

**Halter AG**

**Arealentwicklung «Station Oberwangen»**



Richtkonzept

Juni 2023

---

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Köniz  
Direktion Planung und Verkehr  
Landorfstrasse 1  
3098 Köniz

### **Auftraggeberin:**

Halter AG  
Europaplatz 1A  
3008 Bern

### **Verfahrensbegleitung:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Hansjakob Wettstein, Raumpl. FH, MAS ETH, SIA  
Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Machbarkeitsstudie zur Arealentwicklung Station Oberwangen von Aebi &amp; Vincent</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Aktennotiz Workshop 3</b>	<b>23</b>
<b>4.</b>	<b>Kriterien der Gemeinde Köniz für die Folgeplanung</b>	<b>29</b>

## 1. Einleitung

Die Grundeigentümerin Varem AG hat gemeinsam mit der Halter AG und in Begleitung der Gemeinde Köniz im Jahr 2019 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens wurde mit dem Planungsteam Aebi & Vincent Architekten AG – unterstützt durch die Kontextplan AG, extra Landschaftsarchitekten und Gartenmann Engineering AG – vier Workshops durchgeführt. Das Gutachtergremium besteht aus folgenden Personen:

### Sachmitglieder

- Marc Maurer, Vertreter Planungsabteilung Gemeinde Köniz
- Herbert Zaugg, Vertreter Halter AG
- Patrik von Arx, Vertreter Varem AG, Stv. Timo Scherer
- Raphael Burkhalter, Projektleiter Halter AG
- Silvio Bocchetti, Planungsabteilung Gemeinde Köniz
- Sara Droz, Abteilung Verkehr und Unterhalt Gemeinde Köniz

### Fachmitglieder

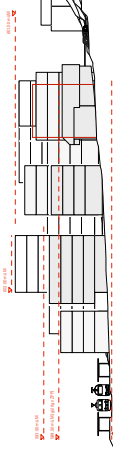
- Priska Ammann, Architektin, Mitglied BPK Gemeinde Köniz
- Gianni Chini, Architekt
- Michael Schmid, Architekt
- Rita Illien, Landschaftsarchitektin
- Ueli Weber, Fachexperte Verkehr

Die in Kapitel 2 aufgeführten Pläne bilden die Machbarkeitsstudie von Aebi & Vincent ab, welche das aktuellste Ergebnis des Gutachterverfahrens darstellt. Kapitel 3 gibt die Aktennotiz des 3. Workshops wieder, welche die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Verfahren festhält.

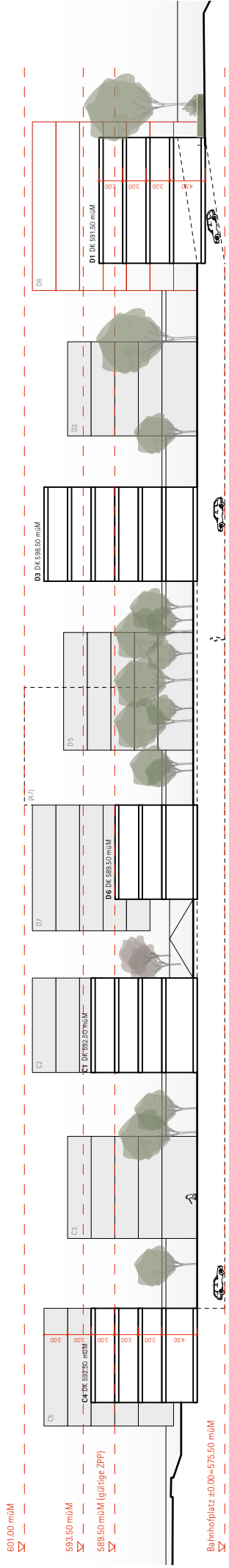
Um die gestalterischen Qualitäten des Richtkonzepts in der Folgeplanung weiterzuentwickeln, sind die Kriterien der Gemeinde Köniz gemäss Kapitel 4 zu berücksichtigen. Es ist vorgesehen, die Berücksichtigung dieser Kriterien im Rahmen eines weiteren Workshops zu konsolidieren.

Das vorliegende Dokument beinhaltet somit die wichtigsten Dokumente der bisherigen Planungsschritte und bildet als Richtkonzept die Grundlage für die ZPP Bestimmungen.

