PLANUNG RIED

Offener Planungswettbewerb
mit nachfolgendem Studienauftrag

Wettbewerbsprogramm

k:\alle\06 ried\qualitatives verfahren\wettbewerbsprogramm\wettbewerbsprogramm_endfassung_10.09.2007.doc

Inhaltsverzeichnis

Seite

Adressen 3

1. Informationen zur Aufgabe 4
1.1. In Kürze 3
1.2. Anlass 3
1.3. Ziel 6

2. Allgemeine Bestimmungen 8
2.1. Veranstalterin und Wettbewerbssekretariat 8
2.2. Verfahren 8
2.3. Preisgericht 10
2.4. Preise und Entschädigungen 11
2.5. Massgebende Grundlagen 11
2.6. Teilnahmebestätigung und abgegebene Unterlagen 11
2.7. Verschiedenes 13

3. Termine 14

4. Abzuliefernde Unterlagen und Darstellung 15
4.1. Darstellung 15
4.2. Abgabe 15

5. Beurteilung 18

6. Allgemeine Hinweise zur Projektierung 19
6.1. Wettbewerbsgebiet 19
6.2. Vorgängerplanungen 19
6.3. Bau- und Zonenvorschriften 21
6.4. Nutzungsprofil 21
6.5. Freiräume 23
6.6. Verkehr 24
6.7. Umwelt 24
6.8. Ver- und Entsorgung 25
6.9. Vorleistungen 26

7. Schlussbestimmungen 27

Anhang ..... A
Situation / Wettbewerbsareal 1:2'500 ..... A
Verfasserblatt ..... B
Anmeldeformular C

ADRESSEN

Veranstalter:

Gemeinde Köniz
vertreten durch
Planungsabteilung Köniz
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
T 031 970 93 91
F 031 970 92 11
plak@koeniz.ch

und

Miteigentümergemeinschaft Ried (MEG)

Bezug Plangrundlagen:

Die numerischen Wettbewerbs- und Plangrundlagen (pdf sowie dxf oder dwg auf CD-ROM) können beim Wettbewerbssekretariat bezogen werden. Die Teilnehmenden verpflichten sich, die zur Verfügung gestellten Planunterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Wettbewerbs bzw. Studienauftrages zu verwenden. Eine anderweitige Benützung ist untersagt.

Abgabe Pläne:

Die Pläne sind in einer neutralen Rolle oder Mappe per A-Post an das Wettbewerbssekretariat einzusenden. Bewerberinnen und Bewerber, die ihre Unterlagen nicht termingerecht oder unvollständig einreichen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Wettbewerbssekretariat:

Planungsabteilung Köniz
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
T 031 970 93 91
F 031 970 92 11
plak@koeniz.ch

1. INFORMATIONEN ZUR AUFGABE

1.1. IN KÜRZE

1 Vorliegend geht es um

- eine siedlungsplanerisch-städtebauliche Gesamt-Konzeption mit hohem Landschafts- und Erholungspotential am Rande der Agglomeration von Bern
- eine Strategie zur Weiterentwicklung, Etappierung und Gestaltung eines Gebietes von rund 30 Hektaren
- den (Neu-) Entwurf und die Identitätsbildung eines Quartiers für ca. 2`000 EinwohnerInnen
- die Ausscheidung und Gestaltung öffentlicher/ halböffentlicher Räume (Naherholung, Schule + Sport, Siedlungsgrün, Strassen, Plätze, …)
- die Definition adäquater und marktgängiger Bebauungstypologien
- die Überführung in geeignete Planungs- sowie qualitätssichernde Instrumente.

1.2. ANLASS

1 Das Ried in Niederwangen ist die grösste zusammenhängende Baulandreserve der Einwohnergemeinde Köniz. Im Jahr 1972 schlossen sich die Grundeigentümer des Rieds, bestehend aus der Gemeinde Köniz und Privaten, zu einer Planungsgemeinschaft zusammen. Das resultierende Planungsinstrumentarium wurde im Februar 1979 – also vor über 25 Jahren – durch die Könizer Stimmbevölkerung beschlossen. Seither ist der westliche Teil des Rieds realisiert worden. Die noch nicht überbauten und noch nicht erschlossenen Baulandflächen würden die Realisierung von Wohnraum für 2'000 bis 2’500 BewohnerInnen erlauben. Das Ried hat damit das Potential für eine qualitativ hochstehende, attraktive Wohnüberbauung im stadtnahen Raum. Für das östliche Planungsgebiet wurde 1991 mit Rücksicht auf geänderte Rahmenbedingungen ein bis Ende 2006 befristeter Baustopp vereinbart. (Auslöser für dieses 15-jährige Baumoratorium bildete eine gültig zu Stande gekommene Auszonungsinitiative). Danach würde an sich wieder die bestehende Planung aus dem Jahr 1979 gelten. Diese zu ersetzen ist das Ziel dieser Planung.

2 2004 haben die Gemeinde Köniz und die Miteigentümergemeinschaft (MEG) eine Revision der Planung von 1979 in Auftrag gegeben. Gemäss dem gemeinsam erarbeiteten Pflichtenheft war lediglich eine Teilüberarbeitung vorgesehen. Im Zuge der Arbeiten resultierte jedoch praktisch eine Neukonzeption - insbesondere bezüglich der strassenmässigen Erschliessung. Die MEG war/ist mit dieser Neukonzeption (vergl. 6.2.2.) einverstanden.

Die Anfangs 2006 durchgeführte freiwillige Mitwirkung ergab eine von 900 Personen unterzeichnete Petition (vergl. Konzeptrahmen 2005; Mitwirkungsbericht). In seiner Gesamtbeurteilung kam der Gemeinderat zum Schluss, dass das Rahmenkonzept 2005 nicht mehrheitsfähig ist. Er beschloss im Grundsatz folgende Änderungen:

- Einleitung eines qualitativen Verfahrens
- Reduktion der realisierbaren Nutzfläche
- Schonung des Naherholungsgebietes
- Ausdehnung der gesamten Grünflächen.

Nach bilateralen Verhandlungen mit den wichtigsten Exponenten hat der Gemeinderat die nun vorliegend massgebenden quantitativen Eckwerte (gem. Kap. 6.4 1.) beschlossen.
Zudem hat er das Ried als zukünftigen Schulstandort für Kindergarten und Primarstufe (1. bis 6. Schuljahr) bezeichnet. Als Legislaturziel soll das Ried mit dem Bus direkt erschlossen werden (vergl. 6.6.3.).

3 Als Alternative zur bisherigen Wohnbauentwicklung an dezentralen Standorten mit geringer Dichte sollen vermehrt im Kernbereich der Region Bern Wohnungen in verdichteter Bauweise erstellt und angeboten werden. Das Gebiet Ried als zentrumsnaher Wohnstandort kann einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung dieser Strategie der Region beitragen. Seit Inkrafttreten der bestehenden Planung haben sich wichtige Rahmenbedingungen – wie zum Beispiel die Erwartungen an das Bevölkerungswachstum, der Schutz des Weilers Ried, die Bedeutung der Mobilität und Naherholung sowie die Wohnbedürfnisse – verändert. Mit dem Ende des Baustopps soll die Chance genutzt werden, in einer Überarbeitung die Voraussetzungen für eine attraktive, zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung im Ried zu schaffen. Mit der Überarbeitung der Planung sollen bestehende Qualitäten und typische Identitäten erhalten bleiben und die Art und das Mass der Nutzung, das Erschliessungskonzept sowie die in der bestehenden Planung vorgesehenen öffentlichen Nutzungen überprüft werden.

4 Im derzeit in der öffentlichen Mitwirkung stehenden Raumentwicklungskonzept der Gemeinde Köniz sind die Entwicklungsziele wie folgt dargestellt:
Köniz soll zu einem nachhaltig und zukunftsgerichtet gestalteten Lebensraum weiterentwickelt werden. Offenheit und Vernetzung im Inneren und gegen Aussen sind ebenso wichtig, wie die Pflege der einzelnen Quartiere und Orte, der lokalen Nischen. Sowohl der urbane Teil der Gemeinde, wie auch die ländlichen Gebiete erfahren eine räumliche Aufwertung als Orte des Wohnens, des Arbeitens, der Freizeit und der Erholung. Die Identität der einzelnen Quartiere und Ortschaften soll respektiert, die örtlichen Bedingungen für das tägliche Leben räumlich verbessert werden.

