

Genehmigungsexemplar

## Niederwangen, Ried (Ost) Überbauungsordnung

### Erläuterungsbericht mit Leitlinien

15. November 2011







## IMPRESSUM

### Auftraggeber

Gemeinde Köniz, Planungsabteilung

### Auftragnehmer

blue architects & Ruprecht Architekten GmbH  
Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH  
ACS Partner AG (Verkehr, Ver- und Entsorgung)  
HL-Technik AG Beratende Ingenieure (Energie & Haustechnik)  
Raumanzug GmbH (Akustik)  
Prof. Dr. Hansjürg Leibundgut (Energie)

### Datum

15. November 2011



# INHALT

<b>0. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>6</b>
<b>1. PLANUNGSGEGENSTAND, VERFAHREN, ZIELE, ERGEBNIS</b>	<b>8</b>
<b>1.1 Planungsgegenstand (Ausgangslage)</b>	<b>8</b>
<b>1.2 Vorgehen, Ziele und Ergebnis</b>	<b>10</b>
<b>1.3 Grundideen Papillon</b>	<b>11</b>
1.3.1 <i>Grünzone als Rückgrad</i>	11
1.3.2 <i>Siedlung und Landschaft</i>	12
1.3.3 <i>Topografie</i>	13
1.3.4 <i>Sichtbezüge</i>	14
1.3.5 <i>Bewegungsräume</i>	15
<b>2. INSTRUMENTARIUM</b>	<b>16</b>
<b>2.1 Weg der Umsetzung in planungsrechtliche Instrumente</b>	<b>16</b>
<b>2.2 Neue Planungsinstrumente</b>	<b>18</b>
2.2.1 <i>Richtplan Ried</i>	18
2.2.2 <i>Rahmen-Überbauungsordnung (UeO)</i>	19
2.2.3 <i>Übersicht, Zusammenspiel und Stellenwert der Instrumente</i>	19
<b>3. RAHMEN-ÜBERBAUUNGSORDNUNG - AUSGEWÄHLTE ASPEKTE</b>	<b>20</b>
<b>3.1 Verfahrensmässige Vorzüge im Vergleich zur Planung von 1979</b>	<b>20</b>
<b>3.2 Etappierung</b>	<b>20</b>
<b>3.3 Qualitätssicherung (UeO-Vorschrift Art. 6 und 16) / ESP-Wohnen-Preisgeldes</b>	<b>21</b>
<b>3.4 Energie (UeO-Vorschrift Art. 17)</b>	<b>22</b>
<b>3.6 Öffentliche Erschliessung (UeO-Vorschrift Art. 28ff)</b>	<b>23</b>
<b>3.7 Weiler (UeO-Vorschrift Art. 32f)</b>	<b>23</b>
<b>3.8 Zone für öffentliche Nutzungen (UeO-Vorschrift Art 35ff)</b>	<b>24</b>
<b>3.9 Mitwirkung, Vorprüfung</b>	<b>24</b>
3.9 <i>Mitwirkung und Vorprüfung</i>	24
3.9.1 <i>Kurz-Bericht zur Mitwirkung</i>	24
3.9.2 <i>Kurz-Bericht zur Vorprüfung und Bereinigung</i>	25
<b>4. LEITLINIEN ZU RICHTPLAN UND ÜBERBAUUNGSORDNUNG</b>	<b>26</b>
<b>4.1 Etappierung</b>	<b>26</b>
<b>4.2 Ver- und Entsorgung</b>	<b>27</b>
4.2.1 <i>Natürliche Gegebenheiten und planerische Umsetzung</i>	27
4.2.2 <i>Entwässerung (Regenwasser)</i>	27
4.2.3 <i>Entwässerung (Kanalisation)</i>	29
4.2.4 <i>Trinkwasser</i>	30
4.2.5 <i>Koordination</i>	30
<b>4.3 Lärmschutz</b>	<b>31</b>
<b>5. BAUBEREICHE A-H</b>	<b>33</b>
<b>5.1 Erschliessung der Baubereiche</b>	<b>33</b>
<b>5.2 Parkierung und Abfallentsorgung</b>	<b>34</b>
5.2.1 <i>Tiefgarage Siedlungsfinger (Baubereiche A,B,C,D,F,G,H)</i>	35
5.2.2 <i>Hanggebäude (Baubereich E)</i>	36

5.2.3 Abfallentsorgung	37
<b>5.3 Siedlungsplätze</b>	<b>38</b>
<b>5.4 Energie</b>	<b>39</b>
5.4.1 Energiekonzept	39
5.4.2 Energieversorgung	40
5.4.3 Beispiel	41
<b>5.5 Gestaltung der Bauten</b>	<b>42</b>
5.5.1 Sockel	44
5.5.2 Baulinien	45
5.5.3 Attika	46
5.5.4 Kopf-und Endgebäude	47
5.5.5 Durchblicke und Verbindungen	48
5.5.6 Sonneneinfall	49
5.5.7 Aussicht	50
5.5.8 Aussenraum	52
5.5.9 Wohnungstypologien	53
<b>6. GRÜNBEREICHE</b>	<b>54</b>
<b>6.1 Aussenraumtypologien</b>	<b>54</b>
6.1.1 Weiler	56
6.1.2 Hang	58
6.1.3 Plateau	59
6.1.4 Grünfinger	60
6.1.6 Siedlungsplätze	64
<b>7. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>66</b>
<b>8. WEILER</b>	<b>68</b>
<b>9. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNG</b>	<b>70</b>
<b>10. RAUMPLANERISCHE INTERESSENABWÄGUNG</b>	<b>72</b>
<b>10.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten</b>	<b>72</b>
10.1.1 Ortsplanung	72
10.1.2 Übergeordnete Planungen und Konzepte	72
10.1.3 Inventarplan des Wanderroutennetzes	73
10.1.4 Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)	73
<b>10.2 Flächen- und Kapazitätsberechnungen</b>	<b>74</b>
<b>10.3 Schutz des Landschafts- und Ortsbildes</b>	<b>75</b>
10.3.1 Schutz des Landschaftsbildes	75
10.3.2 Schutz des Ortsbildes	75
10.3.3 Schutz der Naturobjekte	75
<b>10.4 Organisation des Verkehrs</b>	<b>76</b>
<b>10.5 Umwelt</b>	<b>77</b>
10.5.1 Lärm	77
10.5.2 Gewässer	77
10.5.3 Boden	77

## 0. ZUSAMMENFASSUNG

Die bisherige Überbauung des Rieds erfolgte nach der 1979 beschlossenen Überbauungsordnung „Ried“ auf der Basis der nachstehenden Teilüberbauungsordnungen

- Ried W 1 von 1982, Ried W 2 von 1985,
- Ried W 4 von 1984, Ried W 8 / W 9 von 1996

Aufgrund veränderter ortsplanerischer Rahmenbedingungen wurde 1991 für das östliche Planungsgebiet ein bis Ende 2006 befristeter Baustopp erlassen. Während dieser Zeit haben sich weitere Aspekte verändert, wie zum Beispiel die Wohnbedürfnisse oder die Anforderungen an eine häushälterische Bodennutzung und wirtschaftliche Erschliessung. Die Miteigentümergeinschaft (MEG) Ried und die Planungsbehörde Köniz kamen daher überein, die bestehende Planung überarbeiten zu lassen. Das neue Überbauungskonzept wurde mit einem offenen Planungswettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag eruiert.

Hauptsächliches Ziel war es städtebauliche Lösungen aufzuzeigen, die

einerseits eine angemessene Überbauung des Ried ermöglichen, aber andererseits der Bevölkerung ein attraktives Naherholungsgebiet sicherstellen.

Weiter sollte der künftigen Entwicklung des Ortes und seiner Umgebung eine hochwertige Planungsidee zu Grunde liegen.

Als Ergebnis resultierte das Konzept PAPILLON der Arbeitsgemeinschaft blue architects und Ruprecht Architekten + Müller Illien Landschaftsarchitekten + ACS Partner AG, Zürich. Dessen Charakteristik besteht aus einem zentralen Grünraum im Bereich des Nordhanges - umschlossen von einer Ringstrasse sowie je einem nördlich und südlich daran angegliederten Baugebiet bestehend aus ineinander verzahnte Bau- und Grünfinger. Die Jury, die Miteigentümergeinschaft (MEG) Ried sowie der Gemeinderat Köniz erachteten diese Struktur als

adäquat für den Standort Ried, entwicklungs- und marktfähig.

Sie erteilten dem Team Papillon daher Auftrag das Wettbewerbsergebnis in planungs-rechtliche Instrumente überzuführen. Die Arbeiten werden durch eine Projektgruppe begleitet. Darin vertreten sind die etwas verkleinerte Wettbewerbsjury, je eine Vertretung der MEG Ried sowie der Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental (APW) sowie Vertreter der hauptsächlich betroffenen Abteilungen der Gemeindeverwaltung.

Wie erwähnt, geht es im Ried grundsätzlich darum, die aus dem Jahre 1979 stammende Überbauungsordnung durch eine den aktuellen und künftigen Erfordernissen entsprechende Planung zu ersetzen. Hierzu sind insbesondere eine grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung und ein zustimmender Beschluss der Stimmberechtigten erforderlich. Insgesamt besteht das Planungsinstrumentarium aus folgenden Teilen:

### **Richtplan Ried**

Der behördenverbindliche Richtplan besteht seinerseits aus

dem Richtprojekt als Modell 1:200:

Detaillierter Machbarkeitsnachweis eines Teilbereiches (Einzelquartier mit Grünfingern)

dem Masterplan mit Modell 1: 500:

Erkenntnisübertragung aus dem Richtprojekt auf das gesamte noch beplanbare Ried mit Ergänzungen in den Hauptbereichen (Verkehrerschliessung, Weiler, Schule, Grünräume, Etappierung). Allgemeinverständliche Übersichtsdarstellung der wesentlichen Entwicklungsabsichten.

dem Richtplan Ver- und Entsorgung:

Schematische Darstellung der öffentlichen Strassen, Wege und Leitungen sowie der hauptsächlichlichen privaten Leitungen sowie der Entwässerung.

den Leitlinien im vorliegenden Erläuterungsbericht.

### **Rahmen-Überbauungsordnung (UeO)**

Die grundeigentümergebundene UeO basiert auf dem Richtplan Ried und setzt den bau- und planungsrechtlich präzisen „Rahmen“. Sie regelt die grundlegenden Belange der Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung, Etappierung und Qualitätssicherung. Die UeO besteht ihrerseits formell aus dem Überbauungsplan sowie den Überbauungsvorschriften.

Damit werden die als grundlegend und konstant zu wählenden Elemente der gesamten Entwicklung, Erschliessung, Nutzung, Überbauung und Gestaltung geregelt.

Der Richtplan und die Rahmen-Überbauungsordnung sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich in der Anwendung.

### **Mitwirkung, Juni 2010**

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens konnten Anregungen und/oder Einwände zu Form und Inhalt, wie das Wettbewerbsergebnis in planungsrechtliche Instrumente überführt worden ist, gemacht werden.

Die entsprechende Auswertung (vergl. Mitwirkungsbericht) zeigt, dass die Planung von den Mitwirkenden mehrheitlich befürwortet wird. Grundlegende Änderungen scheinen nicht erforderlich. In einigen Belangen - wie etwa in Bezug auf die Etappierung, die Energie, die Grünflächen, die Schulanlage u.a.m. - haben die Mitwirkungseingaben beigetragen die Regelungen im Hinblick auf das weitere Erlassverfahren noch etwas konsensfähiger zu machen.



# 1. PLANUNGSGEGENSTAND, VERFAHREN, ZIELE, ERGEBNIS

## 1.1 Planungsgegenstand (Ausgangslage)

Das Ried in Niederwangen ist die grösste zusammenhängende Baulandreserve in der Agglomeration Bern. Im Jahr 1972 schlossen sich die Grundeigentümer des Rieds, bestehend aus Privaten und der Gemeinde Köniz, zu einer Planungsgemeinschaft zusammen. Anfangs der 70er Jahre wurde für die Entwicklung des Gebietes ein Ideenwettbewerb durchgeführt und vom Atelier 5, Bern gewonnen. Das resultierende Planungsinstrumentarium wurde 1979 durch die Könizer Stimmbevölkerung beschlossen. Die Grundeigentümer des Rieds schlossen sich darauf zu einer Miteigentümergeinschaft (MEG Ried) zusammen. Auf der Grundlage der nachstehend abgebildeten Rahmen-Überbauungsordnung ist seither sukzessive der westliche Teil des Rieds realisiert worden:

Die bisher noch nicht überbauten und nicht erschlossenen Baulandflächen würden die Realisierung von Wohnraum für 2'000 bis 2'500 BewohnerInnen erlauben.

Für das östliche Planungsgebiet wurde 1991 mit Rücksicht auf geänderte ortsplanerische Rahmenbedingungen ein bis Ende 2006 befristeter Baustopp vereinbart. Auslöser für dieses 15-jährige Baumoratorium bildete eine gültig zu Stande gekommene Auszonungsinitiative für das Ried.



Plan UeO 1979



Orthophoto\_Baulandreserve Ried

Mit dem Ende des Baustopps ergab sich die Chance aktualisierte Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung im Ried zu schaffen. Im Jahr 2004 haben die Gemeinde Köniz und die Miteigentümergeinschaft (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 Ried war mit dieser Neukonzeption einverstanden.

Die Anfangs 2006 durchgeführte freiwillige Mitwirkung ergab eine von 900 Personen unterzeichnete Petition. In seiner Gesamtbeurteilung kam der Gemeinderat zum Schluss, dass das Rahmenkonzept von 2005 nicht mehrheitsfähig ist.

Das bedeutete, dass für eine tragfähige Basis die Rahmenbedingungen wie folgt angepasst werden mussten: Einleitung eines qualitativen Verfahrens, Reduktion der realisierbaren Nutzfläche, Schonung des Naherholungsgebietes und Ausdehnung der gesamten Grünfläche.

Seit dem Inkrafttreten der bestehenden Planung von 1979 haben sich wichtige Rahmenbedingungen – wie zum Beispiel die Erwartungen an das Bevölkerungswachstum, der Schutz und die Nutzung des Weilers Ried, die Bedeutung der Mobilität und Naherholung sowie die Wohnbedürfnisse – verändert. Aber auch Aspekte, wie die Anforderungen an eine häusliche Bodennutzung und wirtschaftliche Erschliessung, änderten sich. Die MEG Ried und die Planungsbehörde Köniz kamen daher überein die bestehende Planung vollständig überarbeiten zu lassen.



## 1.2 Vorgehen, Ziele und Ergebnis

Die Gemeinde und die MEG Ried lancierten daher im Jahr 2007 einen offenen Planungswettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag. (Das Wettbewerbsprogramm und die Berichte der Jury sind unter [www.ried.koeniz.ch](http://www.ried.koeniz.ch) einsehrespektive herunterladbar). Dabei sollten die bestehenden Qualitäten und typische Identitäten erhalten bleiben und die Art und das Mass der Nutzung, die Erschliessung sowie die Flächen für öffentliche Nutzungen überprüft werden.

Hauptsächliches Ziel war es städtebauliche Lösungen aufzuzeigen, die

- einerseits eine angemessene Überbauung des Ried ermöglichen, aber
- andererseits der Bevölkerung ein attraktives Naherholungsgebiet sicherstellen.

Weiter sollte der künftigen Entwicklung des Ortes und seiner Umgebung eine hochwertige Planungsidee zu Grunde liegen.

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

Die Gestaltung des Freiraumes sollte öffentliche, halböffentliche und private Flächen sowie Wege und Plätze aufweisen und den künftigen Siedlungsraum strukturieren.

Der Umsetzungsprozess sollte, abgestimmt auf das räumliche Konzept, innerhalb der einzelnen Entwicklungsphasen ein koordiniertes Vorgehen mit hoher Ergebnisqualität und Effizienz in der Realisierung ermöglichen. Für die spätere Überbauung soll die Planung ausreichend Spielraum für die Anpassung an die Marktbedürfnisse und die individuelle Gestaltung ermöglichen. Als Siegerprojekt wurde das Kon-

zept PAPILLON der Arbeitsgemeinschaft blue architects und Ruprecht Architekten + Müller Illien Landschaftsarchitekten + ACS Partner AG, Zürich erkoren.

## 1.3 Grundideen Papillon

### 1.3.1 Grünzone als Rückgrad

Der Weiler Ried, der zentrale Nordhang und das waldgesäumte Plateau der Taubentränke sind die grossen zusammenhängenden Grünräume des Planungsgebietes Ried. Sie werden zu einer durchgehenden Grünzone zusammengefasst, die das Wangenbrüggli mit dem Wald verbindet. Diese Grünzone bildet das innere Gerüst für die Siedlungsentwicklung. Die Typologien der jeweiligen Räume werden entsprechend ihrem spezifischen Charakter weiterentwickelt. Diese Grünräume sind von einer Bebauung frei zu halten.



Grünzone bildet das innere Gerüst für die Siedlungsentwicklung

### 1.3.2 Siedlung und Landschaft

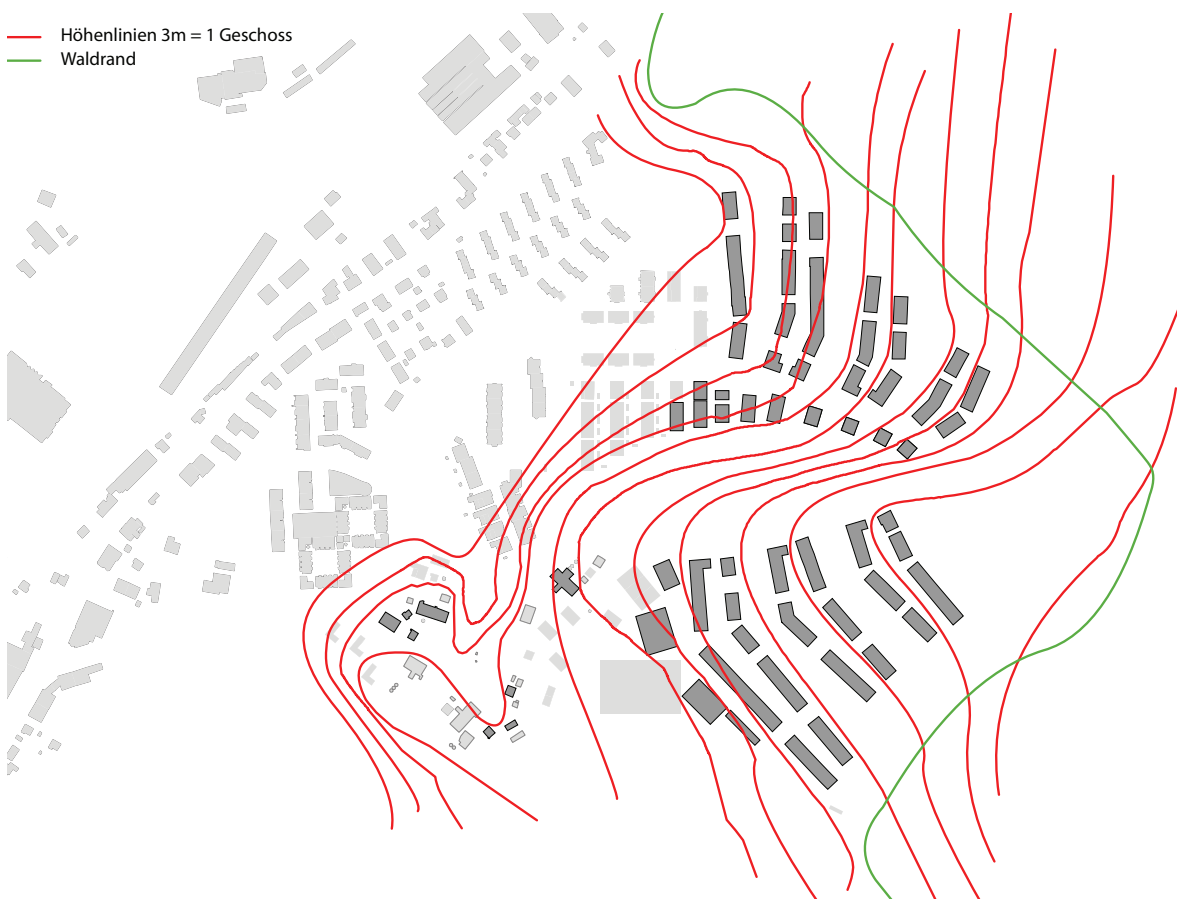
Das Siedlungsgebiet wird zweiseitig vom Waldrand flankiert. Aus diesem umfassenden Landschaftsraum dringen fünf „Grünfinger“ in die Gebietsmitte ein und verzahnen somit Siedlung und Landschaft. Ein feinmaschiges Fußgängernetz verbindet Umgebung, Grünraum und Siedlungsfinger und schafft eine optimale Durchlässigkeit des ganzen Gebietes.





### 1.3.3 Topografie

Die Topografie ist das gestaltbildende Element der Siedlungsstruktur. Die sieben Siedlungsfinger folgen der natürlichen Topographie und minimieren kostspielige Erdbewegungen. Die Grünräume Plateau, Hang und Weiler werden aus ihrem räumlichen Charakter heraus entwickelt.



