

Gemeinde Zollikofen

ÜBERBAUUNGSORDNUNG SCHÄFEREI

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt
- Ver- und Entsorgungsplan

**STAND VOM
21.11.2013**

Erläuterungsbericht

Vorprüfung 21. November 2013



Impressum

Auftrag

Überbauungsordnung Schäferei

Auftraggeberin

Gemeinde Zollikofen

Auftragnehmende

- Jürg Hänggi Planung + Beratung, Ostermundigenstr. 73, 3006 Bern
info@haenggiplanung.ch
- Andreas Gerber, Raum- und Stadtentwicklung, Hallerstrasse 58, 3012 Bern
gerber-a@bluewin.ch
- brügger architekten ag, Scheibenstrasse 6, 3601 Thun
info@b-architekten.ch
- David & von Arx Landschaftsarchitektur GmbH, Fabrikstrasse 4, 4500 Solothurn
mail@david-vonarx.ch
- Markwalder + Partner AG, Ingenieure + Planer, Lyssachstrasse 7a, 3401 Burgdorf
mpag@mpag.ch

Datum

Vorprüfung 21. November 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	1
1.1 Planungsgebiet	1
1.2 Bisherige Planungsarbeiten	1
1.3 Planungsorganisation	2
2. Überbauungsordnung	3
3. Infrastrukturplanung Ver- und Entsorgung	5
4. Verfahren	7
4.1 Mitwirkungsverfahren	7
4.2 Vorprüfung	7
4.3 Öffentliche Auflage	7
4.4 Beschlussfassung Gemeinde Zollikofen	7
4.5 Genehmigung	7
5. Richtprojekt	9
5.1 Bedeutung und Verbindlichkeit Richtprojekt	9
5.2 Wirkungsbereich Richtprojekt	9
5.3 Architektur	9
5.4 Aussenraumgestaltung	10
5.5 Überbauungssektor A	11
5.6 Überbauungssektor B	14
5.7 Überbauungssektor C	16
5.8 Öffentlicher Grünbereich	17
Anhang	
Anhang A: Pläne Richtprojekt	21
Anhang B: Modellfotos Richtprojekt	23
Anhang C: Richtprojekt Aussenraumgestaltung	25

Abkürzungen

BBL	Bundesamt für Bauten und Logistik
EHB	Eidgenössisches Hochschulinstitut für Berufsbildung
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	motorisierter Individualverkehr
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
UeO	Überbauungsordnung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Situation Schäferei Zollikofen	1
Abb. 2:	Überbauungsplan (Verkleinerung)	4
Abb. 3:	Ver- und Entsorgungsplan (Verkleinerung)	6
Abb. 4:	Wirkungsbereich Richtprojekt	9
Abb. 5:	Überbauungssektor A	11
Abb. 6:	Skizze Dachaufbauten	12
Abb. 7:	Skizze vertikale Schalung	12
Abb. 8:	Referenzbild filterartiger Sichtschutz	13
Abb. 9:	Überbauungssektor A: Schnitt A1, A2	13
Abb. 10:	Überbauungssektor A: Schnitt A3	13
Abb. 11:	Überbauungssektor B	14
Abb. 12:	Referenzbild Gebäude mit Sockel	15
Abb. 13:	Referenzbild Terrasse	15
Abb. 14:	Überbauungssektor B: Schnitt B	15
Abb. 15:	Referenzbild geschnittene Hecke	16
Abb. 16:	Überbauungssektor C: Schnitt C	16
Abb. 17:	Überbauungssektor C	16
Abb. 18:	Foto bestehende Linde	17
Abb. 19:	Referenzbild Baumgruppen	17
Abb. 20:	Referenzbild Wegnetz/Park	17
Abb. 21:	Referenzbild extensiv und intensiv gepflegte Grasflächen mit Baumgruppen	17
Abb. 22:	Referenzbild Teich, Wasser	18
Abb. 23:	Referenzbild Teich, Wasser	18
Abb. 24:	Referenzbild „Frisbee“	18
Abb. 25:	Referenzbild freie Spielfelder	18
Abb. 26:	Referenzbild gedeckter Sitzplatz und Pavillon	19
Abb. 27:	Referenzbild Kiesplatz mit Sitzbänken	19
Abb. 28:	Referenzbild „Boule“	19
Abb. 29:	Referenzbild Spiellandschaft	19
Abb. 30:	Haupterschliessungswege	20
Abb. 31:	Kieswege Fussgänger und Velo	20
Abb. 33:	Richtprojekt – Grundrisse Erdgeschoss mit Umgebung	21
Abb. 32:	Richtprojekt – Grundrisse Obergeschoss	21
Abb. 35:	Richtprojekt – Grundrisse Dachgeschoss	22
Abb. 34:	Richtprojekt – Schnitte und Ansichten	22
Abb. 37:	Richtprojekt – Blick aus Süden	23
Abb. 36:	Richtprojekt – Blick aus Süd-Ost	23
Abb. 39:	Richtprojekt – Blick aus Nord-West	24
Abb. 38:	Richtprojekt – Blick aus Süd-West	24
Abb. 40:	Richtprojekt – Aussenraumgestaltung	25

1. Ausgangslage

1.1 Planungsgebiet

Das rund 32'500 m² grosse Areal der Schäferei liegt im Norden der Gemeinde, unterhalb des Buchsivaldes. Oberzollikofen als Zentrum liegt 800 m entfernt. Nördlich des Areals befindet sich die Kirchlindachstrasse. Im Westen schliesst das Planungsgebiet an das Areal des Eidgenössischen Hochschulinstituts für Berufsbildung EHB an, im Osten an das Areal der Blindenschule Zollikofen. Die unbebaute Fläche zur Erweiterung der Blindenschule ist nicht Teil des Planungsgebietes. Den südlichen Abschluss der Schäferei bildet die Stämpflistrasse.

Die Schäferei als grosser, zusammenhängender Grünraum mitten im Siedlungsgebiet ist ein wichtiges Freizeitgebiet für die Nachbarschaft. Im Winter ist die natürliche Topographie beliebt als Schlittelhang.

1.2 Bisherige Planungsarbeiten

Im Februar 2012 wurde ein Projektwettbewerb im Sinne der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe mit vier eingeladenen Teams durchgeführt. Das Projekt „Am Park“ von brügger architekten ag erreichte den 1. Rang und wurde von der Jury zur Überarbeitung empfohlen.

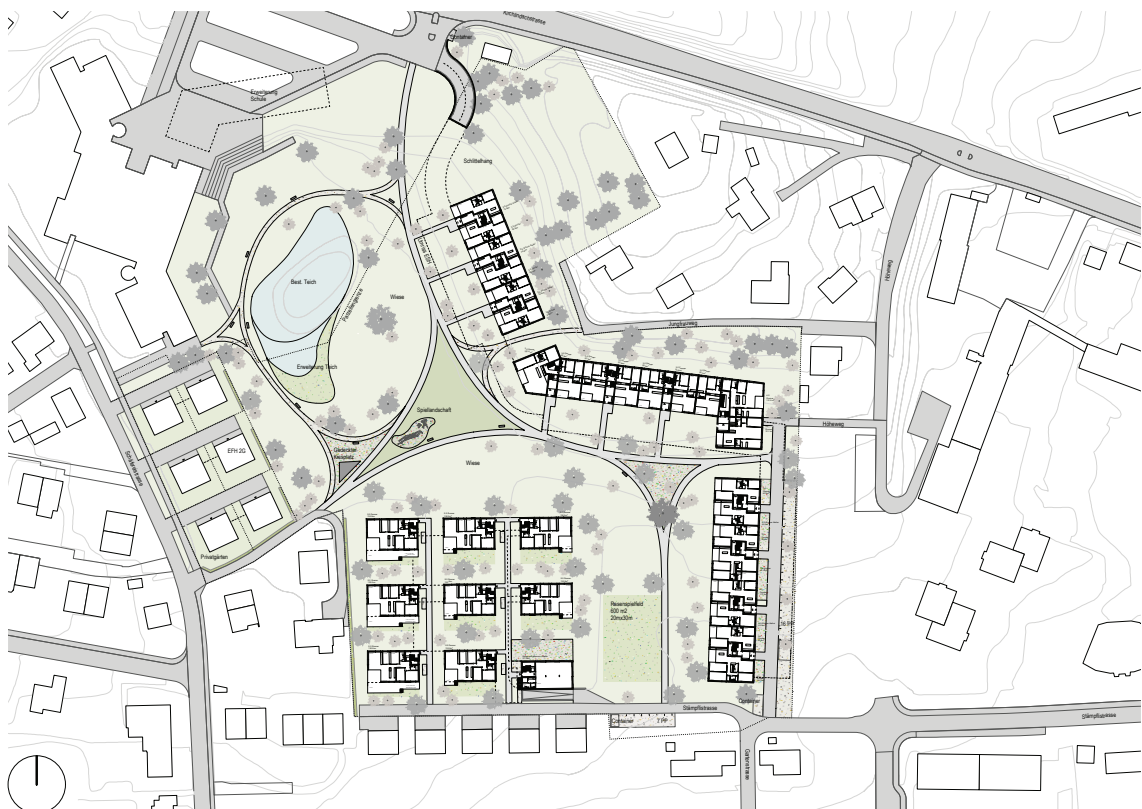


Abb. 1: Situation Schäferei Zollikofen

1.3 Planungsorganisation

Planungsbehörde ist der Gemeinderat Zollikofen.
Als vorberatendes politisches Organ wirkt die
Planungskommission.

