



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Genehmigung

Überbauungsordnung Sonnhalde Thörishaus mit geringfügiger Änderung der Grundordnung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1: 500
- Überbauungsvorschriften
- Ver- und Entsorgungsplan 1:500
- Richtprojekt 1:500 (Modell, Situation / Schnitte)

Datum: 15.02.2006

Der Gemeindeplaner:



ATELIER FÜR
ARCHITEKTUR UND PLANUNG

AAP

AEPLI WILLY ARCHITEKT ETH/SIA
LIECHTI H. ARCHITEKT/PLANER ETH/SIA/BS
AMMON MARKUS ARCHITEKT HTL
CORMIER BERNARD ARCHITEKT DPLG/SWB

LAUPENSTR. 45 3008 BERN
TELEFON 031/381 05 45
TELEFAX 031/381 48 92
E-MAIL info@aap.ch

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Inhaltsverzeichnis:

Seite:

A. AUSGANGSLAGE, PLANERISCHES VORGEHEN	3
B. DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG	4
1 Verhältnis zur gültigen UeO vom 08.05.1996	4
2 Nutzung	4
3 Gestaltungskonzept	5
4 Aussenräume / Bepflanzung	5
5 Erschliessung und Parkierung	5
6 Fusswege und Siedlungsplätze	5
C. DIE SCHEMAS ZUM ÜBERBAUUNGSKONZEPT	7
D. DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN	
1 Vorprüfung	15
2 Auflageverfahren	15
3 Genehmigung durch den Gemeinderat	16

Bern, 23. Februar 2006, AAP/Liechti

A AUSGANGSLAGE, PLANERISCHES VORGEHEN

Für das Gebiet Sonnhalde in Thörishaus, Gemeinde Köniz, Parz. 4146 mit einer Arealfläche von 27'356 m², welches in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 22/1 Sonnhalde liegt, wurde am 17.01.1996 eine Überbauungsordnung mit Richtprojekt durch den Gemeinderat beschlossen und am 08.05.1996 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt.

Verschiedene Überbauungsversuche führten nicht zum Ziel. Im Frühling 2004 hat die W. Hauenstein Immobilien AG in Hünibach das Areal erworben und das AAP Atelier für Architektur und Planung mit der Planung beauftragt. Die W. Hauenstein Immobilien AG strebt eine offenere und weniger dichte Überbauung an. Die Planer traten deshalb im Mai 2004 an die Gemeinde mit dem Anliegen, in einer gemeinsamen Planung geringfügige Änderungen an der Überbauungsordnung vornehmen zu können. Die Grundzüge der Überbauung, Art und Mass der Nutzung sowie die vorgesehene Erschliessung, Ver- und Entsorgung und die Gestaltung der Grün- und Aussenräume sollen übernommen werden. Es handelt sich v.a. um eine Reduktion und geringfügige Verschiebung der Baufelder.

Die Gemeinde, vertreten durch den Bauvorsteher, Herr Walo Hänni und den Gemeindeplaner Manfred Leibundgut, begrüsst an einer Besprechung mit Bauherrschaft und Planer vom Juni 2004 ein gemeinsames Vorgehen und signalisierten ihre Bereitschaft zu geringfügiger Anpassung der gültigen Überbauungsordnung.

Mit der Frage, ob die vorgesehenen Änderungen als geringfügig anerkannt werden können, gelangten der Gemeindeplaner und der Planer von AAP im Juni 2004 an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Herr Rolf Wohlfahrt vom AGR vertrat dabei die Ansicht, dass neben den Änderungen in der UeO auch das Richtprojekt nicht mehr stimmen würde. Anstatt das Mass der geringfügigen Änderungen zu strapazieren, wäre es deshalb besser, eine neue UeO zu machen, die dadurch auch weniger anfechtbar wäre. Die Genehmigung bleibt in der Gemeinderatskompetenz und zeitlich besteht auch kein grosser Unterschied. Das Baugesuch kann parallel zur UeO eingereicht und öffentlich aufgelegt werden. Die Baubewilligung kann danach unmittelbar nach der Genehmigung der UeO erfolgen.

Die Bau- und Planungskommission (BPK) der Gemeinde und die Bauherrschaft unterstützten anschliessend dieses Vorgehen. Richtprojekt und Überbauungskonzept wurden anschliessend anlässlich von drei Sitzungen mit einem Ausschuss der BPK besprochen und am 07. Oktober 2004 als genehmigungsfähig befunden.

Auf Einladung des Ortsverein Thörishaus wurde das Überbauungsprojekt mit Folien, Plänen und Modell am 27. Okt. 2004 öffentlich vorgestellt. Die Resonanz war sehr positiv. Der Ortsverein, welcher während Jahren die verdichtete Überbauung der Sonnhalde bekämpft hatte, sah sich in seinen Forderungen mehrheitlich bestätigt und begrüsst den neuen Überbauungsvorschlag (vgl. im Anhang Artikel in der BZ vom 29.10.04: „Die Sonne in Thörishaus soll doch noch aufgehen“).

Überbauungsordnung und Richtprojekt wurden im Dezember 2004 zur Vorprüfung eingereicht. Die gleichzeitige Auflage von UeO und Baugesuch ist für März 2005 geplant.

B DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG

B 1: Verhältnis zur gültigen UeO vom 08.05.1996

Die Grundlagen für die neue Überbauungsordnung bleiben die gleichen: Zonenplan mit BR und Artikel 22.1 der ZPP Nr. 22/1 Sonnhalde. Planungszweck, Art und Mass der Wohnnutzung, Gestaltungsgrundsätze und die verschiedenen Bestimmungen, wie sie in den Überbauungsvorschriften vom 08.05.1996 festgelegt wurden, werden unverändert übernommen. Einzig auf Nutzfläche für Atelier- Gewerbenutzung wird in den Baufeldern 1a-8b verzichtet. Die Ausnutzung fällt damit unter 0,5 ($12'950 / 27'356 = 0.46$). Der Baubereich 9 (ehemals 10) wird unverändert übernommen.