Die Topographie als gestaltbildendes Element der Siedlungsstruktur

### 1.3.4 Sichtbezüge

Die Sichtbezüge zwischen Gebäude und Naturraum unterstützen die intensive Beziehung von Siedlung und Landschaft. Sie werden auf drei Ebenen garantiert:

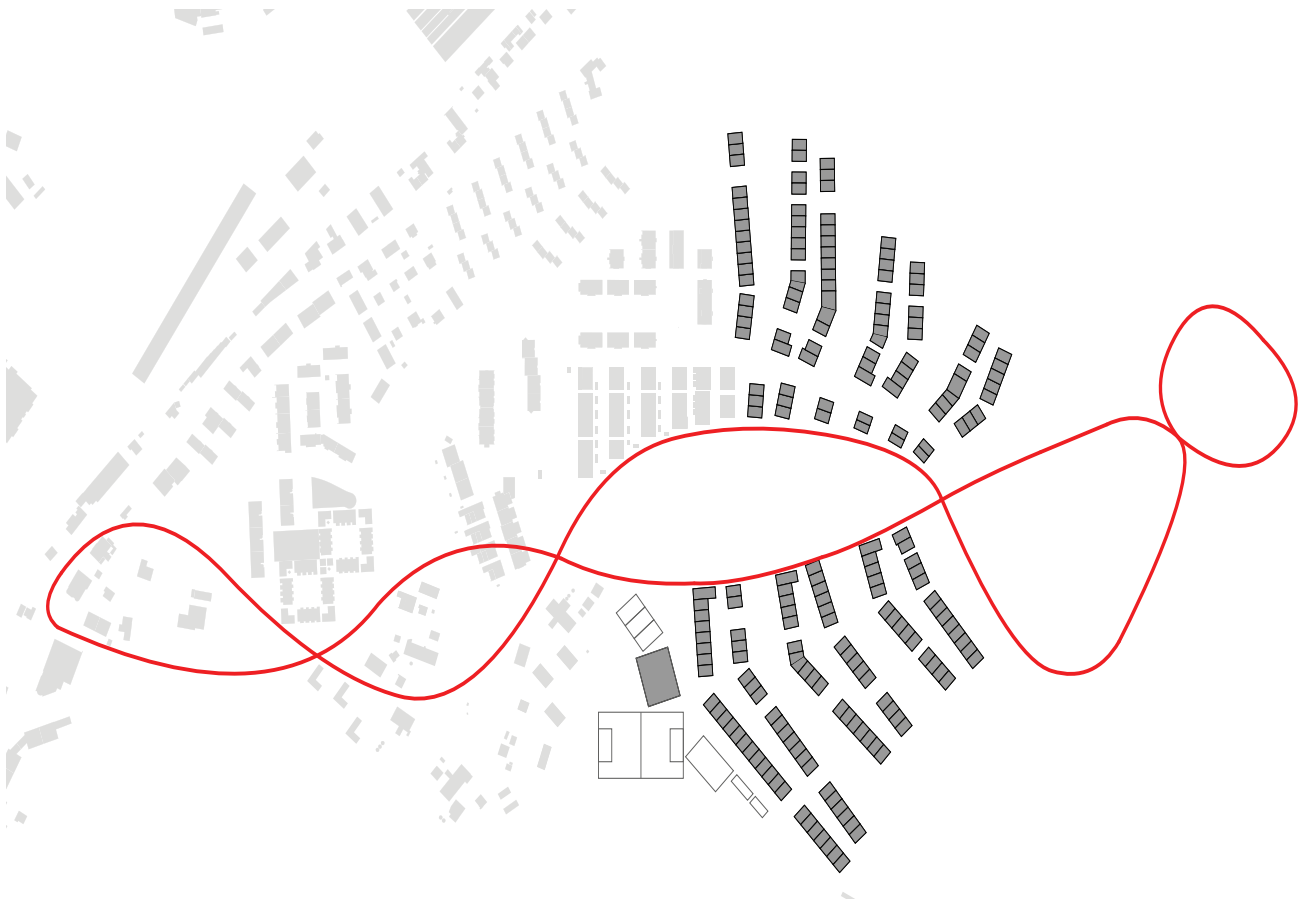
1. Die maximalen Gebäudehöhen ermöglichen den Weitblick vom Plateau in Richtung Jura.
2. Die parallel verlaufenden Siedlungsfinger schaffen einen direkten Bezug sowohl zur innenliegenden Grünzone wie auch zum umfassenden Waldrand.
3. Der Weiler wird peripher verdichtet, um eine visuelle Verbindung zwischen dem umbebauten Zentrum und der Umgebung zu garantieren.



Sichtbezüge unterstützen die intensive Beziehung von Siedlung und Landschaft

### 1.3.5 Bewegungsräume

Das Wangenbrüggli Niederwangen und die S-Bahn-Station werden direkt mit der Tauben-tränki verbunden. Der Weg führt dabei über Schlaufen durch das Quartier Ried bis zum Könizbergwald. So werden gleichzeitig dem gemächlichen Spaziergänger, dem Jogger und auch dem eiligen Pendler stimmungsvolle und effiziente Verbindungen angeboten



Das Wangenbrüggli und die S-Bahn-Station werden direkt mit der Tauben-tränki verbunden

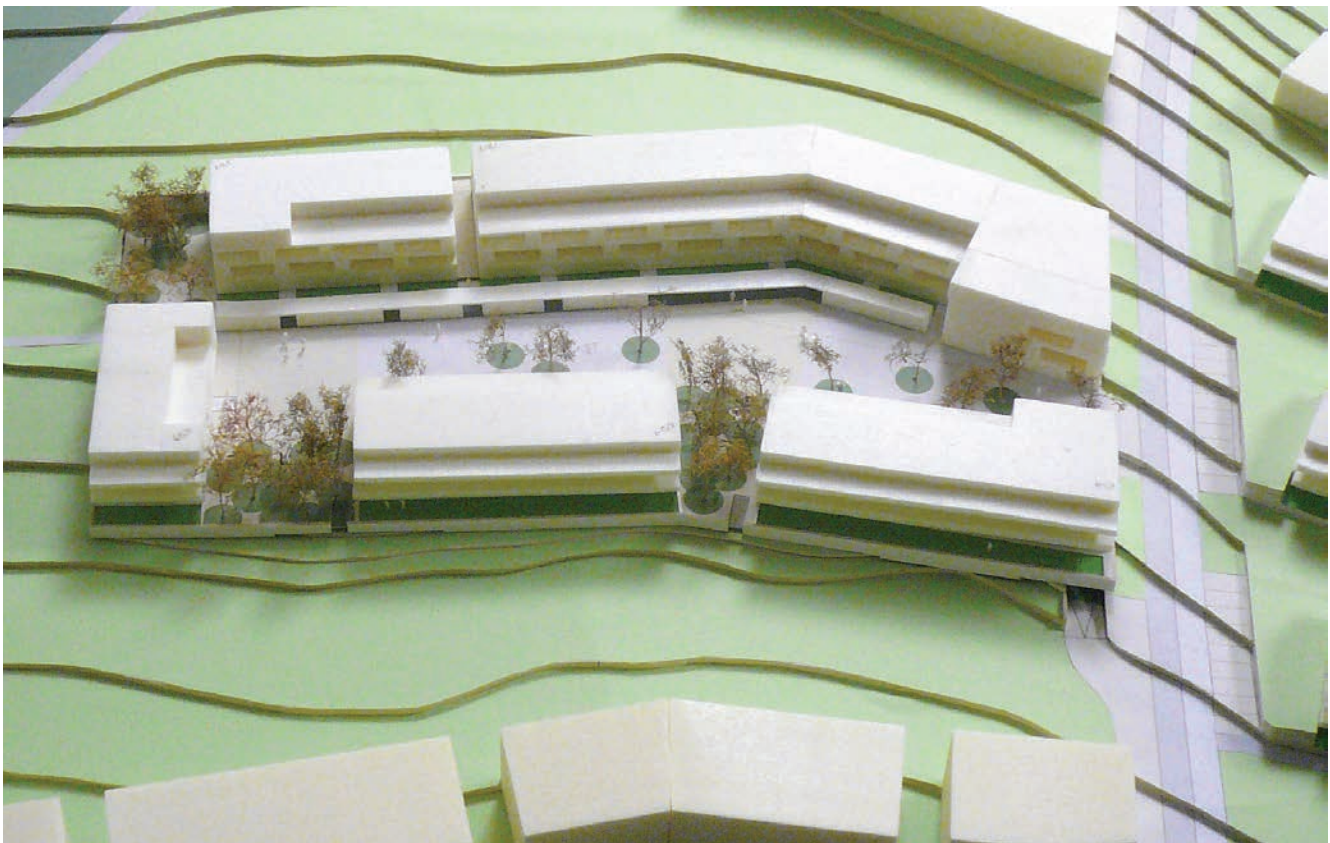
## 2. INSTRUMENTARIUM

### 2.1 Weg der Umsetzung in planungsrechtliche Instrumente

Der Gemeinderat von Köniz und die MEG Ried erteilten dem Team Papillon den Auftrag das Wettbewerbsergebnis in planungsrechtliche Instrumente zu überführen.

Gemäss Jury-Bericht wies das Konzept Papillon verschiedene Überarbeitungsthemen auf. Um diese aufzuarbeiten wurde zunächst über einen Typ-Bebauungsfinger ein Richtprojekt ausgearbeitet und im Modell 1:200 dargestellt.

Die dabei gewonnen Erkenntnisse wurden dann in einen das ganze Ried umfassenden ersten Entwurf des Masterplanes integriert.



Richtmodell 1:200

Wie einleitend erläutert, geht es im Ried jedoch grundsätzlich darum, die aus dem Jahre 1979 stammende Überbauungsordnung durch eine den aktuellen und künftigen Erfordernissen entsprechende Planung zu ersetzen. Hierzu sind insbesondere eine grundeigentümergebundene Nutzungsplanung und ein zustimmender Beschluss der Stimmberechtigten erforderlich. Gestützt auf die obgenannten Instrumente wurde daher eine Überbauungsordnung ausgearbeitet.



Masterplan mit Typfinger



## 2.2 Neue Planungsinstrumente

Die vorliegenden Planungsinstrumente bestehen somit im Wesentlichen aus der grundeigentümerverbindlichen Rahmen-Überbauungsordnung (UeO) und ergänzenden behördenverbindlichen Richtplänen. Davon formell am verbindlichsten ist die UeO. Damit soll per Beschluss der Stimmberechtigten Ende 2012 die Ordnung von 1979 abgelöst/ersetzt werden.

### 2.2.1 Richtplan Ried

Der behördenverbindliche Richtplan besteht aus:

a) Richtprojekt als Modell 1:200:  
 Detaillierter Machbarkeitsnachweis eines Teilbereiches Einzelquartier mit Grünfingern.

b) Masterplan mit Modell 1: 500:

Erkenntnisübertragung aus dem Richtprojekt auf das gesamte noch beplanbare Ried. Ergänzungen in den Hauptbereichen (Verkehrerschliessung, Weiler, Schule, Landschaft, Entwässerung, ökologische Aufwertung, Energie Immissionsschutz und Etappierung). Allgemeinverständliche Übersichtsdarstellung der wesentlichen Entwicklungsabsichten.

c) Richtplan Ver- und Entsorgung:

Schematische Darstellung der öffentlichen Leitungen sowie der hauptsächlichlichen privaten Leitungen sowie der Entwässerung.

d) den Leitlinien im vorliegenden Erläuterungsbericht.

Vernindlichkeit	Planungsinstrumente-Entwurf	Mitwirkung	Volksabstimmung (ca. Juni 2012)
Grundeigentümerverbindlich	Überbauungsplan 1:200		
	Überbauungsvorschriften		
Behördenverbindlich	Masterplan mit Gesamt-Modell 1:500		
	Richtplan als Modell 1:200		
	Richtplan Ver- und Entsorgung 1:2`000		
	Erläuterungen - Leitlinien		

## 2.2.2 Rahmen-Überbauungsordnung (UeO)

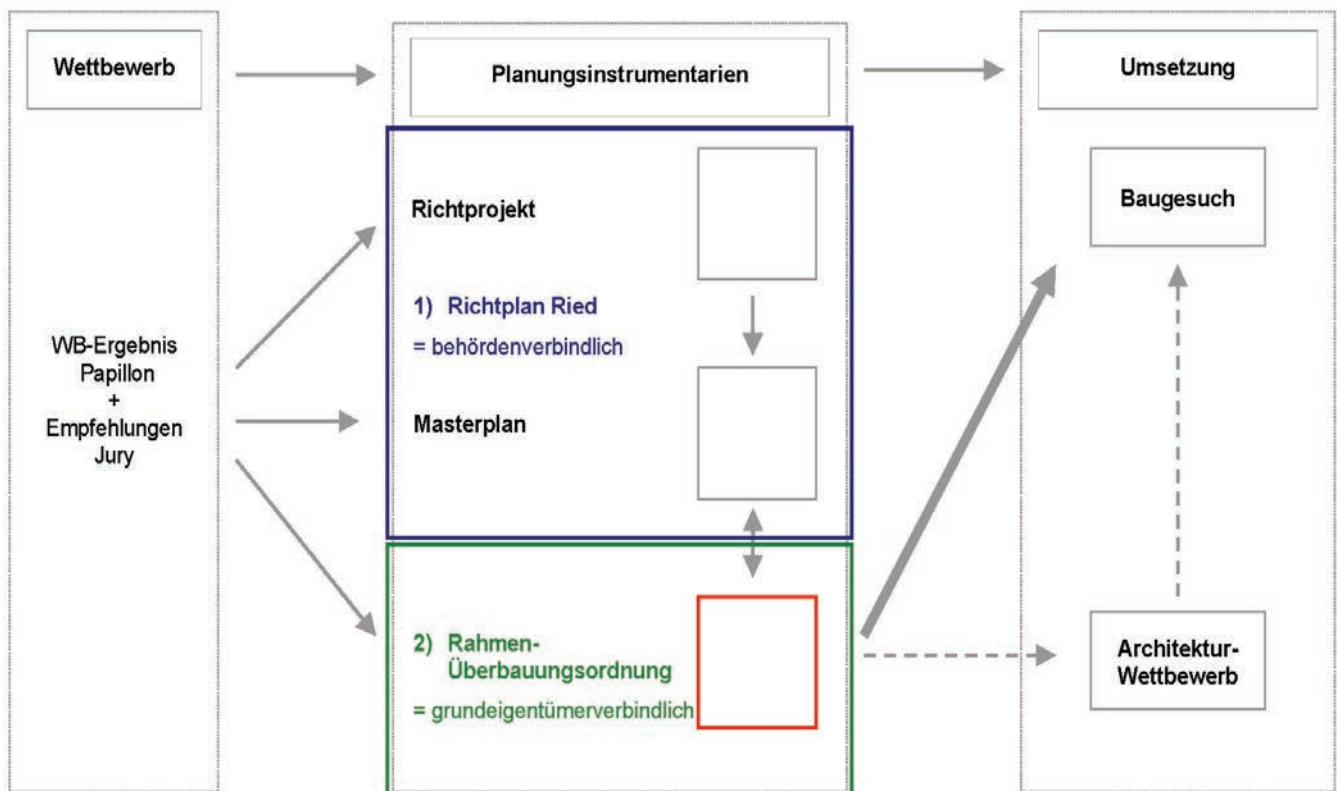
Die grundeigentümergebundene UeO basiert auf dem Richtplan Ried und setzt den bau- und planungsrechtlich präzisen „Rahmen“. Sie regelt die grundlegenden Belange der Nutzung, Erschliessung, Bebauung und Gestaltung, Etappierung und Qualitätssicherung. Die UeO besteht ihrerseits formell aus

- a) dem Überbauungsplan sowie
- b) den Überbauungsvorschriften.

Damit werden die als grundlegend und konstant zu wählenden Elemente der gesamten Entwicklung, Erschliessung, Nutzung, Überbauung und Gestaltung geregelt.

## 2.2.3 Übersicht, Zusammenspiel und Stellenwert der Instrumente

Auf dem (Verfahrens-) Weg hin zur konkreten Überbauung resultiert das nachstehende Zusammenspiel:



Ried\_ Planungsinstrumente

### **3. RAHMEN-ÜBERBAUUNGSORDNUNG - AUSGEWÄHLTE ASPEKTE**

Von den erwähnten Planungsinstrumenten formell am verbindlichsten ist die Rahmen-Überbauungsordnung. Wie dargelegt soll hiermit per Beschluss der Stimmberechtigten (voraussichtlich 2012) die eingangs abgebildete Ordnung von 1979 abgelöst/ersetzt werden. Aufgrund dieser Bedeutung müssen die entsprechenden Planinhalte und Regelungen

- die als konstant zu wahrenden Elemente der gesamten Entwicklung, Erschliessung, Nutzung, Überbauung und Gestaltung möglichst eindeutig und zukunftsgerichtet regeln
- soweit möglich und erwünscht Gestaltungsspielraum für nachgelagerte Verfahren und Entscheidungsfindungen offen lassen
- möglichst knapp und einfach gehalten werden
- weitestgehend aus sich selber verständlich sein.

Nachstehend werden einige spezielle und wichtige Belange näher erläutert.

#### **3.1 Verfahrensmässige Vorzüge im Vergleich zur Planung von 1979**

Die Planung von 1979 hat die strassenmässige Erschliessung bestimmt, das Gebiet in die Teilbereiche (sogenannten W's) und andere Zonen unterteilt und dafür Art und Mass der Nutzung festgelegt. Gestützt auf diese Rahmenvorgaben musste jeweils eine konkrete Überbauungsordnung ausgearbeitet werden, die nebst anderem z.B. die Anordnung und Abmessung der Baufelder genau festlegte. Der Beschluss dieser Überbauungsordnungen erfolgte durch die Stimmberechtigten. Erst damit war die Voraussetzung für die Bewilligung eines Baugesuches gegeben. Letztmals wurde dieses Prozedere 1996 im Zusammenhang mit dem nun in der Realisierung befindlichen Teil W8-W9 durchgeführt. Im Vergleich dazu bietet das Konzept Papillon mit seiner Durchdringung

von Grün- und Bebauungsfingern eine konkretere Ausgangslage. Zudem ist das vorstehend erläuterte Instrumentarium der neuen Planung bereits relativ umfassend. Zusammen erlaubt dies, dass (ohne zusätzliche UeO) nunmehr direkt ein Baugesuch eingereicht werden kann. Zusätzliche Beschlüsse der Instanzen Gemeinderat, Parlament und Stimmberechtigte entfallen damit. Zeitlich bedeutet dies eine Straffung um ca. 2 Jahre. Insbesondere aber resultiert damit für Investoren eine raschere und grössere Planungssicherheit und damit eine attraktivere Situation.

#### **3.2 Etappierung**

Aufgrund seiner Grösse kann die Überbauung des Rieds in Etappen vorgenommen werden. D.h. es können einzelne Baufinger, aber auch mehrere als Gruppe realisiert werden. Zur Vermeidung der Zerteilung der Grünfläche und der Gewährleistung der landwirtschaftlichen Nutzung in einer zusammenhängenden Fläche für eine möglichst lange Zeit, ist eine Etappierung von West nach Ost (beginnend mit Baufeld A und/oder B) vorgeschrieben.

### **3.3 Qualitätssicherung (UeO-Vorschrift Art. 6 und 16) / ESP-Wohnen-Preisgeldes**

Aufgrund des eingangs skizzierten qualitativen Verfahrensweges sowie dem nunmehr vorliegenden und festgelegten Verhältnis zwischen realisierbarer Bruttogeschossfläche (BGF) sowie Grösse und Anordnung der Grünflächen sollte von der vorliegenden Planung eine gute Akzeptanz erwartet werden dürfen. Für die MEG Ried bedeutet dies jedoch die Einbusse von rund 25'000m<sup>2</sup> BGF. Das Ried ist zudem (noch) nicht optimal an den öV angebunden.

Soll das Ried zur Realisierung kommen, muss es sich durch Qualität in jeder Hinsicht kennzeichnen:

- einerseits im regionalen Standortwettbewerb
- andererseits auch im Immobilien-Portfolio der MEG Ried wo es darum geht weniger BGF durch höherwertige BGF finanziell zu kompensieren.

Bei der Eingabe für den kantonalen Wettbewerb ESP Wohnen 2009 hat daher die Gemeinde Köniz als Zweckbestimmung eines allfälligen Preisgeldes die Durchführung eines Architekturwettbewerbes angegeben. Der mittlerweile zugesprochene Preis von 250'000.- bietet nunmehr eine ausnehmend günstige Situation zu dessen Durchführung.

In öffentlich-rechtlicher Hinsicht ist dazu in Art. 6 der UeO-Vorschriften folgende Bestimmung enthalten:

*„Für die Ausgestaltung der ersten zur Realisierung gelangenden Etappe ist ein Projektwettbewerb*

*nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen zwingend. Die folgenden Überbauungsetappen müssen die damit gesetzten oder noch bessere Qualitäten aufweisen – insbesondere bezüglich Bau- und Aussenraumgestaltung, Nachhaltigkeit, Energienutzung u.a.m.“*

Nach Rechtskraft der vorliegenden Planung (programmgemäss 2012) wird das Verfahren zur Erkürung eines Architektur-Vorprojektes über ca. 30'-40'000m<sup>2</sup> BGF lanciert.

Als Qualitäts-Anreiz für weitere Überbauungsetappen ist zudem in Art. 16 der UeO-Vorschriften ein Nutzungsbonus festgelegt.

### **3.4 Energie (UeO-Vorschrift Art. 17)**

Die neue kantonale Energiegesetzgebung und Verordnung sind noch nicht in Kraft. Auch der Energie-Richtplan der Gemeinde ist erst im Entstehen. Die Energiestrategie der Gemeinde ist im Verhältnis zu den Grundeigentümern nicht direkt anwendbar. Trotzdem ist es - dank gutem Zusammenwirken zwischen dem Planungsteam und der Gemeinde Köniz - gelungen, vergleichsweise nachhaltige Regelungen und Lösungen zu entwerfen.

Das angestrebte Energiekonzept hat die absolute CO<sub>2</sub>-Emissionsfreiheit im Betrieb der Gebäude als Ziel. Dies soll mit der Verwendung von zentralen Erdsondenanlagen erreicht werden. Auf fossile Energiequellen wie Öl und Gas wird gänzlich verzichtet. Der elektrische Strom für den Betrieb der Anlagen soll zudem mit Photovoltaik-Elementen erzeugt werden. Der Vorstand der MEG Ried ist von dieser Lösung weitgehend überzeugt.

### **3.5 Grünbereiche (UeO-Vorschrift Art. 22ff)**

Der Weiler Ried, der zentrale Nordhang und das waldgesäumte Plateau der Taubentränki sind die grossen zusammenhängenden Grünräume des Planungsgebietes Ried. Diese Grünstruktur bildet das innere Gerüst für die Siedlungsentwicklung. Aus dem umfassenden Landschaftsraum dringen fünf „Grünfinger“ in die Gebietsmitte ein und verzahnen somit Siedlung und Landschaft.

Dabei stellt sich die Frage wer die ausgedehnten Grünflächen zu Eigentum und Unterhalt übernehmen wird. Diesbezüglich bereits eindeutig geregelt sind die Grünfinger, das heisst die Grünbereiche zwischen den Baubereichen. Diese gehen gemäss UeO-Vorschrift Art. 23 zu Eigentum und Unterhalt an die Baubereiche. In Bezug auf die Grünfläche „Hang“ und die Grünzone vertritt MEG Ried die Auffassung, die Grünflächen seien Konsequenz der unter dem Druck der Öffentlichkeit entstandenen Neuplanung. Sie kann sich weder praktisch noch finanziell eine „Nachsorge“ vorstellen und besteht auf einer Übernahme durch die Gemeinde.

In Anbetracht dieser Konstellation kamen die Betroffenen überein, in Art. 22 für Fragen und Problembehandlung eine Quartierorganisation zu bilden (in Anlehnung an Überbauungen wie z.B. Tscharnergut oder Brünnen). Der Gemeinderat ist zudem nunmehr bereit die Grünzone „Plateau“ und die Grünfläche „Hang“ nach weitergehend erfolgter Überbauung zu Eigentum und Unterhalt zu übernehmen.



### **3.6 Öffentliche Erschliessung (UeO-Vorschrift Art. 28ff)**

Für die öffentlichen Strassen und Wege sowie die Leitungen der Ver- und Entsorgung bestehen vorliegend lediglich konzeptionelle Vorstellungen - wenn auch auf Richtplanebene. Diese müssen nach Rechtskraft der UeO in einer Vorprojektstufe weiterbearbeitet und vor jeder weiteren Hochbauetappe zur Ausführungsgenauigkeit gebracht werden. Die entsprechenden Prozedere sowie die finanziellen Regelungen werden hauptsächlich Gegenstand des noch anstehenden Infrastrukturvertrages sein. Ein zwischen der MEG Ried und den betroffenen Abteilungen der Verwaltung weitgehend konsolidierter Entwurf soll bis zur Volksabstimmung vorliegen.

