



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Illustrations- und Richtprojekt
Überbauungsordnung | ZPP Nr. 1/3 Nesslerenweg

23. Juni 2014

Genehmigungsexemplar

IMPRESSUM

PLANUNGSBEHÖRDE

Gemeinde Köniz
Direktion Planung + Verkehr
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz
Telefon 031-970 93 91, Fax 031-970 92 11
E-Mail: dpv@koeniz.ch

AUFTRAGGEBER

Bauherrenkonsortium Nessleren
Previs, Wabern
Helvetia AG, Basel
PAT - BVG, Bern

BEAUFTRAGTE BÜROS

GESAMTPROJEKTLEITUNG

Abplanalp Affolter Partner GmbH
Bauökonomie / Bautreuhand

3000 Bern 25

GENERALPLANER / RICHTPROJEKT

Architekten Schwaar & Partner AG
Thunstrasse 59, Postfach 16
3000 Bern 6

ÜBERBAUUNGSORDNUNG

Hänggi
Planung + Beratung GmbH
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Management Summary	5
3. Standort	6
4. Methodik und Ausgangslage	7
5. Randbedingungen	8
6. Projektorganisation	9
7. Architektur	10
8. Modellfotos und Visualisierungen	11
9. Infrastruktur	12
10. Verkehrskonzept	13
11. Umgebung	16
12. Nachhaltigkeit	18
13. Energie	19
14. Photovoltaik und Sonnenkollektoren	20
15. Lärmschutz	21
16. Brandschutz	22
17. Entsorgungskonzept	23
18. Kommunikation	24
19. Terminplan	25
20. Kennzahlen	26
21. Richtprojekt	27
22. Geringfügige Änderungen der Vorschriften zur ZPP Nr. 1/3 'Nesslerenweg'	32
23. Geringfügige Änderungen Schutzplan Naturobjekte	34

1. Einleitung

Mit dem vorliegenden Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung ZPP Nr. 1/3 Nessleren, sollen das Gesamtkonzept und die UeO-relevanten Punkte verdeutlicht werden.

Das angefügte Richtprojekt dokumentiert die Baueingabepläne gemäss Stand März 2014.

Die Überbauung Nessleren, Wabern stellt die Erneuerung und Verdichtung der Wohnnutzung, wie auch den Erhalt der bestehenden grosszügigen Aussenräume der bestehenden und neuen Wohnungen sicher.

Obwohl der Fussabdruck der Gebäude sich durch die Verdichtung um rund 24 % vergrössert hat, konnte die Umgebung aufgrund einer stark reduzierten und optimierten Erschliessung, um 5 % erhöht werden.

Die Gebäudeabstände belaufen sich weiterhin zwischen 15 und 60 Meter.

Auch den Gebäudeabstand in den zwei Obergeschossen mit dem teilweisen Versatz und den Auskragungen der Aufbauten sind aufgrund der Schrägstellung der Gebäude und der daraus resultierenden Sichtbezügen für eine urbane und verdichtete Überbauung im guten und verträglichen Verhältnis.

Eine Verdichtung einer bestehenden Überbauung hat seinen Preis, auch in Bezug auf Gebäudeabstände und Nachbarschaft.

Die Erneuerung und Verdichtung der Überbauung Nessleren baut auf den bestehenden Qualitäten auf und schafft zusätzliche neue Qualitäten im Wohnen, im Aussenraum und in der Nachhaltigkeit.



2. Management Summary

Die Kernaufgabe besteht darin die Siedlung Nessleren zu verdichten und zu erneuern.

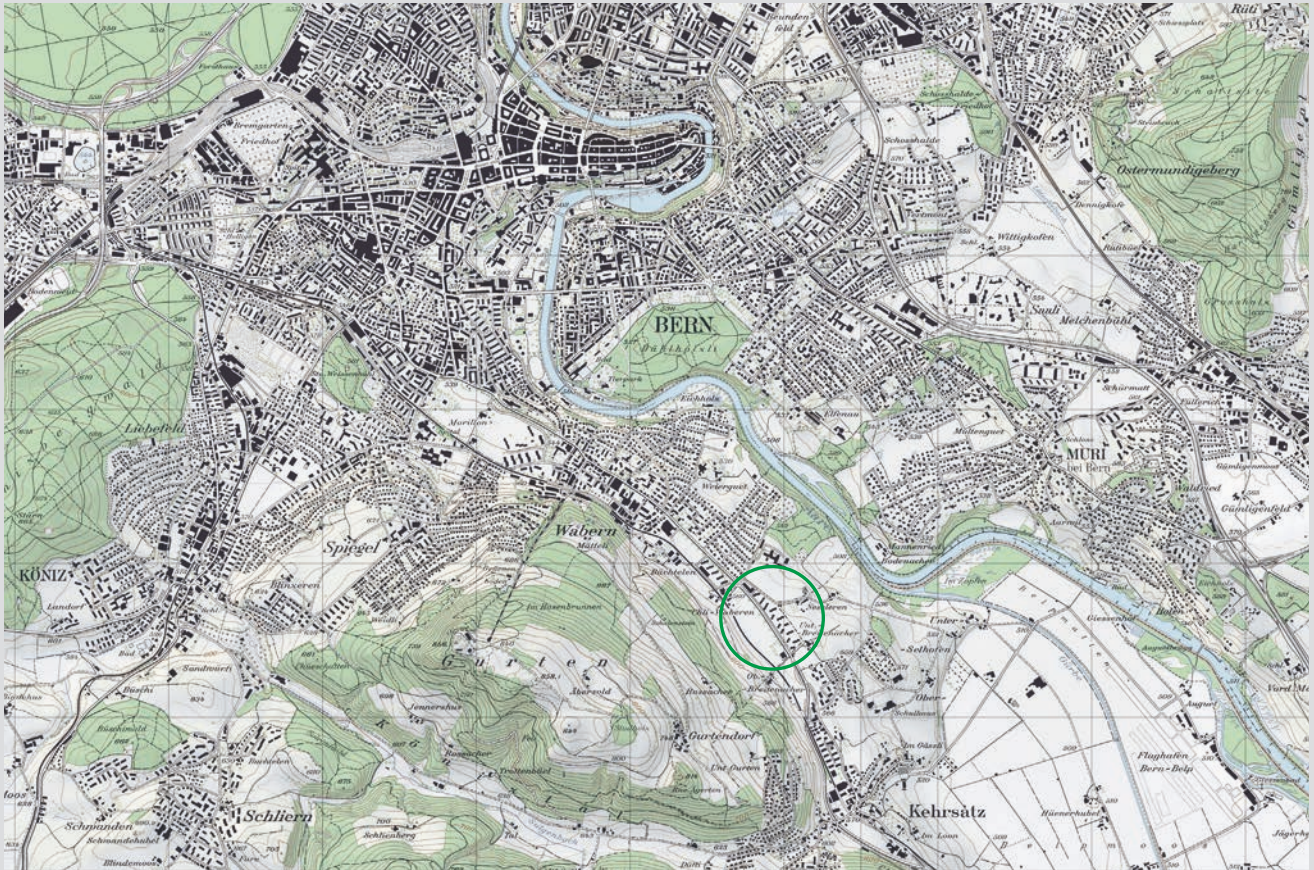
In einer ersten Etappe, ist die Anpassung der Infrastruktur geplant. Danach können in zwei weiteren Etappen die Wohnhäuser angebaut, saniert und aufgestockt werden. Dach und Südfassade werden abgebrochen und der bleibende Sockel in Massivbau ergänzt. Die zwei Attikageschosse sind in Holzelementbau vorgesehen. Die kürzeren Bauzeiten mit vorfabrizierten Holzelementen senken die Dauer der Mietausstände um 5 Monate pro Etappe. Durch die Verdichtung der Siedlung werden neu 325 Wohnungen erreicht.

Architektonisch wird der bestehende Sockelbau unterschiedlicher angegangen als die Aufstockung. Durch Differenzierung der Formsprache, Wohnungstypen und Materialisierung erhält die Überbauung eine starke Identität. Einen Mehrwert an Wohnqualität, erhalten die Wohnungen ebenfalls durch die Terrassen, Loggien und Jahreszeitenzimmer.

Die geringere Lasterhöhung durch die Holzaufbauten ermöglicht eine optimierte Statik bis in die bestehenden Fundationen. Die neuen Liftkerne inklusive Treppenhäuser übernehmen die Funktion der Erdbebensicherheit. Die Erweiterung der Einstellhalle ist zur besseren Verteilung der neuen Parkplätze in der Längsrichtung geplant. Dies ermöglicht gleichzeitig eine höhere Aussenraumqualität und eine hindernisfreiere Zirkulation, da die tiefere Einfahrtstrasse aufgehoben wird. Die Siedlung wird nur noch begrenzt befahrbar sein. Der im Jahre 2006 erstellte Gas-Wärmeverbund bleibt weitgehend unverändert. Ein Anteil an erneuerbaren Energien am Gesamtenergieverbrauch wird durch Nutzung von Solarenergie (Wärme und Elektrizität) auf den Dächern realisiert. Langfristig besteht das Ziel darin, vollständig auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen zu verzichten. In der Gebäudehülle wird der Minergie Standard übertroffen. Statt Anstreben eines Minergie-Labels, hat sich die Bauherrschaft entschlossen, sich beim SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) als Panelprojekt zu bewerben. Die Aufnahme wurde im September 2013 bestätigt.

3. Standort

Die Nessleren Siedlung liegt am Ortseingang von Wabern, zwischen Kleinwabern und der Gemeindegrenze zu Kehrsatz. Ein wichtiges Merkmal der bestehenden Überbauung liegt in den äusserst grosszügigen Gebäudeabständen und Grünanlagen sowie der Lage am Siedlungsrand, direkt angrenzend an die unverbaute Landschaft.



Ausschnitt Landeskarte

4. Ausgangslage und Methodik

Die Siedlung am Nesslerenweg (Parzellen Nr. 8518, Nr. 8158 und Nr. 1470) wurde zwischen 1979 bis 1983 durch die Marazzi Generalunternehmung AG erstellt. Im Jahre 1999 wurden die zwei unteren Wohngeschosse der Siedlung entlang der Seftigenstrasse mit einer Lärmschutzwand gegen den Verkehrslärm geschützt.