B 2: Nutzung

Es wird im Bereich der Baufelder 1a - 8c nur noch Wohnnutzung vorgesehen. Gemeinschafts- und Bastelräume bereichern die privaten Wohnnutzungen. Auf zusätzliche Atelier- oder Gewerbenutzung wird verzichtet. Nicht störende Umnutzung der Wohnflächen für Gewerbe, Ateliers und Büros bis 15% der BGF sind pro Baufeld jedoch zulässig. Es sind grosszügige Eigentumswohnungen und Reiheneinfamilienhäuser mit grossen Balkonen und Dachterrassen vorgesehen. Gegenüber der ursprünglichen Überbauung, wo 140 Wohnungen geplant wurden, verringert sich die Wohnungszahl auf 80, was weniger als Zweidrittel ist. Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze und die Belastung der Erschliessungsstrassen reduzieren sich damit auch um einen Drittel!

Maximal zulässige Nutzung gemäss ZPP 22/1 in m2 BGF:	=	14'750
- Anteil Wohnnutzung min. 13'500		
- Gemeinschaftsanlagen (GA)	=	625
- Nutzungsbonus für Wohnen wenn Realisierung GA	=	2'500
- Nutzungsbonus für Gewerbe wenn Realisierung G	=	<u>1'250</u>
Total zulässige Nutzung	=	19'125

In den Ueberbauungs-Vorschriften wird die Nutzung und der Bonus für die Baufelder 1 – 8 reduziert (Verzicht auf Gewerbenutzung und Gewerbebonus):

Art. 7: Art und Mass der Nutzung

Art. 7

Bei Realisierung gemeinschaftlicher Nutzungen zugunsten der Bewohner gemäss ZPP-Vorschriften Ziff. 2.4; Bonus beträgt die zulässige Nutzung (m2 BGF):

Baufeld 1 bis 8:		
Wohnen	10'640 m2	
Gewerbe	0 m2	
Gemeinschaftsanlagen	415 m2	
Bonus für Wohnen	<u>1'660 m2</u>	
Total BGF max.		12'715m2
Baubereich 9:		
Wohnen	2'860 m2	
Gewerbe	265 m2	
Gemeinschaftsanlagen	110 m2	
Bonus für Wohnen	440 m2	
Bonus für Gewerbe	<u>220 m2</u>	
Total. BGF max.		3'895 m2
Gesamt-Total max.		<u>16'610 m2</u>

B 3: Gestaltungskonzept

Drei- und mehrheitlich zweigeschossige Bauzeilen werden durch Halbierung oder Drittelung (Oberriedstrasse) aufgelockert und folgen dem natürlichen Verlauf des Hanges. Die Bauten im westlichen Bereich werden in der Hanglage besser von der bestehenden Bebauung übernommen. Gegen Südosten zur Felsarena hin werden die zweigeschossigen Bauten nur noch mit zwei anstatt mit drei sich verengenden Baureihen weitergeführt. Es entsteht dadurch mehr Distanz und Freiraum zwischen den Bauten.

Neu werden in den sechs Zeilen 18 Gebäude mit extensiv begrünten Flachdächern geplant. Sie werden durch Balkone und Vertikal-Erschliessungsbereiche gegliedert. Gegenüber dem grossen Siedlungsplatz und bei den Zufahrten sind Sockel mit Gemeinschaftsnutzungen vorgesehen. Die Bauten sind nach einheitlichem Gestaltungs- und Materialisierungskonzept zu realisieren.

Die Geschosshöhen beschränken sich bei den Reiheneinfamilienhäusern auf 2 plus Sockel und bei den Wohnzeilen auf 3 an der Oberriedstrasse und 2 plus Attika im westlichen Bereich. Die Höhen der Dachkoten werden aus der UeO vom 08.05.1996 durchwegs übernommen. Auch die Abstände der Baufelder zu den angrenzenden bestehenden Nachbarbauten sind unverändert. Es werden durchgehend extensiv begrünte Dächer erstellt. Bei Dachterrassen werden Teile begehbar und befestigt ausgebildet.

B 4: Aussenräume / Bepflanzung

Die Grünbereiche 1- 3, welche die Grünzone im Zonenplan umfassen und mit der Felsarena ein attraktives Natur- und Landschaftselement beinhalten, sollen wie mit der UeO vom 08.05.1996 vorgesehen geschützt, gestaltet und der Bach revitalisiert werden. Die Felsarena soll zu einem attraktiven, wohnwertsteigernden Naherholungs- und Begegnungsort werden. Neben einem grösseren Spielfeld von 600 m² (gemäss Anforderungen nach Art 46 BauV), bleibt Platz für Rast- und Pic-Nic-Plätze. Es ist beabsichtigt ein Holzhaus für Gemeinschaftsnutzung zu erstellen. Die Privaten, halböffentlichen und öffentlichen Aussenräume sollen differenziert gestaltet werden. Auf den Siedlungsplätzen sind die bezeichneten Hochstammbäume zwingend zu pflanzen. Die privaten Grünbereiche sind durch entsprechende Bepflanzung (Hecken, Sträucher), Stützmauern oder Böschungen von den Weg- und Zugangsbereichen abzugrenzen.

