



Grüne Koeniz
Postfach 225
3084 Wabern
info@gruene-koeniz.ch

Gemeinde Koeniz
Planungsabteilung Landorfstrasse 1
3098 Koeniz

Koeniz, 13. März 2020

Öffentliche Mitwirkung ZPP 8/6 „Spühli“

Sehr geehrte Damen und Herren
Sehr geehrter Herr Tschärner

Die Grünen Koeniz danken für die Gelegenheit, im Rahmen der Mitwirkung zur ZPP „Spühli“ Stellung nehmen zu dürfen. Hinsichtlich des Projekts haben wir folgende Bemerkungen, Anliegen und Anträge:

Verdichtung an diesem Standort ist sinnvoll

Die Maximale Geschossfläche soll 25'500m² betragen. Die Gesamthöhe nordwestlich ist 30,0 m und diejenige südöstlich ist 18.5m (Ziffer 2.2 und 2.3 ZPP). Die Bauten werden substantiell breiter und höher, durch die vorgesehene Struktur der Bauten sollen diese allerdings nicht "massig/klotzig" wirken. Damit wird das Volumen quasi verdoppelt. Vorgesehen sind 230 Wohnungen (heute 120 Wohnungen). Die Gemeinde rechnet allerdings nicht mit einer Verdoppelung der Anzahl Mieterinnen und Mieter. Auf dem Areal sollen verschiedene Grundrisstypologien vorgesehen werden, welche unterschiedliche Wohnformen und Ausbaustandards ermöglichen (Ziffer 3.2 ZPP).

Die Grünen anerkennen, dass die Bauten aus den 1960er Jahren sanierungsbedürftig sind und den heutigen Ansprüchen kaum mehr genügen. Es ist u.E. richtig, dass die Gelegenheit wahrgenommen und Schlieren in diesem Teil verdichtet wird. Es handelt sich um eine ausgezeichnete Wohnlage, welche mit ÖV sehr gut erschlossen ist. Die Umgebung weist einen sehr hohen Erholungswert (Stichworte „grünes Band“, am Waldrand) aus.

Wir empfehlen der Gemeinde in diesem Zusammenhang, die Schülerzahlen im Auge zu behalten, um bei der Schulraumplanung rechtzeitig reagieren zu können.

Schaffung von Begegnungsräumen: Stärkung der Nachbarschaft

Gemäss Ziffer 1 der ZPP soll eine dichte, sozialverträgliche, städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung entstehen, mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität. Die Aussenräume sollen differenziert gestaltet und zur Stärkung der Identität des Quartiers beitragen. Gemäss Vorgaben soll zu diesem Zweck der Strassenraum als Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsort ausgestaltet werden (Ziffer 4.1 ZPP) und die Aussenräume sind durchlässig zu gestalten (Ziffer 3.5 ZPP).

Die Grünen begrüssen diese Stossrichtung der ZPP. Dieser Teil von Schliern ist - trotz grosszügigen Grünflächen rund um die Häuser - doch eher unbelebt und eine eigene Identität nicht spürbar. Die Aufwertung der Umgebung beim geplanten Verdichtungsgrad (ca. Verdoppelung der Geschossfläche, vgl. dazu unten) ist u.E. ausserdem zwingend. Die Ausrichtung der Eingänge zu den Häusern auf die Strasse bzw. auf den Begegnungsraum hin und die Temporeduktion auf 20 km/h unterstützen diese Bestrebungen. Der Begegnungsraum ist grundsätzlich öffentlich zugänglich, gleichzeitig sollen halböffentliche und private Räume geschaffen werden. Den Erhalt der Spielfläche („roter Platz“) finden wir für die Kinder und Jugendlichen ebenfalls wichtig. Er ist mittlerweile in die Jahre gekommen und heute nicht mehr so attraktiv, aber eigentlich ein sehr guter Treffpunkt und Spielgelegenheit im sonst abschüssigen Gelände.

Die Schaffung von einladenden, differenzierten Begegnungsräumen für alle Altersgruppen begrüssen wir; sie ermöglichen soziale Kontakte und ein nachbarschaftliches Miteinander.

Grünräume: Mikroklima in Zeiten des Klimawandels

Dass die Aussenräume als Grünräume mit hohem ökologischen Wert (Ziffer 3.5 ZPP) auszugestalten sind, unterstützen wir bzw. ist für uns zwingend. Die Versiegelung des Bodens ist auf ein Minimum zu beschränken und der Begrünung ist vor allem vor dem Hintergrund der (leider) zu erwartenden Hitzesommer grosse Beachtung zu schenken. Wichtig wäre auch eine Begrünung der Fassade.. Wurde diese geprüft?