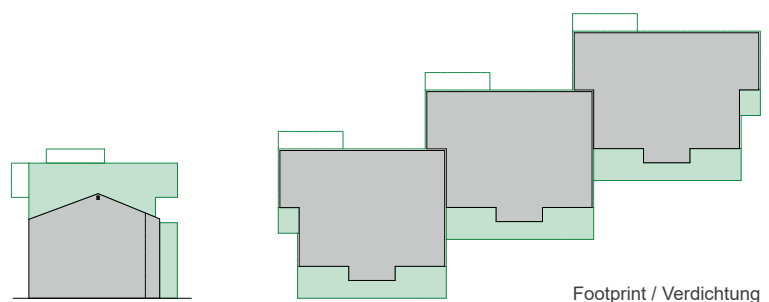
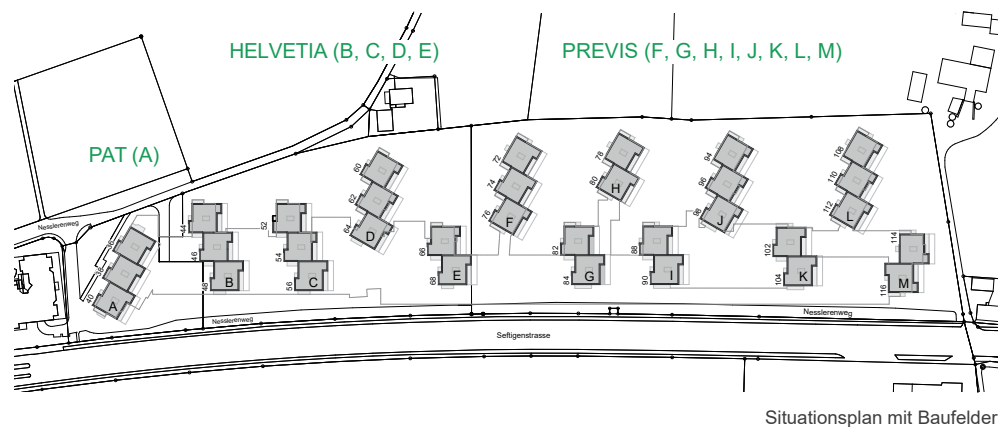
In der damaligen Ortsplanung (Zonenplan von 1970, Baureglement von 1976) waren die Grundstücke einer Planungszone PZ zugewiesen. Ohne Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften galt eine Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer AZ von 0.5. Dies entspricht auch der berechneten, heutigen AZ.

Mit der Ortsplanungsrevision 1993 wurden die Grundstücke einer Wohnzone W mit Bauklasse IIIa (AZ min. 0.5 bis max. 0.8) zugewiesen.

Die heutige Ausnützungsziffer liegt mit 198 Wohnungen bei 0.57. Mit einer Aufstockung soll die maximal erlaubte Ausnutzung von 0.8 erreicht werden, ohne die bestehende Aussenraumqualität zu verlieren. Zudem sollen eine energetische Sanierung und eine Steigerung der Wohnqualität, der bestehenden Wohnungen (Lifterschliessung, grössere Balkone, mehr Sanitärzellen, mehr Licht im Wohnbereich, usw.)

Gemäss dem kantonalen Energiegesetz des Kantons Bern können Gemeinden in der baurechtlichen Grundordnung einen Nutzungsbonus von bis zu 10% vorsehen, wenn Gebäu-

(vgl. Kantonales Energiegesetz Art. 14)



5. Randbedingungen

Um die Erneuerung und Verdichtung umsetzen zu können, wurde das Areal „Nesslerenweg“ einer neuen Zone zugewiesen und es wurden neue Zonenvorschriften erlassen.

Das Baureglement wurde rechtskräftig angepasst (Beschluss der Einwohnergemeinde Köniz vom 11. Dezember 2011, genehmigt durch den Kanton am 31. Januar 2012). Die Bestimmungen der neuen ZPP basieren auf dem Ergebnis der Vorstudie sowie wichtigen übergeordneten Rahmenbedingungen.

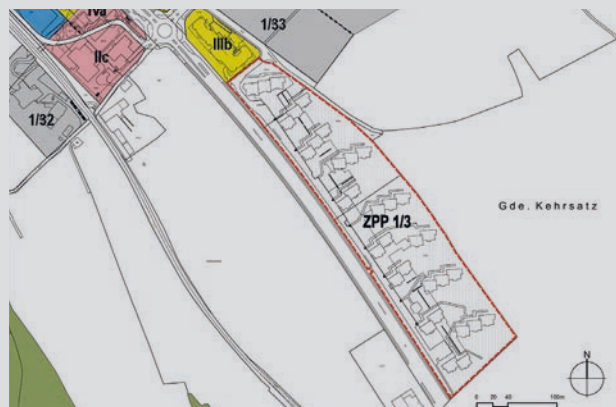
B Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP Nr. 1/3 «Nesslerenweg»

Empfindlichkeitsstufe (ES) II

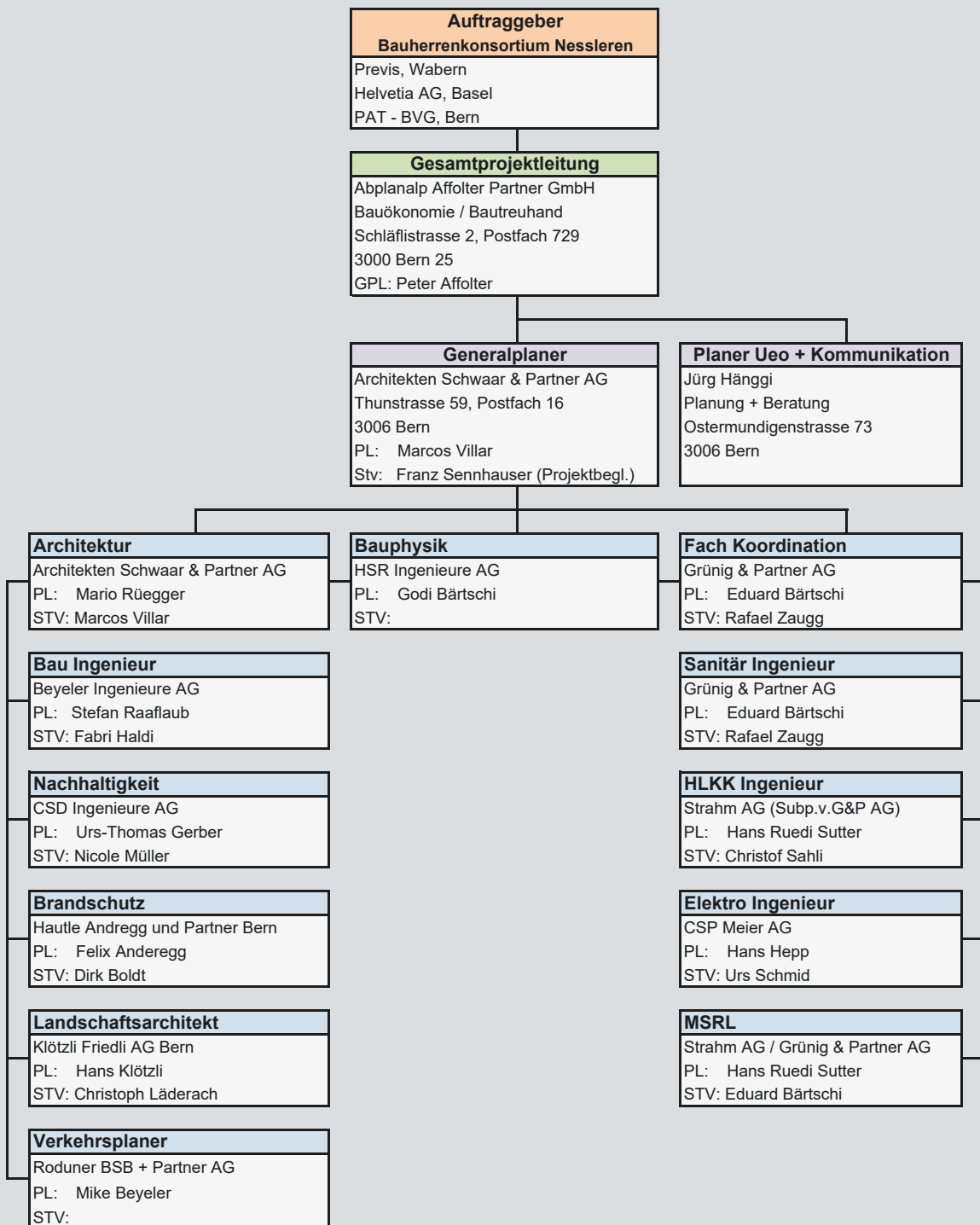
1. Planungszweck
2. Art und Mass der Nutzung
3. Gestaltungsgrundsätze
4. Verschiedene Bestimmungen

1. Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Erhalten der bestehenden grosszügigen Aussenräume sowie sicherstellen einer optimalen Lärmschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen.
- 2.1 Wohnzone W. Ausnützungsziffer 0,8. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2 und 2.3, die zulässigen Gebäudeabmessungen.
- 2.2 Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Die Abmessungen dürfen allseitig zum Zweck der energetischen Sanierung um das technisch notwendige Mass vergrössert werden. Vorbehältlich Ziff. 3.1 ist der Ausbau von Balkonen gestattet.
- 2.3 Max. Gebäudehöhenkote 3.5 m ab OK bestehender Firstpfette. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Attikageschosse dürfen die max. Gebäudehöhenkote nicht überragen.
- 3.1 Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere über die Aufstockung der Gebäude, die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen.
- 3.2 Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die geschützte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.
- 3.3 Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen dürfen ergänzt werden.
- 4.1 Es ist ein reduzierter Parkraumbedarf anzustreben, wobei der Richtwert 1.1 Parkplatz pro Wohnung beträgt. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept für die gesamte Wohnsiedlung, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.
- 4.2 Die Durchlässigkeit des Quartiers Nesslerenweg für den Langsamverkehr quer und längs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen.
- 4.3 Es sind die Voraussetzungen für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse sowie für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.



6. Projektorganisation

Nachstehend das Organigramm für die aktuelle Planungsphase. (Stand September 2013)



7 . Architektur

Die Überbauung Nessleren ist nach über 40 Jahren Nutzung renovationsbedürftig geworden. Ein typisches Merkmal dieser Bebauung ist der hohe Repetitionsfaktor. So wurde damals ein optimierter Haustyp mit gleichen Grundrissen zu Zweier- respektive Dreierblocks zusammengefügt und in lockerer Weise auf dem Gelände arrangiert.

Verschiedene Vorstudien haben aufgezeigt, dass die Siedlung auf Grund der bestehenden Aussenraumqualität vertikal verdichtet werden muss.

Die Kernaufgabe besteht darin eine Architektursprache zu mit welcher die Siedlungsidentität erhalten und die Architektur- und Bauqualität auf die zeitgemässen Bedürfnisse abgestimmt werden kann. Ebenfalls ist das Mass aufzuzeigen, um welches die bestehenden Grundrisse der Häuser vergrössert werden können, damit die Grundrisse den heutigen Anforderungen gerecht werden, ohne die Gesamtqualität der Überbauung zu beeinträchtigen.

Der Rahmen der Aufgabenstellung mit zwei zusätzlichen Geschossen und dem Einbau eines Liftes sowie der maximalen Vorgabe der angestrebten Ausnützung war relativ eng abgesteckt.

Architektonisch wurde entschieden, das bestehende Dachgeschoss durch ein doppeltes Attikageschoss zu ersetzen. Die bestehenden Bauten sollen als Sockel für die Attikageschosse interpretiert werden. Da man sich einem hohen Anspruch an die Nachhaltigkeit will, entschied sich das Planungsteam relativ früh dazu, die zusätzlichen Aufbauten als Holzbau auf den muralen Sockelbau aufzusetzen. Dieser Entscheid wird durch die Statik - mit dieser Bauweise wird so wenig zusätzliches Gewicht wie möglich auf die bestehenden Fundamente gebracht - und die Umweltverträglichkeit des Baustoffes Holz unterstützt. Zusätzlich ermöglicht ein vorgefertigter Holzbau eine bessere Baustellenlogistik und eine kürzeren Bauzeit. Der Entscheid den bestehenden Bau als Massivbau und den Neubauteil in Holz zu konstruieren, manifestiert sich auch in der Architektursprache. Die Zweiteiligkeit der Häuser ermöglicht eine Datierung

der einzelnen Gebäudeteile in Neubauteil und Renovation. Es ist eine bewusste Entscheidung, die unterschiedlichen Erstellungszeiten ablesbar zu machen und aufzuzeigen, dass es sich nicht um einen gesamten Neubau, sondern um eine Renovation mit entsprechender Ergänzung handelt.

Der Sockel wird formal beibehalten und mit einem Aussenputz versehen. Der zweigeschossige Aufbau wird optisch vom Sockel in Form, Farbe und Material abgehoben und mit zwei Auskragungen skulptural ausformuliert. Die im Kontrast zum kompakten Sockel eher aufgelöste Formgebung der Attikas widerspiegelt die innere Organisation der Grundrisse.

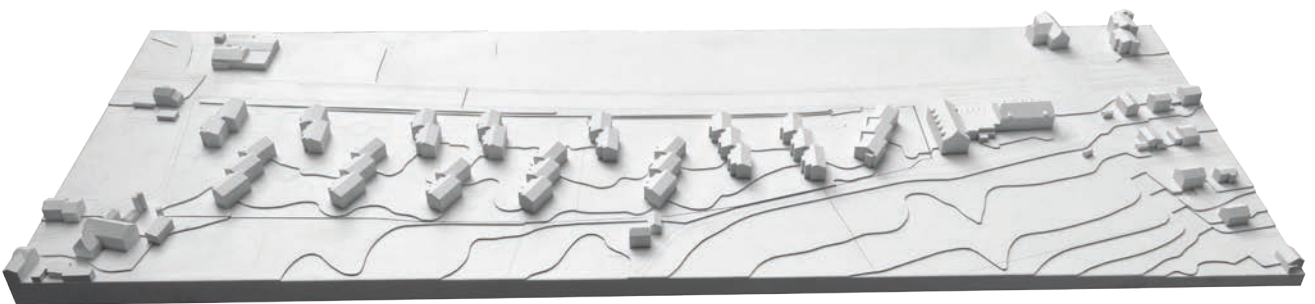
In den bestehenden Geschossen wurde der Entschluss gefasst, die Zimmereinteilung beizubehalten und die Gebäude im Bereich der Wohn-/Esszimmer Richtung Südwesten zu vergrössern. Zudem fügt sich aussen an den Seitenfassaden, teilweise eine zusätzliche Nasszelle an. Angedacht ist, diese Nasszelle vorgefertigt auszuführen.

In den zwei neuen Geschossen sind verschiedene Wohnungsgrössen und Grundrisse geplant. Bei allen Wohnungen wurde höchstes Augenmerk auf individuelle Aussenräume gelegt.

Die neuen Wohnungen erhalten je nach Wohnungsgrösse verschiedene Loggien und Terrassen. Für die Ausführung der Fassaden ist bei den bestehenden Geschossen eine verputzte Aussenwärmedämmung und bei den zwei neuen Attikageschossen eine hinterlüftete Holzschalung vorgesehen. Die erneuerte Bebauung wird aus 33 fünfgeschossigen Häusern bestehen. Die neuen Wohnungsgrössen werden stärker variieren, um so dem heutigen Individualisierungsgrad der Gesellschaft gerecht zu werden. Insgesamt werden 325 Wohneinheiten entstehen.

Durch die Aufstockung und die Neuinterpretation der Bebauung in Material, Form und Farbe erhält die Siedlung Nessleren einen starken, einzigartigen Ausdruck und bildet so einen Wohnort mit besonderer Identität und Wohnqualität.

8. Modellfotos und Visualisierungen



9. Infrastruktur

9.1 Technikräume

Die bestehenden Technikräume bleiben weiterhin in Betrieb. Einzig die Öltanks können demontiert und entsorgt werden. Zusätzlich sind Wasserspeicher nötig, um die Wärme der geplanten Sonnenkollektoren aufzunehmen.

9.2 Waschküchen und Trockenräume

Die bestehenden Waschküchen werden, wegen der bestehenden Wasserleitungen und Bodenabläufen, belassen. Diese sind den Umbauwohnungen zur Verfügung gestellt. Die Anzahl ist daher weiterhin genügend. In den Attikageschossen sind die Waschtürme in den Wohnungen geplant (hoher Komfort).

9.3 Keller

Die Anzahl der Keller steigt auf 325 Stück. Es wurde darauf geachtet, dass diese direkt in den Untergeschossen der Häuser eingeplant werden. Die heutigen Tankräume werden in Keller umgewandelt. Bei den Häusern, die zu wenig bebautes Volumen aufweisen um die Keller direkt am Ort anzuordnen, wurde das Anbaufundament zu zusätzlichen Keller ausgeweitet.

9.4 Luftschutzkeller

Die bestehenden Räume werden belassen. Die gesetzlich anfallenden Schutzräume können von der befreit werden, da in der Gemeinde Köniz genügend freie Plätze zur Verfügung stehen.

9.5 Nebenräume

Die restlichen, bestehenden Nebenräume im Untergeschoss werden belassen und zur Vermietung angeboten. Diejenigen Untergeschossräume, die weite Distanzen zu Wohnräumen aufweisen, eignen sich für Musik- oder Bastelkeller. Einige davon werden auch als Lagerräume für Hauswarte und Private dienen.

9.6 Einstellhalle

Die bestehende Einstellhalle wird in der Längsrichtung angebaut, damit die Verteilung der Parkplätze in Bezug auf die Gebäude möglichst optimal ist. Im gleichen Zuge wird der Bestand saniert und den heutigen Anforderungen angepasst.



Querschnitt

10. Verkehrskonzept

Die Aspekte der Verkehrsplanung für den Endzustand werden nachfolgend thematisch behandelt.

10.1 MIV-Erschliessung Mieter

Die Haupteerschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) der Mieter erfolgt über eine neue nordseitig angelegte Einstellhallenzufahrt. Mit diesem direkten Zugang, können die Auswirkungen dieser Bewegungen auf die Liegenschaften eingeschränkt werden. Für Ver- und Entsorgung, Warenauslad oder Zügelaktivitäten steht den Mietern die „rückwärtige“ Erschliessung entlang der Lärmschutzwand zur Verfügung.

10.2 MIV-Parkierung Mieter

Die bestehende Einstellhalle wird von 206 Parkplätzen (PP) um 77 PP's auf insgesamt 283 PP's erweitert. Davon werden 9 PP's als behinderten-PP's ausgebildet.

10.3 MIV-Erschliessung / Parkierung Besucher Für die Besucher der Überbauung stehen 27 PP's als Längsparkierung entlang der Lärmschutzwand zur Verfügung. Davon werden 2 als Behinderten-PP's ausgeschieden. Mit der Ausbildung von mehreren regelmässig angeordneten kleineren Plätzen („Linsen“) sind genügende Wendemöglichkeiten vorhanden. Die Ein- und die Ausfahrt erfolgt über den Nesslerenweg Nord.

10.4 Velo-Parkierung Mieter

Erschlossen über die Einstellhalle stehen den Mietern Veloräume mit Abstellplätzen zur Verfügung. Zusätzlich zu den Veloabstellräumen werden entlang der Lärmschutzwand Veloabstellplätze angeordnet. Ein Veloabstellplatz kann dabei je nach Standort mehreren Zugängen dienen. Die Anzahl der Veloabstellplätze setzt sich wie folgt zusammen: 125 Stk. im Bereich der Einstellhalle, 650 Stk. in den grossen Kellerräumen der Liegenschaften und 200 Stk. entlang der Lärmschutzwand. Damit wird die nach kantonalen Bauverordnung, Art. 54a geforderte Anzahl von 975 Stk. erreicht.

10.5 Langsamverkehr

Das Areal weist durch das gewählte Wegnetz eine hohe Durchlässigkeit betreffend Langsamverkehr auf. Dies ist sehr zu begrüssen, da dies für das Leben in der Überbauung von grösster Wichtigkeit ist. Die Erschliessungswege müssen dabei für Fussgänger, Velofahrer und auch für Behinderte gut nutzbar sein. Vor allem der Winterdienst muss möglich

Die Zugänge aus dem übergeordneten Netz werden schwergewichtig über den Nesslerenweg Nord und dem Nesslerenweg West erfolgen. Die neu gestaltete Verbindung dazwischen wird als Begegnungszone ausgestaltet. Auf eine Signalisation „Begegnungszone“ wird bewusst verzichtet, da durch das gewählte Erscheinungsbild der Strasse nur sehr



Verkehrsplanung

tiefe Geschwindigkeiten zu erwarten sind. Sollte sich dies in der Praxis nicht zeigen, ist eine Nachsignalisation problemlos möglich.

Mit der Umgestaltung der Seftigenstrasse ist die Querung dieser im Bereich des heutigen Durchganges sicher zu stellen. Später ist ein zweiter Durchgang mittig der Überbauung zu prüfen. Damit könnte die „Trennwirkung“ durch die Lärmschutzwand stark reduziert werden.

