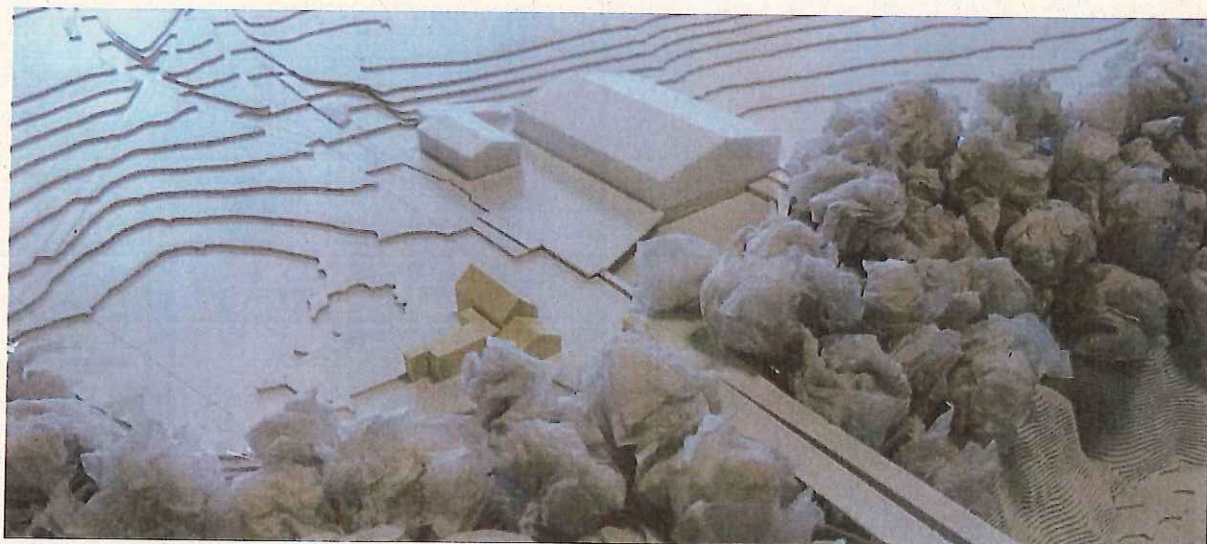


Gemeinden Schwarzenburg und Köniz
Projektstudie Gantrisch-Arena, Schwarzwasserbrücke

Schlussbericht Gutachterverfahren



Bern, 31. Mai 2018

Impressum

Auftraggeber

Gemeinden Schwarzenburg und Köniz
p.A. Bauverwaltung Schwarzenburg
Anna Steuri, Leiterin Hochbau/Planung
3150 Schwarzenburg

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Yvonne Urwyler, Projektleitung
Kaspar Reinhard, Beratung

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Vorhaben	5
1.2 Planungssperimeter.....	6
2. Verfahren	7
2.1 Art des Verfahrens	7
2.2 Auftraggeber.....	7
2.3 Beurteilungsgremium	7
2.4 Bearbeitungsteam	8
2.5 Ablauf des Verfahrens	8
2.6 Entschädigung.....	8
2.7 Folgeauftrag	9
2.8 Termine.....	9
2.9 Abgegebene Unterlagen	9
2.10 Erwartetes Ergebnis.....	9
3. Aufgabe.....	10
3.1 Zielsetzung	10
3.2 Rahmenbedingungen	10
3.3 Aufgabenstellung	10
4. Ergebnisse	11
4.1 Erkenntnisse während des Verfahrens	11
4.2 Schlussergebnis.....	14
4.3 Projektbeschreibung.....	14
5. Ausblick und Empfehlungen	15
6. Genehmigung.....	17
 Anhang 1 Projektdokumentation vom 3. Mai 2018.....	 18
Anhang 2 Workshop - Protokolle.....	19

1. Einleitung

1.1 Vorhaben

Die beiden Gemeinden Schwarzenburg und Köniz sind gemeinsame Eigentümerinnen der Parzelle Nr. 5022 bei der „Schwarzwasserbrücke“ auf dem Gemeindegebiet von Schwarzenburg (Wahlern), auf welcher sich die „Kunsteisbahn Schwarzwasserbrücke“ (KESB) befindet. Die Kunsteisbahn wird vom Trägerverein VKS (Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser) betrieben. Die Anlage besteht heute aus einem offenen Eisfeld, einem einfachen Bau mit dem Restaurantbetrieb „Wanne-Träff“ und Garderobentrakt sowie zusätzlichen provisorischen Garderobencontainern. Die Nachfrage und Nutzung der Eisfläche durch Vereine und Private ist gross. Der Unterhalt ist aufgrund der veralteten technischen Anlagen und dem grossen Energiebedarf für die Kühlung des ungedeckten Eisfeldes aufwändig. Der Trägerverein VKS beabsichtigt deshalb eine Modernisierung und Weiterentwicklung der Anlage. Die Gemeinden Schwarzenburg und Köniz unterstützen diese Absichten. Die Parzelle liegt gemäss heutiger Bauordnung in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 13 Bodenacker). Der ebenfalls in der ZPP Nr. 13 befindliche, benachbarte Werkhofbetrieb der *Zbinden Transporte AG* ist heute in der Zone als Übergangsnutzung bewilligt. Damit der längerfristige Verbleib und die Weiterentwicklung des Werkhofs am Standort gesichert werden können, ist eine Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen notwendig.

