

Steinibachgrube Werkstattverfahren - Richtprojekt

Version 1.0
August 2023

Verbindliche Elemente

Für die Zone mit Planungspflicht ZPP "Steinibachgrube" (Art. 33 des Baureglements der Gemeinde Zollikofen) gelten für die weitere Bearbeitung die folgenden Elemente des Richtprojekts als verbindlich:

- Die Anzahl der Baukörper sowie ihre ortsbauliche Setzung.
- Die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und in Geschoszahl. Leichte Anpassungen im Zuge der Detailplanung sind zulässig, sofern sie zu keiner konzeptionellen Änderung führen, nicht zulässig sind zusätzliche Baukörper oder Geschosse.
- Die Dachform (Flachdächer).
- Die Gebäudeadressierung mit Anbindung an das verbindende Wegesystem.
- Auf die jeweiligen Freiräume abgestimmte Erdgeschossnutzungen.
- Die Prinzipien der Freiraumgestaltung zur Schaffung eines verbindenden Freiraums (Ringsystem) mit differenziertem Öffentlichkeitsgrad, gestaltet von Fassade zu Fassade.
- Die ungefähre Dimension der verschiedenen Freiraumtypen und Plätze sowie deren Nutzungsfunktion.
- Die optische und funktionale Durchlässigkeit zwischen den Bauten über den Bebauungsperimeter hinweg.
- Prinzipien der Begrünung und Bepflanzung.
- Anordnung der grösseren Spielfläche.
- Die feingliedrige Durchwegung für den Langsamverkehr.
- Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle sowie die Erschliessung der Besucherparkplätze in ihrer ungefähren Lage.

Massgebend sind die nachfolgenden Pläne und Darstellungen.

Orientierende Elemente

Die weiteren Elemente wie z.B. die Anzahl und Standorte der Bäume, die weitere Bepflanzung, die Veloabstellplätze und oberirdischen Kurzzeitparkplätze, die Einstellhallen oder Massangaben haben orientierenden Charakter. Sie illustrieren die Absichten, die mit der Gesamtbebauungsidee verfolgt werden, haben aber noch nicht den notwendigen Reifegrad, um sie in ihrer Lage, Anzahl und Dimension als verbindlich zu definieren.

Umgang mit Abweichungen von verbindlichen Elementen

Bei massgeblicher Abweichung von den «verbindlichen Elementen» ist die Zustimmung der Fachmitglieder aus dem Workshopverfahren 2022/2023 oder die externe Fachberatung der Gemeinde sowie die Zustimmung des Gemeinderats zur Anpassung oder dem nötigen Nachtrag des vorliegenden Schlussberichts erforderlich. Geringfügige Abweichungen werden innerhalb der üblichen Prozesse im Planungs- und/oder im Baubewilligungsverfahren beurteilt.

Verbindliche und orientierende Elemente



Steinbachgrube

Schwarzplan

Steinibachgrube

Überbauungskonzept

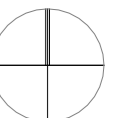
Kennzahlen
 Landfläche Total: 24'118m²
 Landfläche Wald: 661m²
 Landfläche bebaubar: 23'457m²

GFo projektiert: 21'848m²
 GFZo: 0.93
 Wohnungen: 140



Situationsplan 1:1000

10m 20m 30m 40m 50m



Steinbachgrube

Konzept "Anknüpfen"

Konzept:

- Gebäudesetzung/Organisation entlang innerer Hoferschliessung mit grüner Mitte

Pro:

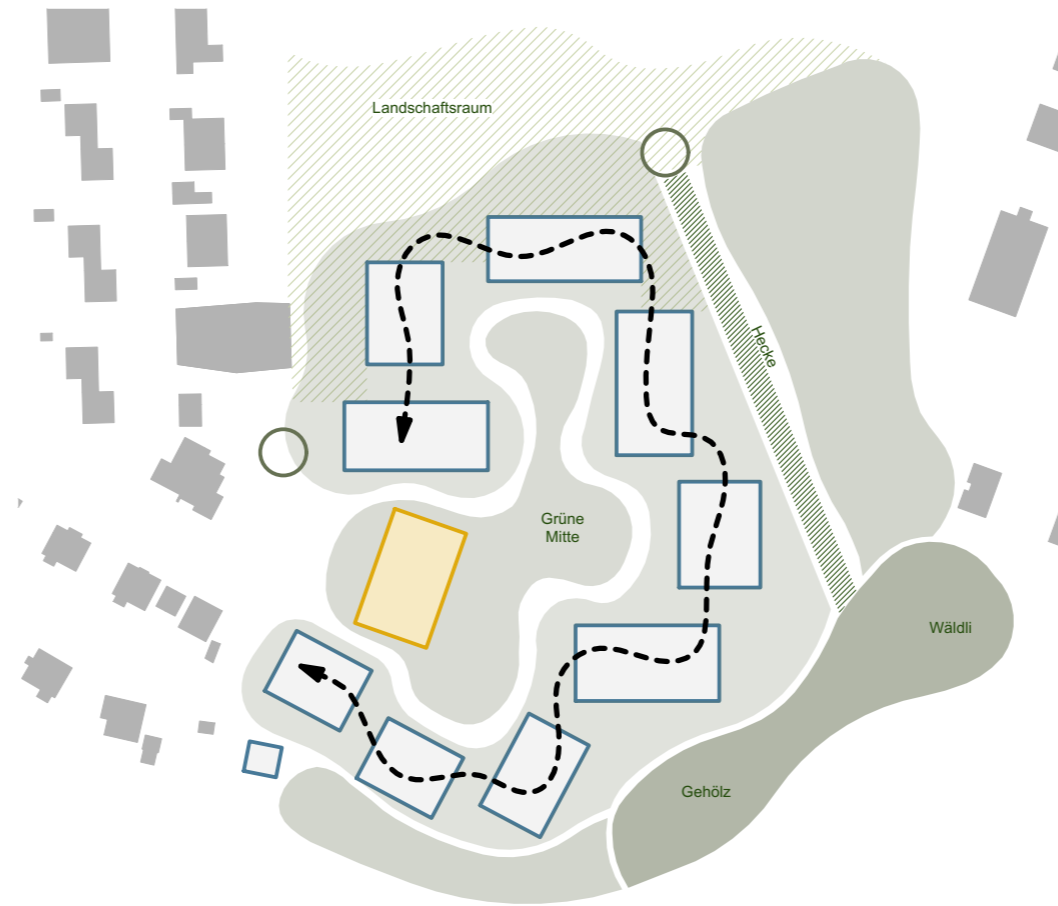
- Grüne Mitte öffentlich erschlossen
- Quartierplatz als Ausgangslage
- Organisation um zentrale, grüne Mitte
- Klare Siedlungsorganisation
- Grüner, weicher Siedlungsrand
- Hecke und Eiche bleiben bestehen

Kontra:

