

Gemeinde Köniz

Quartier «Papillon» – Entwicklung Ried, Baufeld F

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

PROGRAMM

Köniz, 21. April 2017

Impressum

Veranstalterin

Gemeinde Köniz
Abteilung Gemeindebauten
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
www.koeniz.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhalt

1	Ausgangslage, Zielsetzung und Vorgehenskonzept.....	4
2	Perimeter und Wesen der Aufgabe.....	7
3	Bestimmungen zum Verfahren	8
3.1	Veranstalterin und Art des Verfahrens	8
3.2	Preisgericht und Experten.....	8
3.3	Teilnahmeberechtigung	9
3.4	Verfahrensbegleitung.....	10
3.5	Befangenheit und Ausstangründe	10
3.6	Preise, Ankäufe und Entschädigungen	10
3.7	Weiterbearbeitung	11
3.8	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse.....	11
3.9	Vertraulichkeit	12
3.10	Verbindlichkeit und Rechtsschutz.....	12
3.11	Termine und Fristen	12
4	Termine und Verfahrensablauf	13
4.1	Versand der Wettbewerbsunterlagen	13
4.2	Auftaktveranstaltung und Begehung.....	13
4.3	Fragenbeantwortung.....	13
4.4	Abgabe der Projekte.....	13
4.5	Vorprüfung	14
4.6	Beurteilung und Beurteilungskriterien	14
4.7	Ausstellung und Bericht des Preisgerichts.....	15
5	Positionierung und Nutzungsprofil.....	16
5.1	Positionierung.....	16
5.2	Nutzungsprofil	17
6	Rahmenbedingungen und Anforderungen	22
6.1	Standort und Umgebung	22
6.2	Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen	22
6.3	Erschliessung und Parkierung.....	24
6.4	Aussen- und Grünräume	26
6.5	Wirtschaftlichkeit	27
6.6	Lärm.....	27
6.7	Lichtemissionen.....	29
6.8	2000-Watt-Areal und Wärme- und Energieerzeugung	29
6.9	Weitere Rahmenbedingungen	30
7	Unterlagen.....	33
7.1	Wettbewerbsunterlagen.....	33
7.2	Einzureichende Unterlagen	34
8	Genehmigung.....	36

1 Ausgangslage, Zielsetzung und Vorgehenskonzept

Ausgangslage und Grundlagen

Das **Planungsgebiet Ried (Ost)** in Niederwangen (Gemeinde Köniz) stellt eine der letzten grossen, zusammenhängenden Baulandreserven in der Agglomeration Bern dar. Mit total rund 30ha bietet es Platz für die Realisierung eines neuen Quartiers mit rund 2'000 Einwohnern mit den nötigen öffentlichen Einrichtungen und für die Sicherung und Attraktivierung eines beliebten Naherholungsgebietes. Nach einem 15-jährigen Baumoratorium soll das Gebiet in gestalterischer, sozialer und energetischer Hinsicht zu einem nachhaltigen Quartier entwickelt werden. Das früher kleinteilig parzellierte Gebiet befindet sich heute im Besitz einer einzigen Miteigentümergeinschaft (MEG), die sich zum Ziel gesetzt hat, es in Etappen zu überbauen.

> Städtebauliches Gesamtkonzept «PAPILLON»

Um städtebauliche Lösungen für eine angemessene und hochstehende Überbauung des Gebietes und als Grundlage für das nachfolgende Planerlassverfahren zu finden, lancierte die Gemeinde Köniz gemeinsam mit der Miteigentümergeinschaft Ried (MEG) im Jahr 2007 einen Planungswettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag. Das Verfahren stiess auf grosses Interesse, mit Beteiligung von insgesamt 35 Planerteams aus der Schweiz und dem Ausland. Als Siegerprojekt wurde das Konzept **«PAPILLON»** der Arbeitsgemeinschaft blue architects und Ruprecht Architekten aus Zürich erkoren. Im Wettbewerb **«ESP Wohnen»** des Kantons Bern wurde die Planung, insbesondere das gewählte «innovative Vorgehen», die «sorgfältige Konzepterarbeitung» und das «hochwertige Resultat» mit einem Preis in der Höhe von Fr. 250'000.- ausgezeichnet. Die Gemeinde Köniz beschloss, den Preis in die architektonische Weiterentwicklung des Konzepts und die folgenden Wettbewerbe zu investieren.

> Rechtliche Grundlagen

Aus dem Wettbewerbsergebnis wurden ein behördenverbindlicher **Richtplan / Masterplan** (→ **Richtplan Ried**) sowie darauf aufbauend eine grundeigentümergeinschaftliche **Überbauungsordnung** (→ **UeO Ried**) erarbeitet. Mit dem Beschluss der Überbauungsordnung Ried (Ost) in der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 und der Genehmigung durch den Kanton im Juli 2014 wurden die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die etappenweise Projektierung und Überbauung des zukunftsweisenden **Quartiers «Papillon»** geschaffen.



Abb. 1: Masterplan Ried (Ost) Niederwangen

Die nun geltenden Planungsinstrumente folgen im Wesentlichen dem nachstehend beschriebenen **ortsbaulichen Konzept «PAPILLON»**, welches wegleitend für die Bebauung ist:

> Ortsbauliche
Grundidee / Konzept

- Aufteilung des Quartiers «PAPILLON» in eine fingerförmig aufgefächerte Bauzone und grossen zusammenhängenden, unverbauten Grünräumen, die hohen Erholungswert aufweisen.
- Verzahnung von Bauzone und Landschaft durch ineinander verschränkte «Baufinger» und «Grünfinger», welche die Landschaft zur Wohnungsumgebung machen, Transparenz und Durchlässigkeit schaffen und allen Bauten eine bevorzugte Stellung „am Bauzonenrand“ ermöglichen.
- Ausrichtung der Bauten nach den Höhenlinien, so dass das natürliche Relief durch eine Überbauung unterstützt wird.
- Hohe Durchlässigkeit für den Langsamverkehr durch ein feinmaschiges Wegenetz, das die «Baufinger» und die umgebende Landschaft unter- und miteinander verbindet.
- Erhaltung und Unterstützung der vorhandenen Sichtbezüge als Weitblick in die Landschaft und zur Jurakette, als Durchblicke zum Wald, durch Beibehaltung der durchgrünten Struktur des Weilers und die Schaffung eines Grünraums vom Weiler bis zur «Tubetränki».
- Angebot von attraktiven Aufenthaltsräumen und Gemeinschaftsanlagen sowie von Bewegungsräumen für alle Langsamverkehrsteilnehmer.
- Schaffung optimaler Voraussetzungen für eine etappierte Realisierung einzelner Quartierbausteine von hoher Wohn- und Siedlungsqualität, guter architektonischer Gestaltung und hervorragender Identität.
- Beste Bedingungen für eine umweltgerechte und nachhaltige Entwicklung des Quartiers.

Weiterführende Informationen zur zukunftsweisenden Quartierentwicklung «Papillon» für rund 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner finden sich auf der Website www.papillon-koeniz.ch.

Als Mitglied der Miteigentümergeinschaft Ried (MEG Ried) beabsichtigt die Gemeinde Köniz einen neuen **Quartierbaustein** auf dem **Baufeld F** mit einem minimalen Nutzungsmass von 26'400 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zu entwickeln, welcher die Vorgaben der übergeordneten Planungen überzeugend umsetzt. Im Rahmen der Durchführung des vorliegenden qualitätssichernden Verfahrens ist eine Erhöhung des Nutzungsmasses um 10% auf rund 29'040 m² BGF möglich.

Entwicklung
Baufeld F:

Die seitens der Gemeinde formulierte **Leitidee** für die Entwicklung des Baufelds F besteht in der Realisierung eines **visuell und programmatisch vielschichtigen** und einer **umfassenden Nachhaltigkeit** verpflichteten neuen Quartierbausteins in einer **hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität** zu marktgerechten Kosten.

> Leitidee

Dies soll durch folgende **Wesensmerkmale / Nutzungsprofil der künftigen Bebauung** erreicht werden: Verschiedene, markttaugliche **Wohnungsstandards** und **Eigentumsformen** (ca. je 1/3 preisgünstige, genossenschaftliche Miet-, normale Miet- sowie Stockwerkeigentumswohnungen) fördern eine hohe soziale Durchmischung und ermöglichen es einer breiten Bewohnerschaft ein neues Zuhause im Baufeld F zu finden. Mittels geeignetem Zusammenspiel zwischen den verschiedenen Wohnnutzungen (> 85%) und standortgerechten **Zusatz- und Quartiernutzungen** werden – trotz einer möglichen Verwandtschaft der Architektursprachen – sichtbare Differenzen durch unterschiedliche gestalterische und bauliche Lösungen geschaffen. Durch die **Anerkennung und Herausarbeitung unterschiedlicher Wertigkeiten, Lagepotentiale und Nutzungsprogramme** entsteht ein visuell vielschichtiges neues Quartierstück.

Weiter wird durch kluge Lösungen dafür gesorgt, dass der durchschnittliche Energie- und Ressourcenbedarf jedes einzelnen Bewohners – für «Wohnen», «Mobilität» und «Arbeiten» – so viel beträgt, dass die Ziele einer **2000-Watt-Gesellschaft** erreicht werden können. Geplant ist die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal und die Einhaltung der Anforderungen an ein Plus-Energie-Quartier.

Zur Erreichung ihrer Ziele wendet die Gemeinde Köniz ein **bewährtes Verfahren** an, welches durch den frühzeitigen Einbezug von Projektentwicklern eine rasche und zielgerichtete Projektierung und Realisierung erlaubt. Die am Verfahren teilnehmenden Projektentwickler bewerben sich um den Erwerb des Baufelds F im Baurecht. Der Entscheid der Gemeinde über die Abgabe des Baurechts erfolgt nach der Abwicklung von **drei Bearbeitungsphasen**.

- In der **1. Phase** wurden fünf interessierte Projektentwickler gesucht und mit diesen eine Projektentwicklungsvereinbarung abgeschlossen. Diese regelt die Rechte und Pflichten der Gemeinde und der beteiligten Projektentwickler, das Vorgehen bis zum Abschluss des Verfahrens sowie die Kosten für das ganze Verfahren.
- Die **2. Phase** umfasst den vorliegenden **Projektwettbewerb im selektiven Verfahren** in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) mit 8-10 Planungsteams. Sämtliche Partner der Projektentwicklungsvereinbarung sind im Preisgericht / Expertengremium vertreten.
- In der anschliessenden **3. Phase** wird aufgrund des zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektes eine **Angebotskonkurrenz** für die Vergabe des Baurechts unter den beteiligten Projektentwickler durchgeführt. Bei diesem Verfahrensschritt wird vom siegreichen Planungsteam keine Leistung erwartet. Derjenige Projektentwickler, welcher der Gemeinde das gesamthaft beste Angebot unterbreitet, erhält den Zuschlag.

Nach Abschluss der Angebotskonkurrenz wird der siegreiche Projektentwickler zusammen mit dem siegreichen Planungsteam die Projektierung und Realisierung vorantreiben. Die Gemeinde hat anschliessend noch die Funktion als Baurechtgeberin und hoheitliche Planungsbehörde.

2 Perimeter und Wesen der Aufgabe

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** umfasst schwergewichtig das **Baufeld F** und nachgeordnet den angrenzenden Bereich der ZöN (=grauer Bereich), in welchem es nur die Erschliessung und die Lärmschutzmassnahmen zu detaillieren gilt. Der Projektperimeter ist verbindlich und **zwingend einzuhalten**. Er umfasst eine Gesamtfläche von rund 22'000 m². Die Gemeinde Köniz ist Mitglied der MEG Ried mit einem Anteil von 19,355 % (= ca. 19'720 m² BGF). Sie hat mit der Verwaltung der MEG Ried vereinbart, dass die Gemeinde ihre BGF im Baufeld F mit ca. 26'400 m² BGF umsetzen kann. Die Gemeinde konnte durch Erwerb sowie Zusammenschluss mit einer weiteren Partei (Fam. Emch), die fehlenden rund 6'680 m² BGF erfolgreich sicherstellen.

Projektperimeter

Der übergeordnete **Betrachtungssperimeter** umfasst je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung, Quartiersversorgung etc. – das Gebiet (Nahumgebung Baufeld F oder gesamte Überbauung / Umgebung Ried), welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

Betrachtungssperimeter

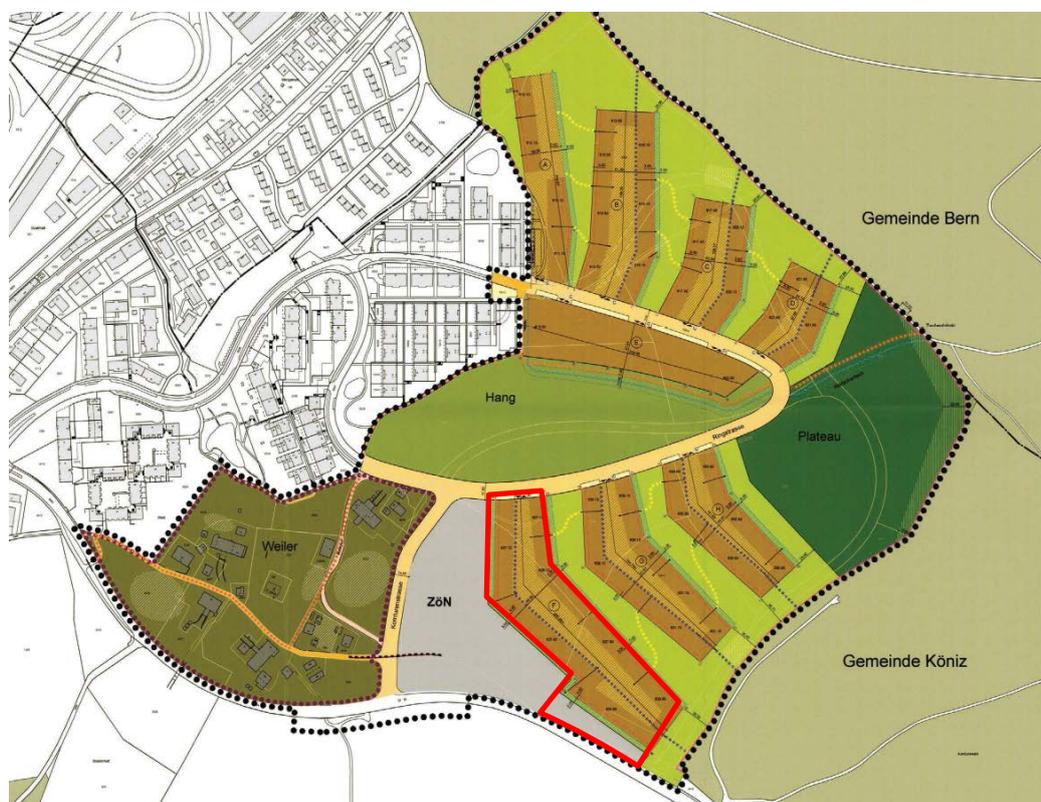


Abb. 2: Projekt- und Betrachtungssperimeter (Quelle: UeO)

Nachfolgende Beschreibung legt die Erwartungen der Veranstalterin und somit die Anforderungen an die Wettbewerbsbeiträge dar.