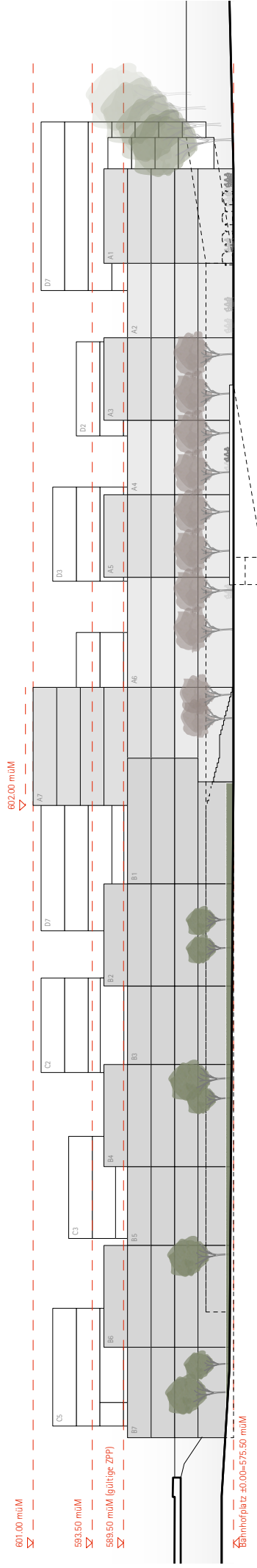
## **2. Machbarkeitsstudie zur Arealentwicklung Station Oberwangen von Aebi & Vincent**







