

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ - Änderung der baurechtlichen Grundordnung Teilgebiet Köniz-Liebefeld

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderats an das Parlament

1. Ausgangslage

a. Lage und Situation

Das Areal Rappentöri befindet sich direkt östlich angrenzend an das Zentrum von Köniz am westlichen Fuss des Gurtens an einer sowohl strategischen wie auch städtebaulich wichtigen, zentralen Lage. Das Areal wird im Nordosten durch die Stapfenstrasse, im Nordwesten durch die Schwarzenburgstrasse und die bestehende Bebauung begrenzt. Im Süden schliessen die Naherholungsgebiete von Köniz an.

Das Gebiet, als Teil des Zentrums von Köniz, ist unternutzt und weist sowohl städtebaulich wie freiräumlich grosse Defizite auf. Der Richtplan Raumentwicklung definiert das Areal deshalb als Interventionsgebiet Siedlung und der Gemeinderat strebt eine qualitativ hochwertige Bebauung und Gestaltung des Areals an. Mit der vorliegenden Planung, die auf dem Ergebnis des im Jahr 2012 durchgeführten Projektwettbewerbs basiert, sollen die Ziele des Richtplans und das Siegerprojekt JANUS realisiert werden.

> Weitere Ausführungen siehe Botschaftsentwurf

b. Rechtsgültige Planung

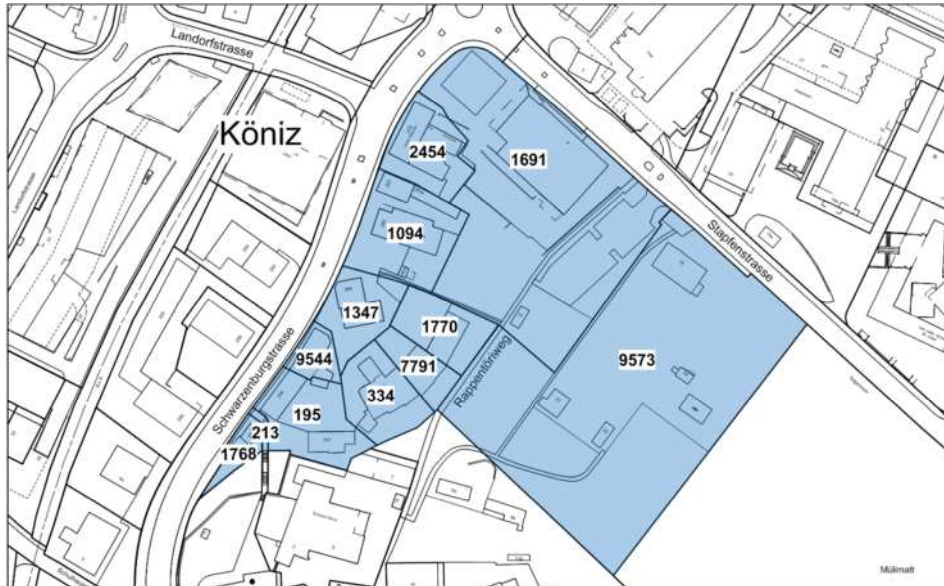
Die Parzellen des Gebietes Rappentöri liegen gemäss rechtsgültigem Nutzungsplan in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ sowie in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/35 „Schlossmatte“. Mit der Schaffung der Schlosszone 2011 mussten die Vorschriften zur ZöN 5/35 angepasst werden, da wesentliche Teile der vorherigen ZöN 5/35 in die Schlosszone überführt wurden. Dabei handelte es sich um die Definition eines Zwischenzustands, welcher mit der Anpassung der Vorschriften aufgrund der geplanten Entwicklung auf dem Areal Rappentöri zu gegebener Zeit abgelöst werden sollte. Die Einwohnergemeinde hat für den nächsten Planungshorizont keinen Bedarf mehr an den Reserveflächen in der ZöN 5/35. Der von der Bevölkerung mitgewirkte und vom Gemeinderat verabschiedete Richtplan Gesamtgemeinde sieht die Umnutzung des Areals zu Wohnzwecken vor.