Wesen der Aufgabe

Der vorliegende Projektwettbewerb hat zum Ziel, auf **Basis der Leitidee / Nutzungsprofil** konkrete und realisierbare Projekte für das Baufeld F hervorzubringen, welche die **ortsbaulichen Leitlinien** des Masterplans Ried / der UeO **architektonisch und gestalterisch überzeugend** umsetzen und passende Antworten auf die Herausforderungen einer **2000-Watt-Arealentwicklung** liefern. Die gesuchten Lösungen haben weiter den Vorstellungen der Veranstalterin und der Projektentwickler auf Basis des angestrebten **Nutzungsprofils** zu entsprechen, sollen sich bezüglich **Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Effizienz** auszeichnen und von den Behörden der Gemeinde Köniz und der MEG Ried akzeptiert und mitgetragen werden.

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin	Veranstalterin des Verfahrens ist die Gemeinde Köniz (nachfolgend Veranstalterin). Nach Abschluss der Angebotskonkurrenz wird der siegreiche Projektentwickler Auftraggeber für das siegreiche Planerteam.
Art des Verfahrens	Es handelt sich um einen einstufigen Projektwettbewerb in Anlehnung ¹ an die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) im selektiven Verfahren . Ziel des vorliegenden Projektwettbewerbs – nach Abschluss der Präqualifikation – ist die Ermittlung des bestmöglichen Projektes für das Baufeld F und die Wahl des / der Planerteams zu dessen Realisierung. Das Preisgericht kann mit Projekten aus der engeren Wahl den Wettbewerb – falls es sich als notwendig erweisen sollte – um eine optionale, anonyme Bereinigungsstufe verlängern.
Beschaffungswesen	Das Verfahren untersteht weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.
Anonymität	Der Projektwettbewerb wird anonym (mit Kennwörtern) durchgeführt. Bei der Wahl des Kennworts (keine Nummern) ist das Gebot der Anonymität zu beachten. Alle Teilnehmenden müssen um die Wahrung der Anonymität besorgt sein. Willentliche oder selbstverschuldete Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zum Ausschluss vom Verfahren. Auf dem Verfasserblatt sind die Projektautoren und sämtliche Mitarbeitende zu nennen.
Sprache	Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

3.2 Preisgericht und Experten

Preisgericht	Sachpreisrichter (stimmberechtigt)	
	Urs Wilk <u>Vorsitz</u>	Gemeinderat, Vorsteher Direktion Sicherheit und Liegenschaften
	Rita Haudenschild	Gemeinderätin, Vorsteherin Direktion Umwelt und Betriebe
	Peter Hutmacher	Delegierter Projektentwickler, Implenia Schweiz AG, Bern
	Katrin Pfäffli	Architektin ETH SIA, Architekturbüro K. Pfäffli, Zürich
	Fachpreisrichter (stimmberechtigt)	
	Andreas Hofer	Architekt ETH, Archipel GmbH, Zürich
	Pius Flury	Architekt ETH SIA, Flury und Rudolf Architekten AG, Solothurn
	Donat Senn	Architekt FH SIA REG A, GWJ ARCHITEKTUR AG, Bern
	Anna Suter	Architektin ETH SIA, SUTER + PARTNER AG ARCHITEKTEN, Bern
	Karine Grand	Landschaftsarchitektin HTL BSLA, Grand Paysage, Basel
	Hannes Wyss <u>Ersatz</u>	Architekt FH, Abteilung Gemeindebauten, Gemeinde Köniz

¹ In folgenden Punkten ist das vorliegende Verfahren nicht konform mit der SIA-Ordnung 142 (2009):
> Ansprüchen auf spätere Auftragsvergabe (<58.5% TL; Verbindliche Vorgabe Honorarkonditionen)
> Abgabe und Bewertung von Aufgabenanalyse und -Verständnis in der Präqualifikation

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

Expertinnen
und Experten

Stephan Felber	Gemeindeplaner, Gemeinde Köniz
Martin Wenger	Bauinspektor, Gemeinde Köniz
René Schaad	Liegenschaftsverwalter, Gemeinde Köniz
Daniel Gilgen	Leiter Abteilung Umwelt und Landschaft, Gemeinde Köniz
Daniel Matti	Leiter Abteilung Verkehr und Unterhalt, Gemeinde Köniz
Marlene Zingg	Immobilientreuhänderin, Vertreterin Infrastrukturgenossenschaft Papillon (IGP)
Jürg Emch	Vertreter der Familiengemeinschaft Emch, Miteigentümerin
Stefan Ringler	Projektentwickler, Allreal AG, Bern
Beat Huber	Projektentwickler, Marti Generalunternehmung AG, Bern
Michael Hahn	Projektentwickler, Mobimo AG, Küssnacht
Bruno Wegmüller	Architekt FH/Bauökonom AEC, E'xact Kostenplanung AG, Worb
Bernhard Kindler	Ing. HTL/Experte Akustik, B+S Ingenieure und Planer, Bern
Patricia Bürgi	2000-Watt-Arealberaterin, CSD Ingenieure AG, Liebefeld
Hannes Treier	Projektkoordinator Ried/Quartier Papillon, reflecta ag, Bern
Manuel Hutter	Raumplaner FH/FSU, Kontur AG (Verfahren), Bern
Dominic Schuppli	M. Sc. in Geographie, Kontur AG (Verfahren), Bern

Die beigezogenen Expertinnen und Experten haben eine beratende Funktion und werden mehrheitlich im Rahmen der Programmerarbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen. Das Preisgericht behält sich vor, weitere Expertinnen und Experten als die obengenannten beizuziehen.

3.3 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind aufgrund der Präqualifikation folgende 10 Planungsteams (federführendes Teammitglied):

Teilnahme-
berechtigung

Bob Gysin + Partner BGP AG, Zürich
Metron Architektur AG, Brugg
Atelier 5, Bern
ARGE Ruprecht Architekten GmbH, Zürich und Blue Architects AG, Zürich
Baumschlager Eberle Architekten, Zürich
Rykart Architekten AG, Liebefeld
ARGE Büro B Architekten AG, Bern und Overhage & Roggo Architekten AG, Spiegel b. Bern
Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich
ARGE BHSF Architekten, Zürich und Fiederling Habersang Architekten, Zürich (<u>Wildcard</u>)
Clou Architekten AG, Zürich (<u>Wildcard</u>)

Zur Bearbeitung der Aufgabe ist der Beizug des beigezogenen **Landschaftsarchitekten** zwingend. Mehrfachbeteiligungen bei Landschaftsarchitekten sind nicht zulässig.

Verbindliche
Teambildung

Vor dem Hintergrund der angestrebten Nachhaltigkeitsziele wird den Teilnehmenden der Beizug eines **2000-Watt-Arealberaters** empfohlen, sofern keine vertieften Erfahrungen mit der Gestaltung von 2000-Watt-Arealen oder ähnlichem vorhanden sind. Ebenso wird aufgrund der

Empfohlene
Teambildung bei
fehlender
Erfahrung

Lärmsituation, sofern keine vertieften Erfahrungen mit Bauten in lärmbelasteten Gebieten vorhanden sind, der Beizug eines **Lärmexperten/Akustikers** empfohlen. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit ist eine Mehrfachbeteiligung der 2000-Watt-Arealberater und des Lärmexperten/Akustikers zulässig.

Weitere Teambildung

Für die Bearbeitung der Aufgabe ist der **Beizug weiterer Fachrichtungen** (bspw. Bauökonomie, Bauingenieurwesen, Soziologie) möglich, aber nicht erforderlich. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute sind zulässig. Ansprüche gegenüber der Veranstalterin können keine geltend gemacht werden.

3.4 Verfahrensbegleitung

Sekretariat

Die Veranstalterin wird im Projektmanagement des gesamten Verfahrens durch die Firma Kontur Projektmanagement AG, Bern unterstützt (nachfolgend Sekretariat). Das Sekretariat ist zuständig für sämtliche Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren. Kontaktaufnahmen sind nur statthaft bei:

- Bezug der Unterlagen / Fragen zum Herunterladen
- Fragen zum Herunterladen und Öffnen der Unterlagen
- Fragenbeantwortung

Adresse des Sekretariats:

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
T 031 356 26 66

3.5 Befangenheit und Ausstandsgründe

Befangenheit und Ausstandsgründe

Betreffend Befangenheit und Ausstandsgründe gilt Art. 12.2 SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) für alle Wettbewerbsbeteiligten. Vergleiche dazu auch die SIA-Wegleitung „Befangenheit und Ausstandsgründe“ (Ausgabe 2008).

Die Abklärung von allfälligen Befangenheitsgründen zwischen Teilnehmenden und Mitgliedern des Preisgerichts und Expertengremiums ist bis zum Abschluss des Verfahrens Sache der Teilnehmenden. Mit der Abgabe der Bewerbung und eines Wettbewerbsbeitrags bestätigen die Teilnehmenden, dass kein Ausschlussgrund im Sinne der aufgeführten Regelwerke besteht.

3.6 Preise, Ankäufe und Entschädigungen

Gesamtbetrag

Für das Verfahren steht dem Preisgericht ein **Gesamtbetrag** von **CHF 290'000.- (exkl. MWST)** bzw. 315'000.00 (inkl. MWST) für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung. Dieser Betrag wird voll ausgerichtet.

Fixe Entschädigung

Jedes zur Beurteilung zugelassene Team erhält eine **fixe Entschädigung** von je **CHF 10'000.-** (inkl. MWST). Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist die Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe sowie eine vollständige Abgabe. Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

Preise und Ankäufe

Es ist vorgesehen, **drei bis fünf Preise** zu vergeben. Die Gesamtsumme für allfällige **Ankäufe** beträgt max. 40% der nach Abzug der fixen Entschädigung übrigbleibenden Summe. In Übereinstimmung mit Art. 22.3 der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe

kann das Preisgericht ein angekauftes Projekt zur Weiterbearbeitung empfehlen. Voraussetzung ist, dass es auf den ersten Rang gesetzt wird und die Empfehlung einstimmig erfolgt.

Die Auszahlung der Preise, Ankäufe und Entschädigungen erfolgt an das federführende Architekturbüro. Für die Verteilung innerhalb eines Teams haftet die Veranstalterin nicht.

Auszahlung

3.7 Weiterbearbeitung

Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei der Veranstalterin. Sie beabsichtigt, entsprechend dem Resultat der Beurteilung und der Empfehlung des Preisgerichts, das Team des zur Ausführung gewählten Projekts mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen bzw. diese Pflicht verbindlich dem in der Angebotskonkurrenz siegreichen Projektentwickler zu übertragen. Die Veranstalterin sowie das Preisgericht behalten sich zum jetzigen Zeitpunkt ausdrücklich das Recht vor, die Bauaufgabe (d.h. die unterschiedlichen Wohnsegmente oder einzelne Etappen) getrennt bzw. in Losen zu vergeben.

Weiterbearbeitung

Die Realisierung des/der Projekte ist voraussichtlich im Rahmen eines TU-Modells vorgesehen, was insbesondere zu einer Reduktion der Teilleistung in den Teilphasen 4_Ausschreibung und 5_Realisierung sowie bezüglich den zu erbringenden Leistungen hinsichtlich Kosten und Verfahren führt. Es wird beabsichtigt, das / die siegreiche(n) Planungsteams (vorgeschriebene Teammitglieder) mit **min. 53.5 % bis max. 58.5% Teilleistungen**, entsprechend den effektiv erbrachten Leistungen gemäss SIA-Ordnung 102 bzw. 105 (Ausgaben 2014) zu beauftragen. Die Teilleistungen werden phasenweise ausgelöst. Für die Honorarfestlegung gelten verbindlich folgenden Faktoren:

Architekt SIA 102:

Schwierigkeitsgrad:	1.0
Anpassungsfaktor	1.0
Teamfaktor:	1.0
Sonderleistungen:	1.0
Stundenansatz:	130.00 CHF

Landschaftsarchitekt SIA 105:

Schwierigkeitsgrad:	1.0
Anpassungsfaktor	1.0
Teamfaktor:	1.0
Sonderleistungen:	1.0
Stundenansatz:	130.00 CHF

Bei fehlendem **Leistungs- oder Erfahrungsausweis** der siegreichen Verfasserinnen und Verfassern (bzw. der Schlüsselpersonen im Projekt) bezüglich bautechnisch korrekter und wirtschaftlich tragbarer Umsetzung behält sich der künftige Projektentwickler vor, diese zu einer entsprechenden Verstärkung für die Auftragsbearbeitung zu verpflichten. Die Wahl des Partners erfolgt im gegenseitigen Einvernehmen.

Freiwillig beigezogene Fachplaner, welche am Verfahrenserfolg des zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektes einen wesentlichen Anteil hatten, werden vom künftigen Projektentwickler – sofern ein Bedarf besteht – mit weiteren Arbeiten unter den Voraussetzungen «gute Referenzen» und «konkurrenzfähiges Angebot» beauftragt.

3.8 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Das Urheberrecht verbleibt bei den Teilnehmenden. Eine Publikation der Projekte durch die Veranstalterin erfolgt unter vollständiger Angabe der Autorenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

Urheberrecht

Eigentums-
verhältnisse

Die eingereichten Unterlagen und das Modell der mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Projekte gehen in das Eigentum der Veranstalterin über.

3.9 Vertraulichkeit

Vertraulichkeit

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist alleinige Sache der Veranstalterin.

3.10 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Verbindlichkeit und
Rechtsschutz

Die Veranstalterin und das Preisgericht erklären die SIA-Ordnung 142 (Ausgabe 2009), die vorliegende Ausschreibung, das Programm und die Fragenbeantwortung als verbindlich. Mit der Einreichung einer Bewerbung (Präqualifikation) bzw. der Projektabgabe (Projektwettbewerb) anerkennen auch die Bewerberinnen und Bewerber, respektive die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ausdrücklich die darin festgehaltenen Bestimmungen und die Entscheide des Preisgerichts in Ermessensfragen.

Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Bern, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

3.11 Termine und Fristen

Termine und Fristen

Projektwettbewerb:

Versand Unterlagen Projektwettbewerb	Montag, 08. Mai 2017
Startveranstaltung und Bezug Modell	Mittwoch, 10. Mai 2017
Fragenstellung	bis Freitag, 19. Mai 2017
Fragenbeantwortung	bis Freitag, 02. Juni 2017
Abgabe der Wettbewerbsbeiträge	bis Freitag, 11. August 2017
Abgabe der Modelle	bis Freitag, 25. August 2017
Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung	Oktober 2017

Weiterer Terminplan:

Nach dem vorliegenden Verfahren ist zurzeit folgender weiterer Terminplan² vorgesehen:

Eingabe Baugesuch	2019
Start Realisierung	2020

² Die Überbauung des Quartiers «Papillon» hat etappiert zu erfolgen. Gemäss rechtsgültiger Überbauungsordnung (vgl. UeV Art. 5) hat die Überbauung im nördlichen Teil des Quartiers zu starten (Baufeld A und/oder B). Sofern das Baufeld B realisiert ist und die Bauarbeiten in der ZöN begonnen haben, kann wahlweise im nördlichen oder südlichen Teil die Überbauung fortgeführt werden. Entsprechend ist der genau Planungs- und Realisierungsfahrplan für das Baufeldes F noch mit Unsicherheiten behaftet.

4 Termine und Verfahrensablauf

4.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen

Das Wettbewerbsprogramm wird am **Montag, 08. Mai 2017** per E-Mail an die Teilnehmenden versandt. Sämtliche Unterlagen können ab diesem Zeitpunkt **per downloadlink** heruntergeladen werden (→ Ziff. 7.1 Wettbewerbsunterlagen). Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

Versand Unterlagen

Die **Modellgrundlage** wird im Rahmen der Auftaktveranstaltung am **Mittwoch, 10. Mai 2017**, den Teilnehmenden abgegeben.

Modellgrundlage

4.2 Auftaktveranstaltung und Begehung

Am **Mittwoch, 10. Mai 2017 von 08:30 bis 12:00 Uhr**, findet eine **Auftaktveranstaltung** zur Wettbewerbsaufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt. Treffpunkt für die Veranstaltung ist die Gemeindeverwaltung Köniz (Landsdorfstrasse 1, 3098 Köniz). Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung findet eine geführte **Begehung des Projektperimeters** statt.

Auftaktveranstaltung und Begehung

An der Auftaktveranstaltung und Begehung werden nur Verständnis- und Orientierungsfragen zur bestehenden Situation, jedoch keine Fragen zum Wettbewerbsprogramm beantwortet. Es werden keine Einladungen versandt. **Eine Teilnahme ist erwünscht.**

4.3 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden können unter Wahrung der Anonymität bis **Freitag, 19. Mai 2017** (Datum Poststempel; priority), **schriftlich Fragen** zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen mit dem Vermerk «Entwicklung Ried, Baufeld F – Projektwettbewerb» an das Sekretariat (Kontur Projektmanagement AG, Museumstrasse 10, Postfach 255, 3000 Bern 6) stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen.

Fragenbeantwortung

Die **Fragenbeantwortung** erfolgt durch das Preisgericht. Sämtliche Fragen und Antworten werden allen Teilnehmenden bis spätestens **Freitag, 02. Juni 2017**, als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt. Weitere Kontakte mit dem Wettbewerbssekretariat sind unzulässig.

4.4 Abgabe der Projekte

Die **Projektdossiers** sind mit dem Kennwort und dem Vermerk «Entwicklung Ried, Baufeld F – Projektwettbewerb» zu versehen und unter Wahrung der Anonymität bis **Freitag, 11. August 2017** (Datum Poststempel; priority) beim Wettbewerbssekretariat einzureichen. Vergleiche dazu auch die SIA-Wegleitung „Postversand von Beiträgen von Wettbewerben und Studienaufträgen“ (Ausgabe 2011).

Abgabe Projektdossier

Die Abgabe der **Modelle**, verpackt in der Originalkiste, erfolgt ebenfalls anonym. Das Modell ist mit dem Kennwort und dem Vermerk «Entwicklung Ried, Baufeld F – Projektwettbewerb» zu versehen. Die Abgabe hat bis **Freitag, 25. August 2017 um 16.00 Uhr**, zu erfolgen (**Ortsangabe folgt**). Die Entgegennahme (gegen Quittung) erfolgt durch eine am Wettbewerb unbeteiligte Person.

Abgabe Modell

Abgabe Bedingungen Die Teilnehmenden haben ein vollständiges und anonymisiertes Projektdossier (→ Ziff. 7.2 Einzureichende Unterlagen) einzureichen. Nicht fristgerecht oder unvollständig eingereichte Projektdossiers und Modelle führen zum Ausschluss aus dem Verfahren. Die Veranstalterin übernimmt keine Verantwortung für allfällige Transportschäden. **Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.**

4.5 Vorprüfung

Vorprüfung Die **wertungsfreie Vorprüfung** umfasst die formellen Rahmenbedingungen (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit, Anonymität) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen usw.) und wird von den beteiligten Expertinnen und Experten sowie der Verfahrensbegeleitung durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung werden zudem die Einhaltung der Lärmgrenzwerte und der Zielelemente eines 2000-Watt-Areals stufengerecht geprüft sowie eine vergleichende Kostenschätzung erstellt.

Die Feststellungen der Vorprüfung werden dem Preisgericht, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

4.6 Beurteilung und Beurteilungskriterien

Beurteilung Die gewählten **Beurteilungskriterien** legen aus einer Gesamtsicht heraus Wirkungen bzw. Qualitäten und Defizite der Projekte bezüglich der drei Säulen einer nachhaltigen Entwicklung offen. Das Preisgericht wird aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine **Gesamtwertung** vornehmen. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

- Beurteilungskriterien
- Planungsidee/Gestaltung – Städtebauliche und volumetrische Qualität der Gesamtlösung (Dichte, Körnung und Massstäblichkeit, Eingliederung und Bezug zur künftigen Quartierstruktur / Masterplan und UeO Ried; Sichtbezüge und Orientierung); Qualität der architektonischen Lösung (Grundriss und Schnitt, Erscheinungsbild und Proportionen der Fassaden, Materialisierung); Aussenraumqualität; Identität und Ausstrahlung.
 - Nutzung/Funktionalität – Umsetzung des Nutzungsprofils, Qualität der Nutzungsdurchmischung (z.B. Anordnung, Zusammenspiel und lage- und ortsangepasste Umsetzung des Nutzungsprofils); Eignung hinsichtlich einer hohen sozialen Nachhaltigkeit / Erzeugung guter Nachbarschaften; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Durchlässigkeit Langsamverkehr; Zweckmässigkeit der Erschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung der bewilligten Basis- und Detailerschliessung; adäquate Lösung der Lärmproblematik. Qualität und Nutzbarkeit der Aufenthalts- und Spielflächen.
 - Wirtschaftlichkeit – hohe Flächeneffizienz; Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzeptes (Konstruktion, Materialisierung); Potenzial der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich Marktfähigkeit; Adaptionsfähigkeit für geänderte Marktbedürfnisse.
 - Nachhaltigkeit / 2000-Watt-Gesellschaft – Erfüllung Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal betreffend Erstellung, Betrieb und Mobilität; Effizienz der Bauten in Bezug auf den Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z.B. Kompaktheit der Bauvolumen, hohe Tageslichtautonomie bzw. zweckmässige Gebäudetiefen; Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Bewohner; Verhältnis von Unterterrainbauten zu Überterrainbauten); Potential zur nachhaltigen Energieerzeugung; Zweckmässigkeit der Ver- und Entsorgung.

4.7 Ausstellung und Bericht des Preisgerichts

Nach Abschluss der Jurierung werden alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte unter Nennung aller auf dem Verfasserblatt vermerkten Beteiligten während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben. Der abschliessende Bericht des Preisgerichts wird zum Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung bereitgestellt. Er wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse nach Erscheinen zugestellt.

Information und
Ausstellung

Die nicht zur Weiterbearbeitung empfohlenen Arbeiten können am letzten Tag der Ausstellung von den Teilnehmenden abgeholt werden, ansonsten wird über die Projektunterlagen verfügt.

Rückgabe der
Projekte

5 Positionierung und Nutzungsprofil

Die Teilnehmenden haben sich an den nachfolgend definierten und näher beschriebenen Anforderungen in ihren Überlegungen zu orientieren. Sie haben stufengerecht aufzuzeigen und zu erläutern, wie den formulierten Charakteristiken und Anforderungen bestmöglich entsprochen und ein markt- und entwicklungsfähiges Angebot geschaffen werden kann.

5.1 Positionierung

Angestrebte
Eigenschaften und
Qualitäten:

Ausgehend von der Leitidee und dem ortsbaulichen Konzept «PAPILLON» (→ Masterplan / Überbauungsordnung Ried) werden nachfolgend die **angestrebten Eigenschaften und Qualitäten** der künftigen Bebauung **des Baufeldes F** in den wesentlichsten Faktoren – Bebauungsstruktur/Volumetrie, Architektur / Siedlungsdramaturgie, Nutzung, Erschliessung / Parkierung, Aussen- und Grünräume – veranschaulicht.

> Bebauungsstruktur
/ Volumetrie

- Um die umgreifenden Grünräume zu stärken und zusammenhängend zu erleben, ist eine **klare Trennung zwischen Landschaft und Siedlung** zwingend. Dies wird durch einen stark ausgeprägten Sockel sowie eine klar abgegrenzte, ruhigere Bebauungsstruktur / Erscheinung nach Aussen erreicht.
- Im Gegensatz zu den relativ strengen (baurechtlichen) Regeln an der Schnittstelle zwischen Siedlungsfinger und Grünraum, soll die grosse Gestaltungsfreiheit im Inneren des Baufeldes für **individuelle** und **identitätsstiftende Lösungen** genutzt werden.
- Die Bebauungsstruktur schafft verschiedene und differenzierte **Sichtbezüge** als Weitblick in die Landschaft und zur Jurakette und **Durchblicke** zu den Grünräumen usw. Die Kopf- und Endgebäude definieren einen klaren **Abschluss des Baufeldes**.

> Architektur /
Siedlungsdramaturgie

- Durch verschiedene **Wohnungsstandards** und **Eigentumsformen** können innerhalb des Baufeldes F – trotz einer möglichen Verwandtschaft der Architektursprachen – sichtbare Differenzen durch unterschiedliche gestalterische, nutzungsmässige und bauliche Lösungen entstehen. Durch die Anerkennung und Herausarbeitung dieser sowie weiterer Unterschiede wird ein **visuell vielschichtiges neues Quartierstück** gebaut (kein «Einheitsbrei»).
- Aufgrund der grossen Tiefe des Baufeldes F entstehen im **Siedlungshof** sowohl „ruhige Innenwelten“ als auch „lebendige Kommunikations- und Begegnungspunkte“, z.B. in Form von geeigneten Raumabfolgen mit klaren Hierarchien, graduellen Unterschieden in ihrer Öffentlichkeit/Privatheit, verschiedene Möglichkeiten zur Adressbildung sowie Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschosse.

> Wohnungen /
Zusatznutzungen

- Es gibt drei verschiedene **Wohnungsstandards** und **Eigentumsformen**: preisgünstige Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, normale Mietwohnungen von Investoren und Stockwerkeigentumswohnungen. Diese Vielfalt ermöglicht es, dass eine breite Bewohnerschaft im Baufeld F ein Zuhause findet.
- Der neue Quartierbaustein soll sich durch eine **hohe Wohnqualität** mit einem **zeitgemäsen Komfort** auszeichnen, beispielsweise aufgrund optimaler Tageslichtverhältnisse, Ein- und Aussichten, geeigneter Schallschutzmassnahmen usw.
- Wohnen und Arbeiten können teils zusammenfallen oder miteinander verknüpft sein: Durch dieses Zusammenspiel von Wohnen und **standortgerechten Quartier- und Zusatznutzungen** entsteht ein **programmatisch vielschichtiges Quartierstück**. Insbesondere zeigt sich dies in flexibel nutzbaren Wohnungen, einem nachhaltigen/flexiblen Flächenangebot für Quartier- und Zusatznutzungen, einem kreativen Umgang mit den Erdgeschossen sowie den jeweils zugehörigen Aussenräumen.
- Um die **Wirtschaftlichkeit** zu sichern, werden die Erstellungs- und Instandhaltungskosten mit kompakten Baukörpern, effizienten Erschliessungslösungen und klaren statischen Systemen tief gehalten.

- Das Baufeld F ist als **2000-Watt-Areal** mehr als die Summe seiner Häuser. Der nachhaltige Umgang mit Ressourcen und Emissionen für Erstellung, Betrieb und Mobilität leisten einen echten Beitrag zur Ressourcenschonung und dem Klimaschutz.
- Die Erschliessungsstrukturen sowohl im Aussenraum als auch im Innern der Gebäude sind klar und einfach verständlich. Der Siedlungshof ist frei von motorisiertem Individualverkehr unter Berücksichtigung der Anforderungen für die Notzufahrt und die Feuerwehr.
- Ein feinmaschiges Fussgängernetz verbindet das Baufeld F mit der Umgebung (insb. ZöN) sowie den umliegenden Grünräumen und schafft eine optimale, möglichst hindernisfreie Durchlässigkeit nach Innen und Aussen. Das Baufeld ist durch engmaschige Erschliessungswege charakterisiert, die alltäglichen Wege (bspw. zur Schule, zum öV, zum Einkauf) führen zu ungezwungenen Alltagsbegegnungen und tragen so zum Aufbau einer identitätsbildenden Nachbarschaft bei.
- Die Parkplätze werden in gemeinschaftlichen, unterirdischen Anlagen zusammengefasst.
- In der Nähe der Zugänge gibt es ausreichend Velo- und Kinderwagenabstellplätze.
- Im Kontrast zur landschaftlich und landwirtschaftlich geprägten Umgebung bietet der alltagsgerecht gestaltete Siedlungshof intime, geschützte Innenräume, welche der Erschliessung, dem Aufenthalt, dem Spiel und Quartierleben dienen sowie Sichtbezüge und Wegverbindungen zur ZöN und Grünfinger garantieren.
- Die Öffentlichkeitsgrade innerhalb des Siedlungshofs und den weiteren Aussenräumen auf dem Baufeld F sind sorgfältig differenziert, d.h. klar öffentliche Aussenräume wechseln sich mit privaten Rückzugsorten ab, und erlauben Kleinkinder, jungen Erwachsenen bis zu Leuten im Rentenalter ihre Bedürfnisse zu befriedigen.
- Eine angemessene und ökologische Durchgrünung und standortgerechte Bepflanzung des Baufeldes F und deren Abstimmung auf die übergeordneten Konzepte und umliegenden Planungen (bspw. Vorprojekt Grünfinger) werden erwartet.