Die beteiligten Grundeigentümer haben sich zur Erarbeitung einer gemeinsamen Projektstudie (Richtprojekt) entschlossen. Das Richtprojekt soll als Grundlage für die künftige Entwicklung des Gebiets und die Anpassung der Sonderbauvorschriften (ZPP/UeO) dienen.

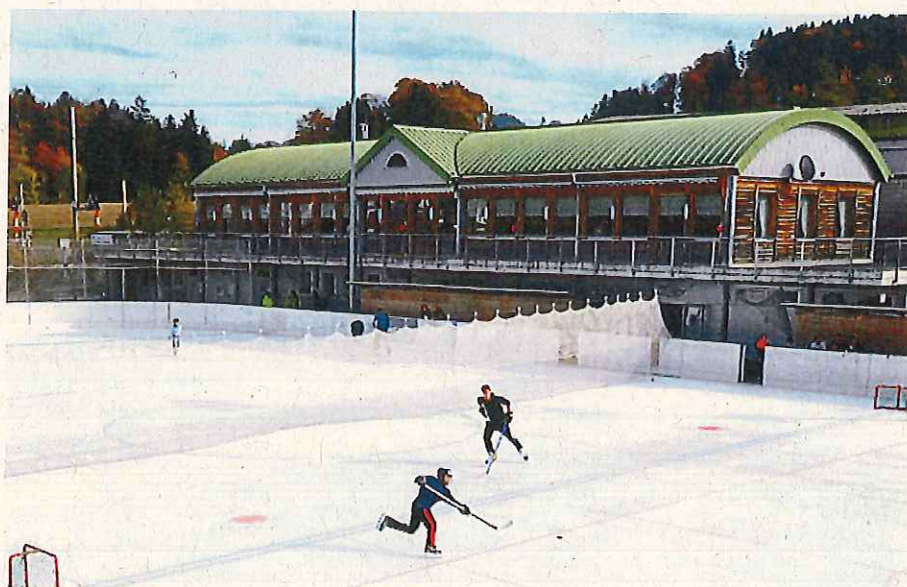


Abbildung 1: Kunsteisbahn Schwarzwasser mit Restaurant „Wanne-Träff“

1.2 Planungssperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die bestehende Zone mit Planungspflicht „ZPP Nr. 13 Bodenacker/Schwarzwasserbrücke“ auf Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Schwarzenburg, nördlich der Ortschaft Aeckenmatt kurz vor der Schwarzwasserbrücke an der Bernstrasse. In der „ZPP Nr. 13 Bodenacker/Schwarzwasserbrücke“ befinden sich die Nutzungen „Kunsteisenbahn Schwarzwasser“ und der Gewerbebetrieb Zbinden (Werkhof). Die ZPP liegt direkt an der S-Bahnhaltestelle „Schwarzwasser“ der BLS-Linie Bern-Schwarzenburg (S6). Vis-à-vis der ZPP Nr. 13 auf der anderen Seite der Kantonsstrasse befindet sich das traditionsreiche „Restaurant zur Schwarzwasserbrücke“. Der Betrachtungssperimeter - in der Abbildung 1 rot eingetragen - umfasst auch die angrenzenden Gebiete mit der S-Bahnhaltestelle, dem Restaurant Schwarzwasserbrücke und dem Abgang ins Naherholungsgebiet Schwarzwassergraben. Die Gemeinde Köniz grenzt nördlich an den Gewässerverlauf des Schwarzwassers. Die Flusstäler und der Zusammenlauf der beiden Gewässer Schwarzwasser und Sense sind ein beliebtes Naherholungsgebiet. Die Sense- und Schwarzwasser-Schluchten (bis an die Hangkanten) sind gemäss Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), das Planungsgebiet selbst liegt nicht im BLN-Gebiet.