Das Geschäft wurde vorbereitet von:

- Daniel Bichsel, Gemeindepräsident
- Beat Baumann, Bauverwalter
- Andreas Gerber, Ortsplaner
- Beat Huber, Marti GU AG

2. Überbauungsordnung

UeO nach Art. 88 BauG

Die Überbauungsordnung „Schäferei“ wird auf Stufe Grundordnung nach Art. 88 BauG festgesetzt. Sie ersetzt damit Art. 110 BR „ZPP Schäferei“, welcher aufgehoben wird.

„Schlanke“ UeO ergänzt durch Richtkonzept

Um spätere Planänderungen zu vermeiden sind die Vorschriften und Planfestlegungen auf das Notwendige beschränkt. Räumlich differenziertere, eher qualitative Festlegungen sind im Richtprojekt, bestehend aus Richtplänen und Richttext, festgehalten (siehe Kapitel 5 Richtprojekt).

Perimeter ZPP und Perimeter UeO

Der Perimeter der neuen UeO weicht an drei Stellen vom geltenden ZPP-Perimeter ab:

- Am östlichen Rand wird eine Parzelle im Umfang von ca. 3000 m² statt der UeO „Schäferei“ der ZöN 14 „Blindenschulheim, katholische Kirche“ zugeordnet. Die Fläche dient als Entwicklungsreserve für die bestehende Schulanlage. Konkrete Projektvorstellungen liegen zur Zeit keine vor.
- Eine Zufahrt von der Kirchlindachstrasse her in eine Einstellhalle ist zweckmässigerweise nur realisierbar über die bestehende Zufahrt zum Parkplatz der Fachhochschule; dazu ist in diesem Bereich eine Erweiterung des Perimeters bis zur bestehenden Zufahrt zur Fachhochschule nötig.
- Im südlichen Bereich der geltenden ZPP gegen die ZöN 13 „Sekundarschule“ ist 2001 eine Teilüberbauungsordnung zur Erstellung von 5 Einfamilienhäusern erlassen worden. Die Bauten sind damals erstellt worden. In dieser UeO ist festgelegt worden, dass die oberirdischen Autoabstellplätze (Carports nördlich der Erschliessungsstrasse) zu einem späteren Zeitpunkt in die Einstellhallen einer zukünftigen Überbauung integriert werden

müssen. Der Bereich der Einfamilienhäuser südlich der Erschliessungsstrasse wird deshalb mit korrigiertem Perimeter neu als UeO nach Art. 88 festgesetzt. Diejenigen Bereiche, die neu ausserhalb dieses Perimeters liegen, werden aufgehoben und in die neue UeO „Schäferei“ integriert.

UeO mit vier Sektoren

Das Gebiet der UeO ist aufgrund der verschiedenen Bereiche im Wettbewerbsprojekt in vier Sektoren unterteilt; davon drei Überbauungssektoren, welche sich durch die Art der Bebauung und Gebäudetypologie stark voneinander unterscheiden und als eigenständige Siedlungseinheiten in Erscheinung treten und realisiert werden können. Der vierte Sektor umfasst eine öffentliche Parkanlage mit verschiedenen Spiel- und Erholungsbereichen.

Spiel- und Aufenthaltsbereich nach BauV

Die nach BauV erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsbereiche werden grundsätzlich innerhalb des öffentlichen Grünbereiches angeordnet. Das bedeutet, dass diese nicht im Rahmen der Baugesuche für einzelne Überbauungssektoren oder Bauten ausgewiesen werden müssen. Das schliesst allerdings nicht aus, dass z.B. Kleinkinderspielplätze nicht auch zusätzlich im Wohnumfeld einzelner Überbauungssektoren erstellt werden können.

Gestaltung öffentlicher Grünbereich

Die UeO unterscheidet im öffentlichen Grünbereich zwischen extensiv bewirtschafteten Wiesen, welche mit Bäumen und Sträuchern durchsetzt sind und intensiv genutzten Spiel- und Aufenthaltsbereichen, wo auch die durch die BauV geforderten Einrichtungen angeordnet sind. Davon ausgenommen ist die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV: Ihr Standort ist in der UeO beim Arealzugang bei der Stämpflistrasse festgelegt.

Zu- und Wegfahrt in Einstellhallen

Die Gesamtanlage enthält zwei nicht zusammenhängende Einstellhallen. Die Hauptschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) für den Überbauungssektor A soll neu ab der Kirchindachstrasse erfolgen. Somit wird der Grossteil des Verkehrs direkt auf die Basiserschliessungsstrasse (Kirchindachstrasse) geführt und das bestehende Wohnquartier vom MIV entlastet.

Bei der zweiten Einstellhalle für den Überbauungssektor B kann eine Zu- und Wegfahrt jedoch nur zweckmässig von der Stämpflistrasse her realisiert werden.

Beim Überbauungssektor C sind nur oberirdische Abstellplätze vorgesehen.

Etapppierung

Bei der Realisierung der Bauten im Überbauungssektor A besteht eine räumliche Abhängigkeit zur öffentlichen Parkanlage. Eine Erstellung dieser Bauten ohne gleichzeitig die Parkanlage zu gestalten macht keinen Sinn. Spätestens bis zur Erstellung des letzten der drei Gebäude muss auch die Parkanlage erstellt werden.

Die Realisierung der Bauten im Überbauungssektor B soll wegen der Abhängigkeiten mit der Einstellhalle, aber auch wegen der relativ hohen Dichte und gesamtheitlichen Gestaltung des Wohnumfeldes als Gesamtprojekt mit einer einzigen Baueingabe realisiert werden.

Im Überbauungssektor C gibt es keine Abhängigkeiten zu anderen Überbauungssektoren oder Erschliessungsanlagen, welche besondere Bedingungen an die Etappierung stellen würde.

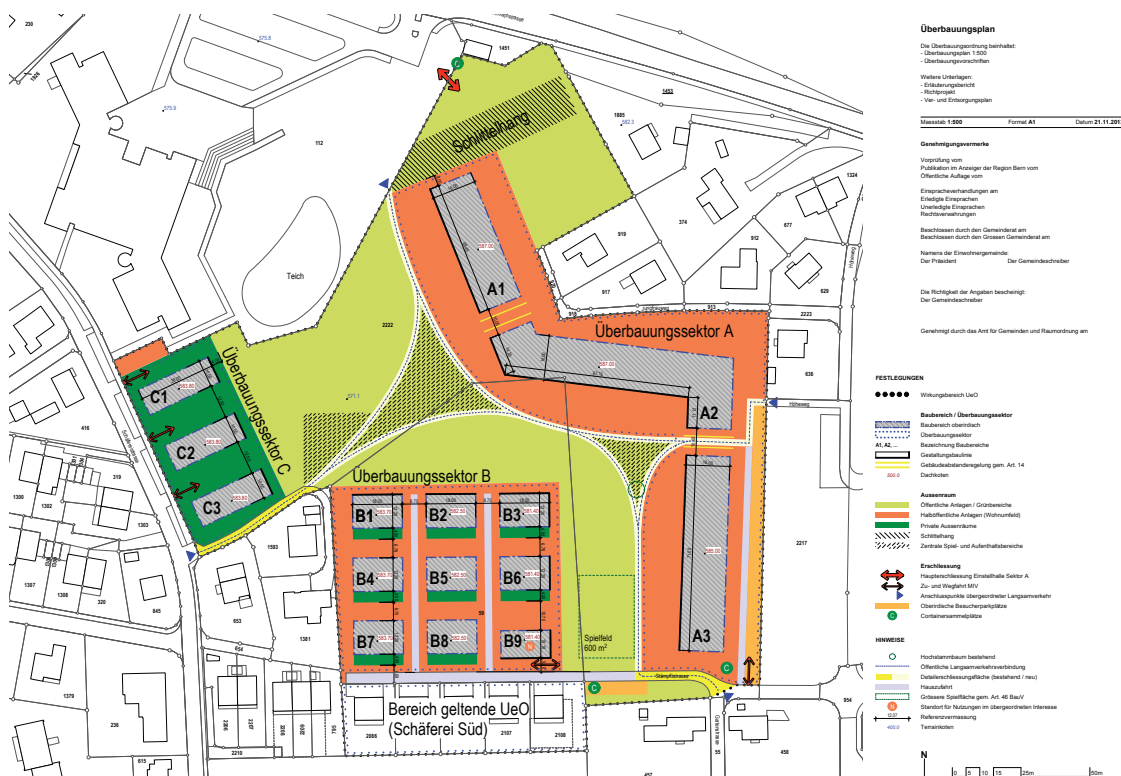


Abb. 2: Überbauungsplan (Verkleinerung)