> Erschliessung /
Parkierung

> Aussen- und
Grünräume

Es ist in den Plänen und im Erläuterungsbericht stufengerecht aufzeigen und zu beschreiben, mittels welcher Mittel der angestrebte Charakter geschaffen werden kann.

5.2 Nutzungsprofil

5.2.1 Wohnen

Das Quartier «Papillon» bietet sich u.a. dank der geplanten Versorgungsinfrastrukturen (Einkauf, Schulen), der Erschliessungsqualität und den Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung als attraktiver Wohnstandort an. Aufgrund der vorstehenden Überlegung sowie übergeordneter Markt- und Standortbetrachtungen steht die **Maximierung der Wohnnutzung** im Baufeld F im Vordergrund (Anteil > 85% der gesamten BGF).

Wohnen
als Schwerpunkt:

Aufgrund der erwarteten Nachfrage soll attraktiver aber nicht exklusiver Wohnraum auf **einem moderaten bis mittleren Preisniveau** für ein **möglichst breites Zielpublikum** geschaffen werden.

> Zielgruppen /
Preisniveau

Das Angebot soll drei verschiedene Segmente – preisgünstige **Mietwohnungen** (Kostenmiete), normale **Mietwohnungen** sowie **Stockwerkeigentum** – umfassen, um eine gute soziale Durchmischung zu erreichen und es einer breiten Bewohnerschaft zu ermöglichen, ein neues Zuhause im Baufeld F zu finden. **Die verschiedenen Segmente sind entsprechend der vorgeschlagenen ortsbaulichen Setzung an dafür geeigneten Lagen vorzusehen und die diesbezüglichen Überlegungen im Erläuterungsbericht zu thematisieren.**

> Angebotssegmente

- Es ist ein Anteil von ca. 8'500 m² BGF (Spielraum +/-5%) gut nutzbarer, **preisgünstiger Mietwohnungen** für gemeinnützige Wohnbauträger (Kostenmiete; Anfangsmietzins min. >

70%-Quantil) einzuplanen. Ziel bei den Genossenschaftswohnungen ist keine Tiefpreisstrategie, sondern optimierte Wohneinheiten mit einem zeitgemässen Qualitätsstandard zu verbinden, d.h. es muss weiter als bis zur Flächenreduktion gedacht werden.

- Weiter ist ein Anteil von **ca. 12'000 m² BGF** (Spielraum +/-5%) normaler **Mietwohnungen** (Anlageobjekt) in einem mittleren Preissegment einzuplanen. Ein Anteil von rund 3'300 m² **BGF** des geforderten Flächenanteils für Mietwohnungen ist als getrenntes Anlageobjekt für den **Miteigentümer / Co-Investor Fam. Emch** auszuweisen. Aufgrund der erwarteten Nachfrage sollte attraktiver aber nicht exklusiver Wohnraum geschaffen werden mit mittleren Flächen und Raumhöhen sowie einem entsprechenden Ausbaustandard.
- Ergänzend ist ein Anteil von **ca. 8'500 m² BGF** (Spielraum +/-5%) an **Stockwerkeigentum** mit höherem Ausbaustandard einzuplanen. Die Grundrisse sollen genügend Flexibilität bieten für allfällige Anpassungen der Wohnungsgrössen (Anzahl Zimmer) während der weiteren Planungsphase und für eine möglichst individuelle Einteilung der Wohneinheiten.

> Räumliche Segmentierung

Eine räumliche Mischung unter den Angebotssegmenten ist nicht zulässig, d.h. **Gebäude oder Gebäudeteile sind einem der Angebotssegmente (inkl. Anlageteil Emch) zuzuordnen** und müssen als separate Parzellen ausgeschieden bzw. abparzelliert werden können. Gegebenenfalls muss eine konsequente vertikale Teilung des Gebäudes möglich sein, wobei die Machbarkeit inkl. Keller und Nebenräume stufengerecht aufgezeigt werden muss (exkl. Einstellhalle).

> Flexibilität

Es ist davon auszugehen, dass sich die nachfolgenden Ansprüche und Erwartungen an die Wohnungen nach Abschluss des Wettbewerbs bzw. nach Bestimmung des Projektentwicklers nach verändern werden. Entsprechend ist seitens der Teilnehmenden eine gewisse **Variabilität und Flexibilität** zwingend zu berücksichtigen und stufengerecht aufzuzeigen.

> Wohnungsspiegel

Die folgenden Vorgaben zum **Wohnungsspiegel** sind als Zielvorgabe zu verstehen. In begründeten Fällen (Bautypologie, Gebäudelängen usw.) sind Abweichungen zugelassen.

Wohnungstyp	Preisgünstige Mietwohnungen	Mietwohnungen normal	Stockwerkeigentum
1.5-Zimmer-Wohnungen	< 5 %	< 5 %	-
2.5-Zimmer-Wohnungen	10 %	30 %	< 25 %
3.5-Zimmer-Wohnungen	25 %	35 %	45-50 %
4.5-Zimmer-Wohnungen	40 %	30 %	30-40 %
5.5-Zimmer-Wohnungen	25 %	< 5 %	5-10 %

> Wohnungsgrössen (HNF nach SIA 416)

Die nachfolgenden Vorgaben betreffend **Wohnungsgrössen** sind als Richtgrössen zu verstehen und bestmöglich einzuhalten.

Wohnungstyp	Preisgünstige Mietwohnungen ³	Mietwohnungen normal	Stockwerkeigentum
1.5-Zimmer-Wohnungen	40 – 45 m ²	(40 – 45 m ²)	-
2.5-Zimmer-Wohnungen	50 – 60 m ²	55 – 65 m ²	(60 - 70 m ²)
3.5-Zimmer-Wohnungen	65 – 75 m ²	75 - 90 m ²	80 - 90 m ²
4.5-Zimmer-Wohnungen	90 – 100 m ²	95 - 110 m ²	100 - 120 m ²
5.5-Zimmer-Wohnungen	100 – 115 m ²	105 - 125 m ²	110 - 130 m ²

> Qualitative Vorgaben

Sämtliche **qualitativen Anforderungen** sind als Richtschnur zu verstehen und können entsprechend der Bautypologie, der Wohnungsgrösse sowie der Lage im Baukörper angepasst werden:

³ Mindestens 15% der Wohnungen müssen flächenmässig am unteren Ende der Bandbreite liegen.

Grundrisse: Attraktiv für ein breites Zielpublikum
 Ausbaustandard: Durchschnitt
 Orientierung: Nach Möglichkeit mehrseitige Ausrichtung
 gute Belichtung (Tageslicht)⁴
 Keine exklusive Nordausrichtung
 Möblierbarkeit: Hohe Nutzungsflexibilität und gute Möblierbarkeit
 Hauptzugang: Autonome Hauptzugänge je Angebotssegment

Sämtliche **quantitativen Anforderungen**⁵ sind als Richtschnur zu verstehen und können entsprechend der Bautypologie, der Grösse der Wohnungen sowie der Lage im Baukörper bei Bedarf angepasst werden:

> Quantitative Anforderungen

Individualzimmer: Min. 12.0 m² (ein Zimmer ca. 16 m²)
 Min. 3.00 m breit
 Wohnen/Essen/Küche: offene Wohnküchen
 Min. 4.00 m breit
 Geschosshöhe: Min. 2.40 m (im Licht)
 Balkon/Loggia/Sitzplatz: Alle Wohnungen (ausser EG)
 Min. 2.50 m tief (Verschattung beachten)
 Gute Möblierbarkeit
 Waschen / Trocknen: Genossenschaftswohnungen: Wasch- u. Trockenraum im UG
 Mietwohnungen u. STOWE: W/T in Wohnung + Trockenraum im UG
 Kinderwagenabstellräume: Min. 1.0 m²/Whg ab 3.5 Zimmer im Treppenhaus im EG
 Keller: Grösse Kellerabteil in Abhängigkeit der Wohnungsgrösse
 Ausstattung:

Wohnungstyp	Preisgünstige Mietwohnungen				Mietwohnungen normal				Stockwerkeigentum			
	NZ1	NZ2	R	K	NZ1	NZ2	R	K	NZ1	NZ1	R	K
1.5-Zimmer-Wohnungen	x			x	x			x				
2.5-Zimmer-Wohnungen	x			x	x			x				
3.5-Zimmer-Wohnungen	x			x	x	(x)	(x)	x	x	(x)	x	x
4.5-Zimmer-Wohnungen	x	x	(x)	x	x	x	x	x	x	x	x	x
5.5-Zimmer-Wohnungen	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

NZ1 = Nasszelle 1 (min. 6 m²; L / BW / WC)

NZ2 = Nasszelle 2 (min. 2-4 m²; L / WC oder L / Du / WC)

R = Reduit min. 3.0 m² (inkl. Waschturm) oder Wandschrank

K = Keller (bis 2.5-Zi-Whg 5.0 m²; ab 3.5-Zi-Whg 7.0 m²)

x = Vollständig umzusetzen

(x) = Optional bzw. reduziertes Angebot (Bsp. nur L/WC)

Pro Gebäude sind der Wohnungsmix und das Angebotssegment stufengerecht vorzuschlagen und der Nachweis der Nutzungs- und Entwicklungsflexibilität zu erbringen. Die definitive Festlegung der Anforderungen zu Wohnungsmix-, -grössen und -ausstattung erfolgt im Rahmen der weiteren Projektentwicklung.

⁴ Zum Wohnen und Arbeiten bestimmte Bauten und Anlagen müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen entsprechen (→ Art. 21 BauG und Art. 62 – 69 BauV), d.h. u.a. alle Wohnungen müssen über genügend Licht und Luft verfügen (10% der Bodenfläche = min. Fensterfläche) und im Besonderen, dass die hauptsächlichsten Tageswohnräume von Familienwohnungen (ab 3 Zimmern) nicht nach Norden orientiert sein dürfen.

⁵ Das **Wohnungs-Bewertungs-System des Bundes (WBS)** kann - generell bei allen Mietwohnungen und insbesondere für den preisgünstigen Anteil - als Referenz bzw. Hilfestellung beigezogen werden.

5.2.2 Zusatz- und Quartiernutzungen

Zusatz- und Quartiernutzungen:

Aus heutiger Beurteilung der Marktlage ist es vorrangiges Ziel der Entwicklung, ein Maximum an Wohnnutzung zu realisieren (mehr als 85%). Um ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen, die Zielsetzungen eines 2000-Watt-Areals zu erfüllen oder wo aus Gründen der Lage oder unzureichender Wohnqualität (z.B. infolge Lärmsituation) Wohnungen ungeeignet sind, sind **standortgerechte Zusatz- und Quartiernutzungen**, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, vorzusehen. Die Überlegungen zu den Zusatznutzungen sind auf die **Entwicklung des ganzen Quartiers «Papillon»** und die **eingeschränkte Nachfrage auszurichten**. Dabei gilt es einerseits zu bedenken, dass in den nächsten Jahren insbesondere im Bereich des Weilers und der ZÖN ein breites Angebot an öffentlichen Nutzungen – bspw. Detailhandelsgeschäfte, Schule usw. – realisiert werden (→ Ziff. 6.1 Standort und Umgebung). Andererseits ist zu bedenken, dass aufgrund der Lage des Quartiers und des Baufeldes F nur schwer Mieter für solche Flächen gefunden werden können.

> Zentrale Aufgabe: Nutzungsflexibilität!

Aufgrund der ungewissen Ausgangslage und Zielkonflikte (bspw. Marktlage vs. 2000-Watt-Areal) haben sich die Teilnehmenden schwer gewichtig mit der Frage einer hohen **Nutzungsflexibilität** (d.h. 15% der max. BGF – ohne Bonus – für Wohnen und / oder Zusatz- und Quartiernutzungen geeignet; min. 2.70 m lichte Höhe, flexibel unterteilbar) auseinanderzusetzen. Besonders für die Erdgeschosse werden clevere Lösungen erwartet, welche sowohl Wohnen als auch **Zusatz- und Quartiernutzungen** zulassen. Das statische System, Erschliessungskerne usw. sind daher mit Bedacht zu wählen und anzuordnen, um spätere Umnutzungen einfach durchführen zu können. Durch diese Flexibilität soll nicht nur dem Marktrisiko begegnet, sondern auch den Zielen eines 2000-Watt-Areals und eines lebendigen Wohnumfeldes – jenseits überambitionierter und nicht standortgerechter Urbanität – bestmöglich entsprochen werden.

Bei den **möglichen Zusatz- und Quartiernutzungen** sind folgende Nutzungen denkbar bzw. in die Überlegungen miteinzubeziehen:

> Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen

Denkbar bei den Arbeitsplätzen sind wohnverträgliche, auf keine wesentlichen Passantenfrequenzen angewiesene **Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen** (z.B. Arztpraxen, Schönheits- und Gesundheitsdienstleistungen, Anwalts- und Architekturbüros, Backoffices etc.) sowie **nicht störende Gewerbebetriebe** (z.B. Instrumentenbauer, Gold- und Schmuckschmiede usw.). Die Flächen sollen vorzugsweise an gut sichtbaren und höher frequentierten Bereichen des Baufeldes F – bevorzugt entlang der Ringstrasse – angeordnet sein.

> Soziale und soziokulturelle Einrichtungen

Es sollen ausreichend **soziale und soziokulturelle Einrichtungen und Angebote** bereitgestellt werden können. Beispiele dafür sind Tagesstätten für Kinder und Jugendliche, Alterspflegeeinrichtungen, Treffpunkte/Gemeinschaftsräume für die Bewohner. Zum jetzigen Zeitpunkt kann das Angebot nicht abschliessend definiert werden. Aus diesem Grund sind mindestens ein vielfältig nutzbarer **Gemeinschaftsraum** (→ Allgemein – Gemeinschaftsraum – Planungshinweise) als Kristallisationspunkt für die Nachbarschaft aller Bewohner des Baufeldes von min. 60 m² mit Kochgelegenheit und WC (→ UeO Art. 15.3) sowie eine **Kindertagesstätte** von ca. 200 - 300 m² GF und ca. 200 m² Aussenfläche an dafür geeigneten Lagen auszuweisen.