Gemäss dem Inventar der kantonalen Denkmalpflege sind das Hotel Restaurant Sternen, das Restaurant zur Traube und das Gebäude auf der Parzelle Nr. 1347 erhaltenswert. Zudem befinden sich die Parzellen Nrn. 1691, 195, 334, 1094, 1347, 1768, 1770 (8698), 2454, 7791 und 9544 innerhalb des Ortsbildschutzperimeters.

> Weitere Ausführungen siehe Botschaftsentwurf

c. Grundeigentümerschaft

Heute umfasst das Gebiet 11 Parzellen. Die Parzellen 1691 und 9573 sind im Eigentum der Gemeinde Köniz. Die Parzellen 195, 334, 1094, 1347, 1768, 1770 (8698), 2454, 7791 und 9544 sind im privaten Grundeigentum.



Im Gebiet befinden sich heute verschiedene öffentliche Nutzungen. Im ehemaligen Elisabethheim sind die Musikschule Köniz und die Ludothek Schliern untergebracht. Auf der Parzelle 9573 befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. In diesem Bereich wird mit dem Rapentörliweg zudem der Zugang zum Schlossareal von der Stapfenstrasse sichergestellt.

> Weitere Ausführungen siehe Botschaftsentwurf

2. Inhalt

Basierend auf dem Siegerprojekt JANUS soll eine qualitativ hochwertige, gemischt genutzte Überbauung realisiert werden, die optimal erschlossen und an das Zentrum Köniz angebunden ist. Zu diesem Zweck soll die untere Stapfenstrasse umgestaltet und eine Tempo-30-Zone eingeführt werden. Zur Aufwertung des Freiraums soll der heute eingedolte Sulgenbach zwischen der neuen Überbauung und dem Schloss geöffnet und revitalisiert und dadurch ein attraktiver und zentral gelegener Naherholungsraum geschaffen werden.

a. Qualitätssichernde Verfahren und weiterführende Planungen

i. Ideenkonkurrenz und Projektwettbewerb

Um eine räumliche und funktionale Leitidee zu entwickeln, welche als Grundlage für die Umsetzung in rechtskräftige Planungsinstrumente dienen kann, führte die Gemeinde in den Jahren 2008/2009 eine Ideenkonkurrenz durch, in deren Rahmen durch zwei Planungsteams eine Auswahl an Ideen für das Areal erarbeitet worden sind. Ziel war es, ein trag- und marktfähiges Bbauungs- und Freiraumkonzept zu bekommen und klar definierte Randbedingungen für die nachfolgenden Umsetzungsschritte zu festzulegen.

Aus der Ideenkonkurrenz gingen konkrete Nutzungs- und Überbauungsvorschläge hervor. Diese wurden in einer Synthese zusammengefasst. Dabei handelte es sich noch um Vorschläge im Rahmen des Betrachtungsperimeters, nicht um spezifische, ausformulierte Gebäudevolumen oder Nutzungen.

Um die Nutzungs- und Überbauungsvorschläge zu konkretisieren und eine qualitativ hochwertige Bebauung des Areals zu erreichen, entschied sich die Gemeinde im Jahr 2011 zu einem Projektwettbewerb in Anlehnung an die SIA-Norm 142. Im Rahmen einer Präqualifikation wurden interessierte Projektentwicklungsfirmen ausgewählt mit denen die Gemeinde den Projektwettbewerb durchgeführt hat. Die Evaluation der Baurechtsnehmerin resp. des Baurechnehmers unter den beteiligten Projektentwicklungsfirmen erfolgt im Rahmen eines bevorstehenden Angebotswettbewerbs. Dieses Vorgehen soll die tatsächliche Realisierung des Projektes bei gleichzeitiger Sicherung der erreichten Qualität über die Projektierungsphase hinausführen.

