



Gemeinde Köniz  
Planungsabteilung  
ORP  
Landorfstrasse 1  
3098 Köniz

8. Juli 2014

### **Mitwirkung Ortsplanungsrevision**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte  
Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage lassen wir Ihnen einen ausgefüllten Fragebogen „Mitwirkung Ortsplanungsrevision Köniz, Baurechtliche Grundordnung“ zukommen. Ergänzend dazu erlauben wir uns folgende Bemerkungen:

Wir beurteilen die Qualität und Stossrichtung der Ortsplanung und der ausgearbeiteten Planungsinstrumente grundsätzlich als sehr gut. Die Hauptstossrichtung und die von Ihnen in den Vordergrund gestellten zentralen Themen (Lebensqualität, Siedlungsentwicklung nach innen, ausgeglichene Bauzonen-Bilanz, Landschaftsentwicklung und ländlicher Raum, Wirtschaft und Arbeiten, Vereinfachung der Instrumente) erachten wir als richtig.

Es ist positiv, dass in der Ortsplanungsrevision auf der einen Seite grosser Wert gelegt wird auf Verdichtung und Entwicklung nach innen sowie den haushälterischen Umgang mit dem Boden, andererseits aber auch gesagt wird, dass die Lebensqualität sowie ästhetische Aspekte und Schutzinteressen wichtig sind. Diesbezüglich müssen wir allerdings eine Kritik anbringen:

Aus unserer Sicht legen Sie als Planungsbehörde – zu Recht – grossen Wert auf den Schutz und die Aufwertung von Natur und Landschaft, nicht nur in ökologischer Hinsicht, sondern auch in ästhetischer. Diese Ziele werden mit den geplanten Regelungen im Zonen- und im Schutzplan sowie im Baureglement gut umgesetzt. Vernachlässigt werden dagegen der Schutz und die Aufwertung der Siedlungen bzw. der bebauten Teile der Gemeinde. Ihre Aussage in der Mitwirkungs-Broschüre „Köniz wird zu einem Lebensraum mit hohen ästhetischen und funktionalen Qualitäten geformt“, wird zu wenig umgesetzt. Aus unserer Sicht wird in der Ortsplanung insbesondere auf die ästhetischen Aspekte im Siedlungsraum zu wenig

Wert gelegt. Dies ist aber ein Aspekt, der gerade bei zunehmender Verdichtung immer wichtiger wird. Wir bitten Sie, unsere Anregungen dazu (Ziff. 2, 3 und 4 nachfolgend) zu prüfen.

Weiter darf nicht vergessen gehen, dass bei Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen eine gute Lebensqualität nur dann erhalten werden kann, wenn öffentliche Räume aufgewertet und die Infrastruktur für den Langsamverkehr und den öV verbessert werden, genügend soziokulturelle Angebote und Treffpunkte sowie eine gute Versorgungsinfrastruktur zur Verfügung stehen, eine gute Durchmischung und auch preisgünstige sowie altersgerechte Wohnungen bestehen, eine städtebauliche Aufwertung erfolgt und ortsteilprägende Bauungen geschützt werden. Wir sind uns bewusst, dass diese Aspekte – abgesehen vom letztgenannten Punkt – nicht über die Nutzungsplanungsinstrumente realisiert werden können und sie nicht Sache der einzelnen Grundeigentümer sind. Es sind die Gemeindebehörden, die in erster Linie dafür verantwortlich sind und wir fordern Sie auf, in diesen Bereichen stärker tätig zu werden und bereits angekündigte Verbesserungen rasch umzusetzen.

Zu den einzelnen Regelungsgegenständen haben wir folgende Bemerkungen und Anregungen:

### **1. Innenentwicklungsgebiete**

Die neue Regelung betreffend Innenentwicklungsgebiete gemäss Art. 49 des neuen Baureglements ist aus unserer Sicht ein guter Ansatz. Im Wirkungsbereich des Spiegel-Leists sind Innenentwicklungsgebiete im Quartier Blinzern vorgesehen. Dieser Ansatz ist richtig. Allerdings sollte man aus unserer Sicht zusätzlich auch den Perimeter Blinzernfeldweg / Schwalbenstrasse als Innenentwicklungsgebiet einstufen. Es handelt sich um viele ältere Mehrfamilienhäuser und mehrere der Parzellen gehören der gleichen Immobilienfirma (Parzellen 6778, 6779, 6780 und 6781), so dass ein gleichzeitiger Ersatz mehrerer Gebäude realistisch ist.

