



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

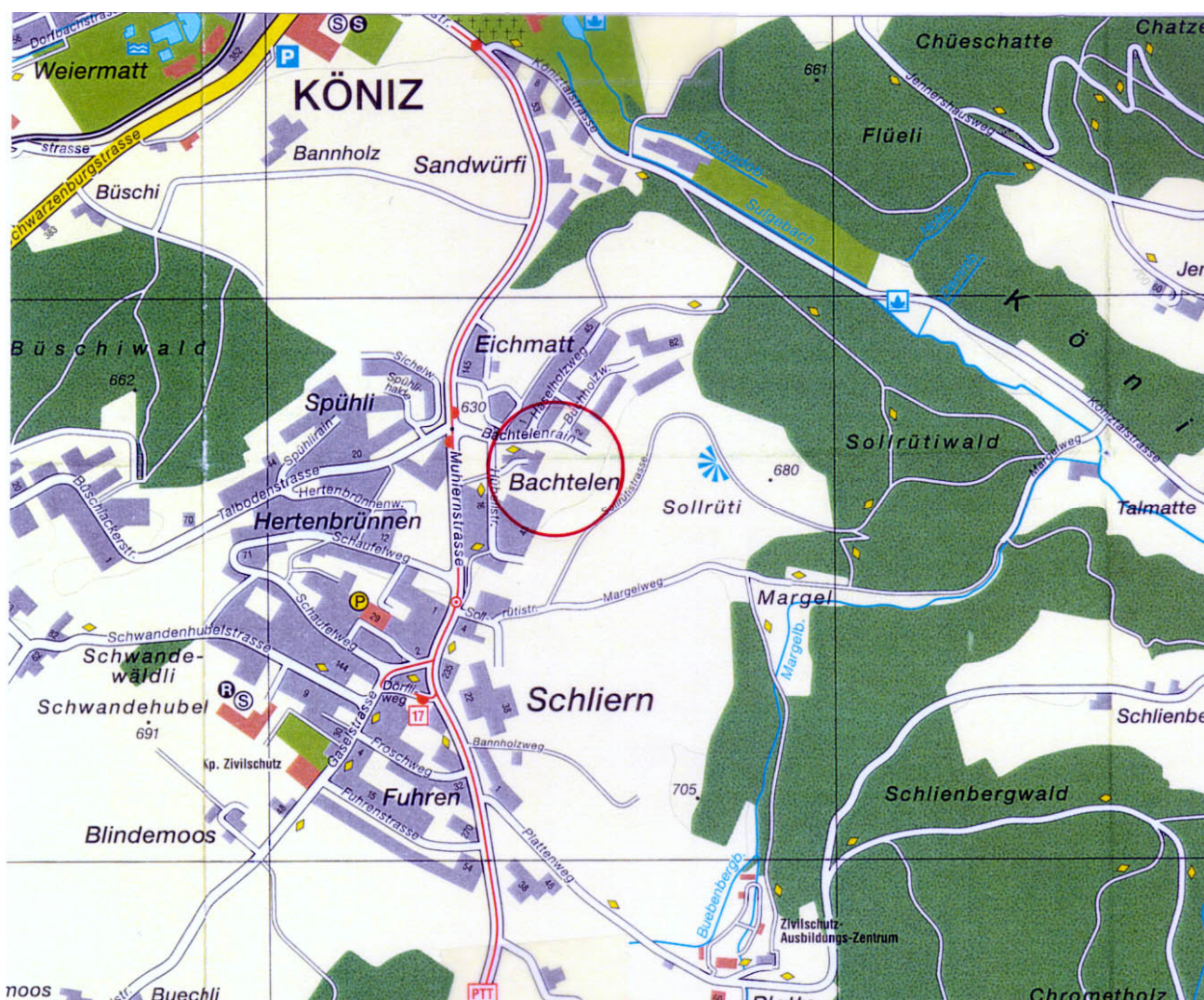
Überbauungsordnung Bachtelenrain Schliern (ZPP Nr. 8/3)

