

Mitwirkung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 8/6

«Spühli»

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Bebauungs- und Erschliessungskonzept

22. Januar 2020

Das Dossier beinhaltet:
- Nutzungsplan (Auszug)
- besondere Vorschriften zum
Nutzungsplan

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- **Bebauungs- und Erschlies-
sungskonzept**
- Modell

Köniz,

Der Gemeindeplaner



Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Tino Tschärner, Siedlungsplaner

Datei

GEVER: koeniz 3.4.2.8 / 1.6 / 229126

Version

11. Februar 2020

1. Einleitung

Ziel der Planung

Mit der Planung werden die Grundlagen für die Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers mit sehr hohen Wohn- und Aussenraumqualitäten geschaffen. Die aufgewertete und neu gestaltete Umgebung mit den ins Quartier fliessenden Wiesenhängen oberhalb des Spühlirains, den gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen unterhalb des Spühlirains sowie dem zu einem verkehrberuhigten Begegnungsraum umgestalteten Spühlirain stellt das verbindende, identitätsstiftende Element des neuen Quartiers dar.

Stellenwert Bauungs- und Erschliessungskonzept BEK

Die Grundlage des Bauungs- und Erschliessungskonzeptes «Spühli» (BEK) sowie der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 8/6 «Spühli» bildet das Siegerprojekt eines qualitätssichernden, von einer Fachjury begleiteten Verfahrens (Studienauftrag). Das Bauungs- und Erschliessungskonzept hält alle massgebenden Rahmenbedingungen für die Entwicklung fest. Es zeigt die im Rahmen der Folgeplanung (Überbauungsordnung oder Gesamtvorhaben nach Art. 93 Abs. 1 lit.c BauG) zu erbringenden Nachweise auf und dient der Gemeindeverwaltung als Grundlage zu deren Beurteilung.

Verbindlichkeit

Das Bauungs- und Erschliessungskonzept wird durch den Gemeinderat beschlossen und ist für die Gemeindeverwaltung verbindlich.

Perimeter



Das Bauungs- und Erschliessungskonzept gilt für das im Konzeptplan umrandete Gebiet. Der Perimeter schliesst neben der ZPP Nr. 8/6 «Spühli» auch die nördlich angrenzenden, durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers nutzbaren Spiel- und Freiflächen zum Büschwald hin sowie die Erschliessung der Parzelle Nr. 9552 (über Parzelle Nr. 9553) mit ein.

2. Nutzung

Wohnen

Die neue Wohnüberbauung soll zugunsten einer guten sozialen Durchmischung ein differenziertes Wohnungsangebot aufweisen. Um die soziale Interaktion sowie die siedlungsinterne Nachbarschaft zu fördern, werden an geeigneten Lagen Gemeinschaftsräume mit Bezug zum angrenzenden Aussenraum vorgesehen.

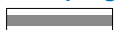
Mitwirkung

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

ZPP Nr. 8/6 «Spühli»

Bebauungs- und Erschliessungskonzept

3. Städtebau

raumprägende Bereiche

Der umzugestaltende Spühlirain wird als lebendiger, verkehrsberuhigter Begegnungsraum mit Erschliessungsfunktion zu einem zentralen Element der neuen Überbauung. Um den zu transformierenden Spühlirain räumlich einzufassen, werden im Konzeptplan raumprägende Bereiche festgelegt, innerhalb derer die zum Spühlirain gelegenen Fassaden zu liegen kommen müssen. Rück- und Vorsprünge im Baukörper sind möglich, sofern die Fassadenflucht insgesamt innerhalb des raumprägenden Bereichs ablesbar bleibt. Von den definierten Bereichen kann im Rahmen der Folgeplanung geringfügig abgewichen werden, sofern das Gesamtkonzept gewahrt bleibt.

Baubereiche

Die neuen oberirdischen Hauptbauten sind innerhalb der sechs Baubereiche anzuordnen, wobei jeder Baubereich mit einem Neubau zu bebauen ist. Unterirdische Bauten, Klein- und Nebenbauten sowie Elemente zur Ausstattung der Aussenräume sind auch ausserhalb der Baubereiche möglich. Über die Baubereichsgrenzen vorspringende Gebäudeteile sind zugelassen. Gebäudelängen und Gebäudebreiten innerhalb der Baubereiche sind frei.

In den Baubereichen oberhalb des Spühlirains sind drei Solitäre vorzusehen. Diese bilden mit einer Höhe knapp unterhalb der Hochhausgrenze von 30 m durch ihre Fernwirkung einen Orientierungspunkt und fördern die Identität quartierübergreifend.