3. Infrastrukturplanung Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde beabsichtigt, die Erschliessung (Strasse und Werke) parallel zur UeO Schäferei festzulegen. Für die Erschliessung der Werke (Wasser, Abwasser, Strom, TV, Telefon, Gas, Wärme) ist parallel zur UeO ein Konzept erstellt worden. Das Konzept ist im beiliegenden Ver- und Entsorgungsplan dargestellt.

Erschliessung Gas

An drei Stellen muss die bestehende MD 200 ST Gasleitung umgelegt werden. Dies ist im Bereich der Zufahrt Einstellhalle zwischen Baubereich A1/A2, infolge der Einstellhalle Baubereich A2 und infolge Baubereich C3. Gemäss Angaben Energie Wasser Bern ergeben sich nachfolgende Mindestabstände im Bereich der neuen Gasleitungen:

- 2 m bis Achse Stamm bei Bäumen
- 40 cm gegenüber parallel geführten Leitungen
- 1 m betreffend Fundamentbauten.

Die Kosten für das Umlegen der bestehenden Werkleitungen sind Sache der Grundeigentümer und sind im Infrastrukturvertrag zu regeln. Eine allfällige Detailerschliessung und deren Kostenfolge ist im Rahmen des Baugesuchs mit Energie Wasser Bern abzuklären.

Fernwärme

Die bestehenden Fernwärmeleitungen im Bereich der UeO können belassen werden. Ein allfälliger Detailerschliessung und deren Kostenfolgen ist im Rahmen des Baugesuchs mit Energie Wasser Bern abzuklären.

Schmutzwasser

Im Bereich der Baubereiche A2 und C3 muss die bestehende Mischabwasserkanalisation infolge der Überbauung umgelegt werden. Die Kosten für das Umlegen der bestehenden Kanalisation sind Sache der Grundeigentümer und sind im Infrastrukturvertrag zu regeln. Die neuen

Schmutzwasseranschlüsse und deren Kostenfolgen sind im Rahmen des Baugesuchs mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Meteorwasser

Auf allen Flachdächern muss Retention mittels begrünter Flachdächer vorgenommen werden. Die Entwässerung ausserhalb der Gebäude erfolgt im Trennsystem. Wenn möglich ist nicht verschmutztes Regenabwasser vor Ort zu versickern. Sollte dies aus den örtlichen Gegebenheiten nicht möglich sein, ist das Regenwasser in den Teich abzuleiten. Der Teich dient als zusätzliche Retention. Sollte dies auch nicht möglich sein, kann ausserhalb der Gebäude ein Kontrollschacht erstellt werden, indem das Regenwasser und Schmutzabwasser zusammengeführt und in die Mischwasserkanalisation abgeleitet werden. Im Rahmen des Baugesuchs ist die Machbarkeit der Versickerung respektive Ableitung Teich sowie die Hausanschlüsse und deren Ableitung abzuklären. Die Kostenfolgen müssen in einem Infrastrukturvertrag geregelt werden.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird mit einer neuen Wasserversorgung ab Schäfereistrasse quer durch das Areal zur Jungfraustrasse erschlossen. Die bestehende Gussleitung in der Jungfraustrasse und Höhweg muss im Rahmen der Überbauung erneuert werden. Die Kosten für die Erneuerung der bestehenden Wasserleitung gehen zulasten der Gemeinde. Die Kosten für die zusätzlichen neuen Wasserleitungen sind Sache der Grundeigentümer und sind im Infrastrukturvertrag zu regeln. Entlang der Schäfereistrasse ist ein neuer Hydrant zulasten der Gemeinde zu erstellen. Im Bereich Spielgarten ist ein neuer Hydrant zulasten der Grundeigentümer zu erstellen. Die neuen Wasseranschlüsse und deren Kostenfolgen sind im Rahmen des Baugesuchs mit den zuständigen Behörden abzuklären.

Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung hat entlang der Fusswege zu erfolgen. Die öffentliche Beleuchtung wird im Rahmen des Bauprojekts definiert. Die Kostenfolgen sind in einem Infrastrukturvertrag zu regeln.

Brunnenleitung

Die bestehende Brunnenleitung der Brunnengossenschaft Zollikofen ist bis zum Abzweiger Teich zurückzubauen. Die Kosten für das Stilllegen respektive den Abbruch sind Sache der Grundeigentümer und sind im Infrastrukturvertrag zu regeln.

Elektrizität

Die bestehende Hochspannungsleitung PE NW 150, welche quer durch die Parzelle verlegt ist, muss im Baubereich C3 und im Baubereich A2 umgelegt werden. Die Kosten für die Umlegung Tiefbau sind Sache der Grundeigentümer. Die Kosten Umlegung

Kabel sind Sache der Grundeigentümer und der BKW, je nach Alter des Kabels. Die Kostenfolgen sind im Infrastrukturvertrag zu regeln. Die Detaillierschliessung sowie die Hausanschlüsse sind im Rahmen des Bauprojekts zu definieren.

Telekommunikation, Kabelfernsehen

Die bestehenden Telekommunikationskabel werden im Bereich Baubereich B9 durch die Neubauten tangiert. Das Umlegen und deren Kostenfolge sind im Rahmen des Bauprojekts zu definieren. Die Kosten sind in einem Infrastrukturvertrag zu regeln.

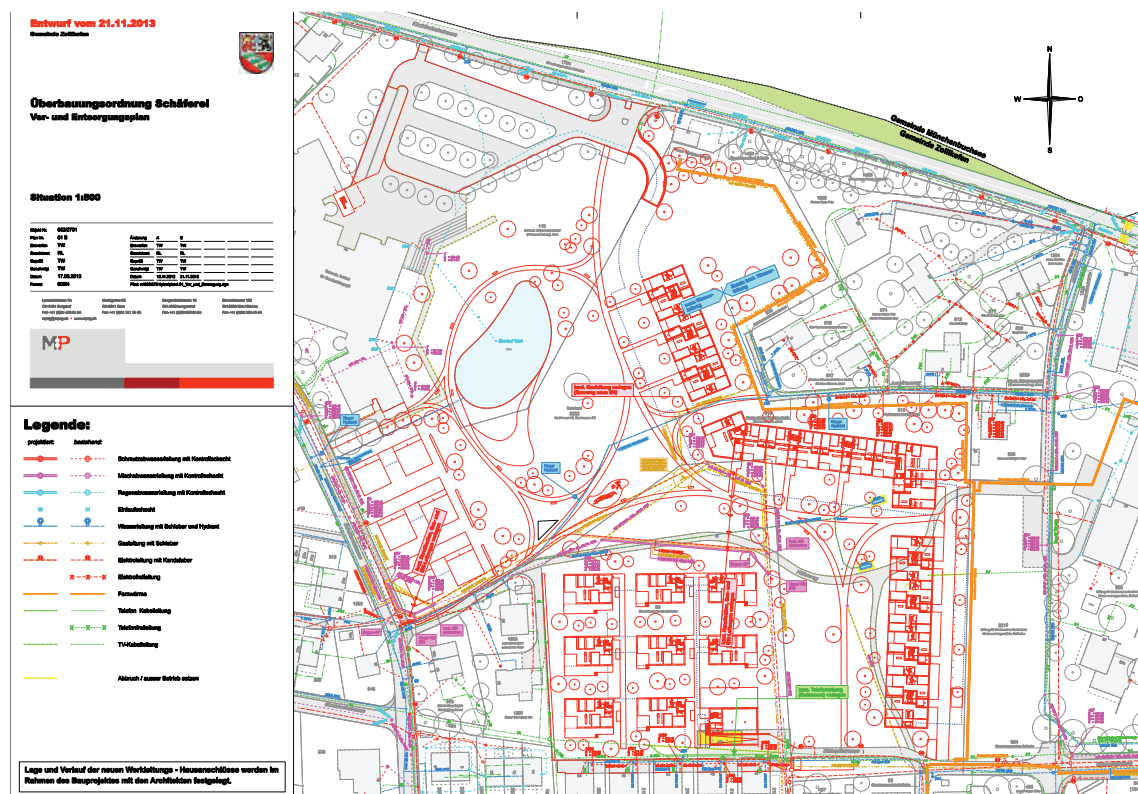


Abb. 3: Ver- und Entsorgungsplan (Verkleinerung)