- Siedlungsrand privat
- z.T. keine grösseren Gärten gegen Süd/West



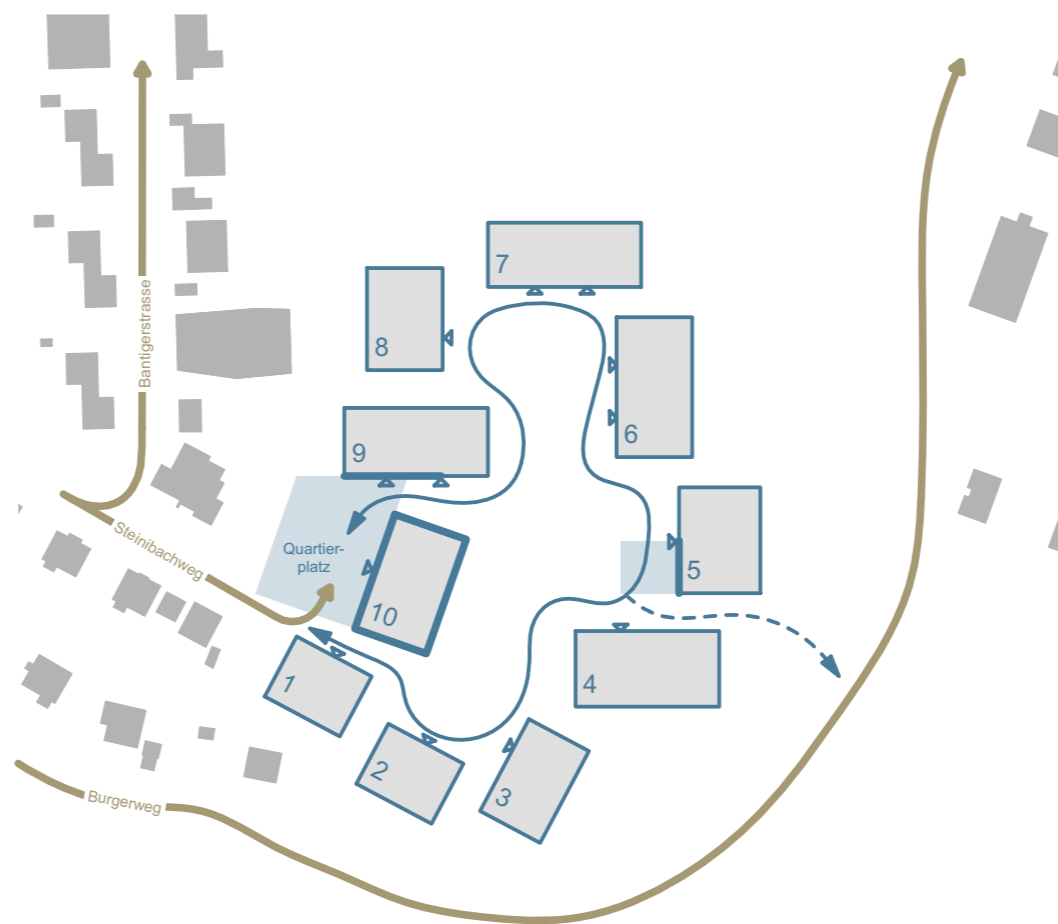
Schwarzplan



Aussenraum / Raumgefüge / Leseart



Südwest-Blick auf das Areal

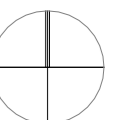


Adressierung / Erschliessung

Legende

- Grössere Bäume
- Grünräume
- MIV
- Langsamverkehr
- Öffentliche EG-Nutzung
- Gebäudezugänge
- Öffentlicher Raum
- Leseart
- "Haupthaus"

20m 40m 60m 80m 100m



Steinibachgrube

Geschossigkeit

- Haus 1 und 2 dreigeschossig + Attika
(dreigeschossig entlang Steinibachweg)
- Haus 3 viergeschossig + Attika
(viergeschossig entlang Steinibachweg)
- Haus 4, 7 und 10 viergeschossig
- Haus 5 sechsgeschossig
- Haus 6 fünfgeschossig
- Haus 8 und 9 dreigeschossig + Attika
- Haus 1, 2, 3, 8 und 9 mit Attikabildung im obersten Geschoss, einseitig von aussen rückspringend (5m)