Sieger des Projektwettbewerbs ist das Projekt JANUS der Arbeitsgemeinschaft wahlirüfli Architekten und Raumplaner AG Biel, rollimarchini Architekten ETH/SIA Bern. Das Siegerprojekt situiert am Bläuackerplatz einen zweiteiligen Baukörper mit gemischter Nutzung, welcher gegen den Platz hin fünfgeschossig und gegen den grosszügigen Freiraum siebengeschossig ausgebildet ist. Entlang der Stapfenstrasse ist ein fünfgeschossiges Wohngebäude vorgesehen. Insgesamt werden ca. 60 Wohnungen realisiert, die dank ihrer zentralen Lage bestens mit dem öffentlichen Verkehr und den Einrichtungen des täglichen Bedarfs erschlossen sind. Mit der Setzung des Wohnbaus an die Stapfenstrasse wird im hinteren Bereich der Überbauung ein grosszügiger Landschaftsraum aufgespannt, der als zentrales Naherholungsgebiet dient und in welchem unter anderem ein öffentlicher Spielplatz realisiert werden soll. Der in diesem Bereich neu offen geführte Sulgenbach wertet das Areal zusätzlich auf und trennt die halbprivaten Umgebungsflächen der Wohnungen von den öffentlichen Freiräumen.

ii. Machbarkeitsstudie Offenlegung Sulgenbach

Als Grundlage für den Projektwettbewerb wurde im Jahr 2012 vom Ingenieurbüro Basler & Hofmann West AG eine Machbarkeitsstudie mit allgemeinen Aussagen zur Offenlegung des Sulgenbachs erstellt. Für die Überbauungsordnung und für die Realisierung der Offenlegung wurde anschliessend durch die Gemeinde Köniz ein entsprechendes Projekt erarbeitet. Im Rahmen dieser Erarbeitung wurden verschiedene Linienführungen für den Sulgenbach geprüft. Der Kredit für das Bauprojekt und für dessen Umsetzung werden zu einem späteren Zeitpunkt dem Parlament beantragt.

iii. Betriebs- und Gestaltungskonzept untere Stapfenstrasse

Um eine optimale Erschliessung des Areals sowie eine gute Anbindung an das Dorfzentrum sicherzustellen, wurde in Abstimmung mit dem Ergebnis des Projektwettbewerbs im Jahr 2014 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für die untere Stapfenstrasse erarbeitet. Auf der Länge der neuen Überbauung Rappentöri sollen das Regime und die Gestaltung der Schwarzenburgstrasse im Zentrum aufgegriffen werden. Mit der Neugestaltung soll die Stapfenstrasse ein wahrnehmbarer Teil des Zentrums von Köniz werden. Die Einführung der Tempo-30-Zone und die Ausgestaltung eines Mittelbereichs im zentrumsnahen Abschnitt ermöglichen einen ruhigen und stetigen Verkehrsablauf, eine hohe Verkehrssicherheit und ein flächiges Queren. Sie machen die Stapfenstrasse für alle Nutzenden attraktiver und sicherer. Zudem ist im Rahmen der Umgestaltung der Stapfenstrasse die Verlegung der Bushaltestelle auf die Seite des Stapfenmärits, an die Stelle der heutigen Recycling-sammelstelle, vorgesehen. Dadurch werden die Umsteigebeziehungen zwischen den Buslinien 16 und 10 verbessert. Für die Umsetzung ist ein Dienstbarkeitsvertrag mit der Bürgergemeinde vorgesehen. Die Verhandlungen mit der Bürgergemeinde dazu laufen. Im Grund-

satz haben sich Vertreter der Burgergemeinde für diese Lösung ausgesprochen. Der Ausführungskredit wird dem Parlament zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

iv. Verschiebung Recyclinganlage Stapfenstrasse

Die Verlegung der Recyclinganlage ist Teil des Vorprojekts untere Stapfenstrasse und Bestandteil der Verhandlungen mit der Burgergemeinde. Die Recyclingsammelstelle soll auf die gegenüberliegende Seite der Zufahrt zum Stapfenmärt verschoben werden. Der damit verbundene Ersatz der bestehenden Recyclingsammelstelle durch eine Unterfluranlage an neuem Standort ist technisch realisierbar. Gleichzeitig würden beim Stapfenmärt neue Veloabstellplätze erstellt. Der Ausführungskredit wird dem Parlament zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt.

v. Baurechtsvergabe und Angebotswettbewerb

Die Gemeinde beabsichtigt, das in ihrem Eigentum liegende Areal Rappentöri im Baurecht abzugeben. Die Stimmberechtigten befinden sich in einer später folgenden separaten Vorlage über die Abgabe im Baurecht.