4. Verfahren

4.1 Mitwirkungsverfahren

- Mitwirkungsverfahren vom 5. Dezember 2012 bis 18. Januar 2013
- Genehmigung Mitwirkungsbericht Gemeinderat 27. Mai 2013

Ergebnisse der Überprüfung aufgrund der Mitwirkung

- Stellung der Mehrfamilienhaus-Bebauung (MFH)
Eine geringfügige Änderung der Höhenlage der MFH bringt für die dahinterliegenden Einfamilienhäuser (EFH) nicht den gewünschten Effekt. Eine südliche Verschiebung der Bauten geht zu Lasten des Grünraums und führt ebenfalls zu keiner merklichen Verbesserung.
Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auch eine Anpassung der Stellung der MFH den Grundkonflikt mit den dahinterliegenden EFH nicht heilen kann. Erst einen massiven Eingriff in die Ausgestaltung (ein Geschoss weniger) würde eine Entlastung bringen. Dies wurde jedoch klar verworfen.
- Öffentliche Anlage / Grünbereiche
Das Zonierungskonzept (öffentlich/privat) richtet sich an der Wegführung aus. Es ist eine Gesamtplanung zusammen mit der Eidgenossenschaft (EHB) anzustreben. Die öffentliche Nutzung soll sich auch über den EHB-Teil erstrecken. Unter Umständen kann der Teich auch als Retensionsvolumen verwendet werden. Das Aussenraumkonzept sieht vor, in den Schnittpunkten der Wegführung intensiv genutzte Flächen (öffentliches Spiel, Kleinkinderspiel, Sitzgelegenheiten) anzubieten. Der Öffentliche Grünraum soll nicht verkleinert werden.
- Schlittelhang
Durch eine leichte Verschiebung der MFH-Bauten kann ein durchgehender Schlittelhang im nördlichen Bereich realisiert werden.

- Erschliessung

Die Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) für die Mehrfamilienhäuser (Überbauungssektor A) soll neu ab der Kirchlindachstrasse erfolgen. Somit wird der Grossteil des Verkehrs direkt auf die Basiserschliessungsstrasse (Kirchlindachstrasse) geführt und das bestehende Wohnquartier vom MIV entlastet.

Am Grundkonzept der Bebauung wird festgehalten. Ziel ist es, dass die Haupterschliessung neu ab der Kirchlindachstrasse erfolgt.

4.2 Vorprüfung

erfolgt im Winter 2013/2014

4.3 Öffentliche Auflage

erfolgt im Frühjahr 2014

4.4 Beschlussfassung Gemeinde Zollikofen

erfolgt im Sommer/Herbst 2014

4.5 Genehmigung

erfolgt Ende 2014

5. Richtprojekt

Das Richtprojekt besteht aus dem Richttext (vorliegendes Kapitel 5) und den Richtplänen im Massstab 1:500 sowie einem Modell 1:500.

5.1 Bedeutung und Verbindlichkeit Richtprojekt

Art. 4:
Stellung zum
Richtprojekt

Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungs-idee wird von der Gemeinde Zollikofen gleichzeitig mit der Überbauungsordnung, auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes vom 5. Oktober 2012, ein Richtprojekt erlassen. Dieses liegt bei der Bauverwaltung zur Einsicht auf und ist für die Verteilung der Nutzung und die gestalterische Umsetzung der Überbauungsordnung begleitend.

Das Richtprojekt dient weiter der Baubewilligungs-behörde als Grundlage für die Umsetzung der Überbauungsordnung in einzelnen Bauprojekten, für die Koordination der Bauvorhaben und deren Infrastruktur sowie für die Architektur und den Aussenraum.

5.2 Wirkungsbereich Richtprojekt

Der Wirkungsbereich des Richtprojektes entspricht grösstenteils dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gemäss Überbauungsplan. Der Bereich der geltenden UeO mit den fünf bestehenden Einfamilienhäusern an der Stämpflistrasse wird im Richtprojekt ausgeklammert. Zusätzlich wird die Grünanlage der EHB mit dem Teich in den Wirkungsbereich des Richtprojektes eingeschlossen, um die Koordination eines grosszügigen, zusammenhängenden Grünraumes sicherzustellen (schraffierte Fläche).

5.3 Architektur

Konzept

Wohnen am Park – übergeordnete Idee der Überbauung ist, den zusammenhängenden Landschaftsraum der Schäferei zu erhalten und weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten. Durch die Setzung der Baukörper am Rand des Parks bleibt die Grosszügigkeit des Landschaftsraumes auch zukünftig erlebbar. Das bestehende Fuss- und Velowegnetz wird weiterentwickelt und vervollständigt, indem an bestehende Knoten angeschlossen wird.

Aufgrund der Aufgabenstellung im Wettbewerb werden innerhalb des Areals drei unterschiedliche Überbauungssektoren ausgewiesen:

Der Überbauungssektor A für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser, der Überbauungssektor B für individuelle Wohnformen in verdichteter Form sowie der Überbauungssektor C für kleinteiligere Einfamilien- und Reihenhäuser. Die Anordnung der verschiedenen Überbauungssektoren innerhalb des Areals reagiert auf die gebauten Nachbarschaften und schafft so massstäbliche Übergänge.

Die Überbauungssektoren A und B haben bezüglich Ausdruck und Materialisierung in sich je eine Einheit zu bilden. Die Bauten im Überbauungssektor C sind davon ausgenommen.

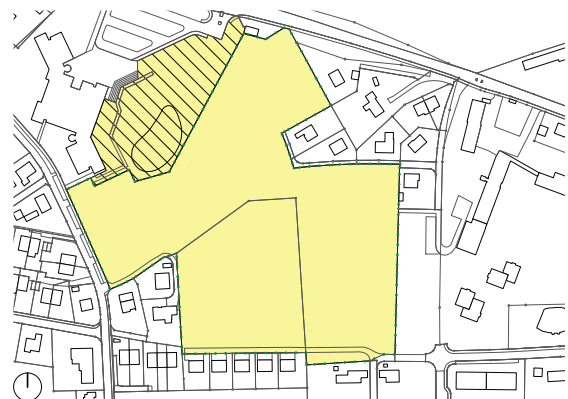


Abb. 4: Wirkungsbereich Richtprojekt

Art. 10:
Etappierung

Etappierung

Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung sind die **Zwischenzustände so zu wählen, dass die Neubauten in jeder Etappe sowohl in sich, wie auch in Wechselwirkung mit den bestehenden Bauten und Aussenräumen ein funktionsfähiges und städtebaulich befriedigendes Ensemble bilden.**

Der öffentliche Grünbereich, das heisst der Park, muss spätestens bis zur Fertigstellung des letzten Gebäudes im Überbauungssektor A realisiert werden. Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist ab der Fertigstellung von 20 Familienwohnungen zu erstellen und hat eine Fläche von mindestens 600 m² aufzuweisen. Als Familienwohnung gelten Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern (Art. 43 BauV).

Die wichtigsten Punkte zur architektonischen Gestaltung:

- Harte Gebäudekante zum Park, ohne auskragende Gebäudeteile (z. B. Balkone)
- Dachgeschoss frontbündig vorne und hinten, min. 30% unbebaut (ohne permanente Überdeckung)
- Erdgeschoss als Hochparterre, das Terrain (d.h. der Park) schliesst direkt ans Gebäude an
- Die Gebäude der Überbauungssektoren A und B bilden durch ihre Volumetrie und Materialisierung je eine Einheit
- Einheitliche Materialisierung mit Holz als Fassadenverkleidung

5.4 Aussenraumgestaltung

Konzept

Die Gestaltung der Aussenräume im Sinne einer öffentlichen Durchlässigkeit ist ein wesentlicher konzeptioneller Bestandteil des Projektes.