> Kombinationen Wohnen/Arbeiten

Hybridlösungen aus Wohnen und Arbeiten/Gewerbe sind, wo dies Sinn macht, ebenfalls denkbar, z.B. in Form von „Gewerbeboxen“ oder Wohnateliers (um 100m²).

> Gastronomie- und Verkaufsnutzungen

Die Erstellung von **Detailhandels-, Gastronomie- und Verpflegungsangeboten** ist aufgrund der Lage des Baufeldes F und mit Blick auf die ganze Quartierentwicklung im Rahmen des vorliegenden Wettbewerbs nicht anzudenken.

Aufgabe ist es, den Standort für Gemeinschaftsraum und Kindertagesstätte aufzuzeigen und deren Integration in die Baukörper und den öffentlichen Raum stufengerecht aufzuzeigen. Weiter gilt es den Nachweis zu erbringen, dass 15 % der max. BGF (ohne Bonus) für Zusatz-

und Quartiernutzungen – vorzugsweise in den Erdgeschossen – genutzt werden könnten. Die definitive Festlegung der Zusatz- und Quartiernutzungen erfolgt im Rahmen der weiteren Projektentwicklung.

6 Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die in den nachfolgenden Abschnitten formulierten Randbedingungen und Anforderungen sind stufengerecht zu berücksichtigen und einzuhalten.

6.1 Standort und Umgebung

Standort und
Umgebung:

Den städteplanerischen Wettbewerb gewann das Planungskonzept „Papillon“ der Arbeitsgemeinschaft blue architects und Ruprecht Architekten aus Zürich. Aus dem Ergebnis des Wettbewerbs entstanden die für eine Neunutzung und Überbauung nötigen **Planungsinstrumente**:

Der (behördenverbindliche) **Richtplan Ried**, bestehend aus

- dem Richtprojekt mit Modell 1:200
- dem Masterplan mit Modell 1:500
- den Ver- und Entsorgungsplan 1:2'000
- den Erläuterungsbericht mit Leitlinien

Die grundeigentümergebundene **Überbauungsordnung (UeO)**

- mit Plan (UeP) und Vorschriften (UeV)

Ausgehend von diesen Planungen, welche eine Pflichtlektüre für die Teilnehmenden darstellen, wurde bereits eine Vielzahl einzelner Projekte der Quartierentwicklung «Papillon» weiter vorangetrieben und sind teils bereits in Realisierung. Die für die Entwicklung des BF F zwingend zu berücksichtigenden Bausteine werden nachstehend kurz beschrieben:

> ZöN „Schule und
Sport im Ried“

- Westlich und südlich des BF F in der ZöN projektiert die Gemeinde Köniz derzeit ein **Unterstufenschulhaus** für total 8 Klassen. Nebst einer Einfachturnhalle werden insbesondere auch für den Vereins- und Freizeitsport Aussensportanlagen (ligataugliches Fussballfeld, Allwetterplatz, Minipitchfeld) geplant (→ ZöN - Dokumentation Vorprojekt ZöN).

> Ortsbildschutz-
gebiet „Weiler“

- Westlich der Komturenstrasse im Bereich des Ortsbildschutzgebietes Weiler soll durch eine Nachverdichtung ein identitätsstiftender, siedlungsverbindender und gemeinschaftlich funktionierender Quartierbaustein entstehen. Neben **gemeinschaftlichen Einrichtungen** für das gesamte Entwicklungsgebiet Ried soll der Weiler der **Nahversorgung** dienen (→ Weiler - Dokumentation Machbarkeitsstudie Weiler).

6.2 Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen

Übergeordnete
Grundlagen

Neben den im Programm aufgeführten Grundlagen sind auch nicht aufgeführte massgebende Gesetze, Verordnungen und Weisungen auf Stufe Bund, Kanton Bern und Gemeinde Köniz sowie massgebende Normen, Richtlinien und Empfehlungen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, einzuhalten. Dabei sind insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien **stufengerecht** zu berücksichtigen:

- Baugesetz des Kantons Bern (BauG)
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV)
- Bisherige Artikel 93 bis 98 BauV
- Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR)
- Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BehiG)

Baupolizeiliche
Vorschriften:

Die massgebende baurechtliche Grundlage für die Entwicklung des Quartiers «Papillon» bildet die geltende Überbauungsordnung **UeO «Niederwangen Ried (Ost)»** aus dem Jahr 2014. Sie legt die Grundsätze zur Erschliessungsgestaltung, Gestaltungsbaulinien, Gebäudehöhen, Art- und

Mass der Nutzung sowie Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung grundeigentümerverbindlich fest. **Abweichungen** von der UeO bedingen ein formelles Planänderungsverfahren und sind deshalb **zu vermeiden**.

Die Veranstalterin ist jedoch an noch besseren Lösungen interessiert (→ Art. 6 UeV). Das genannte Plansystem muss daher nicht als durchwegs «starr» betrachtet werden. Die kommunale Planungsbehörde ist zu **geringfügigen Planänderungen** bereit, soweit diese:

- die wesentlichen Planungsinhalte (bspw. Sockel, Geschossigkeit, Art und Mass der Nutzung) wahren;
- nachweislich zu einfacheren, kostengünstigeren, nachhaltigeren oder gestalterisch besseren Lösungen führen.

Allfällige geringfügige Abweichungen von der UeO sind durch die Teilnehmenden im Erläuterungsbericht **zu deklarieren und zu begründen**. Eine Gewähr für die erfolgreiche Anpassung von rechtskräftigen Planungsinstrumenten kann nicht gegeben werden.

Das BF F ist für das **Wohnen** bestimmt. Andere Nutzungen sind zulässig, solange sie die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören und max. 15 % der max. Bruttogeschossfläche gesamthaft nicht überschreiten (→ Art. 15.1 und 15.2 UeV). Sofern publikumsorientierte Nutzungen, Geschäftsnutzungen und/oder öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen/Einrichtungen für das Quartier geplant werden, sind diese bevorzugt zur Ringstrasse hin anzuordnen.

> Art der Nutzung

Das zulässige Nutzungsmass im BF F beträgt 26'400.00 m² BGF⁶. Aufgrund der Durchführung des vorliegenden Projektwettbewerbs (Qualitätsbonus) erhöht sich das zulässige **Nutzungsmass** um 10% auf **29'040 m² BGF**. Die Veranstalterin erwartet, dass dieses möglichst vollständig ausgeschöpft wird. Nicht dazuzurechnen sind Einrichtungen für das Quartier, Gemeinschaftsräume sowie Nutzungen / Einrichtungen im Interesse der Gemeinde (→ Art. 16.1-4 UeV).

> Mass der Nutzung

Der Gebäudesockel, auf welchem die Hauptbauten zu erstellen sind, dienen als klare Schnittstelle gegenüber dem angrenzenden Grünraum (→ Art. 18 UeV). Der Sockel muss Talseitig eine minimale Höhe von 1.80 m und Wald- und Hangseitig eine minimale Höhe von 0.40 m gegenüber dem gewachsenen Terrain aufweisen. Der Baubereich für den Sockel kann, muss jedoch nicht vollständig bebaut werden. Unterirdische Bauten ausserhalb des Sockels sind nicht zulässig.

> Sockel

Die Gestaltungsbaulinien definieren die Baufluchten, an die in der Regel gebaut werden muss, sofern in diesen Bereichen ein **oberirdisches Hauptgebäude** auf dem Sockel geplant wird. D.h. diese müssen nicht zwingend mit Hauptgebäuden besetzt werden. Die **Gebäudetiefe und Gebäudelänge** der Hauptgebäude sind – vorbehältlich einer einwandfreien Gestaltung und Nutzbarkeit des Siedlungsplatzes – frei bestimmbar (→ Art. 13.4 UeV). An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind ausreichend breite **Durchgänge** zwischen den Hauptbauten für siedlungsinterne (private) Fusswegverbindungen freizuhalten (ungefähre Lage) (→ Art. 14.2 UeV).

> Haupt- und Nebenbauten

Unbewohnte Nebenbauten sind ebenfalls nur zwischen den beiden Gestaltungsbaulinien auf dem Baubereich Sockel zulässig. Die Höhe darf die Brüstungshöhe des dritten Vollgeschosses der Hauptbauten nicht überragen (in 2-geschossigen Baubereichen bis OK Dachkante 2.OG). Sie dürfen nur zur Unterbringung von Velo- und Kinderwagenabstellplätzen, Gemeinschaftsräumen, Tiefgaragenaufgängen sowie halböffentlichen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten dienen.

⁶ Obwohl Art. 93 Absatz 2 BauV seit 25. Mai 2011 aufgehoben ist, gelten die inhaltlichen Erläuterungen für die Berechnung der Bruttogeschossfläche (BGF) nach wie vor (→ Bisherige Artikel 93 bis 98 BauV).

- > Gebäudehöhe und Geschossigkeit Die maximal zulässigen **Gebäudehöhen** (→ Art. 15.5 UeV) sind durch die Gebäudehöhenkoten definiert. Die Koten bezeichnen oberkant Dachrand offene oder geschlossene Brüstungen und sind zwingend einzuhalten. Attikageschosse sind über der max. Gebäudekote nicht zulässig. Die **Geschosszahl** ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe **frei**.
- > Gebäudeabstand Die **Gebäudeabstände** innerhalb des BF F können frei gewählt werden, vorausgesetzt, es können angemessene wohnhygienische Verhältnisse und die Einhaltung der feuerpolizeilichen Mindestabstände garantiert werden.
- > Offene Bauteile **Offene Bauteile** (bspw. Balkone, Sitzplätze, Pergolen) dürfen Talseitig maximal bis 1.50 m und hangseitig max. 1.00 m an den Baubereichsrand heranreichen.
- > Dachgestaltung Für Hauptbauten sind nur Flachdächer gestattet. Soweit diese nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. Bei Nebenbauten ist die Dachgestaltung frei. Rücksprünge des obersten Geschosses (bspw. Attika) sind nur gegen die Siedlungsplätze zulässig und dürfen gegen aussen nicht auffallen.
- > Dachaufbauten Technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Solar- und Photovoltaikanlagen etc. über der festgelegten Gebäudehöhenkote sind zulässig (→ Art. 16.6 UeV).

6.3 Erschliessung und Parkierung

Übergeordnete Erschliessung

Das Quartier «Papillon» ist verkehrstechnisch gut erschlossen. An der Landorfstrasse existieren direkte Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr MIV an das übergeordnete Strassennetz. Den Anschluss an den öffentlichen Verkehr stellen künftigen Haltestellen an der Landorf- und an der Komturenstrasse sicher.

Erschliessungsplanung

Im Rahmen der bisherigen Planung wurde eine Vielzahl von Massnahmen zur **Weiterentwicklung der Infrastrukturanlagen** geplant und weitestgehend konkretisiert. **Diese bilden eine belastbare und verbindliche Grundlage für das vorliegende Verfahren**. Nachstehend werden die wichtigsten Planungsinhalte kurz erläutert. Die jeweiligen Teilprojekte sind jedoch in den Beilagen dokumentiert und in der abgegebenen Plangrundlage bereits enthalten (→ Erschliessung – Bauprojekt Neuerschliessung Wohnüberbauung Ried / Erschliessung – Bauprojekt Landorfstrasse).

- Als Grundlage für den **Neubau der Ringstrasse** diene das Projekt «FINGERRING» aus dem Studienauftrag «Ideenkonkurrenz Ringstrasse, Ried». Das Projekt entwickelt die Planung Ried differenziert weiter und optimiert die öffentlichen Freiräume. Die Bäume der Grünfinger werden in den Strassenraum geführt und da verdichtet angeordnet. Dadurch ergeben sich offene und überschaubare Vorzonen, welche die Adressbildung der Baufelder unterstützen. Für den MIV gilt im Quartier **Tempo 30**. Die Fahrbahnbreiten sind entsprechend dimensioniert. Das weiterentwickelte Siegerprojekt **liegt als genehmigtes Bauprojekt vor** (→ Erschliessung – Bauprojekt Neuerschliessung Wohnüberbauung Ried). Die Strassengeometrie (Fussgänger- und Strassenraum inkl. Anordnung und Lage der Kurzzeitparkplätze) ist **zwingend einzuhalten**. Geringfügige Anpassungen der geplanten Entsorgungsstellen sowie der Bepflanzungen sind unter Einhaltung der Anordnung von Werkleitungen und bei stichhaltiger Begründung möglich.
- Mit der Realisierung der Überbauung im Ried ist eine **Umgestaltung der Landorfstrasse** nötig. Die Korrektionsstrecke liegt zwischen der Einmündung Komturenstrasse und der westlichen Waldgrenze des Könizbergwaldes. Die Umgestaltung der Landorfstrasse **liegt als Bauprojekt vor** und ist teilweise bereits realisiert (→ Erschliessung – Bauprojekt Landorfstrasse). Eine geringfügige Anpassung des Bauprojektes ist noch möglich, d.h. eine Verschiebung der Haltestelle (inkl. zugehörigem Fussgängerübergang), um +/- 10.0 m entlang der Strassenachse ist zulässig. Dabei ist zwingend drauf zu achten, dass die Zu- und Wegfahrt zum Parkplatz auf dem östlichsten Teil der ZöN bzw. die Wegfahrt der ESH des

BF F westlich der Bushaltestelle angeordnet wird. Weitere Anpassungen am Perimeter der Landorfstrasse sind nicht zulässig.