### **2. Geschlossene Bauweise**

Auch die Möglichkeit der geschlossenen Bauweise in den im Baulinienplan vorgesehenen Gebieten begrünnen wir. Allerdings muss bei der Realisierung von entsprechenden Bauten der architektonischen Qualität und den Anliegen eines qualitätsvollen Ortsbildes grosse Rechnung getragen werden. Wir fordern deshalb eine Ergänzung von Art. 59 des Baureglements wie folgt: Wird ein Gebäude seitlich an die Grundstücksgrenze gebaut, ist das Baugesuch immer der Bau- und Planungskommission vorzulegen. Werden Gebäude auf zwei oder mehr nebeneinander liegende Parzellen oder über mehr als 70 m in der geschlossenen Bauweise zusammengebaut oder an die Grenze gestellt, ist zwingend ein Architekturwettbewerb nach SIA durchzuführen. Wir regen zudem an, in diesen Bereichen Baulinien mit Anbaupflicht vorzusehen, damit strassenseitig eine einheitliche Fassadenflucht entsteht.

### **3. Ästhetik und Siedlungsqualität**

Neben der Ästhetiknorm von Art. 7 des neuen Baureglements sollten die Vorschriften von Art. 27 Abs. 1, Art. 30 und Art. 62 des bisherigen Reglements beibehalten werden.

In ästhetischer Hinsicht verweisen wir auch auf unsere Bemerkungen in Ziff. 2 und 4.

### **4. Aufzoning Hölzliacker**

Die Aufzoning im Gebiet Hölzliacker befürworten wir.

**Spiegel-Leist 3095 Spiegel**  
**[vorstand@spiegel-leist.ch](mailto:vorstand@spiegel-leist.ch)**  
**[www.spiegel-leist.ch](http://www.spiegel-leist.ch)**

## 5. Ortsbildschutz bzw. ZPP's und Bauklasse E im Spiegel

Im Spiegel befindet sich im Perimeter zwischen Bellevuestrasse, Chaumontweg und Hochstrasse (mit Ausnahme der westlichen Ecke zwischen Spiegelstrasse und Jurablickstrasse und dem diese verbindenden Fussweg) ein Quartierteil, der praktisch ausnahmslos aus Häusern aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts besteht. Alle Gebäude zeigen die ursprüngliche Baustruktur und Dachform. Dies ist beispielsweise auf Luftbildern gut erkennbar. Dieses Gebiet ist sehr qualitativ und wichtig für das Ortsbild des Spiegels und hat auch historische Bedeutung für uns. Dementsprechend sind Gebiete dieses Perimeters richtigerweise einer ZPP (ZPP 3/2 und ZPP 3/3) zugeordnet und ein Teil des Perimeters gehört zur Bauklasse E. Leider – und für uns unverständlich – ist aber nicht der ganze genannte Perimeter abgedeckt, sondern mittendrin bestehen Lücken. Dies scheint uns falsch. Werden nämlich künftig einzelne Gebäude zwischen den beiden oben genannten ZPP's und dem Gebiet der Bauklasse E abgerissen und ohne Rücksicht auf die bestehende Struktur neu gebaut, wird dies zu einem grossen Qualitätsverlust führen. Besonders störend wäre eine andere Dachform; dies würde die Umgebung der Gebäude in den ZPP's stark beeinträchtigen.

Wir beantragen daher, alle Parzellen im genannten Perimeter, die nicht bereits einer ZPP oder der Bauklasse E zugeordnet sind, neu ebenfalls der Bauklasse E zuzuordnen. Dies betrifft alle Parzellen am Erlenweg Ost und die Liegenschaften Jurablickstrasse 24 und 26 (Parzellen Nr. 3734 und Nr. 3735) sowie am Chaumontweg bzw. der Hochstrasse die Parzellen 3741, 4005 und 3740.

## 6. Dachaufbauten und Dachbegrünung

Art. 83 des neuen Baureglementes enthält Bestimmungen zu technischen Dachaufbauten und Art. 84 sieht vor, dass Dachflächen ab einer bestimmten Grösse vollständig zu begrünen sind. Um die Sonnenenergienutzung nicht zu behindern, ist zu prüfen, ob vorgeschrieben werden kann, dass technische Dachaufbauten grundsätzlich nordseitig anzubringen sind und dass auf eine Begrünung teilweise verzichtet werden kann, wenn dies die Sonnenenergienutzung erfordert.

Wir danken Ihnen für die Prüfung unserer Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen

Spiegel-Leist

Monika Hintz, Präsidentin

Brigitt Schnyder, Vize-Präsidentin

**Spiegel-Leist 3095 Spiegel**  
**[vorstand@spiegel-leist.ch](mailto:vorstand@spiegel-leist.ch)**  
**[www.spiegel-leist.ch](http://www.spiegel-leist.ch)**