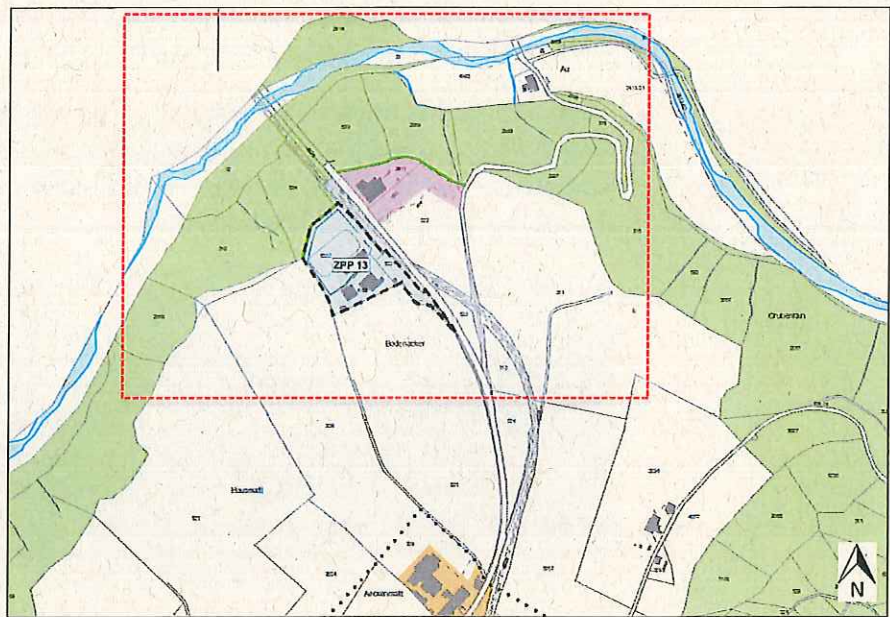


Abbildung 2: Zonenplanausschnitt mit ZPP 13 (schwarz) und Betrachtungssperimeter (rot)

2. Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Zur Erarbeitung eines Richtprojekts als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung wurde ein sogenanntes „Gutachterverfahren“ durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine freie Form eines Studienauftrags (Dialogverfahren), bei dem ein Bearbeitungsbüro im Rahmen von mehreren Workshops durch ein Gutachtergremium begleitet wird. Die Fachgutachter übernehmen dabei eine qualitätssichernde Funktion.

Die Vergabe des Planungsauftrags erfolgte im freihändigen Verfahren.

2.2 Auftraggeber

Auftraggeber waren die drei beteiligten Grundeigentümer:

- Gemeinde Schwarzenburg
- Gemeinde Köniz
- Zbinden Transport AG

Die Federführung übernahm die Gemeinde Schwarzenburg, vertreten durch Andreas Kehrli, Gemeinderat, Departement Hochbau/Raumplanung.

2.3 Beurteilungsgremium

Für die Begleitung des Verfahrens wurde analog zum Studienauftrag nach SIA Ordnung 143 ein Beurteilungsgremium eingesetzt.

Das Beurteilungsgremium setzte sich folgendermassen zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Fachgutachter

- Pascal Vincent, Architekt ETH SIA
- Thomas Pulver, Architekt ETH BSA SIA
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA

Sachvertreter (Grundeigentümer, Nutzer)

- Andreas Kehrli, Gemeinderat, Departement Hochbau / Raumplanung, Gemeinde Schwarzenburg (Vorsitz)
- René Schaad, Leitung Liegenschaftsverwaltung, Gemeinde Köniz
- Rolf Zbinden, Geschäftsführer Zbinden Transport AG
- Mathias Rickli, Vorstand Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser

Ersatzmitglieder

- Martin Haller, Gemeindepräsident, Gemeinde Schwarzenburg
- Marisa Vifian, Abteilungsleiterin Bildung, Soziale Einrichtungen und Sport, Gemeinde Köniz
- Christian Luder, Architekt, Projektverfasser Zbinden Transport AG
- Thomas Scheuner, Präsident EHC Schwarzenburg, Vorstand Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser

Beratende Mitglieder

- Franziska Grossenbacher, MSc Geografin, Stiftung Landschaftsschutz
- Katharina Conradin, Geografin Dr. phil. nat., SL
- Jean-Pierre Boillat, Eishockey-Experte
- Christian Wiesmann, Berater Gemeinde Schwarzenburg
- Anna Steuri, Leiterin Hochbau/Raumplanung, Gde. Schwarzenburg
- Kaspar Reinhard, BHP Raumplan, Ortsplaner Gde. Schwarzenburg
- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan, Projektleiterin Verfahrensbegleitung

2.4 Bearbeitungsteam

Mit der Bearbeitung (Federführung) wurde das Architekturbüro Kast Käppeli, Bern/Basel, beauftragt.

Im Bereich Landschaftsarchitektur wurde das Büro Hänggi Basler Landschaftsarchitekten, Bern, beigezogen.