Sektorenübergreifende Richtlinien

Die gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner sind im öffentlichen Park in den vorgeschlagenen Bereichen vorgesehen.

Die Durchlässigkeit des öffentlichen Parkes wird durch das durchgehende verkehrsfreie Wegsystem und seine präzise Anbindung an die Langsamverkehrsverbindungen der angrenzenden Quartiere und Naherholungsgebiete unterstützt.

Bei den Hauseingängen der Überbauungssektoren A und B sind gedeckte Veloabstellplätze anzuordnen, welche als Gesamtkonzept konzipiert werden müssen und sich betreffend Materialisierung den Hauptgebäuden unterzuordnen haben.

Die extensiv begrünten Dächer dienen als Retentionsflächen. **Offene Gräben und Mulden sind nicht erwünscht.**

Art. 13 ff.
Überbauungs-
sektor A

5.5 Überbauungssektor A

Grundfläche Überbauungssektor A 10'725 m²
Geschossfläche max. oberirdisch 13'000 m²

Nutzung

Im Überbauungssektor A, verteilt auf drei Baubereiche, sind rund 90 Wohnungen verschiedener Grösse vorgesehen. Von der 2.5-Zimmer Wohnung bis zur 5.5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse werden unterschiedliche Bewohnergruppen angesprochen. Flächen explizit für Arbeitsaktivitäten sind nicht vorgesehen.

Gebäudevolumen

Die Baubereiche sind parkseitig mit einer Gestaltungsbaulinie versehen, um eine präzise Begrenzung des Parks zu garantieren. Die maximale Gebäudetiefe beträgt 16 m. Mit den Stirnseiten reagieren die Gebäude auf die kleinmasstäbliche Nachbarschaft wie die des Gartenstrassquartiers im Süden. Der Baukörper A2 wird dem natürlichen Terrain folgend nach Südwesten abgedreht und schafft so zusätzliche Distanz zu den bestehenden Gebäuden auf dem Hügel. Die insgesamt grossmasstäbliche Gebäudeform spannt mit dem Schulgebäude und älteren, südlich liegenden Wohnbauten übergeordnete Räume auf.

Sämtliche Dächer sind als begrüntes Flachdach auszubilden. Im Überbauungsplan sind maximale Dachkoten festgelegt. Der Baukörper A3 ist dem natürlichen Terrain folgend nach Süden abzutrepfen. Die Baukörper verfügen über drei bis vier Geschosse. Das vierte Geschoss weist pro Erschliessungskern einen von Fassade zu Fassade reichenden Unterbruch auf in Form einer **Dachterrasse, welche mindestens 30%** der darunter liegenden Geschossfläche umfassen muss. Diese Gliederung in der Geschossigkeit stellt eine Masstäblichkeit her und trägt zum charakteristischen Erscheinungsbild

der Neuüberbauung bei.

Die privaten Aussenräume der Geschosse 1 bis 3 sind als Loggien auszubilden, welche komplett innerhalb des Gebäudevolumens liegen. Die Loggien bieten ein Maximum an Schutz was die Privatsphäre wie auch die Witterung (Wind und Niederschlag) betrifft.

Zwischen den drei Baubereichen ist je ein Durchbruch von mindestens 10 m sicherzustellen. Dieser dient einerseits der Anbindung an übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen, andererseits als wichtiger Sichtbezug zu den angrenzenden Gebieten. Um genügend Flexibilität für die Weiterentwicklung der Wohnungsgrundrisse zu gewährleisten, kann die stirnseitige Baulinie im Bereich dieser Durchbrüche um maximal 3 m über- oder unterschritten werden.



Abb. 5: Überbauungssektor A

Erschliessung

Die Hauszugänge der Baubereiche A1 und A2 befinden sich auf der Park zugewandten Seite. Einzige Ausnahme bildet der östliche Gebäudeteil des Baubereichs A2, der aufgrund seiner Eckstellung auch über die Ostseite erschlossen werden kann. Der Baubereich A3 wird von Osten, auf der parkabgewandten Seite erschlossen.

Fahrradunterstände sind direkt bei den Haupteingängen anzuordnen. Weitere gedeckte Abstellplätze für Fahrräder sind in der Einstellhalle vorgesehen, um dem Bedürfnis nach abschliessbaren, gut geschützten Abstellräumen gerecht zu werden. Der motorisierte Individualverkehr gelangt ab der Kirchlindachstrasse in die Einstellhalle, welche für alle Baubereiche des Überbauungssektors A gemeinsam ist. Sollte das BBL wider Erwarten keine Zustimmung zur Einfahrt über seine Parzelle an der Kirchlindachstrasse geben, ist eine Erschliessung über die Stämpflistrasse möglich. Die Erschliessungswege im Park dienen als Notzufahrt (Feuerwehr, Ambulanz) und zum Unterhalt. Motorisierte Privatfahrzeuge dürfen die Wege ausschliesslich beim Umzug befahren.

Wohnqualität

Durch die Platzierung der Baukörper A1 und A2 entlang dem Fuss des Hügels profitieren sämtliche Wohnungen (ausgenommen die Eckwohnung am Höheweg) von einer vorzüglichen Besonnung mit Süd- bis Südwest-Ausrichtung und einer

ausserordentlichen Aussicht in den nahen Grünraum und das Alpenpanorama in der Ferne. Im Baukörper A3, mit Ost-West ausgerichteten Wohnungen, sind die privaten Aussenräume ebenfalls parkseitig angeordnet und profitieren von der Abendsonne. Wohnen am Park ohne unmittelbares Vis-à-vis wird durch die periphere Setzung der Baukörper möglich.

Materialisierung und Konstruktion / Architektonischer Ausdruck

Die Gebäude bilden durch ihre Volumetrie und Materialisierung eine Einheit. Das mäandernde Volumen wird gegliedert durch die geschosshohen eingeschnittenen Loggien. Die Holzverschalung wird vertikal angeordnet. Die auf der Höhe der Geschossdecke angeordneten horizontal liegenden Bleche binden das Gebäude zusammen. Die Fenster sind geschosshoch eingespannt zwischen die Blechgurten. Die Schalung erhält eine schützende Lasur mit einem Pigment. Die Fenster sollen in dunkler Farbe ausgeführt werden und die Lochwirkung der Fenster überhöhen.



Abb. 6: Skizze Dachaufbauten

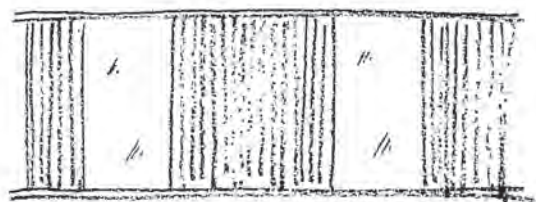


Abb. 7: Skizze vertikale Schalung



Abb. 8: Referenzbild filterartiger Sichtschutz

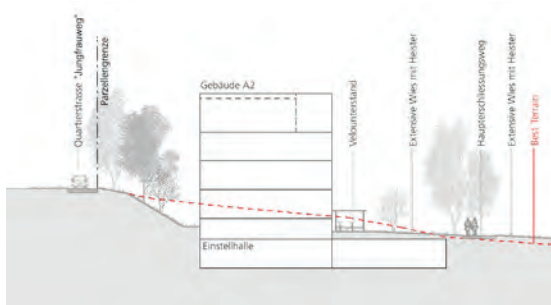


Abb. 9: Überbauungssektor A: Schnitt A1, A2

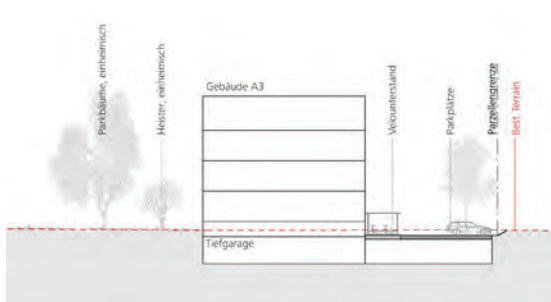


Abb. 10: Überbauungssektor A: Schnitt A3

Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumbereiche des Baubereichs A und die öffentliche Grünfläche sollen, dem Konzept entsprechend, nicht nach deren Öffentlichkeitsgrad (privat / halbprivat / öffentlich) voneinander räumlich getrennt werden. Die Differenzierung der verschiedenen Bereiche entsteht aufgrund der Anordnung der Bauten (Hochparterre), des Erschliessungssystems und des filterartigen Sichtschutzes durch einheimische Einzelsträucher (z.B. Felsenbirnen, Schwarzdorn o.ä.). Die privaten Aussenräume der Wohnungen sind als Loggias in den Baukörper integriert. Auf Niveau des Parks sind keine zusätzlichen privaten Sichtschutzmassnahmen oder Begrünungselemente zulässig.

Das Dachwasser vom Baubereich A soll nach Möglichkeit dem bestehenden Biotop zugeführt werden.

Die Erschliessung für Fussgänger, Velo sowie temporäre Zufahrten wie Notfall, Umzug und Unterhalt erfolgt für die Baubereiche A1 und A2 über den Park. Die Hauszugänge für den Baubereich A3 sind ostseitig angeordnet, wo auch Besucherparkplätze zu finden sind.

5.6 Überbauungssektor B

Grundfläche Überbauungssektor B 5'625 m²
 Geschossfläche max. oberirdisch 5'500 m²

Nutzung

Art. 18 ff:
 Überbauungssektor B

Der südwestliche Bereich des Areals schliesst auf zwei Seiten an bestehende, kleinteilige Bebauungsstrukturen an. Folgerichtig ist die Bebauungsform in diesem Überbauungssektor ein Gefüge aus punktförmigen Bauten. Neun Baubereiche mit einer Abmessung von 18.0 x 12.2 m bieten Platz für rund 27 **Geschosswohnungen**. Der Baubereich B9 bildet zusammen mit dem vordersten bestehenden Einfamilienhaus eine Eingangssituation ab der Stämpflistrasse. Aufgrund der exponierten Lage und der Nähe zum Park ist im **Erdgeschoss von B9 eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung** angedacht, zum Beispiel in Form eines Gemeinschaftsraums, Ateliers oder einer Kinderkrippe.

Gebäudevolumen

Die Gebäude im Überbauungssektor B sind 3-geschossig, wobei das dritte Geschoss nur zu 70% der darunterliegenden Geschossfläche bebaut werden darf. Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgebildet. Die privaten Aussenräume sind im Obergeschoss als Loggien analog dem Überbauungssektor A gestaltet, das Dachgeschoss verfügt über eine grosszügige Dachterrasse. Für die Erdgeschosswohnungen ist eine 4 m tiefe Schicht in der Breite des Gebäudes als privater Aussenbereich ausgeschieden. Ein Sockel von 30 bis 75 cm Höhe ab Terrain soll eine Abgrenzung der privaten Terrasse zum halböffentlichen Raumes sicherstellen, ohne das Zäune und Hecken die Durchlässigkeit beeinträchtigen. Das Richtprojekt zeigt zwei mögliche Varianten dieses Sockels: als erweiterte Loggia von rund 25 m², oder aber als Terrasse von rund 75 m², welche über die ganze Fassadenbreite reicht.

Erschliessung

Der Überbauungssektor B wird über die bestehende Stämpflistrasse erschlossen. Autos werden eingangs des Überbauungssektors in die Einstellhalle geleitet. Diese wird gemeinsam für alle Bauten des Überbauungssektors B sowie der fünf bestehenden Einfamilienhäuser gebaut.

Zwei Wege führen zu den Hauseingängen, welche jeweils an der Stirnseite des Gebäudes liegen. Diese Wege sind als autofreie Verkehrsflächen konzipiert und dienen als Notzufahrt (Feuerwehr, Ambulanz) und den Unterhaltsfahrzeugen. Der motorisierte Individualverkehr darf die Wege ausschliesslich zu Umzugszwecken befahren.

Wohnqualität

Die neun Bauten im Überbauungssektor B offerieren helle Familienwohnungen mit vierseitiger Ausrichtung. Die eingezogenen Loggien bieten einen vor Einblicken und Witterung geschützten privaten Aussenraum. Die verkehrsfreien Wege laden zum Spielen ein und der grosse Park ist auch zwischen den Häusern präsent. Durch die (halb-)öffentliche Nutzung im Baubereich B9 erhält der Überbauungssektor einen Nutzungs-Akzent, von dem der ganze Überbauungssektor profitieren soll.

Materialisierung und Konstruktion / Architektonischer Ausdruck

Die Baukörper haben hinsichtlich Volumen und Materialisierung eine Einheit zu bilden.



Abb. 11: Überbauungssektor B

Aussenraumgestaltung

Der private Aussenraum der Erdgeschosswohnungen ist vorwiegend als Sockelerweiterung des Gebäudes auszubilden. Es ist sowohl eine in den Baukörper integrierte Loggia als auch eine grosszügige Terrasse möglich. Der Charakter der öffentlichen Grünflächen soll zwischen den Wohnbauten durchfliessen. Deshalb sind die Zwischenräume wie im Überbauungssektor A mit Einzelsträuchern als Sichtfilter zu gestalten.



Abb. 12: Referenzbild Gebäude mit Sockel

Der nördliche Aussenbereich zum Baubereich B9 ist als allgemein zugänglicher Platz anzulegen (z.B. für Gemeinschaftsraum, Atelier oder Kita).

Bei den Eingängen sind gedeckte Veloabstellplätze vorzusehen. Auch im Überbauungssektor B soll das Dachwasser der extensiv begrünten Dächer unterirdisch versickert werden. Offene Gräben und Mulden sind nicht gestattet.



Abb. 13: Referenzbild Terrasse

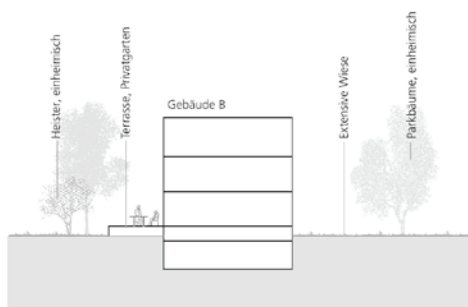


Abb. 14: Überbauungssektor B: Schnitt B

5.7 Überbauungssektor C

Grundfläche Überbauungssektor C 2'460 m²

Nutzung

Art. 23 ff:
Überbauungssektor C

Die drei Baubereiche bieten Platz für individuelle Bebauungen im Rahmen der Überbauungsvorschriften. Es gelten die Nutzungsbestimmungen gemäss Baureglement.

Gebäudevolumen

Die Baubereiche sind parkseitig durch eine Gestaltungsbaulinie versehen. Die Gestaltungsbaulinie nimmt die Flucht des Schulgebäudes auf und stellt damit sicher, dass eine klar definierte Grenze zum Park entsteht, analog der restlichen Überbauung. Innerhalb der drei Baubereiche sind diverse Bauungsformen realisierbar.

Erschliessung

Die Gebäude sind ab der Schäfereistrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt oberirdisch.

Materialisierung und Konstruktion / Architektonischer Ausdruck

Als verbindendes gestalterisches Element haben alle Gebäude Flachdächer aufzuweisen. Die Farb- und Materialwahl ist innerhalb des Überbauungssektors aufeinander abzustimmen.

Aussenraumgestaltung

Der Überbauungssektor C ist für Ein- und Reihenhäuser reserviert. Die Abgrenzung zu den öffentlichen Grün- und Strassenräumen ist mit geschnittenen einheimischen Hecken (Höhe ca. 1.80 m) zu definieren. Ansonsten können die Aussenräume zu diesen Privathäusern individuell gestaltet werden. Es sind standortgerechte Pflanzen unter Berücksichtigung der schwarzen Liste (keine Neophyten) zu verwenden.



Abb. 15: Referenzbild geschnittene Hecke



Abb. 16: Überbauungssektor C: Schnitt C



Abb. 17: Überbauungssektor C



Abb. 18: Foto bestehende Linde



Abb. 19: Referenzbild Baumgruppen



Abb. 20: Referenzbild Wegnetz/Park



Abb. 21: Referenzbild extensiv und intensiv gepflegte Grasflächen mit Baumgruppen

5.8 Öffentlicher Grünbereich

Konzept

Der bestehende, zu den umliegenden Quartieren offene Landschaftsraum der Schäferei wird landwirtschaftlich genutzt und charakterisiert sich durch seine sanfte Geländetypologie. Mit Schlittelhang und Spazierwegen ist er als Naherholungsraum beliebt.

Die periphere Anordnung der neuen Wohnbauten erlaubt, den Grünraum als grossen, durchlässigen Park zu gestalten. Er soll als Grün-, Spiel- und Erholungsraum der Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Dazu werden gartenarchitektonische Gestaltungselemente sparsam eingesetzt, um den ruhigen bestehenden Charakter des Landschaftsraumes nicht zu beeinträchtigen.

Ein grosszügiges Wegenetz verbindet den Park mit den Wohnbauten, den angrenzenden Quartieren und Naherholungsgebieten. Das Areal der Fachhochschule für Berufspädagogik mit dem bestehenden Teich wird in die Parkgestaltung einbezogen.

Grünflächen / Begrünung

Gehölze

Verschiedene einheimische Parkbäume sollen in lockeren, kleineren Baumgruppen mit unterschiedlichen Baumgrössen einen parkähnlichen Charakter und Filter zu den Wohnbauten schaffen.

Die bestehende Linde, im Umgebungsplan rot markiert, muss als identitätsstiftendes Element der Schäferei zwingend bestehen bleiben.

Durch Auslichten und auf Stock setzen der bestehenden Uferbestockung und Vergrösserung des Teiches wird dieser zu einem attraktiven Teil des Parks.

Grünflächen

Der Park wird grundsätzlich durchgehend mit einer extensiv bewirtschafteten Wiese begrünt.

Nur zwei Teilbereiche sind als intensiv unterhaltene Rasenfläche auszubilden. Ein Bereich im mittleren Grünraum soll als allgemeine Spielfläche zum Beispiel für Federball, Fangen usw. dienen. Im südlichen Bereich, direkt am Weg liegend, ist ein Rasenspielfeld im Sinne der Bauverordnung mit einer Fläche von 600 m² (z.B. Länge: 30 m, Breite: 20 m) anzulegen. Der Rasen muss für Spiele wie z.B. Fussball geeignet sein.

Teich

Das Konzept sieht vor, dass der bestehende Teich ein Bestandteil der Parkanlage wird. Der Teich soll im Süden erweitert werden. Eine neue Flachwasserzone kombiniert mit einer grosszügigen Uferzone, gestaltet mit Kies und Sand, soll den Teich aufwerten und erlebbarer machen.

Der stark zugewachsene Gehölzgürtel im Süden und Westen des Teiches soll ausgelichtet und auf Stock gesetzt werden, damit er optisch besser erlebbar wird. Die Erweiterung des Teiches ist in Zusammenarbeit mit Fachleuten zu entwickeln. Zu prüfen ist, ob allenfalls Dachwasser von den Gebäuden via Filteranlage in den Teich geleitet werden darf.

Nutzungen

Der Park soll den Nutzern **verschiedene Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten** bieten. Dies gilt sowohl für die Öffentlichkeit als auch für die BewohnerInnen der Neubauten. Die verschiedenen Nutzungen sind im Plan zur Aussenraumgestaltung des Richtprojektes den jeweiligen dafür vorgesehenen Bereichen zugeordnet. Diese Bereiche sollen demzufolge nutzungsgerecht und zweckmässig ausgebildet und dimensioniert werden.

Im Norden vom Baubereich A1 ist ein **Schlittenhang** ausgewiesen. Auf dieser Fläche dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Der Hang ist zudem von Mobiliar und Bauten freizuhalten.



Abb. 22: Referenzbild Teich, Wasser



Abb. 23: Referenzbild Teich, Wasser



Abb. 24: Referenzbild „Frisbee“



Abb. 25: Referenzbild freie Spielfelder



Abb. 26: Referenzbild gedeckter Sitzplatz und Pavillon



Abb. 27: Referenzbild Kiesplatz mit Sitzbänken



Abb. 28: Referenzbild „Boule“



Abb. 29: Referenzbild Spiellandschaft

Für Ballspiele wie z.B. Fussball, Volleyball, Federball usw. sind die Flächen „Öffentliches Spiel“ und das **Rasenspielfeld** (Fläche: 600 m²) vorgesehen. Es dürfen keine permanenten Spielfeldabgrenzungen verwendet werden. Eine grössere Spiellandschaft ist in der westlichen Ecke, in der Nähe des Kiesplatzes angeordnet. Auf diesem Kiesplatz ist die Erstellung eines Pavillons oder gedeckten Sitzplatzes mit Grillstelle möglich.

Weitere Aufenthaltsbereiche bilden die einzelnen Wegkreuzungen. Sie sind als Kiesplätze auszubilden und mit Sitzbänken und Kleinkinderspielgeräte zu bestücken. Aufenthalt und Spielen soll nebeneinander möglich sein.

Erschliessung

Ein einfaches Wegenetz spannt sich über die ganze Anlage und verbindet den Park mit der anliegenden Umgebung. Gleichzeitig dient es für die BewohnerInnen als attraktiven Zugang durch den Park zu den Wohnungen.

Das Wegenetz stellt vier Hauptzugänge in den Park dar, welche an die bestehenden übergeordneten Wegverbindungen anschliessen. Die Anknüpfungspunkte sind im Überbauungsplan definiert.

Es gibt zwei unterschiedliche Kategorien von Wegen. Diese müssen verschiedenen Nutzungen gerecht werden und unterscheiden sich in Belag und Breite:

1. HAUPTERSCHLISSUNGSWEGE

Hartbelag versiegelt, Breite: 2.0 m, zusätzlicher Verbreiterung um 1.5 m mit Kies- oder Schotterrasen. Diese dienen nebst Fussgängern und Velo auch der Zufahrt für Notfall, Feuerwehr und Umzug. Die Hartflächen müssen regelmässig unterhalten werden, inklusive Winterdienst.

2. Kieswege Fussgänger und Velo

Mergelwege, Breite: 1.6 m, eingeschränkter Winterdienst.

Parkplätze PW

Alle Parkplätze der Wohnungen der Überbauungssektoren A und B sind in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen. Oberirdisch sind an der südlichen und östlichen Arealgrenze Besucherparkplätze vorzusehen. Beim Parkfeld parallel zur Stämpflistrasse ist 1 Parkplatz als Carsharing-Standort vorgesehen. Die Parkplatzflächen sind unversiegelt und versickerungsfähig auszugestalten. Im Norden ist eine gemeinsame Nutzung der bestehenden Personalparkplätze der pädagogischen Fachhochschule zu prüfen.

Die Parkierung im Überbauungssektor C erfolgt oberirdisch.

Veloabstellplätze

Bei den Zugängen zu den Wohnungen sind jeweils gedeckte Veloabstellplätze (1 Velo/pro Wohnung) anzubieten. Die restlichen benötigten Abstellplätze werden in den Einstellhallen angeordnet. Die Materialisierung der Abstellplätze ist an diejenige der Wohnbauten anzugleichen. Nebenbauten sollen generell nach einem Gesamtkonzept realisiert werden.

Containerstandorte

Bei der nördlichen Zufahrt an der Kirchlindachstrasse sowie im süd- und südöstlichen Bereich des Areals sind Containerstandorte angeordnet. Das Entsorgungskonzept betreffend Art der Container oder Unterflursammelstelle ist mit der Gemeinde abzustimmen.