5 Mit dem Autobahnanschluss in Niederwangen verfügt das Ried über sehr gute Standortbedingungen. Das Verkehrssystem weist kaum Kapazitätsengpässe auf, muss aber für den Langsamverkehr verträglicher werden. Es ist das Ziel der Gemeinde, im Ried ein wesentlich besseres Angebot an öffentlichem Verkehr zu schaffen, indem eine Buslinie neu ins Ried hineinfährt (statt wie bisher lediglich tangential bedient) und der Takt erhöht wird. Ab 2015 soll in Niederwangen der 15 Minuten-Takt der S-Bahn eingeführt werden. Angestrebt wird ferner ein attraktives und sicheres Fuss- und Radwegnetz.

1.3. ZIEL

1 Ziel des Wettbewerbes muss es sein, städtebauliche Lösungen aufzuzeigen, die eine angemessene Überbauung des Rieds ermöglichen und der Bevölkerung ein attraktives Naherholungsgebiet sicherstellen. Der Wettbewerb soll es ermöglichen, einen Ausweg aus einer blockierten Situation zu finden.

2 Der künftigen Entwicklung des Ortes und seiner Umgebung soll eine hochwertige sowie nachhaltige Planungsidee zu Grunde liegen. Das vorliegende Verfahren soll deshalb ein geeignetes Planungskonzept und ein Team für dessen planerische Umsetzung hervorbringen.

3 Die Planung soll im Endergebnis aufzeigen:
- die Zonenabgrenzung
- die Nutzungsart
- die bauliche Dichte
- die Typologien
- die Verkehrserschliessung
- die Gestaltung des öffentlichen Raums
- die Etappierung (Die jeweiligen Ausbauetappen müssen langfristig auch ohne weitere Entwicklung eine hohe städtebauliche und landschaftliche Qualität haben.)
- den Immissionsschutz (insbesondere Lärmschutz)
- Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen.

4 Angestrebt wird ein Gebiet mit unverwechselbarem Charakter sowie hoher Wohn- und Siedlungsqualität und guter Anbindung an die umliegenden Quartiere, insbesondere an das Zentrum Wangenbrüggli und die S-Bahnstation.

5 Zur Sicherung des Rieds als wichtiges Naherholungsgebiet mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für die angrenzenden Quartiere Niederwangen und Liebefeld ist die weitgehende Freihaltung des Plateaus vor der Tubetränki angezeigt.

6 Es sollen die räumlichen Strukturmerkmale (Siedlungs-, Freiraum- und Grünstruktur, etc.) und die anzustrebende Neugestaltung aufgezeigt und dabei die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Teilgebieten skizziert werden.

7 Erwartet wird ein Freiraumsystem von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen, das die ökologischen und landschaftlichen Ausgleichsflächen, die intensiv genutzten Freiräume (wie Gärten, Spiel- und Sportflächen) sowie die Wege und Plätze umfasst und den künftigen Siedlungsraum strukturiert.

8 Der etappenweise Umsetzungsprozess soll, abgestimmt auf das räumliche Konzept, innerhalb der einzelnen Entwicklungsphasen ein koordiniertes Vorgehen mit hoher Ergebnisqualität und Effizienz in der Realisierung ermöglichen. Bei der späteren Überbauung soll ausreichend Spielraum für die Anpassung an die Marktbedürfnisse und die individuelle Gestaltung bestehen. Dabei bietet die Entwicklung über einen längeren Zeitraum die Chance, dass landschaftliche Massnahmen und Eingriffe im öffentlichen Raum schon von Anfang an für eine charakteristische Vorstrukturierung des Gebietes sorgen.

9 Die resultierenden Überbauungen müssen am Markt konkurrenzfähig sein - trotz der bis heute für Erschliessungs- und

andere Infrastrukturvorleistungen aufgelaufenen relativ hohen Gestehungskosten.

2. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1. VERANSTALTERIN UND WETTBEWERBSSEKRETARIAT

2.1.1. Veranstalterin

Veranstalterin dieses Wettbewerbes ist die Planungsbehörde der Einwohnergemeinde Köniz, vertreten durch die Planungsabteilung

und die Miteigentümergemeinschaft Ried (MEG).

2.1.2. Wettbewerbssekretariat

Kontaktadresse für diesen Wettbewerb ist
Planungsabteilung Köniz
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

T 031 970 93 91
F 031 970 92 11
plak@koeniz.ch

2.2. VERFAHREN

2.2.1. Wettbewerbsart

[1] Die Planung wird in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt: Ziel der ersten Phase ist der Erhalt möglichst vielfältiger und hochwertiger Planungsideen. In der zweiten Phase, der als Studienauftrag gestaltet wird, sollen drei in der vorangegangenen Phase vom Beurteilungsgremium bestimmte Konzepte in einem kooperativen Prozess weiterentwickelt und detailliert werden.

[2] Die Auswahl für den Studienauftrag erfolgt projektorientiert und anonym. Die fachliche Beurteilung erfolgt in allen Phasen durch das gleiche Preisgericht, der Zuschlag zur Weiterbearbeitung durch den Gemeinderat auf Antrag des Preisgerichts.

Öffentliche Ausschreibung → anonymer Planungswettbewerb → nicht anonymer Studienauftrag mit Zwischenbesprechungen

[3] Das gesamte Verfahren richtet sich nach dem vorliegenden Wettbewerbsprogramm, nach dem Vergaberecht des Kantons Bern (Gesetz und Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen, ÖBG/ÖBV) sowie nach der SIA Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (sinngemäss und subsidiär).

Die Sprache für das ganze Verfahren ist deutsch. Das Verfahren ist dem WTO-Übereinkommen nicht unterstellt.

2.2.2. Ausschreibung und Teilnahmeberechtigung

[1] Die öffentliche Ausschreibung erfolgt im Amtsblatt des Kantons Bern, im tec21 und im collage, sowie auf den Homepages der Gemeinde Köniz http://www.koeniz.ch, des simap https://www.simap.ch, des SIA http://www.sia.ch. Das Programm kann auf der Homepage der Gemeinde Köniz heruntergeladen werden: http://www.ried.koeniz.ch .

[2] Zur Teilnahme berechtigt sind Planungsfachleute die kumulativ folgende Eignungskriterien erfüllen:

a) Planungskompetenz mindestens in den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Erschliessungsplanung und Landschaftsarchitektur bzw. Beizug entsprechender Fachleute.
Bei einer Teambildung hat die Federführung beim Fachbereich Stadtplanung oder Architektur zu liegen. Für Planungsdisziplinen, die einen eigenständigen, konzeptionellen Beitrag zur Gesamtlösung (z.B. Landschaftsarchitektur, Erschliessungsplanung) beitragen, ist die Beteiligung nur in einem Team zulässig. Beigezogene (nicht federführende) Fachpersonen wie z.B. Bauingenieure, Lärmexperten, Geologen etc. dürfen sich bei mehreren Teams beteiligen, sofern sie dies allen betreffenden Teams offen legen.

b) Kein Abhängigkeitsverhältnis zur Veranstalterin oder zu Mitgliedern des Preisgerichts (siehe www.sia.ch → aktuell → Wettbewerbe → Informationen → Befangenheit und Ausstandsgründe). Die diesbezügliche schriftliche Unbefangenheitserklärung im Anmeldeformular (siehe Anhang) gilt als zwingende Voraussetzung der Teilnahmeberechtigung.

3 Personen und Teams, die an der 2005 abgebrochenen Planung Ried mitwirkten, sind nicht teilnahmeberechtigt.

2.2.3. Verbindlichkeitserklärung

1 Mit der Teilnahme am Wettbewerb verpflichten sich Teilnehmer und Veranstalter zur Einhaltung der massgebenden Wettbewerbsbestimmungen und des vorliegenden Programms bzw. allfälliger Ergänzungen in den Antworten aus der Fragestellung, welche integrierender Bestandteil sind. Sie anerkennen insbesondere Entscheidungen des Preisgerichts in Ermessensfragen. Die Beteiligten erklären, die massgebenden Vorschriften zu kennen und anzuwenden; insbesondere sichern sie zu, die Anonymität der Wettbewerbsbeiträge während des Wettbewerbs zu wahren.

2.2.4. Absichtserklärung der Veranstalterin

1 Die Veranstalterin beabsichtigt, die Verfasser des vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen städtebaulichen Konzeptes mit der Ausarbeitung der entsprechenden Grundordnung (Nutzungsplan + Vorschriften respektive Rahmenüberbauungsordnung) zu beauftragen (CHF ca. 30'000.– bis 50'000.–), zusätzlich auch mit der Erstellung von Richtplänen zur Qualitätssicherung in den Bereichen Grünraumgestaltung, ökologischer Ausgleich, Naherholung und Gestaltung öffentlicher Flächen (CHF ca. 50'000.–). Das entsprechende Auftragsvolumen liegt in der Grössenordnung von CHF 80'000.– bis 100'000.–.