Für das vorliegende Verfahren folgende **Anforderungen** für den **fließenden und ruhenden Verkehr** festgelegt worden:

Baufelderschliessung:

- Die **Zu- und Wegfahrt** zum BF F für den motorisierten Verkehr (MIV) erfolgt an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ab der Ringstrasse (→ Art. 12.3 UeV). Eine Wegfahrt für Motorfahrzeuge aus der Einstellhalle über Parzelle Nr. 10515 im östlichen Teil der ZöN auf die Landorfstrasse kann – entgegen den Bestimmungen der UeO – geprüft werden.
- Die Zu- und Wegfahrten dürfen **nicht zu einem Rückstau auf den öffentlichen Strassen** führen (ausreichend Stauraum für Fahrzeuge berücksichtigen).
- Das **Innere des Baufeldes F** (Siedlungsplätze) ist **autofrei** auszugestalten (→ Art. 13 UeV). Gestattet sind nur Notfahrzeuge, Behindertentransporte sowie Güterumschlag. Die Zu- und Wegfahrt ist dauernd freizuhalten. Am Ende des befahrbaren Bereichs ist eine normgerechte Wendemöglichkeit für 10.0 m-Lkw gemäss SN VSS 640.052 zu realisieren.
- Für die möglichen Zusatznutzungen sind geeignete **Anlieferungsmöglichkeiten** bereitzustellen bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Anforderungen der Verkehrssicherheit, der Fahrgeometrie sowie Lärmbelastung zu beachten.
- Alle **Abstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner** sowie **Arbeitsplätze** sind unterirdisch in einer zentralen Einstellhalle unterzubringen.
- **Besucher- und Kurzzeitparkplätze** für das BF F sind soweit möglich oberirdisch an den vorgesehenen Standorten gemäss Bauprojekt Ringstrasse (→ Erschliessung – Bauprojekt Neuerschliessung Wohnüberbauung Ried) und / oder auf dem BF F entlang der Ringstrasse anzuordnen (→ Art. 12.3 UeV). Eine Anordnung einer gewissen Anzahl weiterer oberirdischer Besucherparkplätze im östlichsten Teil der ZöN kann geprüft werden. Die weiteren notwendigen Besucherparkplätze sind in der Einstellhalle anzuordnen.
- Im vorliegenden Verfahren sind für die **Wohnnutzung** nach Möglichkeit **0.7 PP/Whg nachzuweisen**. Im Rahmen der weiteren Planung wird eine Reduktion auf 0.5 PP/Whg angestrebt (untere Bandbreite gem. Art. 51 BauV). Für die übrigen Nutzungen (u.a. öffentliche Nutzungen mit Publikumsverkehr) ist die untere Bandbreite (Minimal) gem. Art. 52 BauV anzustreben und nachzuweisen. Eine angemessene Anzahl der Abstellplätze für die Wohnnutzung ist für Besucherinnen und Besucher vorzusehen (ca. 10%). Ebenso ist eine angemessene Anzahl der Abstellplätze für Mobility / Carsharing-Angebote sowie für Elektroautos vorzusehen. Weiter sind an geeigneter Lage ausreichend Behinderten-Abstellplätze (1 PP/50 PP; min. 3.50 m breit) vorzusehen und besonders zu kennzeichnen.
- **Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen** richten sich nach den einschlägigen VSS-Normen SN 640.291a (gültig seit 1.2.2006). Bei den Abstellplätzen für Wohnen/Arbeitsplätze ist die Komfortstufe A anzuwenden. Weiter ist nach Möglichkeit auf eine räumliche Trennung von Abstellplätzen der verschiedenen Nutzungen und Segmente zu achten.
- Innerhalb des Projektperimeters, im **östlichsten Teil der ZöN** sind für die Nutzer der Sportanlagen mindestens 18 Parkplätze anzuordnen (Zu- und Wegfahrt ab der Landorfstrasse; Komfortstufe B); diese können – sofern zweckmässig – zu Gunsten des Baufeldes F mit Besucherparkplätzen ergänzt werden. Ebenfalls für die Nutzer der Sportanlagen ist Platz für 20 Zweiradfahrzeuge vorzusehen.
- Das BF F ist zweckmässig in das **übergeordnete Fuss- und Radwegnetz** einzubinden, d.h. Anschlusspflicht an Fusswegnetz ZöN mittels Vertikalerschliessung und geeignete Sicherstellung Weiterführung Fusswege durch Grünfinger zu BF G. Innerhalb des BF F ist eine geeignete, übersichtliche Durchwegung mittels Fusswegen im Gemeingebrauch (Velos zugelassen) und damit die Durchlässigkeit sicherzustellen.
- Alle benötigten **Veloabstellplätze** (pro Abstellplatz Flächenbedarf 1-2 m² exkl. Verkehrsfläche) sind nach Möglichkeit in Nebenbauten auf den Siedlungsplätzen unterzubringen (→ Art. 12.5 UeV). Pro Wohnung sind mindestens zwei Veloabstellplätze gefordert (→ Art. 54c BauV). Für die übrigen Nutzungen gilt ebenfalls die BauV.

> Motorisierter Verkehr

> Langsamverkehr

Im Rahmen eines stufengerechten Erschliessungs- und Mobilitätskonzeptes ist aufzuzeigen, mittels welcher organisatorischen und konzeptionellen Massnahmen die gesetzten Anforderungen erfüllt werden können.

6.4 Aussen- und Grünräume

Siedlung und
Landschaft
(Umfeld/Quartier)

Der Weiler Ried, der zentrale Nordhang, das waldgesäumte Plateau und die Allmend Tauben- tränke) sind die grossen zusammenhängenden Grünräume des Quartiers «Papillon». Sie werden zu einem **durchgehenden Grünraum** (→ Art. 22, 25, 26 und 27 UeV) zusammengefasst, die das Wangenbrüggli mit dem Wald verbindet. Dieser Grünraum bildet das innere Gerüst für die Siedlungsentwicklung. Das Siedlungsgebiet wird zweiseitig vom Waldrand flankiert. Aus diesem umfassenden Landschaftsraum dringen fünf „Grünfinger“ (→ Art. 23 UeV) in die Gebietsmitte ein und verzahnen somit Siedlung und Landschaft. Ein feinmaschiges Fussgängernetz verbindet die Umgebung, den Grünraum und die Siedlungsfinger miteinander und schafft eine optimale Durchlässigkeit des ganzen Gebietes. Die „Grünfinger“ werden von der MEG Ried in Zusammenarbeit mit der Gemeinde geplant, gebaut und unterhalten. Die wesentlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsgrundsätze, Nutzungsmöglichkeiten und Charakter dieser Freiräume ergeben sich aus der Überbauungsordnung, dem Masterplan und dem **Vorprojekt und sind für den vorliegenden Wettbewerb verbindliche Grundlage** (→ Aussenraum – Vorprojekt „Grünfinger“). Allfällige notwendige Abstimmungen erfolgen nach Abschluss des Projektwettbewerbs (bspw. Retentionsmassnahmen, Abstimmung Fusswegnetz, Erdsondenfelder).

Gemäss dem **Vorprojekt ZöN** ist entlang der Grenze zum Baufeld F (unterhalb des Sockels) eine lockere Bepflanzung mit Hochstambäumen geplant (→ ZöN - Dokumentation Vorprojekt ZöN). Das Vorprojekt ist für den Wettbewerb **verbindliche Grundlage**, von den Teilnehmenden ist in diesem Bereich keine Leistung verlangt. Allfällige notwendige (Detail-)Abstimmungen erfolgen nach Abschluss des Projektwettbewerbs (bspw. Retentionsmassnahmen, Feinabstimmung Fusswegnetz BF F und ZöN).

Aussen- und
Grünräume
(Baufeld F):

Im Kontrast zur landschaftlich und landwirtschaftlich geprägten Umgebung soll der **Siedlungsplatz** auf dem Baufeld F (→ Art. 13 UeV) intime, geschützte Innenräume bieten, welche der Erschliessung, dem Aufenthalt, dem Spiel und Quartierleben dienen. Für die Gestaltung der Aussenräume / Siedlungsplatz auf dem Baufeld F gelten eine klare Lesbarkeit, eine gute Nutzbarkeit, eine alltagsgerechte Gestaltung, die Integration und den Mehrwert für die Bewohnenden und eine eindeutige Zuordnung sowie gute Ausgewogenheit zwischen gemeinschaftlichen und privaten Räumen als wegleitende Kriterien.

Bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe im Baufeld F sind insbesondere folgende **Anforderungen** bei der Konzeption und Gestaltung der Aussenräume zu berücksichtigen:

- Der autofreie **Siedlungsplatz bzw. -Höfe** soll den Bewohnerinnen und Bewohnern als multifunktionaler Bewegungs-, Aufenthalts-, Erschliessungs- und Spielbereich dienen und ist dementsprechend auszustatten - insbesondere mit Flächen und Anlagen für kleinere Kinder – und angemessen zu bepflanzen.
Nebenbauten auf dem Siedlungsplatz sind zulässig (bspw. Velo- und Kinderwagenabstellplätzen, Gemeinschaftsräumen, Tiefgaragenaufgängen sowie halböffentliche Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten). Sind jedoch zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.
- Massgebend für die Gestaltung, Lage und Umfang der notwendigen **Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielfelder** sind Art. 15 BauG und Art. 42-46 BauV. Insbesondere sind folgende Anforderungen von den Teilnehmenden zu berücksichtigen:
 - Die Grösse der **Aufenthaltsbereiche** und **Kinderspielplätze** ist projektabhängig festzulegen (→ Art. 45 BauV) und zwingend nachzuweisen. Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind an möglichst sonnigen, hindernisfrei und gefahrlos erreichbaren sowie dem Verkehr abgewandten Lagen anzuordnen (→ Art. 44 BauV).

- Die Erstellung der benötigten grösseren, zusammenhängenden **Spielfläche für Ball- und Rasenspiele** (→ Art. 46 BauV) für das gesamte Quartier «Papillon» erfolgt mit der Realisierung der Baufelder C und G. Dafür sind im Überbauungsplan an geeigneter Lage Flächen bezeichnet. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist **keine provisorische Spielfläche** innerhalb des BF F vorzusehen (→ Art. 24 UeV).
- Für den **östlichsten Teil der ZöN** (Bereich des Parkplatzes mit Einfahrt ab der Landorfstrasse) ist von den Teilnehmenden unter Berücksichtigung der zu erstellenden Infrastrukturanlagen (bspw. Parkieranlage inkl. Zu- und Wegfahrt, Entsorgungsstelle, Wegfahrt ESH, evtl. Lärmschutzbauten) eine mögliche Aussenraumgestaltung aufzuzeigen. Die Abstimmung mit der Planung ZöN sowie die weitere Konkretisierung und Planung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens durch das Planerteam ZöN (→ ZöN - Dokumentation Vorprojekt ZöN / Erschliessung – Bauprojekt Landorfstrasse)

Innerhalb des Projektperimeters, auf der ZöN, entlang der Landorfstrasse im Bereich einer möglichen Einfahrt (PP für die Sportanlage, Entsorgungsstelle, ESH) befindet sich gemäss Schutzplan Naturobjekte der Gemeinde Köniz eine **geschützte Hecke** (→ Schutzplan Naturobjekte; Objekt G5). Bei einer Beeinträchtigung der Hecke muss die gerodete Fläche in der 1,5-fachen Ausdehnung innerhalb des Projektperimeters kompensiert werden.

Die beschriebenen Anforderungen gemäss Art. 42-46 BauV sind zu berücksichtigen und die geforderten Flächen näherungsweise zu bestimmen. In den Plänen sind Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze, die Zugangs- bzw. Zufahrtssituationen zu den Baukörpern sowie die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums BF F stufengerecht darzustellen und die Integration in die vorgegebene Aussenraumgestaltung der ZöN und der Grünfinger aufzuzeigen.

6.5 Wirtschaftlichkeit

Für die Veranstalterin und Projektentwickler hat die Wirtschaftlichkeit im gesamten Entwicklungsprozess des BF F ein grosses Gewicht. Entsprechend werden Konzepte/Entwürfe von den Teilnehmenden erwartet, welche bezüglich Baukosten wie auch den Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt attraktiv sind und eine hochwertige Nutzungsdisposition zulassen.

Wirtschaftlichkeit:

Es liegt an den Teilnehmenden, die entsprechende Gesamtwirtschaftlichkeit des BF F durch eine **hohe Qualität der Grundrisse**, eine **effiziente Flächennutzung**, **rationelle Realisierungsmöglichkeiten** sowie die **Wahl geeigneter Konstruktionsformen** (bspw. Spannweiten, Lastabtragung, Materialisierung) sicherzustellen.

Die Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Betrieb sind im Erläuterungsbericht darzustellen (keine Berechnungen).

Im Rahmen der Vorprüfung wird aufgrund der verifizierten Geschossflächen und einer Einschätzung der Realisierungseffizienz eine vergleichende Kostenschätzung erstellt sowie nach einheitlichen Kriterien die Wirtschaftlichkeit überprüft.

> Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

6.6 Lärm

Der südliche Bereich des Baufeldes F ist durch die Lage an der Landorfstrasse (teils stark) mit Lärm vorbelastet (→ Art. 10 UeV). Nachgeordnet ist der westliche Bereich durch die Nachbarschaft zur geplanten Schul- und Sportanlage mit Lärm belastet. Für das gesamte Gebiet Ried gilt die **Lärmempfindlichkeitsstufe ES II** gemäss Lärmschutzverordnung. Das Baufeld F wird als nicht erschlossen eingestuft. Bei Bauvorhaben in nicht erschlossenen Bauzonen gelten für Räume mit lärmempfindlicher Nutzung die **Planungswerte**.

Lärm:

Empfindlichkeitsstufe	Wohnen u. dgl.		Büro u. dgl.	
	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)
II	55 dB(A)	45 dB(A)	60 dB(A)	-

Als Grundlage für das vorliegende Verfahren wurden die nachfolgenden lärmtechnischen Randbedingungen definiert und die seitens der Teilnehmenden zu treffenden möglichen Massnahmen eingegrenzt. (→ BF F – Lärmtechnische Untersuchung / ZöN – Lärmgutachten Betrieb Sportplätze).