- GfO: 21'848m² / GFZo: 0.93



Südwest-Blick auf das Areal



Fernsicht auf das Areal



Südost-Blick auf das Areal



Nordost-Blick auf das Areal



--- Baustufe im obersten Geschoss
— Vollgeschoss im obersten Geschoss

Steinibachgrube

Nutzungen



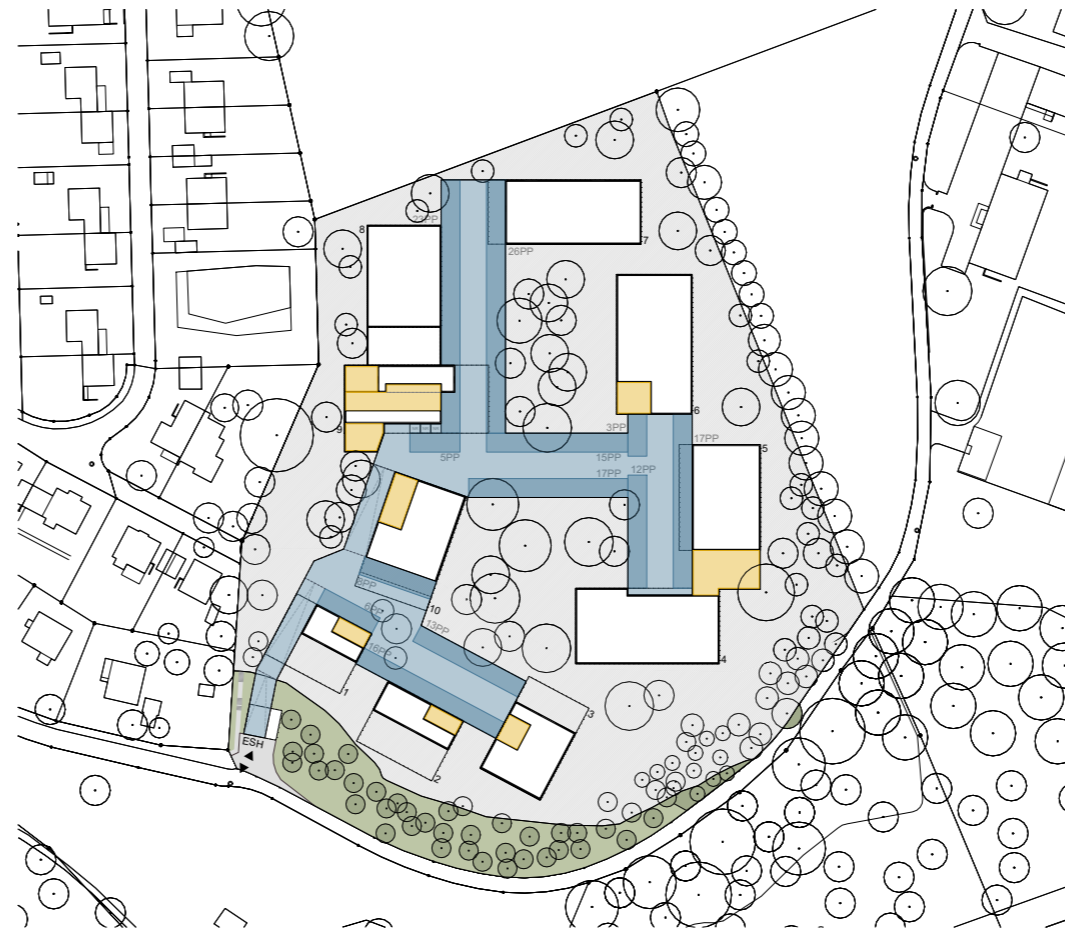
Nutzungen E0



Nutzungen E1 - E5

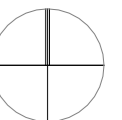
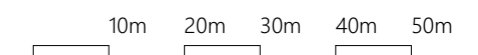