Den öffentlichen Verkehr betreffend wird das Ried auf absehbare Zeit über die Ende 2009 in Betrieb genommene Busspur durch den Weiler erschlossen. Nach Auffassung der APW und der MEG Ried soll der Bus jedoch baldmöglichst über die Ringstrasse fahren. Dies bedeutet eine längere Strecke, längere Fahrzeiten und hätte damit - nach heutigem Stand - erhebliche Auswirkungen auf Fahrplan und Anzahl der erforderlichen Busse. Dieser im Wettbewerbsverfahren kritisierte Umstand konnte somit in der Weiterbearbeitung nicht ausgemerzt werden. Die Komturen- und Ringstrasse sollen etappenweise, etwa im Gleichschritt mit den Hochbauten, realisiert werden. Bis derart für den öV eine durchgehende Verbindung vorliegen wird, dürften etliche Jahre vergehen. Die UeO-Vorschriften enthalten daher zum Busbetrieb keine konkreten Vorgaben.

### **3.7 Weiler (UeO-Vorschrift Art. 32f)**

Der als Ortsbildschutzgebiet ausgeschiedene Weiler Ried ist prädestiniert, um für das ganze Ried eine identitätsbildende, siedlungsverbindende und gemeinschaftliche Funktion zu übernehmen - sei es mit seinen umzunutzen den Bauten oder den für eine Nachverdichtung möglichen Bereiche. Im Weiler soll zudem auch ein dem ganzen Quartier dienenden Gemeinschaftsraum realisiert werden. In planerischer Hinsicht ist zunächst ein Konzept zur Entwicklung und Belebung und demnach ein Spezial-Richtplan auszuarbeiten. Dazu sind insbesondere die Bebauung und Gestaltung sowie das zulässige Mass der Nutzung konkret aufzuzeigen. Hiermit besteht die begründete Hoffnung, dass der Weiler nutzungsmässig und baulich gestärkt wird und zur besonderen Charakteristik des Rieds beiträgt

### **3.8 Zone für öffentliche Nutzungen (UeO-Vorschrift Art 35ff)**

Die bereits ansässige Bevölkerung sowie die Neubau-Kapazität von um die 2'000 Personen (also der Grösse eines landläufigen Dorfes) weisen auf einen Bedarf nach weiteren öffentlichen Anlagen und Infrastrukturen im Ried. Bereits 2006 bezeichnete der Gemeinderat daher das Ried „als künftigen Schulstandort für Kindergarten und Primarstufe“. Dementsprechend wurden dann auch die Wettbewerbsbestimmungen formuliert mit der Vorgabe zur Einplanung einer Zone für öffentliche Nutzungen von ca. 2.4 Hektaren. Diese soll im Wesentlichen ein Schulhaus, eine grössere Turnhalle sowie ein Rasenspielfeld beinhalten. In der UeO ist die Zone nunmehr dementsprechend definiert. Der Masterplan gibt die Vorstellung einer möglichen Überbauung.

Soll das Ried jedoch mit Aussichten auf Erfolg in die Promotion und Vermarktung gehen ist die Nähe zu einer Schule ein wichtiger Faktor. Dies anerkennt und bekräftigt im Grundsatz auch der Gemeinderat.

In Abhängigkeit des Überbauungsfortschrittes geben die Überbauungsvorschriften nunmehr an wann der Baukredit zu beantragen ist (wobei dem dafür finanzkompetenten Organ nicht vorgegriffen werden darf).

### **3.9 Mitwirkung, Vorprüfung**

#### *3.9 Mitwirkung und Vorprüfung*

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen muss eine Planung mit der Bedeutung und den Instrumenten des Ried der Bevölkerung zur öffentlichen Information und Mitwirkung und hernach den kantonalen Stellen zur Vorprüfung unterbreitet werden. Daraus resultierten folgende Einschätzungen / Berichte:

#### *3.9.1 Kurz-Bericht zur Mitwirkung*

Der Zweck der Mitwirkung liegt darin, Anregungen und Einwände aufzunehmen, zu überprüfen und gegebenenfalls die Planungsinstrumente zu optimieren. Die Teilnahme an der Informationsveranstaltung und der Mitwirkung war jedoch mässig. Die Mitwirkungseingaben sind im Mitwirkungsbericht ausgewertet und weitgehend originalgetreu wiedergegeben. Deren Auswertung zeigt, dass die Planungsinstrumente zur Umsetzung des Konzeptes Papillon von den Mitwirkenden mehrheitlich befürwortet werden. Grundlegende Änderungen schienen nicht erforderlich. In einigen Belangen - wie etwa in Bezug auf die Etappierung, die Energie, die Grünflächen, die Schulanlage uam. - haben die Mitwirkungseingaben beigetragen die Regelungen im Hinblick auf das weitere Erlassverfahren noch etwas konsensfähiger zu machen.

### *3.9.2 Kurz-Bericht zur Vorprüfung und Bereini- gung*

Der Zweck der Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) besteht darin, die Rechtmässigkeit, das heisst die Übereinstimmung der eingegebenen Planung mit den übergeordneten Erlassen zu überprüfen und die Gemeinde darauf hinzuweisen zu welchen Belangen Genehmigungsvorbehalte bestehen. Im Vorprüfungsbericht steht:

„Das AGR und die im Rahmen der Vorprüfung involvierten Stellen begrüssen das Vorgehen. Das Planungsergebnis wird von allen Seiten begrüsst. Die Vernehmlassung brachte Punkte zutage, die vor der öffentlichen Auflage noch zu bereinigen sind“.

Damit gemeint sind an sich sämtliche Instrumente - insbesondere aber die Überbauungsvorschriften. Insgesamt geht es jedoch um nichts „Grobes“ sondern um diverse kleinere Anpassungen. Zum Riedacherbach, zum Weiler, zur Energie und auch einigen planungsrechtlichen Aspekten fanden direkte Erörterungen mit den dafür zuständigen kantonalen Stellen sowie den Fachabteilungen der Gemeinde statt. Der daraus resultierende Arbeitsstand wurde der MEG nochmals zur Durchsicht unterbreitet. Die dem Gemeinderat zur Planaufgabe beantragte Fassung minimiert die Diskrepanzen sowohl in rechtlicher Hinsicht als auch gegenüber den Vorstellungen der MEG.

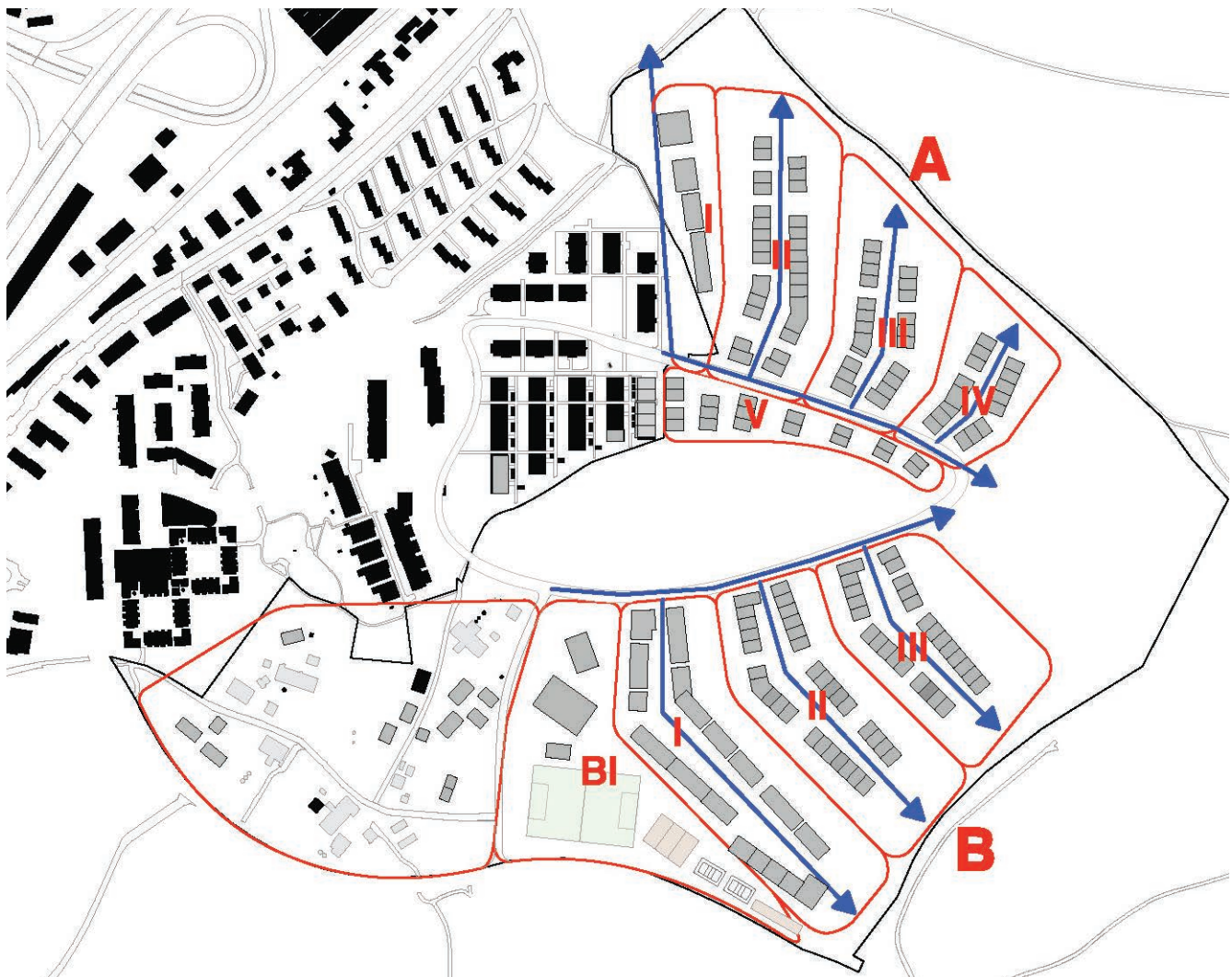
## 4. LEITLINIEN ZU RICHTPLAN UND ÜBERBAUUNGSORDNUNG

Nachstehend finden sich Erläuterungen und Leitlinien im Bezug auf das Richtprojekt (Vgl. Kap. 2.2.1 a) und den Masterplan (Vgl. Kap. 2.2.1 b). Die Erläuterungen und Ziele dienen der Erklärung. Die eingerahmten und grün unterlegten Leitlinien sind behördenverbindlich. Das heisst, die Baubehörden sind gehalten dafür zu sorgen, dass die entsprechenden Inhalte zur Ausarbeitung eines Baugesuches und dessen Beurteilung befolgt werden. Die Reihenfolge entspricht aus Gründen der praktischen Anwendung weitgehend der Überbauungsordnung. Die Leitlinien beziehen sich auf einzelne - ergänzungsbedürftige - Artikel der Überbauungsvorschriften.

### 4.1 Etappierung

Das Ried wird in ein nördliches und südliches Baugebiet unterteilt, die in mehreren Etappen entwickelt werden können. Die Erschliessung kann dementsprechend und ohne übermässige Vorleistung etappengerecht geplant werden. Die Überbauung muss im Teil A beginnen und von West nach Ost erfolgen.

Der Baubeginn im Teil B bedingt einen Kreditbeschluss zur Realisierung eines Schulgebäudes für mindestens zwei Klassen (Kindergarten oder Basisstufe). Die Baurealisierung im Weiler ist frei.



Etappierungsschema

## 4.2 Ver- und Entsorgung

### 4.2.1 Natürliche Gegebenheiten und planerische Umsetzung

#### Ziel:

Wie der Lokalname „Ried“ sagt, spielt Wasser an diesem Ort eine wesentliche Rolle und stiftet damit einen natürlichen und wesentlichen Teil der eigenen Identität. Dieses örtliche Merkmal bedingt nicht nur geeignete bautechnische Vorkehrungen zur Entsorgung. Es soll vielmehr in einer gesamtheitlichen Betrachtung erfasst und in allen vorliegenden Formen - Bach, Drainagen, Oberflächen- und Dachwasser - erlebbar gemacht werden.

### 4.2.2 Entwässerung (Regenwasser)

#### Ziel:

- Das Regenwasser der Dachflächen und Siedlungsstrassen wird dezentral oberirdisch zurückgehalten und dosiert an die Regenwasserableitung weitergegeben
- Die Kapazität des bestehenden Retentionsbeckens soll optimal ausgenutzt werden.
- Der Grünhang und das Plateau werden über den neu angelegten Riedacherbach entwässert.
- Der Weg des Wassers soll sichtbar gemacht werden

#### **Leitlinien**

- Oberflächen-, Platz- und Dachwasser soll so weit als möglich an der Oberfläche geführt werden und damit als Gestaltungselement zu einer Belebung und Bereicherung im Aussenraum beitragen.
- In einem hydrogeologischen Gutachten sollen die Aussagen zum derzeitigen Bachlauf, zur Einleitung in bestehende Systeme (Retentionsbecken/ System Stadtbach), zur Grösse der Retentionsvolumina und der Rinnen, sowie zur Thematik des Hochwasserschutzes vertieft werden.
- Anhand dieser Grundlage kann in einer Weiterbearbeitung das Thema der Retention vertieft ausgearbeitet werden.  
**(Art.8 Überbauungsvorschriften)**

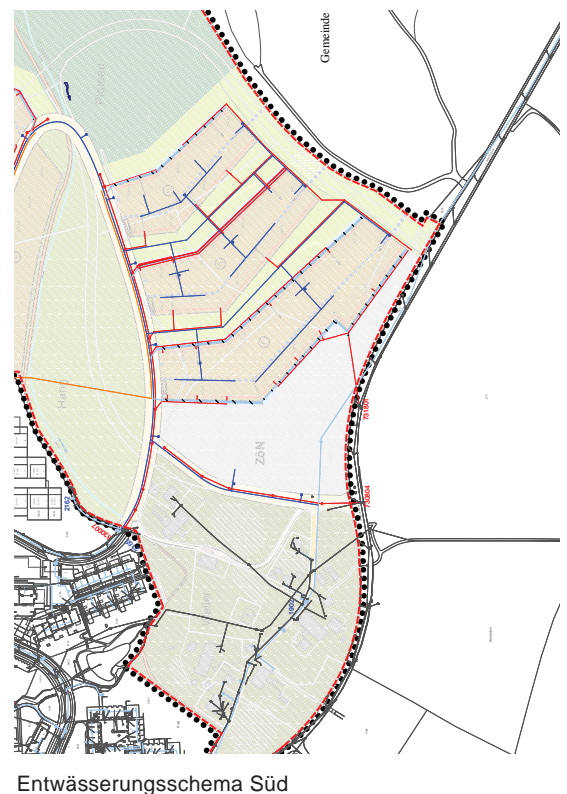
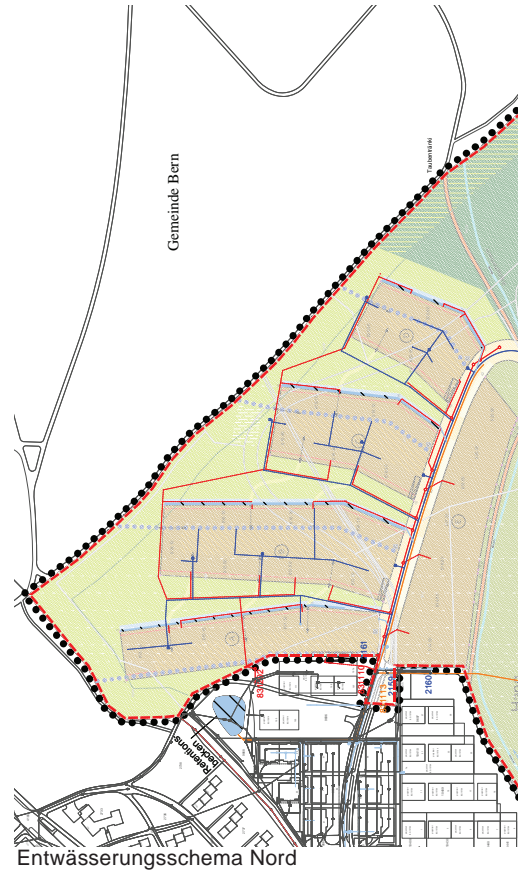




Regenwasserschema

#### 4.2.3 Entwässerung (Kanalisation)

Grundlage für das Entwässerungskonzept bildet das Generelle Entwässerungs-Projekt Stand Mai 2007. Darin sind die Anschlusspunkte für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in Lage und Kapazität vorgegeben. Die Baubereiche werden über die Ringstrasse sowie über rückwärtige Leitungen entwässert. Dabei erfolgt die Entwässerung der beiden Gebäudezeilen je Baufeld separat, d.h. für jede Gebäudezeile wird im angrenzenden Grünfinger ein Werkleitungsgaben für die Entwässerung erstellt. In einer nächsten Projektstufe sollte eine allfällige Wärmerückgewinnung geprüft werden.



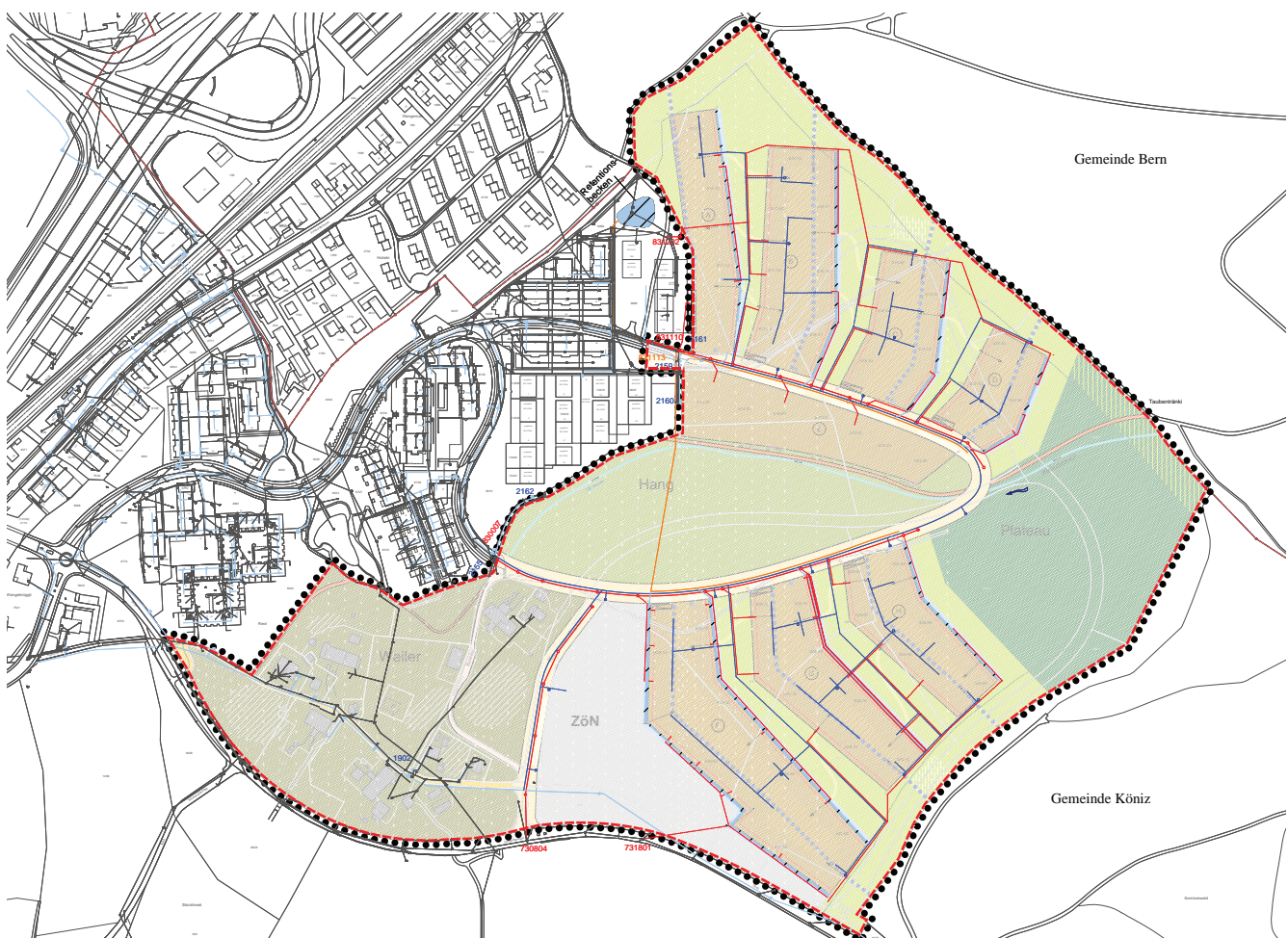


#### 4.2.4 Trinkwasser

Die bestehenden Leitungen (d 150) in der Brüggbühlstrasse und im Schürliirain werden über die beiden neuen Quartierstrassen (Ringstrasse) zu einer Ringleitung (d 150) ergänzt. Mit einer zusätzlichen Leitung (d 200-250) in der neuen Strasse entlang der Schul- und Sportanlage wird die Ringleitung mit der grossen Leitung (d 400) entlang der Landorfstrasse verbunden. Von der Ringleitung gehen, zusammen mit den Kanalisationsleitungen, Stichleitungen (d 100-125) über die Grünfinger in die Siedlungsfinger und versorgen die Hydranten. Von den Stichleitungen gehen die privaten Hausanschlussleitungen ab. Für die Erschliessung der jeweils gegenüberliegenden Gebäudezeile werden diese durch die Tiefgarage geführt.

#### 4.2.5 Koordination

Bei der Weiterbearbeitung ist eine Stelle zu bezeichnen, die für die räumliche Koordination aller Werkleitungen, der Bäume, Verkehrsanlagen, Erdsondenanlagen und anderen Anlagen Teile im Aussenraum verantwortlich ist.



### 4.3 Lärmschutz

Das Planungsgebiet grenzt örtlich an stark befahrene Verkehrsträger (Autobahn A12, Freiburgstrasse, Landorfstrasse Bahnlinie Bern-Freiburg), welche zu wahrnehmbaren Lärmimmissionen führen.

Da das Gebiet nicht erschlossen ist, gilt der Planungswert ES II.

Entlang der Landorfstrasse werden die massgebenden Grenzwerte deutlich überschritten. Am nördlichen Rand werden die Grenzwerte für Wohnnutzung überschritten, für Büronutzung jedoch eingehalten. (Vgl. Grafik Seite 30)

Als Massnahmen müssen entlang der Landorfstrasse eine Lärmschutzwand / ein Lärmschutzdamm erstellt werden oder auf lärmempfindliche Nutzungen verzichtet werden. Im nördlichen Bereich ist ebenfalls auf lärmempfindliche Nutzungen zu verzichten oder ist mit entsprechenden Grundrissen auf die Lärmsituation zu reagieren.