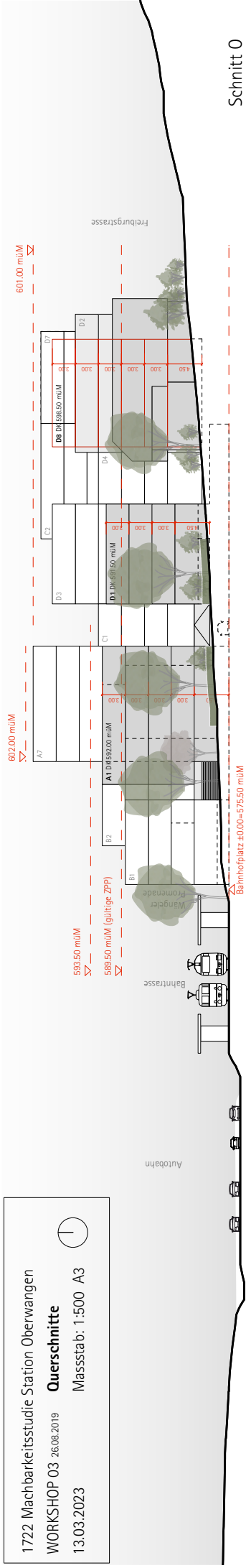
Schnitt 1



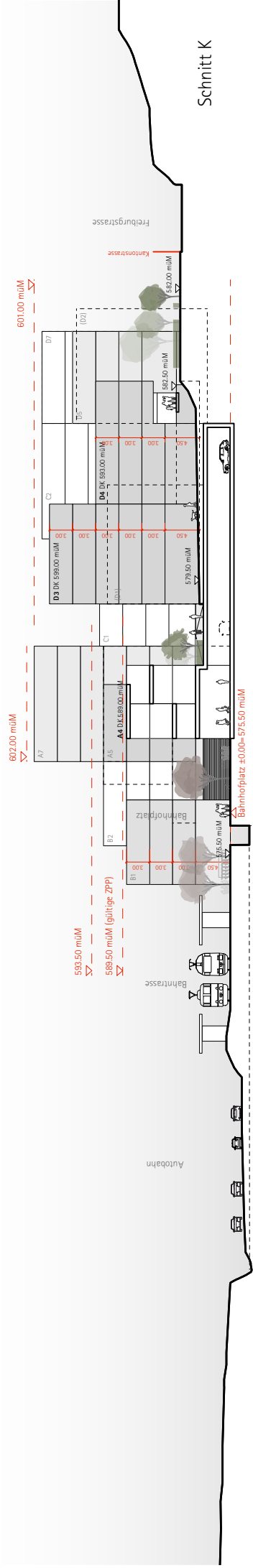
Schnitt 2



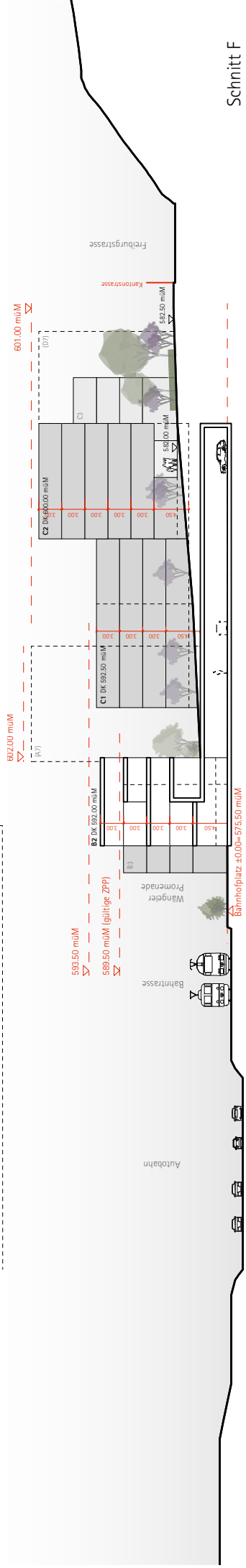
Schnitt O



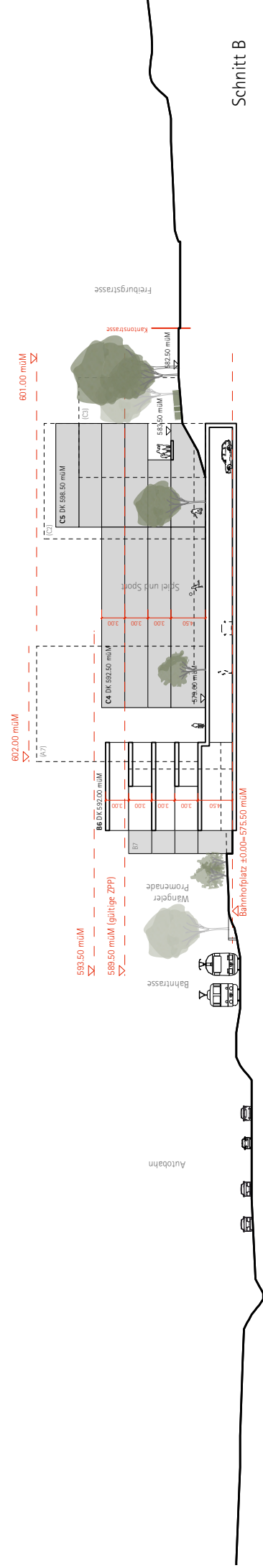
Schnitt K



Schnitt F



Schnitt B

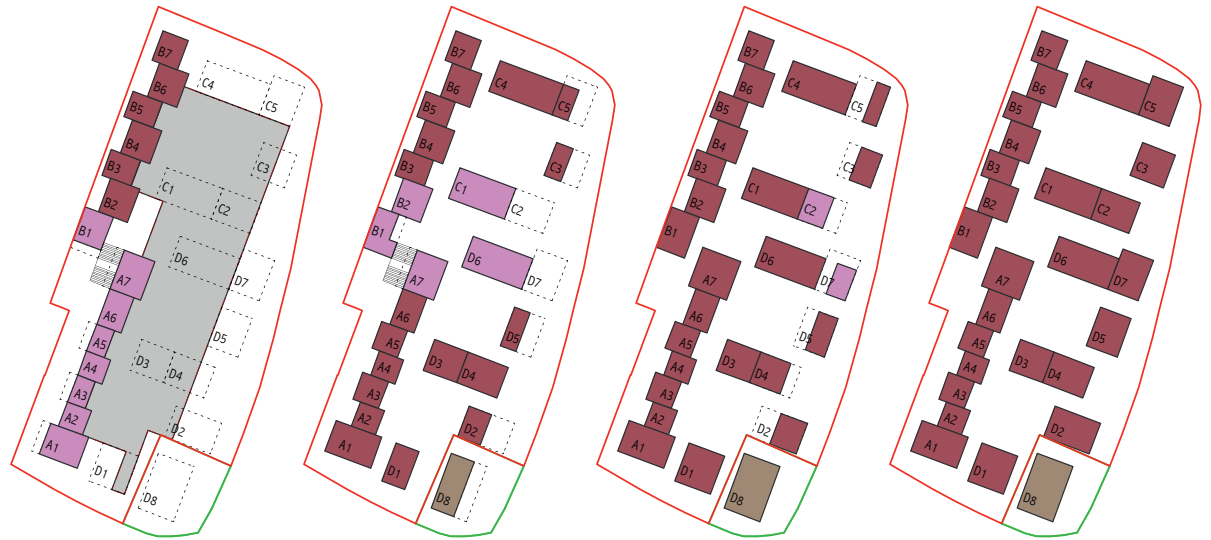




Sanierung Freiburgstrasse Planstand  
 Kissling + Zbinden AG vom 19.12.2022  
 (Mail Halter AG vom 06.03.2023)

Überlappung 08.03.2023\_mare





EG (Bahnhofsebene)

EG (Quartierplatz)