Mit fünf Projektentwicklungsfirmen wurde im Jahr 2011 eine Planungsvereinbarung bzgl. der Bewerbung um das Baurecht für die Realisierung abgeschlossen. Bei den Vertragspartnern handelt es sich um die Frutiger AG, Steiner AG, Implen Development AG, Marti GU AG sowie Halter AG, Entwicklungen.

b. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Rappentöri zu entwickeln. Dies bedingt den Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ mit der Änderung des Nutzungsplanes sowie der Ergänzung des Baureglements mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan.

i. Änderung Nutzungsplan

Mit der Vorlage werden der südliche Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ der eigenständigen neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ sowie der Regelbauzone (Kernzone K, Bauklasse IIb) zugeführt.

Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/35 „Schlossmatte“ wird einerseits der eigenständigen neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ sowie andererseits der Grünzone zugeführt. Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/35 „Schlossmatte“ wird somit vollständig aufgehoben.

Der nördliche Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/4 „Zentrum Köniz“ wird in der laufenden Planung „Zentrum Köniz Nord“ angepasst und der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ sowie der Regelbauzone zugeführt. Über diese Umzonung wird ebenfalls abgestimmt.

ii. Ergänzung Baureglement (besondere Vorschriften zum Nutzungsplan)

Das Baureglement der Gemeinde Köniz regelt die Nutzungsordnung in allgemeiner Weise. Im Teil „Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan“ des Baureglements werden in speziellen Zonen (namentlich Zonen mit Planungspflicht, Zonen mit besonderen Vorschriften, Zonen für öffentliche Nutzung und Zonen für Sport und Freizeitanlagen) die besonderen Verhältnisse näher ausformuliert und spezifische Vorschriften erlassen.

Mit der Vorlage werden die besonderen Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ für Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer verbindlich festgesetzt. In den Vorschriften werden die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie verschiedene weitere Bestimmungen zu Verkehr, Freiraum und Energie festgehalten.

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 ist in die Sektoren A und B unterteilt. Nebst gemeinsamen Bestimmungen werden insbesondere die Art und das Mass der Nutzung für die beiden Sektoren mit je spezifischen Bestimmungen geregelt.

Die besonderen Vorschriften basieren auf dem Projekt JANUS, den Vorgaben aus dem Parlament und der Berücksichtigung von verschiedenen Hinweisen aus der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung.

> Wortlaut der besonderen Bestimmungen zur ZPP siehe Botschaftsentwurf

c. Überbauungsordnung

Der Entwurf der Überbauungsordnung basiert auf der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ und dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb. Sie besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften und ist verbindlich für Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer. Sie präzisiert die in der ZPP festgehaltenen Grundsätze der Planung räumlich und konkret. Der dazugehörige Raumplanungsbericht erläutert die Planung sowie deren Hintergründe und Auswirkungen auf die Umwelt. Mit dem Verfahren der Zone mit Planungspflicht liegt die Überbauungsordnung in der Kompetenz des Gemeinderates und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Volksabstimmung. Sie darf nicht von der vom Volk zu beschliessenden Zone mit Planungspflicht abweichen. Zudem ist auch die Detailabstimmung mit den weiteren Projekten essentiell. Die Überbauungsordnung soll nach einer positiven Volksabstimmung öffentlich aufgelegt werden.

3. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren dar (Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes). Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten am 21. Mai 2017 entscheiden.

a. Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 des kantonalen Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) fand vom 09. September bis 30. Oktober 2015 zusammen mit dem Entwurf der Überbauungsordnung statt. Das Vorhaben hat insbesondere bei den beteiligten Grundeigentümern und der ortsansässigen Bevölkerung ein grosses Echo ausgelöst. Am 09. September 2015 wurde von der Gemeinde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 31. März 2016 zusammengestellt und kommentiert.

Die geplante Anzahl Parkplätze löste ein kontroverses Echo aus. Die Anzahl Parkplätze für das Wohnen wurde als zu hoch und jene für die übrigen Nutzungen als zu tief angesehen.

Aufgrund dieser Rückmeldungen wurde die Gesamtzahl der Parkplätze fixiert, ohne einer Nutzung zuzuordnen, dafür die Anzahl Fahrten beschränkt. Hauptkritikpunkte am Projekt bildete die Anlieferung bzw. der Umstand, dass die Lastenfahrzeuge nach erfolgter Anlieferung nicht wenden können und deshalb über die Blinzern wegfahren müssen. Die Anlieferung wurde einerseits so optimiert, dass kleinere Transporter vor Ort wenden können und nicht über die Blinzern wegfahren müssen. Bei den grösseren LKWs wird davon ausgegangen, dass sich die Anlieferung auf 2 bis 3 LKW pro Tag beschränken wird und somit die öffentliche Stapfenstrasse mit dem vorhandenen Bus- und Lastwagenanteil nicht übermässig zusätzlich belastet.

Vereinzelt wurde auch die publikumsorientierte Nutzung im Baubereich A kritisch angesehen und die Beschränkung auf reine Wohnnutzung im Baubereich B in Frage gestellt. Aufgrund dieser Kritik wurden die Nutzungsbestimmungen im Baubereich B an die Wohnzone angeglichen, womit auch Arbeiten zu einem Teil zulässig ist. Zudem wurden die Nutzungsbestimmungen im Bereich A präzisiert.

Kritisiert wurde auch die Dimension der Gebäude. Die sieben Geschosse wurden als zu hoch angesehen, der Längsbau als zu lang. Da die Gebäudedimensionen auf dem Resultat des breit abgestützten Projektwettbewerbs basieren, wurde sie nicht angepasst.

b. Vorprüfung

Die Planung ist durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeit vorgeprüft und aufgrund der daraus gefolgten Vorbehalte in verschiedenen Punkten angepasst worden. Die Anpassungen sind in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen erfolgt. Insbesondere wurden die beiden Verfahren zur ZPP und zur Überbauungsordnung getrennt.

c. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 60 BauG fand vom 19. Oktober bis am 17. November 2016 im Gemeindehaus Bläuacker statt.

Innerhalb der Einsprachefrist sind fünf Einsprachen eingereicht worden. Hauptkritikpunkte waren das Verkehrsaufkommen und die Parkierung, die Organisation der Anlieferung, die Verschattung des Hotels Sternen, die ortsbauliche Einordnung der Überbauung sowie allgemeine Verfahrensfragen. Des Weiteren wurden zwei Rechtsverwahrungen eingereicht. Nach erfolgten Einspracheverhandlungen bleiben drei Einsprachen aufrecht erhalten und zwei Eingaben wurden in Rechtsverwahrungen umgewandelt. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) entscheidet über die hängigen Einsprachen nach der Volksabstimmung.

d. Weiteres Vorgehen und Termine

Nach einer Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung unterbreitet werden.

Wenn die Stimmberechtigten der Vorlage zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung Rappentöri und der später folgenden Vorlage zum Baurecht Rappentöri zustimmen, steht für die Umsetzung des Projekts das ordentliche Baubewilligungsverfahren an, dass voraussichtlich 2018 stattfinden wird. Mit dem Baubeginn kann frühestens ab 2019 gerechnet werden.

4. Zusammenhänge mit parlamentarischen Vorstössen und weiteren Projekten in Abhängigkeit mit dem Standort Rappentöri

a. Musikschule Köniz und Ludothek Schliern (Standort Stapfenstrasse)

Die Musikschule Köniz und die Ludothek Schliern sind aktuell in dem Gebäude des ehemaligen Elisabethenheims an der Stapfenstrasse eingemietet. Die Mieter sind über das Planungsvorhaben und das zeitlich limitierte Mietverhältnis informiert. Die Mietverträge sind zeitnah kündbar. Die Gemeinde Köniz wird bei der Standortsuche behilflich sein. Für die Musikschule sind zukünftig auch Räume im Ritterhaus im Schlossareal vorgesehen. Der Gemeinderat sieht vor, die Musikschule Köniz in diesen Räumen (mit Verwaltung, Lehrerbereich und Übungslokalen) dauerhaft unterzubringen. Entsprechende Projektstudien und Kostenerhebungen werden aktuell erarbeitet.