2 Aus Gründen der Qualitätssicherung sollen die Verfasser bzw. Verfasserinnen des zur Ausführung vorgeschlagenen Projektes auch mit weiteren Schritten auf dem Weg zur Umsetzung beauftragt werden, wie z.B. mit der Gestaltung des öffentlichen Raums, mit der Konkretisierung bzw. Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen und mit der Fachbegleitung von Bauvorhaben, soweit die Gemeinde Köniz solche Aufträge innerhalb der nächsten 10 Jahre vergibt. Ein Anspruch auf Architekturleistungen (Projektierung und Bauleitung) besteht indessen nicht.

2.2.5. Urheberrecht

[1] Das Urheberrecht verbleibt grundsätzlich bei den Projektverfassern bzw. Verfasserinnen. Elemente, die Teil der Richt- oder Nutzungspläne werden, verlieren das Urheberrecht in dem Sinne, dass sie auch durch Dritte uneingeschränkt weiterbearbeitet und umgesetzt werden müssen.

[2] Die Pläne und Modelle der Teilnehmer der zweiten Bearbeitungsphase gehen ins Eigentum des Veranstalters über. Der Veranstalter darf die Projekte nur unter vollständiger Angabe der Autoren veröffentlichen. Ein spezielles Einverständnis der Autoren dazu ist nicht nötig.

2.2.6. Streitfälle

Die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen sind endgültig. Für die Anfechtung von Verfügungen der Veranstalterin gilt die kantonale Gesetzgebung über das Vergaberecht (ÖBG) und über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG).

2.3. PREISGERICHT

2.3.1. Fachpreisrichter

[1] Michael Koch, Städtebauer/Planer, Zürich/Hamburg

[2] Ueli Marbach, Architekt, Zürich

[3] Marlis David, Landschaftsarchitektin, Solothurn

[4] Markus Reichenbach, Verkehrsingenieur, Solothurn

2.3.2. Sachpreisrichter

[5] Katrin Sedlmayer, Gemeinderätin, Vorsteherin Direktion Planung und Verkehr (DPV), Köniz* (Vorsitz Jury)

[6] Luc Mentha, Gemeindepräsident, Vorsteher Direktion Präsidiales und Finanzen (DPF), Köniz* (Stimmrechtsverzicht bei Verhinderung eines unabhängigen Fachpreisrichters)

[7] Friedrich Wiedmer, Marti Holding AG Generalunternehmung, Bern; Vertreter Miteigentümergemeinschaft Ried (MEG)*

2.3.3. Ersatzpreisrichter

[8] Heinrich Schachenmann, Architekt/Raumplaner, Wettbewerbsbegleiter, Küttigkofen (Ersatz Fachpreisrichter)*

[9] Manfred Leibundgut, Architekt/Raumplaner, Gemeindeplaner Köniz (Ersatz Sachpreisrichter)*

2.3.4. Experten:

[10] Frank Walther, Ingenieur, Emch + Berger AG Bern; Vertreter Miteigentümergemeinschaft Ried (MEG)*

[11] Christoph Studer, Vertreter der Interessengemeinschaft Wangental (IGW), Mitglied Kommission Wangental, Niederwangen

[12] Martin Eggenberger, Architekt/Raumplaner, Vertreter Bau- und Planungskommission (BPK)*

[13] Ueli Zingg, Landschaftsarchitekt, Abteilung Umwelt und Landschaft, Köniz*

Nach Bedarf / zeitweise:

[14] Hans Wyss, Siedlungsplaner, Planungsabteilung Köniz*

[15] Anka Laschewski, Siedlungsplanerin, Planungsabteilung Köniz*

[16] René Schaad, Liegenschaftsverwalter Köniz*

[17] Adrian Stäheli, Raumplaner, Abteilung Verkehr und Unterhalt, Köniz*

[18] Beat Wittwer, Abteilung Bildung und Sport, Köniz*

Das Preisgericht behält sich vor, bei Bedarf weitere Fachexperten ohne Stimmrecht beizuziehen.

2.3.5. Vorprüfung:

Anka Laschewski, Siedlungsplanerin, Köniz*

Hch. Schachenmann, Architekt/Raumplaner, Küttigkofen*

* *gilt als "von der Veranstalterin abhängig" (Art. 10.4 SIA 142)*

2.4. PREISE UND ENTSCHÄDIGUNGEN

[1] Die Gesamtsumme für 3-6 Preise und Ankäufe in der ersten Phase beträgt Fr. 70'000.– (inkl. MwSt). Sie wird in jedem Fall voll ausbezahlt.

[2] Die drei Teilnehmenden in der zweiten Bearbeitungsphase werden pro Team mit Fr. 30'000.– (inkl. MwSt) entschädigt.

2.5. MASSGEBENDE GRUNDLAGEN

[1] Massgebend für die Durchführung des Wettbewerbes sind:

a) Das vorliegende Wettbewerbsprogramm.

b) Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Fragenbeantwortung.

c) Das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Bern (OeBG) und die zugehörige Verordnung (OeBV).

[2] Überarbeitetes Wettbewerbsprogramm aufgrund der Erkenntnisse der ersten Bearbeitungsphase.

2.6. TEILNAHMEBESTÄTIGUNG UND ABGEGEBENE UNTERLAGEN

[1] Die Anmeldung erfolgt durch Einsendung des Anmeldeformulars (s. Anhang B, C) und Deklaration der in Punkt 2.2.2 verlangten Nachweise zur Teilnahmeberechtigung (siehe Formular im Anhang). Für die Einhaltung der Teilnahmebedingungen gemäss Punkt 2.2.2. Abs. 2 ist jeder Teilnehmende selbst verantwortlich. Eine Kaution wird nicht erhoben. Der Teilnehmer erhält per Post eine CD-ROM mit folgenden Dateien in numerischer Form:

			Format
1.	1.1	Wettbewerbsprogramm	pdf
2.	Dokumentation zum Wettbewerbsgebiet		
	2.1	Grossräumige Beziehung	pdf
	2.2	Überbauungsplan Ried mit Sonderbauvorschriften; 1979	pdf
	2.3	Konzeptrahmen 2005; Mitwirkungsbericht	pdf
	2.4	Teilüberarbeitung Planung Ried; Erläuterungen zum Konzeptrahmen	pdf
	2.5	Bevölkerungsszenarien Ried/Niederwangen; Präsentation Hornung	pdf
	2.6	Fotos	pdf/jpg
3.	Gemeindedokumentation		
	3.1	Offizieller Ortsplan Köniz	pdf
	3.2	Köniz in Zahlen; Beilage zum Verwaltungsbericht 2006	pdf
4.	Kommunale Planungsinstrumente		
	4.1	Nutzungsplan; Teilgebiet Niederwangen	pdf
	4.2	Baureglement; Besondere Vorschriften zu Nutzungsplan und Schutzplan	pdf
	4.3	Schutzplan Naturobjekte, archäologische Schutzgebiete und -objekte, IVS-Objekte; mit Inventarblättern (Auszug)	pdf
	4.4	Schutzplan schützens- und erhaltenswerte Bauten mit Inventarblättern (Auszug)	pdf
	4.5	Bevölkerungsszenarien der Gemeinde Köniz; Zusammenfassung	pdf
	4.6	Gemeinde Köniz, Raumentwicklungskonzept	pdf
	4.7	Siedlung und Verkehr Niederwangen; Kurzfassung	pdf
	4.8	ÖV-Güteklassen / Erschliessungsqualität	pdf
	4.9	Niederwangen Ried, Buszufahrtsstrasse; Allgemeines Bauprojekt	pdf
	4.10	Definition BGF; Auszug kant. BauV Art. 93	pdf
	4.11	Parkplatzbedarf; Auszug kant. BauV	pdf
	4.12	Lärmtechnische Vorgaben	pdf
5	Projekte im Umfeld		
	5.1	Ried W8 Baufelder 7-10; Baueingabe – Umgebungsgestaltungsplan	pdf
	5.2	Baufeld 13/14/15; Baueingabe Überarbeitung, Grünflächen Gestaltung 1:200	pdf
	5.3	Erschliessungsanlage P1 Juch Hallmatt und Anbindung Bahnhof Niederwangen; Auszug Bericht Beurteilungsgremium Studienauftrag	pdf
6.	Plangrundlagen		
	6.1	readme	pdf
	6.2	Grundlage.dxf • Amtliche Vermessung • Leitungskataster • Höhenkurven • best. Hecken und Bäume • Planrahmen und Nordrichtung • Rahmen für Orthofoto	dxf
	6.3	Orthofoto	jpg

Der gesamte Unterlagensatz wird den Teilnehmenden gemäss Terminprogramm zugestellt. Die Teilnehmenden verpflichten sich, sämtliche ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen – einschliesslich der digitalen Daten – nur für die Bearbeitung des Beitrags zum Wettbewerb „Planung Ried“ zu verwenden. Jede anderweitige Nutzung ist untersagt.

