

Projektvorstellung Spühlirain

Präsentation vom 11. Februar 2020
Aula Schule Blindenmoos, Schliern



Ablauf

- Begrüssung 5' Christian Burren
- Areal Spühlirain 5' Stephan Felber
- Ergebnis Studienauftrag 10' Stephan Felber
- Änderung der baurechtlichen Grundordnung 15' Tino Tschärner
- Verfahren, weiteres Vorgehen und Termine 5' Christian Burren
- Fragen und Einsicht der Mitwirkungsunterlagen 20'

Abschluss der Veranstaltung ca. 19 Uhr

Begrüssung

Vertretung Gemeinde

- Christian Burren
Gemeinderat, Direktion Planung und Verkehr
- Stephan Felber
Gemeindeplaner
- Tino Tschärner
Projektleiter

Vertretung Grundeigentümerin

- Rico Pajarola
Abteilungsleiter Immobilien, Bernische Pensionskasse

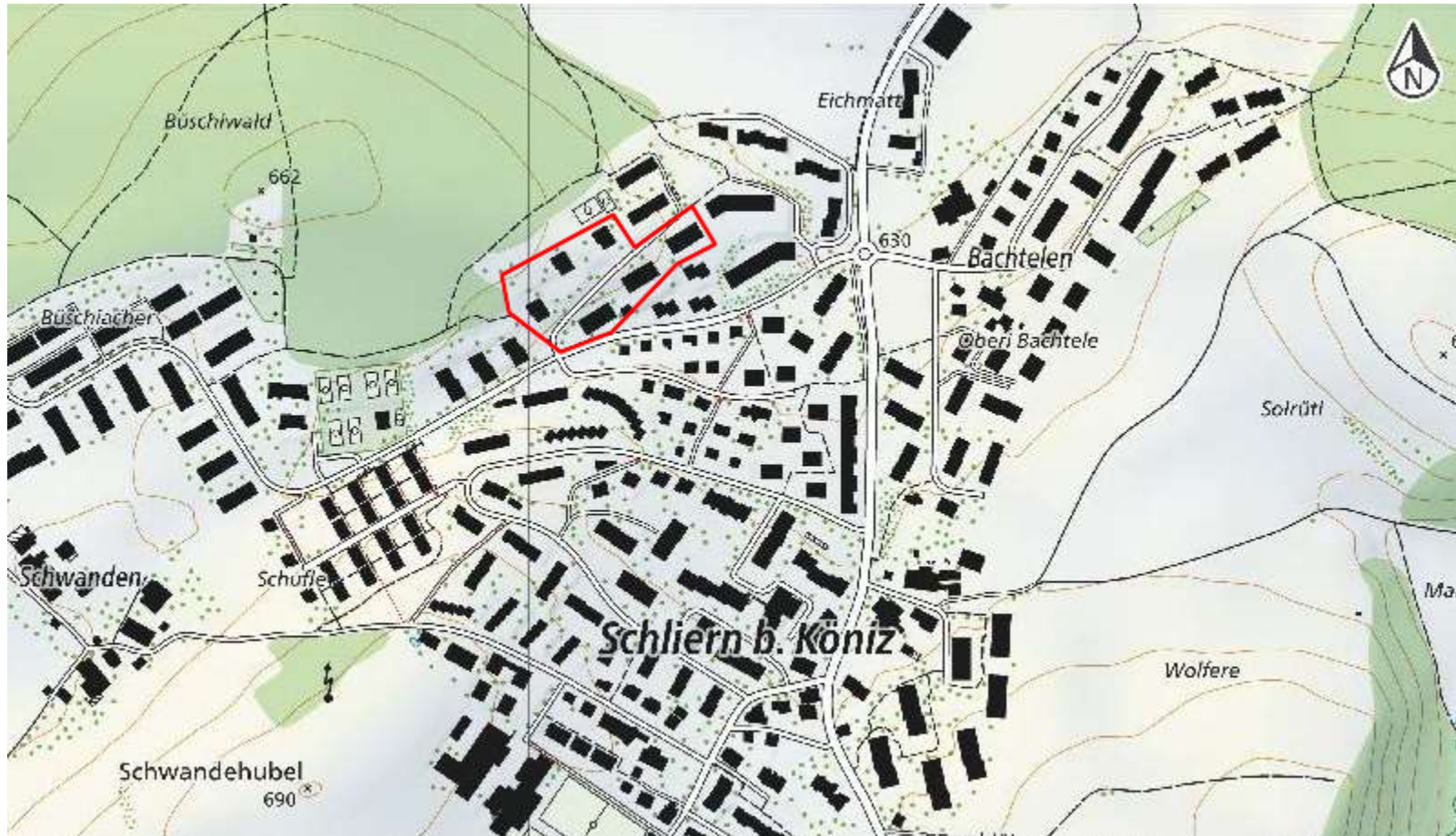
Vertretung Immobilienbewirtschaftung

- Susanna Geissbühler
Leiterin Bewirtschaftung, BDO AG

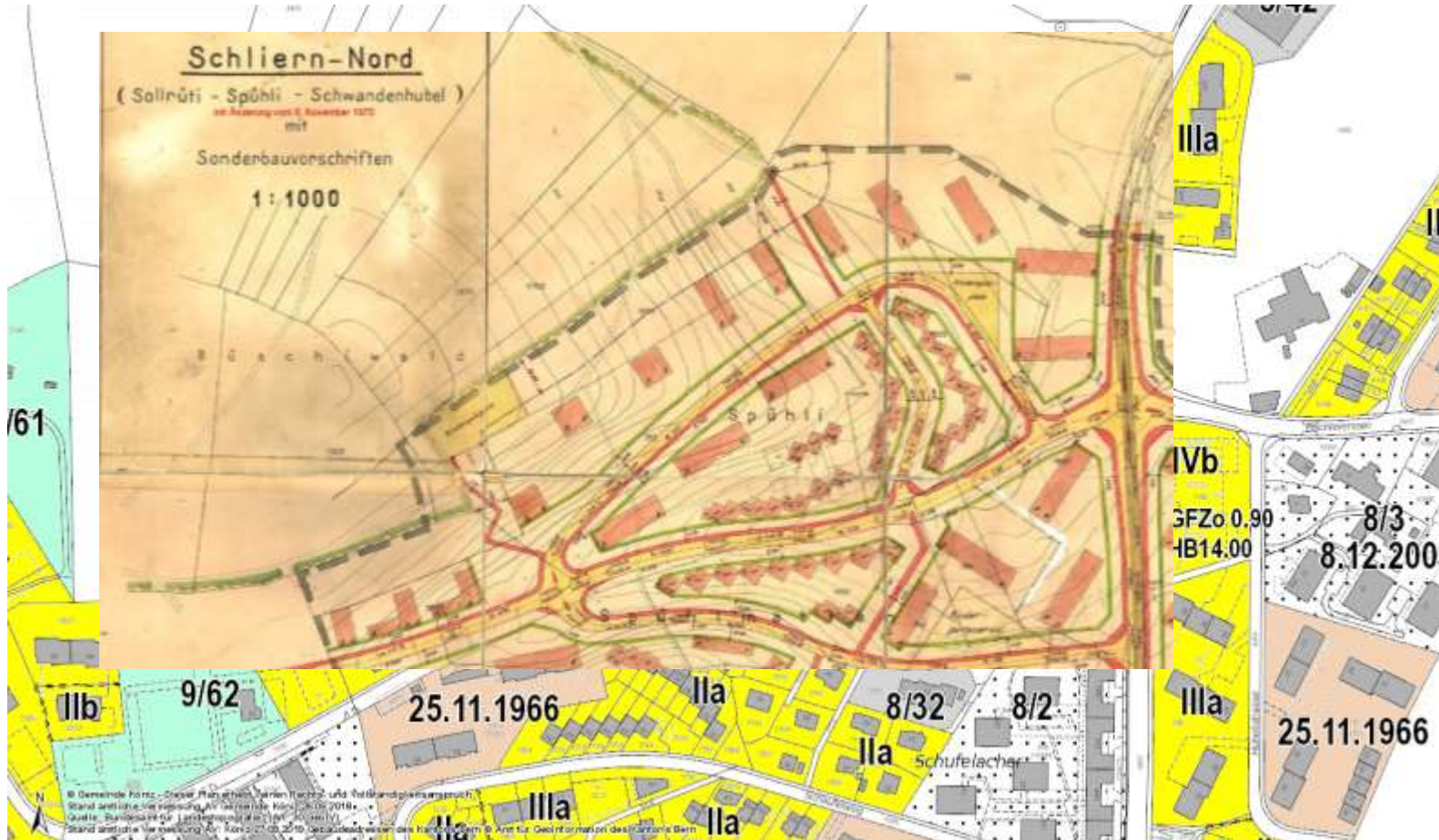
Spühlirain

- Perimeter
- Ausgangslage
- Planungsauslöser

Perimeter



Ausgangslage



Ausgangslage



13.02.2020

Stephan Felber, Gemeindeplaner

Planungsauslöser

- vier- und sechsgeschossige Bauten aus den 1960er Jahren
 - erheblicher Sanierungsbedarf; Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen
 - Grundeigentümerin hat 4 Varianten für die Siedlung geprüft
 - Eigentümerin entschied sich für den Ersatz der Siedlung
- *Alle Überbauungsordnungen (UeO's) müssen nach der OPR (2018) überprüft und bei Bedarf überarbeitet werden!*



