



Planungsabteilung

Wettbewerbsresultat: Wohnüberbauung Dreispitz (ESP Köniz/Liebefeld)

Das Wettbewerbsergebnis tritt an Stelle einer Überbauungsordnung
(Art. 93 BauG) und besteht aus:

- Randbedingungen zur Wohnüberbauung
- Erdgeschoss und Umgebung, Schemaschnitte M. 1:500
- Untergeschosse M. 1:500
- Grundrisse, Schnitte und Fassaden M. 1:200
vom Zeilenbau C2 und Turmbau E5
- Normalprofile Wabersackerstrasse M. 1:50
- Landabtauschplan M. 1:1000
- Modell 1:500, Foto

Datum

10. Juni 2003

Der Gemeindeplaner

Vom Gemeinderat beschlossen am

Inhaltsverzeichnis:

Randbedingungen zur Wohnüberbauung

1. Perimeter
2. Bauvorschriften
3. Erschliessung
4. Energie/Oekologie
5. Werkleitungen
6. Schallschutz
7. Quartierausstattung
8. Kindergarten und Kindertagesstätte
9. Stadtpark
10. Vereinbarungen

Randbedingungen

1. Perimeter

Der Perimeter der Wohnüberbauung (siehe Plan Erdgeschoss und Umgebung/ Schemaschnitte) umfasst alle Wohnbauten und die Wabersackerstrasse sowie Parzelle Nr. 7781 (Gasdruck-Reduzierstation).

Ebenfalls Gegenstand des Wettbewerbsresultats, aber ausserhalb des Perimeters der Wohnüberbauung, sind die Dienstleistungsgebäude auf Parz. Nr. 9907 (Eidgenossenschaft) und Parz. Nr. 5499 (EG Köniz).

2. Bauvorschriften

Das Wettbewerbsergebnis bestimmt Lage, Dimensionen und Gestaltung der unter- und oberirdischen Bauten und deren Umgebung. In Ergänzung dazu gilt das Baureglement der Gemeinde Köniz. Gestattet sind geringfügige bauliche Änderungen von Bauten und Umgebung. Sie erfordern ein Gesamtkonzept und die Genehmigung durch die Bau- und Planungskommission Köniz.

Die max. gestattete Ausnutzung beträgt:

- für die Wohnüberbauung 34'000 m² Bruttogeschossfläche; darin inbegriffen sind Arbeitsaktivitäten bis max. 15 % der BGF pro Gebäude, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören
- für Dienstleistungen, gewerbliche Kleinbetriebe (stilles Gewerbe) und dergleichen auf Parzelle Nr. 5499 (Gemeinde) 6'400 m²
- für Büronutzung auf Parzelle Nr. 9907 (Eidgenossenschaft) das durch das Baufeld definierte Nutzungsmass.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt:

- für Wohnturmbauten 18.00 m, es sind maximal 6 Vollgeschosse gestattet (Attika nicht gestattet)
- Dienstleistungsbauten auf Parzelle Nr. 5499 max. 18.00 m (Attika gestattet)
- Dienstleistungsbauten auf Parzelle Nr. 9907 max. 18.00 m (Attika nicht gestattet).
- übrige Wohnbauten max. 14.00 m; es sind maximal 4 Vollgeschosse gestattet (Attika nicht gestattet).

Der Bauabstand von der Wabersackerstrasse (neuer Strassenrand) beträgt mind. 5.00 m, von selbständigen Fuss- und Radwegen 2.00 m, für die unbewohnten eingeschossigen Bauten A0.1 und C2.1 gegenüber allen Parzellengrenzen 0.00 m.

Für die Parkierung gelten folgende Vorschriften:

- für die Wohnüberbauung mind. 1 Parkplatz pro Wohnung, max. 295 Parkplätze für sämtliche Nutzungen inkl. Besucher.
- für Dienstleistungs- resp. Bürobauten (Gemeinde resp. Eidgenossenschaft) gilt die kant. Bauverordnung
- Abstellplätze für Fahr- und Motorfahräder richten sich nach der kant. Bauverordnung.

Sämtliche Fusswegverbindungen, Strassenzugänge und Gemeinschaftseinrichtungen (Quartierausstattung) sowie alle Wohnungen und gewerblichen Räume sind gemäss Art. 22 BauG rollstuhlgängig, behindertenfreundlich und einladend zu gestalten.

Für Dachbegrünungen gilt Art. 89 BauR. Davon ausgenommen sind unbewohnte eingeschossige Bauten.

Für die Dachaufbauten gelten folgende Vorschriften :

Über dem obersten Vollgeschoss sind bei guter kubischer Einordnung folgende Dachaufbauten gestattet :

- Rauch- und Lüftungskamine
- Oberlichtaufbauten
- Liftaufbauten
- Technische Installationen

Dachaufbauten sind zwecks optimaler Gestaltung kubisch zusammenzufassen und dürfen eine Höhe von max. 2.60 m ab OK Brüstung Flachdach und eine Gesamtfläche von max. 1/5 des Vollgeschosses aufweisen. Der Abstand von den Fassaden muss mind. 3.00 m betragen. Rauch- und Lüftungskamine dürfen die Dachkote des Aufbaus um das notwendige Mass (Technik, Vorschriften) überragen.

3. Verkehrsmässige Erschliessung

Neue Verbindungsstrasse

Die Eidgenossenschaft und die Gemeinde Köniz haben vereinbart (Urschrift Nr. 1442, Parzellierungsgesuch, Eigentumsübertragungen und Nutzungsvereinbarungen), dass eine neue Verbindungsstrasse erstellt wird, deren Kosten zu je 1/3 von der Einwohnergemeinde Köniz, der Eidgenossenschaft und von den Bauträgern der Wohnüberbauung (Wohnbau AG) zu tragen sind.

Der Bau der neuen Verbindungsstrasse bildet eine Voraussetzung für den Rückbau der Wabersackerstrasse und soll gleichzeitig mit dem Bezug der ersten Wohnbauetappe fertiggestellt sein.

Wabersackerstrasse

Die Wabersackerstrasse soll zeitlich parallel zum Bau der neuen Verbindungsstrasse und der Erstellung der ersten Wohnbauetappe zur Quartierstrasse zurückgebaut werden, womit eine Steigerung des Wohnwerts verbunden ist. Der motorisierte Durchgangsverkehr ist im Bereich der Gasdruck-Reduzierstation zu sperren. Die Durchfahrt von Velos, Motorfahrrädern, Kehr- und Unterhaltsfahrzeugen ist gestattet.

Übergangslösung

Der Bereich zwischen der Gasdruck-Reduzierstation und dem geplanten Doppelkindergarten kann allenfalls noch nicht definitiv realisiert werden, da die Realisierungszeitpunkte der Wohnüberbauung, der Gestaltung des Strassenraumes und des Kindergartens eventuell voneinander abweichen.

Dieser Bereich muss als zweckmässiges, gut funktionierendes (funktionelles) und qualitativ gutes Provisorium gestaltet werden.

4. Energie / Oekologie

Für alle Bauten der Wohnüberbauung gilt der Minergie-Standard.

Die Grundlast (ca. 80 % des Jahresbedarfs) des Energiebedarfs wird mit einer Wärmepumpe, die Spitzenlast (ca. 20 % des Jahresbedarfs) mit einer Gasheizung gedeckt.

Die Bauherrschaft beachtet die Empfehlungen für VRB-Gemeinden/Oekologie am Bau/Heft 1 Hochbau/1. Auflage 2002.

5. Werkleitungen

Die Realisierung der Überbauung bedingt die Verlegung einiger Werkleitungen. Dies wird in einem speziellen Werkleitungsplan geregelt.

6. Schallschutz

Für die Wohnüberbauung sind keine speziellen Massnahmen erforderlich.

Für die Dienstleistungs- und Bürobauten (Parzelle Nr. 9907) sind die erforderlichen Massnahmen im Bericht des Ingenieurbüros Büro B + S vom 13.02.2003 aufgezeigt.

7. Quartierausstattung

Die Ausstattung des Quartiers – soweit sinnvoll auch der einzelnen Etappen – mit Aufenthaltsbereichen, Gemeinschaftsanlagen sowie mit Spielflächen und Kinderspielplätzen richtet sich nach Art. 15 Abs. 4 kant. Baugesetz (BauG) resp. Art. 42 ff der kant. Bauverordnung (BauV). Die Gemeinde legt Wert auf die Realisierung eines angemessenen Teils von Gemeinschaftsräumen für verschiedene Altersgruppen und Zwecke im Sinne von Art. 15 Abs. 4 kant. BauG resp. Art. 42 Abs. 2 kant. BauV.

8. Kindergarten und Kindertagesstätte

Ausserhalb der Wohnüberbauung erstellt die Gemeinde zu gegebener Zeit einen Doppelkindergarten, ca. 380 m² BGF samt Umschwung.

In der ersten Bauetappe wird voraussichtlich innerhalb der Wohnüberbauung eine Kindertagesstätte realisiert. Die Verantwortlichkeiten, die Kostenfragen und das weitere Vorgehen werden ausserhalb dieser Randbedingungen geregelt.

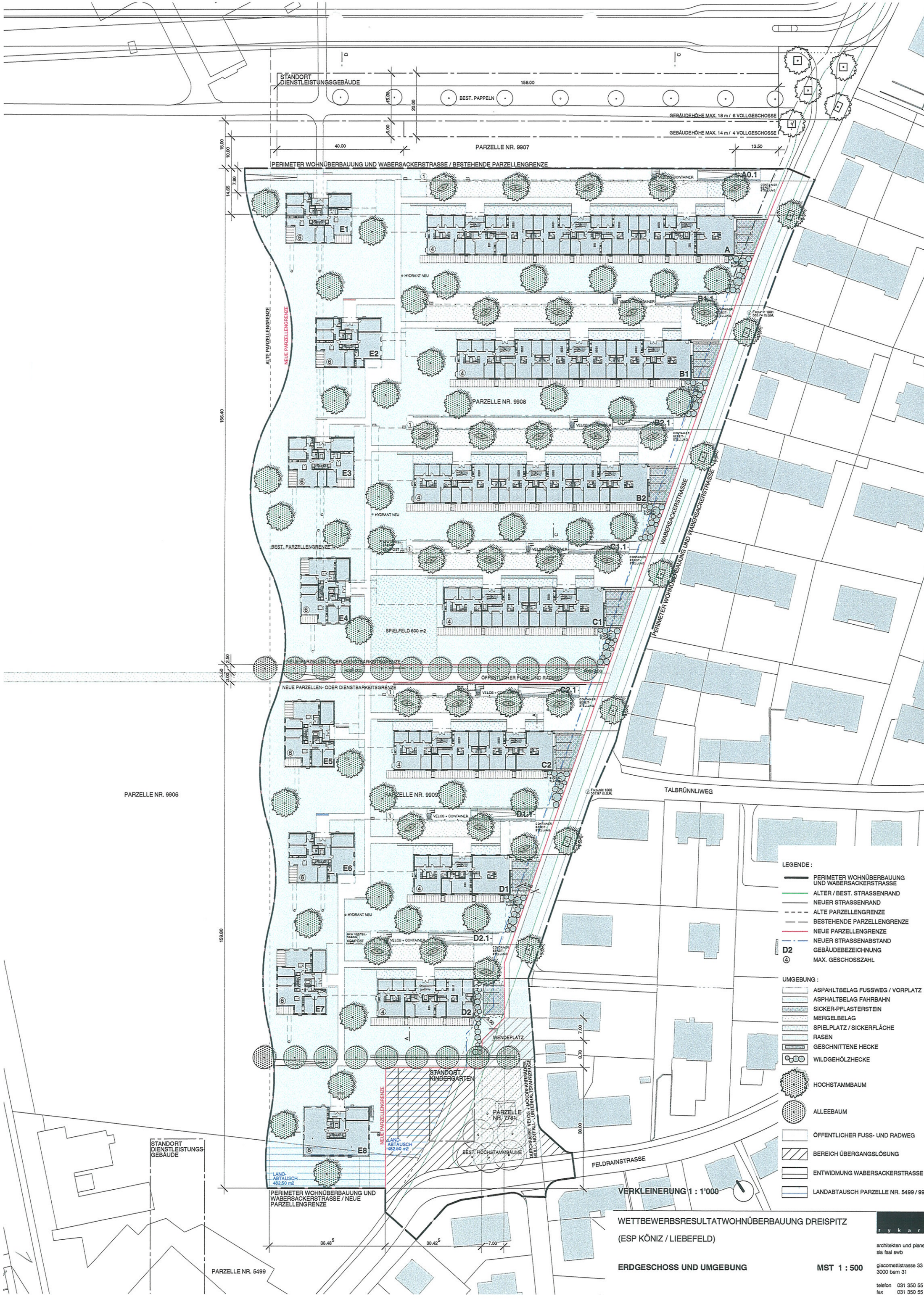
9. Stadtpark

In der Urschrift Nr. 1442 (s. Art. 3) verpflichtet sich die Gemeinde Köniz gegenüber dem Bund resp. dessen Rechtsnachfolger, auf der dafür vorgesehenen Parzelle Nr. 9906 einen Park zu realisieren und dieses Grundstück für 25 Jahre seit Vertragsabschluss entsprechend zu nutzen. Für den Fall, dass die Einwohnergemeinde diese Abmachung bricht und trotzdem eine andere bauliche Nutzung realisiert oder einem Dritten erlaubt, so hat sie der Schweizerischen Eidgenossenschaft die Hälfte des erzielten Gewinnes des zweckentfremdeten Landes zu entschädigen. Nach 25 Jahren seit Beginn von Nutzen und Schaden ist die Einwohnergemeinde frei.

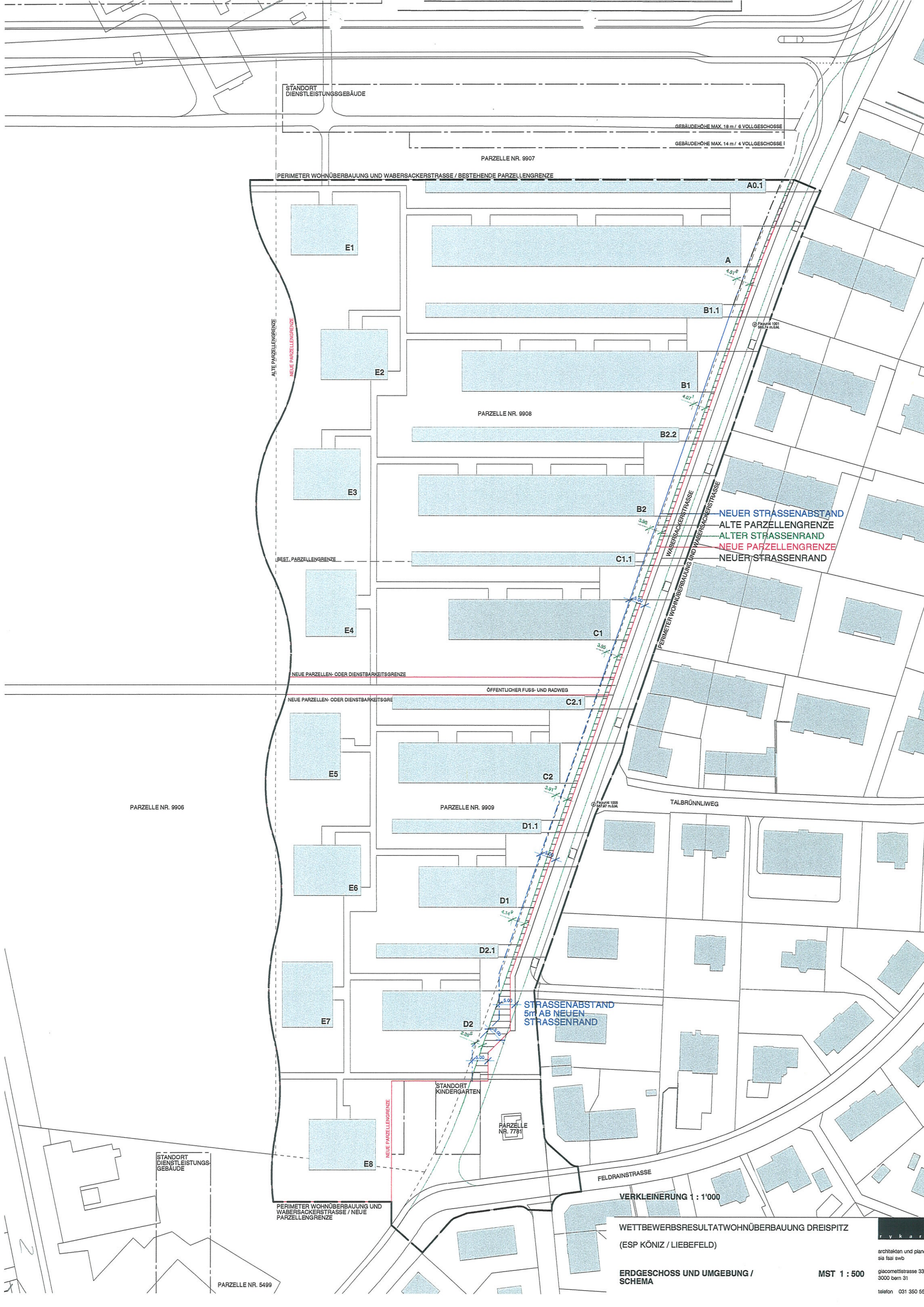
10. Vereinbarungen

Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen wird ein Erschliessungsvertrag abgeschlossen. Dieser Abschluss ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen auf den Parzellen Nr. 9908 und 9909.

Im weiteren ist die Realisierung der Überbauung mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen (Eigentums- und Benützungsrechte, nachbarliche Näherbaurechte, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten usw.).



- LEGENDE:
- PERIMETER WOHNÜBERBAUUNG UND WABERSACKERSTRASSE
 - ALTER / BEST. STRASSEN RAND
 - NEUER STRASSEN RAND
 - ALTE PARZELLEN GRENZE
 - BESTEHENDE PARZELLEN GRENZE
 - NEUE PARZELLEN GRENZE
 - NEUER STRASSEN ABSTAND
 - GEBÄUDE BEZEICHNUNG
 - MAX. GESCHOSS ZAHL
- D2
4
- UMGEBUNG:
- ASPHALT BELAG FUSSWEG / VORPLATZ
 - ASPHALT BELAG FAHRBAHN
 - SICKER-PFLASTERSTEIN
 - MERGELBELAG
 - SPIELPLATZ / SICKERFLÄCHE
 - RASEN
 - GESCHNITTENE HECKE
 - WILDGEHÖLZHECKE
 - HOCHSTAMMBAUM
 - ALLEEBAUM
 - ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG
 - BEREICH ÜBERGANGSLÖSUNG
 - ENTWÜRMUNG WABERSACKERSTRASSE
 - LANDABTAUSCH PARZELLE NR. 5499 / 9906

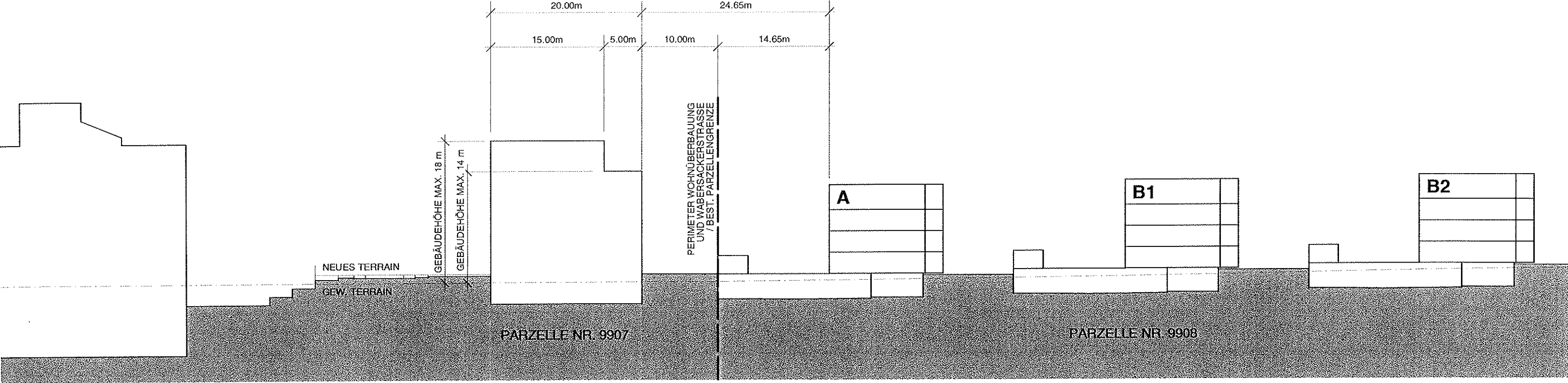


WETTBEWERBSRESULTATWOHNÜBERBAUUNG DREISPITZ
(ESP KÖNIZ / LIEBEFELD)

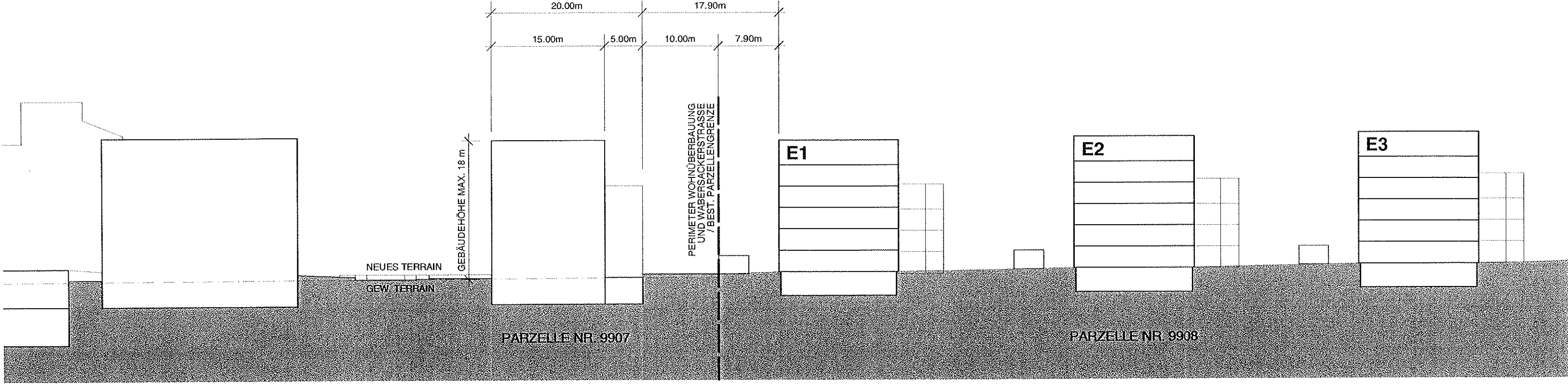
ERDGESCHOSS UND UMGEBUNG /
SCHEMA

MST 1 : 500

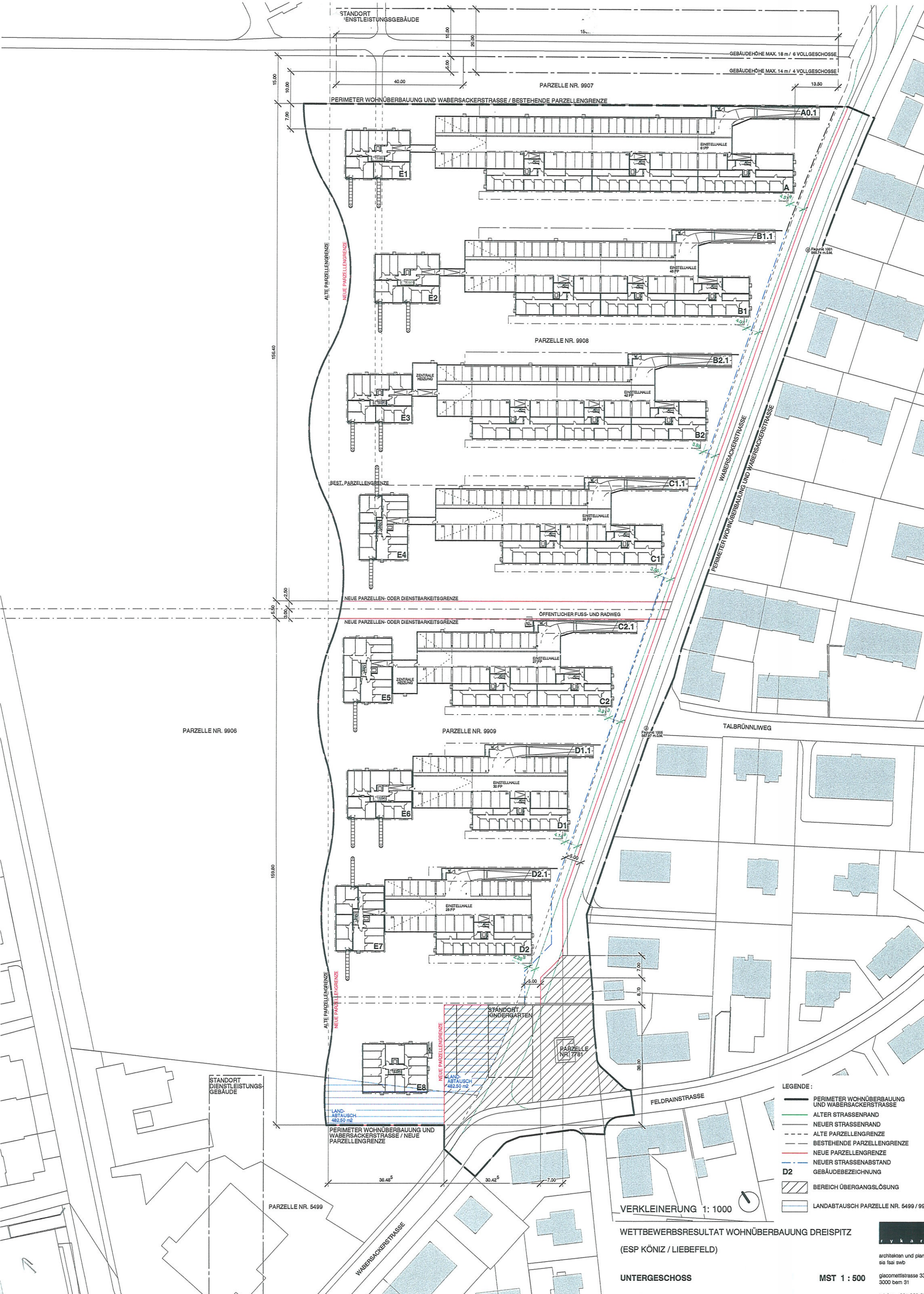
rykar
architekten und planer
sia fsai swb
giacomettistrasse 33 a
3000 bern 31
telefon 031 350 55 5



SCHEMASCHNITT C



SCHEMASCHNITT D



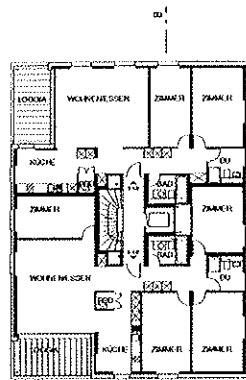
- LEGENDE:
- PERIMETER WOHNÜBERBAUUNG UND WABERSACKERSTRASSE
 - ALTER STRASSEN RAND
 - NEUER STRASSEN RAND
 - BESTEHENDE PARZELLENGRENZE
 - NEUE PARZELLENGRENZE
 - NEUER STRASSENABSTAND
 - GEBÄUDEBEZEICHNUNG
 - D2
 - BEREICH ÜBERGANGSLÖSUNG
 - LANDABTAUSCH PARZELLE NR. 5499 / 9909

VERKLEINERUNG 1 : 1000

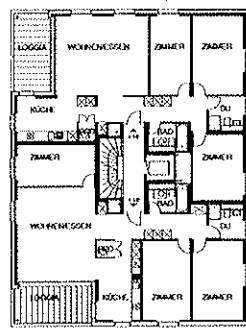
WETTBEWERBSRESULTAT WOHNÜBERBAUUNG DREISPITZ
(ESP KÖNIZ / LIEBEFELD)