[2] Ein Modell wird in der ersten Phase nicht abgegeben. Es besteht aber die Möglichkeit, zur Überprüfung der räumlichen Wirkung unter Wahrung der Anonymität das Gemeindemodell im Gemeindehaus zu benützen. Es dürfen auch dort erstellte Fotos verwendet werden.

Innerhalb des Studienauftrags (Phase II) ist die Abgabe eines Modells Pflicht.

2.7. VERSCHIEDENES

2.7.1. Fragen und Fragenbeantwortung

1 Die Teilnehmer haben Gelegenheit, dem Preisgericht schriftlich Fragen zum Wettbewerb zu stellen. Dies hat ohne Namensnennung in Briefform zu geschehen. Die Fragen sind, soweit dies möglich ist, auf die Kapitel und Unterkapitel des Programms zu beziehen (z.B. "Zu 2.7.1. Abs. 1:…"). Der Briefumschlag ohne Absenderangabe ist mit dem Vermerk "Wettbewerb Ried" an die im Kapitel 3 genannte Adresse zu richten.

2 Die Fragenbeantwortung steht den Teilnehmenden ab dem in Kapitel 3 genannten Datum zum Download zur Verfügung auf der Homepage der Gemeinde Köniz: http://www.ried.koeniz.ch Sie enthält eine Zusammenstellung aller schriftlichen Fragen samt den entsprechenden Antworten und gilt als Ergänzung des Programms.

2.7.2. Vorgehen nach dem Konzeptentscheid

1 Der Ausgang des Wettbewerbs wird den Teilnehmenden schriftlich eröffnet und in der Fach- und Tagespresse bekannt gemacht.

2 Nach der ersten Phase werden alle Konzepte unter Namensnennung der Verfasser/innen während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

3 Das Datum der Ausstellung wird allen Teilnehmenden und der Bevölkerung vorher bekannt gegeben.

4 Bezüglich Weiterbearbeitung gilt Kapitel 2.2.4.

5 Auch nach der zweiten Phase werden alle Projekte während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

3. TERMINE

Bezug / Download Wettbewerbsprogramm	ab 10. September 2007
Anmeldung (→ 2.2.2.)	bis 26. Oktober 2007
Versand der Wettbewerbsgrundlagen	2. November 2007
Fragen (→ 2.6.1.) Datum Poststempel, Zusendung per A-Post!	bis 23. November 2007
Fragenbeantwortung (→ 2.6.1.) Download ab Homepage Gemeinde Köniz	bis 14. Dezember 2007
Abgabe der Konzepte (→ 2.4.1.)	7. März 2008
Beurteilung	bis Ende März 2008
Kenntnisnahme Gemeinderat	Anfang April 2008
Orientierung teilnehmende Teams	anschliessend
Ausstellung (→ 2.7.2.)	bis Ende April 2008
Beschwerdefrist	10 Tage nach Zustellung der Verfügung/ Eröffnung
Start Phase 2 (Studienauftrag)	Mai 2008
Zwischenbesprechungen	Anfang Juni/ Anfang Juli 2008
Abgabe der Projekte	Ende August 2008
Ausstellung (→ 2.7.5.)	September 2008

4. ABZULIEFERNDE UNTERLAGEN UND DARSTELLUNG

4.1. DARSTELLUNG

[1] Die eingereichten Projektunterlagen müssen dem Preisgericht ermöglichen, das Projekt bezüglich seinen qualitativen und quantitativen Inhalten korrekt zu beurteilen.
Es gelten folgende Darstellungsrichtlinien:

[2] Beide Phasen:

- Prägnante, rasch erfassbare Darstellung.
- Pläne ungefaltet auf weissem festem Papier.
- Verkleinerung im Format A4 (reproduzierbar).
- Norden senkrecht oben.
- Farbverwendung ist zulässig, doch sind die Pläne so darzustellen, so dass sie mit einfachen Mitteln reproduziert werden können (keine satten Farbflächen).
- Allfällige Projekterläuterungen in möglichst knapper Form direkt auf dem Plan. Erläuterungsplan oder Erläuterungsspalte.

[3] Phase 1 (anonymer Wettbewerb):

- max. 4 Blätter im Format A1 (60 x 84) quer.

[4] Phase 2 (Studienauftrag)

Wird im Programm zum Studienauftrag festgelegt.

4.2. ABGABE

4.2.1. Abzugebende Unterlagen

[1] In der Phase 1 (anonymer Wettbewerb) werden nur Aussagen zum Planungskonzept bzw. zur Leitidee erwartet. Aussagen zur Detailausführung von wichtigen Elementen sind höchstens als Konzeptillustration sinnvoll. Abzugeben sind:

a) Plan 1: 5'000 mit Darstellung der Einbindung in das Quartiergefüge. Bauten in bestehenden angrenzenden Quartieren schwarz; mögliche Ergänzung derselben grau; neue Quartiere im Wettbewerbsgebiet dunkelrot; prägende Grünelemente grün.

b) Übersichtsplan auf gelieferter numerischer Plangrundlage 1:2'000, als Helio, Plandruck oder Plotterausdruck, mit Darstellung der Quartierstruktur einer möglichen Quartierentwicklung und dem vorgeschlagenen Konzept hinsichtlich Zonierung (Nutzung, Geschosszahl, Dichte, Typologie), Erschliessung, Verkehrshierarchie (mIV, LV, ÖV; Parkierungskonzept; Etappierung), Quartiergestaltung (Abgrenzung und Ausdehnung der Baubereiche, öffentliche / halböffentliche Flächen und Aussenräume) sowie Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen.

c) Fakultativ: Ausschnitte repräsentativer, die Idee und das Konzept illustrierender Elemente (öffentlicher Raum, Quartier-Merkmale, Ordnungsprinzipien, Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, Lärmschutz, Aussagen zu wesentlichen räumlichen Festlegungen, Aussagen zu Etappierung und Zwischenzuständen). Illustrationen in Darstellung und

Massstab frei. Es dürfen keine Modelle abgegeben werden. Hingegen sind Modellfotos möglich.

d) Erläuterungen soweit nötig auf dem jeweiligen Plan. Ein eigener Erläuterungsplan ist im Rahmen der zulässigen Anzahl (4.1.3.) erlaubt. Strategien und Instrumente zur Umsetzung der Planungsidee sind zu nennen.

e) Tabellarische Zusammenstellung auf gelieferter Grundlage mit folgenden Daten:
   - Arealflächen, differenziert nach den wichtigsten Nutzungen, darunter alle öffentlich nutzbaren Anlagen, Grünflächen und Erholungsflächen
   - Erreichbare Bruttogeschossflächen gemäss Definition Art. 93 Kant. Bauverordnung (BauV)
   - Fläche der Erschliessungsanlagen
     - Basiserschliessung, Sammelstrassen
     - Detailerschliessung MIV, Erschliessungsstrassen
     - Fuss- und Radwege
     - Plätze
     - Parkierung und Parkierungslösungen

f) CD-ROM im Verfasserkuvert mit pdf-Dateien der Pläne geeignet für den Ausdruck im Format A4. Allfällig enthaltene Rasterdarstellungen hoch aufgelöst (min. 300dpi). Zweck: Herausgabe eines illustrierten Berichts mit Planverkleinerungen der rangierten Konzepte.

g) Verfasserkuvert, verschlossen und undurchsichtig, mit Beiblatt im Anhang und folgenden Angaben:
   - Kennwort (auf dem Kuvert und auf allen Inhalten).
   - Name, Adresse, Telefonnummer der verantwortlichen Planer.
   - Namen der am Projekt beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
   - Namen allfälliger zugezogener Spezialistinnen und Spezialisten.
   - Postcheck- oder Bankkonto, bzw. Einzahlungsschein.

   Zur Erleichterung der Vorprüfung und der Beurteilung sind die Unterlagen gemäss a) bis e) im Doppel abzugeben. Sämtliche Unterlagen sind mit einem Kennwort zu versehen, im Übrigen aber ohne Hinweis auf die Verfassenden darzustellen.