Die ausführlichen Berechnungen sind in der Unterlage „Lärmtechnische Untersuchung“ (2007) der B+S AG, Bern erläutert.

#### **Leitlinien**

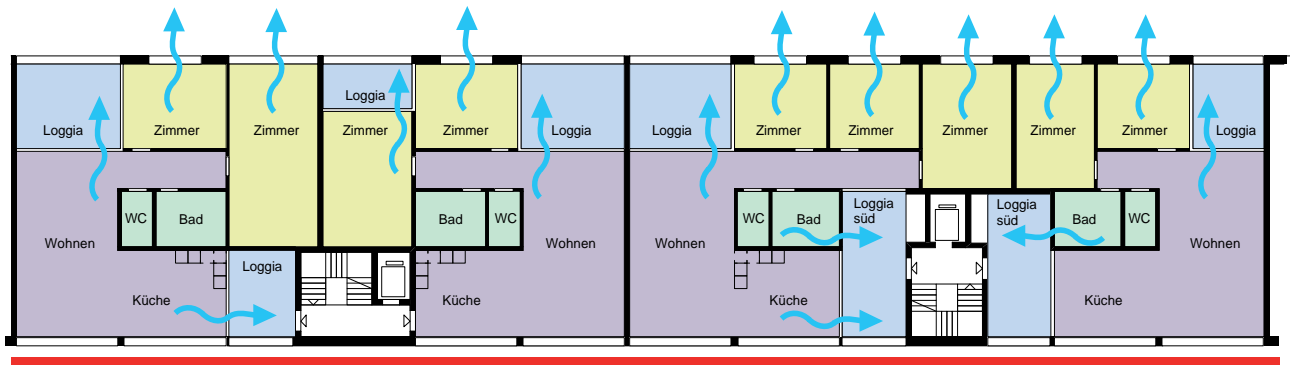
*In den Zonen A,B und C muss, sofern an der Quelle oder im Ausbildungsbereich des Lärms nicht möglich, mit einer entsprechenden Grundrissgestaltung auf die Lärmexposition reagiert werden.*

**(Art. 10 Überbauungsvorschriften)**



Lärmempfindliche Zonen

Grundrissnachweis für Zone A&B



0m 5 10

- Lärmimmision
- ~> Lüftung lärmabgewandt

Grundrissnachweis für Zone C



0m 5 10

- Lärmimmision
- ~> Lüftung lärmabgewandt



## 5. BAUBEREICHE A-H

### 5.1 Erschliessung der Baubereiche

Die Erschliessungsstruktur wird einfach und übersichtlich auf das Bebauungs- und Aussenraumkonzept ausgerichtet. Eine Quartierstrasse, die Ringstrasse erschliesst den nördlichen und südlichen Siedlungsflügel und bildet das Rückgrat des Papillon.

Durch eine konsequente, siedlungsorientierte Ausgestaltung der Erschliessung wird die hohe Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen unterstützt.

Die von der Ringstrasse abgehenden Stichstrassen in die Siedlungsfinger sind generell frei vom motorisierten Individualverkehr und dienen für Notzufahrten und spezielle Transporte.

Der ruhende Verkehr wird klar organisiert und zum grössten Teil in Tiefgaragen verlegt.

Für den Langsamverkehr werden zusätzlich zu den neuen Strassen attraktive und direkte Verbindungen durch den Siedlungs- und Grünraum angeboten.

(Vgl. hierzu auch Pkt. 9.1)



Erschliessungsstruktur

## 5.2 Parkierung und Abfallentsorgung

Ziel:  
Die Siedlungsfinger sollen möglichst autofrei bleiben.

### Leitlinien

Die privaten Parkplätze für die Anwohner sollen in Tiefgaragen untergebracht werden, welche zwischen den Gebäudezeilen in den Siedlungsfingern liegen.  
(Art.12 Überbauungsvorschriften)



### 5.2.1 Tiefgarage Siedlungsfinger (Baubereiche A,B,C,D,F,G,H)

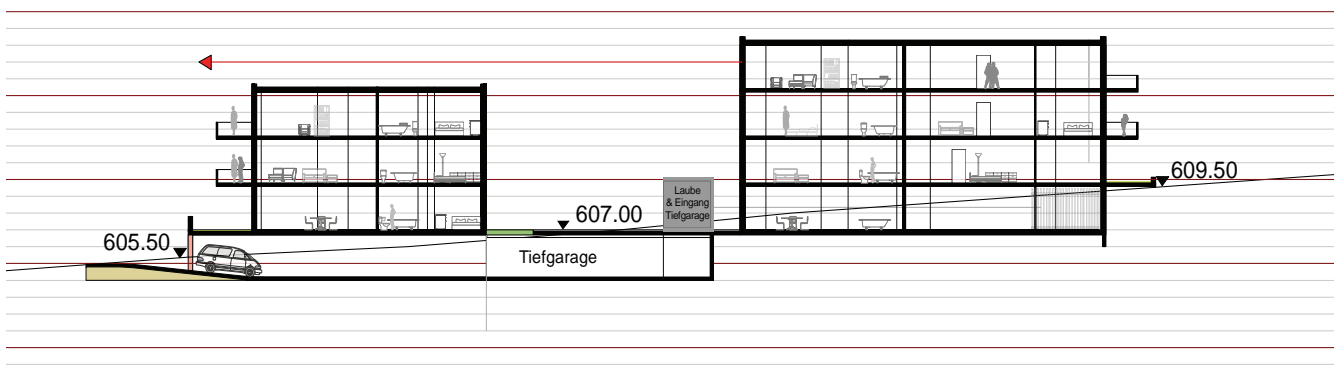
#### Ziel:

Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgaragen soll direkt von der Ringstrasse erfolgen, so dass in den Siedlungsfingern kein Parkierungsverkehr entsteht.

Die Tiefgaragen in den Siedlungsfingern liegen auf der Höhe der talseitigen Untergeschosse und grenzen direkt an diese an. Damit besteht zu den talseitigen Gebäuden ein direkter Zugang über deren Untergeschosse. Gegen die bergseitigen Gebäude ist die Tiefgarage generell abgesetzt. Der Zugang zu diesen Gebäuden erfolgt über Treppenaufgänge, welche in die Laube führen.

#### Leitlinien

Die Ein- und Ausfahrt soll sich am Kopf gegen die Ringstrasse befinden. Unter Ausnutzung der Topographie und der Ausbildung eines Gebäudesockels soll die Rampenlänge minimiert werden. (Art. 12 Überbauungsvorschriften)



Tiefgarageneinfahrt: Unter Ausnutzung der Topographie und der Ausbildung eines Gebäudesockels wird die Rampenlänge minimiert.

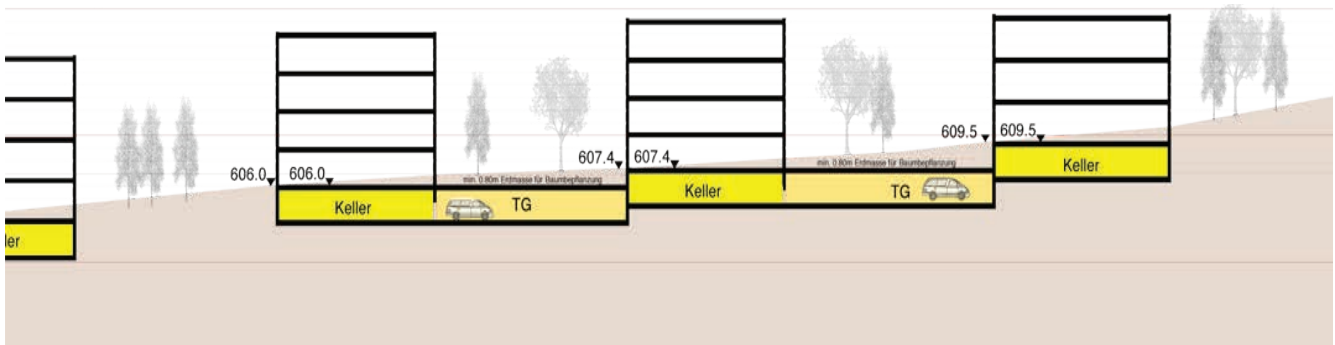
## 5.2.2 Hanggebäude (Baubereich E)

### Ziel:

Die Hanggebäude mit ihren privaten Aussenräumen stehen in der gemeinschaftlichen Grünfläche und sollen sich – ähnlich wie die Siedlungsfinger – durch eine präzise Sockelgestaltung klar vom umfliessenden Grünraum abgrenzen. Die Gebäude werden jeweils talseitig erschlossen und docken mit befestigten Flächen stirnseitig an die Ringstrasse an.

### Leitlinien

Maximal zwei Tiefgarageneinfahrten erschliessen die unterirdischen Bauten. Das Terrain zwischen den Baukörper folgt dem natürlichen topographischen Verlauf. Die Tiefgaragen weisen eine Terrainüberdeckung von mindestens 80cm auf, damit hochstämmige Bäume gepflanzt werden können.  
**(Art.12 Überbauungsvorschriften)**



### 5.2.3 Abfallentsorgung

#### Ziel:

Für die Entsorgung des Hauskehrichts wird eine zentrale Lösung mit Containerstandorten für die einzelnen Siedlungsfinger vorgesehen.

Für die Dimensionierung wird ein Kehrichtanfall von 250 kg pro Einwohner und Jahr angenommen. Die Kehrichtabfuhr erfolgt 1x wöchentlich.

#### Leitlinien

- Die Abfallentsorgung ist angrenzend an die Ringstrasse unterzubringen und optimal in die Gesamtgestaltung zu integrieren. Eine allfällige Abfallsammlung an dezentralen Standorten innerhalb der Baubereiche (Laube) bedingt eine vertragliche Sonderregelung mit der Gemeinde.

- Für die Baubereiche A-E sowie F-H ist an dafür geeigneter Stelle je ein Platz für die Kompostierung der Grünabfälle vorzusehen.

**(Art. 12\_6 Überbauungsvorschriften)**



Integrierte Abfallentsorgung entlang der Ringstrasse



### 5.3 Siedlungsplätze

Ziel:

- Multifunktionale Fläche
- Gesamtfläche ist Aufenthalts- und Spielfläche

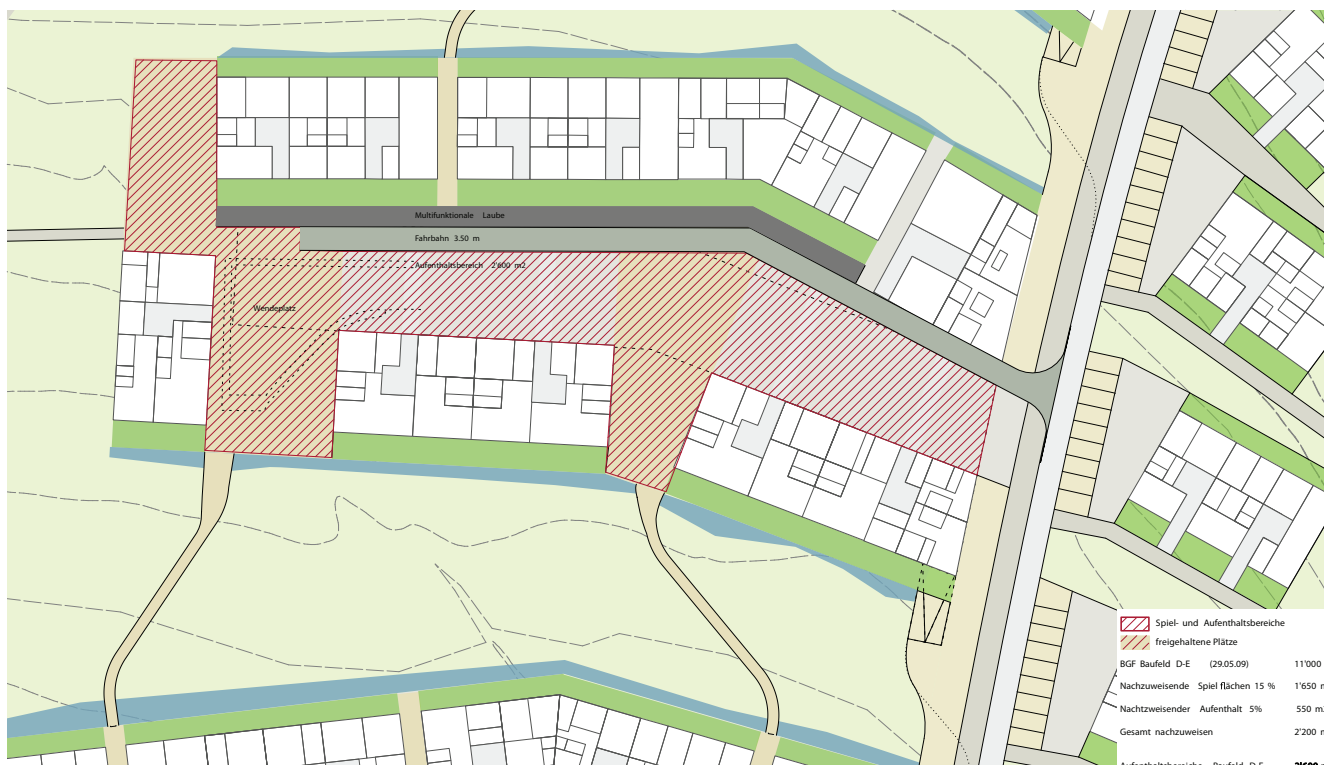
#### Leitlinien

- Der Raum zwischen den bebauten Bereichen ist als multifunktionale Fläche angelegt, in dem Erschließung, Aufenthalt und Spiel nahtlos ineinander übergehen. Er ist im Sinne dieses Ziels angemessen zu bepflanzen und mit Aufenthalts- und Spielelementen auszustatten.
- Es gibt keine Abgrenzung einer Kernfahrbahn, dennoch ist die Befahrbarkeit gewährleistet.
- In einer Laube entlang der Westseite der Gebäude werden folgende Funktionen untergebracht: Velostellplätze,

Tiefgaragenaufgänge und halb-öffentliche, gedeckte Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

- Differenzierte Beläge unterteilen die Fläche und definieren Nutzungsmöglichkeiten. Es entsteht ein Patchwork.
- Spielplätze für Kleinkinder sollen von den Wohnungen gut einsehbar sein und sowohl beschattete als auch sonnige Bereiche anbieten.
- Plätze sind baumüberstanden mit Gehölzen, die im lockeren Raster gepflanzt sind.
- Es wird ein identitätsstiftender Baumtyp verwendet.
- Gehölztyp: kleinkroniger Zierbaum, wie z.B. Trompetenbaum, Kuchenbaum, Blumen-Esche, Blasen-esche, Blauglockenbaum, Gefüllte Vogel-Kirsche, Schnurbaum.

**(Art.13 Überbauungsvorschriften)**



Der Raum zwischen den bebauten Bereichen ist als multifunktionale Fläche angelegt.

## 5.4 Energie

### 5.4.1 Energiekonzept

Der Gebäudepark in der Gemeinde und Energiestadt Köniz soll konsequent auf ein nachhaltiges Fundament gestellt werden. Die Ziele der „2000 Watt Gesellschaft“ und die Emission von einer Tonne CO<sub>2</sub> pro Person und Jahr werden langfristig angestrebt.

Diese ehrgeizigen Ziele werden im Neubaubereich der grossen Wohngebäude im Ried mit verschiedenen Massnahmen erreicht. Im Vordergrund steht dabei ein optimaler Wärmeschutz der Gebäudehülle, wie er in „Nullenergie-“ und „Plusenergie-Gebäuden“ angewendet wird. Der Wärmebedarf der Gebäude wird auch durch die Erneuerung der Raumluft und durch den Warmwasserbedarf bestimmt. Anlagen zur Wärmerückgewinnung führen bei beiden zu einem geringeren Energiebedarf. Die Schlüsselenergie Elektrizität muss möglichst effizient eingesetzt werden.

### **Leitlinien**

1. *Die Aussenbauteile müssen einen erhöhten Wärmeschutz aufweisen. Bei opaken Teilen liegt der U-Wert bei 0.15 W/m<sup>2</sup>K; bei transparenten Bauteilen wie Fenstern und Oblichtern bei 0.8 W/m<sup>2</sup>K.*
2. *Die hygienisch erforderlichen Luftwechsel müssen mit mechanischen Lüftungsanlagen vorgenommen werden, die mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet sind.*
3. *Bei grösseren Wohngebäuden muss die Rückgewinnung der Wärme aus dem Abwasser abgeklärt werden. Deren Umsetzung hängt von der vorgesehenen Nutzung erneuerbarer Energie in der Warmwasseraufbereitung ab.*
4. *Die effiziente Elektrizitätsnutzung muss durch Motoren und Leuchtmittel erreicht werden, welche der höchsten Effizienzklasse genügen. Sämtliche Haustechnikanlagen müssen automatisch bedarfsgerecht und nutzerabhängig gesteuert werden. Die Bewohner sollen auf die Anschaffung von energieeffizienten Haushaltgeräten hingewiesen werden.*
5. *In einem Energiekonzept muss nachgewiesen werden, dass die obenstehenden Massnahmen bei allen Neubauten erfüllt werden.*

<sup>1</sup> Fachausdruck: Zero CO<sub>2</sub>-Low Exergie

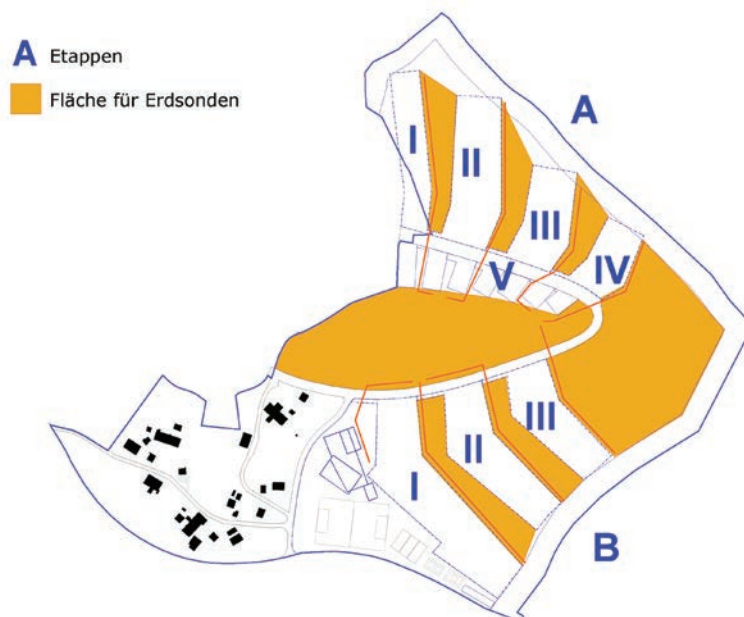
### 5.4.2 Energieversorgung

Im Gebiet Ried sind gute Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Die Flachdächer und die südorientierte Fassaden bieten sich für eine Sonnenenergienutzung an. Die Erdwärme und die Umgebungswärme können genutzt werden. Gemäss Energie-Richtplan der Gemeinde kann auch die Energie von Biomasse, wie etwa Holz, zur Wärmeerzeugung genutzt werden.

Die Anlagen zur Wärmeerzeugung und -verteilung sollten bereits bei den ersten Neubauten auf eine spätere Einbindung in eine Nahwärmeversorgung hin ausgeführt werden. Damit kann eine etappierbare Versorgung erreicht werden, in der die Nutzung grösserer Wärmequellen wirtschaftlich wird: Das gesammelte Abwasser aus mehreren Gebäuden oder die Erdwärme aus Erdsonden, die in grössere Tiefen vorstossen, seien hier genannt. Eine zentrale Wärmeerzeugung und ein Nahwärmenetz sind zudem ideale Voraussetzungen für eine Holzschnitzelfeuerung oder den Einsatz einer Anlage mit Wärme-Kraft-Kopplung.

#### Leitlinien

1. Die Wärmeversorgung im Ried muss zu 100% auf erneuerbaren Energieträgern basieren. Die leitungsgebundene Elektrizitätsversorgung zum Antrieb von Wärmepumpen und von Haustechnikanlagen muss diesem Anspruch ebenfalls genügen.
2. Die Nutzungsmöglichkeit der Sonnenenergie auf Flachdächern oder auf südorientierten Fassaden muss sichergestellt werden.
3. Der Anschluss aller Gebäude an ein Nahwärmenetz muss durch Durchleitungsrechte sichergestellt werden.
4. In einem Energiekonzept muss dargestellt werden, wie eine etappierbare und nachhaltige Wärmeversorgung realisiert wird.



### 5.4.3 Beispiel

Als Beispiel sei die Nutzung der Erdwärme mit Hilfe von Erdsonden aufgeführt: Die entsprechenden Anlagen können in Etappen ausgeführt werden; der Antriebsstrom der Wärmepumpen muss aus erneuerbaren Quellen stammen. Die Erdsonden können im Sommer auch für Kühlzwecke herangezogen werden. Eine Kombination mit Flachkollektoren würde es erlauben, im Sommer die Warmwasserbereitung ohne Wärmepumpeneinsatz zu betreiben und im Winter die Sonnenwärme mit tiefliegenden Erdsonden im Boden zu speichern. Es sind verschiedene Ausbaumöglichkeiten denkbar: Es kann ein zentrales grosses Feld mit tiefliegenden Erdsonden erschlossen und die Erdwärme mit einer grossen Wärmepumpe erzeugt und verteilt werden. Es kann aber auch das „kalte“ Sondenwasser verteilt und dezentral mit Wärmepumpen auf das gewünschte Temperaturniveau für Raumheizung und Warmwasserbereitung gebracht werden.

## 5.5 Gestaltung der Bauten

Ziel:

Um die umgreifenden Grünräume zu stärken und zusammenhängend zu erleben, ist eine klare Trennung zwischen Landschaft und Siedlung zwingend.