In den Bereichen Energie und Verkehr wurden CSD Ingenieure und verkehrsteiner beratend beigezogen.

2.5 Ablauf des Verfahrens

Programmsitzung vom 9.11.17

Im Rahmen der offiziellen Start- und Programmsitzung wurde das Verfahrensprogramm mit der Aufgabenstellung, den Anforderungen und Terminen von allen Beteiligten verabschiedet und mittels Unterzeichnung akzeptiert.

Workshop 1 13.2.18

Im ersten Workshop wurde eine umfassende Ortsanalyse erstellt und die Aufgabenstellung analysiert und präzisiert sowie Schlüsselfragen formuliert. Es wurden Variantenstudien und Lösungsvorschläge für Volumetrie, Einbettung ins Gelände, Erschliessung und Umgebungsgestaltung, usw. diskutiert. Ziel des Workshops war die Festlegung auf eine Bestvariante.

Workshop 2 22.3.18

Für diesen Workshop wurde der favorisierte Lösungsvorschlag inkl. Umgebungsgestaltungskonzept weiter vertieft und präzisiert. Erste Ideen zur Materialisierung, zu Mobilitäts- und Energiefragen wurden besprochen. Der Fokus lag auf der Benennung und Schärfung der gewünschten Qualitäten des Richtprojekts.

Schlussitzung vom 3.5.18

Die Schlussbesprechung diente der abschliessenden Ausarbeitung des Richtprojekts, seiner finalen Präsentation und Beurteilung sowie der Formulierung der Inhalte des Schlussberichts.

Die Ergebnisse des Workshopverfahrens werden mit vorliegendem Schlussbericht dokumentiert. Die einzelnen Workshops wurden protokolliert. Die Protokolle sämtlicher Sitzungen befinden sich im Anhang.

2.6 Entschädigung

Für das Bearbeitungsteam (inkl. Mitarbeit und Beratung Fachplaner) ist eine pauschale Entschädigung von 45'000 Franken (exkl. MwSt.) vorgesehen. Druckkosten können separat in Rechnung gestellt werden.

2.7 Folgeauftrag

Dem Bearbeitungsteam wurde grundsätzlich kein Weiterbearbeitungsauftrag in Aussicht gestellt. Falls es zu einer weiteren Projektierung kommt, sind alle Büros des Bearbeitungsteams wieder zur Bewerbung zugelassen.

2.8 Termine

Programmsitzung	9. November 2017, 10-13 h
Workshop 1	13. Februar 2018, 9.15-12.00 h
Workshop 2	22. März 2018, 9-12 h
Schlussitzung	3. Mai 2018, 9-12 h

2.9 Abgegebene Unterlagen

Für das Verfahren wurden folgende Grundlagendokumente abgegeben:

- Verfahrensprogramm vom 9. November 2017
- Grundlagenbericht vom 9. November 2017 inkl. Anhang:
 - Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung Objektblatt Nr. 1320
 - Energierichtplan der Gemeinde Schwarzenburg
 - Raumprogramm Eishalle Gantrisch-Arena, Gilgen Architektur GmbH
 - Machbarkeitsstudie Gantrisch-Arena
 - Anlagen - Reglement des Schweizerischen Eishockey-Verbands
 - Nutzungskonzept Zbinden Transport AG, Mäder Luder Architekten
- Digitale Daten der amtlichen Vermessung (dxf-Format)
- Höhenaufnahmen des Terrains
- Modell 1:500

2.10 Erwartetes Ergebnis

Erwartet wurde ein Vorschlag für die räumliche Anordnung der im Raumprogramm geforderten Flächen (inkl. Option Ausseneisfeld) und ihrer Erschliessung, die Eingliederung der Volumen in die Landschaft, erste Ideen zum Energiekonzept und zur Materialisierung. Für die Schlussabgabe waren folgende Erzeugnisse verlangt:

- Konzeptuelle Darstellungen im Massstab 1:500 zur Anordnung der Nutzungen und ihrer Erschliessung
- Aussagen zur Eingliederung in die Landschaft (Schnittdarstellungen durch das Gelände im Massstab 1:500)
- Volumenmodell mit Umgebung im Massstab 1:500
- Erdgeschoss- Grundriss mit Umgebungsgestaltung im Massstab 1:500
- Erste Ideen zum Energiekonzept
- Erste Ideen zur Materialisierung

3. Aufgabe

3.1 Zielsetzung

Erarbeitung eines Richtprojekts mit Aussagen zur Anordnung der Nutzungen und ihrer Erschliessung, der Einbindung der Volumen in die Landschaft sowie erste Ideen zum Energiekonzept als Grundlage für die Anpassung der Sonderbauvorschriften (ZPP Nr. 13 / Überbauungsordnung). Das Richtprojekt sollte den Anforderungen einer guten Einbindung ins Landschaftsbild und den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung gerecht werden.

