



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Überbauung Ortskern Thörishaus inkl. Sensemattstrasse; ZPP Nr. 22/2

Erläuterungsbericht

Datum

Mai 2001

Der Gemeindeplaner

M. Liechti

Erläuterungsbericht

1. Ausgangslage

Der Bau der Nationalstrasse mitten durch das Dorf Thörishaus beeinträchtigt eine normale Weiterentwicklung - insbesondere auch die Geschlossenheit des Ortskerns. Andererseits bestehen durchaus Veränderungsmöglichkeiten. 1990 wurde deshalb im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen von Neuenegg und Köniz eine gemeinsame Arbeitsgruppe "Dorfkernplanung Thörishaus" eingesetzt mit dem Hauptziel, die Planung des Dorfkerns gemeindeübergreifend zu koordinieren. In beiden Gemeinden wurde so je eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) ausgeschrieben.

Die ZPP's (Köniz Nr. 22/2) "Ortskern Thörishaus", verfolgen gemäss den Festlegungen in den jeweiligen Baureglementen folgende gemeinsamen Hauptzielsetzungen:

"Gewährleistung einer funktional zweckmässigen und räumlich befriedigenden Entwicklung des Ortskerns mit baulicher Verdichtung im Raum der Station. (...) Die Entwicklung in den beiden durch die Gemeindegrenze getrennten Ortsteilen soll in Nutzung und Gestaltung aufeinander abgestimmt werden".

Die seit Jahren in Provisorien untergebrachten Coop und PTT zeigten sich an einer Neugestaltung des Dorfkerns interessiert. 1993 hat auch die SBB (Eigentümerin der grössten brachliegenden Parzelle) ihr Interesse für eine bauliche Nutzung angemeldet und sich ebenfalls bereit erklärt, an die Planungskosten beizutragen.

Die Gemeinden Köniz und Neuenegg sowie SBB und Coop veranstalteten daher einen Ideenwettbewerb unter sieben Architekturbüros. Dessen Ziel war die Erlangung von Entwürfen für ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept als Grundlage zur Erarbeitung der geforderten Überbauungsordnungen in den beiden Gemeinden.

2. Ideenwettbewerb

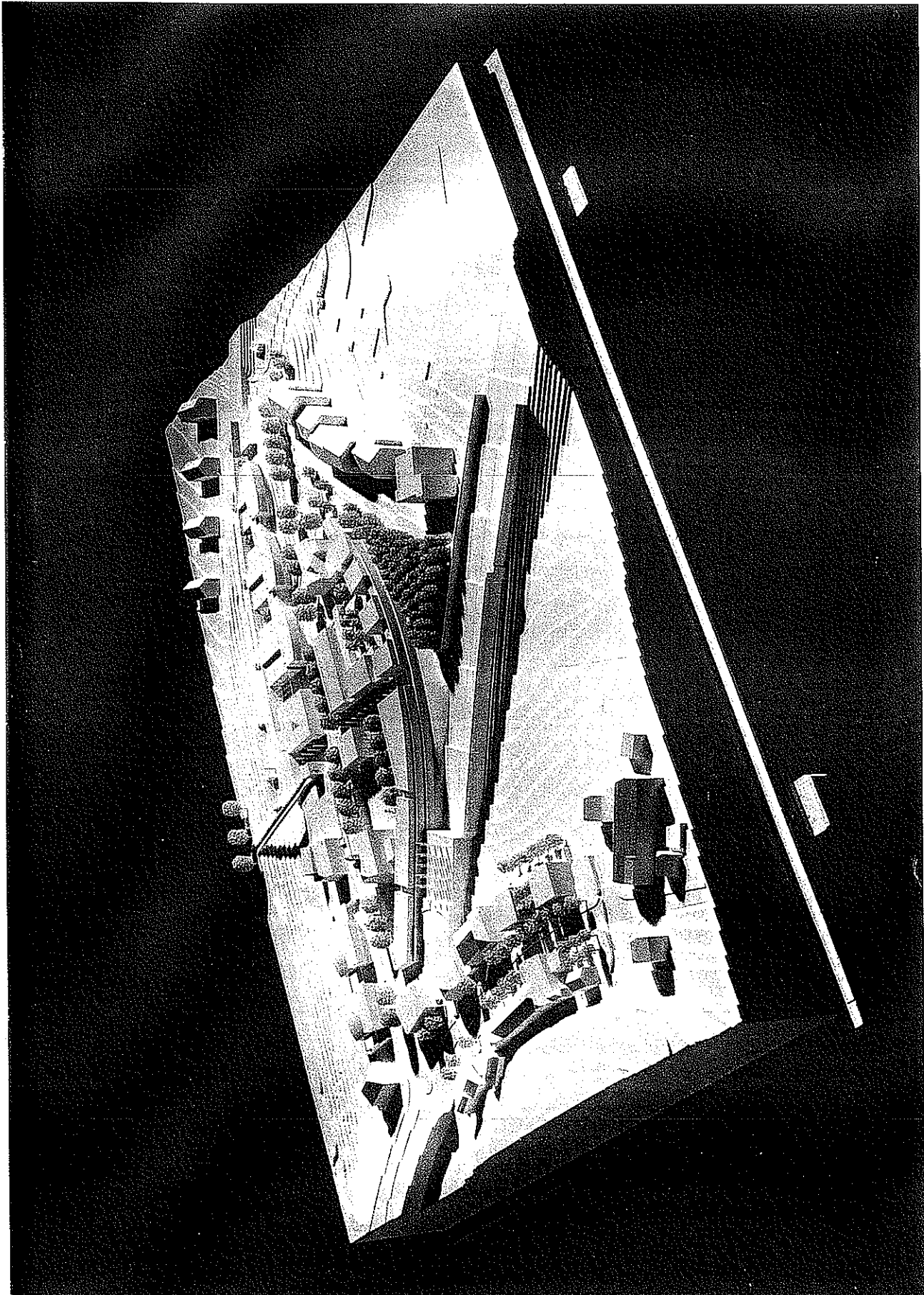
Der Wettbewerb wurde im Januar 1995 abgeschlossen. Den 1. Rang erreichte das Projekt „Fiora“- dessen Qualitäten im Bericht des Preisgerichtes (Seite 10) wie folgt gewürdigt werden:

„Hauptanliegen des Projektverfassers ist die Schaffung einer grossflächigen, attraktiven Platzfolge unter geschicktem Einbezug der baulichen wie der topographischen Gegebenheiten. Die vorgeschlagene lanzettenförmig gestaltete „Lärmschutzrinde“ sowohl entlang der SBB als auch, frei schwingend, gegenüber der N 12 umschliesst in gestalterisch überzeugender Weise das Planungsgebiet. Daran angelehnt sind die Bauvolumen auf die innenliegenden Höfe und Plätze ausgerichtet. Wo die neue Baustruktur an die heutige Bebauung angrenzt, wird das bestehende Siedlungsmuster gut „eingewoben“.

Von Qualität sind die Vorschläge für die bauliche Gestaltung der Aussenräume in der Kombination von Dorfplatz / Bahnhofplatz unter Einbezug des alten Schulhauses als kulturellem Kern. (...) Auch wenn die Aussenraum-Qualitäten erst im Endausbau voll wirksam werden, ist doch eine Etappierung im Rahmen der gegebenen Grundeigentumsverhältnisse möglich und sinnvoll.

(...) Das Projekt „Fiora“ (vergl. nachstehende Abbildung) beeindruckt ausserdem durch seine dorfbildgerechte Feinmasstäblichkeit - bei aller Konsequenz zum Thema Lärmschutz und dessen konzeptionelle Umsetzung in Architektur.“

"FIORA"



3. Planerlass

Das skizzierte Vorgehen, die Zusammenarbeit zwischen den beiden Gemeinden und das Wettbewerbsergebnis fanden in der Bevölkerung von Thörishaus allgemeine Anerkennung.

Basierend auf dem Wettbewerbsergebnis, sind vom Gewinner des Wettbewerbes (Herren + Damschen Architekten und Planer AG, Thunstr. 95, 3006 Bern) für die beiden Gemeindeteile gemeinsam und aufeinander abgestimmte Überbauungsordnungen entworfen worden. Aufgrund der Empfehlungen der Bau- und Planungskommissionen der beiden Gemeinden wurden (im Vergleich zum Siegerprojekt „Fiora“):

- auf Gemeindegebiet Köniz, das heisst zwischen den SBB-Geleisen und der Sensemattstrasse das Spektrum der Nutzungsart sowie die Bebauungsmöglichkeiten erweitert
- sowohl auf Gemeindegebiet Neuenegg als auch Köniz der Etappierbarkeit noch stärkere Beachtung geschenkt.

Die Entwürfe der Überbauungsordnungen und übrigen Planungsinstrumente sind im Sommer 99 im Schulhaus Stucki gemeinsam zur Mitwirkung gebracht worden.

Die Planaufgabe fand in beiden Gemeinden gleichzeitig im Herbst 2000 statt. Für das Gemeindegebiet Neuenegg ist keine Einsprache eingegangen. Die Einsprachen für den Gemeindeteil Köniz betrafen die Umgestaltung der Sensemattstrasse, insbesondere aber die Fussgängersicherung bei der SBB-Unterführung. Aus räumlichen und finanziellen Gründen ist daselbst der Gestaltungsspielraum gering. Aufgrund der im Rahmen der Einigungsverhandlungen etwas modifizierten Festlegung der Querschnitts-Raumaufteilung blieb lediglich noch eine Einsprache hängig.

Ab dem Fahrplanwechsel 2001 wird ein Teil des Bahnbetriebes zwischen Laupen und Thörishaus auf einen Busbetrieb umgestellt. VertreterInnen von SBB, Postauto und der Gemeinden Köniz und Neuenegg haben darauf hin verschiedene Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Um die bestmögliche Umsteigegelegenheit anbieten zu können - wurde nach der Planaufgabe die Überbauungsordnung von Köniz im Bereich des geplanten Bahnhofplatzes geringfügig angepasst und mit dem Einverständnis der Grundeigentümer und der Gemeinde Neuenegg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Bushaltestelle geschaffen.

4. Planungsinstrumente

Die Überbauungsplanung des Gemeindeteiles Köniz - respektive Neuenegg umfasst die nachstehenden Instrumente mit folgender Aufgabenteilung:

- **Der Gesamt-Konzeptplan** hat (mindestens auf Gemeindegebiet Köniz) lediglich hinweisenden Charakter. Er illustriert den Planungszweck und zeigt gemeindeübergreifend die Gesamtsituation so, wie sie dereinst aussehen könnte. Als Vision dargestellt sind auch je eine mögliche Form der Umgestaltung der Freiburgstrasse sowie des Bahnareales, die jedoch zu gegebener Zeit je eigene, übergeordnete Planerlassverfahren bedingen.
- **Die Überbauungsordnungen** der beiden Gemeindeteile sind allgemeinverbindlich und bestehen aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften. Sie regeln vornehmlich die öffentlichen Interessen.
Der Bahnbereich (umfassend die Geleise- und Perronanlagen) sowie die Freiburgstrasse sind nicht Gegenstand der Überbauungsordnung Köniz. Der Raum für ein allfälliges 3. Geleise der SBB, einer Passarelle sowie für die Lärmschutzwände entlang Bahn und Autobahn sind hingegen ausgespart.
Besondere Beachtung findet die Umgestaltung der Sensemattstrasse (einem von der Bevölkerung von Thörishaus vielfach geäusserten Anliegen).
Bezüglich Bebauung werden lediglich eine Art „Rahmen“ sowie die unabdingbaren baupolizei-

lichen Masse festgelegt.

Der Überbauungsplan von Neuenegg zeigt ausserdem verschiedene Etappierungsmöglichkeiten.

- Exklusiv für das Gemeindegebiet Köniz konkretisieren **der Richtplan-Bebauung und das Richt-Modell** die Überbauungsordnung. Sie definieren zusammen in behördenverbindlicher Weise, die in verschiedenen Varianten mögliche und zulässige Bebauung und Gestaltung.

Mit den vorstehend skizzierten Planungsinstrumenten sollen in flexibler aber doch absehbaren Art die aufgrund der speziellen Lage schwer abschätzbaren Realisierungsmöglichkeiten - und Absichten auf eine kohärente Ortskernentwicklung zugesteuert werden.

4. Umsetzung

Das Ergebnis der Dorfkernplanung ist in einem (Gips-) **Modell** dargestellt. Das Modell umfasst sowohl das Überbauungsplangebiet von Neuenegg als auch Köniz. Es wurde durch beide Gemeinden sowie die SBB finanziert und ist auf Anfrage jederzeit einzusehen (entweder bei der Bauverwaltung Neuenegg oder bei der Planungsabteilung Köniz - je nach dem wo es zuletzt benötigt wurde). Mit den zahlreichen Einsätzen können verschiedene Etappierungs- respektive Überbauungsmöglichkeiten dargestellt werden.

Das Modell

- kann somit allfälligen Investoren konkret veranschaulichen wo? wie? welche Kuben realisiert werden können und
- soll bei jedem raum- und ortsbildrelevanten Vorhaben von den planenden Architekten gleich zu Anbeginn eingesehen werden.

Für raum- und ortsbildrelevante Vorhaben ist im Rahmen des Baugesuches eine integrierbare Modelldarstellung abzugeben und bei Realisierung des Vorhabens das Dorfkern-Modell entsprechend zu aktualisieren.

Die Planungsinstrumente sind gemeindeübergreifend aufeinander abgestimmt – somit könnte in beiden Gemeinden unabhängig überbauungsplankonforme Baugesuche bewilligt und realisiert werden. Es dürfte jedoch im Interesse beider Gemeinden sein, die während der Dorfkernplanung gepflegte Zusammenarbeit aufrechtzuerhalten und den Informationsaustausch zwischen den Planungs- und Baubehörden beider Gemeinden, den Grundeigentümern und dem Ortsverein Thörishaus weiter zu pflegen.