13.02.2020



Stephan Felber, Gemeindeplaner



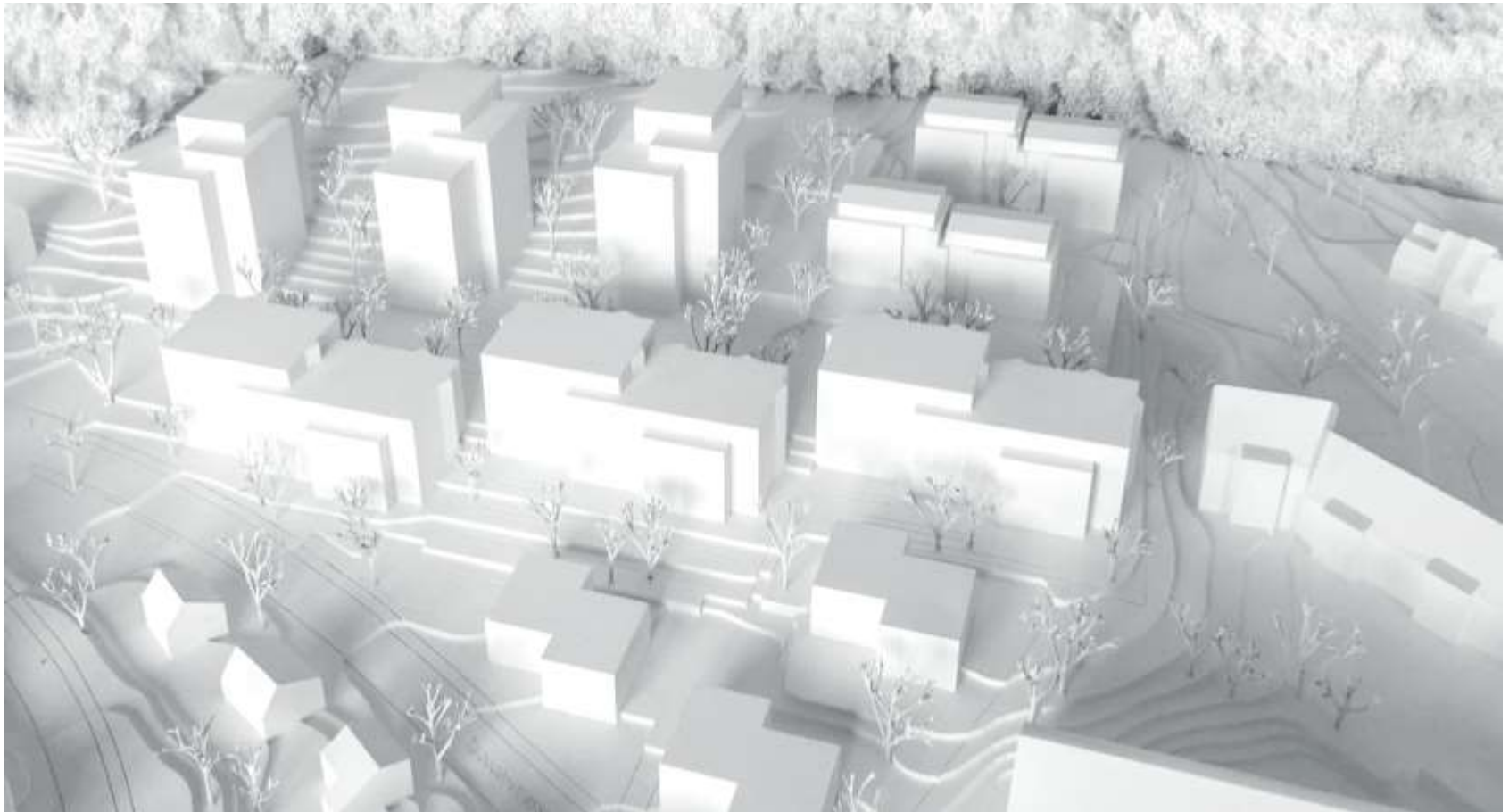
Planungsauslöser

- Planungsvereinbarung zwischen Grundeigentümerin und Gemeinde
- Studienauftrag (*Dialogverfahren mit mehreren Fachpersonen*) als Grundlage für städtebauliches Konzept
- 3 teilnehmende Teams:
 - *Rykart Architekten, Liebefeld / Duo Landschaftsarchitekten, Lausanne*
 - *atelier ww, Zürich / BNP Landschaftsarchitekten, Zürich*
 - *GWJ Architektur, Bern / extrã Landschaftsarchitekten, Bern*

Ergebnis Studienauftrag

- Städtebau
- Aussenraum
- Gebäude / Wohnungen

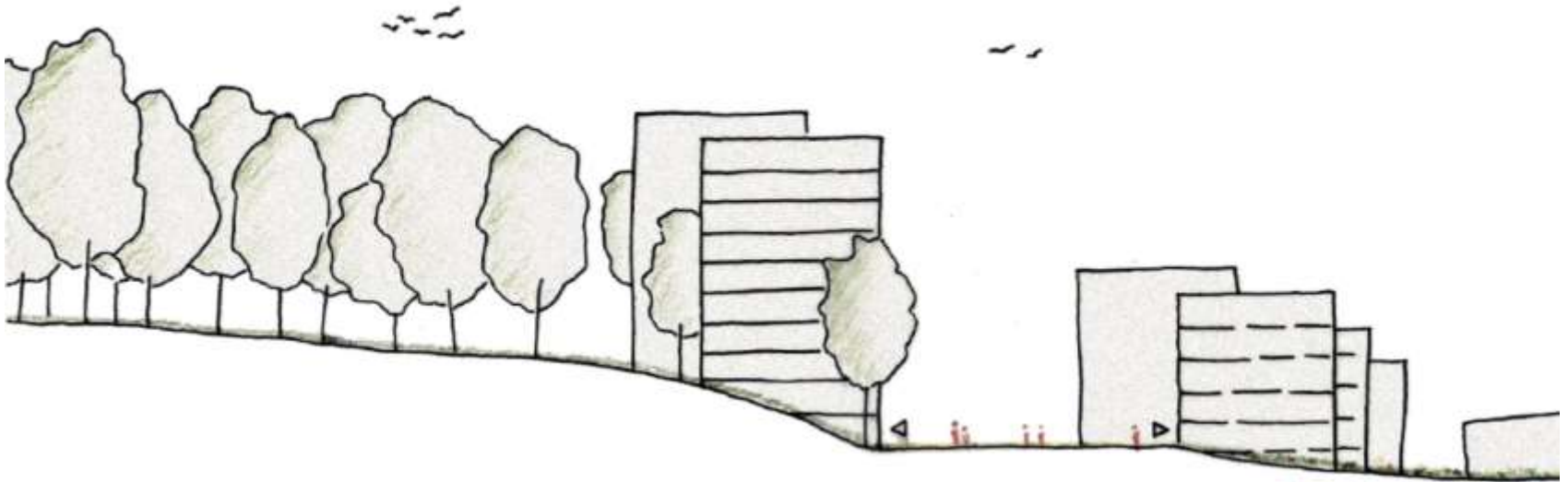
Städtebau – Volumen / Staffelung



Städtebau – Situationsplan / Erschliessung



Städtebau – Konzeption / Adressierung



Gebäude – Erdgeschoss



Aussenraum - Öffentlich



Aussenraum - Halböffentlich



Aussenraum - Privat



Studienauftrag: Wohnungsmix

Wohnungstyp: Standard

«Aufgeschlossene Mitte»

- durchmischte Struktur aus Mittelschicht
- Paare mit Kindern (30+)
- Junge Paare (25+)
- Ältere Paare ohne Kinder

Wohnungstyp: Micro

«Moderne Arbeiter»

- durchmischte Struktur aus (unterer) Mittelschicht
- Singles/Paare (25+)
- Alleinerziehende (30+)
- Ältere Singles (50+)

Studienauftrag: Weitere Themen

offene Wiese und Spielplatz am Wald erhalten und ergänzen

Anzahl Wohnungen ca. 230 Stk.

Parkplätze (inkl. Besucher) max. 0.5 PP/Whg

Veloparkplätze min. 2.0 VPP/Whg

Gästezimmer / Gemeinschaftsküche / Gemeinschaftsraum /
Hobbyzimmer / Werkstatt

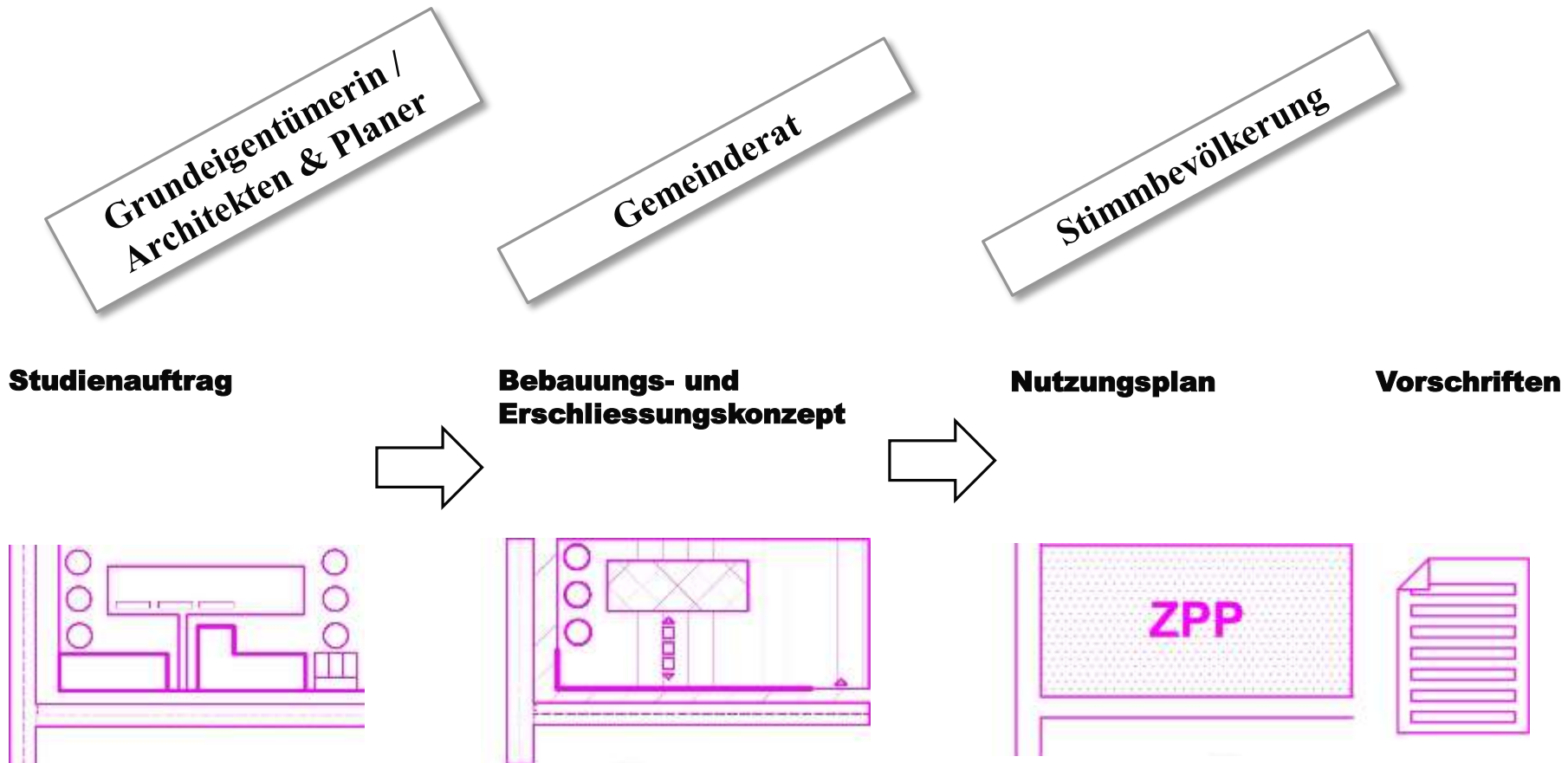
energetisch vorbildlich

→ *heutige Qualitäten behalten und sichern;
neue Bedürfnisse aufnehmen und entwickeln!*

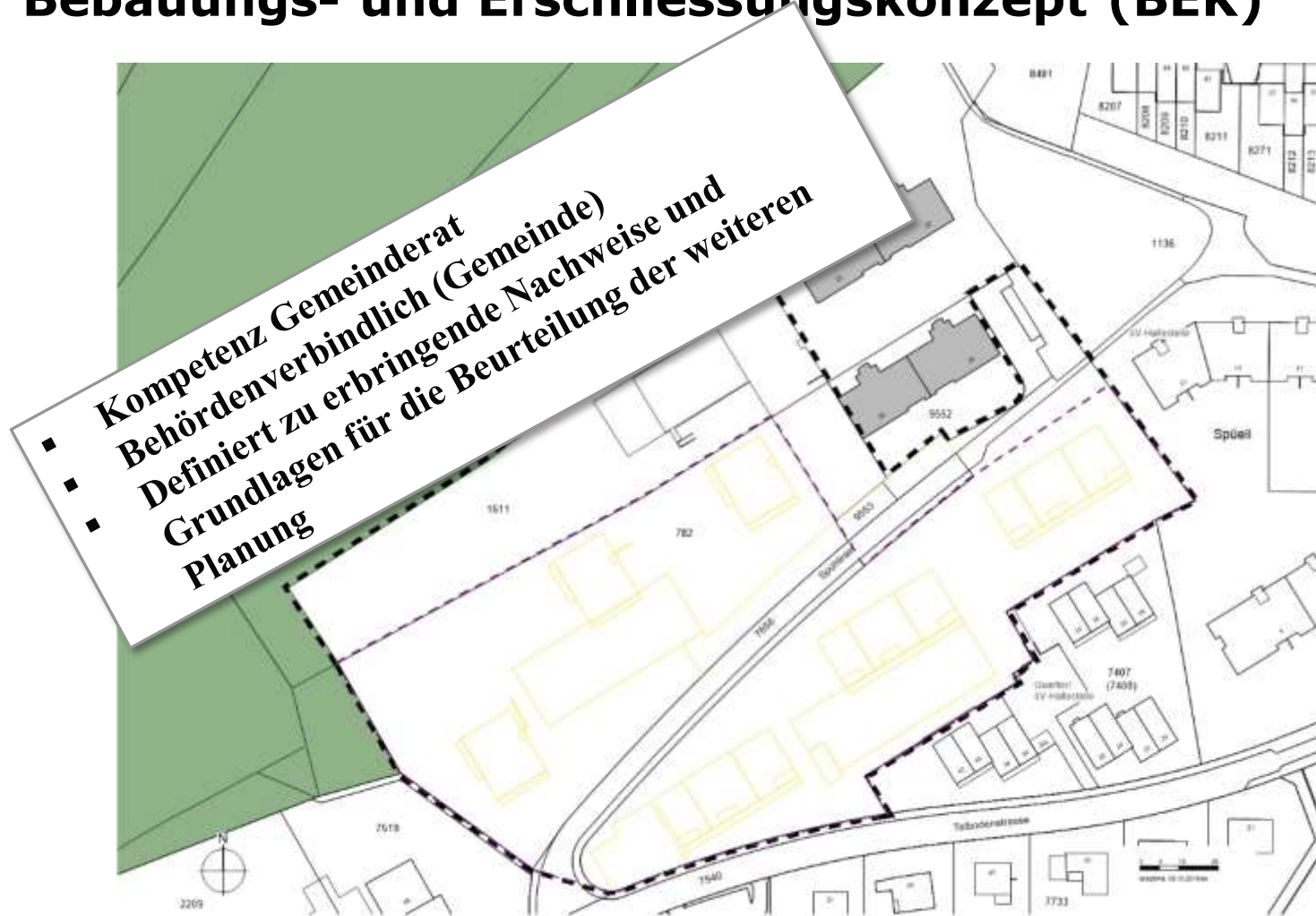
Änderung der baurechtlichen Grundordnung

- Systematik Planungsinstrumente
- Bebauungs- und Erschliessungskonzept
- Zone mit Planungspflicht

Systematik Planungsinstrumentarium



Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK)



BEK – Perimeter



BEK – Erschliessung



BEK – raumprägende Kanten



BEK – Freiraum



BEK – Baubereiche



Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK)

-  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
 -  Bereich für Besucherparkplätze PW
 -  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»



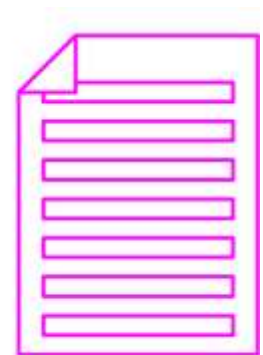
Baurechtliche Grundordnung

- Kompetenz Stimmbevölkerung
- Zone mit Planungspflicht
- grundeigentümergebunden

Nutzungsplan

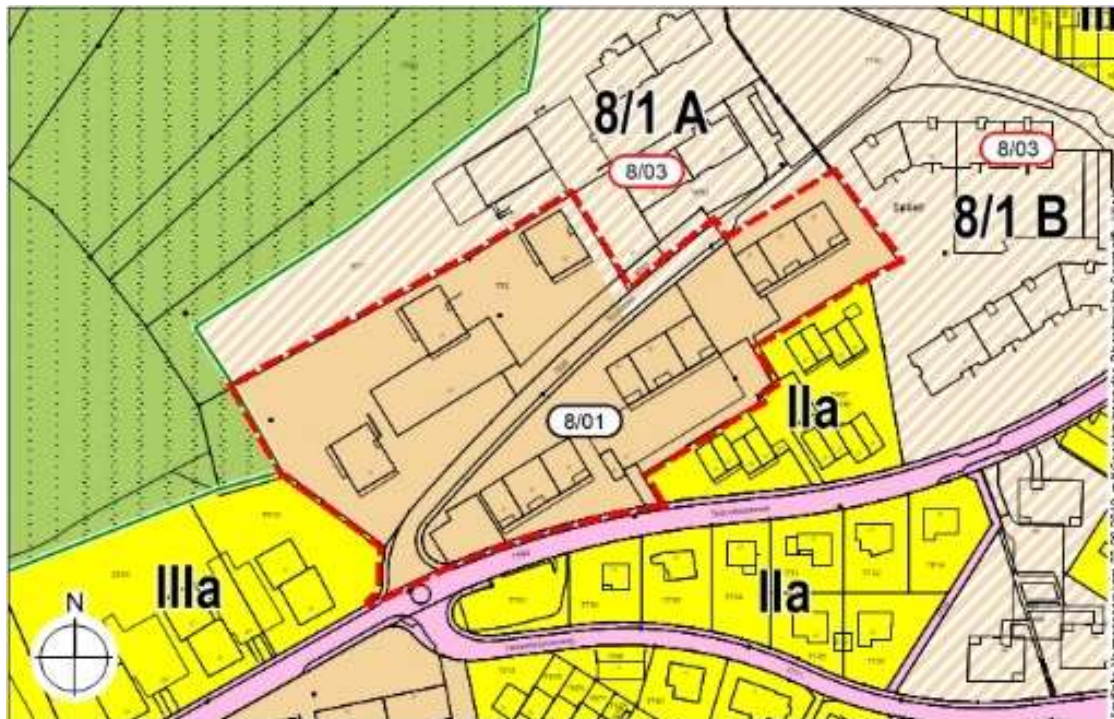


Vorschriften



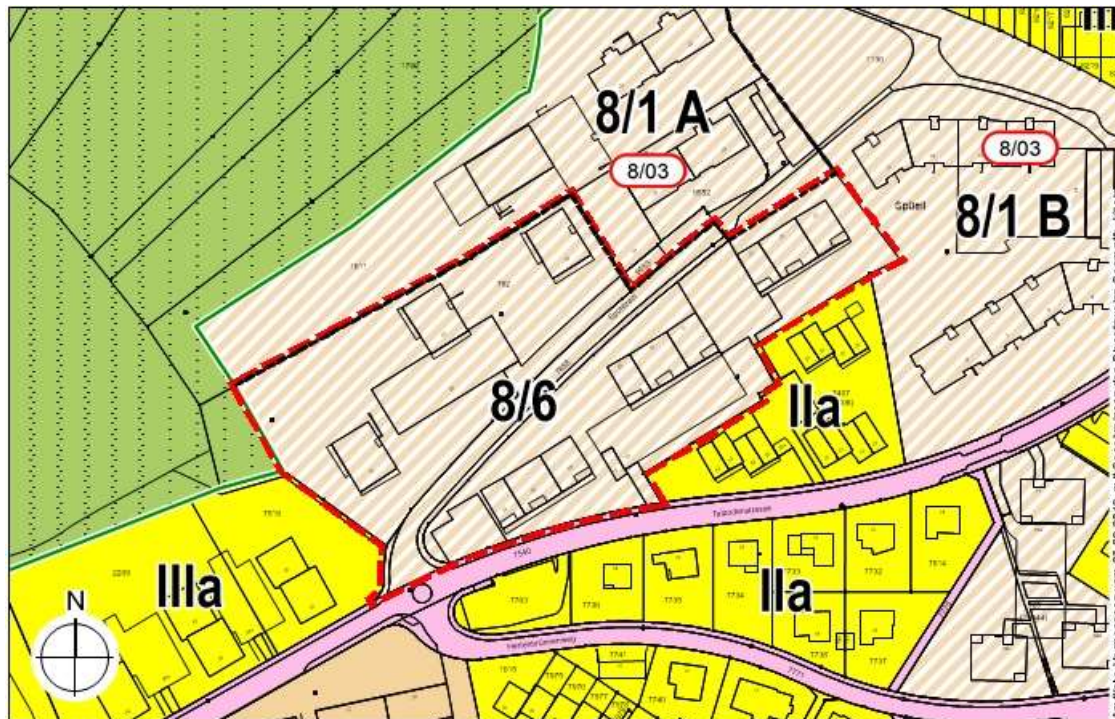
Zone mit Planungspflicht (ZPP)

bestehend



Zone mit Planungspflicht (ZPP)

neu



Zone mit Planungspflicht - Vorschriften

Planungszweck

- 1 Realisierung einer dichten, sozialverträglichen, städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung mit **hoher Wohn- und Aussenraumqualität**. Schaffung differenzierter Aussenräume von hoher Qualität die zur **Stärkung der Identität des Quartiers** beitragen.



Zone mit Planungspflicht - Vorschriften

Art und Mass der Nutzung

- 2.1 **Wohnzone W**
- 2.2 Maximale Geschossfläche oberirdisch
(GFo): 25'500 m²
- 2.3 Höhen:
Nordwestlich vom Spühlirain:
Gesamthöhe **max. 30,0 m**
Südöstlich vom Spühlirain:
Fassadenhöhe **max. 18,5 m**



Zone mit Planungspflicht - Vorschriften

Gestaltungsgrundsätze

- 3.1 Das **Bebauungs- und Erschliessungskonzept** des Gemeinderats illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung und **ist in der weiteren Planung beizuziehen.**
- 3.2 Auf dem Areal ist durch das Zusammenwirken **verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen** und Ausbaustandards zu ermöglichen.
- 3.3 Die einzelnen Baukörper sind in der Höhe und der Situation zu staffeln.
- 3.4 Für Hauptbauten sind nur Flachdächer zulässig.
- 3.5 Die **Aussenräume** sind **durchlässig** zu gestalten und haben einen **hohen ökologischen Wert** aufzuweisen. Die Siedlung ist mit den angrenzenden Quartieren und Naherholungsräumen zu **vernetzen**. Mit Ausnahme des Spühlirains sind die Aussenräume überwiegend als Grünräume auszubilden.

Zone mit Planungspflicht - Vorschriften

Verschiedene Bestimmungen

- 4.1 Der **Spühlirain** ist in einen **Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsort** zu transformieren (Begegnungszone).
- 4.2 Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen zu schaffen.
- 4.3 Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner ist in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrten sind möglichst anfangs des Spühlirains bzw. an der Talbodenstrasse anzuordnen.
- 4.4 10 % der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Besucherabstellplätze zu erstellen.
- 4.5 Neubauten haben den **gewichteten Energiebedarf** gemäss Art. 30 der Kantonalen Energieverordnung vom 1.9.2016 **um 15 % zu unterschreiten**.

Verfahren / Weiteres Vorgehen / Termine

Öffentliche Mitwirkung	bis 13. März 2020
Vorprüfung Kanton	3. Quartal 2020
Öffentliche Auflage	4. Quartal 2020
Volksabstimmung	frühestens Juni 2021

grau = abhängig vom weiteren Verfahrensverlauf

Fragen / Diskussion



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Überbauung heute