[2] Phase 2 (begleiteter Studienauftrag)

a) Ziel dieser Weiterbearbeitung sind Konzeptentwürfe, die als Grundlage für eine grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung tauglich sind. Erwartet wird eine Verbesserung und gezielte Vertiefung des Gesamtkonzeptes sowie eine Konkretisierung für den als erste Hauptetappe vorgesehenen Bereich. Die spezifischen Aspekte und Elemente werden nach Abschluss der ersten Phase vom Preisgericht nach Absprache mit den weiterbearbeitenden Teams festgelegt. In der zweiten Phase wird ein Modell abgegeben. Es werden Aussagen zur räumlichen Wirkung erwartet.

4.2.2. Weitere Bedingungen

[1] Projektvarianten sind in beiden Phasen nicht erlaubt. Nutzungs-, Erschliessungs- und Etappierungsvarianten sind zuläs-

sig, soweit sie sich nicht auf die Projektausgestaltung auswirken.

[2] In der Phase 1 (anonymer Wettbewerb) sind die Pläne ungefaltet in einer neutralen Rolle oder Mappe ohne Absenderangabe zu verpacken. Bei Postversand sind sie zusätzlich in Packpapier einzupacken. Unterlagen, die schlüssige Hinweise auf die Verfasser/innen enthalten, führen zum Ausschluss der betreffenden Eingabe. Für das rechtzeitige Eintreffen sind die Teilnehmenden selbst verantwortlich. Unterlagen per Versand dürfen maximal 5 Tage nach dem (respektierten) Abgabedatum eintreffen. Spätere Sendungen werden nicht mehr berücksichtigt. Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.

[3] Eine Eingabe gilt dann als vollständig, wenn die Abgabefristen eingehalten sind und alle geforderten Unterlagen gemäss 4.2. vorliegen. Wesentlich unvollständige und zu spät abgegebene Eingaben werden nicht bewertet.

5. BEURTEILUNG

1 Kriterien der Beurteilung durch das Preisgericht sind:

a) Planungsidee

- Einpassung in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext.
- Konzept, Identität und Ausstrahlung des Quartiers. Wohnlichkeit.
- Gestalterische Qualitäten der vorgeschlagenen Quartierstrukturen und Erschliessungsanlagen sowie der Bebauung und der Freiräume.
- Erhaltung/ Aufwertung der Naherholungsqualität.
- Integration des Weilers Ried.

b) Funktionale Qualität

- Wohnqualität, Lage und Erreichbarkeit der öffentlichen Bauten und Anlagen, Nutzen der Freiräume, ökologische Vernetzung und Sicherheitsaspekte.
- Zonenabgrenzungen/ Nutzungsart
- Konzeptionelle Variabilität. Anpassung an geänderte Marktbedürfnisse.
- Durchlässigkeit für Fussgänger und Velos; Anbindung an Nachbarquartiere, ÖV und übergeordnetes Erschliessungsnetz; Auffindbarkeit; Parkierungskonzept.
- Energie, Siedlungsökologie.
- Ökologischer Nutzen und Potential der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen.
- Dichte und Baumassenverteilung.

c) Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Potential der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich Marktfähigkeit.
- Umgang mit den vorhandenen Ressourcen.
- Effizienz der Erschliessungsstruktur.
- Etappierbarkeit und Etappierungs- Abfolge.
- Zuordnung, Pflege und Unterhalt der Freiflächen.

2 Die drei Hauptkriterien sind gleichwertig. Die Unterkriterien sind nur im Verbund zu bewerten und daher nicht einzeln gewichtet.

6. ALLGEMEINE HINWEISE ZUR PROJEKTIERUNG

6.1. WETTBEWERBSGEBIET

6.1.1. Planungsgebiet

1 Für die Konzepterarbeitung stehen die Parzellen im Grundeigentum der MEG und der Einwohnergemeinde Köniz im gekennzeichneten Perimeter gemäss Anhang und Planunterlagen auf der CD-ROM zur Verfügung.

2 Für die Bearbeitung nicht verfügbare Flächen bleiben ausgeschlossen.

3 Keine Rahmenbedingung ist der Verlauf der Parzellengrenzen innerhalb des Grundeigentums der MEG und zwischen der MEG und der Einwohnergemeinde.

6.1.2. Betrachtungsgebiet

1 Das Betrachtungsgebiet beinhaltet die Fläche und vorhandene Bebauungsstruktur ausgehend vom Zentrum Wangenbrüggli/ S- Bahn- Station im Süd- Westen. Im Westen wird das Gebiet durch den Verlauf der Autobahn, im Norden und Osten durch die Ausläufer des Könizbergwaldes begrenzt. Im Süden orientiert sich die Begrenzung südlich entlang dem Verlauf der Landorfstrasse.

6.2. VORGÄNGERPLANUNGEN

Die nachstehend beschriebenen Planungen sind auf der abgegebenen CD-ROM enthalten.

6.2.1. Bebauungsplan Ried 1979

1 Im Jahr 1972 schlossen sich die Grundeigentümer des Rieds, bestehend aus der Gemeinde Köniz und Privaten, zu einer Planungsgemeinschaft zusammen. Das resultierende Planungsinstrumentarium wurde im Febr. 1979 durch das Stimmvolk beschlossen. Seither ist erst der westliche Teil des Ried realisiert worden.

2 Die noch nicht überbauten und erschlossenen Flächen würden eine Realisierung von Wohnraum für 2'000 bis 2'500 EW ermöglichen. Das Ried hat damit das Potential für eine qualitativ hochstehende, attraktive Wohnüberbauung im stadtnahen Raum. Für das östliche Planungsgebiet wurde 1991 mit Rücksicht auf veränderte Rahmenbedingungen ein bis Ende 2006 befristeter Baustopp vereinbart. Danach gilt wieder die bestehende Planung aus dem Jahr 1979.

3 Somit ist die Planung rechtlich noch verbindlich, kann aber aus planungs- politischen Gründen nicht mehr umgesetzt werden.

6.2.2. Konzeptrahmen Ried 2005

1 In Anbracht der seit 1979 rechtskräftigen Überbauungsordnung mit Sonderbauvorschriften Ried sowie des Ende 2006 ausgelaufenen 15-jährigen Bausperrvertrags hatten sich die Gemeinde Köniz und die Miteigentümergemeinschaft Ried (MEG) entschlossen, das Planwerk von 1979 zu überprüfen und zu aktualisieren.

[2] Dazu wurde der „Konzeptrahmen Ried 2005“ durch die Büros Lohner+Marbach sowie metron entwickelt. Im Frühjahr 2006 wurde das Konzept für die Teilüberarbeitung Ried vom Gemeinderat zur freiwilligen öffentlichen Mitwirkung gebracht. Gegenstand des Verfahrens war lediglich der Konzeptrahmen, d.h. ein Entwurf ohne Konkretisierung im gestalterischen resp. planungsrechtlichen Sinn. Zweck der öffentlichen Mitwirkung war die Auslotung von Haltungen der Bevölkerung, Parteien und Institutionen bezüglich der Planungsabsichten und -elemente.

Das Ergebnis der Mitwirkung zeigte ein virulentes „Mengenproblem“ bezüglich dem Verhältnis zwischen beabsichtigter Siedlungsentwicklung und verbleibendem Grün- und Naherholungsraum.

[3] In darauf folgenden Verhandlungen mit der MEG und der APW/OV (Arbeitsgruppe Planungsfragen Wangental/ Ortsverein) bezüglich der angestrebten Flächenentwicklung wurde eine Annäherung auf die vom Gemeinderat vorgegebenen Eckwerte angestrebt. Es besteht jedoch weiterhin eine Spanne der akzeptierten Bruttogeschossfläche (MEG minimal 120'000 m2 BGF; APW/OV maximal 100'000 m2 BGF). Die Interessensgegensätze erwiesen sich als nicht weiter annäherbar. Daraus resultiert der Beschluss des Gemeinderats, das jetzt stattfindende qualitative Verfahren auszulösen. Es soll aufzeigen, welche bauliche Verdichtung erreichbar ist - unter Wahrung der landschaftlichen Qualitäten des Ried.

Vergl. 6.4. Nutzungsprofil; 6.4.1. Nutzung

[4] Der Konzeptrahmen hat keinerlei Verbindlichkeit. Elemente daraus dürfen adaptiert werden.

6.2.3. Raumentwicklungskonzept Köniz 2007 (REK)

[1] Das REK ist auf die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Köniz ausgerichtet. Es umfasst Visionen und Leitideen für die räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde, ist aber zudem eingebettet in einen Betrachtungsperimeter, welcher die gesamte Agglomeration Bern umfasst. Im REK werden grundsätzliche Ziele und Strategien, Konzepte sowie Strategien zur Umsetzung für die Weiterentwicklung der Gemeinde Köniz zu einem Lebensraum mit hoher Qualität dargestellt. Es liefert somit konkrete Anhaltspunkte für die künftige Entwicklung des Siedlungs- und Landschaftsraumes der Gemeinde.