Erläuterungsbericht

Datum

4. Juni 2003

Der Gemeindeplaner



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage

- 1.1 Planungsgebiet
- 1.2 Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 3/8
- 1.3 Vorphase
- 1.4 Analyse und Erkenntnisse
- 1.5 Festlegungen

2. Überbauungsordnung

- 2.1 Konzeptidee
- 2.2 Nutzung
- 2.3 Gestaltung
- 2.4. Aussenraum
- 2.5. Erschliessung

3. Illustrationsprojekt

4. Berechnungen/Nachweise

- 4.1 Spiel- und Aufenthaltsbereiche
- 4.2 Nachweis der Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge

5. Anhang

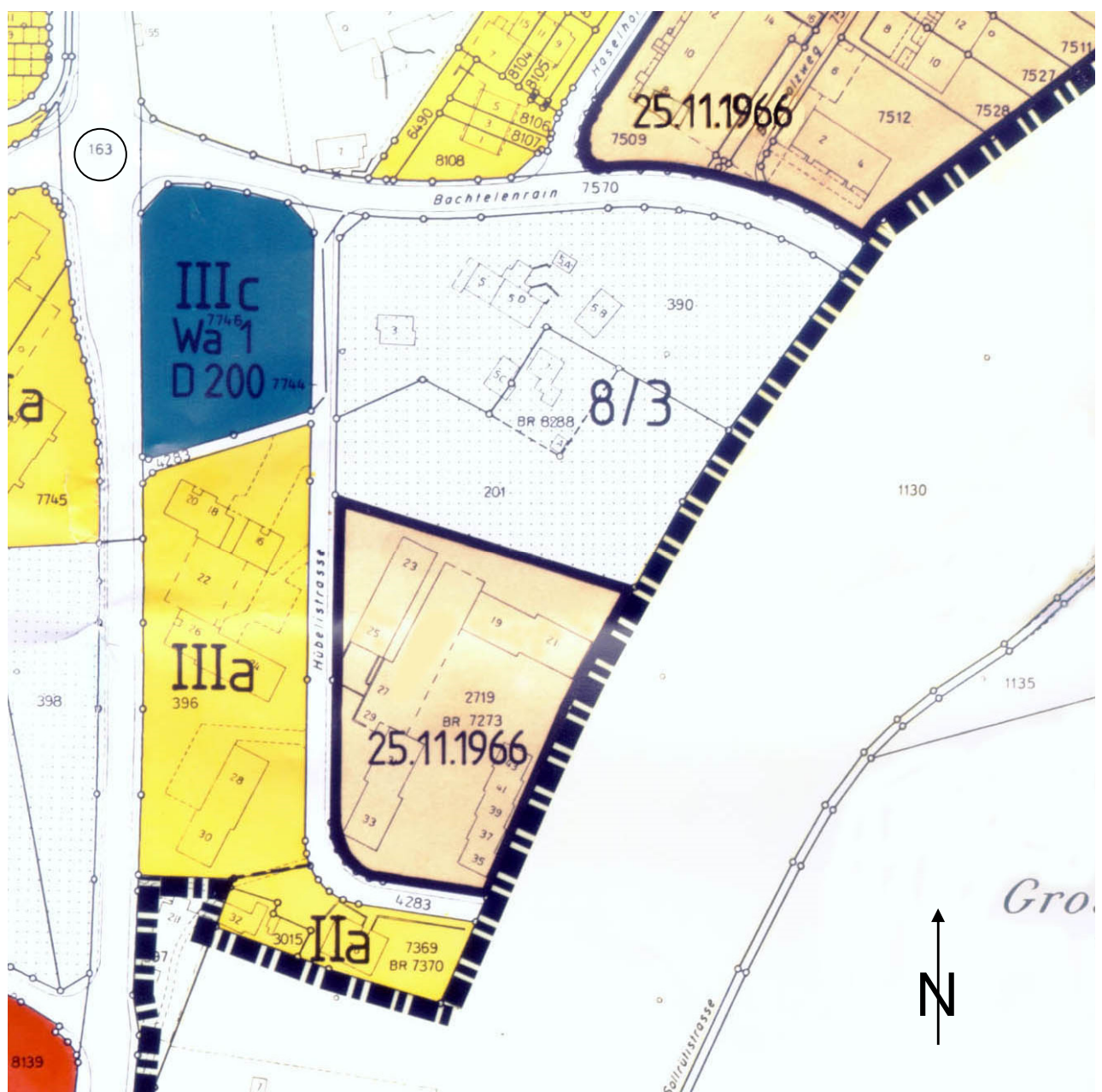
- 1 Konzeptvariante 4.2.3
- 2 Bestehende BGF
- 3 Illustrationsprojekt M. 1 : 500
 - Grundrisse Untergeschosse
 - Grundrisse Erdgeschosse
 - Grundrisse Obergeschosse
 - Querschnitte A-A und B-B
 - Längsschnitte C-C