Abb. 30: Haupterschliessungsweg

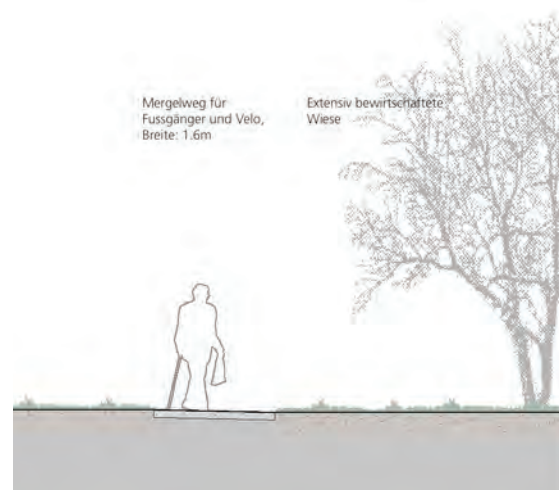


Abb. 31: Kiesweg Fussgänger und Velo

Anhang A: Pläne Richtprojekt

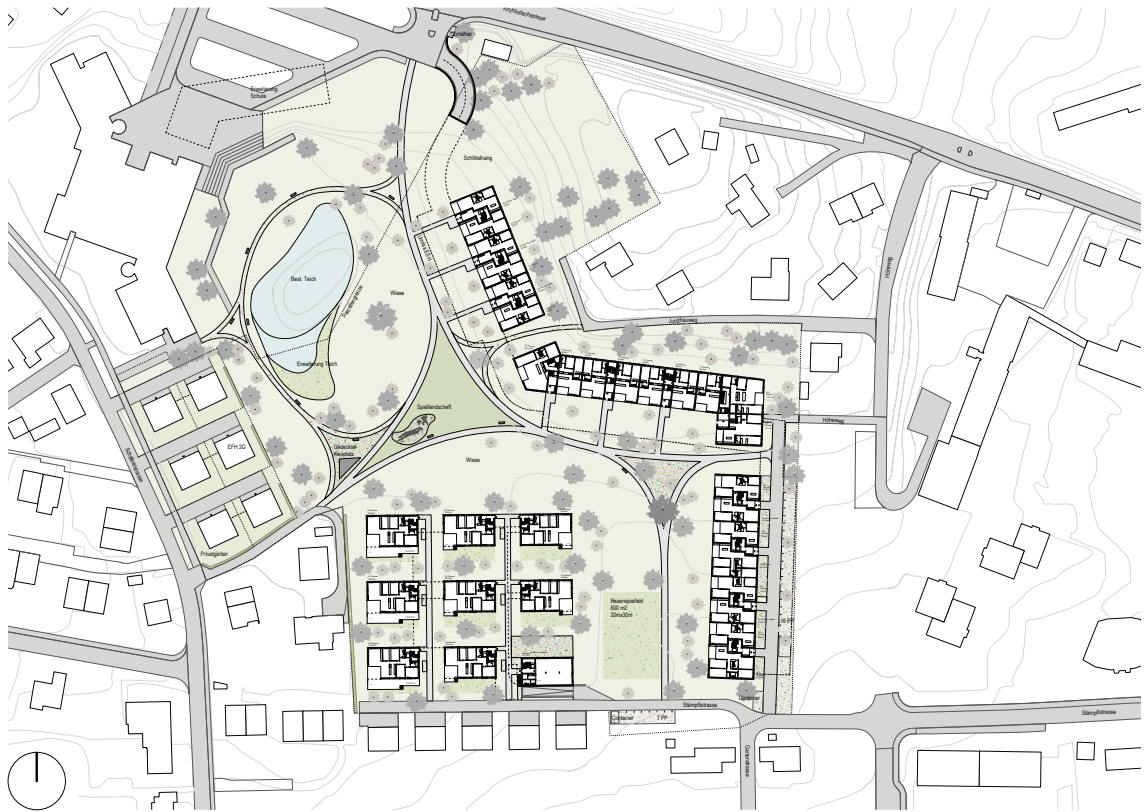


Abb. 33: Richtprojekt – Grundrisse Erdgeschoss mit Umgebung



Abb. 32: Richtprojekt – Grundrisse Obergeschoss



Abb. 35: Richtprojekt – Grundrisse Dachgeschoss



Abb. 34: Richtprojekt – Schnitte und Ansichten (oben Westfassaden, unten Südfassaden)

Anhang B: Modellfotos Richtprojekt

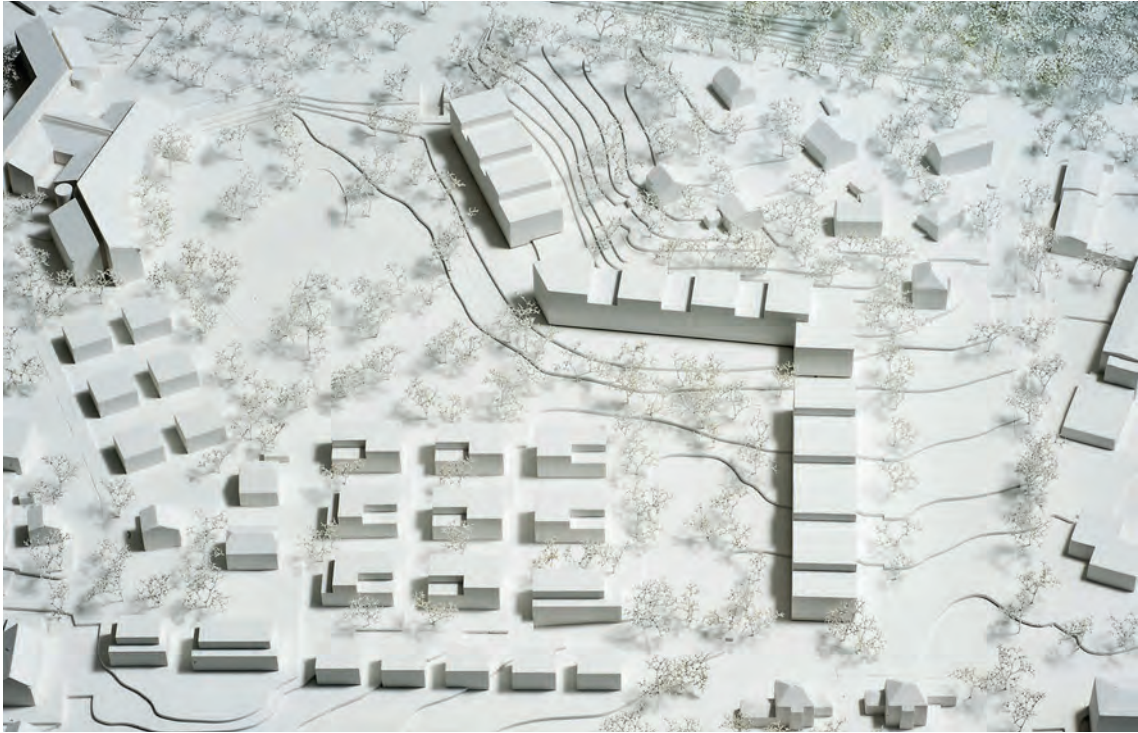


Abb. 37: Richtprojekt – Blick aus Süden

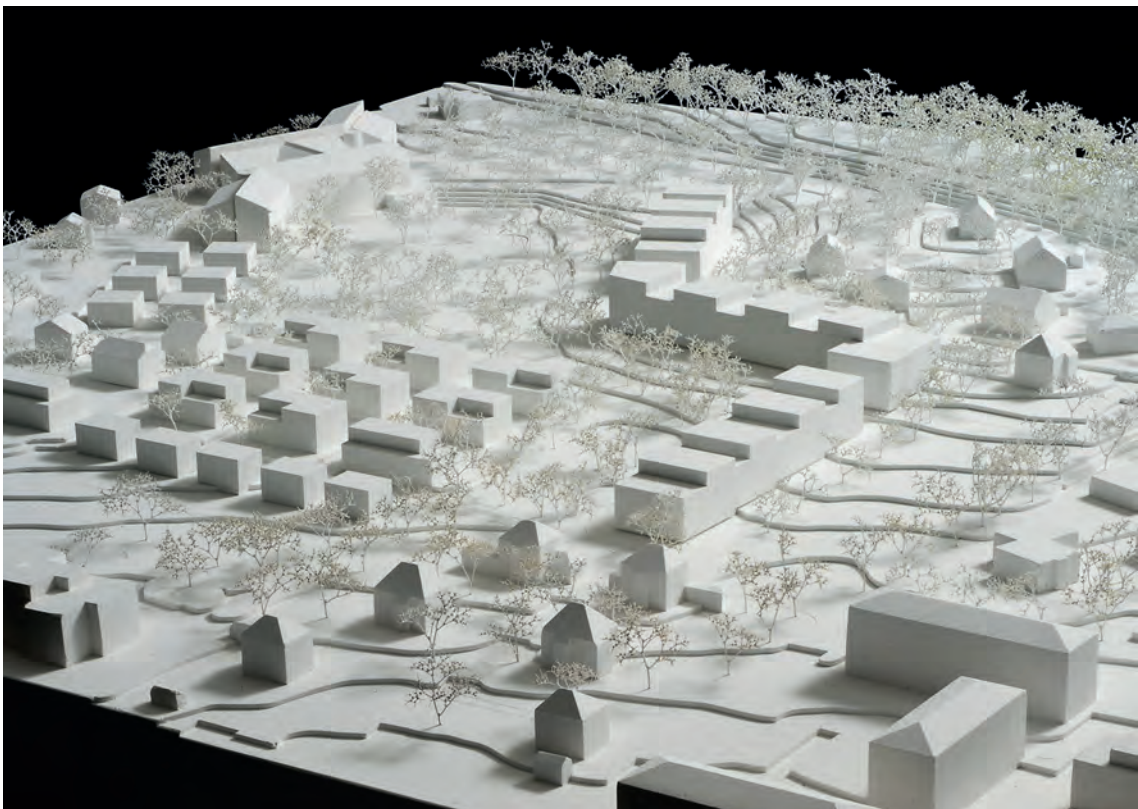


Abb. 36: Richtprojekt – Blick aus Süd-Ost



Abb. 39: Richtprojekt – Blick aus Nord-West



Abb. 38: Richtprojekt – Blick aus Süd-West