> Strassenlärm

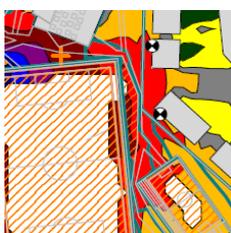


Lärmbelastung durch Landorfstrasse

Die massgebenden Planungswerte werden beim exponiertesten Baukörper an der strassenseitigen Fassade über die gesamte Fassadenhöhe um bis zu 5 dBA infolge des **Verkehrslärmes entlang der Landorfstrasse** überschritten. Eine Temporeduktion auf Tempo 50 ist dabei schon berücksichtigt (→ Ziff. 3.3 BF F – Lärmtechnische Untersuchung). Bei sämtlichen anderen Baukörpern werden die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten. Um die massgebenden Grenzwerte einzuhalten und die Realisierbarkeit in Bezug auf den Lärmschutz zu gewährleisten, sind folgende Massnahmen im Ausbreitungsbereich oder am Gebäude zu prüfen/vorzuschlagen:

- **Ausbreitungsbereiche – Lärmschutzbauten** wie Lärmschutzwände oder vorgelagerte nicht lärmempfindliche Nebenbauten wie Garagen, Velounterstände usw. auf dem Sockel im Baufeld F oder im östlichsten Teil der ZöN (im Bereich des Parkplatzes mit Einfahrt ab der Landorfstrasse). Mit dieser Massnahme können an der strassenseitigen Fassade die Beurteilungspegel je nach Höhe der Bauten unter den Planungswert gesenkt werden (→ Beilage 2 der Lärmtechnischen Untersuchung). Die Grenzwertüberschreitungen bleiben aber insbesondere in den oberen Geschossen nach wie vorbestehen.
- **Gebäude – Planerisch gestalterische Massnahmen und Massnahmen am Gebäude**, wie Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen oder Nutzungen an der lärmexponierten Fassade (bspw. WC, Küche ohne Wohnanteil, Abstellkammern, Treppenhäuser, Zusatznutzungen); Grundrissanordnungen mit Lüftungsmöglichkeiten der lärmempfindlichen Räume über die Seiten- und/oder Rückfassade und keine offenbare Fenster lärmempfindlicher Räume an der lärmbelasteten Fassade resp. nur in Kombination mit Massnahmen am Gebäude (Hinweis: mechanische Belüftung gilt nicht als Lärmschutzmassnahme); Anordnen von Loggias; vorgelagerte Pufferzonen mittels Doppelhautfassaden, vorgehängte Fassaden, vorgelagerte Laubengänge etc. (→ Beilage 3+4 der Lärmtechnischen Untersuchung).

> Lärm Sportplatz



Lärmbelastung durch Sportplatz

Durch den **Sportplatz** sind geringfügige Überschreitungen der Richtwerte nach Vollzugshilfe „Lärm von Sportanlagen“ zu erwarten. Die Überschreitungen beschränken sich auf die nächsten Gebäude im BF F auf der Ostseite des Fussballplatzes. Die Grenzwertüberschreitung beträgt 1 dBA (resp. 6 dBA bei normalem Betrieb) am Tag, nachts wird der Grenzwert eingehalten.

Durch Einschränkungen der Nutzungsdauer in der abendlichen Ruhezeit an Werktagen sowie durch Klassierung der Spiele mit erhöhtem Zuschaueraufkommen als „seltene Ereignisse“ können die Richtwerte zwar knapp – mit einer Ausnahme bei Baufeld F – eingehalten werden. Jedoch ist (vorsorglich) durch planerisch gestalterische Massnahmen und Massnahmen am Gebäude an den betroffenen Fassaden im Baufeld F (vgl. oben) möglichen Beeinträchtigungen zweckmässig entgegenzuwirken.

Der Umgang mit der Lärmproblematik stellt eine Herausforderung dar und ist im Entwurf sowie im Erläuterungsbericht zu thematisieren, d.h. die Grenzwerte sind mit baulich-konzeptionellen Massnahmen im Ausbreitungsbereich oder an den Gebäuden einzuhalten. Es wird der konzeptionelle Nachweis gefordert (keine Berechnungen).

6.7 Lichtemissionen

Der westliche Bereich des Baufelds F ist durch die geplante Fluchtlichtbeleuchtung des Fussballfelds der benachbarten Schul- und Sportanlage einer gewissen Lichtbelastung ausgesetzt. Die Grenzwerte für die Störwirkung richten sich nach der Europäischen Norm EN 12193. Die vom Fussballplatz ausgehenden **Lichtimmissionen**, werden für das Baufeld F als knapp verträglich beurteilt (→ ZöN - Gutachten Lichtimmissionen Sportplätze).

Lichtimmissionen

Seitens der Gemeinde wurden entsprechend betriebliche und bauliche **Massnahmen an der Flutlichtanlage** ergriffen. Als betriebliche Massnahme darf der Matchbetrieb nur in Ausnahmefällen auf Abendstunden (mit Beleuchtung) gelegt werden und im Rahmen der Bau- und Betriebsbewilligung der Schul- und Sportanlage muss jährlich der Nachweis des tatsächlichen Betriebes vorgelegt und bewilligt werden. Weiter kann bei Trainingsbetrieb der geplanten Sechsmastanlage die Beleuchtung reduziert werden.

Die möglichen Grenzwert-Überschreitungen betreffen im BF F ausschliesslich den äussersten Sockelbereich der westlichen Fassade und dürften wenig problematisch sein. Jedoch ist entlang der westlichen Fassade mit Streulicht und je nach Blickwinkel auch mit Blendung durch die Scheinwerfer zu rechnen. Entsprechend gilt es (vorsorglich) durch bauliche und gestalterische **Massnahmen im Baufeld F** (bspw. Anordnung der Fenster, Balkone, „Beschattung“ durch Storen, Bepflanzung) möglichem Streulicht und Blendung entgegenzuwirken.

Der Umgang mit der Lichtproblematik ist stufengerecht zu berücksichtigen und im Erläuterungsbericht zu thematisieren.

6.8 2000-Watt-Areal und Wärme- und Energieerzeugung

Bis ins Jahr 2050 soll die Bevölkerung in der Schweiz zwei Drittel weniger Energie verbrauchen als heute und die Treibhausgasemissionen sollen massiv reduziert werden. Da die Anteile des Gebäudebereichs am Energieverbrauch und am Ausstoss von Treibhausgasen hoch sind, können diese Ziele nur erreicht werden, wenn Neu- und Umbauten sich sowohl durch einen niedrigen Ressourcenaufwand auszeichnen (graue Energie) als auch im Betrieb eine hohe Energieeffizienz und wenig klimarelevante Treibhausgasemissionen aufweisen.

2'000-Watt-Areal

Es werden Projektvorschläge gesucht, die in allen drei Bereichen der Nachhaltigkeit - Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt - insgesamt zu überzeugen vermögen. Es ist vorgesehen, das BF F gemäss den Anforderungen eines **2000-Watt-Areals** zu realisieren. Dabei sind Themen, wie die städtebauliche Einpassung, überzeugende Gestaltung, Flexibilität, Orte nachbarschaftlicher Begegnung, Hindernisfreiheit, Schonung der Umwelt und Ressourcen, Minimierung der gebäudeinduzierten alltäglichen Mobilität, gutes Innenraumklima sowie Optimierung der Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten zu berücksichtigen.

Im Zuge der Vorarbeiten wurde das BF F einem **Pre-Check** unterzogen, welcher die Machbarkeit sowie vorhandene Sensitivitäten stufengerecht beleuchtet (→ BF F - Pre-Check 2000-Watt-Areal-Tauglichkeit). Mit der **stufengerechten Berücksichtigung** der Vorgaben im Rahmen des vorliegenden Projektwettbewerbes soll sichergestellt werden, dass aus dem Verfahren ein **"2000-Watt-Areal-kompatibler bzw. -fähiger" Projektvorschlag** resultiert, der in den anschliessenden Planungsphasen stufenweise hinsichtlich der Zielwerterreichung weiterentwickelt werden kann. Das **Arealbewertungstool** wird den Teilnehmenden als freiwillige Planungshilfe zur Verfügung gestellt (→ 2000-Watt-Areale: Arealbewertungstool). Es muss weder ausgefüllt noch abgegeben werden.

Die Anforderung an ein 2000-Watt-Areal sind bei der Erarbeitung des Projektvorschlages qualitativ-konzeptionell zu berücksichtigen und die diesbezüglichen Überlegungen im Erläuterungsbericht stufengerecht zu dokumentieren (keine Berechnungen).

Im Rahmen der Vorprüfung wird die Zielwerterreichung stufengerecht geprüft.

Wärme- und
Energieerzeugung

Die Wärmeversorgung der Gebäude muss auf erneuerbaren Energieträgern und auf Abwärmennutzung basieren. Mindestens 50% des Jahresenergiebedarfes (Standardnutzung SIA 380/1) müssen vor Ort erzeugt werden (→ Art. 17 UeV). Die bisherigen Untersuchungen zur **Wärme- und Energieerzeugung** im Quartier «Papillon» wurden entsprechend mit dem Fokus einer grösstmöglichen Nutzung lokaler Abwärme und Umweltenergie geführt (→ Allgemein – Energiekonzept Ried). Aus 19 Varianten ergaben sich zwei Favoriten:

- Wärmepumpenanlage mit Erdsondenfeld, dezentral je Baufeld (mit Solarthermie und PV)
- Pelletanlage, dezentral je Baufeld (mit Solarthermie und PV)

Die Konzeptwahl für die Wärme- und Energieerzeugung erfolgt in der nächsten Planungsphase. Seitens der Teilnehmenden ist jedoch das (Flächen-)Potential für Solarthermie und Photovoltaik auszuloten und auszuweisen (bspw. auf Dachflächen).

6.9 Weitere Rahmenbedingungen

6.9.1 Baugrund, Altlasten und Grundwasser

Baugrund und
Gebäudefundation

Der Kern des Könizbergs und somit auch des Gebiets Ried besteht aus Fels der Unteren Süsswassermolasse, welcher sich aus einer Wechsellagerung von Sand- und Silt- bis Tonsteinen zusammensetzt. Die Felsoberfläche wurde auf der Nordwestseite des Baufeldes F auf Koten gegen ca. 606 - 607 m ü. M. aufgeschlossen und etwas südlicher anhand der Rammsondierungen um wenige Meter tiefer. Gemäss Felsreliefkarte ist mit Fels in einer Tiefe zwischen 5 und 10 m zu rechnen. Diese Angaben sind allerdings ungenau. Grundsätzlich handelt es sich abgesehen von der Deckschicht und der aufliegenden verschwemmten Moräne um einen **tragfähigen Baugrund** und es kann flach fundiert werden. Je nach Lage des Untergeschosses kommt die Fundationskote im Molassefels zu liegen resp. ist sogar ein Felsabtrag notwendig (→ BF F - Geologisches Gutachten/Baugrunduntersuchung).

Tragwerks- und
Erdbebensicherheit

Das Bauwerk ist gemäss den Bestimmungen der Tragwerksnormen des SIA zu erstellen. Im Besonderen wird darauf hingewiesen, dass die Erdbebenbestimmungen in den Tragwerksnormen SIA 261 ff. einzuhalten sind. Das Bauwerk liegt in der **Erdbebenzone Z1** und ist der **Bauwerksklasse I** zugeteilt. Der Projektstandort ist bezüglich Erdbebeneinwirkung der **Baugrundklasse A** und gegen Nordosten der **Baugrundklasse E** nach SIA 261 zugeordnet.

Altlasten

Der Projektperimeter ist im **Altlasten- und Verdachtsflächenkataster** des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) **nicht aufgeführt**.

Grundwasser und
Wasserhaushalt

Das Baufeld F befindet sich in **Gewässerschutzbereich B**. Ein Grundwasservorkommen ist nicht vorhanden, jedoch wurden in mehreren Sondierungen auf unterschiedlichen Tiefen lokale Hang- oder Schichtwasserzutritte festgestellt.

6.9.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und
Entsorgung

Es besteht eine vollständige **Erschliessung sämtlicher Medien** bis an die Baufeldränder. Es sind sämtliche relevanten bestehenden und projektierten Werkleitungen sowie die Anschlusspunkte im → **Richtplan Ver- und Entsorgung Ried Ost** ersichtlich. Der Richtplan zeigt die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser und die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser schematisch auf. Er kann an die konkrete Bebauung angepasst werden.

Entwässerung /
Retention

Gemäss dem Gewässerschutzgesetz Art. 7 wäre nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Die vorliegenden Untergrundverhältnisse sind für eine **Regenabwasserversickerung** jedoch nicht geeignet. Das Regenwasser der Dachflächen und des Siedlungshofs muss daher dezentral zurückgehalten und dosiert an die Regenwasserableitung weitergegeben werden

(→Richtplan Ver- und Entsorgung und Ver-/ Entsorgungskonzept Abwasser und Trinkwasser). Das bedeutet, dass das zusätzlich erforderliche Retentionsvolumen dezentral auf den jeweiligen Baufeldern zur Verfügung gestellt werden muss (→Art. 8 UeV).

Es wird eine stufengerechte Berücksichtigung der angedachten Massnahmen (→ Ziff. 4.5 Ver- / Entsorgungskonzept Abwasser und Trinkwasser) zur Gewährleistung einer ausreichenden Retention erwartet. Die Detailplanung (inkl. Abstimmung mit Aussenraumplanung ZöN) erfolgt in den weiteren Planungsschritten.

Die Energieversorgung der BKW AG sieht für das ganze Quartier «Papillon» zwei Trafostation vor. Die **Trafostation** für den südlichen Quartierteil (Baufelder F, G, H sowie die ZöN und die Weilerzone) ist **im Baufeld F** zu realisieren. Die groben Anforderungen dazu sind (→ BF F - Anforderungen Trafostation):

Trafostation

Raumabmessungen:	Traforaum: min. 3.0 x 7.0m (nur gerade Wände)
Raumhöhe:	2.80 m
Belüftung:	Lüftung ins Freie, möglichst vertikal (<u>Lärmbelästigung!</u>) Zu- und Abluft müssen separat geführt werden (2 x 1.5 m ² «Lüftungsgitter»)
Lage:	Bereich Ringstrasse (bspw. Vorland od. ESH-Abfahrt) unter- oder oberirdisch im Umkreis von 3.0 m keine empfindlichen Nutzungen (Wohnungen, Büro, Gemeinschaftsräume etc.)
Zugänglichkeit:	von aussen jederzeit frei zugänglich f. Betrieb / Unterhalt Trafos müssen einfach auswechselbar sein (hindernisfreier Zugang mit Pallettenroller)
Einführung neuer Kabel (1.0 m unter Strassenniveau):	Schacht: 1.0 m x 2.0 m (rechtwinklig) Lage: ist ausserhalb des Traforaums anzuordnen anfahrbar für ein 15.0 m langes Gefährt (LKW + Zugmaschine) bei Umlenkungen ist der Leitungsradius von min. 1.50 m zu beachten

Lage, Standort und Ausgestaltung des Traforaums ist stufengerecht vorzuschlagen. Falls nötig, sind diesbezüglich im Erläuterungsbericht Aussagen zu machen.

Für die **Abfallentsorgung** (→Art. 29 Ziff. 8 UeV) sind die notwendigen Unterflurcontainer für Graugut (=Hauskehricht) und Papier / Karton sowie die Bereitstellungsfläche für Metall, Sperrgut und Grüngut/Gartenabfälle gemäss bestehendem Abfallentsorgungskonzept bereitzustellen (→ Allgemein – Abfallentsorgungskonzept und Erschliessung – Bauprojekt Neuerschliessung). Die Anforderungen für das Baufeld F sind:

Abfallentsorgung

Standort Ringstrasse: (35% des Abfalls BF F)	1x Unterflurpresscontainer für Graugut V= 4.5 m ³ 1x Unterflurcontainer lose für Papier / Karton V= 5.0 m ³ 1x Bereitstellungsfläche 5x4.10m Lage: entlang Ringstrasse
Standort Landorfstrasse: (65% des Abfalls BF F)	2x Unterflurpresscontainer für Graugut V= 4.5 m ³ 2x Unterflurcontainer lose für Papier / Karton V= 5.0 m ³ Lage: im Bereich Parkplatz / Einfahrt Landorfstrasse

Die detaillierten technischen Anforderungen (Abmessungen, Zufahrt, Befahrbarkeit, Strassenabstand etc.) sind dem →Merkblatt Containerstandplätze der Stadt Bern zu entnehmen.

Lage, Standort und Integration in die Gesamtgestaltung des Aussen- oder Strassenraums der Unterflurcontainer und Breitstellungsfläche sind stufengerecht vorzuschlagen. Falls nötig, sind diesbezüglich im Erläuterungsbericht Aussagen zu machen.

6.9.3 Etappierung

Etappierung

Für das Baufeld F ist **keine Etappierung** vorzusehen.

6.9.4 Hindernisfreies Bauen

Hindernisfreies
Bauen

Die Bebauung soll **hindernisfrei** sein, d.h. dass die Gebäude für allen Menschen, seien es nun Erwachsene, Kinder, Eltern mit Kinderwagen, Personen, die Gepäckstücke oder unhandliche Gegenstände mitführen, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung, ohne unnötige Erschwernisse und ohne fremde Hilfe zugänglich und benutzbar sein sollen.

Es gelten die **Anforderungen für hindernisfreies Bauen** nach Art. 22/23 BauG und Art. 86/87 BauV (→ **Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) / Procap Merkblätter**). Zur Anwendung gelangen weiter die Anforderungen der SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (Hochbau). D.h. insbesondere geltend folgende Zielsetzungen je Nutzungsbereich:

Wohnnutzungen:

- Rollstuhlgerechte Erreichbarkeit (**stufen- und schwellenloser Zugang**)
- Anpassbarkeit des Wohnungs- bzw. der Zimmergrundrisse (im Bedarfsfall)
- Besuchseignung für alle, allenfalls mit Hilfe Dritter

Arbeitsnutzungen

- Rollstuhlgerechte Erreichbarkeit (**stufen- und schwellenloser Zugang**)
- Anpassbarkeit der Arbeitsplätze (im Bedarfsfall)

Die Anliegen des hindernisfreien Bauens sind stufengerecht in den Entwürfen zu berücksichtigen und allfällige Konfliktpunkte im Erläuterungsbericht zu thematisieren.

6.9.5 Brandschutz und Rettung

Brandschutz
und Rettung

Der bauliche sowie der technische Brandschutz (z.B. Brandabschnitte, Treppenhäuser, Fluchtwege, Zugänglichkeit für Rettungskräfte usw.) können einen massgeblichen Einfluss auf die Gestaltung von Bauten und Aussenräumen haben. Aus diesem Grund muss die Frage des Brandschutzes bereits jetzt stufengerecht berücksichtigt werden. Für den Wettbewerb sind die Brandschutznorm und die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen VKF, Ausgabe 2015, relevant (→ **Beilage Gesetzliche Grundlagen und Normen**).

Es ist kein detaillierter Nachweis zu führen, ob die Bauten und Anlagen den geltenden Vorgaben und Richtlinien entsprechen. Es ist jedoch der Nachweis zu erbringen, dass die Bauten und Anlagen für den Einsatz von Notfahrzeugen ungehindert zugänglich sind.

6.9.6 Zivilschutz

Zivilschutz

Die **Überbauung** (nur Wohnungen) ist **schutzraumpflichtig**, eine Ersatzabgabe ist nicht möglich. **Eine detaillierte Planung wird nicht verlangt.** Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Einstellhalle / Untergeschosse so geplant werden soll, dass sie im Rahmen der Detailprojektion zu einem Schutzraum ausgestaltet werden kann (→ **TWP 84**).

7 Unterlagen

7.1 Wettbewerbsunterlagen

Den Teilnehmenden werden für den Projektwettbewerb folgende Arbeitsunterlagen und Beilagen zu Verfügung gestellt (→ Ziff. 4.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen). Grau gehalten sind Dokumente, die rein informativen Charakter haben.

Unterlagen
Projektwettbewerb

1	<u>Wettbewerbsprogramm</u> • Programm	PDF
2	<u>Grundlagen</u> • Basisdaten (d.h. amtl. Vermessung, Höhenkurven mit digitalem Oberflächenmodell, Wettbewerbsperimeter, Auszug Leitungskataster) • Orthofoto 2016 • Übersichtsplan (mit Ebenen) • Modellgrundlage Massstab 1:500 (inkl. Kiste)	DWG TIFF PDF Gipsabguss
3	<u>Formulare</u> • Verfasserblatt • Formular Nachweis der Kenndaten (Flächen- und Volumennachweis SIA 416, BGF, Wohnungsspiegel, Parkplätze usw.)	Word Excel
4	<u>Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Normen</u> • Baugesetz Kanton Bern (BauG) • Bauverordnung Kanton Bern (BauV) • Bisherige Artikel 93 bis 98 BauV • Baureglement der Gemeinde Köniz (BauR) • Überbauungsordnung Ried (Ost) Plan und Vorschriften • Masterplan Ried (Ost) • Richtplan Ver- und Entsorgung Ried (Ost) • Erläuterungsbericht mit Leitlinien Ried (Ost) • Kantonales Energiegesetz (KE nG) • Kantonale Energieverordnung (KE nV) • Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) / Procap Merkblätter • Brandschutznorm, -richtlinien und -erläuterungen VKF 2015 • Weisungen und Richtlinien für die Liegenschaftsentwässerung	PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF
5	<u>Beilagen</u> • BF F - Lärmtechnische Untersuchung BF F (B+S AG) • BF F - Pre-Check 2000-Watt-Areal-Tauglichkeit (CSD AG) • BF F - Geologisches Gutachten / Baugrunduntersuchung • BF F - Anforderungen Trafostation für Ried Süd (Standort auf BF F) • ZöN - Dokumentation Vorprojekt ZöN (Gemeinde Köniz) • ZöN - Gutachten Lichtimmissionen Sportplätze (Regent AG) • ZöN - Lärmgutachten Betrieb Sportplätze (CSD AG) • Weiler – Dokumentation Machbarkeitsstudie Weiler (GWJ) • Erschliessung – Bauprojekt Neuerschliessung Wohnüberbauung Ried (baubewilligte Basis- und Detailerschliessung, Gemeinde Köniz) • Erschliessung – Bauprojekt Landorfstrasse (Gemeinde Köniz) • Aussenraum – Vorprojekt „Grünfinger“ (Gemeinde Köniz) • Allgemein - Energiekonzept Ried • Allgemein – Mobilitätskonzept Ried • Allgemein – Ver-/Entsorgungskonzept für Abwasser und Trinkwasser • Allgemein – Abfallentsorgungskonzept • Allgemein – Gemeinschaftsraum – Planungshinweise (Age Stiftung) • 2000-Watt-Areale: Kriterienkatalog mit Bewertungshilfe • 2000-Watt-Areale: Arealbewertungstool (freiwillige Planungshilfe)	PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF Excel

7.2 Einzureichende Unterlagen

Einzureichende Unterlagen	Situationsplan 1:500 mit dem ortsbaulichen Konzept, welches Auskunft über die projektierten Bauten (Dachaufsicht), Zugänge zu den Bauten und Anlagen sowie der Erschliessung (inkl. Parkierung) gibt. Der Einbezug der Nahumgebung des Projektperimeters mit den baurechtlich relevanten Massangaben (insb. Baubereiche) ist zwingend. Der Plan hat die zur Beurteilung nötigen Höhenkoten zu enthalten.	PDF + Papier
	Alle zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden 1:200 . Im Erdgeschoss sind die Höhenkoten anzugeben und die Aussenräume sowie die Nahumgebung darzustellen. Alle Räume sind mit den im Nutzungsprofil angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Wohnungsflächen zu beschriften. In den Schnitten / Fassaden gilt es das gewachsene sowie das projektierte Terrain (inkl. Höhenkoten) einzutragen.	PDF + Papier
	Darstellung 1 typischen Wohngeschosses 1:100 (Normalgeschoss) mit eingetragenen Raum- und Wohnungsflächen sowie Möblierungsvorschlägen für die unterschiedlichen Wohnungsgrössen und Wohnungstypen (Genossenschafts-, Eigentums- und Mietwohnungen). Insbesondere gilt es, die Nutzungsflexibilität der Wohnungen für unterschiedliche, bzw. sich wandelnde Wohnbedürfnisse aufzuzeigen.	PDF + Papier
	Darstellung eines repräsentativen Fassadenschnittes 1:50 vom Untergeschoss bis zum Dachrand, welcher über den konstruktiven Aufbau und die beabsichtigte Materialisierung des Projekts Auskunft gibt. Die Beurteilbarkeit des <u>architektonischen Ausdrucks/Stimmung</u> steht dabei im Vordergrund.	PDF + Papier
	Es ist 1 Visualisierung Aussenansicht verlangt, die Auskunft über die Nutzung, Gestaltung und Stimmung der Aussen- und Grünräume gibt.	PDF + Papier
	Der Erläuterungsbericht ist in Planform einzureichen (auf 2 bis 3 der Pläne). Mit Skizzen, Schemen und/oder Beschreibungen repräsentativer, die Idee und das Gesamtkonzept illustrierender Elemente (z.B. Arbeits- und Wohnnutzungen/-typologien, Energie- und Ressourceneffizienz, innere und äussere Erschliessung, stufengerechter Vorschläge zur Umsetzung der Anforderungen 2000-Watt-Areal, Vorstellungen zum Materialisierungskonzept, Etappierung). Illustrationen sind in Darstellung und Massstab frei.	PDF + Papier
	Ein Modell 1:500 mit Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten. Auf durchsichtige Teile ist zu verzichten.	Gips
	Kennwertnachweis: Der Flächen- und Volumennachweis SIA 416 und BGF gemäss Art. 93 Abs. 2 BauV ist mittels der vorgegebenen Tabelle zu erbringen. Die Berechnung ist zusammen mit überprüfbareren Grundriss- und Schnittschemata (für GF und BGF) abzugeben. Der Nachweis der Anzahl Wohnungen, Parkplätze usw. ist ebenfalls mittels der Tabelle zu erbringen.	Excel + PDF + Papier

Darstellung und Abgabeform

Die eingereichten Projektunterlagen müssen es dem Preisgericht ermöglichen, das Projekt bezüglich seiner qualitativen und quantitativen Inhalte korrekt zu beurteilen. Die Teilnehmenden sind daher gebeten, eine möglichst platzsparende und leserliche Darstellung zu wählen. Sämtliche Pläne und Dokumente sind in **Deutsch** abzufassen. Es darf nur ein Projekt abgegeben werden. **Lösungsvarianten** sind nicht zulässig.

Alle Pläne, die Kennwerttabelle, die CD und das Verfassercouvert sind mit einem **Kennwort** (keine Zahlen) und dem **Vermerk** «Entwicklung Ried, Baufeld F – Projektwettbewerb» zu beschriften. Das Kennwort hat sich jeweils oben links zu befinden. Für die Zulassung zur Beurteilung sind **6 Pläne** im **Format DIN A0 quer, 2-fach** (min. 1 Satz auf 120 g/m²-Papier ungefaltet) sowie zusätzlich **1 kopierfähiger Plansatz** im **Format DIN A3 quer** (kein Anspruch auf Lesbarkeit) abzugeben. Sämtliche Erläuterungen und ergänzenden Darstellungen sind auf den Plänen unterzubringen. Alle massstäblichen Pläne/Zeichnungen sind mit einem grafischen Massstab sowie Nordpfeil zu versehen. Die Abgabe von weiteren Plänen oder anderen Formaten ist nicht zulässig. Die tabellarische Zusammenstellung «**Nachweis der Kenndaten**» ist auf der gelieferten Grundlage im **Format DIN A3 quer, 2-fach** und ungefaltet abzugeben. Die geforderten überprüfbaren Grundriss- und Schnittschemata für die Berechnungen sind ins gleiche Dokument zu integrieren.

Der Abgabe ist ein undurchsichtiges, neutrales und verschlossenes **Verfassercouvert** beizulegen. Darin müssen das ausgefüllte **Verfasserblatt** sowie **Einzahlungsschein** oder Angabe der Bankverbindung sowie die Mehrwertsteuernummer des federführenden Teammitglieds enthalten sein.

Alle **Pläne und Dokumente sind auch als PDF-Dateien** (Auflösung: 300dpi, keine Ebenen, ungeschützt; Ausnahme: Nachweis der Kenndaten als Excel-Datei) auf einem **Datenträger ausserhalb des Verfassercouverts** einzureichen. Alle Dateien haben im Dateinamen an erster Stelle das Kennwort zu beinhalten. Bei den Daten sollen im Dateinamen und – sofern beeinflussbar – in den Dokumenteinstellungen Angaben zum Verfasser neutralisiert werden. Versteckte Hinweise auf die Teilnehmenden (vgl. → Datei → Eigenschaften: Zusammenfassung/Statistik) können vermieden werden, wenn die letzte Speicherung auf einem neutralen Computer (z.B. Laptop) vorgenommen wird oder durch eine Person, deren Namen nicht auf einen Firmennamen schliessen lässt, erfolgt. Die Veranstalterin lässt sämtliche Daten durch eine unbeteiligte, neutrale Stelle/Person anonymisieren und stellt die digitalen Unterlagen erst danach für die Vorprüfung zur Verfügung. Die Verantwortung, dass die Daten keine Hinweise auf die Teilnehmenden mehr enthalten, liegt bei der Veranstalterin.

8 Genehmigung

Genehmigung Vom Preisgericht genehmigt: Köniz, 21. April 2017

Urs Wilk (Vorsitz)

U. Wilk

Rita Haudenschild

R. Haudenschild

Peter Hutmacher

P. Hutmacher

Katrin Pfäffli

Ka Pfäffli

Andreas Hofer

A. Hofer

Pius Flury

P. Flury

Donat Senn

D. Senn

Anna Suter

A. Suter

Karine Grand

K. Grand

Hannes Wyss (Ersatz)

H. Wyss