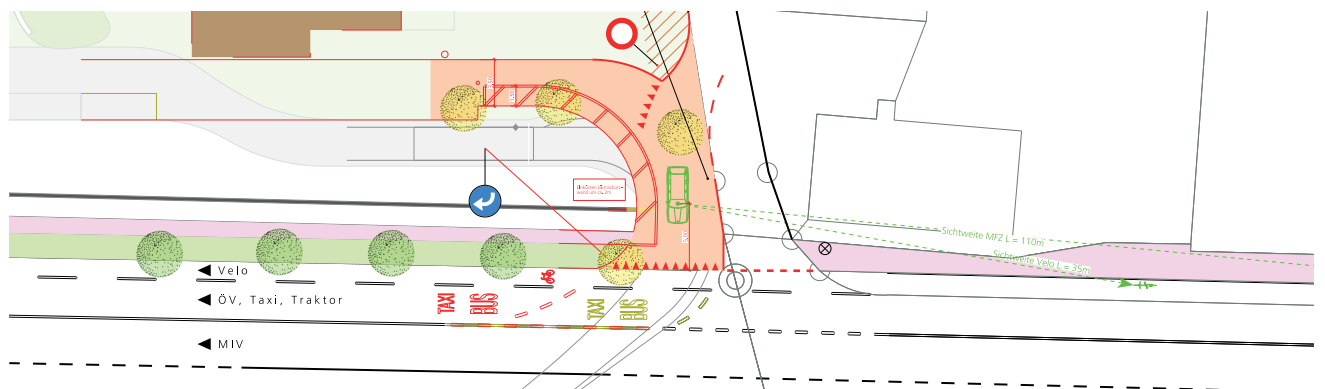
10.6 Behindertengerechtigkeit

Die Siedlung gilt im heutigen Zustand, nicht als rollstuhlgerecht. Die Hauseingänge sind ein halbes Geschoss zu den geplanten Aufzügen versetzt. Mit Hilfe von Anpassungen in der Parkanlage und Durchgangsmöglichkeiten im Untergeschoss (zusätzliche Aufzüge EH, Rampen, usw.) wird eine möglichst hindernisfreie Siedlung angestrebt.

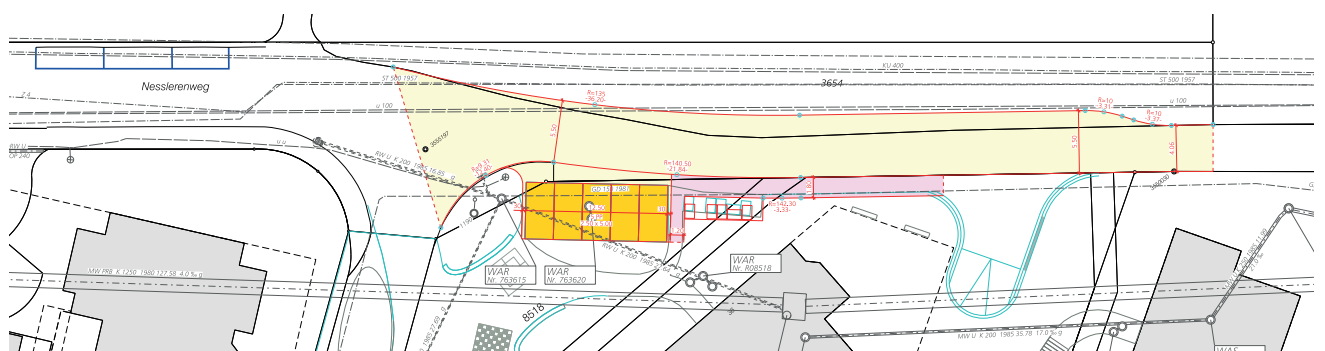
10.7 Ver- und Entsorgung / Löschschutz

Für die Versorgung (Feuerwehr, Zügelwagen, Tanklastwagen, etc.) sowie die Entsorgung (Kehricht) ist ein Einbahnsystem mit nordseitiger Zufahrt ab dem Nesslerenweg und Ausfahrt mittels einer Polleranlage auf der Südseite in den „unteren Breitacker“ vorgesehen. Die vorliegende Lösung wurde durch das Tiefbauamt des Kantons Bern und die Gemeinde Köniz vorgeprüft und im Grundsatz gutgeheissen. Es wird mit einer Nutzfrequenz von 3 Fahrten pro Woche gerechnet.

Die Erstellung und der bauliche Unterhalt der Polleranlage müssen durch die Bauherrschaft erfolgen. Der Betrieb muss durch die Gemeinde Köniz überwacht werden.



Ausfahrt mit Poller für Ver- und Entsorgung



Verbreiterung Nesslererenstrasse Nord

10.8 Zugang zum öffentlichen Verkehr (ÖV)

Mit der Erschliessung durch die Buslinie 29 liegt die Überbauung in der Erschliessungsgütekategorie C (EGK C). Die Haltestelle ist über den Durchgang durch die Lärmschutzwand erreichbar. Damit sind die minimalen Anforderungen durch die Gemeinde Köniz erfüllt. Mit der Umsetzung der Verlängerung der Tramlinie 9 bis nach Kleinwabern, liegt die Überbauung sogar in der EGK B.

10.9 Verbreiterung Nesslerenweg Nord

Um die Erschliessung der neuen Einstellhalleneinfahrt an dem Nesslerenweg Nord sicher zu stellen, fordert die Gemeinde Köniz die Verbreiterung der Strasse auf 5.50 Meter. Die Verbreiterung erfolgt in Richtung Westen auf der Parzelle der Gemeinde Köniz. Da der bestehende Strassenaufbau mutmasslich im östlichen Teil der Verbreiterung nicht den Standards entspricht, muss die Strasse hier neu aufgebaut werden. Im Weiteren ist eine Ergänzung der Beleuchtung zu prüfen.

10.10 Provisorien

Für die Umsetzung des Vorhabens in drei Etappen, wird auf der Ostseite der Überbauung ein provisorisches Trasse mit einer Breite von 3.5-4.0 Metern erstellt. Dieses wird in einem Einbahnbetrieb von Nord in Richtung Süd betrieben. Parallel dazu wird ein „Rettungsstrasse“ für die Feuerwehr erstellt. Nebst einem Installationsplatz und Parkplatz für die Bauunternehmen von ca. 3000 m² werden auch ca. 65 provisorische Parkplätze für die Mieter erstellt. Die Einfahrt in die Seftigenstrasse ist analog der Ver-/Entsorgungsrouten des



Begegnungszone Nord-West mit Öffnung der Lärmschutzwand

11. Umgebung

Durch die Erweiterung der Einstellhalle gegen die Lärmschutzwand kann die Erschliessungszone auf die Höhe der Gebäude angehoben werden. Dadurch erfährt die Gesamtanlage eine starke Aufwertung:

Der lange Erschliessungskanal verschwindet, die Adressbildung zu den Wohnbauten wird klarer. Die neue Erschliessungsstrasse wird zwischen den Gebäuden zu Platzsituationen ausgeweitet, in welchen auch die neuen Aufgänge aus der Einstellhalle eingebunden werden. Es entstehen gut frequentierte Begegnungszonen, die dank den mehrstämmigen über schattige und sonnige Bereiche verfügen. Die lange Gerade der Erschliessung wird durch die geschwungenen Formen und das Anlegen von grünen in der Sichtachse gebrochen, damit soll die Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden. Die Zugangswege von den Aufenthaltsplätzen zu den Wohnbauten erfolgen als weich geschwungene Wege. Sie führen durch artenreiche Blumenrasen, die eine ökologische Aufwertung bringen und unterhaltsextensiv sind. Eingestreute Wildblumentuffe bringen über das ganze Jahr hinweg Blüten. Im Nordosten bildet ein Mergelweg die Möglichkeit eines Rundganges. Er durchläuft eine offen gestaltete Land-

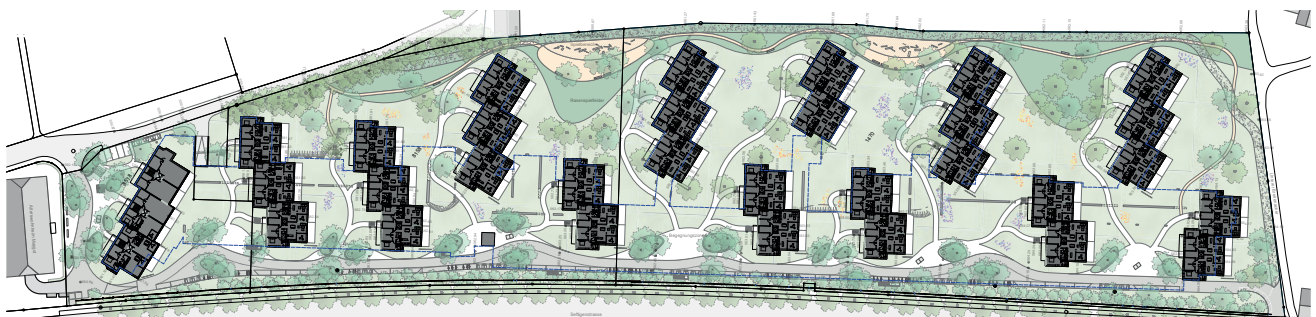
schaft, welche die Sicht auf den gegenüberliegenden Aaretalhang ermöglicht. An diesem Weg werden konzentriert zwei Spielplätze angelegt, mit danebenliegenden Rasenspielfeldern. Entlang der Grenze liegt die verlangte Feuerwehrzufahrt, sie wird in Schotterrasen angelegt.

Die bestehenden Bäume werden soweit möglich erhalten, gefälltte Bäume werden mit einheimischen standortgerechten Bäumen ersetzt, die Baumbilanz fällt positiv aus.

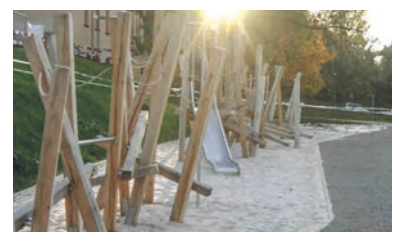
Besucherparkplätze, Containerunterstände und ungedeckte Veloabstellplätze liegen an der Erschliessungszone. Vor den Wohnbauten stehen jeweils gedeckte Velounterstände in Eingangsnähe zur Verfügung.

Das wasser aus Strassen, Plätzen und Wegen wird seitlich über Oberbodenpassagen versickert, das Dachwasser durch unterirdische Sickerschächte und –galerien in den Untergrund abgegeben. Damit entfallen die Meteorwasseranschlüsse an die Kanalisation.

Die Siedlung wird durch die neue Umgebungsgestaltung klar zониert und stellt viel Raum für soziale Interaktion bereit. Die Gesamtanlage erfährt eine starke ökologische Aufwertung. (vgl. Dachaufsicht, 16.11.2012 / Umgebung Materialisierung)



Gestaltungsplan Umgebung



Bestehende Wildhecke

An der Nesslerenstrasse befindet sich eine ca. 155m lange Wildhecke unterschiedlicher Breite (50cm bis 2.50m).

Die Hecke besteht in erster Linie aus folgenden Sträuchern und Kleinbäumen:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Weissdorn (*Crataegus laevigata*)
- schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

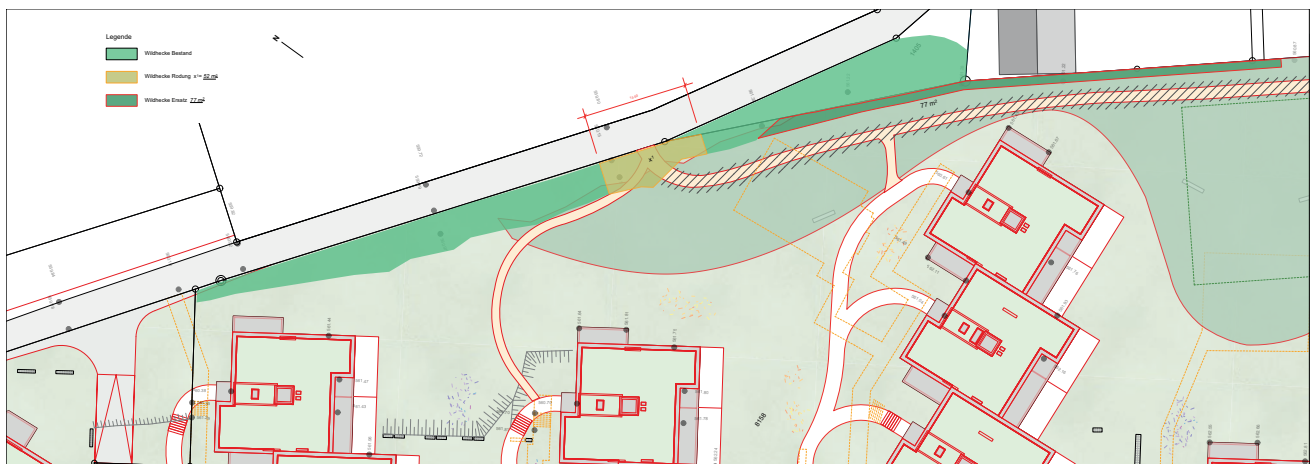
In der Hecke befinden sich drei grössere Einzelbäume (Sandbirke, *Betula pendula*).

Massnahmen und Ersatz der Wildhecke:

Die Hecke wird durch das Erneuerungs-, und Verdichtungsprojekt an einer Stelle tangiert:

Es ist eine Öffnung von 13.50m (52m²) in der Wildhecke für die künftige Feuerwehrezufahrt von der Nesslerenstrasse auf die Parzelle notwendig.

Die Hecke wird mit einem Faktor von 1.5 innerhalb der Parzelle mit einheimischen Gehölzen ersetzt (entspricht einer Fläche von 77m²).



12. Nachhaltigkeit

Das Nachhaltigkeitskonzept Erneuerung und Verdichtung Überbauung Nessleren wurde innerhalb des interdisziplinären Planerteams erarbeitet. Basierend auf der Empfehlung SIA 112/1 „Nachhaltiges Bauen – Hochbau“ wurde eine Übersichtsmatrix mit Zielen und konkreten Massnahmen erstellt. Wesentliche Ansätze, wie die Auslegung des Wohnungsmix oder die Aufstockungen in Holzbauweise konnten bereits aufgenommen werden. Neben den planerisch bereits umgesetzten Massnahmen werden weitere Schritte hinsichtlich einer zukunftsweisenden, nachhaltigen Überbauung empfohlen. Das Projekt Nessleren wurde als eines von weniger als 30 Projekten in der Schweiz exklusiv als Panelprojekt in die Pilotphase des „Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz“ SNBS aufgenommen. In den kommenden Monaten wird das Projekt mit den neu entwickelten Instrumenten des SNBS hinsichtlich der ganzheitlichen Nachhaltigkeit beurteilt und gezielt optimiert.

12.1 Methode / Vorgehensweise

Bauen nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit bedarf bereits in einer sehr frühen Projektphase einer klaren - nition. In Zusammenarbeiten zwischen Bauherrschaft, Architekten, Fachplanern und Nachhaltigkeitspezialisten wurden verschiedene Gebäudestandards und Massnahmenpakete eingehend diskutiert. Der neue Standard SNBS wird in Bezug auf die Umsetzung des Nachhaltigkeitskonzeptes als Arbeitsinstrument eine gute Hilfestellung bieten.

In der Vorprojektphase wurde bei der Erneuerung und Verdichtung Überbauung Nessleren eine Übersichtsmatrix mit Zielen und Massnahmen Die Struktur der Matrix orientiert sich an den Vorgaben der Empfehlung SIA 112/1 „Nachhaltiges Bauen – Hochbau“, dem nach wie vor wichtigsten, unabhängigen und Instrument im Nachhaltigen Bauen in der Schweiz.

Zur Schaffung eines nachhaltigen Bauprojekts bedarf es einen nachhaltige Planungs- und Arbeitsprozess.

12.2 Konzept

Das Nachhaltigkeitskonzept der Erneuerung und Verdichtung Überbauung Nessleren verfolgt gemäss den Grundsätzen der Nachhaltigkeit eine Strategie auf den drei Pfeilern Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die ganzheitliche Sichtweise wird hoch gewertet, jedoch wird insbesondere den oft vernachlässigten sozialen Aspekten besondere Beachtung

beigemessen. Das Konzept ist explizit auf die Gegebenheiten der Siedlung, sowie das geplante Umbauvorhaben angepasst.

12.3 Massnahmen

Im Bereich Gesellschaft ist insbesondere der vielseitige Wohnungsmix zu bemerken. Durch die Planung von unterschiedlichen Wohnungsgrössen, sowie zumietbaren Untergeschossräumen (Musikraum, Bastelraum) werden verschiedene Nutzer mit unterschiedlichen Tag-/Nachttätigkeiten angesprochen. Insbesondere Familien beleben das Quartier und schaffen mit Präsenz im halböffentlichen Bereich eine grössere, soziale Sicherheit im Quartier. Die Kommunikation und Sicherheit im Quartier wird zudem durch die neu geschaffenen Zwischenräume sichergestellt.

Ein wesentlicher Pfeiler einer Nachhaltigen Siedlung sind die Bewohner. Durch ein entsprechendes Marketingkonzept sollen interessierte Personen angesprochen und als zukünftige Mieter angeworben werden. Ebenso wichtig ist die bestehende Mieterschaft, welche mittels Kommunikationskonzept mit einbezogen wird. Frühzeitiges Informieren ist gut und wichtig.

Im Bereich Wirtschaft werden mit der vorfabrizierten Holzbauweise kürzere Bauzeiten, damit verbunden weniger Leerstandszeiten, und einer höheren Qualitätssicherheit auf der Baustelle erreicht. Der sorgfältige Umgang mit dem Bestand unter Ausnützung der bestehenden Qualitäten führt zu einem wirtschaftlich sinnvollen Erhalt der vorhandenen Bausubstanz.

Trotz verdichteter Bauweise entstehen langfristig den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Mietwohnungen auf hohem Qualitätsniveau. Der etappenweise, und langfristig in einer Energiestrategie geplante Umbau auf erneuerbarer Energie entlastet die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen.

Im Bereich Umwelt ist die innere Verdichtung der Siedlung Nessleren einen wesentlichen Beitrag zur Schonung der Ressource Land. Weiter sind die Aufstockungen in Holz besonders zu erwähnen. Neben wirtschaftlichen und sozialen Vorteilen (kürzere Bauzeit und geringere Lärmemissionen) wird damit zur Ressourcenschonung und zur Reduktion der grauen Energie beigetragen. Bei den bestehenden Untergeschossen unter den Gebäuden wird zudem auf grössere Aushubmassnahmen verzichtet.

13. Energie

Die Gebäudehülle im Umbau- und Erweiterungsbereich wird so dimensioniert, dass der Heizwärmebedarf (Primärenergie) min. 30% unter den Anforderungen der Kantonalen Energieverordnung liegt. Der Anteil für erneuerbare Energie ist für den Umbaubereich min. 50% und für den Erweiterungsbereich 100% betragen. Dies heisst, dass bezogen auf die ganze Wohnüberbauung Nessleren der gemittelte Anteil für erneuerbare Energie ca. 73% beträgt.

Da die bestehende zentrale Gasheizung infolge bestehender Verträge bis auf weiteres für die Wärmeversorgung vorgegeben ist, sollen zur Erreichung des Zieles der erneuerbaren Energie nebst der verbesserten Gebäudehülle auch eine Warmwasservorwärmung mit Sonnenkollektoren und eine Stromproduktion mit einer Photovoltaikanlage eingeführt werden.

Gebäudehülle

Zur Erreichung der Ziele des Energiekonzeptes sind bei der Gebäudehülle Wärmedämmwerte für den Umbau- und Erweiterungsbereich zwischen MINERGIE und MINERGIE-P erforderlich. Für die Gesamtbeurteilung ist jedoch die Energiebilanz gemäss Energiekonzept massgebend.

Wärmeversorgung

Für die Heizung und die Warmwasserversorgung wird die bestehende zentrale Gasheizung mit kondensierenden Kesseln verwendet.

Das Wasser für die Warmwasserversorgung ist vorrangig mit einer Sonnenkollektoranlage vorgewärmt und nur noch der Restbedarf wird mit der Gasheizung erzeugt. Pro Gebäude (Gebäude-Nr.) sind Sonnenkollektoranlagen von durchschnittlich 17 m²

Lüftung

Zur Kontrolle der Luftqualität und der Luftfeuchtigkeit werden min. 50% der W mit einer mechanischen Lüftungsanlage be- und entlüftet.

Der durchschnittliche Strombedarf für die Lüftungsanlage wird in der Energiebilanz berücksichtigt.

Photovoltaikanlage

Zur Erreichung des Anteiles für erneuerbare Energie ist für die gesamte Wohnüberbauung Nessleren eine PV-Anlage (auf 33 Flachdächern verteilt) mit einer jährlichen Stromproduktion von ca. 444'000 kWh erforderlich, was einer Gesamtleistung von ca. 492 kWp entspricht.