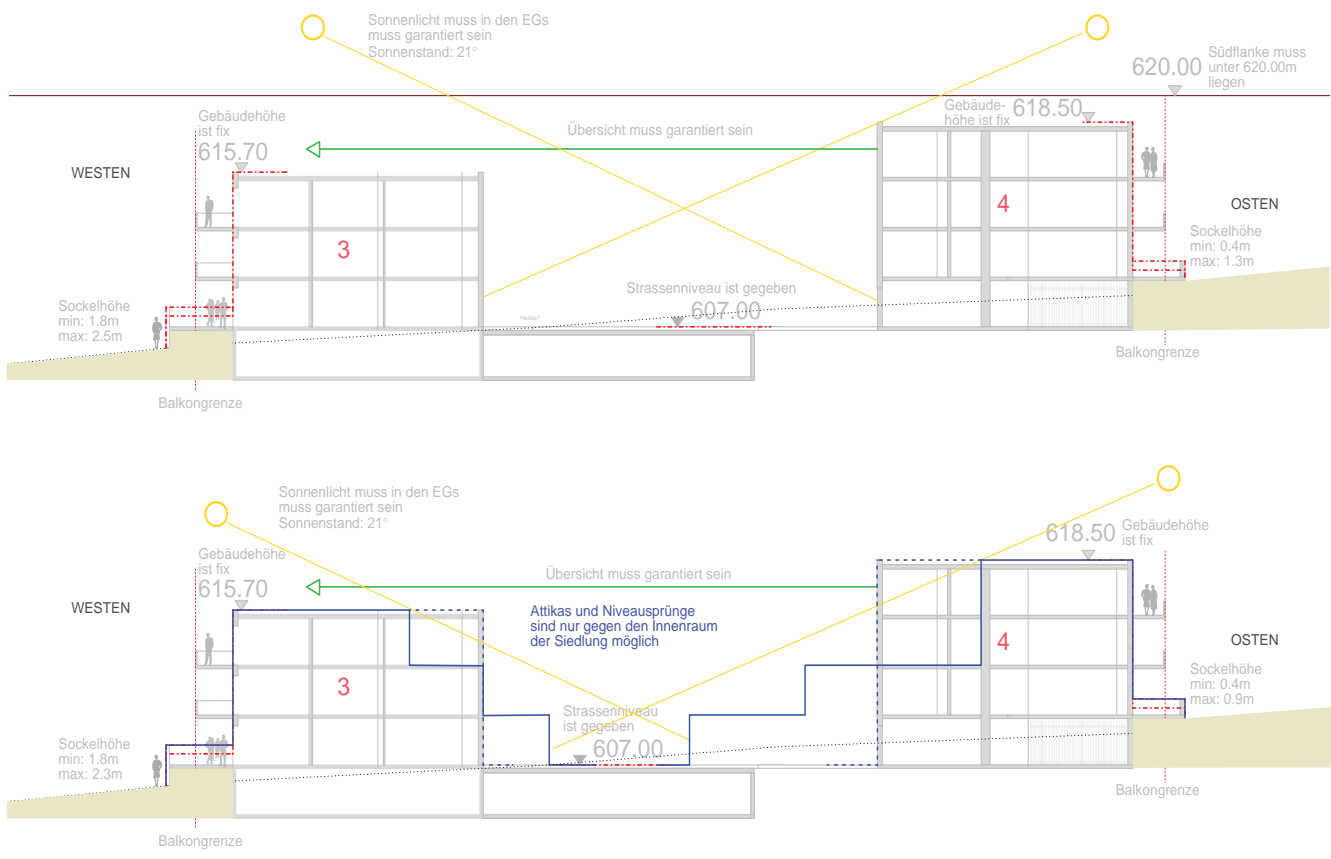
Ein stark ausgeprägter Sockel, sowie klar definierte Grenzen für Balkone und Gebäude bewirken gegen aussen eine einheitliche Erscheinung. Im Gegensatz zu den relativ strengen Regeln an der Schnittstelle zwischen Siedlungsfinger und Grünraum, herrscht im Inneren der Siedlungsfinger grosse Gestaltungsfreiheit. Die individuelle und quartierprivate Entfaltung soll möglichst gegen innen stattfinden. Somit kann jeder Siedlungsfinger eine eigenständige Identität erhalten.

### Leitlinien

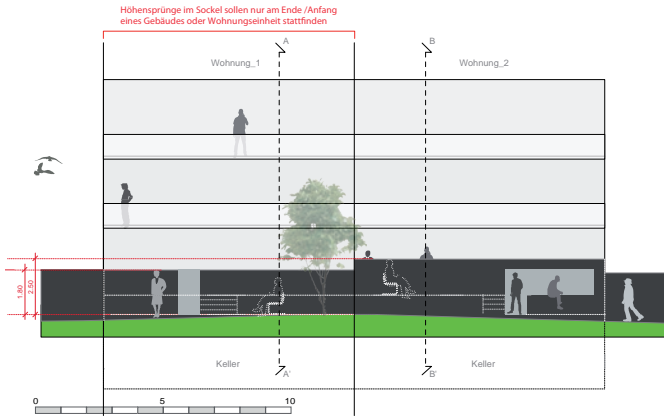
Jedes Baufeld wird durch einen Perimeter definiert, in welchem Baulinie, Balkongrenze, Geschosszahl, Sockel- und Gebäudehöhe sowie auch die minimale Besonnung, Durchwegungsgrenzen bestimmt werden.

Der Innenbereich des Siedlungsfingers soll möglichst frei gestaltet werden.

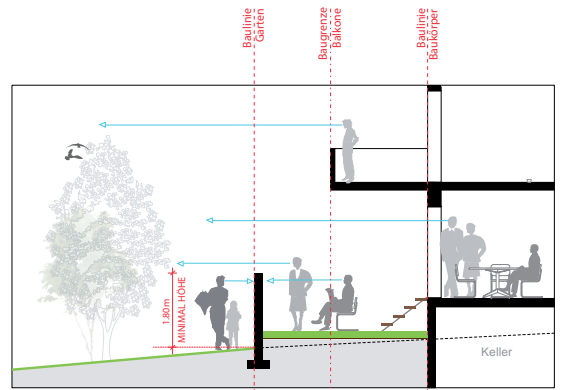
**(Art.18-19 Überbauungsvorschriften)**



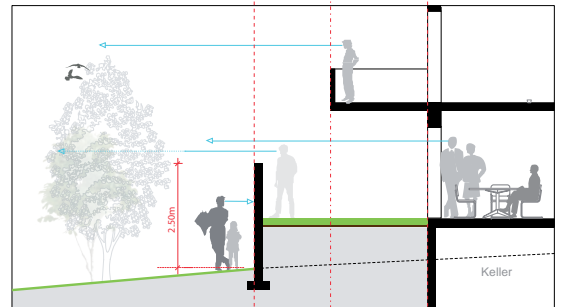




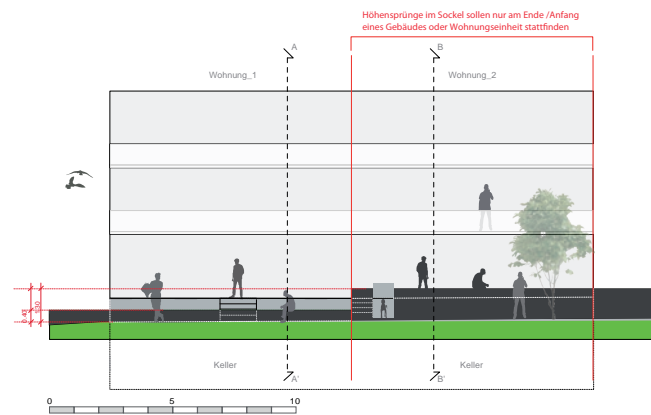
Ansicht Sockel Hangseite



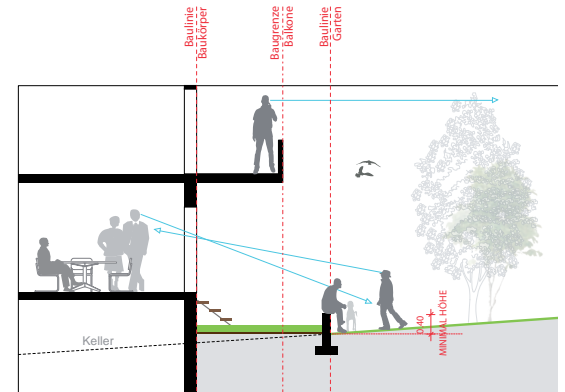
Schnitt A-A'  
minimale Sockelhöhe



Schnitt B-B'  
mögliche Sockelhöhe



Ansicht Sockel Bergseite



Schnitt A-A'  
minimale Sockelhöhe



Schnitt B-B'  
mögliche Sockelhöhe

### 5.5.1 Sockel

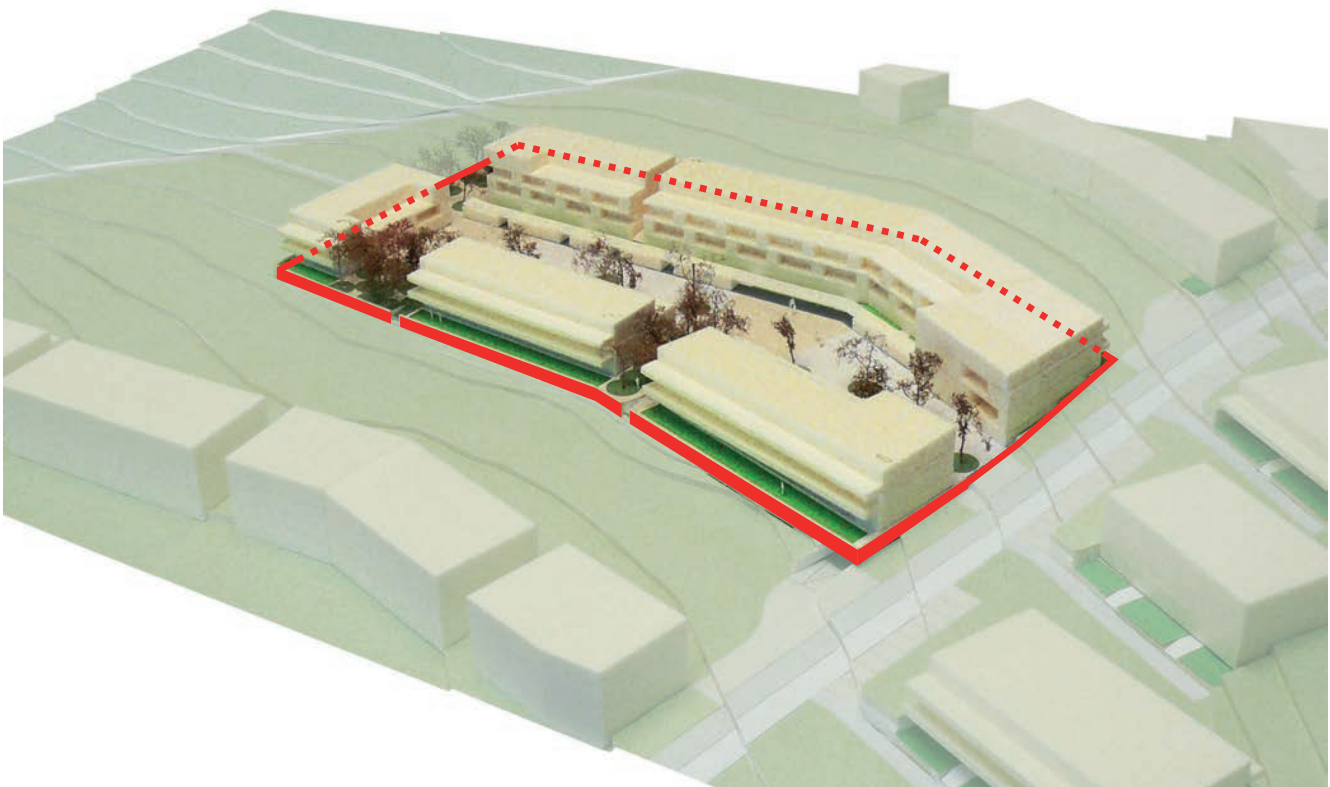
#### Ziel:

Während präzise Regeln den Übergang zwischen Siedlungsfinger und Grünraum regeln, wird im Inneren möglichst grosse Gestaltungsfreiheit gewährt. Die individuelle und quartierprivate Entfaltung soll möglichst gegen innen stattfinden. Ein stark ausgeprägter Sockel dient gegen Aussen als klare Schnittstelle und ermöglicht eine einheitliche Erscheinung.

#### **Leitlinien**

*An den West- und Südfassaden ist der Sockel mindestens 1.80m hoch zu gestalten. An den Ost- und Nordfassaden ist der Sockel mindestens 0.40m hoch auszubilden. Die Höhengsprünge sollen immer am Ende eines Gebäudes oder einer Wohneinheit stattfinden.*

**(Art. 18 Überbauungsvorschriften)**



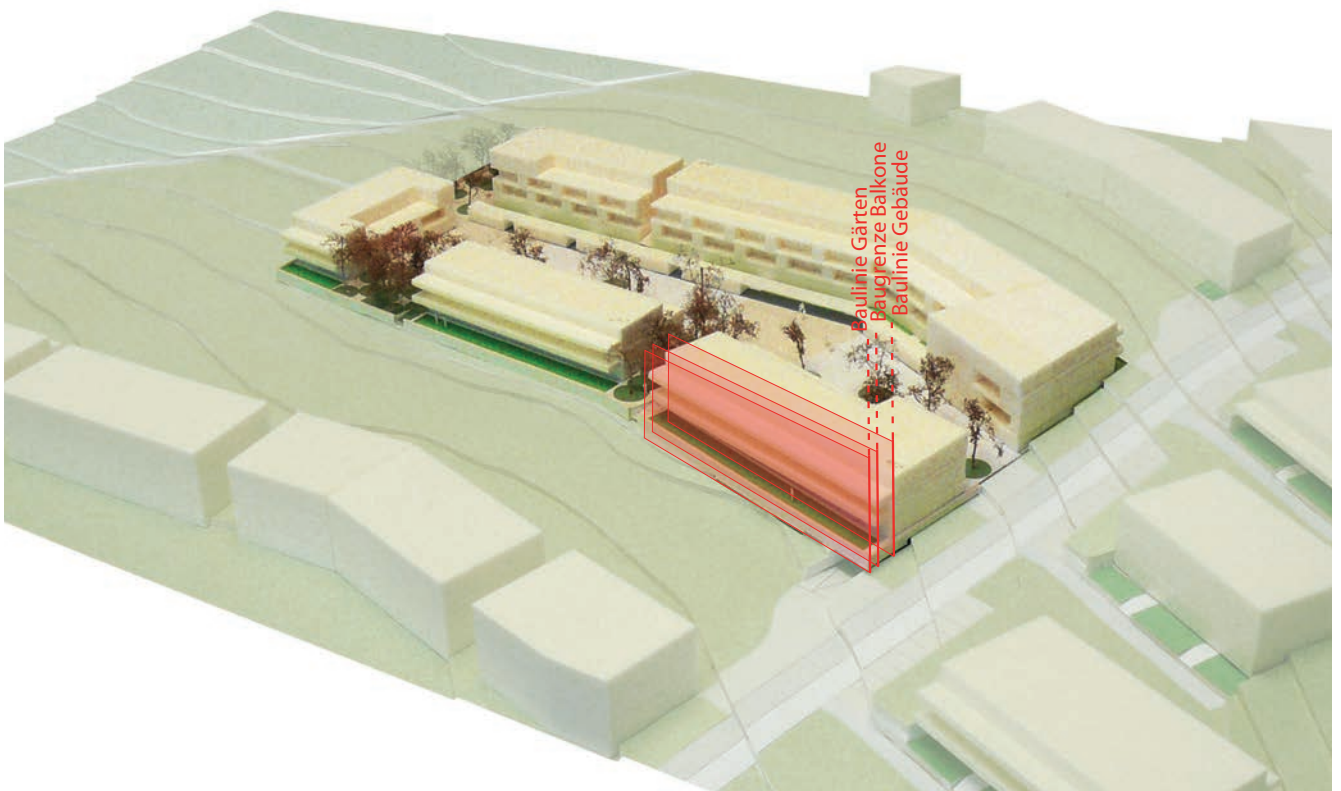
### 5.5.2 Baulinien

Ziel:

Die Grünräume zwischen den Siedlungsfingern sollen klar wahrnehmbar werden.

#### **Leitlinien**

*Klar definierte Baulinien und Baugrenzen für Sockel, Balkone und Gebäude stärken die gemeinschaftlichen Grünräume in dem sie eine ruhige Erscheinung der Siedlungsfinger fördern.  
(Art. 19 Überbauungsvorschriften)*



### 5.5.3 Attika

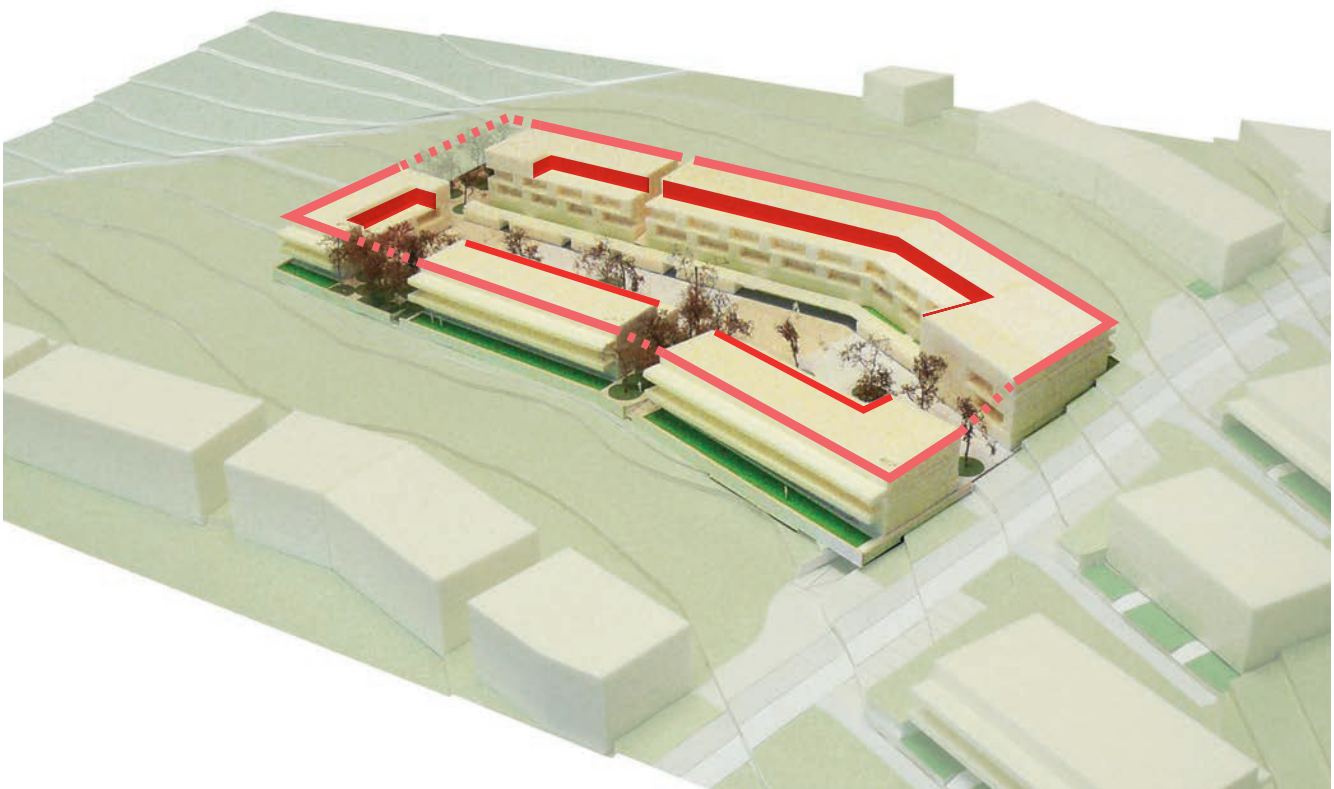
Ziel:

Eine kontinuierliche Traufkante schliesst den Siedlungsfinger ab und schafft gegen Aussen eine ruhige Erscheinung.

#### **Leitlinien**

*Attikageschosse sind möglich, sofern die Terrassen an keiner Stelle an die äussere Kante dringen.*

**(Art.21\_2 Überbauungsvorschriften)**





#### 5.5.4 Kopf- und Endgebäude

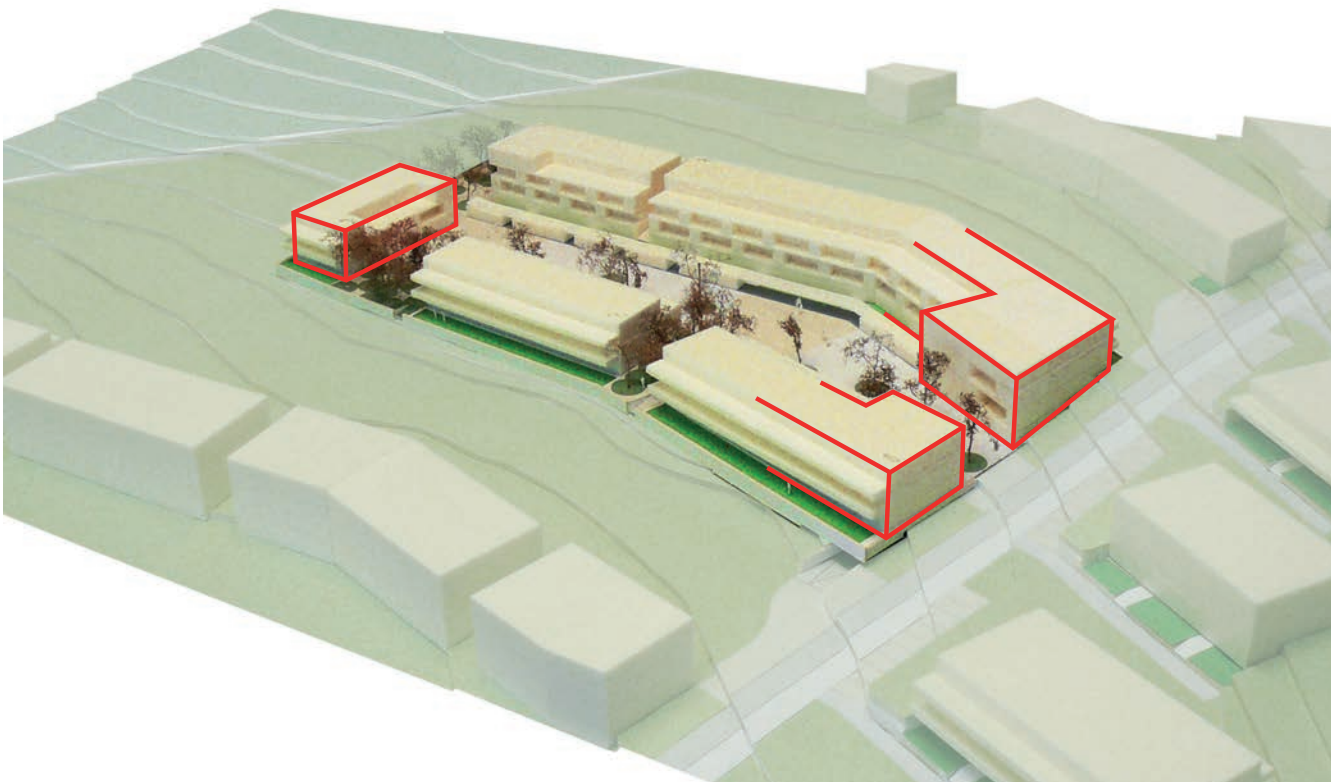
Ziel:

Die Kopf- und Endgebäude sollen einen klaren Abschluss der Siedlungsfinger definieren und sind geeignet, im Erdgeschoss eine publikumsorientierte, gewerbliche oder öffentliche Nutzung zu bieten.