B 5: Erschliessung und Parkierung

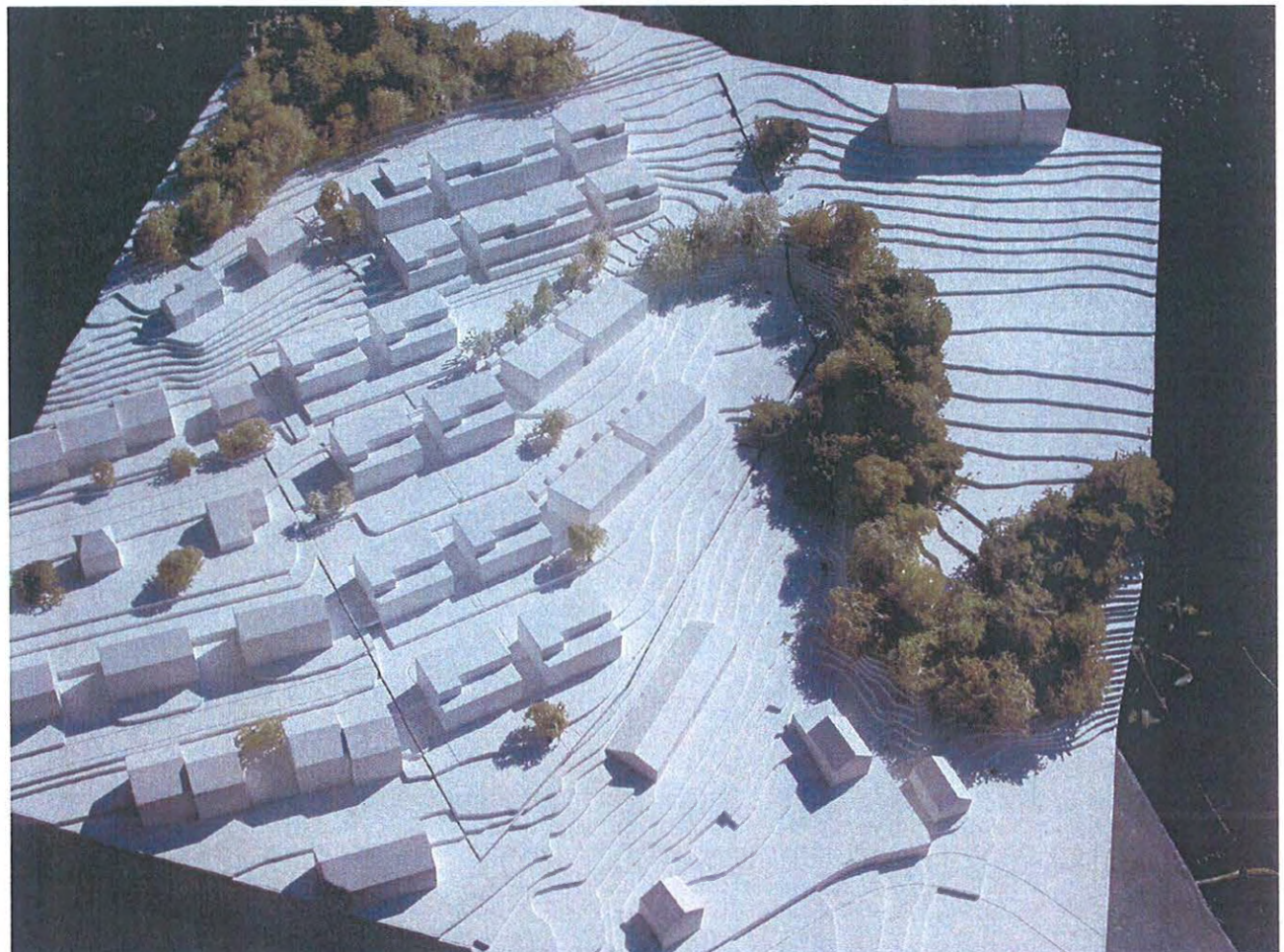
Die Bahnstation mit Anschluss an die Agglomeration ist in einer Distanz von weniger als 300m zu Fuss gut und rasch erreichbar. Die Erschliessung für den mIV erfolgt wie in der UeO vom 08.05.1996 geregelt über die drei bestehenden Erschliessungsstrassen. Die Baufelder 1,2 und 7 werden von der Oberriedstrasse her erschlossen. Das Baufeld 3 wird vom Grossweidweg und die Baufelder 4 -6 und 8 von der Senseblickstrasse her erschlossen. Die Ausweichstellen an der Oberriedstrasse der UeO vom 08.05.1996 werden übernommen. Die Anzahl Auto- und Veloabstellplätze werden mit der Baueingabe innerhalb der Bandbreite gemäss BauV bestimmt. Es werden ca. 140 Plätze sein. Ausser den für Besucher bestimmten oberirdischen Autoabstellplätzen sind die Autos unterirdisch in Einstellhallen abzustellen. Die Velos können in den Einstellhallen und in den, den Eingängen vorgelagerten Schöpfen/Unterständen untergestellt werden.

B 6: Fusswege und Siedlungsplätze

UeO und Richtprojekt sehen entsprechend der gültigen UeO ein öffentliches Fusswegnetz vor und bestimmen siedlungsinterne Fusswege und Plätze. Neben einem grossen Siedlungsplatz zwischen den Baufeldern 2,3 und 7 werden an den Weggabelungen kleinere Plätze gebildet welche dem Aufenthalt im Freien und dem Kinderspiel dienen.



Modell des Richtprojektes 1996



Modell des Richtprojektes 2004 von Westen gesehen

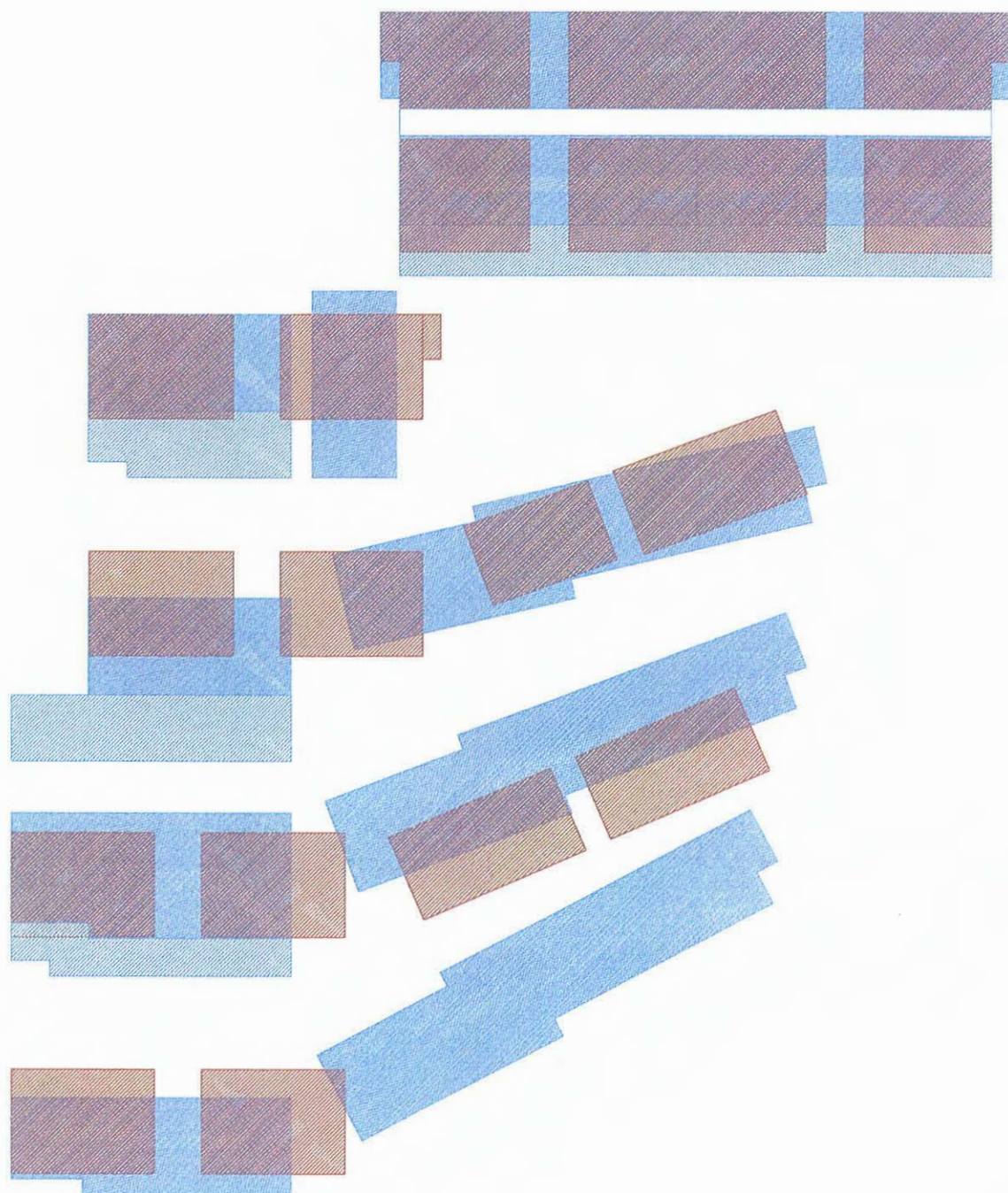


Modell des Richtprojektes 2004 von Osten gesehen

C DIE SCHEMAS ZUM ÜBERBAUUNGSKONZEPT

Nachfolgend werden die Schemas zum Überbauungskonzept dargestellt:

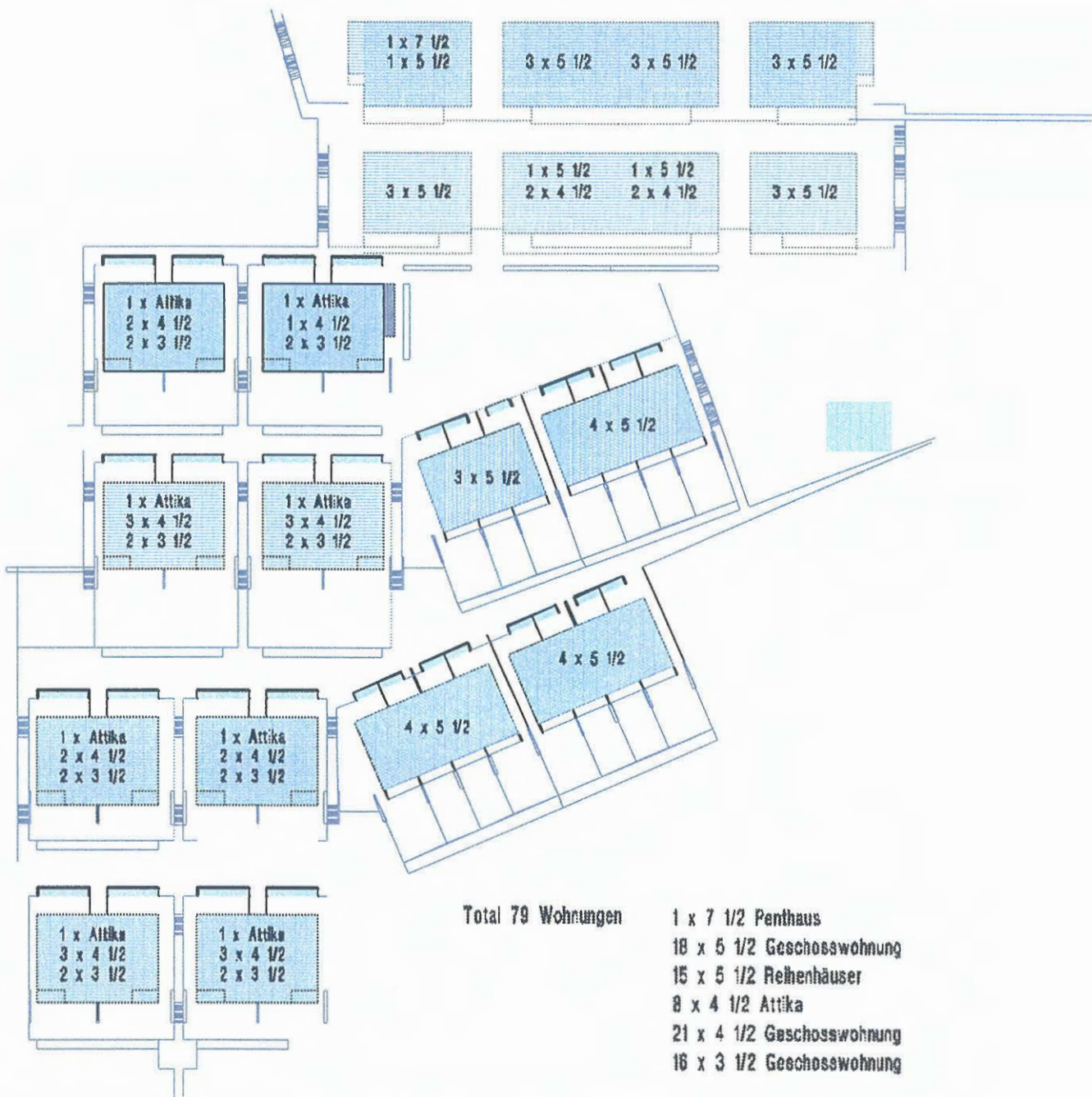
- Gesamtkonzept
- Baufelder
- Wohnungszusammenstellung
- Fusswege und Plätze
- Raumbildende Elemente
- Aussenraum
- Erschliessung und Parkierung



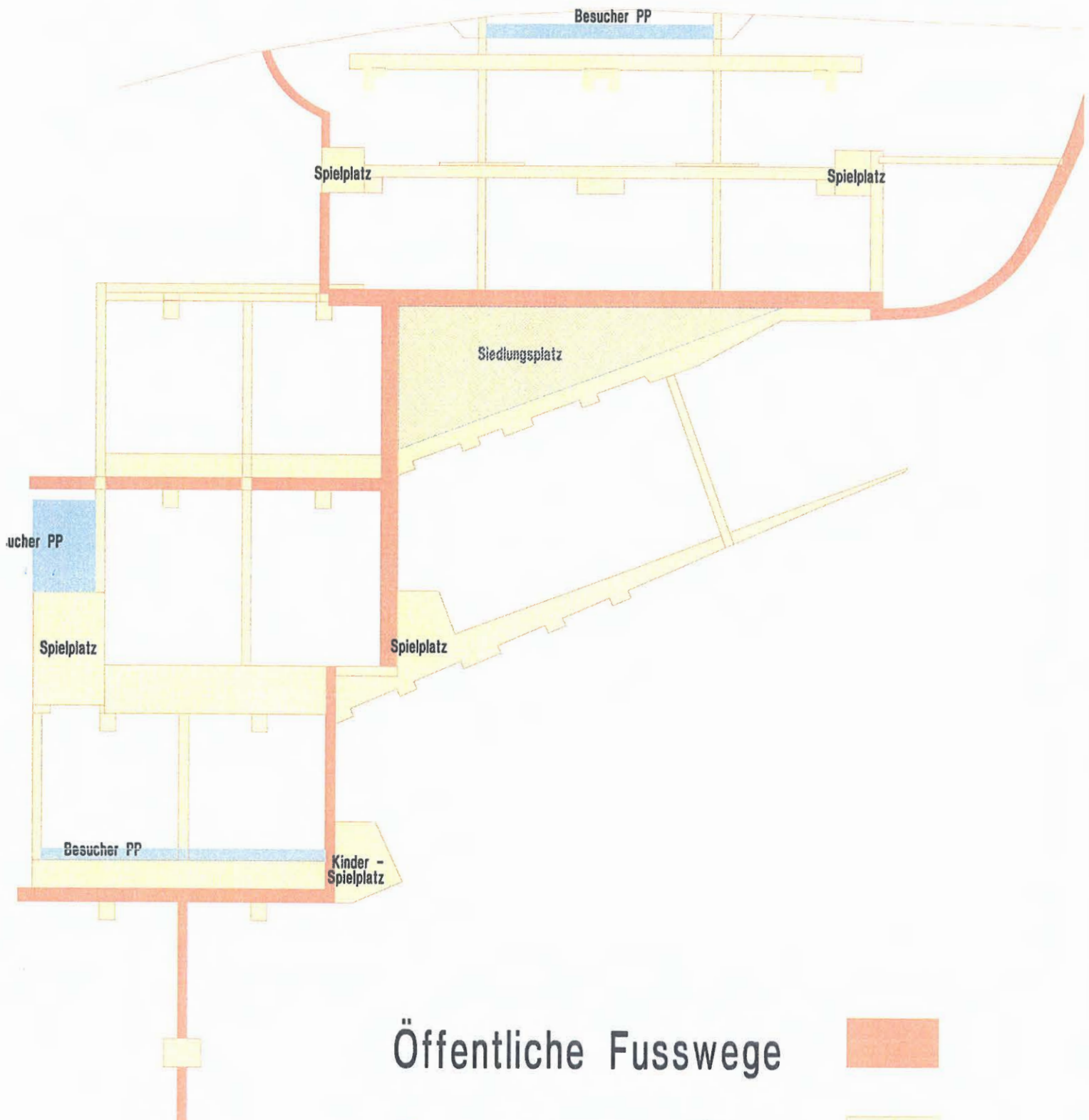
Baufelder (Überlagerung Bestehend-Neu)