In den Baubereichen unterhalb des Spühlirains sind drei niedrigere Zeilenbauten vorzusehen, welche den Spühlirain südseitig fassen und durch ihre Setzung und Staffelung differenzierte Aussenräume schaffen.

Staffelung

Die sechs Hauptbauten sind zugunsten einer guten städtebaulichen Gesamtwirkung und einer harmonischen Eingliederung in die Umgebung zu staffeln.

Adressierung

Die Adressierung der Neubauten erfolgt zugunsten der Belebung des umzugestaltenden Spühlirains und der Förderung der sozialen Interaktion direkt zum Spühlirain. Alle Gebäude werden von hier aus rollstuhlgängig und ebenerdig erschlossen.

rückzubauende Bauten und Anlagen

Die bestehenden Bauten und Anlagen sind soweit für die Realisierung der neuen Überbauung erforderlich rückzubauen.

4. Freiraum

siedlungsinterne Aussenräume



Die Aussenräume oberhalb des Spühlirains werden als grosszügige, die drei Solitärbauten umfliessende Wiesenhänge mit einzelnen Hochstammbäumen gestaltet, welche den Grünraum bis an den Spühlirain fliessen lassen. Gestalterisch gut eingebettete Fusswege verbinden den Spühlirain über die Wiesenhänge mit den Spiel- und Freiflächen am Waldrand. Daneben können in den Wiesenhängen kleinere, wohnungsnaher Spielbereiche für Kleinkinder vorgesehen werden.

Die Aussenräume südlich der Längsbauten werden als attraktive, gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen geplant; einzig beim südwestlichen Längsbau sind private Aussenräume möglich. Innerhalb der Grünflächen können unterschiedliche Elemente angelegt werden, welche die soziale Interaktion fördern (z.B. Gemeinschaftsgärten, Grillplatz, Aussenterrassen, Kleinkinderspielplatz). Die gemeinschaftlichen Grünflächen stehen allen Quartierbewohnerinnen und -bewohnern offen.

Die siedlungsinternen Freiräume bieten Platz für naturnahe, ökologisch wertvolle Flächen wie Wiesenbereiche oder -säume und Gehölzstrukturen (Förderung der Biodiversität). Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, vorwiegend einheimischen Arten.

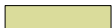
private Aussenräume



Entlang der Nordfassade der Längsbauten unterhalb des Spühlirains sind private Aussenräume zum Schutz der Privatsphäre der zum Spühlirain orientierten Erdgeschosswohnungen möglich. Die privaten Aussenräume können etwa mit Kies und Vegetationsbeeten ausgebildet und durch einen feinen Höhenversprung von wenigen Zentimetern, eingefasst durch ein wiederkehrendes Betonband, von den Gemeinschaftsflächen abgegrenzt werden. Zusätzlich sollen die Pflanzinseln auf der Südseite des Spühlirains dichter gestreut werden, wodurch die Intimität der Erdgeschosswohnungen zusätzlich geschützt wird.

Darüber hinaus sollen weitere private Aussenräume bei den Längsbauten gartenseitig (zur Talbodenstrasse hin) angestrebt werden.

Spiel- und Freiflächen



Die bestehenden Spiel- und Freiflächen südlich des Büschiwalds sollen aufgewertet und barrierefrei erschlossen werden. Der erlebnisreiche Parkraum mit angrenzendem Wald ist für alle zugänglich und umfasst grosszügige Spielbereiche, Wiesenflächen und Sportfelder; mitunter befindet sich hier auch die gesetzlich geforderte grössere Spielfläche von 600 m² für die Überbauung. Damit dient der Parkraum den Bewohnerinnen und Bewohnern des neuen Quartiers sowie der angrenzenden Bebauungen zum Verweilen, Spielen und als Erholungsraum im Wohnumfeld.

Entsorgung

Die Standorte der Entsorgungsanlagen sind sinnvoll in die Strassenraumgestaltung (auf privatem Grund) zu integrieren. Die Erreichbarkeit für Werkdienste muss gewährleistet und die Bedienbarkeit ohne massgebliche Verkehrsbehinderung möglich sein.

5. Verkehr

Spühllirain



Der Spühllirain ist im Rahmen der neuen Überbauung aufzuwerten und in einen attraktiven, verkehrsberuhigten Begegnungsraum mit Platzcharakter zu transformieren, wodurch er zum wichtigen Teil des Freiraumsystems der Überbauung und des angrenzenden Quartiers wird. Er bildet als Rückgrat des neuen Quartiers ein Zentrum und dient den Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthalts- und Spielort, Treffpunkt, Erschliessungs- und Zirkulationsfläche.