UNTERGESCHOSS

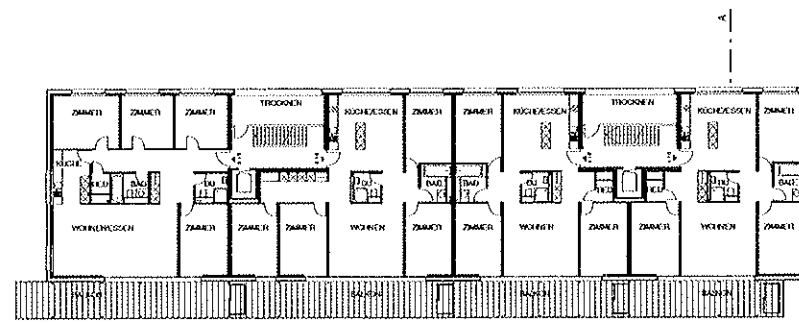
MST 1 : 500



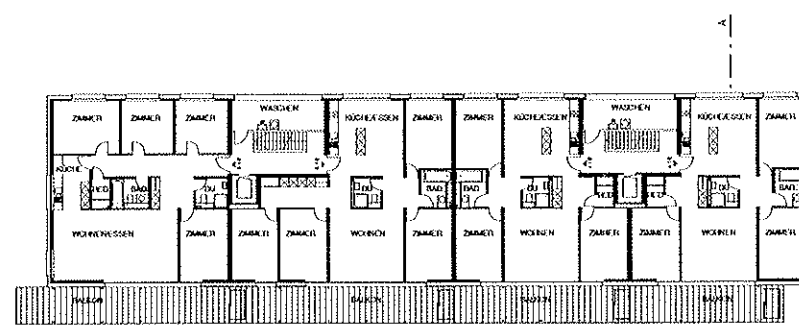
TURMBAU E5 2./4. OG



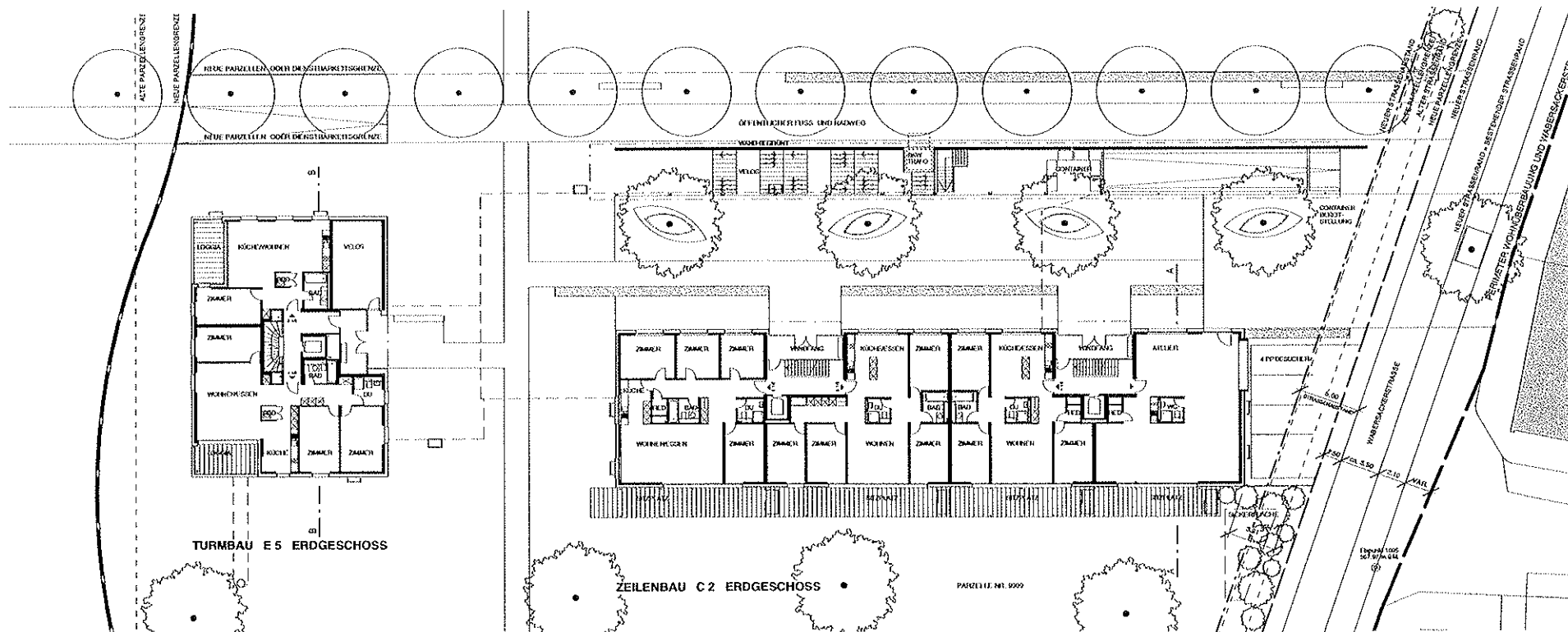
TURMBAU E5 1./3./5. OG



ZEILENBAU C2 2. OG



ZEILENBAU C2 1./3. OG



VERKLEINERUNG 1:500

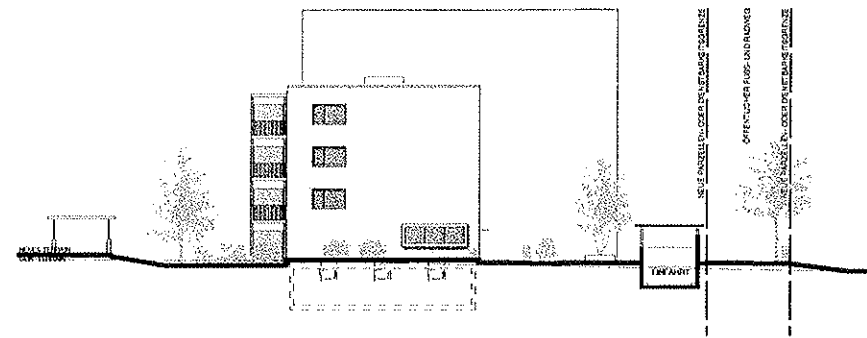
WETTBEWERBSRESULTAT WOHNÜBERBAUUNG DREISPITZ
(ESP KÖNIG / LIEBEFELD)

ZEILENBAU C2 / TURMBAU E5
GRUNDRISSSE

MST 1:200

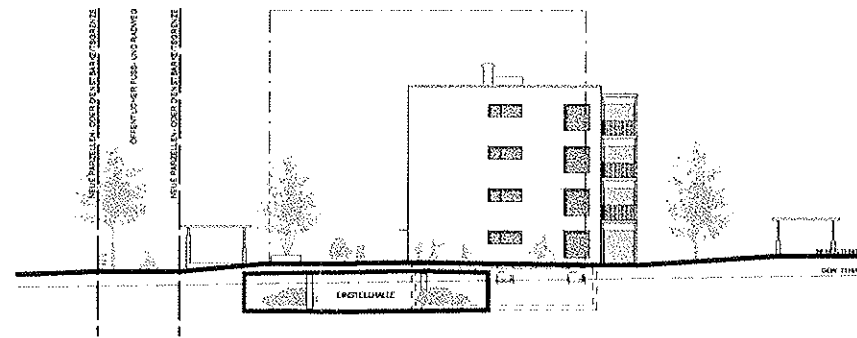
plan nr. 00092105 grösse 8450 dat. 14.05.2003/av rev. 10.06.2003/av

architekten und planer
s.a. lsa stift
geplante bauweise 33 a
3000 bau-31
telefon 031 360 55 50
fax 031 360 55 60
info@lsa.ch
www.lsa.ch



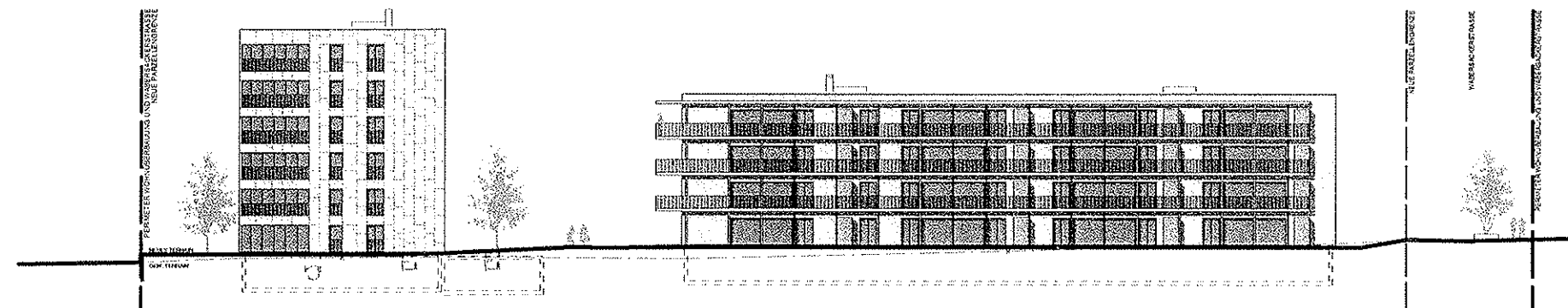
FASSADEN SÜDOST

ZEILENBAU C2



FASSADEN NORDWEST

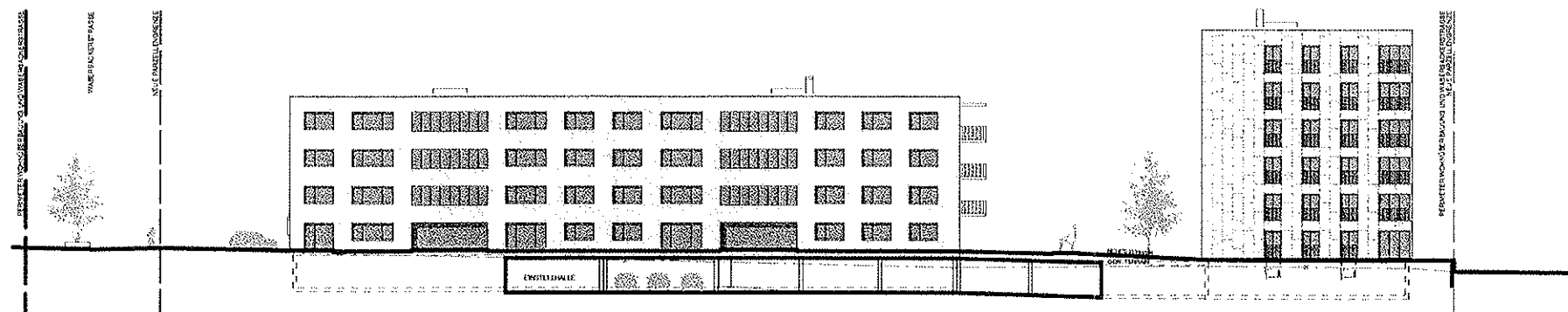
ZEILENBAU C2



FASSADEN SÜDWEST

TURMBAU E5

ZEILENBAU C2



FASSADEN NORDOST

ZEILENBAU C2

TURMBAU E5

VERKLEINERUNG 1: 500

WETTBEWERBSRESULTAT WOHNÜBERBAUUNG DREISPITZ

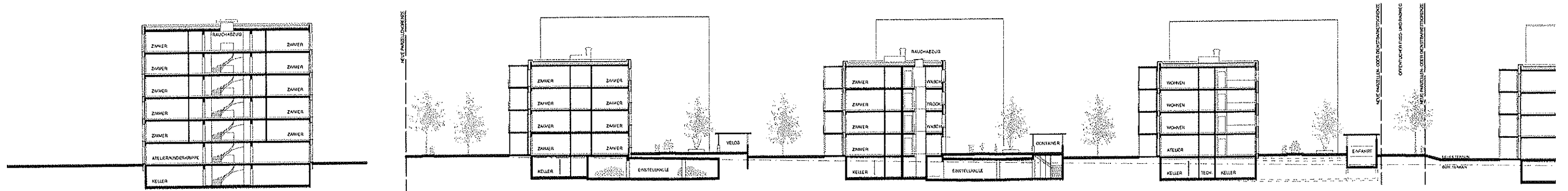
(ESP KÖNIG / LIEBEFELD)

ZEILENBAU C2 / TURMBAU E5
FASSADEN NORDOST / SÜDWEST

MST 1 : 200

architekten und planer
sa fox mbh
raumverhältnisse: 35 a
3000 leute 31
telefon 031 360 55 40
fax 031 360 55 40
pk. 407650.ch
www.safox.ch

plan nr. 02/02/2115 datum 04.02.2014
autor 04.02.2014
titel 14.02.2014
rev. 10.02.2014



SNITT B - B

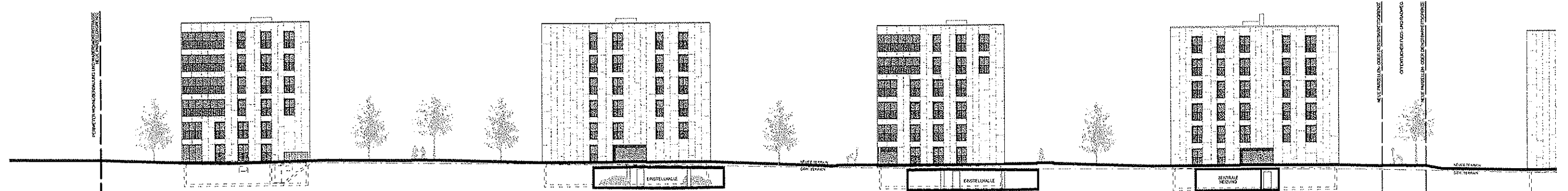
TURMBAU E 8 / E1-E7 ANALOG

SNITT A - A

ZEILENBAU D 2

ZEILENBAU D 1

ZEILENBAU C 2



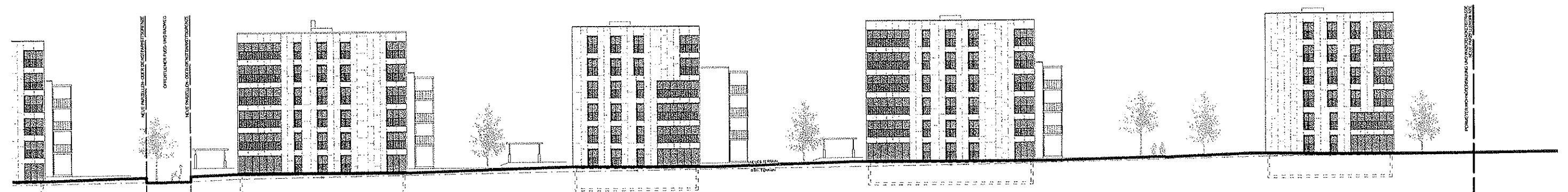
FASSADEN SÜDOST

TURMBAU E 8

TURMBAU E 7

TURMBAU E 6

TURMBAU E 5



FASSADEN NORDWEST

TURMBAU E 5

TURMBAU E 6

TURMBAU E 7

TURMBAU E 8

VERKLEINERUNG 1:500

WETTBEWERBSRESULTAT WOHNÜBERBAUUNG DREISPITZ
(ESP KÖNIG / LIEBEFELD)

ZEILENBAU C 2 D 1 D 2 / TURMBAU E 5-8 MST 1:200
FASSADEN SÜDOST / NORDWEST / SCHNITTE

plan nr. 0203/2119

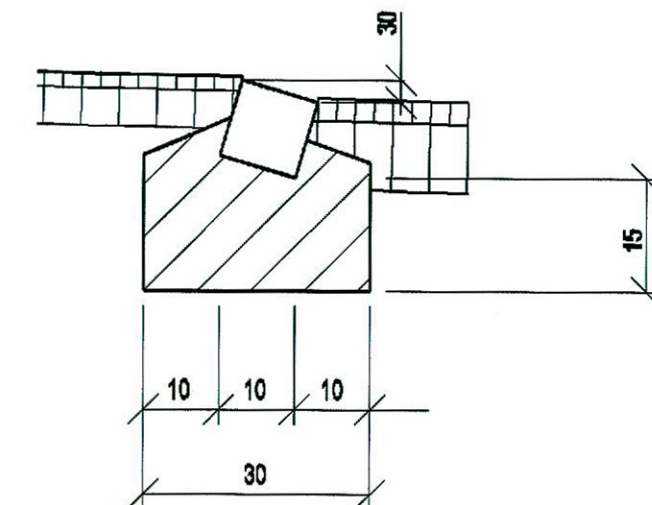
grösse 120/90

dat 14.05.2003/1

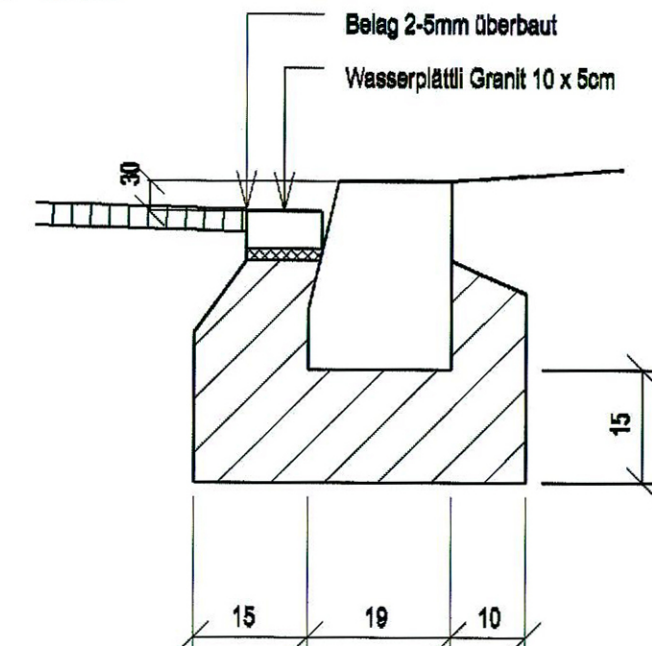
rev. 10.06.2003/45

architekten und planer
s3a f33 - bwb
geometrische 03 a
3000 binn 31
telefon 031 550 55 50
fax 031 550 55 50
info@architekten.ch
www.architekten.ch

Detail 1 1:10

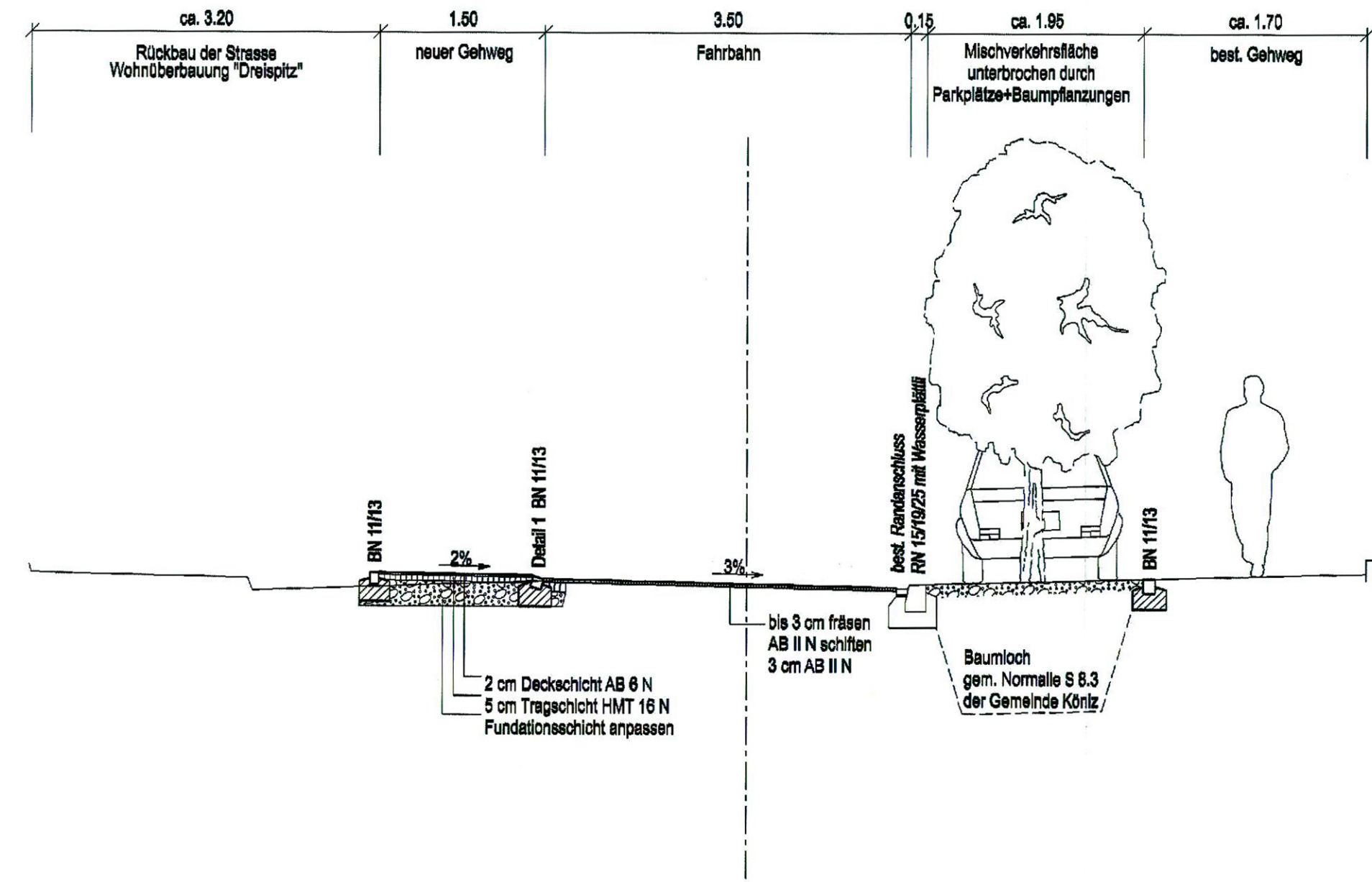


Detail 2 1:10



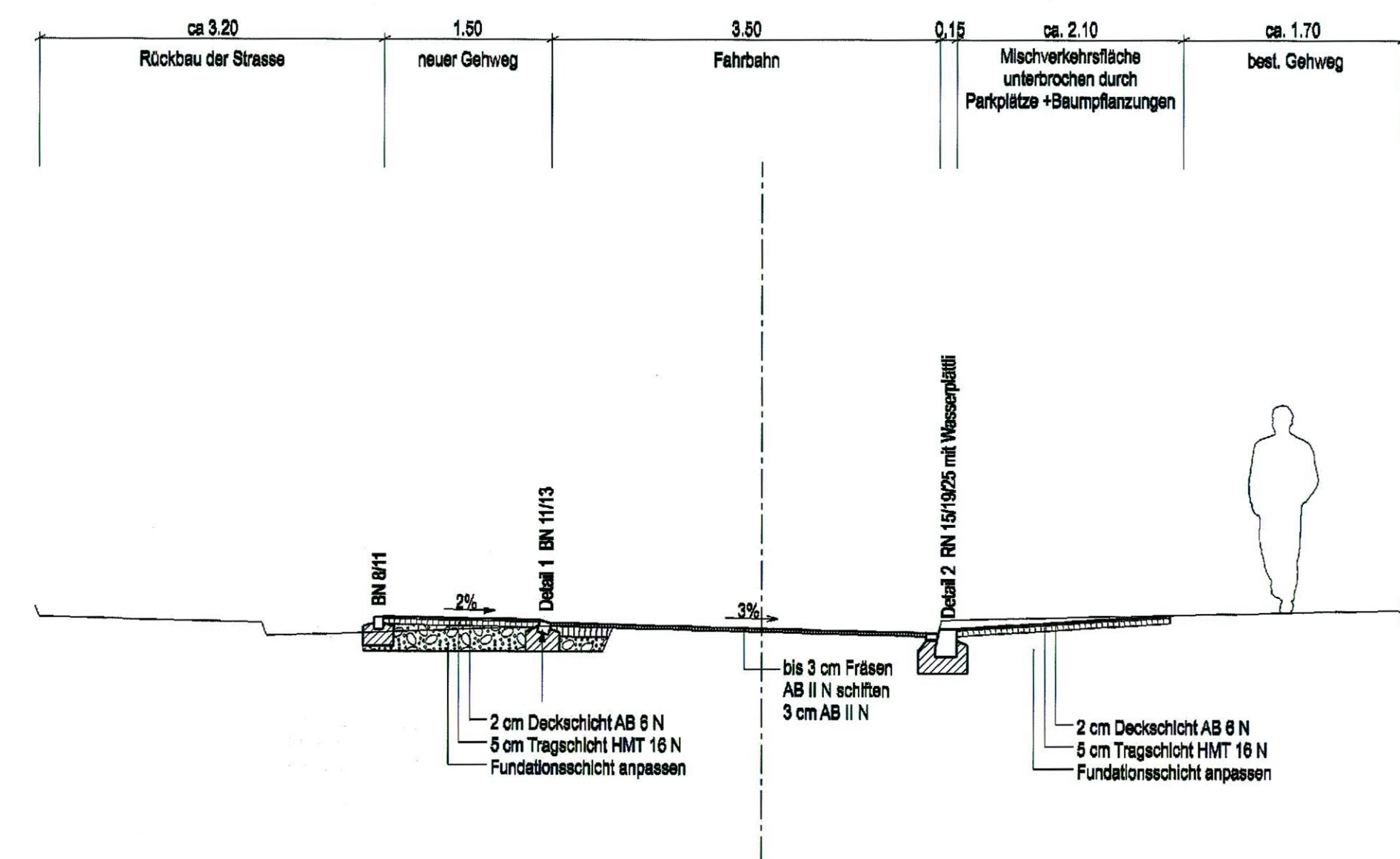
Normalprofil

Profil 0+150.00

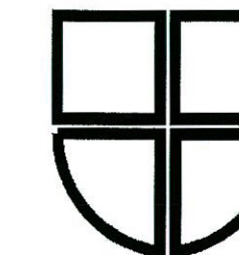


Normalprofil

Profil 0+200.00



EINWOHNERGEMEINDE KÖNIZ



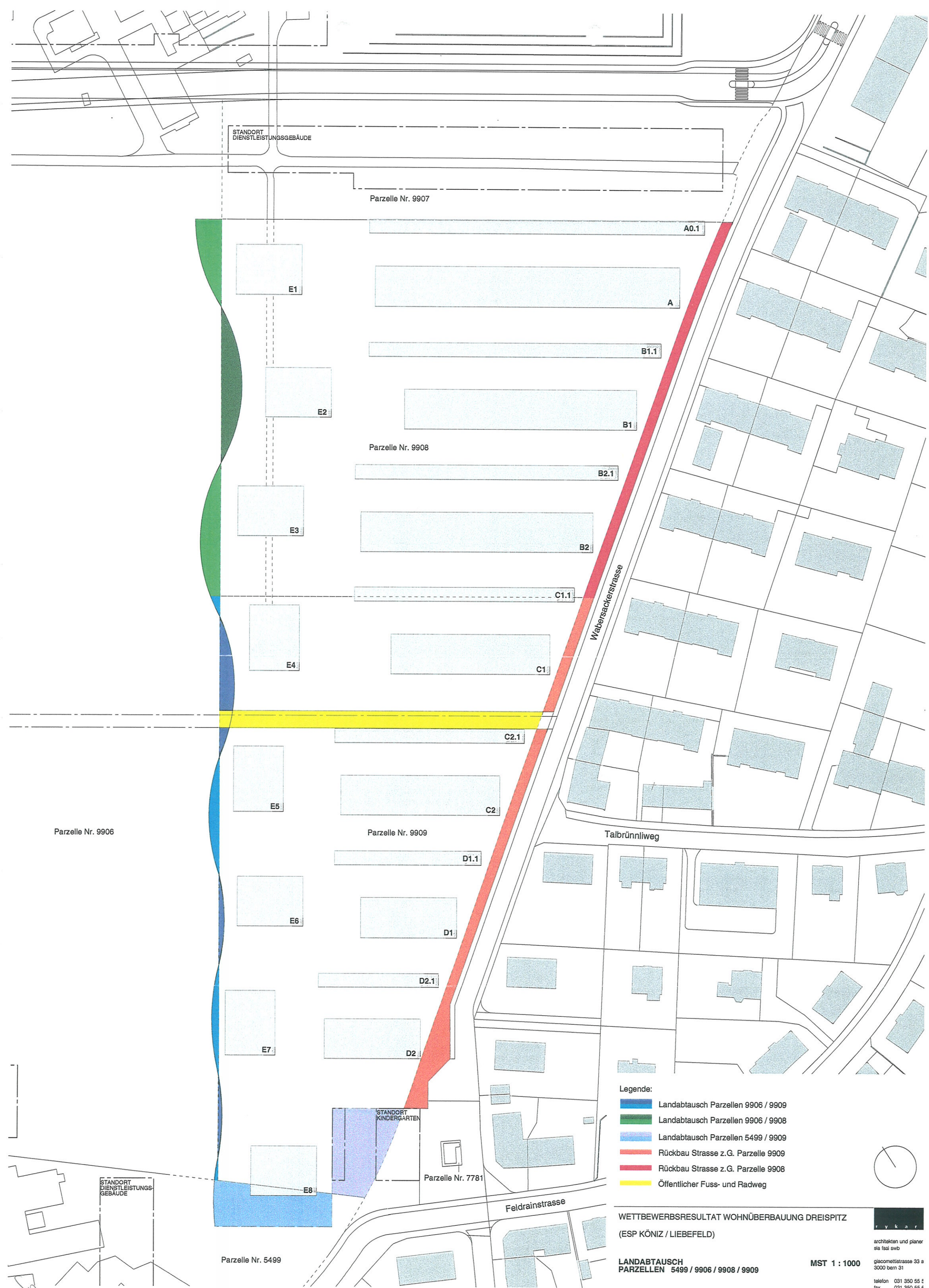
WOHNÜBERBAUUNG "DREISPITZ" LIEBEFELD

Neues Betriebs- und Gestaltungskonzept Wabersackerstrasse

BAUPROJEKT Normalprofile Wabersackerstrasse 1:50

H. Hübner

Index	Erstellt	Kontrolliert	Planänderung
A	/	/	
B	/	/	
C	/	/	
D	/	/	
E	/	/	
F	/	/	



- Legende:
- Landabtausch Parzellen 9906 / 9909
 - Landabtausch Parzellen 9906 / 9908
 - Landabtausch Parzellen 5499 / 9909
 - Rückbau Strasse z.G. Parzelle 9909
 - Rückbau Strasse z.G. Parzelle 9908
 - Öffentlicher Fuss- und Radweg

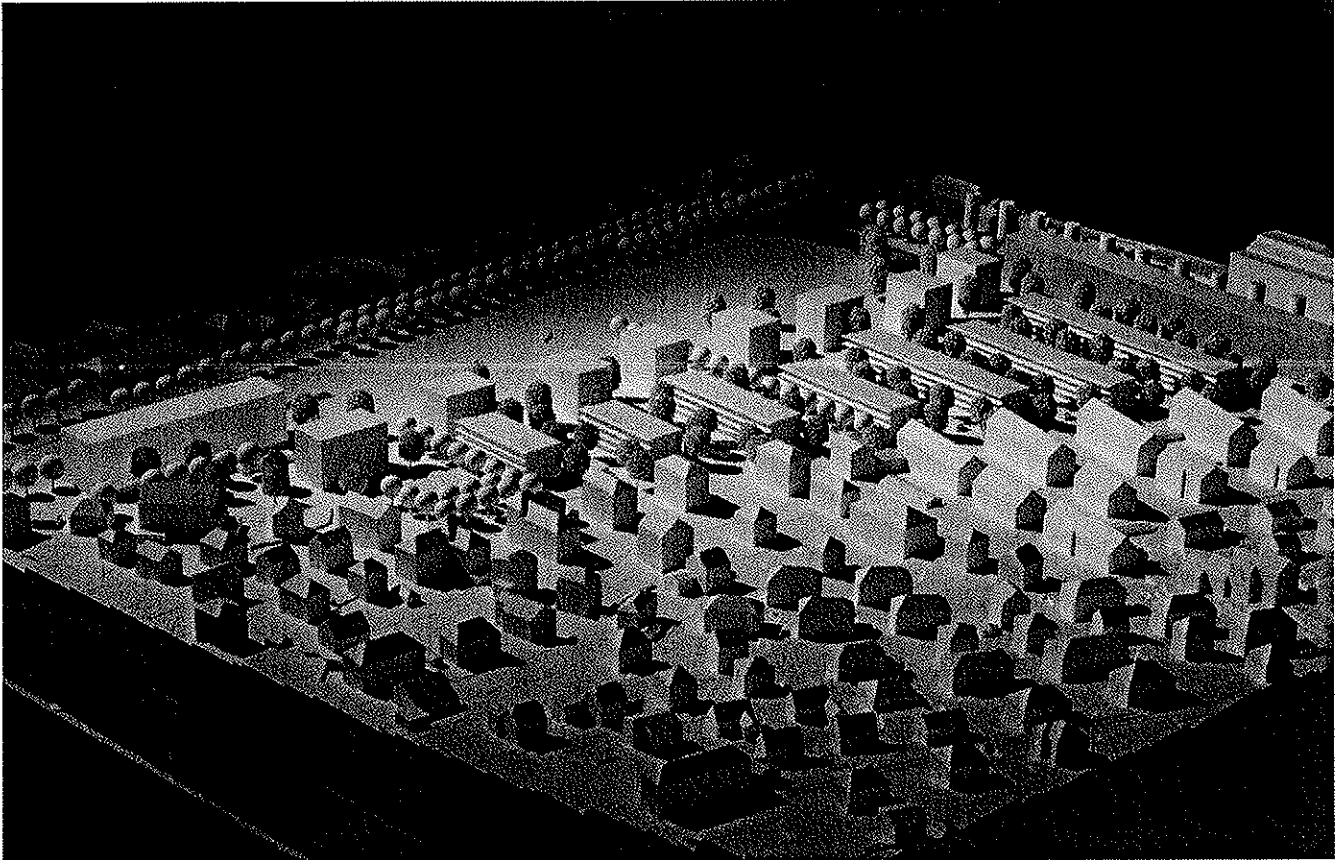
WETTBEWERBSRESULTAT WOHNÜBERBAUUNG DREISPITZ
(ESP KÖNIZ / LIEBEFELD)

LANDABTAUSCH
PARZELLEN 5499 / 9906 / 9908 / 9909

MST 1 : 1000

**Wettbewerbsresultat Wohnüberbauung Dreispitz
(ESP Köniz Liebefeld)**

Modell 1:500, Foto



Ansicht von Süden