3.2 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen der Aufgabestellung wurden im Verfahrensprogramm und Grundlagenbericht vom 9. November 2017 inkl. Anhang beschrieben.

3.3 Aufgabenstellung

Im Rahmen von zwei Workshops wurde die Erarbeitung eines räumlichen Vorschlags für die Anordnung und Erschliessung des gewünschten Raumprogramms angestrebt. Ein Vorschlag für die Setzung der Volumen mit optimaler Einbindung in die Landschaft war zu entwickeln.

Dabei sollte im ersten Workshop mit einer Auslegeordnung von Varianten gearbeitet werden. Der zweite Workshop dient der Vertiefung der Bestvariante, die Schlusssitzung deren abschliessender Dokumentation.

Die beiden Raumprogramme „Eishalle Gantrisch-Arena“ und „Werkhof Zbinden AG“ (vgl. Grundlagebericht) sollten so optimal wie möglich in die sensible Landschaft eingefügt werden. Die bestehende Terrassierung (ehem. Auffangwanne) war dabei möglichst sinnvoll zu nutzen.

Es wurde eine optimale Implementation der beiden Raumprogramme bezüglich Ästhetik, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit angestrebt. Gewünscht war ein möglichst kostengünstiges Projekt. Im Richtprojekt sollten Kostenbewusstsein und Möglichkeiten zur Geringhaltung der Baukosten aufgezeigt werden.

Der Werkhof durfte dabei nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die betrieblichen Abläufe waren aufzuzeigen. Insbesondere sollte auf eine gute gestalterische Integration der Salzsilos geachtet werden.

Fahrzeugabstellplätze (PW Besucher und Betrieb und Betriebsfahrzeuge Zbinden Transporte) waren im Hinblick auf den Landschaftsschutz soweit als möglich ins Bauvolumen zu integrieren. Für den Wagenpark der Zbinden AG war eine separate Raumeinheit vorzusehen.

4. Ergebnisse

4.1 Erkenntnisse während des Verfahrens

Workshop 1

Analyseergebnisse:

- Die Landschaft wird stark durch die Topografie geprägt, Sense- und Schwarzwassergraben bilden starke Einschnitte in der Topografie.
- Der Wald markiert die Geländekante zum Sense- und Schwarzwassergraben. Die Landschaftskammern werden durch Wald begrenzt.
- Der Landschaftsraum ist stark landwirtschaftlich geprägt. Die Häuser dienen der landwirtschaftlichen Nutzung und Wohnen. Gewerbebauten sind ortsuntypisch. Es gibt fast keine öffentliche Nutzungen (nur Restaurants Schwarzwasserbrücke und Wanne-Träff).
- Prägend sind grosse Sattel- und Krüppelwalmdächer, die parallel zur Strasse liegen. Die Häuser liegen meist in Längsrichtung zur Strasse, die Tenneinfahrten liegen seitlich.

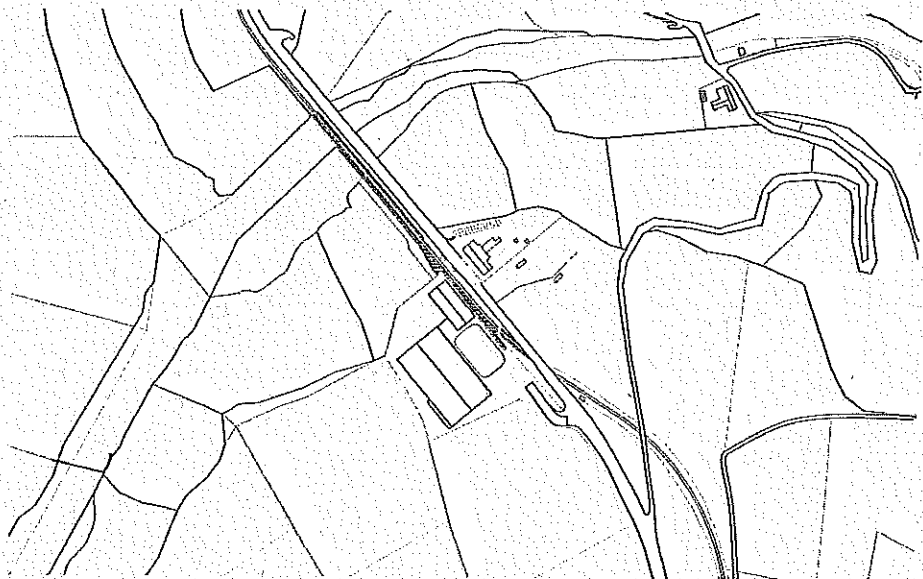


Abbildung 3: Bestvariante Stand Workshop 1

Erkenntnisse zur Variantenstudie:

- Das angestrebte Raumprogramm ist für die zur Verfügung stehende Landfläche gross. Das heisst, die Platzverhältnisse sind knapp und es besteht nicht viel Spielraum auf der Parzelle.
- Das Aushubvolumen muss als wichtiger Kostenfaktor möglichst begrenzt gehalten werden.
- Die Eisfläche sollte auf Erdgeschossniveau (Niveau Strasse) liegen.