b. 1315 Postulat „Bibliothek ins Rappentöri“

In der ursprünglichen Motion wurde der Gemeinderat aufgefordert, im Rappentöri eine Bibliothek einzurichten und den Baurechtsvertrag diesbezüglich auszugestalten. In der Zwischenzeit wurde eine gute und finanziell tragbare Lösung gefunden. In Köniz ist die Bibliothek im Gebäude Stapfenstrasse 13 untergebracht. Die Räume wurden eigens für die Bibliothek konzipiert. Die im gleichen Gebäude untergebrachte Kindergartenklasse wird ab Sommer 2016 im Buchseeschulhaus als Basisstufe geführt. Dadurch entsteht die Gelegenheit, diese Räume in Zukunft der Bibliothek zuzuweisen. Die ehemaligen Kindergartenräume stehen voraussichtlich ab Herbst 2018 für die Vergrößerung der Bibliothek zur Verfügung. Zudem kann auch der Aussenbereich des Kindergartens zukünftig der Bibliothek zugewiesen werden. Der Verein "Könizer Bibliotheken" ist mit dieser Lösung einverstanden.

c. Gegenvorschlag zur Initiative „Bezahlbar wohnen in Köniz“

Der Gegenvorschlag verlangt, dass im Baureglement der Gemeinde verankert wird, dass der Wohnungsbau in Kostenmiete und die Erhaltung preisgünstiger Wohnungen dauerhaft gesichert wird. Dabei wird die Ergänzung des Baureglements mit einem neuen Art. 26a gefordert. Genauer Wortlaut und Darlegungen dazu siehe Parlamentsantrag resp. -beschlüsse vom 05. Dezember 2016.

Wird Gegenvorschlag in der Abstimmung im Februar 2017 angenommen, verpflichtet sich die Gemeinde, gemeindeeigenes bzw. geeignetes Land an gemeinnützige Wohnbauträger abzugeben und dies vertraglich sicherzustellen.

Unabhängig vom Ausgang der Volksabstimmung im Februar 2017 wird der Gegenvorschlag noch nicht direkt zur Anwendung kommen. Bedingt ist dies durch die Rechtmässigkeit und Vorwirkungskraft planerischer Verfahren. Die Zone für Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ mit ihren besonderen Bestimmungen war im November 2016 in der öffentlichen Auflage.

Die Überbauung Rappentöri liegt auf gemeindeeigenen Grundstücken. Es ist ein hochwertiger, attraktiver Wohnungsbau vorgesehen. Die Rahmenbedingungen dafür wurden bereits im Wettbewerbsprogramm im Jahr 2012 definiert. Mit den Projektentwicklungsfirmen ist diesbezüglich auch eine Planungsvereinbarung im Jahr 2011 abgeschlossen worden. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Gemeinde die unterzeichnete Planungsvereinbarung mit den Projektentwicklungsfirmen einzuhalten hat.

d. 1205 Motion „Nachhaltiges Rappentöri“ (Energie und Parkierung)

Energie

In der Motion wurden für das Areal Rappentöri im Energiebereich zukunftsfähige Kriterien, vergleichbar mit den Energievorschriften der Überbauungsordnung Ried, gefordert. Die Motion bezüglich der Energievorschriften wurde im Oktober 2014 beschrieben.

In der Motionsbeantwortung vom 08. Dezember 2014 wurde dargestellt, dass zum einen dem Verbot von Anlagen zur Verbrennung fossiler Energieträger und zum anderen einer Wärmeversorgung basierend auf erneuerbaren Energieträgern und auf Abwärmenutzung (Ziel: 50 % vor Ort Erzeugung des Jahresenergiebedarfs) Rechnung getragen werden kann. Diese Punkte wurden sinngemäss in die Vorschriften zur ZPP Nr. 5/9 „Rappentöri“ integriert. Aufgrund des Vorprüfungsberichtes des AGR mussten die Vorschriften wieder gestrichen werden, da sie nicht rechtmässig sind. Die Gemeinde kann aufgrund der Energiegesetzgebung weder den Erzeugungsort festschreiben, noch Energieträger verbieten.