Mieter*innenstruktur - Preisgünstiger Wohnraum!

Vorgesehen sind 2.5, 3.5 und 4.5-Zimmerwohnungen. Zielpublikum ist die „Mittelschicht“. Ein Teil der Wohnungen soll als sog. „Mikrowohnungen“ geplant werden, welche 10% kleiner und auch entsprechend günstiger sein sollen; diese sollen die sog. „untere Mittelschicht“ ansprechen. So soll eine gute Durchmischung zwischen Alleinwohnenden, Paare mit Kindern, junge Paare 25+ ohne Kinder und älteren Paare ohne Kinder entstehen. Vorgesehen sind Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsküche, Gästezimmer und Hobbyräume. Das Anliegen der sozialen Durchmischung ist für die Grünen zwingend. Die vorgesehenen gemeinsamen Räume unterstützen das Gemeinschafts- und Quartierleben und sind zu begrüssen.

Heute ist es so, dass die Wohnungen in dieser Überbauung zu einem im Verhältnis sehr günstigen Mietzins angeboten werden. Es scheint uns offensichtlich, dass die meisten der heutigen Mieterinnen und Mieter sich die neuen Wohnungen nicht werden leisten können. Zwar sollen die „Mikrowohnungen“ zu einem günstigeren Mietzins angeboten werden und zur sozialen Durchmischung beitragen. Wir hegen aber Zweifel, dass dies ausreicht, um in Köniz ausreichend bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen.

Die Grünen verlangen deshalb, dass **mindestens in einem Drittel preisgünstiger Wohnungsbau mit Kostenmiete** vorgesehen wird und der **Anteil an Mikrowohnungen auf 20%** erhöht wird. **Die Grünen beantragen, die ZPP entsprechend zu ergänzen.**

An dieser Stelle nehmen wir im Übrigen positiv zur Kenntnis, dass sich die Eigentümerin bemüht, den Mieterinnen und Mietern soweit es geht Alternativen anzubieten und beim Kündigungstermin Kulanz zeigen will.

Strenge Energievorschriften: Ein Muss

Der Energiebedarf gemäss der kantonalen Energieverordnung ist um 15 % zu unterschreiten (Ziffer 4.5 ZPP). Dies unterstützen wir bzw. ist für uns zwingend.

Mobilität: Ausrichtung auf die Zukunft

Velo

Es ist ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen zu schaffen (Ziffer 4.2 ZPP). Es sind 2 Veloabstellplätze pro Wohnung vorgesehen. Diese Bestrebungen gehen u.E. in die richtige Richtung, 2 Plätze sind aber erfahrungsgemäss zu wenig, besitzen viele Menschen doch mehrere Fahrräder und es muss auch ausreichend Platz für Veloanhänger und Kinderwagen zur Verfügung stehen.

Wir beantragen deshalb, die Anzahl Veloabstellplätze substantiell zu erhöhen.

Motorisierter Verkehr

Die Parkierung der motorisierten Fahrzeuge ist in einer unterirdischen Sammelanlage anzuordnen (Ziffer 4.3 ZPP). 10% sind als Besucherabstellplätze vorzusehen (Ziffer 4.4 ZPP). Es sind 0.5 Parkplätze pro Wohnung vorgesehen. Die unterirdische Erfassung möglichst am Anfang des Spühlirains bzw. Talbodenstrasse ist gut, die vorgesehene Ziffer (0.5) erscheint uns angesichts der guten ÖV-Erschliessung aber als zu hoch. In Schliern sind ausserdem in diversen Einstellhallen freie Parkplätze verfügbar.

Wir beantragen eine Senkung auf 0,3 Parkplätze pro Wohnung und die Erstellung eines Mobility-Parkplatzes oder eines überbauungseigenen Carsharing-Angebots.

Zusätzlich sind bei mindestens 20% der Parkplätze sowie bei den Besucherabstellplätzen Ladestationen für Elektrofahrzeuge einzurichten. Für die übrigen Parkplätze sind Leerrohre für eine zukünftige Ausrüstung mit Ladestationen zu erstellen.

Die Grünen beantragen, die ZPP mit den genannten Punkten entsprechend zu ergänzen.

Wir danken für eine wohlwollende Prüfung unserer Anregungen und Anliegen.

Mit freundlichen Grüssen
Vorstand Grüne Köniz