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Schliern, östlich der Muhlernstrasse, und besteht aus der geschützten Gebäudegruppe Bachtelen und seinem noch unüberbauten Umschwung. Der Perimeter der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 8/3 umfasst den letzten noch nicht überbauten Teil der Wohnzone östlich der Muhlernstrasse und grenzt an die Landwirtschaftszone. Nördlich des Planungsgebietes dominieren höhere Wohnhäuser den Ortsteil, südlich des Planungsgebietes stehen neuere viergeschossige Mehrfamilienhäuser auf dem ansteigenden Hang. Diese Überbauungen wurden seinerzeit aufgrund des altrechtlichen Baulinienplanes Schliern vom 25. November 1966 realisiert.

Die Grundeigentümerschaft im Perimeter der ZPP besteht aus zwei Erbengemeinschaften (EG Probst und EG Streit), die Wert darauf legen, unabhängig voneinander handeln zu können.



Ausschnitt aus dem Nutzungsplan M. 1 : 2'000

1.2 Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 8/3

Grundlage zur Erarbeitung einer Überbauungsordnung sind die im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 1.1.1994 in Kraft gesetzten Vorschriften :

- 1 *Planungszweck*
Schutz der bestehenden Gebäudegruppe mit den schützens- bzw. erhaltenswerten Gebäuden Hübelstrasse Nr. 5 (Bauernhaus) und Nr. 7 (Stöckli). Überbauung des unüberbauten Gebietes nach einem eigenständigen architektonischen Konzept. Sicherstellung eines ökologischen und gestalterischen zweckmässigen Übergangs von der Bauzone zur Landwirtschaftszone.
- 2 *Art und Mass der Nutzung*
 - 2.1 *Wohnzone W.*
 - 2.2 *Ausnutzungsziffer 0,8*
 - 2.3 *Gebäudehöhe 11 m. Geschosszahl 3.*
- 3 *Gestaltungsgrundsätze*
Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll sowohl auf die bestehende Gebäudegruppe wie auch auf die besondere topographische Lage abgestimmt sein.

1.3 Vorphase

Um eine konsolidierte Grundlage zur Erarbeitung einer Überbauungsordnung zu erhalten, wurde eine Studie als Vorphase eingeschaltet, die aufzeigt,

- welche Überbaumungsmöglichkeiten grundsätzlich zweckmässig sind,
- welche Erschliessungsmöglichkeiten grundsätzlich zweckmässig sind,
- ob und wie die Überbauung im ZPP-Perimeter allenfalls etappiert werden kann.

Die Vorphase erforderte aufgrund der einschneidenden Randbedingungen (Aufteilung, Etappierung) einen grossen Zeitaufwand, der sich aber lohnte und in zwei Konzepten gipfelte, die beide Grundeigentümerschaften im Rahmen eines Planungsvertrages als Grundlage zur Erarbeitung einer Überbauungsordnung akzeptierten.



Planungsgebiet von Osten

1.4 Analyse und Erkenntnisse

Die intensive Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten und Grenzen der Bebaubarkeit des Planungsgebietes zeigte folgendes :

- Die EG Streit hat gesamthaft mehr Landfläche, hat aber wegen der geschützten Baugruppe weniger überbaubare Fläche als die EG Probst, die gesamthaft weniger Landfläche hat, aber mehr überbaubare Fläche aufweist.
- Die Konzeptstudien weisen nach, dass bei der Ausschöpfung einer AZ von 0,7 eine Dichte entsteht, die gute Überbaumöglichkeiten, vertretbare Berücksichtigung der bemerkenswerten Baugruppe sowie optimale Siedlungs- und Wohnqualität mit den damit verbundenen guten Absatzmöglichkeiten nach sich ziehen.
Dazu ist eine Grenzbereinigung unabdingbar.
- Die Grundeigentümer und die Gemeinde sind daher zum Schluss gekommen, dass die durch die ZPP-Vorschriften theoretisch mögliche Ausnützung (AZ) von 0,8 keine zweckmässige Zielgrösse darstellt.

1.5 Festlegungen

Die Gegenüberstellung der beiden zur Weiterbearbeitung ausgewählten Konzepte erforderte einen gründlichen und zeitraubenden Entscheidungsfindungsprozess unter Einbezug der Grundeigentümerschaften. Aufgrund der Gegebenheiten und der komplexen Randbedingungen wurde als Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung die Konzeptvariante 4.2.3 (vgl. Plan im Anhang) ausgewählt, die folgende Festlegungen beinhaltet :

- Die Ausnützungsziffer (AZ) wird auf max. 0,7 festgelegt und gilt für die Überbauungen der Erbgemeinschaften proportional zu ihrem Landanteil.
- Die Parzellengrenze wird so bereinigt, dass beide Erbgemeinschaften ihre Überbauungen auf eigenem Terrain realisieren können.
- Die EG Probst tritt Land für die nötige Grenzbereinigung an die EG Streit ab.
- Die Realisierung der Überbauung ist für beide Erbgemeinschaften unabhängig voneinander möglich.
- Die unabhängige verkehrsmässige Erschliessung (sowohl Einstellhallenzufahrten wie auch Fussgängerwege) zu den Überbauungen der beiden Erbgemeinschaften wird vom Bachtelerain resp. von der Hübelistrasse her ermöglicht.
- Die Parkierung ist unterirdisch und liegt zwischen den Baufeldern.
- Die für die Überbauung vorgeschriebenen Spiel- und Aufenthaltsflächen werden zu entsprechenden Teilen in den Gebieten der beiden Erbgemeinschaften realisiert.



Planungsgebiet von Westen

Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Sie regelt in ihrem Perimeter und unter Beachtung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, wie das Planungsgebiet zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und zu schützen ist.

Der Erläuterungsbericht dient zur Erklärung der Überlegungen, die zu der Überbauungsordnung geführt haben sowie zur Illustration der Vorschriften.

2.1 Konzeptidee

Ausgehend vom Schutze des traditionellen Gehöftes soll die neue Wohnüberbauung in respektvollem Abstand und mit möglichst guten Durchblicken hangparallel und rechtwinklig zum schützenswerten Bauernhaus angeordnet werden. Die Neubauten auf der gleichen Höhenlage wie die bestehende Baugruppe sind ein- oder zweigeschossig und ordnen sich damit ein. Das Gebäude auf dem Baufeld 10 wird daher auch zweigeschossig und ohne Attika. Die höher gelegenen Bauten sind dreigeschossig und entsprechend dem natürlichen Terrain terrassenähnlich gestaffelt. Die Neubauten schaffen damit einen Übergang zu den höheren benachbarten Gebäuden. Die Ausrichtung der dreigeschossigen Gebäude nach Südwesten resp. Nordosten einerseits und die Lage am Siedlungsrand andererseits sowie die Hanglage ermöglichen eine auf die Situation abgestimmte Grundrissgestaltung. Die verkehrsmässige Erschliessung der geschützten Baugruppe ist mit der bestehenden Zufahrt sichergestellt, während die Baufelder 5 bis 7 vom Bachtelenrain her, die Baufelder 8 bis 10 von der Hübelstrasse her erschlossen werden. Die Parkierung ist in Einstellhallen vorgesehen, um ein möglichst begrüntes Wohnumfeld und Platz für die erforderlichen Spielflächen, Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche zu schaffen.

2.2 Nutzung

Die Grundeigentümerschaften haben sich aufgrund der komplexen Situation darauf geeinigt, die Parzellengrenze so zu bereinigen, dass die Realisierung der auf 0,7 festgelegten AZ für beide Erbgemeinschaften sichergestellt ist.

Berechnung der max. Bruttogeschossfläche (Wohnnutzung) :

Landfläche EG Streit	7'558 m2	
BGF inkl. bestehende Bauten (Landfläche x 0,7)		5'290 m2
Landfläche EG Probst	5'515	
BGF inkl. bestehende Bauten (Landfläche x 0,7)		3'860 m2
Total	13'073 m2	9'150 m2

Die max. BGF von 9'150 m2 wird in Art. 8 der Überbauungsvorschriften folgendermassen auf die Baufelder aufgeteilt:

Baufeld 1 (bestehendes Wohnhaus)	200 m2	
Baufeld 2 (neues Wohnhaus)	200 m2	
Baufeld 3 (schützenswertes Bauernhaus)	370 m2	
Baufeld 4 (erhaltenswerter Speicher)	50 m2	
Baufelder 5 bis 7 (Neubauten)	3 x 1'490 m2	4'470 m2
		5'290 m2

Baufeld 8 und 9 (Neubauten)	2 x 1'535	3'070 m ²	
Baufeld 10 (Neubau)		690 m ²	
Baufeld 11 (erhaltenswertes Stöckli)		100 m ²	3'860 m ²
Total			9'150 m²

Nutzungsübertragungen zwischen den Baufeldern bis max. 10 % sind gestattet. Die max. BGF darf jedoch nicht überschritten werden.

2.3 Gestaltung

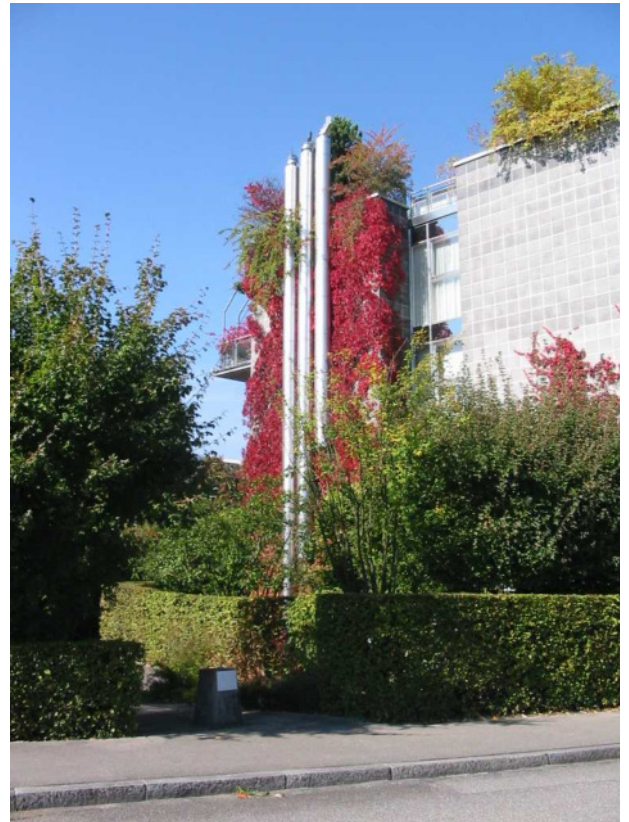
Die bestehenden und im Bauinventar als "bemerkenswerte Baugruppe" eingestuft Gebäude können selbstverständlich in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege saniert, umgebaut oder erneuert werden. Angrenzende Neubauten sind mit Rücksicht auf diese Baugruppe zu gestalten.

Die Gebäude auf den Baufeldern 5 bis 10 sollen eine architektonisch-gestalterische Einheitlichkeit und gemeinsame Gestaltungsmerkmale aufweisen. Die Grundrisse können aufgrund der Lage der Baufelder und der jeweilig attraktivsten Ausrichtung konzipiert werden. Der Bezug der untersten Wohnungen mit der Wohnumgebung ist möglichst direkt herzustellen. Die Fassaden sind als eines der gemeinsamen Gestaltungsmerkmale mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen mindestens teilweise zu begrünen. Die Flachdächer - sofern sie nicht als Terrassen ausgebildet werden - sowie die Attikadächer sind extensiv zu begrünen.

Bei einer zeitlich etappierten Realisierung bestimmen die zuerst erstellten Bauten die gemeinsamen Gestaltungsmerkmale für die später zu realisierenden Gebäude und Aussenräume.



Begrünung des Aussenraumes



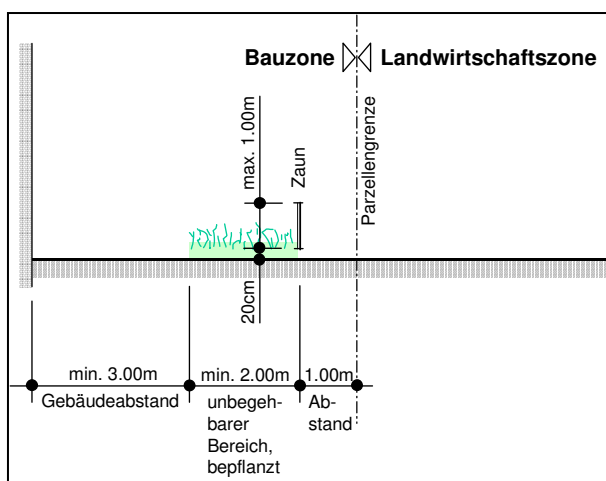
Fassadenbegrünung

2.4 Aussenraum

Der Aussenraum der Überbauung soll wohnlich und durchgrünt gestaltet sein. Er enthält die Fussgängerverbindungen, Zugänge, Zufahrten, Auto- und Veloabstellplätze, Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielflächen sowie Nebenbauten gemäss Baureglement und ist mit einheimischen Pflanzen und Hochstammbäumen zu bepflanzen. Die Vorschriften schreiben einen Baum pro 500 m² BGF vor, d.h. im gesamten Perimeter mind. 18 Hochstammbäume.

Die Gestaltung des Übergangsbereiches zur Landwirtschaftszone ist mit dem Grundeigentümer des Landwirtschaftsbetriebes abgesprochen. Zum Schutze der landwirtschaftlichen Produktionsfläche ist in 1.0 m Abstand von der Parzellengrenze gegen die Baufelder ein gleich hoher Maschendrahtzaun zu errichten wie auf der westlich angrenzenden Nachbarparzelle. Daran anschliessend ist ein 2.00 m breiter unbegehrbarer Bereich auszuscheiden, der eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung aufweisen muss. Pflege und Unterhalt dieses Bereiches ist mit einem entsprechenden Konzept nachzuweisen.

Die Gestaltung des Aussenraumes ist in einem Umgebungsgestaltungsplan gemäss Merkblatt des Bauinspektorates mit der Baueingabe darzustellen.



Übergangsbereich gem. Art. 29 Abs. 2 BauR Wohnaussenraum im Übergangsbereich

2.5 Erschliessung

Der Perimeter des Planungsgebietes beinhaltet grundsätzlich drei Erschliessungsbereiche:

- Die bemerkenswerte Baugruppe mit den Ergänzungsbauten wird verkehrsmässig von der Hübelstrasse her auf dem bestehenden Strässchen erschlossen, das Bau Feld 2 direkt vom Bachtelenrain her. Die Parkierung soll nach Möglichkeit in Einstellhallen oder bestehenden Gebäuden sichergestellt werden.
- Die Bauten auf den Bau Feldern 5, 6 und 7 werden verkehrsmässig vom Bachtelenrain her erschlossen. Die Parkplätze für Bewohner und Besucher sind in der unterirdischen Einstellhalle zwischen den Bau Feldern vorgesehen.
- Die Bauten auf den Bau Feldern 8, 9 und 10 werden verkehrsmässig von der Hübelstrasse her erschlossen. Die Zufahrt zu den zwischen den Bau Feldern liegenden unterirdischen Einstellhallen ist überdeckt vorgesehen. Die Parkplätze für Bewohner und Besucher sind ebenfalls in den Einstellhallen vorgesehen. Die oberen Einstellhallen können auch zusammengeschlossen werden.

Die Zugänge für Fussgänger, Radfahrer und Notfahrzeuge sind ebenfalls auf die drei Erschliessungsbereiche aufgeteilt und gestatten so eine voneinander unabhängige Realisierung.

3. Illustrationsprojekt

Das Illustrationsprojekt hat keine rechtliche Wirkung und dient zur Erläuterung der Konzeptidee und zum Nachweis der Umsetzbarkeit der Überbauungsordnung. Die zukünftige Überbauung richtet sich demnach nicht nach dem Illustrationsprojekt sondern nach der Überbauungsordnung und kann ein anderes architektonisch-gestalterisches Konzept für Bauten und Aussenräume aufweisen. Der Überbauungsplan und die Vorschriften sind jedoch verbindlich.

Die Pläne des Illustrationsprojektes sind im Anhang 3 beigelegt.

4. Berechnungen/Nachweise

Die nachfolgenden Berechnungen stützen sich auf die Vorschriften der Überbauungsordnung und das Illustrationsprojekt. Die gültigen Berechnungen werden sich aus den Bauprojekten ergeben.

4.1 Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Erforderliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche gem. Art. 45ff BauV :

-	Spielflächen :	
	15 % der BGF Wohnen von 9'150 m2	1'370 m2
	Grössere Spielflächen für Ball- und Rasenspiele	600 m2
	Total	1'970 m2
-	Aufenthaltsbereiche :	
	5 % der BGF Wohnen von 9'150 m2	460 m2
	Total Spiel- und Aufenthaltsbereiche	2'430 m2

Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden den Bauten im Baugesuchverfahren zugeordnet.



Spiel- und Aufenthaltsbereich



Ball- und Rasenspiele

Nachweis der Anzahl Abstellplätze

Die Bandbreite der erforderlichen Abstellplätze wird aufgrund der Baueingabeprojekte bestimmt. Um eine Grössenordnung zu erhalten, wird das Illustrationsprojekt als Grundlage des Nachweises herangezogen. Es weist folgenden Wohnungsspiegel auf :

Baufelder 1 bis 4 und 11 (Bestehende Gebäude)

Baufeld 1	Wohnung über 120 m2 BGF	1
Baufeld 2	Wohnung über 120 m2 BGF	1
Baufeld 3	Wohnungen über 120 m2 BGF	2
Baufeld 4	keine Wohnung	-
Baufeld 11	Wohnung über 120 m2 BGF	1
Total	Wohnungen <u>über</u> 120 m2 BGF	5

Erforderliche Abstellplätze gem. BauV vom 1.3.00 :

5 Wohnungen über 120 m2 BGF

Bandbreite: 1 - 2 Abstellplätzen pro Wohnung

Total Abstellplätze Baufelder 1 bis 4 und 11 minimal 5 maximal 10

Baufelder 5 bis 9

Attika	2 x 5 Wohnungen unter 120 m2 BGF	10	
2. OG	3 x 5 Wohnungen über 120 m2 BGF		15
1. OG	3 x 5 Wohnungen über 120 m2 BGF		15
EG	2 x 5 Wohnungen über 120 m2 BGF		10

Baufeld 10

OG	2 Wohnungen über 120 m2 BGF	2
EG	2 Wohnungen über 120 m2 BGF	2
Total Baufeld 5 bis 10		10 44

Erforderliche Abstellplätze gem. BauV vom 1.3.00 :

10 Wohnungen unter 120 m2 BGF

Bandbreite 0,75 bis 1,25 Abstellplätze pro Wohnung) **minimal 7,5 maximal 12,5**

44 Wohnungen über 120 m2 BGF

Bandbreite 1 - 2 Abstellplätze pro Wohnung **minimal 44 maximal 88**

Total Abstellplätze Baufelder 5 bis 10 minimal 51,5 maximal 100,5

Das Illustrationsprojekt weist ca. 80 Einstellhallenplätze aus.

5. Anhang

- 1 Konzeptvariante 4.2.3**
- 2 Situationsplan mit bestehender BGF**
- 3 Illustrationsprojekt M. 1 : 500**
 - Grundrisse Untergeschoss
 - Grundrisse Erdgeschoss
 - Grundrisse Obergeschosse
 - Querschnitte A-A und B-B
 - Längsschnitte C-C