[2] Grundsätze:
Köniz spielt im Rahmen der Agglomeration Bern eine aktive Rolle. Das Zentrum Köniz- Liebefeld wird zu einem bedeutenden Subzentrum.
Sowohl der urbane Teil der Gemeinde, wie auch die ländlichen Gebiete erfahren eine räumliche Aufwertung als Orte des Wohnens, des Arbeitens, der Freizeit und der Erholung.
Die Identität der einzelnen Quartiere und Ortschaften soll respektiert, die örtlichen Bedingungen für das tägliche Leben verbessert werden.

[3] Der Ortskern Niederwangen im Wangental ist ein wichtiger Fokuspunkt im System der Zentrenentwicklung der Gemeinde. Aufgrund der anhaltend starken Entwicklung wird innerhalb des REK eine Vorwärtsstrategie Wangental formuliert.

Bausteine der Strategie:

- Akzeptanz der vorhandenen Zäsuren
- Erhalt der Grünzäsuren
- Entwicklung von Wohnquartieren mit eigenen Identitäten
- Formulieren von Bezügen und Verbindungen

4 Das REK geht davon aus, dass im Gebiet Ried in einzelnen Etappen ein neues Wohnquartier entstehen wird. Bei der Entwicklung ist darauf zu achten, dass ein Quartier mit besonderem Charakter entsteht, das klare Bezüge zum Könizbergwald, zum Naherholungsraum Landorf- Herzwil, zur Station und dem Ortszentrum Niederwangen (Zentrum Wangenbrüggli) aufweist. Zudem braucht das Quartier eine klar definierte Eingangssituation und ein Gesicht zum Strassenraum.

Vergl. Wehrlin et al.: Gemeinde Köniz Raumentwicklungskonzept 2007

5 Das REK stellt einen Orientierungsrahmen für das qualitative Verfahren dar.

6.3. BAU- UND ZONENVORSCHRIFTEN

1 Grundsätzlich soll die Planung auf das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Köniz abgestimmt werden.

2 Innerhalb des Baureglements besteht das Instrumentarium der Zonen mit Planungspflicht (ZPP). Mittels der Flexibilität dieses Instruments stellt es einen geeigneten Rahmen zur Umsetzung des Konzepts (Detailplanung) für das Ried. Es bestehen somit die Möglichkeiten der Anwendung einer gesamten Zone bzw. die Aufgliederung in einzelne Teilzonen.

6.4. NUTZUNGSPROFIL

6.4.1. Nutzung

Die Entwicklungsfläche umfasst gesamthaft rund 291'000 m2. Im Sinne eines Richtwertes geht der Gemeinderat von folgender Aufteilung aus (Anteile inkl. Detailerschliessung):

- Öffentliche Nutzung (Zone Öffentliche Nutzung (ZÖN) (Schule + Sport) ca. 25'000 m2
- Ökologischer und landschaftlicher Ausgleich Grünraum und Naherholung (inkl. Sportfelder und Grünraum Weiler Ried) 110'000 - 120'000 m2
- Wohnen, allfällige Dienstleistungen und Gewerbe 100'000 – 120'000 m2 BGF
- Erschliessung konzeptbedingt

6.4.2. Wohnen

1 Innerhalb des Ried wird die Entwicklung eines Quartiers mit einem besonderen Charakter und vielfältigen Bewohnergruppen angestrebt. Dies kann mittels moderner und experimenteller Wohnformen, welche flexibel auf die Ansprüche der verschiedenen Nutzergruppen reagieren, erreicht werden.

2 Die Gemeinde und die Miteigentümergemeinschaft Ried stellen sich im Gebiet Ried künftig folgende Prioritäten bei Nutzungsmix und –gliederung vor:

- Das Ried soll als familienfreundliches Quartier wahrgenommen werden: Schulstandort, Kindertagesstätten und Kindergarten sind in Fusswegdistanz und gefahrlos zu erreichen; Grünanlagen sowohl in der näheren als auch in der weiteren Umgebung stellen das ideale Umfeld für familienfreundliches Wohnen dar.
- Der Wohnungsmix soll auf das obgenannte Ziel abgestimmt sein. Dabei sollen auch neuere Formen der „Familie“ berücksichtigt werden (Patchwork- Familien, Mehrgenerationen- Haushalte usw.).
- Das Preisniveau der anzubietenden Wohnungen soll relativ breit gestreut werden.
- Das Verhältnis von Miete und Eigentum soll möglichst flexibel bleiben, um auf wechselnde Nachfrage reagieren zu können. Miete und Eigentum sollen grundsätzlich auch kleinräumig verteilt und erst in einem späteren Realisierungsstadium festgelegt werden können.
- In Bezug auf die Wohntypologien wird ein breites Spektrum angestrebt. Vom individuellen Wohnen mit niedriger Geschosszahl bis zum kollektiven Wohnen in grösseren Wohngebäuden sollte eine grosse Varietät realisierbar sein. Angestrebt wird auch eine möglichst grosse Flexibilität in der Grundrissgestaltung (Variieren der Wohnungsgrössen auf sich verändernde Wohnstrukturen). Von der bisher geltenden dreigeschossigen Bauweise kann unter den obgenannten Aspekten abgewichen werden.
- Zulässig und bis zu einem gewissen Ausmass erwünscht sind Arbeitsnutzungen, die das ruhige Wohnen nicht beeinträchtigen.

[3] Die Teilnehmer haben darzulegen, wie sie die von Gemeinde und Miteigentümergemeinschaft Ried festgelegten Prioritäten in ihrem Konzeptentwurf erfüllen.

6.4.3. Quartiereinrichtungen

[1] Wohnsiedlungen, insbesondere wenn sie peripher zum Zentrum liegen, brauchen Quartiereinrichtungen (tägliche Versorgung, Café/ Restaurant, etc.). Diese sind nur dann funktionsfähig, wenn eine genügende und andauernde Nachfrage besteht. Es liegt daher nahe, der Integration in das bestehende Siedlungsgefüge Beachtung zu schenken, damit das Heranwachsen eines funktionstüchtigen Quartiers mit hoher Qualität erfolgen kann.

[2] In Niederwangen besteht Bedarf für ein Schulhaus (Basis- und Unterstufe), insbesondere bei einer Überbauung des Ried. Zusätzlich sind Flächen für die Beschäftigung und Betreuung noch nicht schulpflichtiger Kinder einzuplanen (Kindergarten, Kinderhort, Kinderspielplätze).
Im Perimeter ist die Fläche von ca. 25'000 m2 für eine Schulanlage (mind. 1-reihige Unterstufe mit Nebenräumen) inklusive einer 3-fach Turnhalle, einem normgerechten Fussballfeld und entsprechenden Parkplätzen auszuscheiden.

6.4.4. Weiler Ried

Gemäss Planung 1979 hätte der Weiler Ried abgebrochen und mit Neubauten überbaut werden können. Aufgrund seiner Ortsbildqualität wurde jedoch im Rahmen der Ortsplanung 1994 der kulturhistorische Wert anders eingeschätzt.
Im Bauinventar der Gemeinde sind etliche Bauten (grundeigentümerverbindlich) als erhaltens- oder gar schützenswert eingestuft. In der rechtskräftigen, planungs-rechtlichen Grundordnung (Nutzungsplan + Baureglement) ist der gesamte Weiler mit einem Ortsbildschutzgebiet überlagert. In diesem Perimeter ist der Weiler somit weitgehend integral zu erhalten. Er darf gemäss Art. 15f. des Baureglements lediglich massvoll (nach-) verdichtet werden.

6.5. FREIRÄUME

6.5.1. Grundsatz

Erwünscht sind Vorschläge, die ihre Qualität zu einem möglichst grossen Teil aus dem öffentlichen Raum schöpfen. Dieser kann schon früh angelegt und gestaltet werden und liegt im Handlungsbereich der öffentlichen Hand, so dass die Umsetzung leichter möglich ist. Erwartet wird ein System von Freiräumen, das die ökologischen und landschaftlichen Ausgleichsflächen, die intensiv genutzten Freiräume (wie Gärten, Spiel- und Sportflächen) sowie die Wege und Plätze umfasst und den künftigen Siedlungsraum strukturiert.

6.5.2. Ökologischer und landschaftlicher Ausgleich

Artikel 18b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz verlangt für intensiv genutzte Gebiete Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen. Im vorliegenden Fall erscheint die Erhaltung und Neuanlage von Ausgleichsflächen, insbesondere Grünflächen, sowie von Gehölzen, namentlich Feldgehölzen, Hecken und Hofstätten in Einklang mit der Gesamtaufgabe.

6.5.3. Intensiv genutzte Freiräume/ Naherholung

[1] Neben den primär der Natur vorbehaltenen extensiven Flächen braucht es intensiv nutzbare Flächen zur Ermöglichung von Freizeitaktivitäten und als Erholungsraum. Solche Flächen können als Kristallisationspunkte des Quartierlebens wirken.

[2] Der Waldsaum des Könizbergwaldes ist ein beliebtes und viel genutztes Naherholungsgebiet für unterschiedlichste Freizeitaktivitäten (Spazieren, Joggen, Bräteln, Verweilen, etc.). Die Freihaltung von Ausblicken in westlicher Richtung auf den Jura ist erwünscht. Insgesamt ist ein Freiraumkonzept anzustreben, das die durch die Überbauung resultierende Flächeneinbusse durch qualitätsmässige Verbesserungen zu kompensieren vermag.

[3] Der bestehende Bach ist zu erhalten, offen zu führen, aufzuwerten und in die anvisierte Freiraumplanung zu integrieren. Oberflächenwasser und Drainagen können eingeleitet werden, vorbehaltlich entsprechender Retentionsmassnahmen.

6.6. VERKEHR

6.6.1. Grundsätze

Der Verkehr von und zu den neuen Siedlungen soll sich möglichst umweltschonend, emissionsarm und wirtschaftlich abwickeln. Deshalb wird dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr Priorität eingeräumt; der motorisierte Individualverkehr soll sich den Quartierbedürfnissen unterordnen.

6.6.2. Langsamverkehr

Den Fussgängern und Velofahrern soll viel Bewegungsfreiheit und hohe subjektive und objektive Sicherheit eingeräumt werden. Angestrebt wird ein feinmaschiges Wegnetz mit hoher gestalterischer Qualität und guter Funktionalität hinsichtlich quartierinternen und quartierquerenden bzw. -verbindenden Wegbeziehungen insbesondere von und zu den Nachbarquartieren, zum Zentrum Wangenbrüggli, zum Bahnhof und zu den Naherholungsgebieten.

6.6.3. ÖV (öffentlicher Verkehr; Bus)

Angestrebt wird die Erschliessung des neuen Quartiers durch den Bus. Im Rahmen dieser Planung sind realistische Vorschläge für eine Buserschliessung zu machen.
Um das bestehende Quartier und die baubewilligten ca. 140 neuen Wohnungen mit dem öffentlichen Verkehr besser zu erschliessen, wird ab 2008 die bestehende (Tangential-) Haltestelle auf der Landorfstrasse aufgegeben und die Bernmobil Linie 29 auf einer Spange Landorfstrasse - Brüggbühlstrasse durch das Ried fahren und dabei 1-2 Haltestellen bedienen.
Die hierfür erforderliche Neuanlage einer speziellen Buserschliessung soll integriert oder möglichst lange genutzt werden können. Die spätere definitive Busführung könnte aber generell einen, auf das Konzept abgestimmten, anderen Verlauf nehmen. Bei einem neuen Linienverlauf ist im Endausbau der Siedlungsentwicklung Ried maximal eine zusätzliche Haltestelle einzuplanen. Die Fusswegdistanz zur Haltestelle sollte max. 300m betragen. Eine zügige Busdurchfahrt muss gewährleistet sein.

6.6.4. MIV (motorisierter Individualverkehr) / Abstellplätze

[1] Die Gemeinde Köniz setzt bei ihren Quartierserschliessungsstrassen auf eine Ausgestaltung, welche die Koexistenz der verschiedenen Verkehrs-Teilnehmenden gewährleistet.

[2] Erwartet wird ein zum Erschliessungssystem kohärentes Parkierungskonzept. Die Anzahl Abstellplätze berechnet sich nach der Bauverordnung des Kt. Berns, Art 51 – 54.

6.7. UMWELT

6.7.1. Geologie / Baugrund

[1] Baggerschlitze im Gebiet der Überbauung W8/ W9 haben einen sandig-tonig bis siltigen Baugrund aufgeschlossen. Mit der Abwehr von Hangwasser ist zu rechnen. Der Baugrund ist somit von mittelmässiger Qualität.

[2] Von den bisher realisierten Überbauungen (mit Einstellhallen) sind hingegen weder spezielle bau- noch fundationstechnische Probleme bekannt.

6.7.2. Grundwasser

[1] Eine Gewässerschutz-Zone besteht nicht.

[2] Der Schutz allfälliger privater (im Grundbuch nicht eruierter) Quellen bleibt vorbehalten.

6.7.3. Gewässer- Revitalisierung

[1] Wie der Lokalname „Ried“ sagt, spielt Wasser an diesem Ort eine wesentliche Rolle und stiftet damit einen natürlichen und selbstverständlichen Teil zur angestrebten eigenen Identität. Dieses örtliche Merkmal bedingt nicht nur geeignete bautechnische Vorkehren. Es soll vielmehr in einer gesamtheitlichen Betrachtung erfasst und in einem Konzept über alle zu erwartenden Formen – Bach, Drainagen, Oberflächen- und Dachwasser – enthalten und entwickelt werden. Im Ergebnis soll es als eines der Identität stiftenden Elemente im Entwurf erkennbar sein.

[2] Die Bachrevitalisierung (Ausdolung) gehört somit zur Aufgabenstellung.

6.7.4. Energie, Siedlungsökologie

[1] Die Gemeinde Köniz ist bereits Energiestadt. Sofern praktikabel - tendiert sie dazu, ihren Nutzungsanteil (ca. 15%) mit der Verpflichtung zu MINERGIE + an allfällige Rechtsnachfolger abzugeben.
Im Sinne einer nachhaltigen Gemeinde-Entwicklung ist im Ried prinzipiell ein städtebauliches Konzept anzustreben, das

- die Voraussetzungen zur weitgehenden Nutzung regenerierbarer Energien gewährleistet
- eine gemeinsame und sparsame Energieversorgung begünstigt
- erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten vorsieht
- zur Retention geeignete, begrünte Dächer und
- ein attraktives Wohnumfeld mit einer ökologischen Aussenraumgestaltung aufweist.

An in dieser Art zukunftsweisenden und ressourcenschonenden Konzepten ist die Planungsbehörde Köniz sehr interessiert.

6.7.5. Lärmempfindlichkeit

[1] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung.

[2] Entlang der Landorfstrasse und im nördlichen Zipfel gegen die Autobahn besteht eine Lärm- Vorbelastung, der durch eine geschickte Disposition zu begegnen ist.

6.8. VER- UND ENTSORGUNG

6.8.1. Wasserversorgung, Abwasser und übrige Werke

[1] Im Erschliessungsbereich (Verkehrsachsen) ist eine Trasse für Wasser- und Abwasserleitungen freizuhalten. Kämen Einstellhallen oder andere Gebäudeteile unter Verkehrswegen zu

liegen, wären diese in genügender Tiefe anzuordnen, dass die erforderlichen Werkleitungen der öffentlichen Erschliessung erdverlegt unter dem Strassenkörper realisiert und unterhalten werden können.

6.8.2. Abwasser

1 Der zu beplanende Baugrund ist schlecht sickerfähig und die Abflusskapazität des unterliegenden Netzes ist im Regelfall limitiert. Das bedeutet, dass für zu fassende Oberflächenabwasser Retentionsräume (beispielsweise Sickermulden mit geregeltem Abfluss) geschaffen werden müssen.

6.9. VORLEISTUNGEN

6.9.1. Grundeigentumsverhältnisse

1 Um den unter Ziff. 2.1 angesprochenen Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften aus dem Jahr 1979 umsetzen zu können - schlossen sich seinerzeit die Grundeigentümer zu einer Miteigentümergemeinschaft (MEG) zusammen.
Jeder der rund 20 Grundeigentümer hat -entsprechend seinem mehr oder weniger grossen Gesamtbesitz im Ried - proportionalen Miteigentumsanteil an den aus dem Überbauungsplan ersichtlichen Teilgebieten W7, W10, W12-14 ... .

2 Bei jeder Überbauungsetappe wird das Miteigentum durch Realteilung aufgelöst, indem wiederum entsprechend den Miteigentumsanteilen Alleineigentumsparzellen für jeden Grundeigentümer geschaffen werden. Bei Verkauf massgebend sind die realisierbaren m2 Bruttogeschossfläche.

3 Die skizzierte Aufteilung und das entsprechende Vorgehen haben sich im Wesentlichen bewährt.

6.9.2. Parzellierung

1 Die gegenwärtige Parzellierung ging aus der Planung 1979 hervor. Die neue Planung kann darauf nicht Rücksicht nehmen, weshalb sie ignoriert werden kann. Gestützt auf das Siegerprojekt müssen zu gegebener Zeit die Grundeigentumsverhältnisse den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

6.9.3. Bestehende Erschliessungsanlagen

1 In den vergangenen rund 30 Jahren hat die MEG die bisher erstellte Strassenerschliessung finanziert. Das Leitungsnetz ging zu Lasten der Gemeinde.

2 Die vorhandenen Anlagen sind hinreichend dimensioniert und bieten die, aus den entsprechenden Plangrundlagen ablesbaren, Anschluss-Möglichkeiten für die weitergehenden Überbauungsetappen.

7.0 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

7.0 Schlussbestimmungen

[1] Das vorliegende Wettbewerbsprogramm ist von den Veranstaltern und vom Preisgericht genehmigt worden.

Vom Gemeinderat Köniz genehmigt am: 05. September 2007

Im Namen des Gemeinderates

Von der Miteigentümergemeinschaft Ried genehmigt am:

05. 09. 2007

Vom Preisgericht beschlossen am: 27. August 2007

Michael Koch

Ueli Marbach

Marlis David

Markus Reichenbach

Katrin Sedlmayer

Luc Mentha

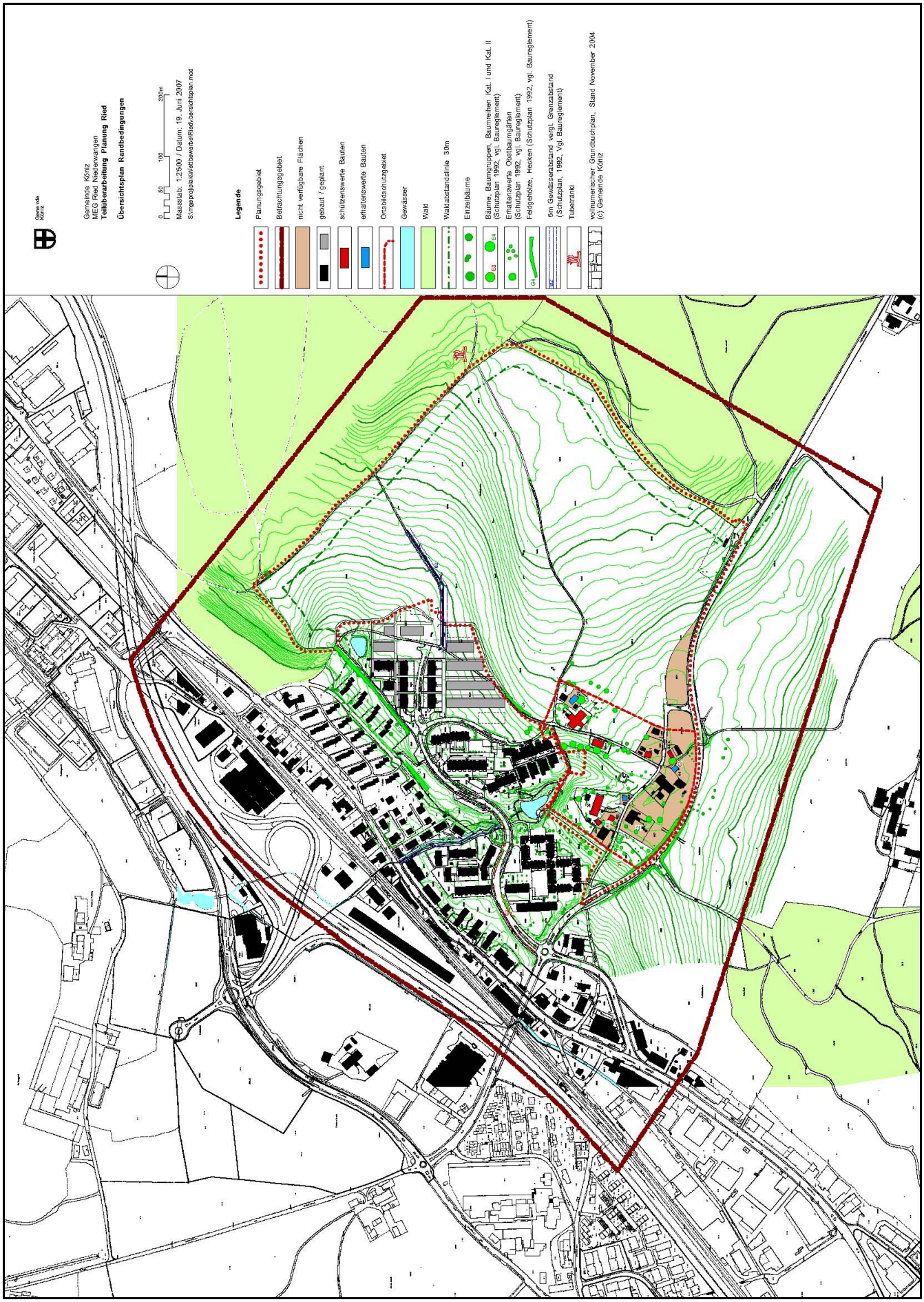
Friedrich Wiedmer

Heinrich Schachenmann

Manfred Leibundgut

ANHANG

SITUATION / WETTBEWERBSAREAL 1:2'500



Siehe auch Plan „Übersichtsplan Randbedingungen“ in besserer Qualität (pdf), separat downloadbar!

KENNWORT/KENNZIFFER: .....

(Dem Verfasserkuvert beilegen)

PLANUNGSWETTBEWERB RIED

VERFASSERSCHAFT NACH SIA 142

Dieses Dokument bezweckt die vollständige Angabe aller am Projekt massgeblich mitwirkenden Personen und die Einhaltung der Bestimmungen über die Teilnahmeberechtigung nach Punkt 2.2.2 des Wettbewerbsprogramms und Art. 12 der Wettbewerbsordnung SIA 142. Mit der Unterschrift bestätigt der bzw. die Unterzeichnete, diese Teilnahmebestimmungen zu erfüllen.

Verantwortliche Verfasserin, verantwortlicher Verfasser (bei Teams Federführung):

Weitere an der Planung massgeblich Beteiligte (Mitarbeiter-/innen, beigezogene nichtständige Mitarbeiter-/innen, weitere Team-Mitglieder, beigezogene Büros, Spezialisten, etc.):

Postcheckkonto oder Bankverbindung:

Telefonnummer Büro: Privat:

In Kenntnis des Wettbewerbsprogramms und der Ordnung SIA 142:

Ort, Datum: Stempel: Unterschrift:

GEMEINDE KÖNIZ: PLANUNGSWETTBEWERB RIED
ANMELDUNG UND SELBSTDEKLARATION DER TEILNAHMEBERECHTIGUNG
einsenden bis 26. Oktober 2007an:

Gemeinde Köniz
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1

CH-3098 Köniz

Firmenname und Rechtsform des federführenden Unternehmens und allfälliger weiterer Teammitglieder

Adresse, Geschäftsdomizil, Telefon, Fax, Mail, Homepage (url)

Angaben zu den mit dieser Aufgabe betrauten Planern (*siehe Wettbewerbsprogramm 2.2.2. Abs. 2a)*

Name, Vorname - Beruf, Titel - Funktion - Fachbereich

Die Unterzeichnenden bestätigen:

- Die Richtigkeit der obigen Angaben.
- Ihr Einverständnis mit dem Programm für den Planungswettbewerb.
- Ihre Unbefangenheit gegenüber dem Veranstalter und Mitgliedern des Preisgerichts oder Experten (siehe 2.2.2. und 2.3.)
- Die fälligen Steuern und Sozialversicherungsbeiträge (AHV, IV, EO, FAK, ALV, BVG und UVG) bezahlt zu haben.
- Die geltenden Arbeitsschutzbestimmungen, die Gleichbehandlung von Mann und Frau und die geltenden Gesamtarbeitsverträge zu respektieren.
- Nicht in einem Konkursverfahren zu stehen und mindestens ein Jahr nicht gepfändet worden zu sein.
- Die Teamzusammensetzung auf der Anmeldung wird provisorisch beurteilt. Für den definitiven Nachweis der Teilnahmeberechtigung gelten die Angaben im Verfassercouvert (Beilage B). Für die Einhaltung der Teilnahmebedingungen sind die Teams verantwortlich.

Sie nehmen zur Kenntnis, dass der Veranstalter bei Falschangaben den Zuschlag widerrufen und den Vertrag aus wichtigen Gründen auflösen kann (siehe auch § 11 des kant. Submissionsgesetzes).

Ort / Datum (alle Teammitglieder)