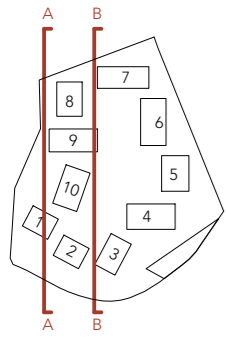
Gebäudeausrichtung



Infrastruktur E-2/E-1

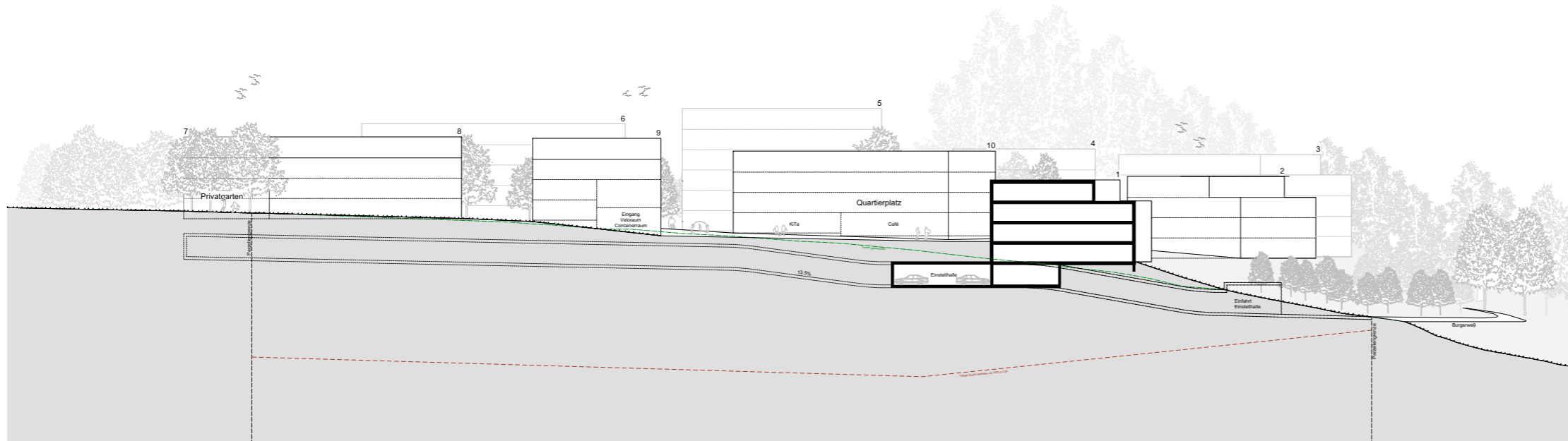
- = Gewerbe/Dienstleistung
- = Velo AP
- = Container AP
- = Besucher PP
- = Wohnen
- = Auto PP (ESH)