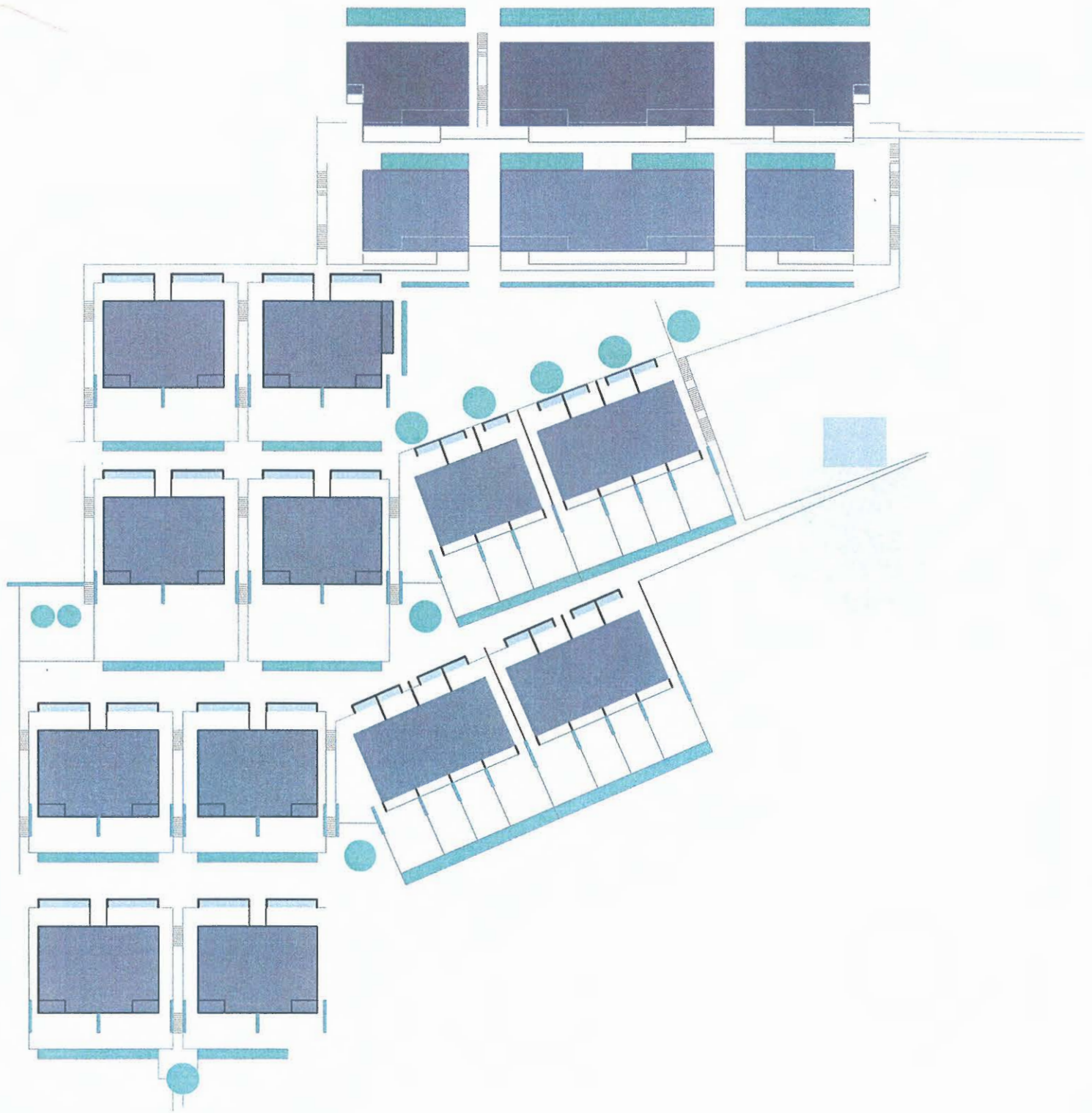
 UeO 1996
 ca. 140 Briefkasten

 UeO 2004
 82 Briefkasten

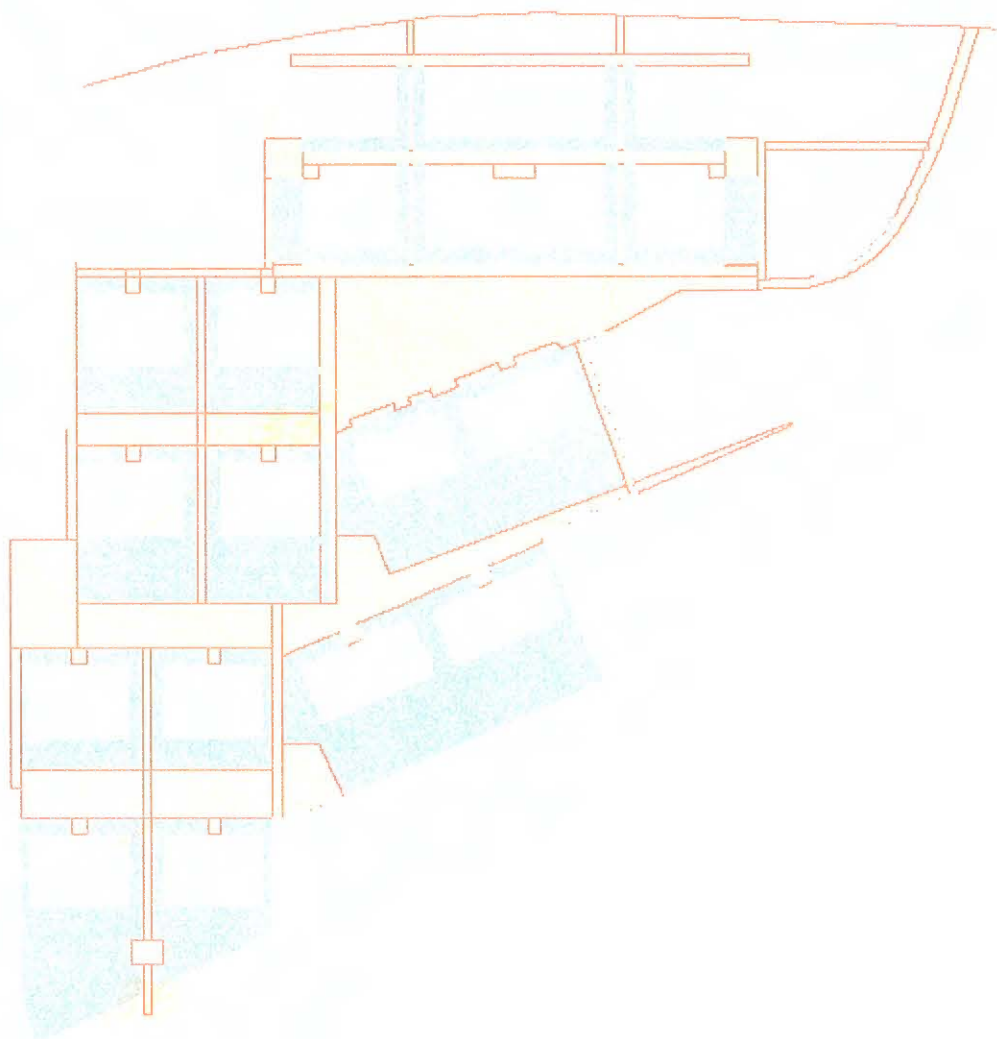


Wohnungszusammenstellung





Raumbildende Elemente



Aussenraum

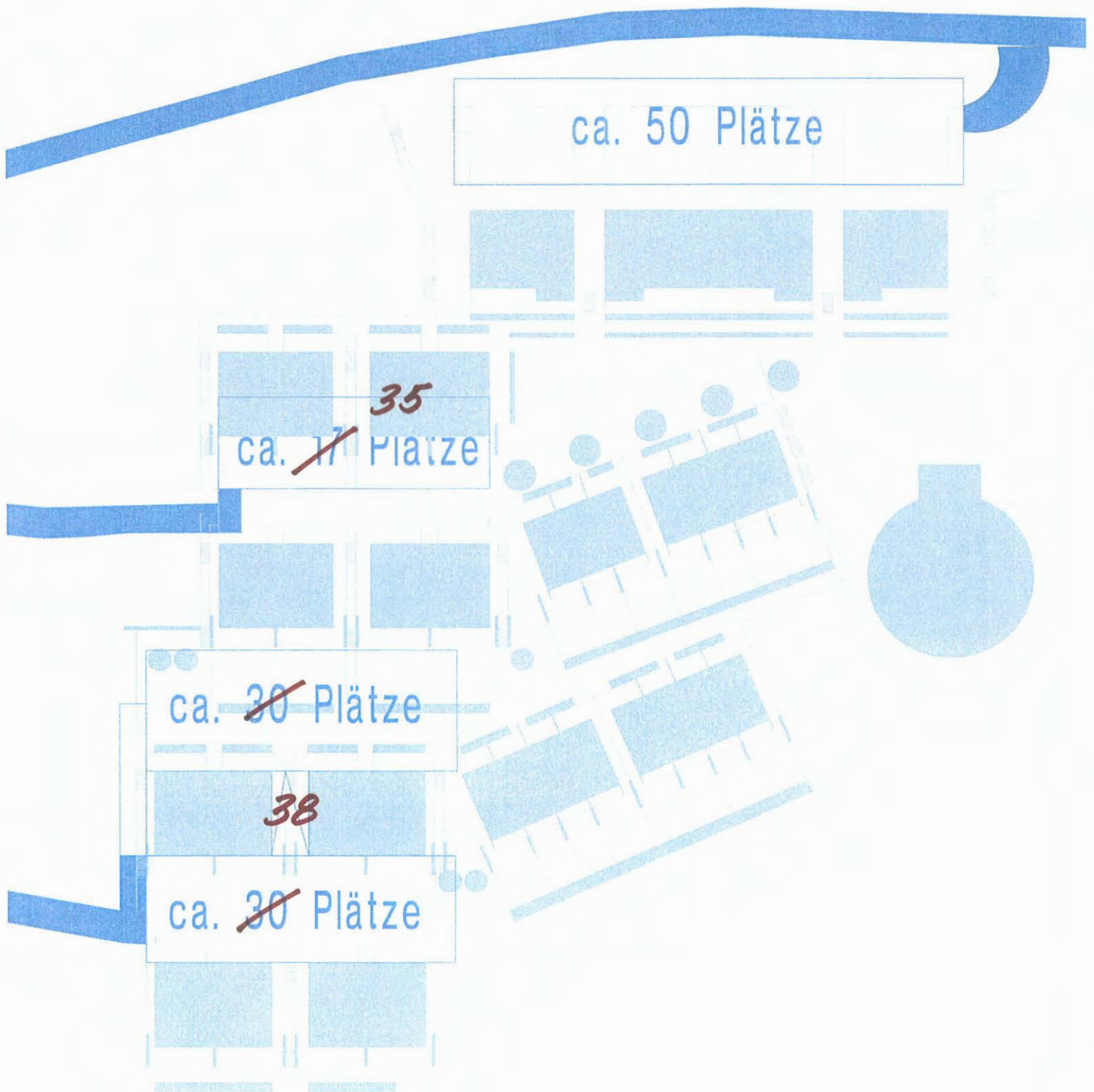


"öffentlich"

"halböffentlich"



"privat"



Erschliessung und Parkierung *vergl. S. 16*

D DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN

D1 VORPRÜFUNG:

Das AGR schickt am 11. Februar 2005 der Gemeinde seinen Vorprüfungsbericht zu. Es werden einige Änderungen verlangt. Im Überbauungsplan sind der Waldrand zwingend festzulegen und zu genehmigen. Die Wendemöglichkeit soll überprüft werden und die Einstellhallen mit Baulinien definiert werden. Die Änderungen werden übernommen. Zu den Überbauungsvorschriften werden verschiedene andere Formulierungen vorgeschlagen, die übernommen werden. Das Richtprojekt wird gemäss den Empfehlungen ergänzt. Die Bau- und Planungskommission behandelt an seiner Sitzung vom 3. März 2005 die UeO. Sie befürwortet die Vorlage und empfiehlt dem Gemeinderat die Genehmigung.

Am 30. März 2005 verabschiedet der Gemeinderat die UeO zur Auflage.

D2 AUFLAGEVERFAHREN:

Die Ueberbauungsordnung wird zeitgleich und zusammen mit dem Baugesuch publiziert und vom 08. April 2005 bis zum 07. Mai 2005 öffentlich aufgelegt. Es erfolgen 8 Einsprachen zur UeO und 7 Einsprachen zum Baugesuch sowie 7 Rechtsverwahrungen. Es werden Einspracheverhandlungen am 12. August 2005 und am 02. September 2005 durchgeführt. Dabei wurde den Einsprechenden eröffnet, dass auf Wunsch der Gemeinde die Bauherrschaft bereit ist, auf die Anliegen der Einsprechenden teilweise entgegenzukommen und die Baufelder 4a und 4b neu über den Grossweidweg anstatt über die Senseblickstrasse zu erschliessen. Das Baugesuch wurde in der Folge abgeändert: die über die Senseblickstrasse erschlossene Einstellhalle wird um 15 Parkplätze reduziert, die über den Grossweidweg erschlossene Einstellhalle wird um 15 Parkplätze vergrössert. Die Plan- und Projektänderung wird vom 24. August bis zum 25. September 2005 öffentlich aufgelegt. Auf diese Projektänderung erfolgte eine Sammeleinsprache von Eigentümern und Mietern. Sie behaupten, dass am Ende des Grossweidwegs ein Wendeplatz fehle und sind gegen ein Fahrverbot für Lastwagen. Beides stimmt nicht und wird mit Brief vom 29. Sept. 05 von Herrn Hauenstein bestätigt. Es wird auf eine Einsprachenverhandlung verzichtet. Die Projektänderung geht aber den Einsprechern von der Senseblickstrasse noch zu wenig weit. Sie sind nicht bereit, ihre Einsprache zurückzuziehen. Der Bauvorsteher Urs Wilk bespricht sich mit dieser Gruppe und bittet danach das Architekturbüro nach Möglichkeiten zu suchen, um das Verhältnis der Einstellhallen noch mehr anzugleichen. Durch Vergrösserung der Einstellhalle unter Baufeld 3 unter den Siedlungsplatz wurde eine machbare, aber teurere Lösung gefunden. Darauf publiziert das Planungsamt am 23. Dez. 05 eine zweite Änderung der Überbauungsvorschriften Art. 12:

Planänderungen betreffend Detailerschliessung Art. 12 Ueo-V:

Änderungen gemäss Auflage vom September 05

Verkehrserschliessung, Art. 12
Öffentliche Fusswege 1 Baufelder 1a - 8b
Als Basiserschliessung dient ... (unverändert)

Als Detailerschliessung dienen

– der Grossweidweg, welcher die Baufelder 3a - 3b sowie die Baufelder 4a - 4b erschliesst

– der Sonnhaldeweg und die Senseblickstrasse, welche die Baufelder 5a - 6b und 8a - 8b erschliessen.

(...) Fortsetzung unverändert

Änderungen gemäss Auflage vom Dezember 05

Verkehrerschliessung, Art. 12
 Öffentliche Fusswege 1 Baufelder 1a - 8b
 Als Basiserschliessung dient ... (unverändert)

Als Detailerschliessung dienen der Grossweidweg einerseits und der Sonnhaldeweg /die Senseblickstrasse andererseits, welche die Baufelder 3 bis 6 sowie 8 erschliessen.

Das daraus resultierende Verkehrsaufkommen ist je ca. zur Hälfte auf die beiden Detailerschliessungsstrassen aufzuteilen. .

(...) Fortsetzung unverändert

Abstellplätze / Fahrten - gemäss Zuordnung zu den jeweiligen Erschliessungs-Achsen

Entwicklung von Planaufgabe zur 1. zur 2. Änderung von Art. 12 UeO-Vorschriften

	Oberriedstrasse	Grossweidweg	Senseblickstr.	Total
Gesamt-Auflage UeO (April 05)				
Einstellhalle	48	15	65	
Besucher = oberirdisch (unverändert)	10	4	6	
Total Abstellplätze	58	19	71	148
ca. Fahrten *	174	57	213	444
1. Änderung von Art. 12 (Sept. 05)	unverändert			
Einstellhalle		29	49	
Besucher = oberirdisch (unverändert)		4	6	
Total Abstellplätze	58	33	55	146
ca. Fahrten *	174	99	165	438
2. Änderung von Art. 12 (Jan. 06)	unverändert			
Einstellhalle		35	38	
Besucher = oberirdisch (unverändert)		4	6	
Total Abstellplätze	58	39	44	141
ca. Fahrten *	174	117	132	423

* durchschnittlich ca. 3 Fahrten / Abstellplatz und Tag (= oberer Wert der Spannbreite) Angabe / Erfahrungswert der Verkehrsabteilung Köniz

Nach Ablauf dieser Publikationsfrist sind 2 Einsprachen von Seiten Grossweidweg eingegangen und ein Einsprache wurde zurückgezogen. Weitere Rückzüge werden nach Genehmigung durch den Gemeinderat in Aussicht gestellt. Mit den beiden Einsprechern werden am 13. und 14. Februar 06 Verhandlungen geführt.

D3 GENEHMIGUNG DURCH DEN GEMEINDERAT:

Der Gemeinderat genehmigt an seiner Sitzung vom 15. Februar 2006 die Überbauungsordnung mit der publizierten Änderung vom Dez. 2005 und den Infrastrukturvertrag. Die UeO wird an das AGR zur Genehmigung eingereicht.

Bern, 23. Februar 2003