1.OG

2.OG

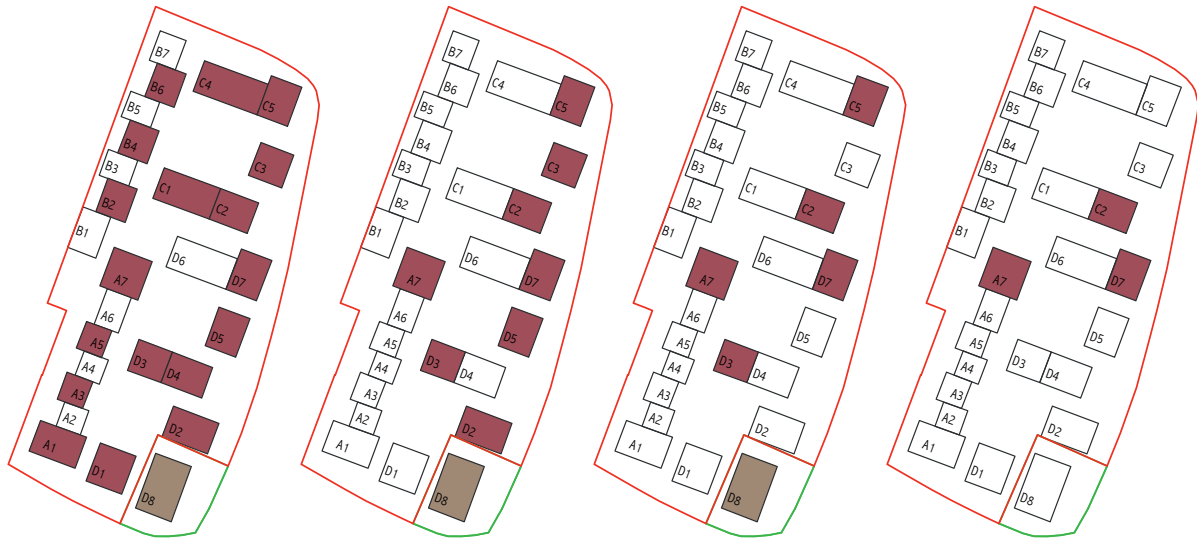
— Parzellen 2191+2188+1338+1398	m2	m2	m2	m2
■ WOHNFLÄCHEN	795 m2	2450 m2	3715 m2	4460 m2
■ VERKAUF / DIENSTLEISTUNG	970 m2	1025 m2	205 m2	-
■ EINSTELLHALLE	5'000 m2			
<b>Projektperimeter Total</b>	<b>1'765 m2</b>	<b>3'475 m2</b>	<b>3'920 m2</b>	<b>4'460 m2</b>
— Parzelle 2183				
■ WOHNEN (Parzelle 2183)	-	190 m2	300 m2	300 m2
<b>Ganzareal Total</b>	<b>1'765 m2</b>	<b>3'665 m2</b>	<b>4'220 m2</b>	<b>4'760 m2</b>

**Parzellenfläche** (Angaben GIS)

**GFO** (Footprint - 15%)

**AZ**

— Parzellen 2191+2188+1338+1398	12'612 m2	17'005	<b>1.35</b>
— Ganzareal inkl. Parzelle 2183	13'529 m2	18'440	<b>1.36</b>



3.0G

4.0G

5.0G

6.0G

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup>

Footprint

3'345 m<sup>2</sup>

1'505 m<sup>2</sup>

940 m<sup>2</sup>

595 m<sup>2</sup>

17'805 m<sup>2</sup>

-

-

-

-

2'200 m<sup>2</sup>

3'345 m<sup>2</sup>

1'505 m<sup>2</sup>

940 m<sup>2</sup>

595 m<sup>2</sup>

20'005 m<sup>2</sup>  
 -15%  
 GFO 17'005 m<sup>2</sup>

300 m<sup>2</sup>

300 m<sup>2</sup>

300 m<sup>2</sup>

-

1'690 m<sup>2</sup>

3'645 m<sup>2</sup>

1'805 m<sup>2</sup>

1'240 m<sup>2</sup>

595 m<sup>2</sup>

21'695 m<sup>2</sup>  
 -15%  
 GFO 18'440 m<sup>2</sup>

### 3. Aktennotiz Workshop 3

#### Aktennotiz 3. Workshop

Datum	Mittwoch, 28. August 2019
Zeit	13.00 – ca. 16.30 Uhr
Ort	Aebi & Vincent Architekten, Monbijoustrasse 61, 3007 Bern
Teilnehmende	Marc Maurer, Kreisplaner Planungsabteilung Gde. Köniz Sara Droz, Abteilung Verkehr und Unterhalt Gde. Köniz  Herbert Zaugg, Halter AG Timo Scherer, Varem AG Heinrich Fuchs, Grundeigentümerschaft  Priska Ammann, Fachexpertin Architektur Gianni Chini, Fachexperte Architektur Michael Schmid, Fachexperte Architektur Ueli Weber, Fachexperte Verkehr Rita Illien, Fachexpertin Landschaftsarchitektur  Bernhard Aebi, Aebi & Vincent Architekten Matthias Feiss, Aebi & Vincent Architekten Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten Markus Hofstetter, Kontextplan Patrik von Arx, Varem AG Niklaus Hodel, Gartenmann Engineering  Hansjakob Wettstein, ecoptima ag Eva Schober, ecoptima ag (Aktennotiz)
Entschuldigt	Silvio Bocchetti, Planungsabteilung Gde. Köniz Raphael Burkhalter, Halter AG Thomas Spring, Grundeigentümerschaft Drilon Qelaj, Grundeigentümerschaft

#### Traktanden

---

##### 1. Begrüssung, Vorstellung, Abwesenheiten

H. Wettstein begrüsst die Teilnehmenden zum 3. Workshop zur Arealentwicklung «Oberwangen Station».

Entschuldigt ist Grundeigentümer T. Spring. Die Gemeinde wird demnächst ein Gespräch mit ihm führen. Ebenfalls abgemeldet haben sich D. Qelaj, R. Burkhalter und S. Bocchetti.

---

## **2. Ziel des 3. Workshops; Stand / Vorgehen Verfahren**

H. Wettstein erläutert, das Ziel des 3. Workshops sei, die Projektstudie, gegebenenfalls mit Empfehlungen für die Weiterbearbeitung, zu verabschieden. Zudem sollen offene rechtliche und technische Fragen identifiziert werden, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die ZPP zu konsolidieren.

Die Projektstudie dient anschliessend als Bebauungs- und Erschliessungskonzept und somit als Grundlage für das Planungsverfahren (vgl. Traktandum 7).

---

## **3. Stand Abklärungen Grundeigentümer**

T. Scherrer informiert, dass mit Ausnahme der Zustimmung von T. Spring alle Zustimmungen der Grundeigentümerschaften im Perimeter zur Ausnahme der ZPP von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision vorliegt. Mit dieser Sistierung soll erreicht werden, dass die ZPP im Rahmen der Ortsplanungsrevision bestätigt wird und damit für die nächsten 8 bis 10 Jahre nicht mehr verändert werden kann (Planbeständigkeit von Nutzungsplänen).

H. Zaugg war vor dem heutigen Workshop mit T. Spring in Kontakt. Dessen Bedenken beziehen sich weniger auf die Sistierung der ZPP, als auf die konkreten Folgen des Projekts für sein Grundstück. Am 6. September 2019 wird eine Besprechung zwischen der Gemeinde und T. Spring stattfinden.

M. Maurer erklärt, dass die Gemeinde die bisherige Planung als transparenten Prozess wahrgenommen habe und dass er davon ausgehe, dass der Gemeinderat den Beschluss zur Sistierung der ZPP heute Abend fällen wird.

---

## **4. Vorstellung Projektstudie und Umgang mit Empfehlungen vom 2. Workshop**

Das Planungsteam hat die Empfehlungen vom letzten Workshop aufgenommen und die Variante 5 weiterentwickelt. B. Aebi erklärt anhand der Pläne, welche Grundsätze weiterverfolgt und welche Änderungen gegenüber dem 2. Workshop vorgenommen wurden. Eine Zusammenfassung der Projektstudie ist im Anhang dieser Aktennotiz enthalten. Die vollständige Dokumentation kann unter dem folgenden Link heruntergeladen werden:

<https://transfer.ecoptima.ch/index.php/s/UTQvmx6pWetJV0j>

Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen aufgeführt.

### **4.1 Städtebau**

- Die Höhenentwicklung und Geschoss-Abstufungen wurden überarbeitet und die Schnitte konsolidiert. Die Dachkoten der höheren Häuser, vor allem entlang der Kantonstrasse wurden verändert.

- Leichte Anpassungen der städtebaulichen Ausgestaltung, in der Form von Verschiebungen (vergl. WS.02/WS.03 im Anhang)
- Die Körnigkeit der Gebäude am Bahnhofplatz (liegend) ist gegenüber dem letzten Projektstand gröber.
- Es wird aufgezeigt, dass das Quartier sowohl mit als auch ohne das Bauernhaus im Südosten funktioniert.
- Die Nutzungsarten im Erdgeschoss und in den Obergeschossen wurden definiert und liegen in schematischer Form vor. Die Schnittstellen zwischen EG-Nutzung und Aussenraum wurden konkretisiert.

#### **4.2 Erschliessung und Zugänge zu den Baukörpern**

- Im südlichen Bereich, entlang der ehemaligen Wangentalstrasse (Zugangsweg zum Bahnhof) wurden die Fassadenfluchten und das Strassenvorland neu definiert.
- Die Erschliessung und die Zugänge zu den Baukörpern wurden konkretisiert. Die südliche Fussgängerankunft führt nicht mehr durch einen überdeckten Durchgang, sondern durch eine Gasse zwischen zwei nichtverbundenen Gebäuden.
- Die Einstellhallenzufahrt wurde definiert.
- Im Norden wurde das Areal mit einer Fussgängeranbindung an die Mühlebrücke angebunden.

#### **4.3 Aussenraum**

- Die Bahnhofs- und Quartierplatzgestaltung sowie die Funktion und Gestaltung der Aufenthalts- und Spielflächen wurden konkretisiert.
- Die Terraingestaltung im Norden gegenüber der Mühlebrücke wurde optimiert.

---

### **5. Diskussion Entwurf Projektstudie am Modell**

Insgesamt ist das Beurteilungsgremium überzeugt von der nun vorliegenden Projektstudie und der erfolgten Überarbeitung seit dem 2. Workshop.

Das Erschliessungskonzept hat eine sehr hohe Qualität erreicht und folgt einem klaren Plan. Insbesondere die diagonale Verbindung von der Freiburgstrasse zum Bahnhof mit der breiten Treppe sowie die untere Erschliessungsachse mit der vorgesehenen Bachöffnung werden als grosse identitätsstiftende Qualitäten gesehen.

Während die Setzung der Bauten als richtig befunden wird, bestehen in Bezug auf die Höhenentwicklung noch offene Fragen. Für M. Schmid und P. Ammann wäre eine Beruhigung durch eine Angleichung der Höhen nach wie vor wünschenswert. R. Illien fragt sich, ob weniger als ein Geschoss ausmachende Höhenunterschiede richtig resp. sinnvoll sind. G. Chini hält den vorliegenden Entwurf in Bezug auf die Höhenentwicklung für ausgewogen.

Insgesamt wird die Meinung vertreten, dass die höheren Bauten resp. Gebäudeteile eine Aufgabe als Orientierungspunkte übernehmen sollen und dass die Höhenentwicklung so auszugestalten ist, dass jede Erhöhung gegenüber der «Standardhöhe» eine nachvollziehbare Begründung haben muss.



M. Schmid und P. Ammann empfinden die Gebäudeabstände im Verhältnis zu den Fassadenhöhen teilweise als knapp. Sie sind sich nicht sicher, ob in diesen Situationen alle Wohnungen hinsichtlich Besonnung und Lärmbelastung eine gute Wohnqualität bieten. G. Chini, R. Illien, U. Weber und M. Maurer halten die durch die teilweise kleinen Abstände entstehende urbane Dichte für eine Qualität, die die Überbauung als Ganzes ausmacht. B. Aebi hält fest, dass bisher noch kein Projekt vorliegt. Er ist aber überzeugt, dass die vorgeschlagenen Baukörper attraktive und lärmrechtlich bewilligungsfähige Grundrisse ermöglichen.

U. Weber beurteilt alle funktionalen Aspekte des Erschliessungskonzepts als sinnvoll und umsetzbar. Er regt an, die oberste Erschliessungsachse im Süden mit einer bisher nicht vorgesehenen Treppe mit der unteren Erschliessungsachse zu verbinden. Als behindertengerechte Verbindung reicht die «Treppenrampe» kombiniert mit dem Lift um auf das Niveau Bahnhofplatz zu kommen. Wichtig für die behindertengerechte Erschliessung des Areals ist ebenfalls die Anbindung mit einem Lift an die Mühlestrasse.

M. Schmid und P. Ammann fragen sich, ob die Einstellhalleneinfahrt aufgrund der Friktionen mit den anstossenden Wohnungen am richtigen Ort ist. Eine Verschiebung nach oben ist aufgrund des bestehenden Bauernhauses Spring nicht möglich und wäre aus topografischer Sicht nicht sinnvoll. Eine Verschiebung nach unten Richtung Bahnhof würde zwar zu unerwünschten Friktionen mit der Haupterschliessungsachse des Langsamverkehrs führen, es stellt sich aber die Frage, ob sich das zu Gunsten einer geometrisch einfacheren Lösung nicht lohnen würde. Diese Frage ist nochmals zu prüfen.

N. Hodel führt aus, dass es die Idee der Projektverfasser ist, den ganzen Lärmschutz gegenüber der Autobahn und der Freiburgstrasse ausschliesslich über die Grundrissgestaltung zu lösen. Aus diesem Grund ist es möglich, dass schon für die ZPP Grundrisse entwickelt werden müssen, die der Lärmschutzverordnung LSV gerecht werden.

Folgende Aspekte werden diskutiert und schliesslich als richtig beurteilt:

- Die Bebauung entlang der Bahn weist nun die richtige Massstäblichkeit auf. Auch die nun weniger kleinteilige Auflösung des Gebäudes am Bahnhofplatz wird als richtig erachtet. Zwar erscheint eine zusätzliche Erhöhung der beiden Baukörper am Geleise auf den ersten Blick logisch, eine solche hätte jedoch wesentliche Nachteile im Zusammenhang mit der Besonnung am (Vor-)Abend und der Wirkung der Bebauung auf das Siedlungsgebiet von Oberwangen.
- Die Dichte wird aus ortsbaulicher Sicht weiterhin als verträglich beurteilt. Vorbehalte bestehen allenfalls in Bezug auf die Wohnqualität in den unteren Geschossen. Das Planungsteam hat im Modell 15% grössere Volumen dargestellt, da ca. dieser Anteil für Loggias und Rücksprünge zwar volumenbildend aber nicht an das Nutzungsmass anrechenbar ist. Dieses Vorgehen ist richtig.
- Der Grad an Urbanität ist richtig und trägt den standortspezifischen Qualitäten (Lage am Hang und angrenzend an Grünräume, gute ÖV-Erschliessung durch Bahnhofnähe) Rechnung.
- Es ist richtig, dass alle vier Höfe gegen die Freiburgstrasse hin räumlich abgeschlossen werden. Auch wenn der östlich gelegene Hang attraktiv ist, ist die Abschirmung der Höfe vom Lärm der Freiburgstrasse höher zu gewichten. Eine einzelne Öffnung würde zudem zu einer Schwächung des Bebauungskonzepts führen.
- Die Projektstudie weist nach, dass sowohl der Erhalt als auch der Ersatz des Bauernhauses Spring möglich sind und ortsbaulich gute Lösungen ermöglichen. Im Fall des (vorläufigen)

Erhalts wird der entstehende Übergang als verträglich beurteilt, wobei bei der Projektierung des westlich an das Bauernhaus angrenzenden Gebäudes mit der Grundrisskonzeption auf die verhältnismässig engen Verhältnisse reagiert werden muss.

- Die Abmessungen sowie die differenzierten Funktionen der Höfe sind nachvollziehbar und versprechen eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität.
- Der oberste parallel zur Freiburgstrasse verlaufende Erschiessungsstrang dient als attraktives Rückgrat und als wichtiger Begegnungsraum, auch wenn fraglich ist, ob er zwischen den Bauten in Form von Brücken auszugestaltet ist. Es ist richtig, die oberste Reihe der Bauten alle gemeinsam über diesen Strang zu erschliessen. Eine direkte Erschliessung der Bauten von der Freiburgstrasse her ist nicht zwingend und wird teilweise sogar als Schwächung des Erschliessungskonzepts gesehen.

M. Maurer von der Gemeinde Köniz äussert sich positiv zum Prozess und zu dessen Ergebnis. Er ist überzeugt, dass dies eine stabile Ausgangslage für die anstehende Erarbeitung der Planungsinstrumente ist.

---

## 6. Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium ist sich einig, dass der aktuelle Bearbeitungsstand zweifellos als Grundlage für die Zone mit Planungspflicht dienen kann. Für eine Überbauungsordnung ist jedoch noch eine Vertiefung der Projektstudie zu einem Richtprojekt erforderlich.

Im Hinblick auf die UeO sind die folgenden Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Die Höhenentwicklung ist dahingehend zu überprüfen, dass die Höhe der einzelnen Bauten erklärt und nachvollzogen werden kann.
- Das Bebauungskonzept ist durch den Nachweis von Grundrissen hinsichtlich seiner Wohn- und Aussenraumqualität, der Diversifizierung des Wohnungsangebots sowie in Bezug auf die lärmrechtliche Umsetzbarkeit zu konsolidieren.
- Durch eine Konkretisierung von Fassadenhöhen, Abstufungen und Loggias ist das maximal verträgliche Nutzungsmass einzugrenzen.
- Die obere Erschliessungsachse ist im Süden des Areals mit der unteren zu verbinden. Eine Treppe reicht hierfür aus.

---

## 7. Definition weiteres Vorgehen, Termine

Das Beurteilungsgremium beschliesst, dass die ZPP-Vorschriften in den nächsten Monaten auf dem Korrespondenzweg konsolidiert werden können, dass es aber mindestens noch einen Workshop braucht, um das Richtprojekt zu verabschieden. Damit soll sichergestellt werden, dass trotz oder vielleicht gerade wegen der für diesen Ort hohen Dichte eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität gewährleistet ist.

Die Gemeinde teilt der Bauherrschaft und der Verfahrensbegleitung zeitnah mit, ob der Gemeinderat am 28. August 2019 abends das Sistierungsgesuch an das AGR beschlossen hat (per E-Mail vom 29. August 2019 erfolgt) und ob das AGR die Sistierung akzeptiert hat (noch ausstehend). Sobald das der Fall ist, kann mit den Planungsarbeiten begonnen werden.

Die Verfahrensbegleitung teilt dem Beurteilungsgremium den Entscheid der Bauherrschaft mit, ob zuerst die öffentliche Auflage der ZPP abgewartet wird, bevor die UeO ausgearbeitet

wird (Variante 1a), ob die UeO bereits parallel zur ZPP in Angriff genommen wird um Zeit zu sparen (Variante 1b) oder ob die bisherige ZPP durch eine von der Bevölkerung zu beschliessende UeO nach Art. 88 BauG ersetzt werden soll (Variante 2). Von dieser Entscheidung ist abhängig, zu welchem Zeitpunkt das Beurteilungsgremium zu einem weiteren Workshop eingeladen wird.

Bern, den 18. September 2019

Für die Aktennotiz  
ecoptima ag



Eva Schober

Verteiler:  
an alle Sitzungsteilnehmenden

#### **4. Kriterien der Gemeinde Köniz für die Folgeplanung**

Um die gestalterischen Qualitäten des Richtkonzepts in der Folgeplanung weiterzuentwickeln, sind die nachfolgenden Kriterien zu berücksichtigen. Neben den im Protokoll des dritten Workshops entsprechend den Rückmeldungen des Begleitgremiums festgehaltenen Punkten, sind nachfolgend wichtige Punkte festgelegt, welche die Gemeinde in einem Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) zwecks Qualitätssteigerung in der Folgeplanung (UeO) festgehalten hätte, hier aber fehlt.

**Gestalterische Gesichtspunkte und qualitative Eigenschaften die in der Folgeplanung berücksichtigt werden sollen.**

- Die anvisierte Urbanität versinnbildlicht eine mutige Haltung und ist ein deutliches Statement, einen anspruchsvollen Ort zu einem lebenswerten Ort umzugestalten. Es ist jedoch darauf zu achten, dass mit der hohen Dichte keine Monotonie durch einheitliche Ausgestaltung der Bauten entsteht. Die mutige Haltung könnte leicht kippen, da die Dichte optisch verstärkt und als zu massiv empfunden werden könnte. Eine vielseitige Architektursprache, und eine sorgfältige Zonierung öffentlich – privat, können wesentlich zur positiven Wahrnehmung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in „Neuoberwangen“ beitragen.
- Es ist auf eine ausgewogene Höhenstaffelung und eine ortsgerechte Körnung (z.B. durch Versetzung oder Gliederung der Baukörper) zu achten. In der Fernwirkung soll die neue Siedlung als identitätsstiftende Silhouette wahrgenommen werden. In der Nahwirkung ist (z.B. durch eine angemessene Raumgeborgenheit) auf eine behagliche Atmosphäre zu achten. So wird die neue Siedlung zum trendigen Unikat im Grünen.
- Für die von Lärm betroffenen Bauten ist beim Entwurf der Hochbauten ein Lärmschutzexperte miteinzubeziehen. Die entlang der Bahn gelegenen Fassaden haben adäquat auf die Lärmsituation zu reagieren. Ein Nachweis zur Reduktion der Lärmreflexion wäre, aus Erfahrung der vorhergehenden Planung, zu empfehlen.
- Die vier Innenhöfe sollen räumlich weitgehend abgeschlossen werden. Es ist darauf zu achten, dass die Freiräume eine hohe Qualität (Ökologie, Gestaltung, Aufenthalt etc.) aufweisen und eine gewisse Durchlässigkeit (inkl. Lebensräume) entsteht. Die Raumproportionen dürfen nicht beengend wirken. Dies kann am besten anhand eines Modells geprüft werden.

- Die Wohnqualität in den unteren Geschossen ist detailliert zu prüfen. Dabei spielen die Orientierung sowie die Erschliessung und die Anordnung der privaten Aussenräume eine wichtige Rolle. Für die UeO sollten deshalb bereits Grundrisse (Stufe Richtprojekt) vorliegen.
- Die siedlungsinternen Freiräume und die Bauten sind klimagerecht auszugestalten. Es ist ein hoher Anteil unversiegelter und begrünter Flächen sicherzustellen. Die Umleitung des Studweidbachs sowie eine möglichst reduzierte Fläche der Einstellhalle zwischen den Hochbauten oder ein angemessener Substrataufbau (Absenkung ESH) für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern würden dies unterstützen. Es soll, unter Einbezug der AUL, ein Umgebungsgestaltungskonzept erarbeitet werden.