#### **Leitlinien**

*Die Baufelder sollen an der Schnittstelle zur Allee eine dichtere Bebauung zulassen und eine wohldosierte Zäsur zwischen HAUPTerschliessung und Quartierraum markieren.*

**(Art. 15\_2 Überbauungsvorschriften)**



Gestaltung der Bauten\_Kopf- und Endgebäude



### 5.5.5 Durchblicke und Verbindungen

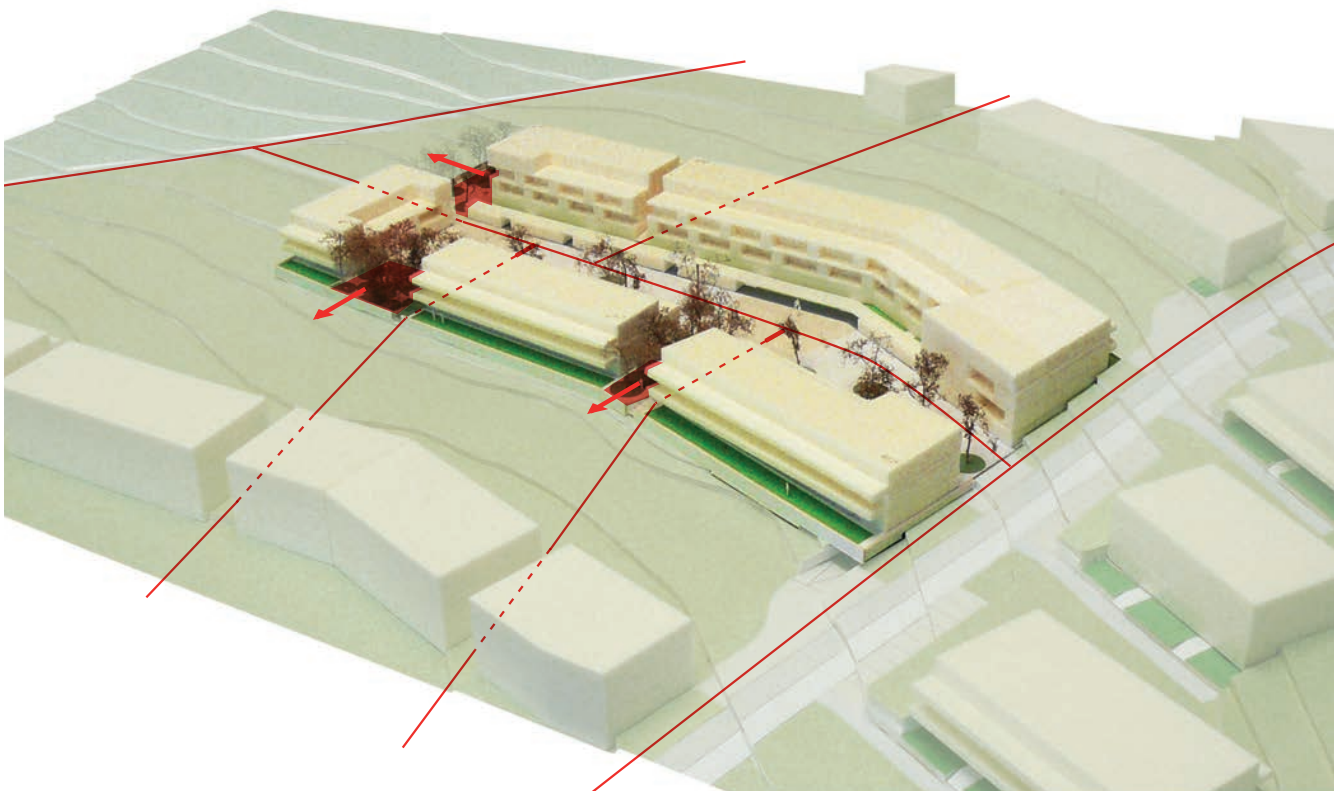
Ziel:

Ein feinmaschiges Fußgängernetz verbindet Umgebung, Grünräume und Siedlungsfinger und schafft eine optimale Durchlässigkeit des ganzen Gebietes.

#### **Leitlinien**

*Vordefinierte unbebaubare Zonen sollen Durchblicke vom Quartierraum zum Landschaftsraum erlauben.*

**(Art.14 Überbauungsvorschriften)**



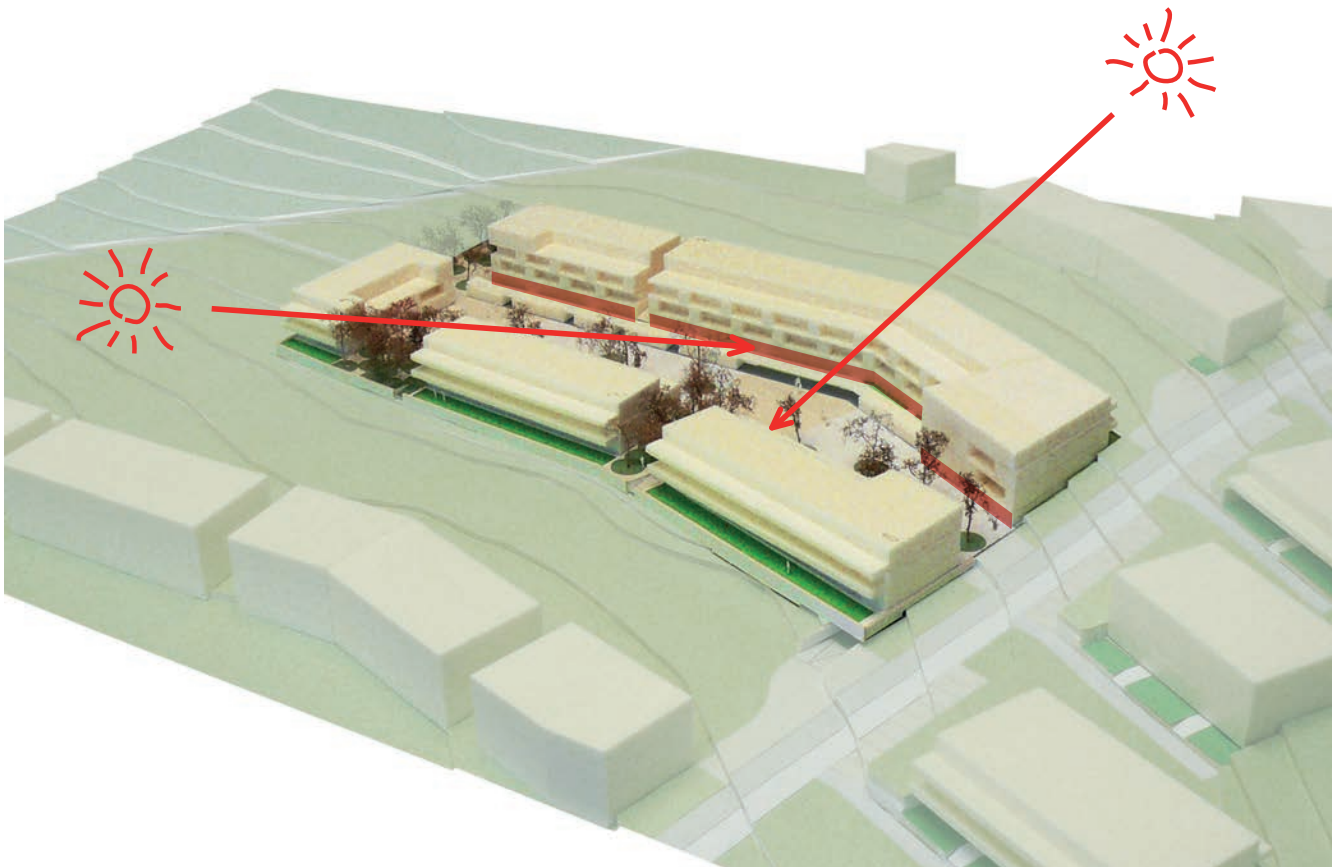
### 5.5.6 Sonneneinfall

Ziel:

Die Gebäudehöhen und -abstände der Siedlungsräume sind so geplant, dass keine Selbstverschattung entsteht.

#### **Leitlinien**

*Das Sonnenlicht soll bei einem Einfallswinkel von  $21^\circ$  (mittlere Wintersonne) im Erdgeschoss gewährleistet sein.*



### 5.5.7 Aussicht

Ziel:

Die maximalen Gebäudehöhen ermöglichen den Weitblick vom Plateau in Richtung Jura.

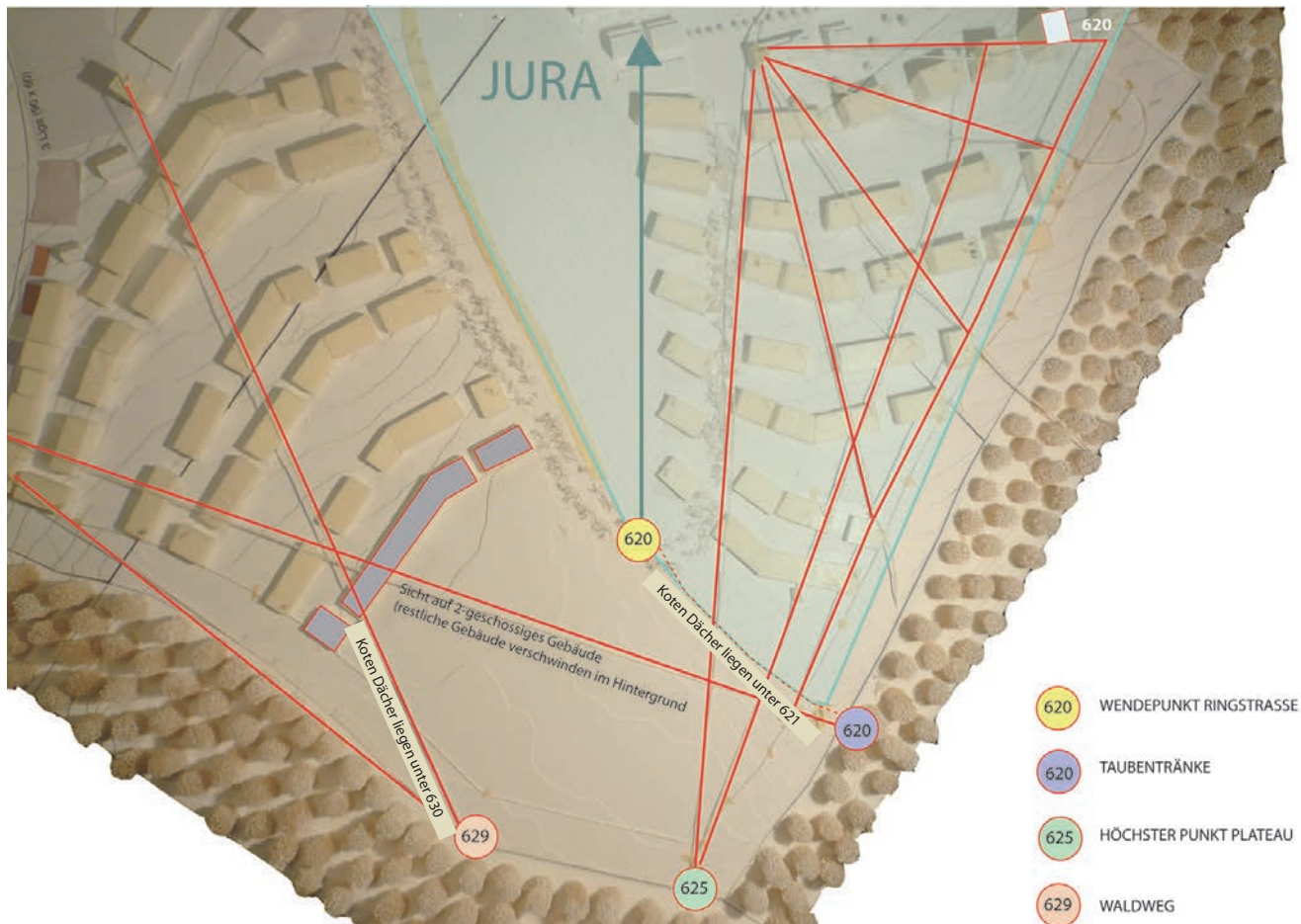
Die parallel verlaufenden Siedlungsfinger schaffen einen direkten Bezug sowohl zur innenliegenden Grünzone wie auch zum umfassenden Waldrand.

#### Leitlinien

Die maximale Höhenentwicklung der Neubauten ist in der Überbauungsordnung definiert und soll nicht überschritten werden.

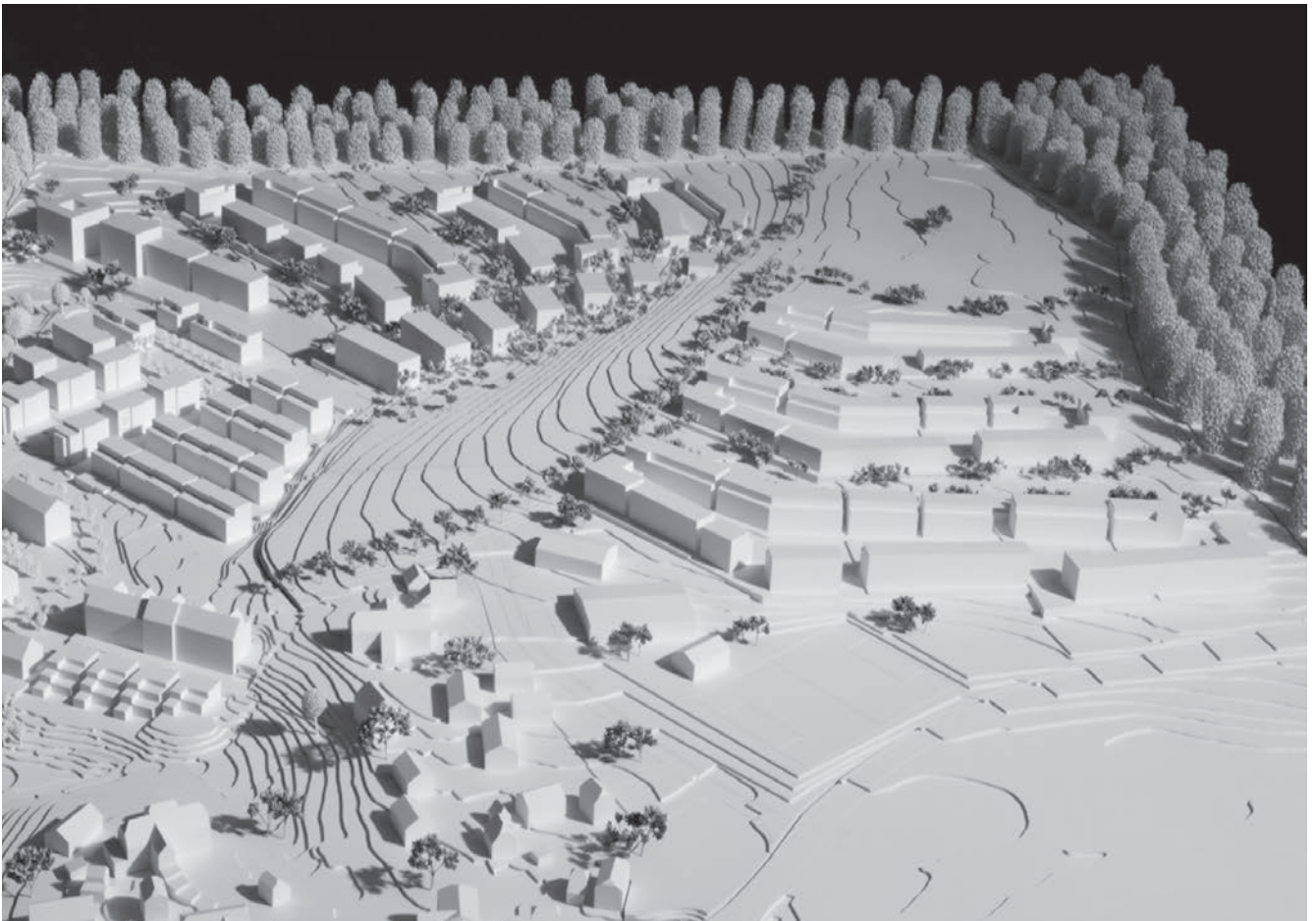
Dadurch soll den an der Nordflanke höher gelegenen Siedlungsfinger ein Weitblick über die unmittelbar tiefer liegenden Siedlungsfinger garantiert werden.

**(Art.16\_5 Überbauungsvorschriften)**



Schema Höhenentwicklung





Modell Planung Ried

### 5.5.8 Aussenraum

Der Quartierraum ist das Herz des Siedlungsfingers und schafft die Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Zusammenleben. Der verkehrsfreie Raum bietet intime sowie offene Räume an, die Sichtbezüge und Wegverbindungen zum Waldrand und Grünfinger garantieren. Die unterschiedlichen räumlichen Qualitäten können somit von Kleinkinder, jungen Erwachsenen bis zu Leuten im Rentenalter nach ihren Bedürfnissen benutzt werden.



Referenz: Siedlung „IM LOT“, Uster



Der Quartierraum ist das Herz des Siedlungsfingers und schafft die Voraussetzungen für ein gemeinschaftliches Zusammenleben.



### 5.5.9 Wohnungstypologien

„Jeder wohnt am Grünen“.

Die Wohnungstypologien sollen einen direkten Bezug sowohl zum Quartierraum wie auch zum Grünraum herstellen.



Regelgeschoss Richtprojekt



Erdgeschoss Richtprojekt

## 6. GRÜNBEREICHE

### 6.1 Aussenraumtypologien

Grünräume und Grünfinger bilden ein klar definiertes und starkes Gerüst für die Bebauung. Ihr künftiges Erscheinungsbild wird sowohl aus ihrem typologischen als auch topografischen Charakter entwickelt. Die typologisch differenzierten Siedlungsfinger dienen als identitätsstiftende Elemente und bilden in Ihrer Summe das Rückgrad des Gebietes.

Die Gewichtung der Ring- und Stichstrassen wird durch die Gestaltung der Aussenräume hervorgehoben und präzisiert.



Grünfinger



Grünfinger



Allee



Plateau



Hang



Weiler

**Allee / Typus Grossbaum,**  
**beispielsweise:**

Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*  
Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*  
Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior*  
Stiel-Eiche - *Quercus robur*  
Winter-Linde - *Tilia cordata*

**Clumps im Weiler / Typus Grossbaum in Gruppen,**  
**beispielsweise:**

Roskastanie - *Aesculus hippocastanum*  
Walnuss - *Juglans regia*  
Stiel-Eiche - *Quercus robur*  
Winter-Linde - *Tilia cordata*  
Feld-Ulme - *Ulmus carpinifolia*

**Grünfinger / Typus Mittelgroßer Baum in Gruppen,**  
**beispielsweise:**

Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
Grau-Erle - *Alnus incana*  
Rot-Erle - *Alnus glutinosa*  
Weiss-Birke - *Betula pendula*  
Espe - *Populus tremula*  
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

**Hang / Typus Kleinbaum,**  
**beispielsweise:**

Feld-Ahorn - *Acer campestre*  
Gefüllte Vogel-Kirsche - *Prunus avium 'Plena'*  
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

**Siedlungsfinger / Typus kleinkroniger Zierbaum,**  
**beispielsweise:**

Trompetenbaum - *Catalpa bignonioides*  
Kuchenbaum - *Cercidiphyllum japonicum*  
Blumen-Esche - *Fraxinus ornus*  
Blasenesche - *Koeleruteria paniculata*  
Blauglockenbaum - *Paulownia tomentosa*  
Gefüllte Vogel-Kirsche - *Prunus avium 'Plena'*  
Schnurbaum - *Sophora japonica*



### 6.1.1 Weiler

Ausgangslage:

- Landwirtschaftlich geprägte Siedlung

Ziele:

- Das Ortsbild von Ried soll grundsätzlich erhalten werden. Die charakteristischen Elemente des Grünraums sind offene Wiesen, Baumgärten (Baumhofstätten), Hofbäume und Bauerngärten.
- Für die Baumgärten sind einheimische Obstbäume (Kernobst und Steinobst) anzustreben.
- Für Einzelbäume im Bereich der Höfe (Hofbäume) sind die gängigen Hofbäume Linde, Walnuss, Rosskastanie und Saarbaum vorgesehen. In den neuen Siedlungszellen können nebst den genannten Baumarten auch Ulme, Esche und Eiche als weitere grosskronige Bäume gepflanzt werden.

#### **Leitlinien**

- Die Landschaft ist als durchgehende Wiesenfläche zu verstehen auf dem die Gebäude nach dem Hofstättenprinzip verteilt sind.
- Gehölze werden in eng gesetzten Gruppen "Clumps" zusammengefasst und entsprechend der Verteilung der Neubauten gesetzt.
- Die "Clumps" bestehen aus je 5-7 Bäumen
- Zur Landorfstrasse stehen die "Clumps" dichter, der zentrale Grünraum wird als prägendes Element des Weilers freigehalten.
- Als Gehölztyp kommen grosskronige Hofbäume in Betracht
- Durch die Setzung von "Clumps" wird in wenigen Jahren eine prägende Wirkung durch die Gehölze erreicht entsprechend der bestehenden prägenden und teilweise geschützten markanten Gehölze, die mit den "Clumps" ein homogenes Erscheinungsbild der Landschaft prägen.
- Beispiele: Rosskastanie, Walnuss, Eiche, Linde, Ulme, Esche

(Art.22+Art.32\_2

Überbauungsvorschriften )



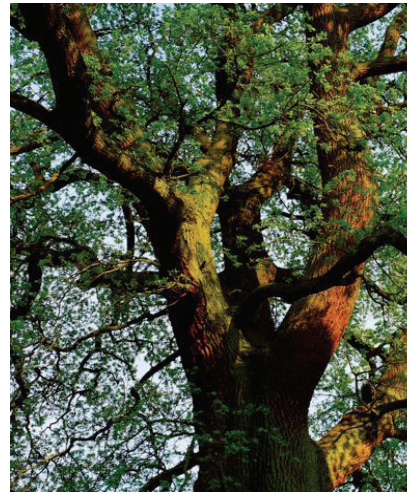




Roskastanie - *Aesculus hippocastanum*



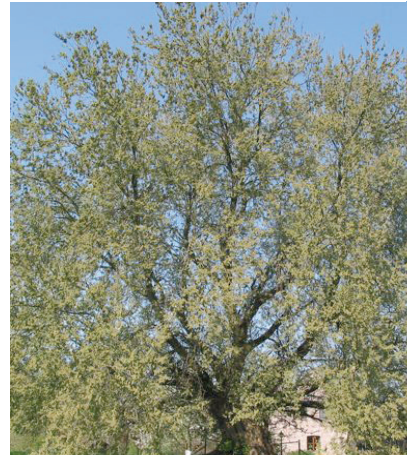
Walnuss - *Juglans regia*



Stiel-Eiche - *Quercus robur*



Winter-Linde - *Tilia cordata*



Feld-Ulme - *Ulmus carpinifolia*



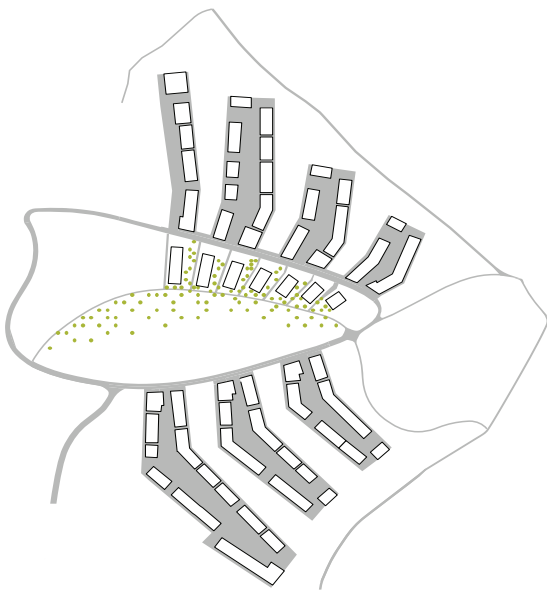
## 6.1.2 Hang

Ausgangslage:

- starke topografische Prägung

Ziele:

- Respektieren der Topographie
- Markierung des Siedlungsrandes
- Weitblick erhalten



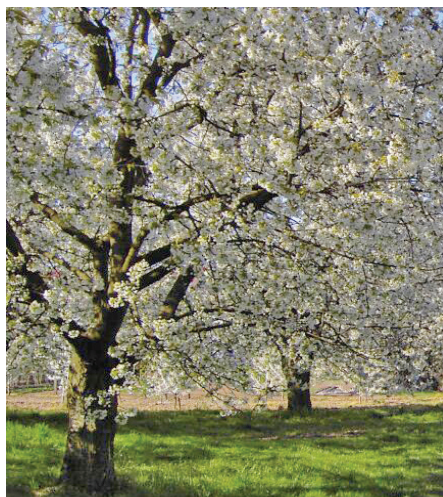
### Leitlinien

- Der Hang soll als Wiesenfläche gepflegt werden. Landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.
- Einzelgehölze stehen locker über den Hang verteilt
- Die Verdichtung der Gehölze am Hangfuss akzentuiert den Siedlungsrand und schirmt das Baufeld optisch ab.
- Gehölze durchdringen, analog zu den Grünfingern, die Räume zwischen den Baufeldern bis zur Ringstrasse
- Für Baumpflanzungen sind kleinkronige Gehölze zu verwenden, die einen lockeren Hain bilden.
- Gehölztyp: Kleinbaum, z.B. Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Obstbäume
- Der neu gelegte Riedacherbach und er begleitende Weg liegen an der Nahtstelle zwischen Hang und Bebauung. Hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

**(Art.25 Überbauungsvorschriften)**



Feld-Ahorn - *Acer campestre*



Gefüllte Vogel-Kirsche - *Prunus avium 'Plena'*



Eberesche - *Sorbus aucuparia*

### 6.1.3 Plateau

Ausgangslage:

- ebene Fläche
- flankiert vom Waldrand

Ziele:

- Nutzung als Allmend, Weidefläche oder für Landwirtschaft
- spürbare Weite und Blick in die Ferne (Jura)
- offener Landschaftsraum mit starkem Rücken

#### **Leitlinien**

- offene Wiesenfläche, damit die Nutzung als Allmend möglich wird.
- Freihalten von Gehölzen um die Ausdehnung und Grösse des Plateaus erfahrbar zu machen.
- extensive Mahd
- Markante Gehölzgruppe bildet Schwerpunkt
- Bäume, die die Bebauungsfinger säumen, bilden den Vordergrund für die Fernsicht.
- Als Gehölze sind Grossbäume zu verwenden z.B. Eiche, Buche  
**(Art.26 Überbauungsvorschriften)**





### 6.1.4 Grünfinger

#### Ziele

- Siedlungsräume und Grünfinger greifen ineinander.
- Sie bilden den Übergang zur Landschaft und zum angrenzenden Wald.
- Die Verzahnung von Siedlungs- und Grünräumen soll entlang der Ringstrasse erkennbar sein.



#### **Leitlinien**

- Die Grünfinger sollen als grosszügige Wiesenflächen erscheinen. Eine extensive Nutzung oder eine Nutzung als Weidefläche ist denkbar.
- Kulissenartige Baumpflanzungen säumen die Grünfinger. Sie bilden einen transparenten Filter zwischen öffentlichem Raum und Bebauung und unterstützen die Intimsphäre.
- Der Abstand der Bäume und Baumgruppen zur Fassade liegt zwischen 5 - 15 m.
- Bäume stehen sich in streifenförmigen Gruppen wechselseitig gegenüber. Die Tiefe der Raumwirkung soll somit unterstützt werden.
- Ein- und Ausblicke werden ermöglicht
- Durch die Verdichtung der Gehölze entlang der Ringstrasse werden die Raumabfolgen von Grün- und Siedlungsräumen räumlich ablesbar.
- Als Gehölztyp sollen mittelgrosse, landschaftstypische Bäume, alternierend in langgestreckten Gruppen verwendet werden.
- Die Kronenstruktur ist licht und locker
- Es sind vorwiegend Pioniergehölze zu verwenden, wie z.B. Feld-Ahorn, Erle, Birke, Zitter-Pappel
- Die Leitungsführung/Konzept hat auf die baumstellung unbedingt Rücksicht zu nehmen. Es ist eine Regelung zu erwirken, die trotz Leitungsbau Baumpflanzungen an den konzeptionell wichtigen Orten vorgenommen werden können, auch wenn die Bäume über den Leitungen gesetzt werden müssen. In solchen Fällen gelten die normalen Abstandsregelungen von Bäumen zu Leitungen nicht. Konzeptionell notwendige baumpflanzungen sind unter allen Umständen zu gewährleisten. (**Art.22 + Art.23 Überbauungsvorschriften**)



Feld-Ahorn - *Acer campestre*



Grau-Erle - *Alnus incana*



Rot-Erle - *Alnus glutinosa*



Weiss-Birke - *Betula pendula*



Espe - *Populus tremula*



Eberesche - *Sorbus aucuparia*

### 6.1.5 Ringstrasse

#### Ziele :

- begleitende Gehölze stärken die Hauptzufahrt zum Gebiet
- Raumdefinition über Bäume
- Situative Aufweitung und Verengung durch Gehölze
- Regulierung des Verkehrsflusses durch optische Verengung



#### **Leitlinien**

##### *Nordflanke*

- *Bäume stehen auf beiden Seiten entlang der Ringstrasse und unterstützen so – in Einheit mit den Kopfbauten der Bebauungsfinger – die räumliche Wirkung der Strasse.*
- *Die Stellung der Gehölze muss auch den Anforderungen des Verkehrs (Parkieren, Kreuzen) sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen gerecht werden.*

##### *Südflanke*

- *Die der Bebauung zugewandte Baumreihe bildet eine räumliche Kante zu den Siedlungsfingern*
- *Zur Bildung einer klar definierten Grenze zum Hang sind die Bäume hangseitig in einem einheitlichen Abstand platziert.*
- *Konzeptionell wichtige Baumpflanzungen sind trotz Leitungen zu ermöglichen. Überschreitungen der Leitungsabstände sind zu erwirken.*
- *Als Baumtypus sollen grosskronige Alleebäume verwendet werden.*
- *Der Einsatz von unterschiedlichen Arten ist möglich.*
- *Gehölzarten sind z.B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde*

**(Art.29 Überbauungsvorschriften)**





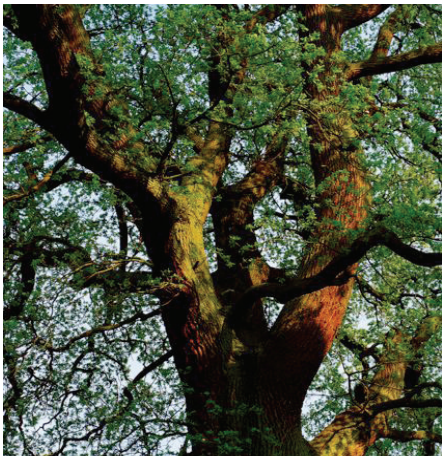
Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*



Spitz-Ahorn - *Acer platanoides*



Gewöhnliche Esche - *Fraxinus excelsior*



Stiel-Eiche - *Quercus robur*



Winter-Linde - *Tilia cordata*

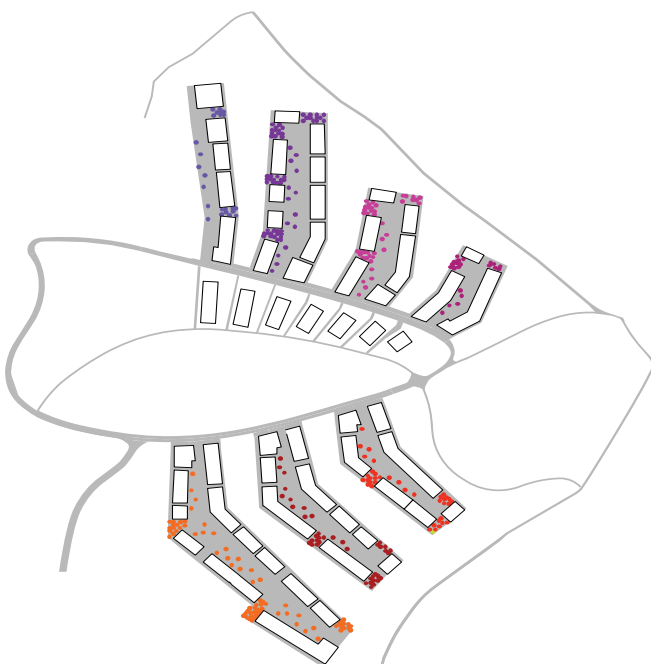
### 6.1.6 Siedlungsplätze

Ziele:

- Schaffung von multifunktionalen Räumen
- Gesamte innere Fläche des Siedlungsfingers steht als Aufenthalts- und Spielfläche zur Verfügung

#### **Leitlinien**

- Es sollen multifunktionale Räume entstehen.
  - Plätze sind baumüberstanden mit Gehölzen, die im lockeren Raster gepflanzt sind.
  - Die Verwendung von einem Baumtyp pro Siedlungsfinger wirkt identitätsstiftend.
  - Es sind kleinkronige Zierbäume zu verwenden, wie z.B. Trompetenbaum, Kuchenbaum, Blumen-Esche, Blasene-sche, Blauglockenbaum, Gefüllte Vogel-Kirsche, Schnurbaum
- (Art.13 Überbauungsvorschriften)**







Trompetenbaum - *Catalpa bignonioides*



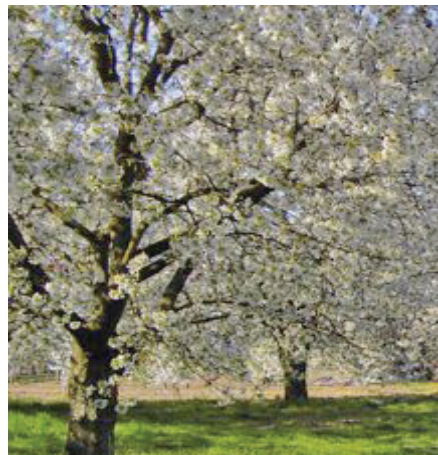
Kuchenbaum - *Cercidiphyllum japonicum*



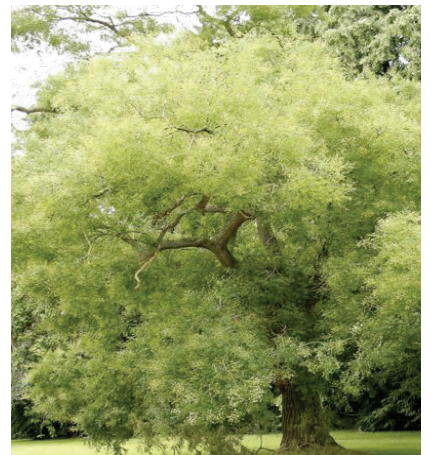
Blumen-Esche - *Fraxinus ornus*



Blauglockenbaum - *Paulownia tomentosa*



Gefüllte Vogel-Kirsche - *Prunus avium* 'Plena'



Schnurbaum - *Sophora japonica*

## 7. ERSCHLIESSUNG

Das Planungsgebiet Ried wird über die Komturenstrasse und der Ringstrasse erschlossen. Die Feinerschliessung in die einzelnen Baufelder erfolgt über Stichstrassen von der Ringstrasse aus. Diese sind generell frei vom MIV und dienen als Notzufahrt und für spezielle Transporte (Kehricht, Umzug, Invalidentransporte etc.)

Die Komturenstrasse sowie auch die Ringstrasse werden als siedlungsorientierte, verkehrsberuhigte Quartierstrassen mit Tempo 30-Zone ausgebildet.

Für die beiden Strassen soll in einem ersten Schritt ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet werden. Zusammen mit dem Architekturwettbewerb für die erste Bauetappe wird ein Vorprojekt über den betroffenen Abschnitt erstellt. Dieses mündet im konkreten Bauprojekt. Das Baumkonzept ist als überge-

ordnete Vorgabe zu berücksichtigen und in der Gestaltung der Verkehrsfläche umzusetzen.

### Leitlinien

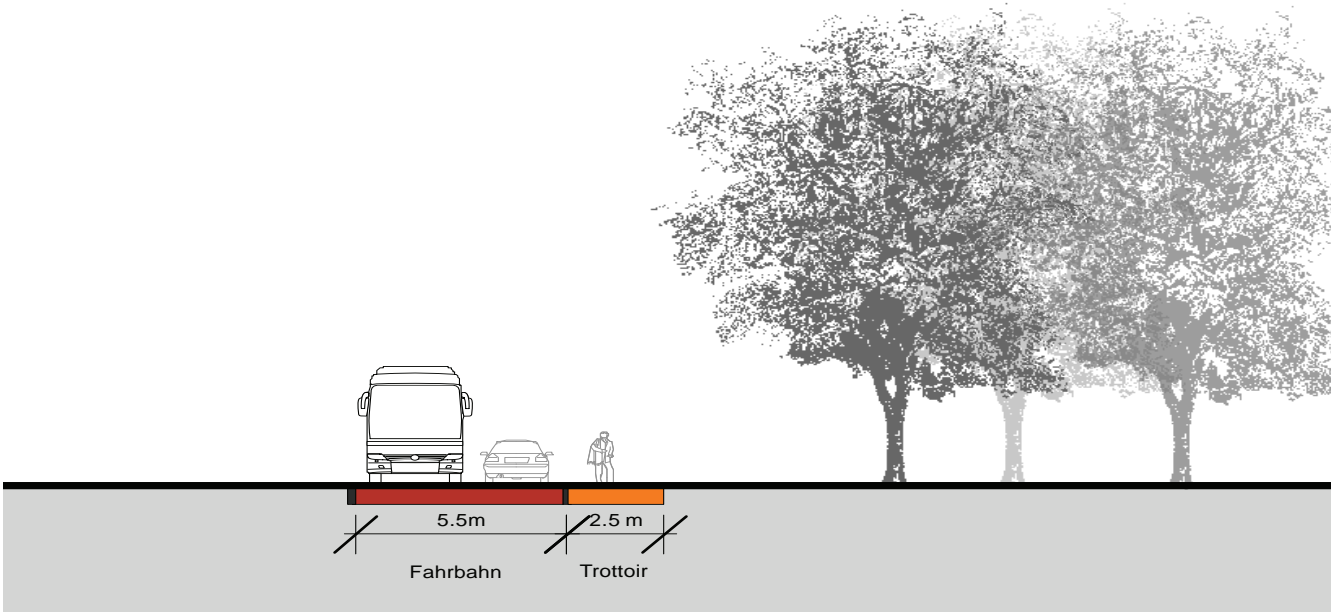
*Die Strassen sollen möglichst siedlungsorientiert und verkehrsberuhigend ausgebildet werden.*

*Ein ausgeschiedener Korridor soll Baumreihen, Fussgängerverbindungen zu den Baubereichen, die öffentliche Beleuchtung sowie auch die Besucherparkplätze umfassen. Wegleitend für die Strassengestaltung ist der Masterplan.*

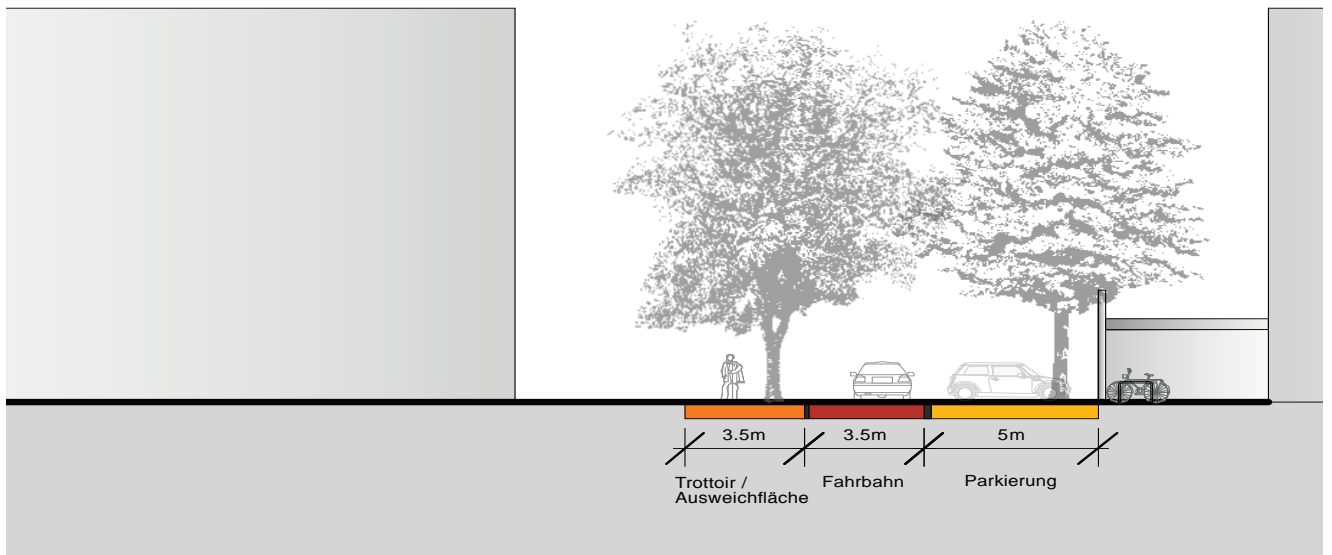
**(Art.29 Überbauungsvorschriften)**



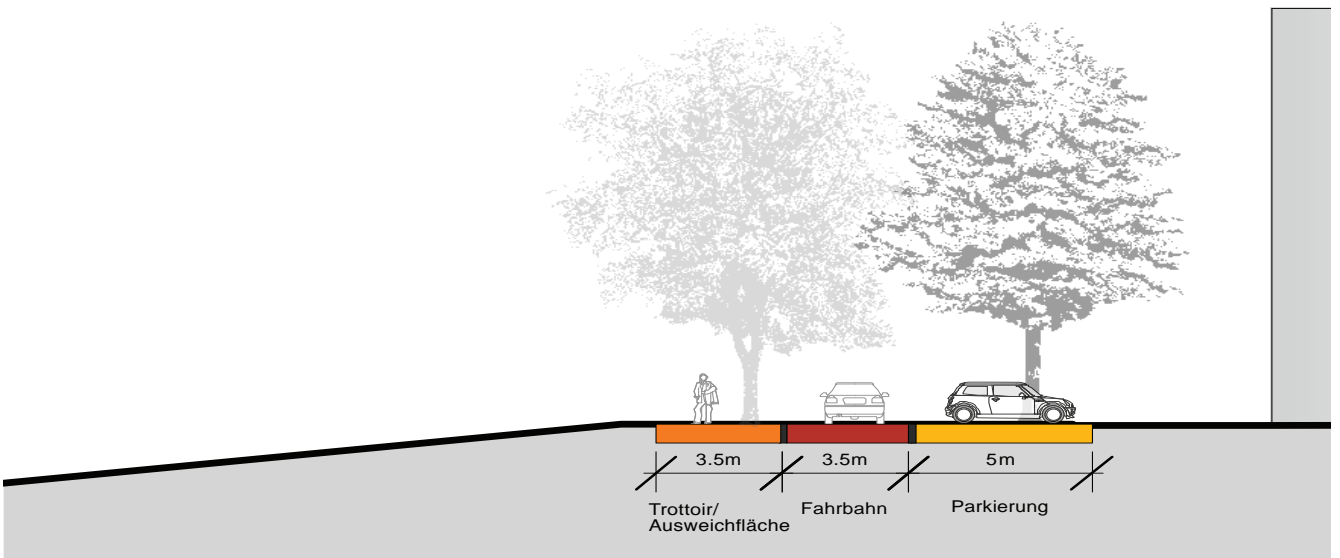




Schnitt A-A'



Schnitt B-B'



Schnitt C-C'

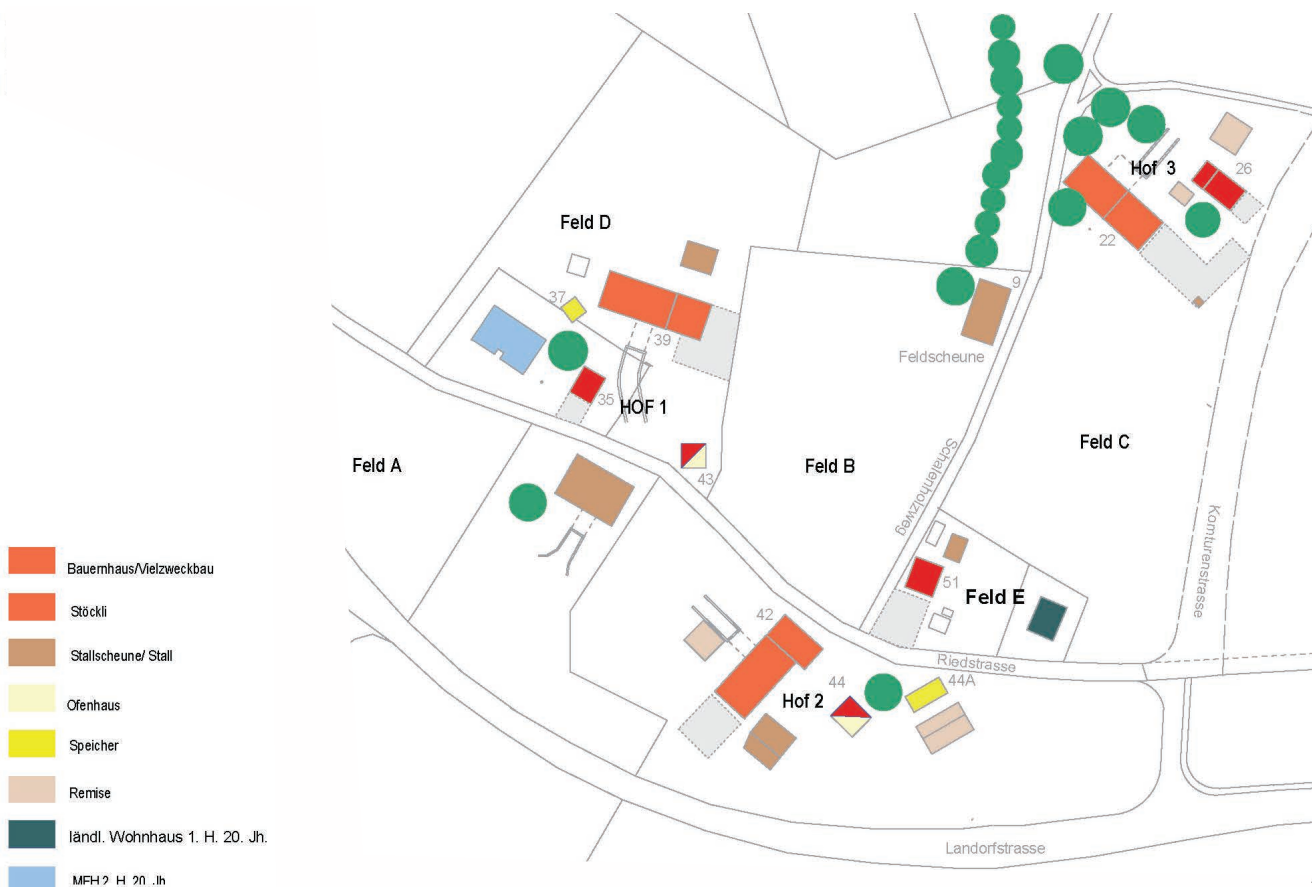


## 8. WEILER

Der Weiler liegt auf einer Hangterrasse über der Ostflanke des Wangentals. Ried ist erst im Verlaufe des 20. Jahrhunderts zum Weiler geworden. Noch nach 1800 bestand er aus nur zwei Bauernhöfen entlang der Riedstasse (Höfe 1 und 2), der alten Verbindung von Köniz und Niederwangen. Der dritte und jüngste Hof (Hof 3) entstand nach 1810 abseits der Strasse an einer bestehenden Flurerschliessung (heute Schalenholzweg).

Die Höfe sind bis heute als drei autonome bauliche Einheiten erlebbar. Sie bestehen alle aus dem Hauptbau des Bauernhauses (Vielzweckbau) und einem mehr oder weniger ausgebildeten Wirtschaftshof auf der der Erschliessung dienenden Längsseite, um welchen sich mehrere Nebenbauten gruppieren.

Das sind Stöckli, Ofenhaus-Stöckli, Stallscheunen, Scheunen, Speicher und Remisen. Alle drei Höfe sind charakteristische, gewachsene Höfe mit Bausubstanz unterschiedlichen Alters. Die wesentlichen Elemente des Aussenraums sind die den Wohnbauten (Bauernhaus und Stöckli) vorgelegten Nutzgärten, die hochstämmigen Hofbäume, Nussbäume und Linden, Rosskastanien, Birken und Nadelhölzer und die die Siedlungszellen umgreifenden freien Grünräume, meist Obstgärten und Wiesland.



#### Ziele:

- Die Erhaltung der drei Bauernhöfe. Erhaltung und Pflege der Bauten, die im kantonalen Bauinventar erfasst sind. Erhaltung von ortsbildrelevanten, nicht inventarisierten Bauten (z. B. Riedstrasse Nr. 34) Gestalterische Verbesserung/ Abbruch von nicht inventarisierten, eher störenden Nebenbauten (Garagen Unerstände, z. B. Nr 51 D).
- Die Wahrung des historischen Siedlungskonzepts der durch grosszügige Grünräume getrennten Hofeinheiten
- Wahrung der Aussenraumgestaltung und der wesentlichen Grünelemente: der Wiesen, der Baumhofstätten, der Hofbäume und der Bauergärten.
- Verdichten des Orts durch zwei Massnahmen:
  - 1) Einzelne neue kompakte Siedlungszellen, entwickelt aus dem historischen Vorbild.
  - 2) Einzelbauten als ergänzende Volumina zu den bestehenden Höfen.

(siehe Kap.6.1.1 Weiler)

#### **Leitlinien**

*Das Ortsbild des Weilers Ried soll erhalten bleiben. Seine charakteristischen Elemente sind die drei Bauernhöfe mit jeweils einem Vielzweckbau (Bauernhaus) als Hauptgebäude und darum herum gruppiert Stöckli, Scheunen, Ofenhäusern und anderen Nebenbauten. Sie sollen weiterhin als autonome, in die offene Kulturlandschaft eingebettete Elemente erlebbar bleiben.*

*Möglichst wenige, dafür kompakte neue Siedlungszellen sollen in eher peripherer Lage die Wahrung der Authentizität des Orts garantieren. Zusätzlich helfen sich gut in die bestehenden Hofeinheiten integrierende Einzelvolumina den Ort zu verdichten ohne ihn zu beeinträchtigen. Die neuen Siedlungszellen sollen zwar, ähnlich der historischen Höfe als kompakte Einheiten in Erscheinung treten und sich gut in die Landschaft einfügen, sie sind kulturelle Erzeugnisse der Gegenwart und sie sollen als solche (zeitgenössische Architektur) hohe Qualitäten aufweisen.*

**(Art.32 Überbauungsvorschriften)**



Weiler mit Nachverdichtung

## 9. ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNG

Durch die unmittelbare Lage an der Landorfstrasse ist die öffentliche Zone für die Nutzer gut auffindbar und hält zudem auswärtigen Verkehr vom Quartier fern.

Die Anordnung der öffentlichen Gebäude folgt dem Hofstättenprinzip des Weilers.

Die Sportfelder, u.a. ein Fussballplatz, werden entlang der Landorfstrasse platziert. Die Dimensionen der Felder und der natürliche Verlauf des Geländes erfordern eine landschaftliche Inszenierung.

### **Leitlinien**

*Die neu geplante Komturenstrasse, zusammen mit der anliegenden Schule, der Turnhalle und dem Rasenplatz, soll die Verbindung zwischen den Siedlungsfingern und dem Weiler schaffen.*

**(Art.35 Überbauungsvorschriften)**



Öffentliche Zone Ried





Referenz: Büro Kienast, Vogt + Partner, Internationale Gartenschau 2000 Steiermark, Graz



Referenz: Büro Kienast, Vogt + Partner, Internationale Gartenschau 2000 Steiermark, Graz



## 10. RAUMPLANERISCHE INTERESSENABWÄGUNG

### 10.1 Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten

#### 10.1.1 Ortsplanung

Die Planung ist mit dem Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (Stand Mitwirkung) abgestimmt. Die kommunale Richtplanung legt das Ried als prioritären Wohnschwerpunkt festgelegt.

Zudem entspricht die Langsamverkehrsverbindung Ried-Wangenbrüggli dem kommunalen Richtplan / Konzeptplan Fuss und Velo. Im weiteren wird das Wangenbrüggli im unmittelbaren Einzugsgebiet des Ried als Ortsteilzentrum definiert. Das Wangenbrüggli soll nutzungsmässig, verkehrsmässig und gestalterisch aufgewertet werden.

#### 10.1.2 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Mittels der neuen Überbauungsordnung kann eine der grössten rechtskräftig eingezonten Baulandreserven in der Agglomeration Bern einer Bebauung zugeführt werden.

Das Areal liegt innerhalb der ÖV-Erschliessungsgüteklassen C und D (gemäss kantonalem Richtplan).

Die Planung entspricht den Zielen A11, D11 und D21 des kantonalen Richtplanes wonach Siedlungsentwicklungen an zentralen Lagen stattfinden sollen, quantitativ und qualitativ richtige Bauzonen in der Verfügbarkeit verbessert werden und Siedlungsbrachen an zentralen Lagen neu genutzt werden sollen.

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Bern-Mittelland weist das Ried als regionalen Wohnschwerpunkt aus.

### 10.1.3 Inventarplan des Wanderroutennetzes

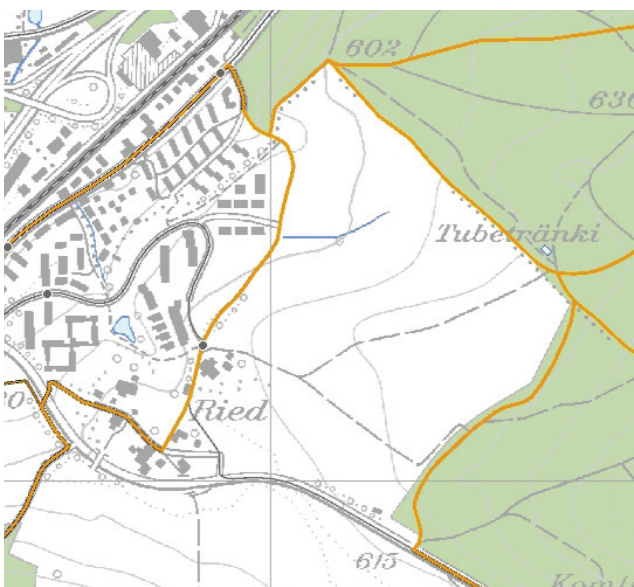
Durch das Ried führt ein Wanderweg gemäss Richtplan Wanderroutennetz 2002 des Kantons Bern. Dieser wird zwischen dem Weiler Ried und dem Punkt 602 geringfügig verlegt und wird zukünftig über den Baubereich A zum Wald führen. Auf diesem Abschnitt (ca. 200 m) wird der Wanderweg mit Hartbelag versehen.

Neu wird eine Verbindung zwischen dem Weiler Ried und der Tubetränki geschaffen. Diese wird in Naturbelag ausgeführt.

### 10.1.4 Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

Am südlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der historische Verkehrsweg BE 2337. Dieser ist von lokaler Bedeutung und besitzt teilweise noch Substanz. Ein Teil eines solchen Abschnitts mit Substanz liegt in der geplanten Zone für öffentliche Nutzungen.

Die im Masterplan aufgezeigte Anordnung der Bauten und Sportanlagen soll die grundsätzliche Machbarkeit aufzeigen. Als Grundlage für die Bebauung ist gemäss Art. 36 Überbauungsordnung ein Projektwettbewerb vorgeschrieben. In diesem ist auch aufzuzeigen ob und wenn ja wie, der historische Verkehrsweg zu erhalten ist.



Sachplan Wanderroutennetz



IVS Auszug

## 10.2 Flächen- und Kapazitätsberechnungen

Bei Vollausbau sind 112'400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässig. Werden sämtliche Baubereiche mittels eines qualitativen Verfahrens beplant, erhöht sich die Bruttogeschossfläche auf maximal 120'900 m<sup>2</sup>. Dies ergibt bei reiner Wohnnutzung ca. 800 bis 860 Wohnungen und 1700 bis 1800 Einwohner.

Für Nutzungen und Aktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören sind bis zu 15 % der max. Bruttogeschossfläche pro Baubereich zulässig. Daraus ergibt sich eine maximale BGF von 18'135 m<sup>2</sup> für Arbeitsnutzungen. Dies ermöglicht ca. 450 Arbeitsplätze, dafür noch maximal ca. 1500 Einwohner.

Die Berechnungskriterien für das Wohnen sind gemäss kantonalem Richtplan 140 m<sup>2</sup> BGF pro Wohnung und 2.1 Einwohner pro Wohnung. Hier wird vom höheren Wert ausgegangen da als Zielpublikum Familien angestrebt werden. Pro Arbeitsplatz wird von 40 m<sup>2</sup> BGF ausgegangen. Dazu kommen Verdichtungen und Umnutzungen im Weiler sowie die Zone für öffentliche Nutzungen. Dies kann nochmals gegen 100 Arbeitsplätze generieren.

Nach der Überbauungsordnung von 1979 waren maximal 146'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässig. Mit der neuen Überbauungsordnung reduziert sich die maximale BGF somit um 25'100 m<sup>2</sup> (exkl. Weiler und Schulanlage).

Für die Ring- sowie die Komturenstrasse ist eine Fläche von 16'000 m<sup>2</sup> reserviert. Dies entspricht knapp 10% der Gesamtfläche.

## **10.3 Schutz des Landschafts- und Ortsbildes**

### *10.3.1 Schutz des Landschaftsbildes*

Zentrales Element des Konzeptes Papillon ist es, die Bebauung auf die Topografie abzustimmen und die Aussicht zu gewährleisten. Der Grünraum wird geschont und auch zukünftig zusammenhängend erlebbar sein.

(Vgl. Kapitel 1.3, 5.5.7 und 6)

Nach der Überbauungsordnung von 1979 waren 54'000 m<sup>2</sup> Grünfläche vorgesehen. Nach vorliegender Überbauungsordnung sind es 151'400 m<sup>2</sup>. Dies ist ein Flächenzuwachs von 97'400 m<sup>2</sup>.

### *10.3.2 Schutz des Ortsbildes*

Ziel ist es im Ried eine möglichst hochwertige Bebauung zu realisieren. Dazu wird mindestens für die erste Bauetappe ein Projektwettbewerb durchgeführt. Damit soll auch eine möglichst optimale Anbindung an die bestehende Siedlung erreicht werden.

Für die bauliche Verdichtung im Weiler wurden genaue Regeln definiert (Art. 32-34 Überbauungsvorschriften). Die drei Gehöfte müssen in ihrer heutigen Form möglichst erhalten bleiben.

Am Schutzplan „Bauten“ und sind keine Anpassungen vorgesehen.

Im UeO-Perimeter Ried sind keine archäologischen Schutzgebiete oder Fundstellen bekannt.

### *10.3.3 Schutz der Naturobjekte*

Der Schutzplan „Naturobjekte“ wurde überprüft, die Objekte lagegenau eingemessen und angepasst. Die geringfügige Änderung des Schutzplanes wird zusammen mit der Überbauungsordnung öffentlich aufgelegt.



## 10.4 Organisation des Verkehrs

Das Ried ist nicht das einzige Siedlungsentwicklungsgebiet im Raum Niederwangen. Daraus resultiert in den nächsten Jahren eine beträchtliche Steigerung des MIV-Verkehrsaufkommens. Für das Ried wird mit einem Verkehrsaufkommen von 3100 Fahrten pro Tag, bei Vollausbau, gerechnet.

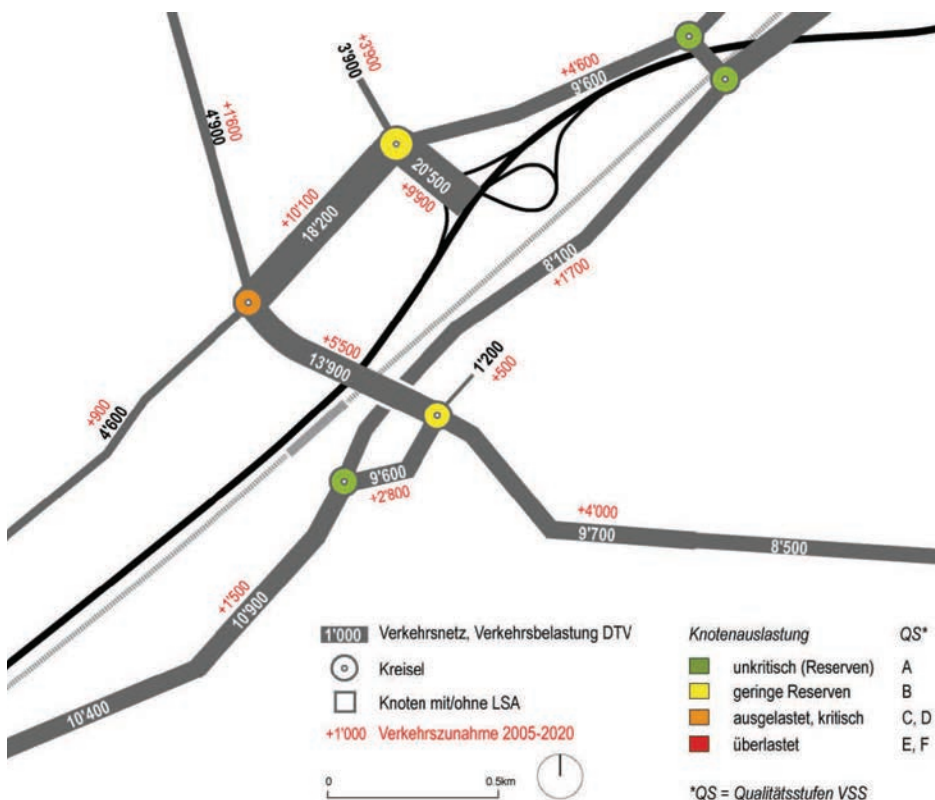
Die lokalen Kapazitätsreserven der Strassenverkehrsinfrastruktur des Verkehrssystems im Raum Niederwangen sind ausreichend, um die prognostizierte Verkehrsentwicklung zu verarbeiten. Einzig beim Knoten Freiburgstrasse / Schwendistutz, der bereits heute nur noch geringe Reserven aufweist, wird die Leistungsfähigkeitsgrenze überschritten. Durch die Überlastung dieses Knotens ist auch der strassengebundene ÖV (insbesondere Buslinien 29 und 31) tangiert. Ein Aus- oder Umbau dieses Knotens ist jedoch machbar. Über die gesamte Freiburgstrasse wird aktuell ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet. Der Kreisel

Ried (Landorfstrasse / Brüggbühlstrasse) wird auch zukünftig über geringe Reserven verfügen.

Weitere Beurteilungen zum Verkehrsangebot im Raum Niederwangen sind der Unterlage „Siedlung und Verkehr Niederwangen“ (2007) der Metron Bern AG zu entnehmen.

Das Ried ist durch den öffentlichen Verkehr eher mässig erschlossen. Deshalb soll spätestens bei Vollausbau die Buslinie 29 über die Ringstrasse geführt werden.

Für den Langsamverkehr ist ein feinmaschiges Wegnetz geplant. Der Schalenholzweg wird so ergänzt, dass eine direkte Fuss- und Veloverbindung von der Siedlung zum Wangenbrüggli führt.



Prognostizierte Verkehrsbelastung DTV im Jahr 2020

## 10.5 Umwelt

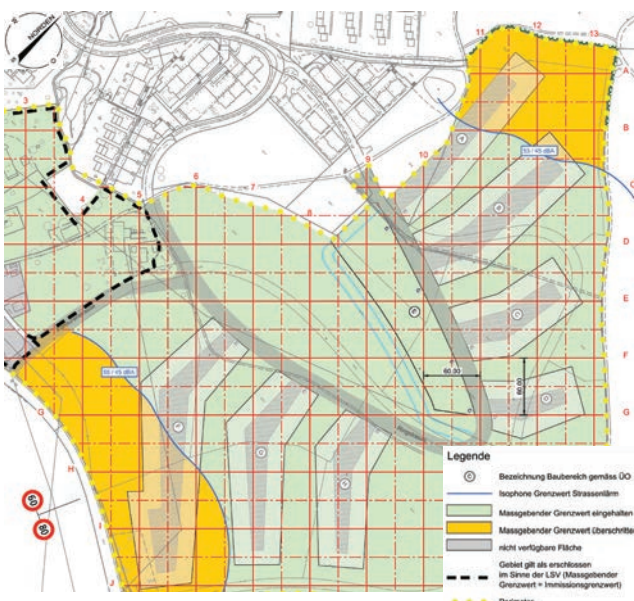
### 10.5.1 Lärm

Das Planungsgebiet grenzt örtlich an stark befahrene Verkehrsträger (Autobahn A12, Freiburgstrasse, Landorfstrasse Bahnlinie Bern-Freiburg), welche zu wahrnehmbaren Lärmimmissionen führen.

Da das Gebiet nicht erschlossen ist, gilt der Planungswert ES II.

Auch entlang der Landorfstrasse werden die massgebenden Grenzwerte deutlich überschritten. Am nördlichen Rand werden die Grenzwerte für Wohnnutzung überschritten, für Büronutzung jedoch eingehalten. Als Massnahmen müssen entlang der Landorfstrasse eine Lärmschutzwand / ein Lärmschuttdamm erstellt werden oder auf lärmempfindliche Nutzungen verzichtet werden. Im nördlichen Bereich ist ebenfalls auf lärmempfindliche Nutzungen zu verzichten oder ist mit entsprechenden Grundrissen auf die Lärmsituation zu reagieren.

Die ausführlichen Berechnungen sind in der Unterlage „Lärmtechnische Untersuchung“ (2007) der B+S AG, Bern erläutert.



### 10.5.2 Gewässer

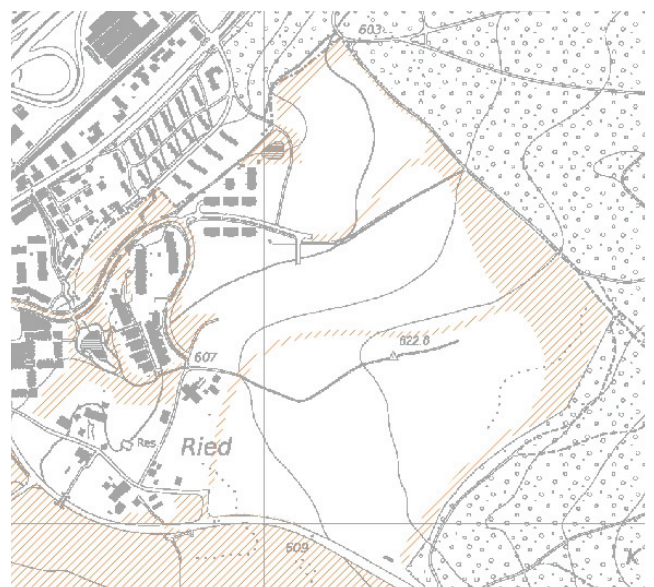
Die Überbauung des bestehenden Riedacherbachs am Nordhang ist unausweichlich. Als Realersatz ist ein neues, natürlich gestaltetes Bachgerinne zu realisieren (Art. 9 Überbauungsvorschriften). Dieser entwässert den Grünhang sowie das Plateau.

Die ausführlichen Berechnungen und Erläuterungen sind der Unterlage „Überprüfung Entwässerungssystem“ (2010) der Bächtold & Moor AG zu entnehmen.

### 10.5.3 Boden

Im UeO-Perimeter Ried sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Ein kleiner Teil des UeO-Perimeters ist im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Die Flächen befinden sich entlang des Könizberg- und Komturenwaldes und sind von der Überbauung nicht betroffen.



Auszug Richtplaninformationssystem: Fruchtfolgeflächen

Köniz,..... Der Gemeindeplaner.....

## **Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 14. Juni bis 16. August 2010

Vorprüfung vom 5. Mai 2011

Publikation im Anzeiger der Region Bern vom 7., 9., 14. und 16. Dezember 2011

Öffentliche Auflage vom 8. Dezember 2011 bis 8. Januar 2012

Einspracheverhandlung am 2. Februar 2012

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 0

Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 1. Februar 2012

Beschlossen durch das Parlament am 19. März 2012

**Beschlossen durch die Stimmberechtigten am 17. Juni 2012 mit 7'073 ja / 3'464 nein**

**Beschlossen durch den Gemeinderat am**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Köniz,..... Der Gemeindeschreiber.....

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: .....**