- Die erforderliche Grundfläche für die Eishalle ist sehr gross. Das grosse Volumen der Eishalle brauchte eine gewisse Höhe, damit es von den Proportionen her, nicht zu flach erscheint.
- Neben das grosse Volumen der Eishalle soll ein kleineres Volumen an die Strasse gestellt werden, welches zum Volumen des benachbarten Restaurants Schwarzwasserbrücke vermittelnd wirkt. Die beiden Volumen orientieren sich an den landwirtschaftlichen Gebäudegruppen der Umgebung (Bauernhof und Nebengebäude).
- Für die Arealerschliessung ist es am Besten, wenn der MIV bald nach der Einfahrt ins Untergeschoss geführt wird, die gesamte Parkierung unterirdisch angelegt wird und das Areal oberirdisch von motorisiertem Verkehr frei gehalten werden kann.
- Zentrale Themen der Umgebungsgestaltung sind die Schaffung einer attraktiven Ankunftssituation und Fussgängerführung von der Bahnhaltestelle her und eine gute Adressierung der Gebäude.

Workshop 2



Abbildung 4: Bestvariante Stand Workshop 2

Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild:

- Der Platzbereich mit dem Ausseneisfeld soll direkt nach der Brücke angeordnet werden. Das kleinere Volumen an der Strasse südlich davon. Mit dieser Anordnung kann ein guter Bezug zum Restaurant Schwarzwasserbrücke hergestellt werden und der Platzbereich als zentrales Element der Häusergruppe am Brückenkopf ausgestaltet werden.
- Südlich und westlich soll die Landschaft ohne Abgrabungen möglichst bis an die Bauten herangeführt werden. Die Einstellhallenabfahrt soll als bauliches Element in Erscheinung treten.

- Die versiegelte Umgebungsfläche ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren.
- Sämtliche Fahrzeugabstellplätze sowohl für die Eishalle als auch für den Betrieb der Zbinden Transporte AG sind unterirdisch anzuordnen.

Nutzungsanordnung:

- Die Anordnung der beiden Nutzungen Eishalle und Gewerbebetrieb auf verschiedenen Niveaus ist sinnvoll. Der Gewerbebetrieb soll möglichst kompakt auf dem untersten Niveau organisiert werden. So tritt er wenig in Erscheinung, kann funktional klar abgetrennt und in sich sinnvoll organisiert werden. Für die Werkstatt soll von den natürlichen Belichtungsmöglichkeiten an der nördlichen Stirnseite profitiert werden.

Schlusssetzung

Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild:

- Die mit dem Schlussstand des Projekts vorgeschlagene städtebauliche Setzung weist hohe Qualitäten auf und führt trotz enger Platzverhältnisse zu einer Klärung der Situation am Brückenkopf und einer attraktiven Adresse für den Eisbetrieb. Die Disposition des bahnseitigen Aussenbereichs lässt Spielraum sowohl für ein Ausseneisfeld im Winter wie für diverse Bespielmöglichkeiten im Sommer. Die Dimensionen der neuen Volumen sind stimmig und es gelingt gesamthaft eine gute Einbindung sowohl der Bahnhaltestelle, als auch des Restaurants Schwarzwasserbrücke nördlich der Strasse.

Nutzungsanordnung:

- Die Anordnung der Nutzungen ist betrieblich gut gelöst. Die Entwicklung sämtlicher Schnittstellen zwischen Eishalle und Zbinden Transport erfordern bei einer Weiterentwicklung besondere Sorgfalt.

Umgebungsgestaltung, Architektur, Materialisierung:

- Der Landschafts- und Grünraum soll südlich und westlich an der Einstellhalleneinfahrt bzw. an der Eishalle enden. Der Platzbereich auf dem die Gebäude stehen soll mineralisch ausgeführt werden.
- Das Verhältnis der grossen Halle zum Platz (Terrasse) kann bei einer Weiterentwicklung des Projekts präzisiert werden.