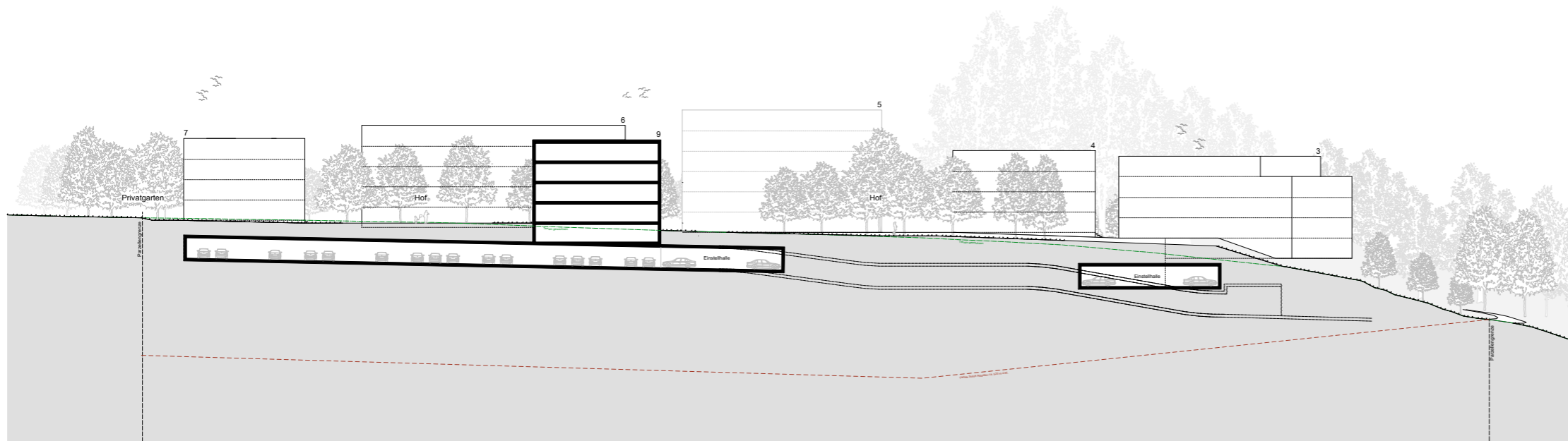


Steinibachgrube

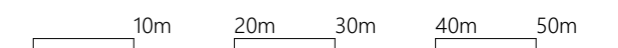
Schnitte

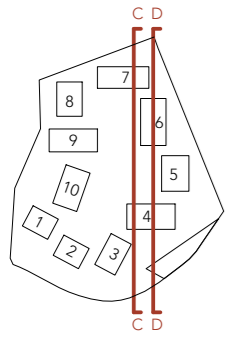


Schnitt A-A



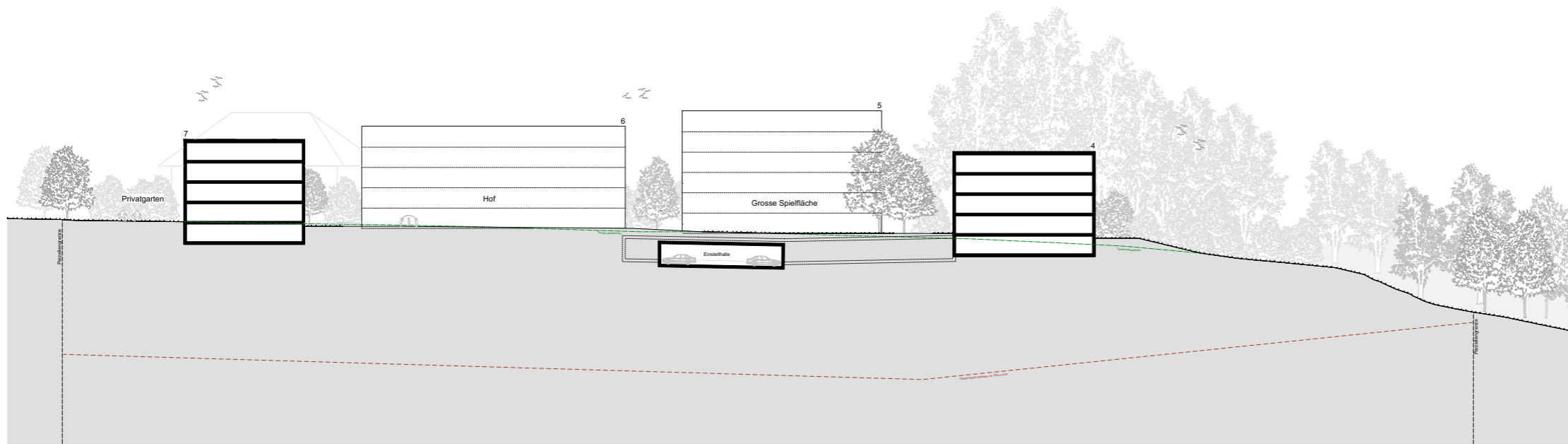
Schnitt B-B



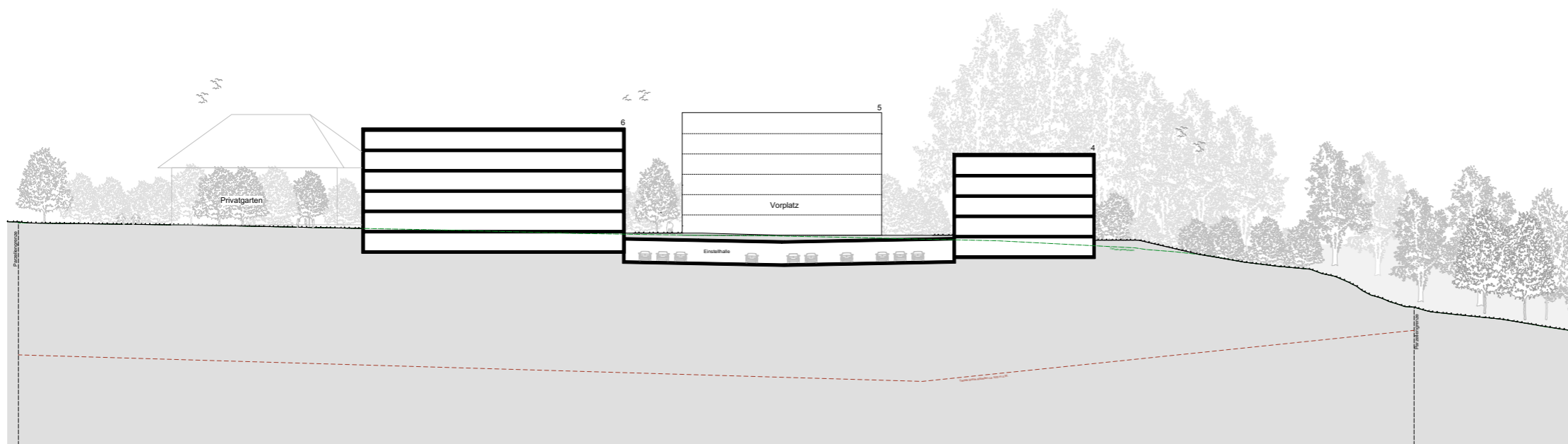


Steinibachgrube

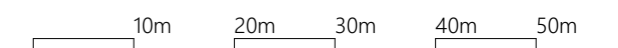
Schnitte



Schnitt C-C



Schnitt D-D





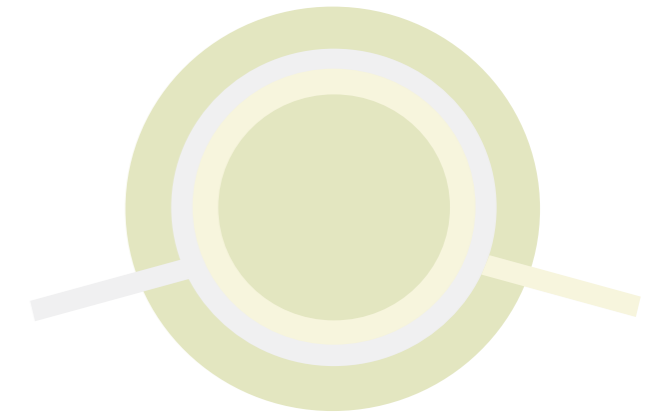
Situationsplan M / 1:1000

DUO

Architectes Paysagistes
Landschaftsarchitekten

Steinibachgrube, Zollikofen

Umgebungskonzept - ein Ringsystem



1. "ummantelndes Grün"
2. funktionale Haupteinschliessung als Adressbildung
3. atmosphärische Aufenthaltszone mit Platzsituationen
4. "innere Grün" - Park



Steinibachgrube, Zollikofen

Ringsystem

Ziele:

- ° Erhalt Wildhecke
- ° Erweiterung Wald als grüner Rücken
- ° möglichst wenig versiegelte Flächen erstellen
- ° Quartierplatz als Auftakt und Verbindungsstück zur Umgebung
- ° innere Siedlungswelt, grüner Park



Erhalt Wildhecke
Erhalt der malerischen Eiche

Weite der Feldlandschaft als Qualität.
° Gehölzsteuerung - Feldgehölze