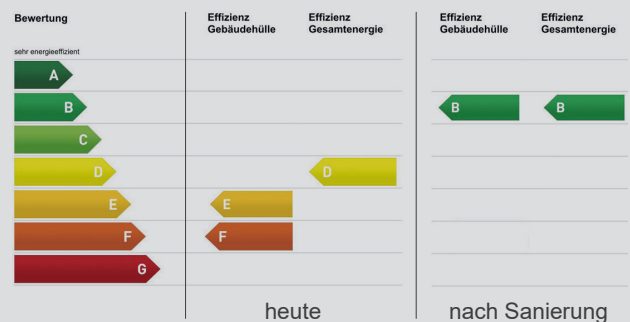
Ausnutzungsbonus

Mit dem vorerwähnten Energiekonzept werden die Anforderungen an die Primärenergie und den Anteil erneuerbarer Energie erreicht, die einen Ausnutzungsbonus für energie-

Bauten ermöglicht. Dieser Bonus ermöglicht eine Ausnutzung über die ganze Wohnüberbauung Nessleren von 0.85.

Sämtliche oben aufgeführten Bestandteile des Energiekonzeptes sind auf den aktuellen Stand des Bauprojektes angepasst und rechnerisch geprüft. Das geplante Energiekonzept erfüllt die Anforderungen an die erneuerbare Energie und die Primäranforderungen.

GEAK-Bewertung



Bemerkungen zur obenstehenden Bewertungstabelle

Bewertung heute

Die E wird beim 3er-Block im Mittelgebäude und bei den Häusern über der Einstellhalle erreicht.

Bewertung nach Sanierung

Das Richtprojekt erreicht die B aufgrund erwähnter Photovoltaik- und Sonnenkollektoren-Anlage.

14. Photovoltaik und Sonnenkollektoren

Berechnung der Solaranlagen

Thermische Solaranlage

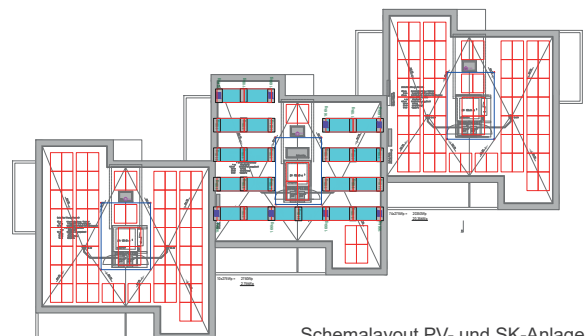
Gemäss Grundlagen SOLTOP/polysun, 11.9.2013

	Einheit	2er Block	3er Block	Gesamttotal Überbauung
Anzahl Wohnblocks	Stk.	6	7	13
Anzahl Geb.-Nr, resp. Dächer	Stk.	12	21	33
	m2	34.96	49.94	
	m2	17.48	16.65	
Total m2				559.34
	m2			16.95
Kollektorfeldertrag bzgl.	kWh/m2/a	620.00	605.00	
Gemittelter Kollektorfeldertrag bzgl.	kWh/m2/a			610.63
Jährlicher Ertrag kWh/a				341'547

PV-Anlage

Gemäss Grundlagen CSP Bern, 24.9.2013

	Einheit	2er Block	3er Block	Gesamttotal Überbauung
Anzahl Wohnblocks	Stk.	6	7	13
Anzahl Geb.-Nr, resp. Dächer	Stk.	12	21	33
Leistung pro Block	kWp	31.35	43.45	
Leistung pro Gebäude-Nr.	kWp	15.68	14.48	
Leistung Total	kWp			492.25
Leistung gemittelt pro Geb.-Nr.	kWp			14.92
	kWh/kWp/a	903.00	903.00	903.00
Jährlicher Ertrag	kWh/a			444'502
Jährlicher Ertrag pro Geb.-Nr.	kWh/a			13'47



Schemalayout PV- und SK-Anlage

15. Lärmschutz

15.1 Einleitung

Die Wohnüberbauung Nessleren ist durch die Lage an der Seftigenstrasse mit Lärm vorbelastet.

Da zu Gunsten einer höheren Wohnqualität die Einhaltung der $2.$ Lärmstufensstufe II vorgeschrieben ist, sind bei den aufgestockten Geschossen zusätzliche Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Die bereits vorhandene Lärmschutzwand bietet nur beschränkt Schutz.

Zur Beurteilung der aktuellen Lärmbelastung wurden beim Tiefbauamt des Kantons Bern Oberingenieurkreis II die aktuellen Verkehrsdaten der Seftigenstrasse beschafft und für die bestehenden und die neuen Gebäudeteile die Lärmbelastung ermittelt.

15.2 Lärmschutzmassnahmen

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind bei den neuen Dachgeschossaufbauten und zum Teil auch bei exponierten Fenstern im 2.OG Lärmschutzmassnahmen am Gebäude erforderlich.

Mit den nachstehenden Lärmschutzmassnahmen können die Lärmimmissionsgrenzwerte bei sämtlichen Fensterpositionen von $2.$ Lärmstufensstufe II Räumen auch bei der 1. Gebäudereihe entlang der Seftigenstrasse eingehalten werden.

Im 1. DG und 2. DG können mit geschlossenen Glasbrüstungen und mit vorgesetzten Glasblenden bei zu grosse Lärmbelastungen gedämpft werden, sodass bei sämtlichen Lüftungsfenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Mit den vorgesehenen Bauteilaufbauten (zweischalige Holzfassade im 1. DG und 2. DG ($R'w+Ctr > 32dB$)) und Wärmeschutzfenstern mit 3-fach-Verglasung ($Rw+Ctr > 27dB$) können die Minimalanforderungen an den Schallschutz nach SIA 181/06 gut eingehalten werden. Mit speziellen Schallschutzfenstern ($Rw+Ctr > 30dB$) bei den exponiertesten Lagen können auch die erhöhten Schallschutzanforderungen erreicht werden. (vgl. Lärmgutachten vom 30.9.2013)



Lärmbelastete Obergeschosse

16. Brandschutz

16.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wird das gemeinsame unterirdische Parking erweitert und muss dadurch an die gültigen Brandschutznormen angepasst werden. Im Mittelpunkt stehen dabei die Brandabschnittsbildung und die Entrauchung.

16.2 Brandabschnitte und Fluchtwege

Es werden 3 Brandabschnitte mit Schiebetoren vorgesehen, die im Brandfall selbständig schliessen.

Notausgänge müssen jeder Zeit frei zugänglich sein. Die maximalen Fluchtweglängen können mit der gewählten Anordnung der Treppenanlagen eingehalten werden.

16.3 Entrauchung

Bei einer natürlichen Entrauchung sind die Rauchabzugsöffnungen regelmässig über die Flächen verteilt anzuordnen. Die Zuluftöffnungen für zwei Brandabschnitte sind durch Luftschächte zu realisieren.

Die Entrauchungsanlage wird unabhängig von der CO-Lüftung ausgeführt. Für die CO-Lüftung ist das System „Jet Fan“ vorgesehen.

Gewählt wird eine mechanische Entrauchungsanlage mit sieben Rauchgasventilatoren (beständig bis 400°C) zu je 35'000m³/h (Planungswert) und entsprechende Abzugskanäle. Im Brandfall läuft die Entrauchungsanlage über Brandmelder gesteuert automatisch an. Die Entrauchungsventilatoren werden über eine Sicherheitsstromversorgung gespiesen.

17. Entsorgungskonzept

Für die Containerplätze werden an der Erschliessungsstrasse acht Kleinbauten aus Beton erstellt. Seitlich und gegen die Begegnungszone sind GFK-Gitterroste als leicht transparente Sichtschutzelemente eingelegt.

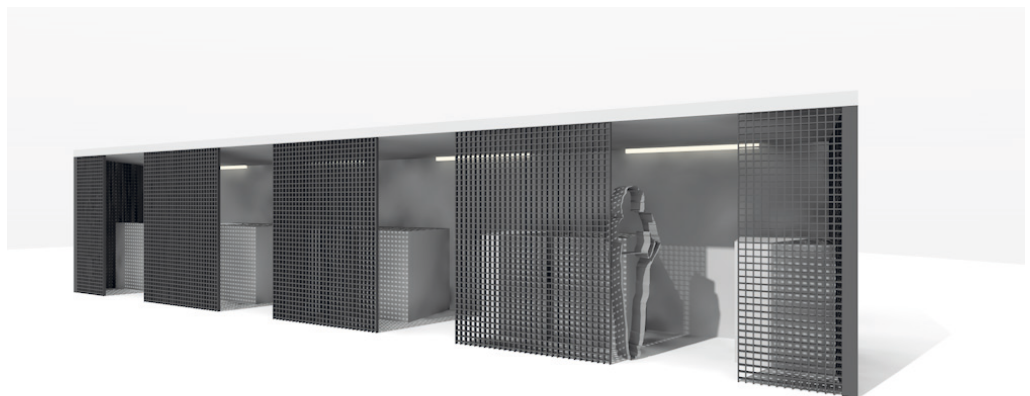
Die Gemeinde Köniz entsorgt Hauskehricht sowie Papier und Karton. Dafür sind insgesamt 53 Container vorgesehen, 33 für Hauskehricht und 20 für Papier und Karton. Recycling Möglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Grünabfuhr wird durch das Facility Management unterhalten und wie bis anhin durch die Gemeinde Köniz entsorgt.

Übersicht Containerplätze

Hauskehricht : 1 Container 800l pro 10 Wohnungen
Papier/Karton: 1 Container 800l pro 15 Wohnungen

Berechnung :			
Hauskehricht	325 Wohnungen / 10	=	32.5
Papier/Karton	325 Wohnungen / 15	=	21.6
Total Container		=	54.1



18. Kommunikation

Seit Juni 2011 wird die Erneuerung und Verdichtung Nasseren professionell kommunikativ begleitet. Von diesem Projekt waren und sind zahlreiche Dialog- resp. Zielgruppen betroffen:

Mieterinnen und Mieter, Souverän, Behörden, Projektpartner, Anwohner, Verkehrsteilnehmende und viele andere mehr. Deshalb hat eine umfassende kommunikative Betreuung des Projekts sehr hohe Priorität.

Die Kommunikationsarbeit besteht im Wesentlichen aus zwei Teilen resp. Phasen:

- Phase 1:
- a) Kommunikation Planerlassverfahren ZPP bis und mit Volksabstimmung
 - b) Kommunikation Planerlassverfahren UeO/Baugesuch

Phase 2: Kommunikation Bauphase

Grundlage für die Arbeiten sind das Kommunikationskonzept vom 15.7.2011 sowie weitere – an die neuen Situationen adaptierte – Konzept- und Massnahmenpapiere. Diese enthalten Situationsanalysen, Ziele, Zielgruppen, Strategie, Botschaften sowie Massnahmen- und Terminplanungen. Grosse Bedeutung hat dabei der Grundsatz «Kommunikation aus

einer Hand».

Konkrete wurden und werden zwischen 2011 und 2017 folgende Massnahmen konzipiert und umgesetzt:

- Konzept
- Beratung/Coaching
- Monitoring
- Argumentarium
- Textbausteine
- Informationsveranstaltungen
- Persönlicher Kontakt mit Mietern (Mieterinformation)
- Informationsveranstaltungen (Mieterinformation)
- Periodisches Flugblatt (Mieterinformation)
- Persönliche Briefe/Korrespondenz (Mieterinformation)
- Website www.nessleren.ch
- Kommunikationspunkt vor Ort ab Frühjahr 2014 (Mieterinfo)
- Medienarbeit, z.T. in Zusammenarbeit mit Gemeinde Köniz
- Merkblatt «Richtlinien Kommunikation» für Projektbeteiligte
- Merkblatt «Tipps für Medienkontakte» für Projektbeteiligte
- Einsatz von Opinion Leaders
- Computer-Präsentationen
- Signalstab
- weitere Massnahmen je nach Situation



19. Terminplan

19.2 Etappierung

Die Etappe 1 möchte man auf die Bauplatzinstallation und die Einstellhalle inklusive Infrastruktur begrenzen. Die Einstellhalle und Terrainanpassung könnte ausgeführt werden, während alle Häuser weiterhin vermietbar bleiben. Die Besucherparkplätze werden aufgelöst und provisorisch auf der Nordostseite der Parzelle angeordnet, wo ebenfalls Platz für eine zentrale Bauplatzinstallation geschaffen wird. Hierfür wird die landwirtschaftlich genutzte Parzelle gepachtet. In den Etappen 2 und 3, werden Häusergruppen von den verschiedenen Eigentümern saniert und aufgestockt.

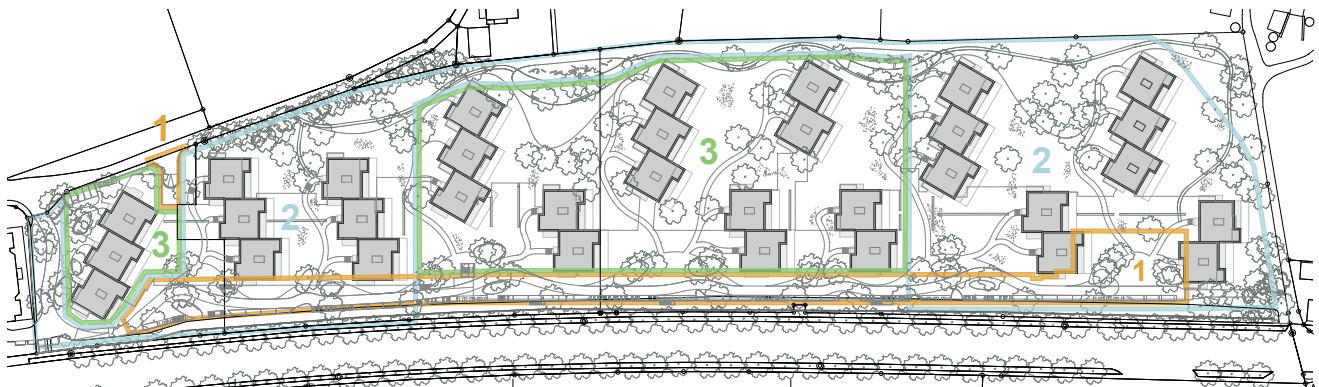
19.3 Grobbauprogramm Gebäude

Ein wichtiger Aspekt der zum Entscheid führte die Aufstockung in Holzbauelementen anzufertigen, war - nebst ökologischen und statischen Gründen - die Überlegung, die

gesamte Bauzeit möglichst zu optimieren. Vergleicht man das Bauprogramm eines einzelnen Gebäudes in einer Aufstockung in Massivbau zu einem Gebäude mit einer Aufstockung in Holzbau, erhält man eine Differenz von ca. 5 Monaten. Während die komplett in Massivbau geplante Variante eine Bauzeit von ca. 19 Monaten beanspruchen würde, kann bei der Hybridform mit Holz eine Bauzeit von ca. 14 Monaten erlangt werden. Dies ist auf den Zeitaufwand für Schalungs-, Armierungs- und Trocknungszeiten zurückzuführen, der beim Versetzen von vorfabrizierten Holzelementen quasi komplett ausfällt.

Betrachtet man aufgrund dieser Erkenntnisse die Etappierungen und die gesamte Bauzeit kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Baubeginn im Frühjahr 2014 mit den Holzaufbauten die gesamte Überbauung im Herbst 2017 fertiggestellt werden könnte.

Etappierungsplan



2014	2015	2016	2017
ETAPPE 1	ETAPPE 2	ETAPPE 3	

20. Kennzahlen

Neu sind 325 Wohnungen geplant. Anhand der Aufgelisteten Kennzahlen, kann die Entwicklung des Projektes vom Ist-Zustand zum Richtprojekt 2014 erkannt werden.

	Heute	Richtprojekt 2014
Wohnungen	198 Whg	325 Whg
Parkplätze EH	206 PP	283 PP
Parkplätze Aussen	49 PP	27 PP
	44'003 m2	44'003 m2
	25'116 m2	37'959 m2
Ausnützungsziffer	0.57 AZ	0.86 AZ

Im Wohnungsmix wurden 5 vollgeschossige Penthouse-Wohnungen vorgesehen. Ohne diese Grosswohnungen könnte die Wohnungsanzahl sogar auf 330 Wohnungen erhöht werden.

21. Richtprojekt

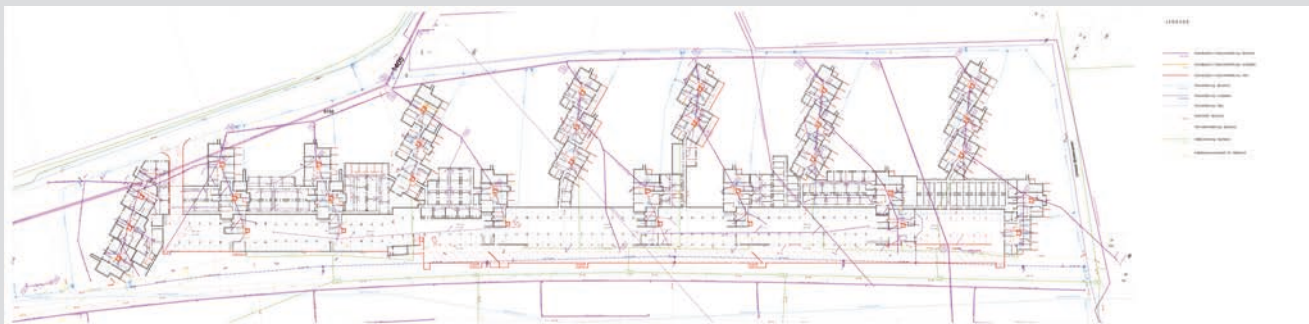
Das Richtprojekt zeigt den Planungsstand März 2014. Da das Projekt einen hohen Repetitionsgrad ausweist und die Architektur resp. Gestaltung der Gebäude über die gesamte Überbauung grundsätzlich gleich ist, so wird in diesem Kapitel stellvertretend nur das Gebäude 02/03/04 dargestellt.

Folgende Pläne sind auf den nächsten Seiten abgebildet:

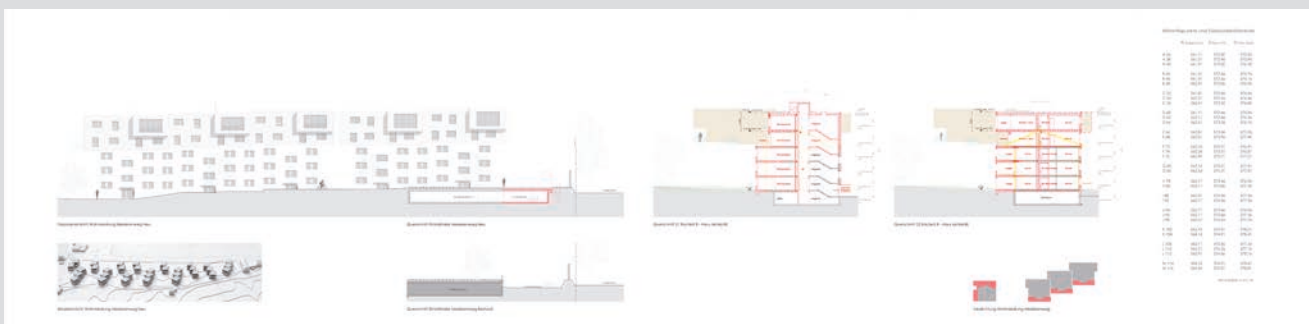
- Situationsplan EG
- Schnittplan
- Werkleitungsplan
- Grundriss 1. Dachgeschoss
- Grundriss 2. Dachgeschoss
- Fassade Nord
- Fassade Süd
- Fassade West
- Fassade Ost



Situation Umgebung



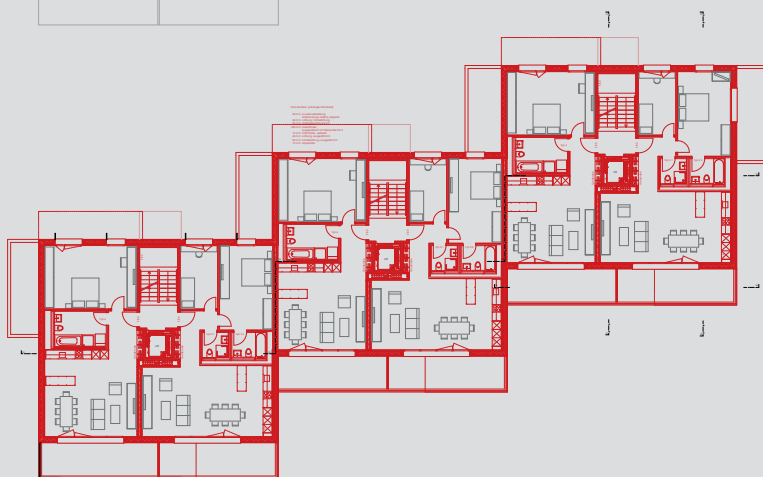
Gesamtübersicht Untergeschoss



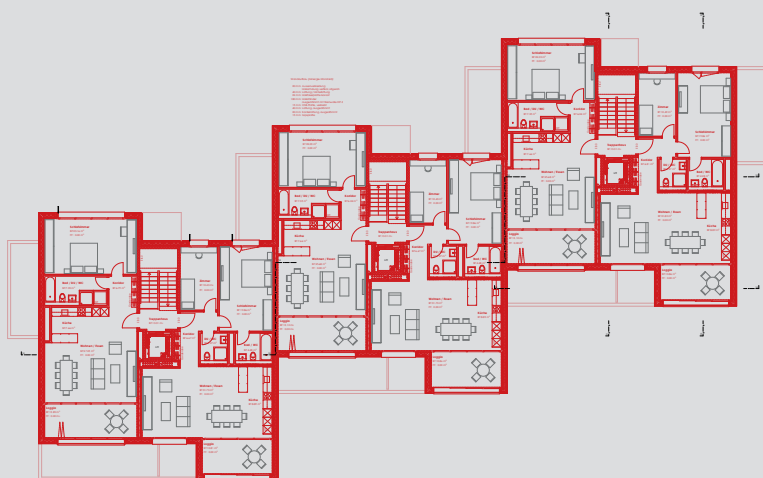
Ansicht und Schnitt



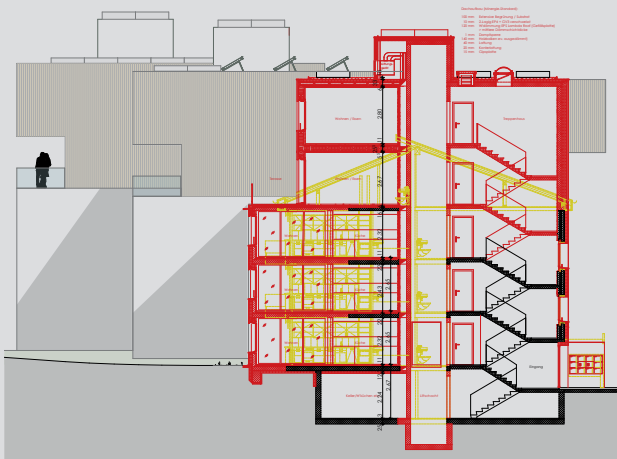
Grundriss Erdgeschoss - 2. Obergeschoss, 1:500



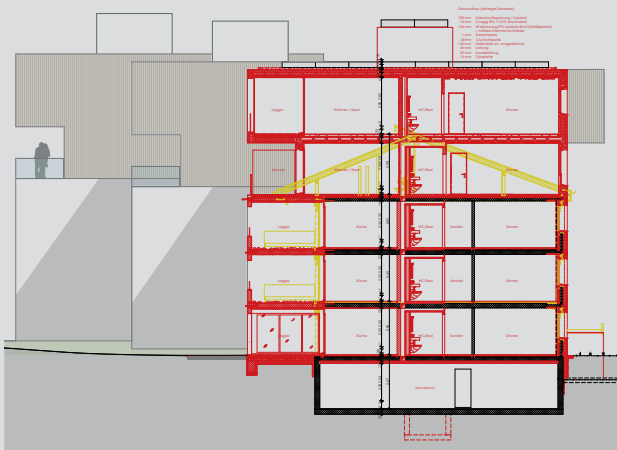
Grundriss 1. Dachgeschoss, 1:500



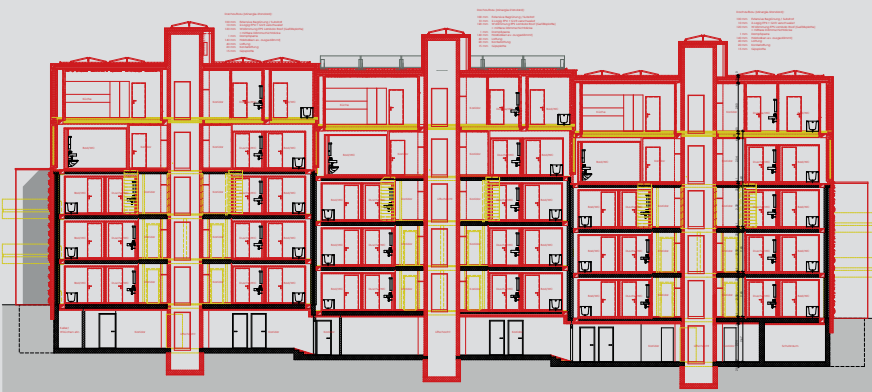
Grundriss 2. Dachgeschoss, 1:500



Querschnitt Q1



Querschnitt Q2



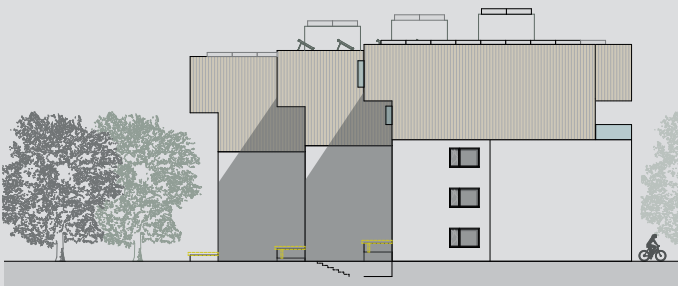
Längsschnitt L3



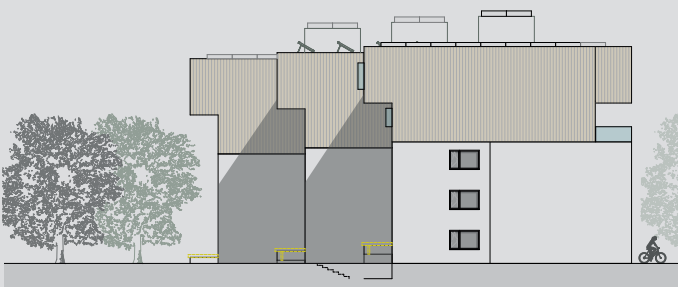
Fassade Nord, 1:500



Fassade Süd, 1:500



Fassade West, 1:500



Fassade Ost, 1:500

22. Geringfügige Änderungen der Vorschriften zur ZPP Nr. 1/3 'Nesslerenweg'

Die Gemeinde beabsichtigt die besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan der Zone mit
gigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 der Kantonalen Bauverordnung (BauV) zu ändern.

ZPP Nr. 1/3 im geringfü-

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

BESTEHEND

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
1/3	Nesslerenweg ES II	1 2.1 2.2 2.3 3.1 3.2 3.3 4.1 4.2 4.3	Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Erhalten der bestehenden grosszügigen Aussenräume sowie sicherstellen einer optimalen Lärmabschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen. Wohnzone W. Ausnützungsziffer 0,8. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2 und 2.3, die zulässigen Gebäudeabmessungen. Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Die Abmessungen dürfen allseitig zum Zweck der energetischen Sanierung um das technisch notwendige Mass vergrössert werden. Vorbehältlich Ziff. 3.1 ist der Ausbau von Balkonen gestattet. Max. Gebäudehöhenkote 3.5 m ab OK bestehender Firstpfette. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Attikageschosse dürfen die max. Gebäudehöhenkote nicht überragen. Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere über die Aufstockung der Gebäude, die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen. Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die geschützte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen. Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen dürfen ergänzt werden. Es ist ein reduzierter Parkraumbedarf anzustreben, wobei der Richtwert 1.1 Parkplatz pro Wohnung beträgt. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept für die gesamte Wohnsiedlung, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist. Die Durchlässigkeit des Quartiers Nesslerenweg für den Langsamverkehr quer und längs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen. Es sind die Voraussetzungen für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse sowie für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

NEU

Objekt Nr.	Bezeichnung der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
1/3	Nesslerenweg ES II	1 2.1 <u>2.2</u> <u>2.23</u> <u>2.34</u> 3.1 3.2 3.3 4.1 4.2 4.3	Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Erhalten der bestehenden grosszügigen Aussenräume sowie sicherstellen einer optimalen Lärmabschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen. Wohnzone W. Ausnützungsziffer 0,8. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2, und 2.3, <u>und 2.4</u> die zulässigen Gebäudeabmessungen. <u>Die Gemeinde kann, bei energieeffizienten Bauten, das vorgesehene Mass der baulichen Nutzung um bis zu 10 % erhöhen.</u> <u>Dabei müssen:</u> <u>a) bei Neubauten, resp. Neubauteilen wie Aufstockungen, die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden kantonalen Anforderungen um 30 % unterschritten und der nach kantonalem Recht zulässige Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ohne nicht erneuerbare Energien gedeckt werden,</u> <u>b) bei bereits bestehenden Bauten, gegebenenfalls durch Sanierungsmassnahmen, die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden kantonalen Anforderungen um 30 % unterschritten und höchstens 50 % des nach kantonalem Recht zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.</u> <u>Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Die Abmessungen dürfen allseitig zum Zweck der energetischen Sanierung um das technisch notwendige Mass vergrössert werden. Wird ein Nutzungsbonus gemäss Ziff. 2.2 gewährt, dürfen vorbehältlich Ziff. 3.1 die bestehenden Gebäudegrundflächen im entsprechenden Mass vergrössert werden. Vorbehältlich Ziff. 3.1 ist der Ausbau von Balkonen gestattet.</u> Max. Gebäudehöhenkote 3.5 m ab OK bestehender Firstpfette. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Attikageschosse dürfen die max. Gebäudehöhenkote nicht überragen. Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere über die Aufstockung der Gebäude, die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen. Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die geschützte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen. Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkierungsanlagen dürfen ergänzt werden. Es ist ein reduzierter Parkraumbedarf anzustreben, wobei der Richtwert 1.1 Parkplatz pro Wohnung beträgt. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept für die gesamte Wohnsiedlung, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist. Die Durchlässigkeit des Quartiers Nesslerenweg für den Langsamverkehr quer und längs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen. Es sind die Voraussetzungen für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse sowie für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.

23. Geringfügige Änderungen Schutzplan Naturobjekte

Die Hecke im bestehenden Schutzplan Naturobjekte entspricht nicht der tatsächlichen Lage und Abmessung vor Ort.

Der neue Schutzplan Naturobjekte entspricht der heutigen Situation vor Ort sowie ermöglicht eine Heckenquerung für die Notzufahrt auf das Areal und die Bauerschliessung, für die Erneuerung und Verdichtung der bestehenden Überbauung Nesslerenweg.

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung UeO wird die Aufwertung der bestehenden Hecke qualitativ und quantitativ vor Ort gesichert.

Die Hecke wird innerhalb der Parzelle mit einheimischen Gehölzen ersetzt (vgl. Seite 17).