Als wesentliches Gestaltungselement dienen Vegetationsinseln und chaussierte Spiel- und Aufenthaltsinseln, welche den Spühllirain räumlich strukturieren und hierarchisieren. Der Einbezug von (beispielbaren) Wasserelementen in die Gestaltung ist anzustreben.

Seine Erschliessungsfunktion, insbesondere die Erschliessung der heute über den Spühllirain erschlossenen Parzellen Nrn. 9552 und 1611, die Erschliessung von Besucherparkplätzen sowie die Durchfahrt für Notfahrzeuge und Werkdienste, ist weiterhin zu gewährleisten. Hierzu ist ein mindestens 5 m breiter Korridor von Gestaltungselementen freizuhalten.

Mit der Umgestaltung einhergehend soll das Temporegime auf dem Spühllirain in eine Begegnungszone Tempo 20 angepasst werden.

Wendemöglichkeit grössere Fahrzeuge



An der im Konzeptplan in ungefährender Lage bezeichneten Stelle ist im Rahmen der Neugestaltung des Spühllirains eine Wendemöglichkeit für grössere Fahrzeuge (Müllabfuhr, Reinigungsfahrzeuge, Zügelwagen etc.) vorzusehen.

neue PW-Einstellhalle/n



Die Personenwagen-Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Die neuen Zu- und Wegfahrten sind in ungefährender Lage im Konzeptplan bezeichnet. Durch die Lage der neuen Zu- und Wegfahrten wird der Spühllirain trotz Neubebauung verkehrstechnisch entlastet.

bestehende PW-Einstellhalle



Die Zu- und Wegfahrt zur bestehenden Einstellhalle Spühllirain Nr. 30 ist zu gewährleisten. Es wird angestrebt, die bestehende Einstellhalle über die neue Zu- und Wegfahrt am Beginn des Spühllirains und die neue Einstellhalle zu erschliessen, um den Spühllirain weitgehend vom motorisierten Verkehr zu befreien und den neuen Charakter als Begegnungsraum zu stärken. Diese Option ist mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 9552 zu prüfen.

Besucherparkplätze PW



Gestalterisch gut integrierte oberirdische Besucherparkplätze für Personenwagen sollen an geeigneten Lagen am Spühllirain vorgesehen werden. Weitere Besucherparkplätze können bei der optionalen Zu- und Wegfahrt an der Talbodenstrasse vorgesehen werden.

Veloparkierung

Für Velofahrende sind in den Sockelgeschossen ebenerdig erreichbare Velo-Abstellräume anzubieten. Als Richtwert ist pro bewohnbarem Zimmer ein Velo-abstellplatz zu erstellen (inkl. Besucherparkplätze). Dabei ist darauf zu achten, dass genügend Platz für Spezialvelos und Anhänger sowie Stromanschlüsse für Elektrovelos zur Verfügung stehen. Offene Velo-Abstellplätze mit Anschliessvorrichtung (gedeckt und ungedeckt) sind an verschiedenen Stellen des umzugestaltenden Spühllirains in der Nähe der Hauseingänge zu platzieren. Diese müssen benutzerfreundlich und gestalterisch besonders gut eingepasst sein.

**Fuss- und Veloweg-
verbindung****Fusswege**




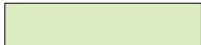







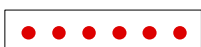




Über den Spühlirain verläuft eine Fuss- und Velowegverbindung, welche für Zufussgehende und insbesondere Velofahrende der Anbindung ans übergeordnete Netz sowie der Verknüpfung mit dem nordöstlich angrenzenden Quartier dient.

Die neue Überbauung wird durch ein dichtes Netz an Fusswegen durchzogen, welche eine hohe Durchlässigkeit für Zufussgehende innerhalb des Quartiers sowie eine optimale Vernetzung mit der Umgebung sicherstellen. Insbesondere die angrenzenden Überbauungen, die Spiel- und Freiflächen am Waldrand sowie die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind über die Fusswege vom gesamten Quartier aus auf direktem Wege erreichbar.


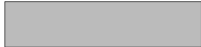


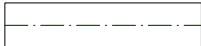

6. Konzeptkarte

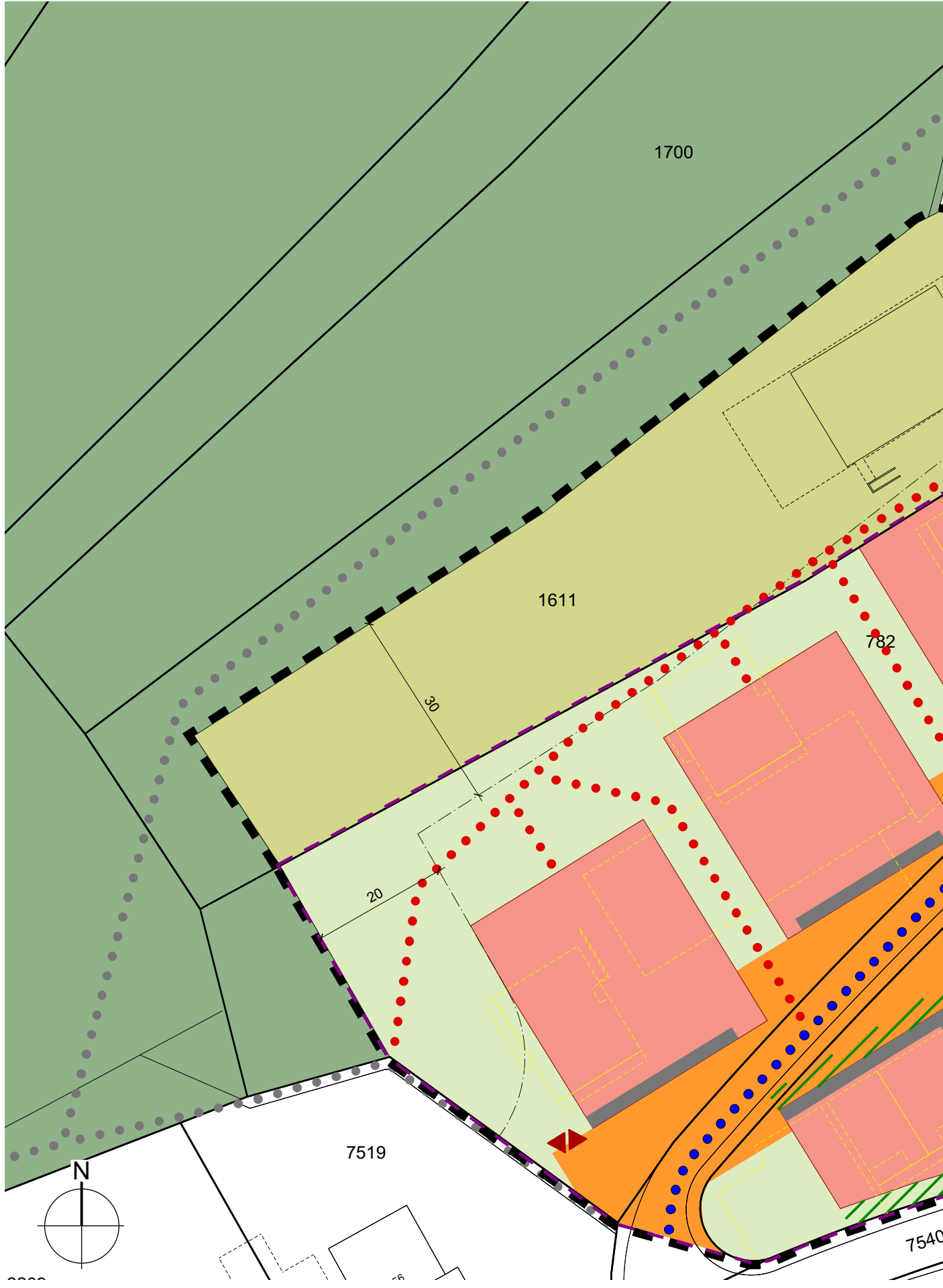
Legende

Inhalte:

	Perimeter BEK
	Baubereich Neubauten
	raumprägender Bereich
	siedlungsinterne Aussenräume
	private Aussenräume
	Spiel- und Freiflächen
	Spühlirain
	neue Zu- und Wegfahrt
	PW-Einstellhalle
	optionale neue Zu- und Wegfahrt
	PW-Einstellhalle
	bestehende Zu- und Wegfahrt
	PW-Einstellhalle
	Wendemöglichkeit Werkdienste und weitere grössere Fahrzeuge
	Fusswege in ungefährer Lage
	Fuss- und Velowegverbindung

Orientierend:

	rückzubauende Bauten und Anlagen
	bestehende Bauten
	bestehende Fusswege ausserhalb Perimeter in ungefährer Lage
	Wald
	Waldabstand
	Perimeter Zone mit Planungspflicht «Talbodenstrasse/Spühlirain»





Beschlussvermerke

Mitwirkung vom 12. Februar bis 13. März 2020

Beschlossen durch den Gemeinderat am T. Monat JJJJ

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiber

--