° sanfter Übergang
der Landschaftsformen

Den Bestand respektierender
"grüner" Übergang.
° bestehende Weide - eine räumliche Qualität
für den Quartierplatz

innere Welt
° Park
° Spielwelt
° gemeinschaftlich

Siedlungsaftakt bildet der
Quartierplatz!
° Verknüpft die neue Siedlung mit dem
Quartier.
° Dementsprechende EG-Nutzungen sind
im Gebäude vorzusehen.

VISION - Nice to have!
Erweiterung Wald
° Spazieren im Wald
° Anknüpfung an den Bestand
° Grüner Rücken

Strauchhang als Rahmen
° mehr oder weniger dicht bepflanzt - Variation
° Ausblicke in die Weite freihaltend

Ringsystem - Schemaplan M / 1:1000



Steinibachgrube, Zollikofen

Raumkategorien / Funktionen

- ① Quartierplatz / Wasser, Gehölze, Café, etc....
- ② Siedlungsplatz / Grillplatz, Spielbereich, Café, etc.
- ③ Plätzchen beim Spielfeld
- ④ Familiengärtnern
- ⑤ Waldspielplatz - Naturspiel
- ⑥ grosse Spielwiese
- ⑦ Kinderspielplatz am Park

Kinderspielplatz Soll Total 2'400.00 m2



Raumkategorien / Funktionen M / 1:1000



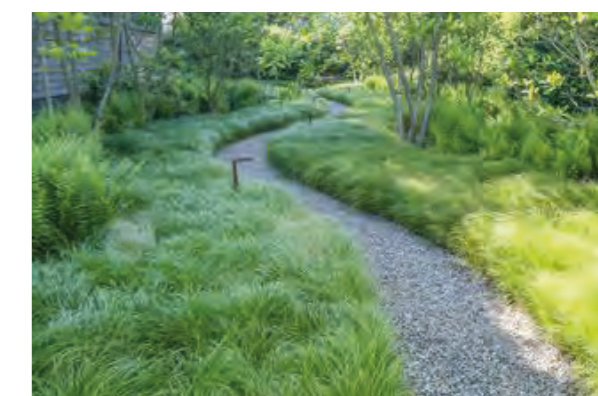
Steinibachgrube, Zollikofen

Materialisierung

Ziele:

- ° Versiegelung auf ein Minimum reduzieren
- ° Entwässerung über die Schulter
- ° Spiel mit Materialien - Beton, Betonplatten, Kies, etc....

- befestigter Hauptweg / Asphalt
- befestigte Platzumrandung und Eingänge / Klinker mit offenen Fugen
- unbefestigt Aufenthaltsbereiche / Kies, Brechsotter, aus Klinkerschrot



Materialisierung M / 1:1000



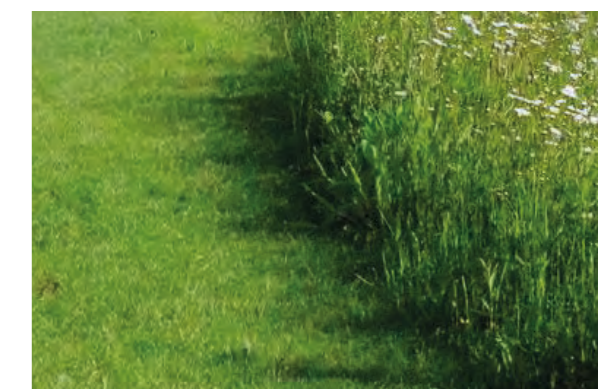
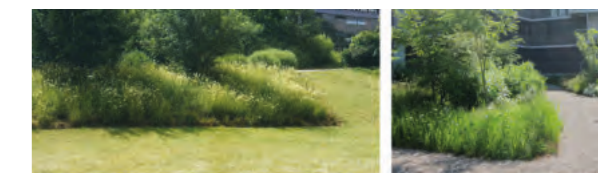
Steinibachgrube, Zollikofen

Funktionsband

Ziele:

- ° entlang des Funktionsbandes werden alle infrastrukturellen Nutzungen platziert
- ° Feuerwehrzufahrt / Stellplätze integriert

- Haupterschliessung / 2.50 m bis 3.50m breit
- Schleppekuren Feuerwehr / Schotterrasen
- Velostellplätze / Innenseite des Funktionsbandes
12er Päckchen - Total 120 Stück



Wegausbildung mit Sichtkante / Vorteile für dem Umgang mit dem Terrain.
Klinkerplätze mit Rasenfugen / offenen Fugen



Steinibachgrube, Zollikofen

Vegetation / Tiefgarage

Ziele:

- ° viele Grossgehölze - Parkcharakter wird angestrebt
- ° Erhalt Wildhecke - Integration dieser in Gesamtgestaltung
- ° Strauchpflanzungen als Raumtrenner
- ° Blumenwiesen



Steinibachgrube, Zollikofen

Vegetation

- Eichen, Ahorne als Platzgehölze
- Parkgehölze - Eichen, Ahorn, Buchen, etc.
- einheimische mittelgrosse Gehölze / Sträucher, etc.
- auch mehrstämmig
- einheimische Sträucher, Nutzsträucher, etc.



Steinibachgrube, Zollikofen

Umgang mit dem Regenwasser / Klima / Biodiversität

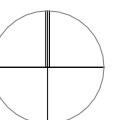
Ziele:

- ° Mulden, Retentionsbereiche in Umgebung integrieren
- ° geringe Versiegelung, wenig Wasserfassungsmassnahmen (Ausnahme Platz)
- ° Platz - Asphaltmulde, Brunnenspiel
- ° Steinhäufen, Blumenwiesen, einheimische Gehölze, etc.



Situationsplan M / 1:1000





Beschlossen durch den Gemeinderat am: _____

Namens der Einwohnergemeinde Zollikofen

Der Präsident

Der Sekretär

Daniel Bichsel

Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Zollikofen, _____

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter