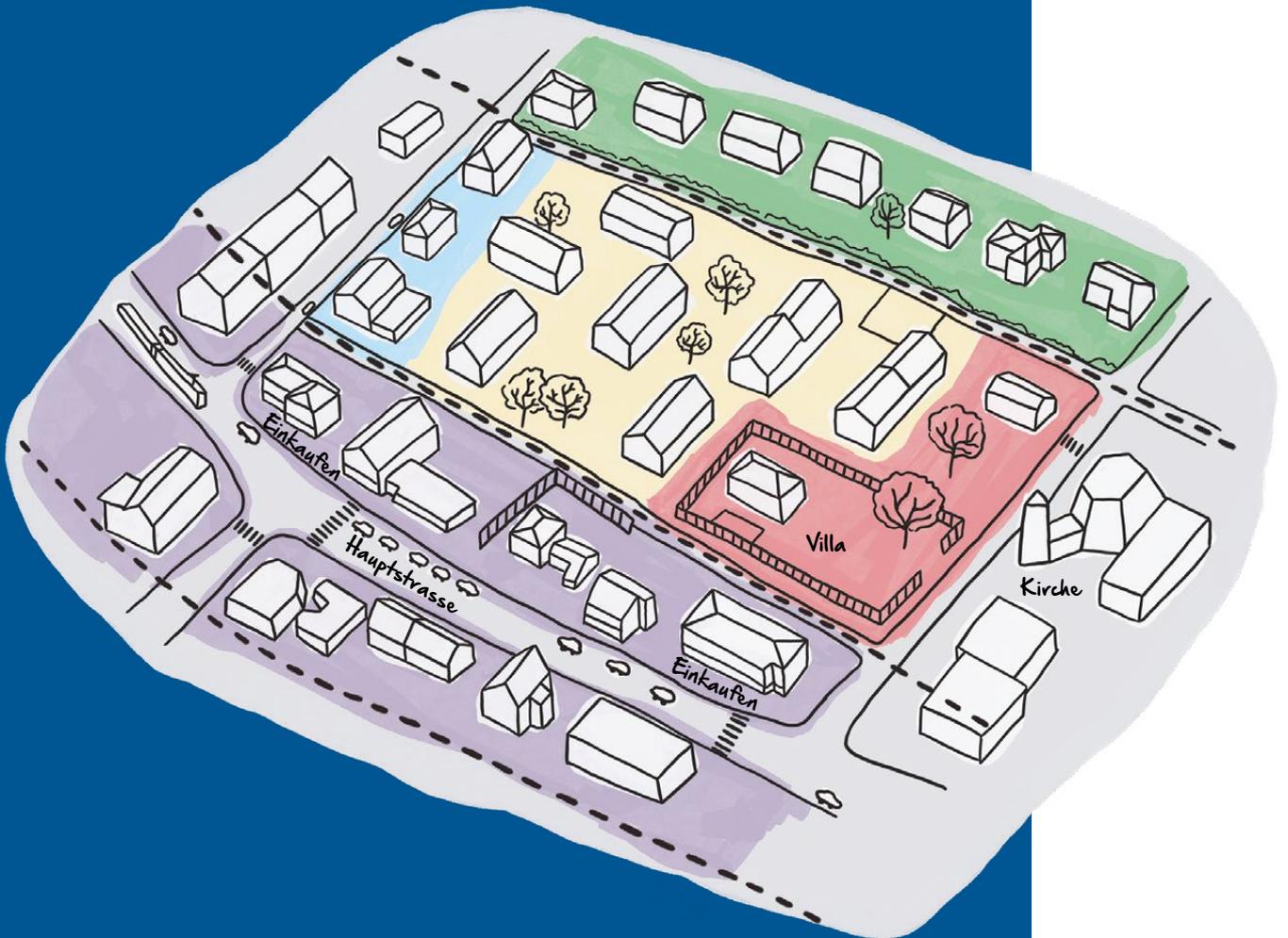


Arbeitshilfe Innenentwicklungsgebiete



Impressum

Gemeinde Köniz
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
www.koeniz.ch
plak@koeniz.ch

Projektteam

Erika Heiniger, Projektleiterin Raumplanung
Jonas Spiegel, Projektleiter Raumplanung

Version

März 2023

Inhalt

Vorwort	5
Das Wichtigste in Kürze	7
Besteht eine verbindliche Regelung?	8
Wie entsteht der Nutzungsbonus bei Innenentwicklungsgebieten?	9
Welche Arbeitsschritte sind erforderlich?	10
Wie wird ein Projektperimeter definiert?	12
Festlegung im Nutzungsplan der Gemeinde Köniz	12
Mindestgrösse des Areals	12
Erschliessung	12
Option «Zusatzflächen»	13
Wie ist bei der Projektierung im Detail vorzugehen?	16
1 Quartieranalyse und Gesamtkonzept	16
2 Qualitätssicherndes Verfahren	17
3 Vom Siegerprojekt zum Bauprojekt	20
4 Baubewilligungsverfahren	22
Anhang	25
Endnoten	27

«Köniz fördert mit verschiedenen Massnahmen die Innenentwicklung wo sinnvoll und setzt bei schützenswerten Interessen die nötigen Grenzen.»

Christian Burren, Gemeinderat



Vorwort

Siedlungsentwicklung nach innen ist das raumplanerische Gebot der Stunde. Die Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 2014¹ beinhaltet das Hauptanliegen, die während Jahrzehnten fortgeschrittene Zersiedelung und die flächenmässige Ausdehnung der Siedlungen einzudämmen.

Der Kanton Bern hat entsprechende Massnahmen in den Richtplan 2030² aufgenommen. Seit 2015 sind die Berner Gemeinden beispielsweise verpflichtet, darzulegen, wie bestehende Bauland-Reserven und -Potenziale aktiviert und mobilisiert werden und die Siedlungs- und Wohnqualität erhalten respektive aufgewertet wird.

Die Gemeinde Köniz hat in der Ortsplanungsrevision 2018 den raumplanerischen Fokus konsequent auf die Innenentwicklung gelegt. Dabei bildete das Ziel der ausgeglichenen Bauzonenbilanz, also die Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem Stand vor der Ortsplanungsrevision, den wichtigsten Grundsatz.

Köniz fördert mit verschiedenen Massnahmen die innere Entwicklung wo sinnvoll und setzt bei schützenswerten Interessen (Ortsbild, Wohnhygiene usw.) die nötigen Grenzen.

Eines der Instrumentarien zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen bilden die in der baurechtlichen Grundordnung³ verankerten «Innenentwicklungsgebiete». Dieses neue Instrumentarium schafft in definierten Gebieten den Anreiz, einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung bei gleichzeitiger Steigerung der Qualität zu leisten.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll Grundeigentümerschaften, Planungsbüros und weiteren Interessierten das Instrument der Innenentwicklungsgebiete anschaulich erläutern und als Leitfaden bei der Projektierung dienen.

Christian Burren
Gemeinderat



An wen kann ich mich wenden?

Zu Fragen rund um das Thema Innenentwicklungsgebiete geben die Mitarbeitenden der Planungsabteilung gerne Auskunft.

Gemeinde Köniz
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
Tel: 031 970 93 91
Mail: plak@koeniz.ch

Auf der Webseite sind die Ansprechpersonen je Ortsteil ersichtlich:

koeniz.ch → Verwaltung → Direktion Planung und Verkehr → Planungsabteilung → Kreisplanung

Bei Fragen, welche konkret die Baueingabe und/oder das Baubewilligungsverfahren betreffen, findet sich die richtige Ansprechperson bei den Mitarbeitenden des Bauinspektorates.

Gemeinde Köniz
Bauinspektorat
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
Tel: 031 970 93 12
Mail: bik@koeniz.ch

Auch hier sind die Ansprechpersonen je Ortsteil auf der Webseite ersichtlich:

koeniz.ch → Verwaltung → Direktion Planung und Verkehr → Bauinspektorat → Ansprechpersonen

Das Wichtigste in Kürze

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Köniz sieht für gut erschlossene Gebiete einen bewussten Anreiz zur qualitätsvollen Innenentwicklung vor.

Es handelt sich dabei vorwiegend um Quartiere mit bestehenden Mehrfamilienhäusern, die aufgrund ihrer Fläche und Eigentumsstruktur grosses Potenzial zur rücksichtsvollen Verdichtung und städtebaulichen Aufwertung bergen. Die Gebiete sind nicht beliebig in der ganzen Gemeinde verteilt, sondern weisen allesamt hervorragende Lagequalitäten auf, indem sie beispielsweise in der Nähe der bestehenden Ortszentren und/oder Bahnhöfen oder in Gehdistanz zu bestehenden Hauptverkehrsachsen liegen.

Die baurechtliche Spezialität der Innenentwicklungsgebiete liegt darin, dass in Abweichung von den «normalen» Bauvorschriften⁴ Erleichterungen erwirkt werden können. Der Erhalt dieses Bonus⁴ ist jedoch an erhöhte Qualitäts-Anforderungen gebunden, insbesondere in Bezug auf die Freiraumgestaltung.

Die Erarbeitung von Bauprojekten in Innenentwicklungsgebieten erfordert ein besonderes Engagement der Grundeigentümerschaft. Bereits für erste Abklärungen empfiehlt sich der Beizug von ausgewiesenen Fachleuten.

Besteht eine verbindliche Regelung?

Der Artikel 52 im Baureglement⁵ der Gemeinde Köniz bildet das rechtliche Herzstück für den Nutzungsbonus in den Innenentwicklungsgebieten.

Bei der Ausarbeitung dieser gesetzlichen Grundlage verzichtete die Gemeinde bewusst auf eine Verpflichtung zur Innenentwicklung. Der Artikel bietet somit die freiwillige Möglichkeit zur Inanspruchnahme von baupolizeilichen Erleichterungen, die zu einem Nutzungsbonus führen können.

Für Grundeigentümerschaften, welche die erhöhten qualitativen Anforderungen nicht auf sich nehmen möchten, gelten die baupolizeilichen Vorgaben der jeweiligen Regelbauzone bzw. -bauklasse.⁶

Das Baureglement wurde von der Stimmbewölkerung im September 2018 beschlossen.

Der Wortlaut des Artikels 52 ist im Anhang der vorliegenden Arbeitshilfe zu finden. Das komplette Baureglement ist elektronisch auffindbar unter

koeniz.ch → [Verwaltung](#) → [Reglemente und Verordnungen](#) → [721.0 Baureglement](#).

Wie entsteht der Nutzungsbonus bei Innenentwicklungsgebieten?

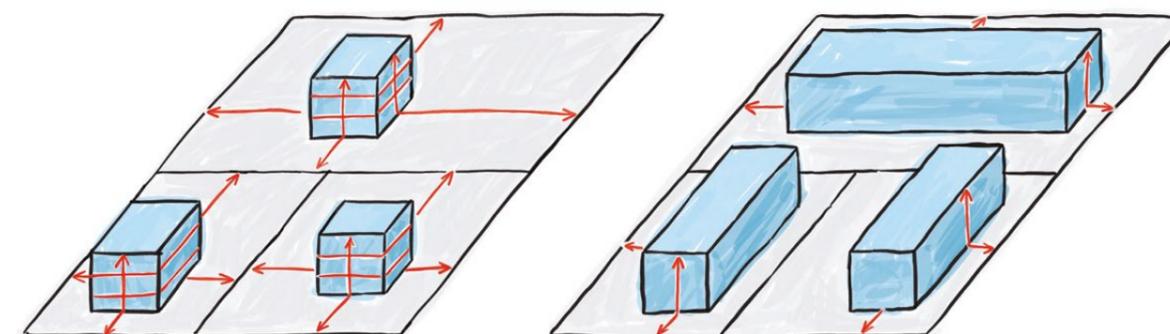
Das kantonale Baugesetz sieht bei der gemeinsamen Projektierung innerhalb eines grösseren Areals bereits die Möglichkeit der «Gestaltungsfreiheit» vor. Ein höheres Mass der Nutzung im Vergleich zu einem Projekt gemäss Regelbauzone ist dabei jedoch ausgeschlossen.⁷ Die reglementarischen Erleichterungen, welche die Gemeinde Köniz mit der Bezeichnung der «Innenentwicklungsgebiete» geschaffen hat, gehen bewusst weiter.

Folgende baupolizeilichen Erleichterungen sind in den Innenentwicklungsgebieten möglich:

- die oberirdische Geschossfläche ist frei
- die Gebäudelänge und – breite sind frei
- die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der Fassadenhöhe/ Fassadenhöhe traufseitig frei
- Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der von der Projektierung erfassten Fläche sind frei.

Die Höhe der Gebäude ist gemäss Baureglement einzuhalten; ebenso die Abstände gegen externe Nachbarliegenschaften. Diese Einschränkungen dienen der Sicherung der Wohnqualität in den angrenzenden Bebauungen.

In ihrer Kumulation führen die baupolizeilichen Erleichterungen zu einem Nutzungsbonus. Es besteht jedoch kein Anspruch auf eine maximierte theoretisch mögliche Ausnützung. In einem strukturierten Prozess wird das verträgliche Mass der Mehrnutzung sorgfältig evaluiert.

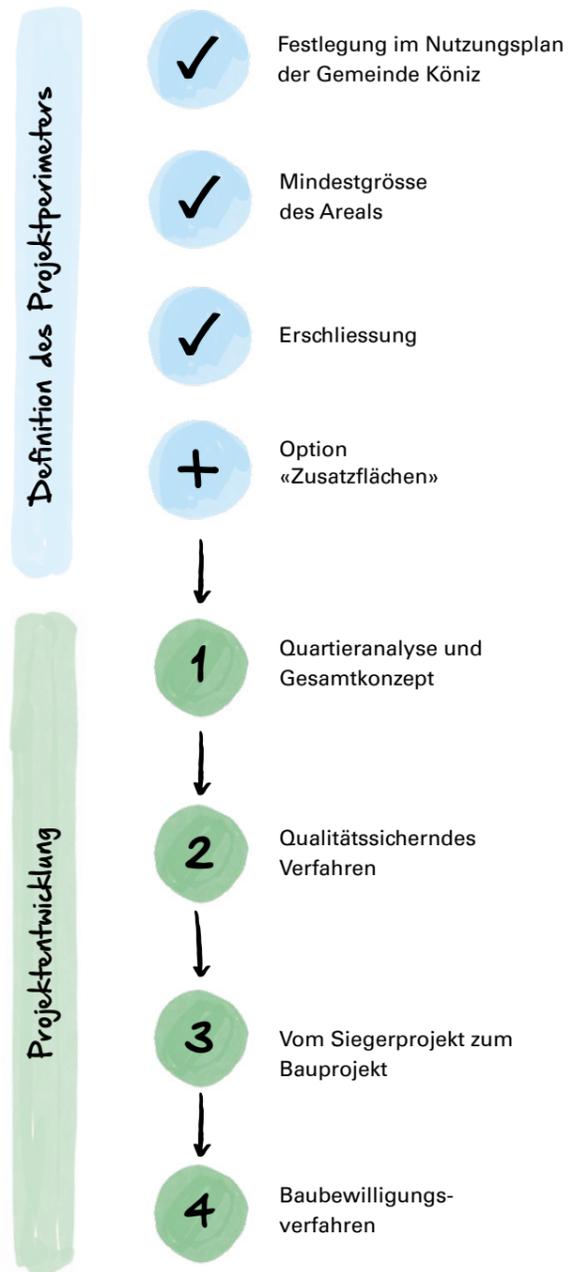


Bauen ohne Nutzungsbonus

Bauen mit Nutzungsbonus

Welche Arbeitsschritte sind erforderlich?

Das Diagramm zeigt den Planungsprozess schematisch vereinfacht auf. In der ersten Phase wird der Projektperimeter bestimmt. Dabei ist zu prüfen, ob das ausgewählte Gebiet die Anforderungen erfüllt und ob allfällige «Zusatzflächen» einbezogen werden sollen. Anschliessend startet die zweite Phase – die eigentliche Projektentwicklung. Die einzelnen Arbeitsschritte werden auf den folgenden Seiten eingehend erläutert.



Projektperimeter

Wie wird ein Projektperimeter definiert?

Definition des Projektperimeters

- ✓ Festlegung im Nutzungsplan der Gemeinde Köniz
- ✓ Mindestgrösse des Areals
- ✓ Erschliessung
- + Option «Zusatzflächen»

Als Innenentwicklungsgebiete gelten Quartiere, die aufgrund ihrer Fläche und Eigentumsstruktur grosses Potenzial zur rücksichtsvollen Verdichtung und städtebaulichen Aufwertung bergen und zudem überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind. Welche Areale konkret infrage kommen, regeln die Bestimmungen in Artikel 52 des Baureglements abschliessend. Die Anforderungen müssen kumulativ erfüllt sein.

✓ Festlegung im Nutzungsplan der Gemeinde Köniz

Als Innenentwicklungsgebiet kommen diejenigen Quartiere infrage, die gemäss Nutzungsplan der Gemeinde Köniz der Bauklasse IIIa oder IVa zugeordnet sind. Der Nutzungsplan ist elektronisch aufrufbar im Geoportal der Gemeinde Köniz unter → map.koeniz.ch.

✓ Mindestgrösse des Areals

Die Projektierungsfläche muss zusammenhängend mindestens 3500m² betragen. Ein Innenentwicklungsgebiet umfasst also in der Regel mehrere Grundstücke und betrifft damit mehrere Grundeigentümerschaften.⁸

✓ Erschliessung

Eine nachhaltige räumliche Entwicklung ist nur dort möglich, wo eine ausreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet ist. Als objektiver Indikator dienen zur Beurteilung die sogenannten ÖV-Güteklassen⁹.

Um als Innenentwicklungsgebiet gelten zu können, muss ein Gebiet mindestens der ÖV-Güteklasse C zugehören. Die aktuelle Zuweisung der ÖV-Güteklassen kann der entsprechenden Karte im Geoportal des Kantons Bern entnommen werden.

geo.apps.be.ch → Angebot Karten → Karte «Öffentlicher Verkehr»

Die Zuweisung der ÖV-Güteklassen und damit die Möglichkeit eines Grundstücks, als Innenentwicklungsgebiet infrage zu kommen, ist dynamisch. Es ist also denkbar, dass ein Grundstück die Mindestanforderung an die Erschliessungsgüte heute nicht erfüllt, dies aber in den nächsten Jahren ändern kann, beispielsweise nach der Einführung einer neuen ÖV-Linie oder einer Fahrplan-Verdichtung.

+ Option «Zusatzflächen»

Ist ein Gebiet für die Projektierung als Innenentwicklungsgebiet ausgewählt und erfüllt die Anforderungen gemäss Baureglement, können optional Zusatzflächen mit einbezogen werden. Dies setzt voraus, dass diese Zusatzflächen aus einer übergeordneten Betrachtung heraus objektiv geeignet sind, um in die Planung integriert zu werden – beispielsweise aus ortsbaulichen Überlegungen, wenn entlang von Strassen ein Visavis mitentwickelt werden kann. Die zu erstellende Quartieranalyse (→ Kapitel Quartieranalyse auf S. 16) muss die Eignung der Zusatzflächen nachvollziehbar darlegen.

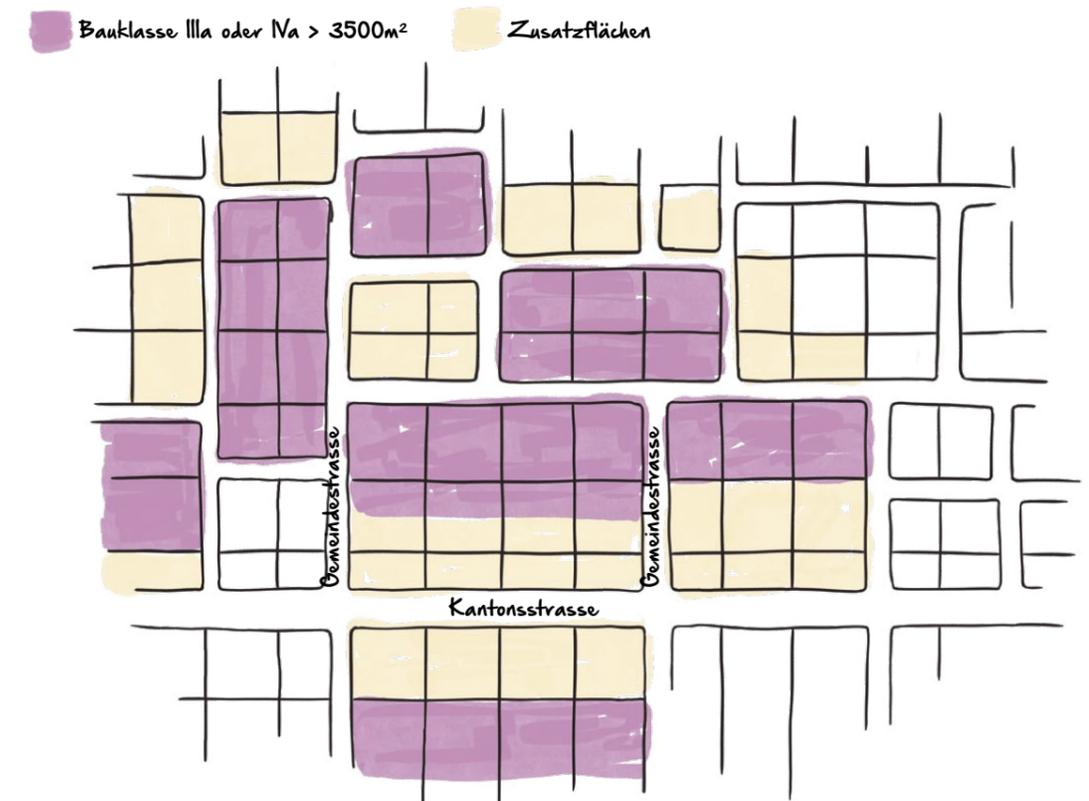
Als Zusatzflächen kommen infrage:

- Flächen, die direkt angrenzen und der Bauklasse IIIb oder IVb zugeteilt sind
- Flächen, die an Gemeindestrassen gegenüberliegen und der Bauklasse IIIa oder IVa zugeteilt sind

Parzellen anderer angrenzender Bauklassen oder Flächen, die an Gemeindestrassen gegenüberliegen und der Bauklasse IIIb oder IVb zugeteilt sind, sind für den Einbezug ausgeschlossen.

Die Mindestfläche von 3500m² muss ohne die Zusatzflächen bereits erreicht sein. Die Grösse der Zusatzflächen ist frei. Sie müssen aber die Anforderungen der minimalen Erschliessungsgüte der Güteklasse C erfüllen.

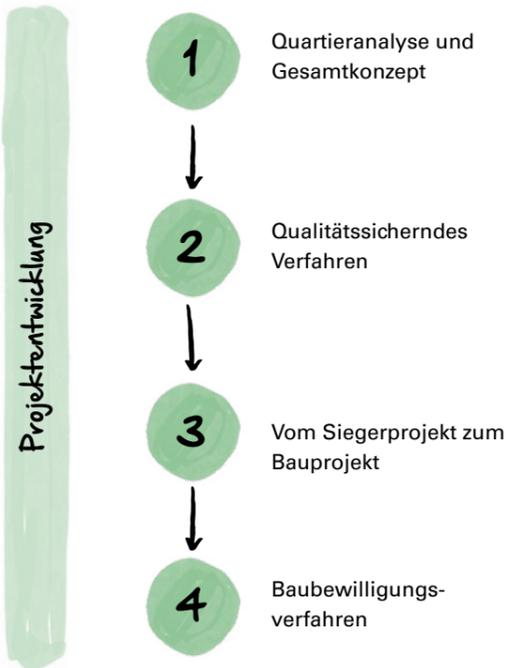
Für den Einbezug von Zusatzflächen ist die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. Die Gemeinde prüft die Eignung der vorgeschlagenen Flächen sorgfältig im Kontext der Quartieranalyse (→ Kapitel Quartieranalyse auf S. 16), welche von den Gesuchstellenden auszuarbeiten ist.





Projektentwicklung

Wie ist bei der Projektierung im Detail vorzugehen?



1 Quartieranalyse und Gesamtkonzept

Wenn sämtliche Vorbedingungen erfüllt sind, müssen die Gesuchstellenden eine umfassende Quartieranalyse erarbeiten, welche die konzeptionellen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie der Erschliessung in einem Gesamtkonzept aufzeigt. Erwartet werden dabei unter anderem auch qualitative Beurteilungen wie Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken des Quartiers mit den daraus entsprechend abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten und -absichten. Auch die Darlegung der Eignung allfälliger Zusatzflächen (→ [Kapitel Zusatzflächen auf S. 13](#)) ist Bestandteil der Quartieranalyse.

Für die Projektentwicklung grundlegende Gutachten wie beispielsweise zu den Themen Lärmschutz, Baugrund, Altlasten usw. sind im Rahmen der Quartieranalyse durch die Gesuchstellenden ausarbeiten zu lassen. So können projektierungsrelevante Inhalte in das Verfahrensprogramm (→ [Qualitätssicherndes Verfahren](#)) aufgenommen werden.

Auf Anfrage kann die Gemeinde allenfalls bereits vorhandene räumliche Analysegrundlagen sowie statistische Datengrundlagen für die Quartieranalyse zur Verfügung stellen. Die Gemeinde erwartet, dass die Inhalte der rechtsgültigen Planungsinstrumente¹⁰ und Inventare¹¹ in der Quartieranalyse berücksichtigt werden. Dabei wird den Gesuchstellenden empfohlen, auch die behördenverbindlichen Planungsinstrumente wie den Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) oder den Richtplan Energie (RP E) zu konsultieren.

Mit dem geforderten Gesamtkonzept müssen die Gesuchstellenden das angestrebte Mass der Nutzung sowie dessen Quartierverträglichkeit und Qualität nachweisen.

Der Begriff «Gesamt» soll dabei verdeutlichen, dass Analyse und Konzept integralen Charakter haben müssen. Mit «umfassend» ist bei der Quartieranalyse gemeint, dass eine integrale Planung der verschiedenen Fachdisziplinen bzw. -themen Städtebau, Architektur, Freiräume, Erschliessung, Nutzungsverteilung, Energie erfolgen muss.

Den Gesuchstellenden wird empfohlen, vor dem nächsten Prozessschritt – der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens – die aus der Quartieranalyse abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten und/oder das Gesamtkonzept sowie das Verfahrensprogramm im Sinne einer Voranfrage bei der Gemeinde zur Prüfung einzureichen. Damit kann verhindert werden, dass die Grundlagen des qualitätssichernden Verfahrens auf einer falschen Ausgangslage basieren, das Verfahren den Anforderungen der Gemeinde nach Artikel 52 im Baureglement nicht genügt und schlussendlich allenfalls keine Baubewilligung erteilt werden könnte.

Sollen Zusatzflächen (→ [Kapitel Zusatzflächen auf S. 13](#)) in den Projektperimeter aufgenommen werden, ist eine Prüfung der Quartieranalyse durch die Gemeinde zwingend erforderlich.

2 Qualitätssicherndes Verfahren

Allgemeines / Organisation

Für die Entwicklung des Projekts ist basierend auf der Quartieranalyse ein qualitätssicherndes Verfahren¹² nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen. Damit sind Wettbewerbsverfahren nach SIA (142/143) gemeint.¹³

Die SIA-Ordnung 143/2009 ermöglicht dabei auch prozessorientierte Konkurrenzverfahren wie Workshopverfahren mit Folgeauftrag. Im Unterschied zur SIA-Ordnung 143/2009 muss aber auch bei einem Studienverfahren ohne Folgeauftrag der beste Beitrag gewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen werden.

Für die Organisation gilt ungeachtet des gewählten Verfahrens:

- Das qualitätssichernde Verfahren ist von den Gesuchstellenden zu organisieren und zu finanzieren. Die korrekte Durchführung liegt in der Verantwortung der Veranstalterin.

- Die Leitung/Moderation des Verfahrens ist einer unabhängigen Fachperson zu übertragen, die Erfahrung in entsprechenden Prozessen ausweisen kann.
- Die Gemeinde nimmt am Verfahren bewusst nicht Teil. (→ [Jury](#))
- Zur Risikominimierung wird jedoch dringend empfohlen, vor Start des Verfahrens die Einschätzung der Gemeinde zur Quartieranalyse, zum Gesamtkonzept und/oder zum Verfahrensprogramm einzuholen. Zur Beurteilung dieser Elemente kann die Gemeinde die Bau- und Planungskommission beiziehen.

Jury

Das qualitätssichernde Verfahren bedingt die Begleitung durch ein unabhängiges Fachgremium (Jury).

Für die Zusammensetzung der Jury gilt ergänzend zu den Bestimmungen in den SIA-Ordnungen 142 und 143:

- Die Jury besteht aus mindestens 5 Personen.
- Die Mehrheit der Jury muss aus unabhängigen Fachleuten bestehen, die aus den für die Aufgabenstellung massgeblichen Fachgebieten stammen (insb. Städtebau, Freiraumplanung, Verkehrsplanung). Nicht-stimmberechtigte Experten aus anderen Fachgebieten können punktuell zusätzlich hinzugezogen werden.
- Die Teilnahme in der Jury ist ausgeschlossen:
 - für aktive Politiker:innen der Exekutive der Gemeinde Köniz
 - für aktive Mitglieder der Bau- und Planungskommission Köniz
 - für Verwaltungsangestellte der Gemeinde Köniz

Ungeachtet der gewählten Verfahrensart äussert sich die Jury in einem schriftlichen Schlussbericht zur Qualität und Zweckmässigkeit des dem Siegerprojekt zugrunde liegenden Gesamtkonzepts und zu dessen Umsetzung. Weiter hat sich die Jury im Schlussbericht mit der Frage auseinanderzusetzen, ob das Siegerprojekt eine qualitativ hochwertige Überbauung mit städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung gewährleistet (Erfüllung der → [Mindestanforderungen in der Aufgabenstellung auf S. 18](#)).

Das Verfahrensprogramm – Kern der Qualitätssicherung

Die Gemeinde gibt im Baureglement vor, welche Mindestanforderungen in der Aufgabenstellung im Verfahrensprogramm konkret aufgestellt werden müssen. Diese Inhalte bilden schlussendlich den qualitativen Kern des Projekts und definieren damit diejenigen Elemente, die aus der Projektentwicklung über das Baubewilligungsverfahren hinweg bis zur endgültigen Realisation essentiell sind und gesichert werden müssen.

✓ Gute Einordnung von Bauten, Anlagen sowie Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild, hohe architektonische und städtebauliche Qualität

Im qualitätssichernden Verfahren sind Lage, Volumen, Typologie, Stellung, Form und Proportionen von Bauten und Anlagen im Kontext zu ihrem bestehenden Umfeld zu beurteilen. Dabei ist nicht nur der Bezug zu bestehenden Gebäuden gemeint, sondern insbesondere auch der Bezug zum öffentlichen Raum, beispielsweise bei der Gestaltung des Vorlandes zum Strassenraum hin. Ebenso ist der Umgang mit dem gewachsenen Geländeverlauf – innerhalb des Projektperimeters aber auch im Übergangsbereich zu Nachbargrundstücken – zu würdigen.

Auch sind Aussagen zur Gestaltung, Strukturierung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden und Dächern sowie zur Gestaltung, Strukturierung, Bepflanzung und Möblierung von Aussen- bzw. Freiräumen zu treffen.

✓ Nachhaltige Energieversorgungslösungen

Die Gemeinde hat bewusst darauf verzichtet, für Projekte in Innenentwicklungsgebieten im Baureglement konkrete Energievorschriften zu verfassen.

Grundsätzlich wird jedoch erwartet, dass die Projekte energietechnisch mehr als das gesetzliche Minimum erfüllen. Anzustreben ist eine Unterschreitung der kantonalen Anforderungen an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz¹⁵ um mind. 15%. Dies entspricht der Vorgabe der Gemeinde bei neueren Zonen mit Planungspflicht. Wünschenswert sind Lösungen mit erneuerbaren Energieträgern, Nutzung von (Ab-)Wärme aus umliegenden Quartieren, Wärmeverbünde, Wärmerückgewinnungskonzepte, Einsatz von Solarthermie etc.

(→ Kapitel Quartieranalyse auf S. 16, Grundlagen wie z.B. RP Energie)

✓ Hohe Wohnqualität

Die Gemeinde fordert in Innenentwicklungsgebieten bewusst eine hohe Wohnqualität. Beispielsweise ist bei der Ausrichtung der Wohnräume auf optimale Besonnung zu achten. Gleichzeitig soll aber auch der Schutz vor allfälligen Lärmimmissionen oder unangenehmer Einsehbarkeit gewährleistet sein.

Die Gemeinde erwartet innovative Grundrisskonzeptionen, die beispielsweise auch gegenüber lärmintensiven Strassen eine attraktive Fassadengestaltung mit Aussenbezug zulassen.

Weitere mögliche Indikatoren für hohe Wohnqualität: Barrierefreie Konzeption (Gebäude und Aussenraum), privater Aussenraum zu allen Wohnungen, ansprechende Sichtbezüge in die Landschaft bzw. ins Quartier, Begegnungs- und Austauschmöglichkeiten für Bewohner:innen in Aussen- und Innenräumen, möglichst wenig versiegelte Flächen, etc. Diese Aufzählung ist selbstverständlich nicht abschliessend.

✓ Attraktive Nutzung und Gestaltung der Freiräume

Ein weiterer Fokus wird bei den Innenentwicklungsgebieten auf die Freiräume gelegt. Ihnen kommt eine besonders hohe Bedeutung zu: Dem Nutzungsdruck, der durch die Möglichkeit der baulichen Mehrnutzung entstehen kann, wird mit der Pflicht attraktiv nutzbare Freiräume zu gestalten ein präzisiertes Ausgleichsinstrument entgegengehalten. Die geforderte Qualität der Freiräume zeichnet sich neben der Gestaltung durch die Funktionen des Freiraums respektive dem Angebot für die Anwohnenden sowie die weitere Quartierbevölkerung aus. Neben klassischen Spielplätzen / Spielräumen sollen auch differenzierte, gut zonierte und sorgfältig gestaltete gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, die der Vernetzung der Anwohnenden dienen und sich zur Erholung eignen (z. B. witterungsgeschützte Orte, naturnahe Spielbereiche, Dachgärten, gemeinsame Pflanzflächen etc.). Die Aussen- und Freiräume sollen von den Bewohnenden angeeignet werden können. Dazu sind die Räume möglichst vielseitig nutzbar auszustatten, divers zu gestalten und für alle Altersgruppen zugänglich zu machen. Zudem sind auch das subjektive Sicherheitsempfinden und der Zugang zu diesen Räumen sowie die Erreichbarkeit respektive Verbindung für den Fussverkehr in umliegende Freiräume von Bedeutung.

✓ Bedarfsgerechte Durchwegung mit Fuss- und Radwegen

Die Konzeption der Fuss- und Radwege soll unter Berücksichtigung des externen Netzes erfolgen. Wo gehen Personen aus dem Innenentwicklungsgebiet hin? Wo kommen sie her? Wo führen entsprechend die kürzesten Wegverbindungen durch? Sind diese Wege begehbar – wie können sie begeh-/befahrbar gemacht werden?

Externe Orientierungspunkte und wichtige Sichtbezüge können sein: Haltestellen ÖV, Verkehrsknotenpunkte, Plätze, Einkaufsmöglichkeiten, Schule/Kindergarten/KITA, Freizeitangebote (z. B. Spielplätze).

Bauliche Transformationen innerhalb von Quartieren können wertvolle Möglichkeiten zum Schliessen von bestehenden Netzlücken bieten. Deshalb ist auch die Vernetzung mit dem übergeordneten Erschliessungssystem zu prüfen und wenn möglich umzusetzen. Die Quartieranalyse (→ Kapitel Quartieranalyse auf S. 16) enthält Aussagen zu dieser wichtigen Thematik.

✓ Kontextgerechte Anordnung der Erdgeschossnutzungen

Insbesondere die Erdgeschossnutzungen leisten in einem sorgfältig austarierten Zusammenspiel mit den angrenzenden privaten, siedlungsinternen und öffentlichen Räumen einen wesentlichen Beitrag für eine hohe Lebensqualität innerhalb eines ganzen Quartiers. Für Projekte, die in Innenentwicklungsgebieten geplant werden, ist deshalb Rechenschaft darüber abzulegen, dass die Erdgeschossnutzungen ihrer Lage entsprechend ausgewählt und ausgestaltet werden.

Ein wichtiges Kriterium bildet dabei die Vorgabe, dass Erdgeschossnutzungen kontextgerecht angeordnet werden sollen. Mit «kontextgerecht» ist sowohl die Berücksichtigung des äusseren Umfelds aber auch der internen Abläufe bzw. Nutzungsverteilungen innerhalb der Gebäude gemeint. Es muss dargelegt werden, dass die Erdgeschossnutzungen bewusst und qualifiziert gewählt und angeordnet wurden. Nutzungskonflikte zwischen öffentlich/gemeinschaftlich genutzten und privaten Räumen sind zu vermeiden. Das heisst beispielsweise, dass in Kernzonen und gemischten Zonen tendenziell Verkaufs-, Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss anzustreben sind. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind an immissionsreichen, städtischen Lagen mit Bedacht zu platzieren, sorgfältig auszugestalten und vor Immissionen zu schützen. In Wohngebieten kann sich vereinzelt das Erdgeschoss für nicht störende Arbeitsnutzungen eignen. Je nach Kontext bietet sich im Erdgeschoss die Anordnung von gemeinschaftlichen Nutzungen wie Velo-/Kinderwagenabstellräume, Waschküche, Ateliers oder Gemeinschaftsräume etc. an.

Zu prüfen sind grundsätzlich auch immer nutzungsflexible Strukturen, wie beispielsweise ein überhöhtes Geschoss, dass sich der Bedarf bzw. der Kontext an EG-Nutzungen im Verlauf der Zeit ändern kann.

✓ Effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierung

Autoabstellplätze und Motorradabstellplätze sind vorwiegend unterirdisch anzuordnen. Von diesem Grundsatz ausgenommen sind Besucherparkplätze und Parkplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Bei der Anordnung der unterirdischen Parkierung ist darauf zu achten, dass auch für die Zufahrt in die Einstellhalle möglichst wenig Aussenraum beansprucht wird. D. h. Einstellhallen-Zufahrten sind so nah wie möglich an der öffentlichen Strasse anzuordnen bzw. möglichst direkt in Gebäudevolumen zu integrieren. Einstellhallen sollen möglichst ausschliesslich direkt unterhalb von Gebäuden angeordnet werden, um eine vielfältige Bepflanzung des Aussenraums sicherzustellen.

Für Velos ist ein gehaltvolles Angebot an oberirdischen, gedeckten Abstellplätzen in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Anzustreben sind dabei Lösungen, die baulich in Gebäudevolumen integriert werden. Dies, um den Aussenraum möglichst für gemeinschaftliche Nutzungen mit hoher Aufenthaltsqualität nutzen zu können.

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass die bestehenden quantitativen Vorgaben in der Baugesetzgebung¹⁴ den effektiven Bedürfnissen in der Realität nicht gerecht werden. Die Gemeinde erwartet die Projektierung von genügend Flächen, die auch Abstellmöglichkeiten für Cargobikes, Veloanhänger, Trottinette sowie andere Fahr- und Spielgeräte beinhalten. Idealerweise ist das Angebot zumindest teilweise abschliessbar und mit zeitgemässer Infrastruktur (z. B. Lademöglichkeit für E-Bikes) versehen. Mit «platzsparend» ist in der reglementarischen Vorgabe insbesondere der Platz im Aussenraum gemeint. Wie bereits ausgeführt, sind Abstellplätze vorwiegend in die Gebäudevolumen zu integrieren. Dasselbe gilt im Übrigen grundsätzlich auch für die Abfallbereitstellung. Eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung ist in jedem Fall höher zu gewichten als das Interesse nach maximaler Rendite der realisierten Geschossflächen.

Mögliche Zweistufigkeit des qualitätssichernden Verfahrens

Es ist denkbar, den Ablauf des qualitätssichernden Verfahrens zweistufig aufzubauen. Die erste Stufe würde dazu dienen, das verträgliche Nutzungsmass zu evaluieren. Anhand einer Volumenstudie o. ä. wäre zu prüfen, ob effektiv eine Mehrnutzung gegenüber einem Bauvorhaben nach Regelbauzone zu erwarten wäre.

Sollte sich zeigen, dass das Gebiet kein oder ein wirtschaftlich zu wenig interessantes Potenzial an Mehrnutzung aufweist, könnte die Planung zu diesem Zeitpunkt von den Gesuchstellenden bei Bedarf gestoppt respektive in einen konventionellen Prozess transformiert werden.

3 Vom Siegerprojekt zum Bauprojekt

Die Ergebnisse aus dem qualitätssichernden Verfahren werden für die Projektierung weiterentwickelt beziehungsweise präzisiert und das Vorhaben schliesslich zur Bauprojektsreife¹⁶ gebracht.

Damit kann die Forderung nach einer «qualitativ hochwertigen Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung»¹⁷ erfüllt werden.

Weiter muss die Projektierung so ausgestaltet sein, dass keine überwiegenden Interessen wie z.B. die übergeordnete Entwicklung der Gemeinde oder übergeordnete Erschliessungsthemen beeinträchtigt werden.¹⁸

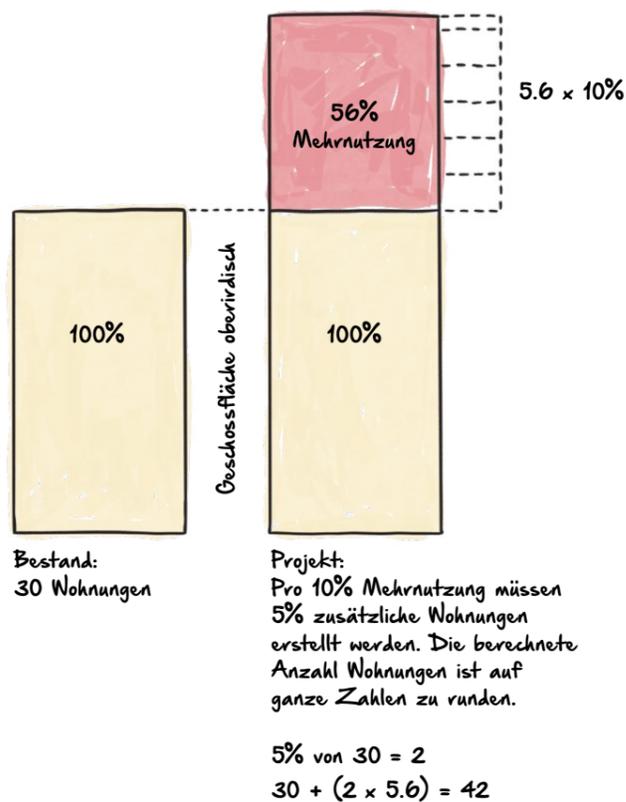
«Echte» Innenentwicklung

Bei der Projektierung ist sicherzustellen, dass neben der Vergrösserung der Wohnfläche auch effektiv die Anzahl Wohnungen und damit die Belegungsdichte im Areal erhöht wird. Nur so besteht die echte Möglichkeit, dass im Gebiet auf derselben Bodenfläche auch effektiv mehr Personen leben können. Die Gemeinde gibt dazu im Baureglement einen konkreten Berechnungsschlüssel vor:

Pro 10% zusätzlich realisierte Geschossfläche sind mindestens 5% zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen. Mit der Verhältniszahl von 2 zu 1 (per 10% Mehrnutzung müssen 5% mehr Wohnungen erstellt werden) soll

dem Umstand Rechnung getragen werden, dass der Wohnflächenbedarf pro Person steigt und marktgerechte Wohnungen erstellt werden können.

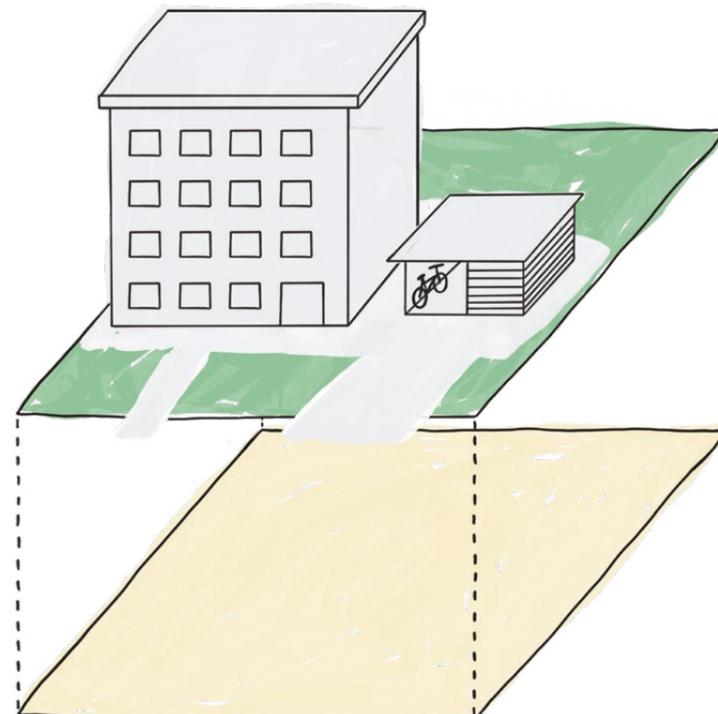
Als Ausgangsgrösse für die Berechnung sind die bestehende Anzahl Wohnungen und die damit beanspruchte Geschossfläche oberirdisch massgebend. Ist in einem Gebäude eine gewerbliche Nutzung vorhanden, werden diese Flächen nicht berücksichtigt.



Gegenüber dem Bestand müssen mind. 12 zusätzliche Wohneinheiten, d. h. insgesamt mind. 42 Wohneinheiten, realisiert werden.

Minimaler Grünflächenanteil

Nebst den erhöhten Qualitätsanforderungen an die Freiräume insgesamt, muss das Bauprojekt auch eine erhöhte quantitative Anforderung bezüglich Grünfläche erfüllen. Deshalb gibt die Gemeinde im Baureglement für die von der Projektierung erfassten Fläche eine Grünflächenziffer¹⁹ von mindestens 0,4 vor.



Natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen (nicht versiegelt/ keine Abstellflächen) = Anrechenbare Grünfläche (aGrF)

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)

$\frac{aGrF}{aGSF} = \text{Grünflächenziffer (GFZ)}$

Privatrechtliche Vereinbarungen

Da mehrere Grundeigentümer vom Bauvorhaben betroffen sein können, muss bereits im Rahmen der Projektierung verbindlich geklärt werden, dass allfällige privatrechtliche Vereinbarungen wie beispielsweise zu Wegrechten oder Grenzüberbaurechten sichergestellt sind.

Dies, damit die Umsetzung des Projektes in seiner Gesamtheit gesichert ist und nicht nur eine Teilrealisierung von einzelnen Grundeigentümern möglich wird.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Gemeinde dazu je nach Sachverhalt die Errichtung von Dienstbarkeiten im Grundbuch verlangen.

4 Baubewilligungsverfahren

Im Baubewilligungsverfahren prüft die Gemeinde unter anderem, ob die Voraussetzungen des Artikels 52 aus dem Baureglement vollumfänglich erfüllt sind.

In der Regel wird für die Prüfung der Baugesuche in Innenentwicklungsgebieten die Bau- und Planungskommission als Fachkommission des Gemeinderates beigezogen.

Sie beurteilt beispielsweise

- die von den Gesuchstellenden erarbeitete Quartieranalyse und das Gesamtkonzept, die Organisation, Durchführung des qualitätssichernden Verfahrens (z. B. Verfahrensprogramm) und nimmt eine objektive Verifizierung des Schlussberichts der Jury vor
- sofern nicht ein durch den SIA geprüftes und als SIA-konform befundenes Verfahren durchgeführt wurde.
- die Übereinstimmung des Bauprojekts mit dem Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens.
- das Bauprojekt unabhängig der Art des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens, falls Einsprachen erhoben werden, mit denen Grundsätze der Gestaltung²⁰ moniert werden.

Im Bedarfsfall weist die Gemeinde das Projekt, beziehungsweise einzelne Elemente davon, an die Gesuchstellenden zur Überarbeitung zurück.

Wurde ein durch den SIA geprüftes und als SIA-konform befundenes Verfahren durchgeführt, erfolgt keine erneute Beurteilung durch die Bau- und Planungskommission im Baubewilligungsverfahren. Vorbehalten bleibt die Beurteilung, falls Einsprachen gegen das Bauprojekt eingehen.

Wurde ein SIA-konformes Verfahren durchgeführt und das Bauprojekt abweichend vom Siegerprojekt ausgearbeitet, muss das Bauprojekt auf Kosten der Gesuchstellenden erneut von der Fachjury des qualitätssichernden Verfahrens beurteilt werden. Eine positive Beurteilung der Fachjury ist in diesen Fällen zwingender Bestandteil der Baugesuchunterlagen.



Muss eine Mehrwertabgabe entrichtet werden?

Ein-, Aus- und Umzonungen können sich auf den Wert von Grundstücken auswirken. Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, diesen Mehr- oder Minderwert zu ermitteln und bei den Grundeigentümerschaften einzufordern bzw. einen allfälligen, bedeutenden Minderwert zu entgelten.²¹ Die betroffenen Grundeigentümerschaften wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision persönlich über allfällige Mehrwerte ihrer Parzellen informiert.

Die Einführung des Artikels 52 im Baureglement, mit der allfälligen Möglichkeit einer Mehrnutzung gegenüber einem Projekt in der Regelbauzone, ist nicht mehrwertrelevant.



Anhang

Auszug aus dem Baureglement, Artikel 52 Innenentwicklungsgebiete:

1. In Gebieten mit Bauklasse IIIa oder IVa gelten bei Erfüllung der Voraussetzungen der Absätze 2 bis 6 in Bezug auf Artikel 53 folgende Erleichterungen:
 - a) die oberirdische Geschossfläche ist frei;
 - b) Gebäudelänge und -breite sind frei;
 - c) die Anzahl Vollgeschosse ist innerhalb der Fassadenhöhe/ Fassadenhöhe traufseitig frei;
 - d) Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der von der Projektierung erfassten Fläche sind frei.
2. Es muss eine gemeinsame Projektierung über eine zusammenhängende Fläche von 3500 m² mit mindestens öV-Erschliessungsgüteklasse C vorliegen. Wenn die Gemeinde zustimmt, können folgende Flächen zusätzlich einbezogen werden:
 - a) direkt angrenzende Flächen mit Bauklasse IIIb oder IVb;
 - b) an Gemeindestrassen gegenüberliegende Flächen mit Bauklasse IIIa oder IVa.
3. Die Projektierung muss so ausgestaltet sein, dass:
 - a) eine qualitativ hochwertige Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung resultiert;
 - b) keine überwiegenden Interessen beeinträchtigt werden;
 - c) pro 10 % zusätzlich realisierter Geschossfläche mindestens 5 % an zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden;
 - d) die Grünflächenziffer über die ganze von der Projektierung erfassten Fläche mindestens 0,4 beträgt;
 - e) die Umsetzung soweit nötig privatrechtlich und grundbuchlich sichergestellt ist.
4. Es ist ein qualitatives Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführen. Das Verfahrensprogramm hat mindestens folgende Anforderungen aufzustellen:
 - a) Gute Einordnung von Bauten, Anlagen sowie Freiräumen in das Strassen-, Quartier- und Landschaftsbild;
 - b) hohe architektonische und städtebauliche Qualität;
 - c) hohe Wohnqualität sowie kontextgerechte Anordnung der Erdgeschossnutzungen;
 - d) bedarfsgerechte Durchwegung mit Fuss- und Radwegen;
 - e) attraktive Nutzung und Gestaltung der Freiräume;
 - f) effiziente Erschliessung und platzsparende Parkierung;
 - g) nachhaltige Energieversorgungslösungen.
5. Als Grundlage für das qualitative Verfahren ist eine umfassende Quartieranalyse zu erstellen, welche die konzeptionellen Rahmenbedingungen und die daraus abgeleiteten Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie der Erschliessung in einem Gesamtkonzept aufzeigt. Es wird empfohlen, das Gesamtkonzept, insbesondere die gewählte Perimeterabgrenzung der Quartieranalyse, im Rahmen einer Voranfrage einzureichen.
6. Die Jury des qualitativen Verfahrens äussert sich in ihrem Schlussbericht zu Qualität und Zweckmässigkeit des dem Siegerprojekt zugrunde liegenden Gesamtkonzeptes sowie zu dessen Umsetzung. Sie legt dar, ob das Siegerprojekt aus ihrer Sicht eine qualitativ hochwertige Überbauung mit guter städtebaulicher und landschaftlicher Einpassung gewährleistet.

Endnoten

- 1 Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, RPG (SR 700), vom Volk am 3. März 2013 mit 62,9% Ja-Stimmen angenommen. In Kraft seit 1. Mai 2014
- 2 Kantonaler Richtplan → bitly.ws/AvwZ
- 3 Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde besteht aus dem Baureglement, dem Zonenplan (Nutzungsplan und Schutzplan), dem Baulinienplan und der Reklameordnung; die Dokumente sind online aufrufbar unter → bitly.ws/yRAJ
- 4 Gemeint sind hier die baupolizeilichen Masse in den Regelbauzonen / Regelbauklassen gemäss Art. 53 Baureglement.
- 5 Baureglement der Gemeinde Köniz, beschlossen von den Stimmberechtigten am 23. September 2018; online aufrufbar unter → koeniz.ch/verwaltung/reglementeverordnungen.page/952
- 6 Die «normalen» baupolizeilichen Masse sind in der Tabelle im Artikel 53 des Baureglements zu finden.
- 7 Vgl. Art. 75 Baugesetz (BauG) vom 09.06.1985; BSG 721.0 aufrufbar unter → belex.sites.be.ch/frontend/versions/1921
- 8 Bei der Erarbeitung der Vorschriften hat die Gemeinde verschiedene Quartierteile analysiert. Diese Untersuchungen bildeten die Grundlage bei der Ausformulierung der quantitativen und qualitativen Vorgaben in den Vorschriften. Die Festlegung der Mindestfläche von 3500 m² ist ein Ergebnis davon. In der Testreihe zeigte sich, dass ab dieser Arealgrösse ein funktionierendes Verhältnis von hoher baulicher Dichte sowie hochwertigen Freiräumen möglich ist und die Arealentwicklung einen massgebenden Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten kann. Die Gemeinde hat deshalb bewusst darauf verzichtet, im Artikel 52 die Möglichkeit vorzusehen, vom festgelegten Minimalmass der Projektierungsfläche abzuweichen.
- 9 Unter Berücksichtigung der Nähe zu ÖV-Haltestellen und zum aktuell vorhandenen Angebot an diesen Haltestellen wird zwischen den ÖV-Güteklassen A – F unterschieden. Dabei weisen Gebiete in der ÖV-Güteklasse A die beste ÖV-Erschliessung aus. Die Klassierung ergibt sich aus dem Angebot an der Haltestelle (Bahn, S-Bahn, Tram, Bus etc.), der Takt-Dichte des Angebots und der Erreichbarkeit der Haltestelle. Vgl. auch Massnahmenblatt B_10 «Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr bestimmen» im Kantonalen Richtplan: → bitly.ws/yRAM
- 10 Inhalte zu finden im Geoportal der Gemeinde Köniz → bitly.ws/AvHJ
- 11 Bspw. Bauinventar oder ICOMOS
- 12 Im Artikel 52 Baureglement wird noch der Begriff «Qualitatives Verfahren» verwendet. Die Ausführungen in der vorliegenden Arbeitshilfe gelten unabhängig der Verfahrensbezeichnung.
- 13 SIA-Ordnung 142 «Architektur- und Ingenieurwettbewerbe» und SIA-Ordnung 143 «Architektur- und Ingenieurstudienaufträge»
Für die Festlegung der anerkannten Verfahrensregeln bezieht sich die Gemeinde sinngemäss auf den Regierungsratsbeschluss (RRB 1011/2010) zu Artikel 93 Abs. 1 Bst. b des kantonalen Baugesetzes.
- 14 Die **kantonale Bauverordnung** enthält im Artikel 54c Bestimmungen zur Mindestanzahl an Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahräder. Pro Wohnung sind demnach 2 Abstellplätze erforderlich. Motorräder sind in dieser Berechnung eingeschlossen.
- 15 **Art. 13** Abs.1 Bst. b KEnG Kantonales Energiegesetz (KEnG) vom 15.05.2011; BSG741.1 und **Art. 30 ff.** KEnV Kantonale Energieverordnung (KEnV) vom 26.10.2011; BSG741.111
- 16 SIA Phase 32
- 17 Art. 52 Abs. 3 Bst. a BauR
- 18 Art. 52 Abs. 3 Bst. b BauR
- 19 Definition Grünflächenziffer gemäss Art. 31 **Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen** (BMBV) vom 25.05.2011; BSG 721.3: Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.
- 20 Bspw. Lage, Volumen, Typologie, Stellung, Form und Proportionen von Bauten; Strukturierung, Materialisierung oder Farbgebung von Bauten; Gestaltung von Freiräumen etc.
- 21 Art. 142 ff. Baugesetz (BauG) vom 09.06.1985; BSG 721.0