Energie:

- Die Anlage soll möglichst selbstversorgend sein. Die Energiegewinnung mit Photovoltaikanlage wird für das Projekt von grosser Bedeutung sein. Es wird eine Nutzung der gesamten Dachfläche angestrebt. Die Technik hat sich auch in Bezug auf die Ästhetik stark weiterentwickelt.

4.2 Schlussergebnis

Die Projektdokumentation vom 3. Mai 2018 gilt als Schlussergebnis des Gutachterverfahrens und ist im Anhang aufgeführt.

4.3 Projektbeschreibung

Der Schlusstand des Projekts zeigt eine gelungene städtebauliche Setzung von zwei neuen Volumen und einem zentralen Platz, welcher eine klare Adressierung und eine gute räumliche Beziehung zum bestehenden Restaurant Schwarzwasserbrücke schafft.

Neben das grosse Volumen der Eishalle wird ein kleineres Volumen mit den Trainingsunterkünften und Betriebswohnungen gestellt, welches mit seinen Proportionen zum Restaurant Schwarzwasserbrücke vermittelnd wirkt.

Auf dem Platz ist im Winter das Ausseneisfeld für den freien Eislauf in Betrieb. Im Sommer ist der Platz multifunktional nutzbar. Die beiden neuen Gebäude sind klar auf den Platz ausgerichtet. Er bildet den Vor- und Zugangsbereich zu den beiden Gebäuden. Im Nebenvolumen ist ein Kiosk / Bar auf den Platz angeordnet. Der Zugang für Fussgänger von der Bahn her ist direkt und selbstverständlich.

Die Anordnung der Nutzungen ist grundsätzlich schlüssig und die betrieblichen Abläufe funktionieren gut. Ein Charakteristikum des Projektvorschlags ist die Anordnung des Werkhofs des Gewerbebetriebs Zbinden auf einer separaten, unteren Ebene. Dadurch tritt dieser zurückhaltend in Erscheinung und für die Eishalle kann eine optimale Adressierung erwirkt werden. Gleichzeitig entstehen wenige Nutzungskonflikte und auch die Abläufe des Gewerbebetriebs funktionieren. Der Projektvorschlag zeigt damit überzeugend auf, dass ein Gewerbebetrieb als ergänzende Nutzung zur Eishalle im Perimeter verträglich ist. Der Projektvorschlag führt aber auch zu einer grossen gegenseitigen Abhängigkeit der beiden Nutzungen, da keine voneinander unabhängige Realisierung möglich ist.

Die aufgezeigten Ideen zur Materialisierung schlagen mit einer sichtbaren Holzkonstruktion eine Bauweise vor, welche typologische Bezüge zu landwirtschaftlichen Bauten der Umgebung schafft. Mit den neuen Gebäuden wird bewusst eine Anlehnung an landwirtschaftliche Häusergruppen gesucht. Das grosse Satteldach der Eishalle wird wie die Bauernhäuser im Umfeld in Längsrichtung parallel zur Strasse gestellt. Die grosse Dachfläche und lässt sich optimal zur Stromproduktion nutzen.

Der Landschaftsraum wird sanft abfallend bis ans Gebäude geführt. Die Gebäude erhalten bahnseitig einen angemessen dimensionierten Vorplatzbereich, der mineralisch ausgestaltet wird. Auf Baumpflanzungen im Projektperimeter wird bewusst verzichtet, um die landschaftlich prägende und strukturierende Linie des Waldrandes, an der topografischen Kante zum Schwarzwassergraben nicht zu verunklären.

5. Ausblick und Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium dankt den Projektverfassenden für ihre sorgfältige Arbeit. Es empfiehlt den Gemeinden Köniz und Schwarzenburg sowie der Zbinden Transport AG:

- Den Projektstand als Grundlage für die Anpassung der ZPP Nr. 13, insbesondere für die dauerhafte baurechtliche Verankerung der Gewerbenutzung, zu berücksichtigen.
- Die wesentlichen Elemente des Projekts wie die Lage und Volumetrie der Bauten, die Anordnung der Nutzungen (Eishalle / Gewerbebetrieb), die arealinterne Erschliessung und Parkierung, die Gestaltung der Aussenräume und der Übergänge zu Naturschutzgebiet und Landwirtschaftszone, in einer Überbauungsordnung zu sichern.
- Auf Grundlage der Projektstudie soll in der Überbauungsordnung ein reduzierter Waldabstand für Eishalle und Gewerbe festgelegt werden.
- Da das Richtprojekt zu einer starken gegenseitigen Abhängigkeit der Grundeigentümer voneinander führt, wird empfohlen so rasch als möglich eine Kostenschätzung erstellen zu lassen, welche eine finanzielle Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen voneinander erlaubt und die Basis für die Sicherung der weiteren Finanzierung bildet.
- Auf Grundlage der vorliegenden Projektstudie sollte nun auch eine Altlastenuntersuchung vorgenommen werden, um auch diesbezüglich Klarheit über allfällige Kostenfolgen zu erhalten.

Bei der Weiterentwicklung der Projektstudie sind zudem folgende Aspekte noch zu berücksichtigen:

- Die Kulturlandschaft soll südlich und westlich möglichst selbstverständlich und mit gleichmässig abfallender Topografie bis zum Gebäude bzw. zur Einstellhallenabfahrt geführt werden. In diesen Bereichen dürfen keine Abgrabungen und auch keine Bepflanzung durch Heckenelemente erfolgen. Die Gebäude werden wie eine landwirtschaftliche Gebäudegruppe in die offene Landschaft gestellt, welche erst durch den Waldrand begrenzt wird.
- Sämtliche Parkplätze für die Nutzungen Eishalle und Werkhof sind unterirdisch zu erstellen, so dass auch im Gesamtperimeter (vis-à-vis beim Restaurant Schwarzwasser) die Anzahl der oberirdischen Parkplätze möglichst reduziert werden kann.
- Energie: Es soll eine möglichst hohe Eigenstromproduktion angestrebt werden. Die Gebäudehülle soll optimal für die Stromerzeugung genutzt werden. Ergänzend zur Abwärmenutzung sollte eine mögliche Nutzung des Grundwassers zur Wärme- und Kälteerzeugung abgeklärt werden.

- Es sind Massnahmen zur angemessenen Minimierung der Lichtemissionen zu treffen. Bei der Planung des Ausseneisfeldes muss auf die Themen Licht- und Lärmemissionen sowie Werbeanschriften besonders achtgegeben werden.
- Besonderes Augenmerk bei einer späteren Weiterentwicklung gilt der architektonischen Ausformulierung sämtlicher Stützmauern, der Zufahrt zur Einstellhalle, wie aller Dach- und Fassadenflächen. Dabei ist besonders wichtig, dass der gedeckte Bereich der Einstellhallenabfahrt nicht als Volumen in Erscheinung tritt.
- Sämtliche räumlich-funktionalen und baulichen Schnittstellen zwischen dem Betrieb der Eishalle und dem Betrieb Zbinden-Transport sind sorgfältig zu entwickeln.

6. Genehmigung

Die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums genehmigen den vorliegenden Schlussbericht zum Gutachterverfahren:

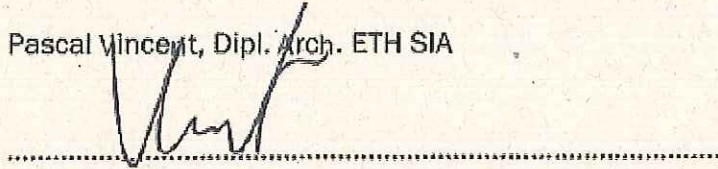
Köniz, 31. Mai 2018

Unterschriften der Mitglieder:

Thomas Pulver, Dipl. Arch. ETH BSA SIA



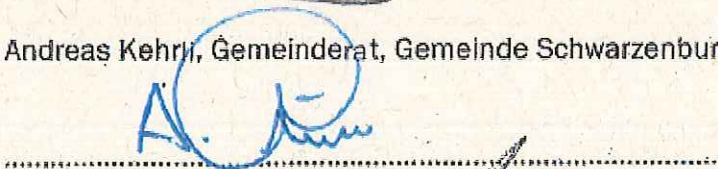
Pascal Vincent, Dipl. Arch. ETH SIA



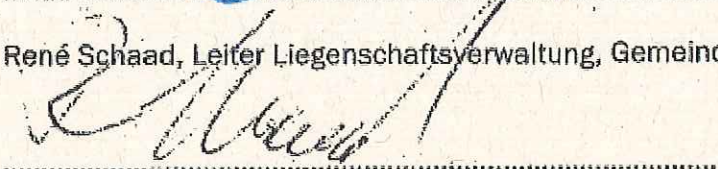
Simon Schöni, Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA



Andreas Kehrli, Gemeinderat, Gemeinde Schwarzenburg



René Schaad, Leiter Liegenschaftsverwaltung, Gemeinde Köniz



Rolf Zbinden, Geschäftsführer Zbinden Transport AG



Mathias Rickli, Vorstand Verein Kunstelsbahn Schwarzwasser



Anhang

Anhang 1 Projektdokumentation vom 3. Mai 2018

Anhang 2 Workshop - Protokolle

- Protokoll Workshop 1 vom 13. Februar 2018
- Protokoll Workshop 2 vom 22. März 2018
- Protokoll Schlusssitzung vom 3. Mai 2018

