



Gemeinde  
**Köniz**

# **Volksabstimmung 19. November 2023**

## **Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

**Schliern, Spühlirain**

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Seite X

## Abstimmungslokale

Sie haben die Möglichkeit, bei den nachstehenden Abstimmungslokalen **persönlich** an der Urne abzustimmen oder zu wählen. Das Lokal mit Stern (\*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### Öffnungszeiten

Donnerstag, 16. November 2023, 16–18 Uhr  
Freitag, 17. November 2023, 14–16 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)  
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)  
Wabern (Dorfschulhaus\*)  
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)  
Niederwangen (Schulhaus Juch)

### Öffnungszeiten

Sonntag, 19. November 2023, 10–12 Uhr

## Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert und beachten Sie die Anleitung auf der Rückseite des Antwortkuverts. **Wichtig:** Der Stimmrechtsausweis ist im entsprechenden Feld zu unterschreiben und zusammen mit dem verschlossenen Stimmkuvert in das Antwortkuvert zu legen.

Übergeben Sie das Antwortkuvert entweder rechtzeitig und frankiert der Post oder werfen Sie dieses bis spätestens am Samstag, 14.00 Uhr (letzte Leerung), vor dem Abstimmungs- oder Wahltag in den Briefkasten beim Gemeindehaus Bläuacker, Köniz ein.

## Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter [www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)  
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).  
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung  
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

# Schliern, Spühlirain

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

## Das Wichtigste in Kürze

Die Wohnsiedlung am Spühlirain in Schliern besteht aus sechs Gebäuden mit insgesamt 126 Wohnungen. Die Bauten aus den 1960er-Jahren sind in einem mangelhaften Zustand, der Sanierungsbedarf ist gross. Die Bernische Pensionskasse als Grundeigentümerin ist nach Vorabklärungen zum Schluss gekommen, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht tragbar wäre. Sie beabsichtigt deshalb, das Areal neu und dichter zu bebauen und aufzuwerten. Geplant sind erneut sechs Wohngebäude, die dank grösserem Volumen Platz für 220 bis 230 Wohnungen bieten. Besonderen Wert wird in der neuen Wohnsiedlung auf eine energetisch vorbildliche Lösung und eine gute soziale Durchmischung gelegt.

Der Spühlirain soll als Herzstück der neuen Siedlung verkehrsberuhigt, umgestaltet und zum Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsort werden. Die Spiel- und Freiflächen zwischen der Siedlung und dem Büschiwald werden aufgewertet, innerhalb der Siedlung sind Wiesenhänge und gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen vorgesehen. Ziel ist, mit attraktiven Aussenräumen einen Mehrwert für das gesamte Quartier zu schaffen.

Damit die neue Siedlung am Spühlirain realisiert werden kann, braucht es eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Mit dieser Vorlage wird den Stimmberechtigten die Genehmigung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 8/6 «Spühli» mit Änderung des Nutzungsplans und der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan unterbreitet. Die Änderungen sind im Anhang der Botschaft ersichtlich. Der Baustart für die neue Siedlung ist nicht vor Anfang 2026 geplant.

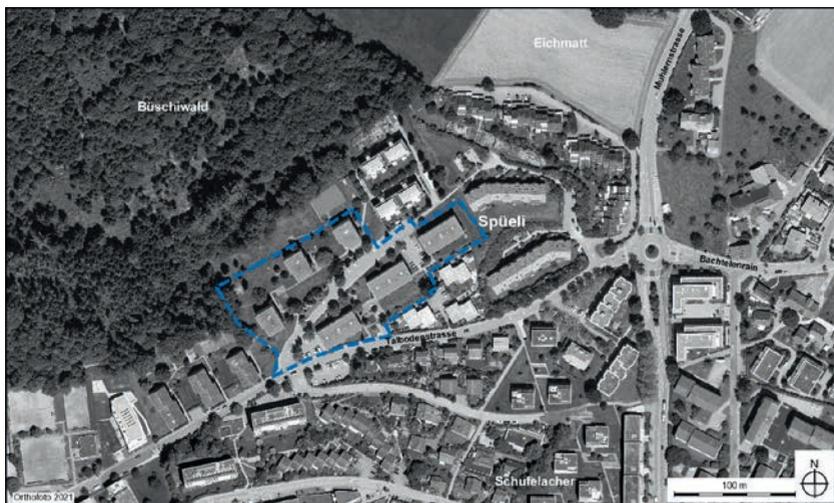


Abbildung 1: Situation heute mit dem Perimeter der neuen ZPP Nr. 8/6 «Spühlirain». (Quelle: geoportal der Gemeinde Köniz)

Am Spühlirain in Schlieren steht heute eine Wohnüberbauung mit drei viergeschossigen und drei sechsgeschossigen Wohngebäuden aus den 1960er-Jahren. Grundeigentümerin ist die Bernische Pensionskasse. Die Bauten sind in die Jahre gekommen und weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Vorabklärungen der Bernische Pensionskasse haben ergeben, dass für eine Sanierung der Gebäude so tief in deren Struktur eingegriffen werden müsste, dass dies wirtschaftlich nicht tragbar wäre. Die Bernische Pensionskasse trat deshalb im Jahr 2017 an die Gemeinde Köniz heran mit der Idee, die heutige Siedlung durch eine neue Überbauung zu ersetzen. Gemeinsam wurde entschieden, dass eine Nutzungsplanänderung auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens zweckmässig ist.

## Planungsgeschichte

In einem ersten Schritt führte die Bernische Pensionskasse einen Studienauftrag durch. Drei Planungsteams erarbeiteten Ideen für eine qualitativ hochstehende Neubebauung, die sich gut in die Umgebung einfügt. Ein Beurteilungsgremium hat das Verfahren begleitet. Dazu gehörten Vertretende der Grundeigentümerschaft und der Einwohnergemeinde Köniz, unabhängige Fachpersonen aus Architektur und Landschaftsarchitektur sowie weitere beratende Expertinnen und Experten. Das Beurteilungsgremium empfahl die Studie des Teams Rykart Architekten/Duo Landschaftsarchitekten (Liebefeld/Lausanne) zur Weiterbearbeitung.

Auf Basis der Siegerstudie erarbeitete die Gemeinde das Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK). Dieses hält alle massgeblichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals in den Bereichen Städtebau, Freiraum, Verkehr und Erschliessung fest. Das BEK wurde vom Könizer Gemeinderat beschlossen, ist für die Gemeindeverwaltung verbindlich und dient als Grundlage für die nachfolgende Detailplanung (Überbauungsordnung).

## Die neue Siedlung



Abbildung 2: Modell der Siegerstudie



Abbildung 3: Visualisierung der Siegerstudie

Nachfolgend werden die wichtigsten Charakteristika der neuen Siedlung beschrieben, die sich aus der Siegerstudie und dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) ergeben.

### **Die Wohngebäude**

Die bestehenden Bauten werden durch eine dichtere Neubebauung ersetzt. Geplant sind wiederum sechs Wohngebäude, die von der Typologie her den heutigen Gebäuden ähneln: Oberhalb des Spühlirains drei schmalere, höhere Gebäude (Punktbauten) von maximal 30m Höhe, unterhalb des Spühlirains drei längliche, niedrigere Gebäude (Zeilenbauten) von maximal 19,5m Höhe. Die heute künstliche Terrassierung wird aufgehoben, alle Gebäude werden künftig vom Spühlirain her ebenerdig und rollstuhlgängig erschlossen (siehe Visualisierung S.6). Die neue Siedlung wird so als einheitliches Ganzes wahrgenommen.

Die neuen Gebäude werden in erster Linie höher als die bestehenden. Damit wird die geplante Verdichtung erreicht und es entsteht mehr Wohnraum: Die Punktbauten sollen 10 Geschosse statt wie heute 6, die Längsbauten 5 bis 6 Geschosse statt wie heute 4 bis 5 aufweisen. Gleichzeitig werden die Punktbauten voluminöser und die Zeilenbauten länger als heute. Dank der Verdichtung können in der Siedlung künftig 220 bis 230 Wohnungen für rund 480 Einwohnende angeboten werden. Heute sind es 126 Wohnungen mit 268 Einwohnenden.

### **Soziale Durchmischung**

Die neue Wohnüberbauung soll zugunsten einer guten sozialen Durchmischung unterschiedliche Wohnformen und Ausbaustandards aufweisen. Während es heute lediglich 3- bis 4½-Zimmer-Wohnungen gibt, soll es künftig auch Studios und 2½-Zimmer-Wohnungen geben. Zudem sind von der Bauherrin Gemeinschaftsräume mit Bezug zum angrenzenden Aussenraum vorgesehen, die zur Förderung des sozialen Austauschs und der guten Nachbarschaft in der Siedlung beitragen sollen.

## **Preisgünstiges Wohnen in der neuen Siedlung Spühlirain**

Der Artikel «Preisgünstiges Wohnen» im Könizer Bauereglement schreibt vor, dass die Gemeinde die Erstellung und den Erhalt preisgünstiger Mietwohnungen fördert. So muss beim Erlass von Nutzungsplänen, die zu einer bedeutend höheren Ausnutzung führen, unter bestimmten Voraussetzungen ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert werden. Zwar unterliegt der Ortsteil Schliern dieser Verpflichtung nicht (gemäss Ausführungsverordnung). Gleichwohl hat sich die Bernische Pensionskasse als Grundeigentümerin dazu verpflichtet, 30% des für das Wohnen bestimmten zusätzlichen Nutzungsmasses als preisgünstigen Wohnraum in Kostenmiete anzubieten. Dieser Prozentsatz entspricht ungefähr 40 Wohnungen oder etwa 17% der Wohnungen in der neuen Siedlung.

## **Der Aussenraum**

Rund um die Gebäude entstehen unterschiedlich nutzbare Räume. Das Zentrum bildet der aufgewertete Spühlirain, der mit Bepflanzungsinseln ausgestattet und zu einem attraktiven Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsort werden soll. Oberhalb der Punktbauten werden die bestehenden Spiel- und Freiflächen zum Büschwald hin aufgewertet und barrierefrei erschlossen. Die Punktbauten selber sollen von Wiesenhängen umgeben werden, die bis an den Spühlirain heranreichen. Die Aussenräume der Zeilenbauten zur Talbodenstrasse hin werden als gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen geplant.

## **Fuss- und Veloverkehr**

Wichtig ist in der neuen Siedlung ein dichtes Netz an Fusswegen, das die Anbindung an die benachbarten Quartiere, die Spiel- und Freiflächen am Büschwald und die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sicherstellt. Für Velofahrende sind Abstellplätze nahe den Hauseingängen und Veloabstellräume in den Gebäuden vorgesehen.

## **Motorisierter Verkehr und Parkierung**

Der Spühlirain wird zur Begegnungszone und kann so seine neue Funktion als Spiel- und Wohnstrasse erfüllen. Die Bewohnenden können in einer unterirdischen Einstellhalle oberhalb des Spühlirains parkieren. Die Zufahrt ist am Anfang des Spühlirains vorgesehen, um den motorisierten Verkehr möglichst früh von der neu gestalteten Quartierstrasse zu nehmen. Die Zu- und Wegfahrt zur bestehenden Einstellhalle Spühlirain Nr.30 ist gewährleistet, wobei die Option besteht, diese Einstellhalle mit der neuen zusammenzuschliessen und so den Spühlirain längerfristig noch stärker vom Verkehr zu entlasten. Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge in der neuen Siedlung beträgt 0,5 Abstellplätze pro Wohnung (inklusive Parkplätze für Besucherinnen und Besucher).

## **Energie**

In der neuen Siedlung wird eine sehr gute Energieeffizienz mit einem tiefen Wärmeenergiebedarf und einem hohen Anteil erneuerbarer Energie angestrebt. Die Grundeigentümerin hat sich vertraglich verpflichtet, die Überbauung im höheren Energie-Standard «Plusenergie-Quartier» zu realisieren. Das bedeutet, dass die gesamte Überbauung über das Jahr hinweg mehr Energie produzieren muss als sie verbraucht. Für die Wärmeerzeugung steht Holznutzung im Nahwärmeverbund im Vordergrund. Im weiteren Verfahren wird der Anschluss an einen Nahwärmeverbund vertieft geprüft.

## **Strategische Reserve für Schulnutzung**

Der Schulraum im Ortsteil Schliern ist knapp. In einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerin hält sich die Gemeinde Köniz die Möglichkeit offen, eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> für Schulraum zu reservieren, z. B. für eine Tagesschule. Hinzu kommen 540 m<sup>2</sup> für einen dazugehörenden Aussenbereich.

## Darüber wird abgestimmt

Die wichtigsten Rahmenbedingungen für die geplante Siedlung werden in der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 8/6 «Spühli» grundeigentümerverbindlich gesichert. Die ZPP ersetzt die bestehende Überbauungsordnung aus dem Jahr 1966 innerhalb des Planungssperimeters. Dieses Verfahren erfordert eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Die Stimmberechtigten befinden sich über eine Änderung des Nutzungsplans im Planungssperimeter und eine Anpassung der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan.

- Die **Nutzungsplanänderung** ist im Anhang ersichtlich. Dort wird der bestehende Nutzungsplan dem neuen Nutzungsplan gegenübergestellt.
- Die **besonderen Vorschriften** zum Nutzungsplan respektive die ZPP-Bestimmungen definieren den Planungszweck, die zulässige Art und das zulässige Mass der Nutzung, die Gestaltungsgrundsätze und verschiedene weitere Bestimmungen (siehe Anhang).

## Fazit und raumplanerische Einordnung

Mit der Planung am Spühlirain entsteht an gut erschlossener Lage eine verdichtete und gleichzeitig qualitätsvolle Siedlung mit attraktivem Wohnraum und hochwertigen Freiräumen. Damit entspricht die Planung den Zielen der Könizer Ortsplanung. Die neue Überbauung gliedert sich gut ins Orts- und Landschaftsbild ein. Die drei maximal 30 m hohen Punktbauten oberhalb des Spühlirains bilden von Weitem wahrnehmbare, identitätsstiftende Orientierungspunkte, die aber den dahinterliegenden Büschwald nicht überragen. Die Art der Nutzung bleibt trotz Aufzonung gleich, es wird kein zusätzliches Kulturland beansprucht. Der Spühlirain wird zu einem lebendigen, verkehrsberuhigten Begegnungsraum aufgewertet. Er rückt damit ins Zentrum der neuen Bebauung und wird zum verbindenden Element. Mit zusätzlichen Fusswegen wird die Siedlung durchlässiger und noch besser an die Umgebung angebunden.

Mit dem Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards werden verschiedene Zielgruppen angesprochen. Mit

verschiedenen Wohnungstypen und Wohnraum in Kostenmiete kann auch längerfristig eine gute soziale Durchmischung erreicht werden.

Der mögliche Mehrverkehr, der aufgrund der Verdichtung der Siedlung entsteht, kann vom bestehenden Verkehrsnetz problemlos aufgenommen werden.

## Verfahren und weitere Informationen

Der Erlass der neuen ZPP Nr. 8/6 «Spühli» bedingt ein ordentliches Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Parlamentsbeschluss, Volksabstimmung und Genehmigung durch den Kanton.

### **Öffentliche Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 12. Februar bis 13. März 2020 durchgeführt. Zum Auftakt fand am 11. Februar 2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der rund 90 Interessierte teilnahmen. In den Mitwirkungseingaben wurde der Sanierungsbedarf der Gebäude anerkannt, die Anpassung an die heutigen Energiestandards und die zusätzliche Verdichtung eingehend mit einer guten sozialen Durchmischung wurden begrüsst. Stark kritisiert wurden die Gebäudedimensionen, die Neubauten seien für das Ortsbild zu hoch. Der Gemeinderat als Planungsbehörde von Köniz ist jedoch überzeugt, dass es sich beim Siegerprojekt um ein gutes und dem Ort angepasstes Projekt handelt. Sämtliche Mitwirkungseingaben wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst und erläutert.

### **Kantonale Vorprüfung**

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte von Ende September 2020 bis Mitte Januar 2021 die Planungsunterlagen unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Das AGR stellte unter Vorbehalt gewisser Punkte die Genehmigungsfähigkeit der Planung in Aussicht. Die Gemeinde nahm aufgrund der Vorbehalte des AGR Anpassungen vor, etwa bezüglich Festlegung der Gebäudehöhen. Die anschliessende ergänzende Vorprüfung durch das AGR im Sommer 2022 ergab, dass die Vorbehalte genügend bereinigt werden konnten.

## **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Februar bis 27. März 2023. Innert der Auflagefrist wurden elf Einsprachen eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR wird im Rahmen der abschliessenden Genehmigung der Planungsinstrumente erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

## **Weiterführende Informationen**

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind auf der Website der Gemeinde zu finden. Die Originalakten und das Modell können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus eingesehen werden (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Telefon 031 970 93 91).

**[www.koeniz.ch/spuehlirain](http://www.koeniz.ch/spuehlirain)**

## **Finanzen**

Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren und für die Folgeplanung werden von der Gemeinde Köniz geleistet. Die Grundeigentümerin hat den Studienauftrag finanziert. Infolge der Umzonung in die neue ZPP Nr. 8/6 «Spühli» entstehen für die Gemeinde Einnahmen durch den Ausgleich der Planungsmehrwerte, konkret erhält die Gemeinde 40% des Mehrwerts. Sämtliche Anpassungen des Strassenraums und der öffentlichen Infrastruktur (inkl. Abwasser, Entsorgung), die sich aufgrund des Vorhabens ergeben, und die Detailerschliessungen inklusive Beleuchtung gehen zulasten der Grundeigentümerin. Eigentum, Betrieb und Unterhalt der Strasse verbleiben aber bei der Gemeinde. Einzig die Verlegung der Trinkwasserleitung, die ohnehin hätte saniert werden müssen, geht zulasten der Gemeinde. Dies ist jedoch über die entsprechende Spezialfinanzierung gedeckt. Für den Mieterausbau (Innenausbau), der sich im Zuge einer allfälligen Schulnutzung ergeben würde, müsste ebenfalls die Gemeinde aufkommen. Hinzu kämen die Mietkosten für die Räumlichkeiten. Die erforderlichen Kredite für die Schulnutzung müssten zuerst von den finanzkompetenten Organen bewilligt werden (Gemeinderat oder Parlament, abhängig von der Höhe des Kredits).

## Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Gemeinde die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem Kanton (AGR) zur Genehmigung unterbreiten. Gleichzeitig wird das AGR erstinstanzlich über die unerledigten Einsprachen entscheiden. Über die Form der Folgeplanung resp. Realisierung einigen sich die private Grundeigentümerin und die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt; wahrscheinlich ist der Erlass einer Überbauungsordnung. Baustart für die neue Siedlung ist nicht vor Anfang 2026.

## Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die ZPP Nr. 8/6 «Spühli» tritt nicht in Kraft, die heutige Überbauungsordnung ist weiterhin gültig. Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag kann nicht umgesetzt werden. Es wird die Chance verpasst, am Spühlirain eine qualitätsvolle, verdichtete und sozial durchmischte Siedlung mit attraktiven Aussenräumen zu realisieren. Da der Sanierungsbedarf der heutigen Bauten gross und unbestritten ist, muss die Bernische Pensionskasse umgehend eine neue Strategie für die Siedlung am Spühlirain erarbeiten.

## Argumente im Parlament

### PRO

- Pro/Contra-Argumente im Parlament wird von Komm eingefügt.

### CONTRA

- Pro/Contra-Argumente im Parlament wird von Komm eingefügt.

## Antrag und Abstimmungsfrage

Mit xx zu xx Stimmen bei xx Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 8/6 «Spühli» wird zugestimmt
- Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens.

### **Abstimmungsfrage**

Wollen Sie die Vorlage «Schliern, Spühlirain: Änderung der baurechtlichen Grundordnung» annehmen?

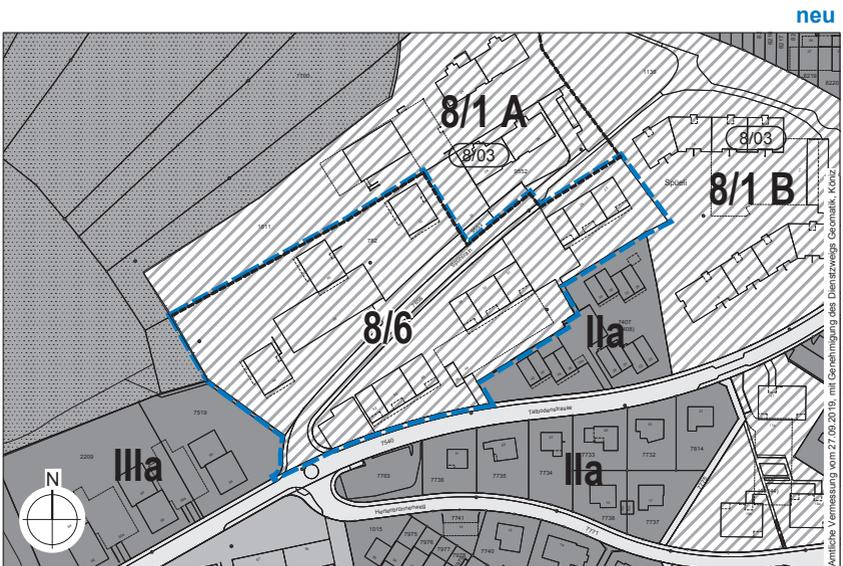
Köniz, xx. Xxxx 2023

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Tatjana Rothenbühler

Leiterin Fachstelle Parlament: Verena Remund-von Känel

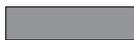
## Nutzungsplanänderung:



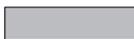
## Legende

 Perimeter Nutzungsplanänderung

### Nutzungszone

	Wohnzone	W
	Verkehrszone Strasse	VS

### Besondere Zonen

	Überbauungsordnung nach Art. 88 ff. BauG	ÜO
	Zone mit Planungspflicht	ZPP

**8/6** Zonennummer (ZPP), (Statistikkreis/Nummer)

### Gebiete, Bauklassen, Bau- und Nutzungsbestimmungen

**IIIa** Bauklasse

 Begrenzung von Gebieten (Bauklassen, ÜO, ZPP)

### Hinweise

 Nummer der Überbauungsordnung, (Statistikkreis/Nummer)

 Nummer der Überbauungsordnung innerhalb einer ZPP  
(Statistikkreis/Nummer)

 Wald

 Bestehende verbindliche Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG

# Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

## NEU

### B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

---

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
8/6	Spühli ES II	1	Realisierung einer dichten, sozial- verträglichen, städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität. Schaffung differenzierter Aussenräume von hoher Qualität die zur Stärkung der Identität des Quartiers beitragen.
		2.1	Wohnzone W
		2.2	Maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo): 25'500 m <sup>2</sup>
		2.3	Höhen: Nordwestlich vom Spühlirain: Gesamthöhe max. 30,0 m Südöstlich vom Spühlirain: Gesamthöhe max. 19,5 m
		3.1	Das Bebauungs- und Erschliessungs- konzept des Gemeinderats illustriert die Bau- und Aussenraumgestaltung und ist für die weitere Planung wegleitend.

# Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

**NEU**

## B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

---

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
8/6	Spühli ES II	3.2  3.3  3.4  4.1  4.2	Auf dem Areal ist durch das Zusammenwirken verschiedener Grundrisstypologien eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards zu ermöglichen.  Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer zulässig.  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.  Der Spühlirain ist, sofern möglich, in einen Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsort zu transformieren.  Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen zu schaffen.

# Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

---

**NEU**

## B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

---

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)</b>	<b>1 2 3 4</b>	<b>Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen</b>
8/6	Spühli ES II	4.3  4.4  4.5  4.6	Die Parkierung der motorisierten Fahrzeuge für Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrten sind möglichst anfangs des Spühlirains bzw. an der Talbodenstrasse anzuordnen.  10% der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Besucherabstellplätze zu erstellen.  Die Gesamtüberbauung hat die gewichtete Gesamtenergieeffizienz gemäss Art. 30 der Kantonalen Energieverordnung vom 1.1.2023 um 15% zu unterschreiten.  Zulässig ist der Bau einer Quartierheizzentrale.