In der Motionsbeantwortung wurde zudem dargestellt, dass der Stossrichtung der 2'000-Watt-Gesellschaft und der Erstellung der Neubauten in der Effizienzklasse A des kantonalen Gebäudeausweises nur teilweise Rechnung getragen werden kann. Gemäss dem Amt für Umweltkoordination und Energie kann die Effizienzklasse des GEAK A nicht vorgeschrieben werden. Jedoch wird mit der Mindestvorgabe des MINERGIE-ECO-Standards in der Planungsvereinbarung mit den Projektentwicklungsfirmen ein nachhaltiges und energieeffizientes Bauen verfolgt. Der definierte Mindeststandard wurde in den Angebotsbedingungen für den Baurechtszins mit den beteiligten Projektentwicklungsfirmen ausgehandelt und vereinbart.

In der aufgelegten Version der Vorschriften zur ZPP Nr. 5/9 Rappentöri ist folgende Vorgabe enthalten: „Neubauten im Sinn von Art. 1 Abs. 2 der kantonalen Energieverordnung (KE nV) haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss KE nV um 10% zu unterschreiten. Massgebend sind die Werte der am 01.09.2016 in Kraft getretenen Fassung.“

Diese Formulierung basiert auf der am 01.09.2016 in Kraft getretenen, verschärften kantonalen Energieverordnung. Darin wird neu nicht mehr der Höchstanteil nicht erneuerbarer Energien am zulässigen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser definiert, sondern der gewichtete Energiebedarf.

Unter Berücksichtigung der Argumentation in der Motion - und in Abweichung zum Vorgehen bei der Planung über die privaten Grundstücke in der ZPP 5/10 „Zentrum Köniz Nord“, in welcher die kantonalen Energiebestimmungen nicht zusätzlich verschärft werden - werden in der vorliegenden Planung gegenüber den kantonalen Vorgaben verschärfte Bestimmungen im Sinne der Motionäre festgelegt.

Parkplätze

In der ursprünglichen Motion wurde für das Areal Rappentöri eine Reduktion der Anzahl Parkplätze gefordert. Das Postulat bezüglich der Parkplatzanzahl wurde im Oktober 2014 beschrieben.

Grundsätzlich ist nicht primär die Anzahl an Parkplätzen entscheidend, sondern der Verkehr, der von den Parkplätzen ausgeht. Massgebend sind also die Anzahl Fahrten des motorisierten Individualverkehrs. Je nach Nutzungsmix entsteht ein unterschiedliches Fahrtenaufkommen pro Parkplatz (bei Verkauf höher als bei Wohnnutzung). Ziel ist es, dass der Verkehrsfluss im Zentrum von Köniz immer noch gesichert werden kann.

In der vorliegenden Version der Vorschriften zur ZPP Nr. 5/9 „Rappentöri“ ist festgesetzt, dass die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge max. 129 beträgt. Mindestens 60 Parkplätze, welche nicht der Wohnnutzung zugeordnet sind, sind dabei rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten. Zudem ist eine Beschränkung der Fahrten festgesetzt worden: Die maximale tägliche Anzahl Fahrten im Jahresdurchschnitt (DTV) beträgt 1'150 Fahrten, welche bereits im Richtplan der Gemeinde für das Areal Rappentöri definiert sind. In der Überbauungsordnung werden zudem konkrete Massnahmen und eine Abgabe für den Fall der wiederholten Überschreitung resp. zur Sicherung der maximalen Fahrten festgelegt.

5. Zuständigkeiten

Die Änderung des Nutzungsplans und die Ergänzung des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ liegen in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

Grundsätzlich läge es in der Kompetenz der Stimmberechtigten, den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung der baurechtlichen Grundordnung über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ zu beschliessen. Da dieser Zeitpunkt aber heute nicht genau vorausgesagt werden kann, beantragt der Gemeinderat dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten, ihn zu ermächtigen, den Zeitpunkt des Inkrafttretens selber zu bestimmen.

Die Abgabe im Baurecht liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Die Vorlage an die Stimmberechtigten erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

6. Finanzen

Durch die Änderung des Nutzungsplans entstehen der Gemeinde Köniz nebst den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Die Kosten für das qualitätssichernde Verfahren des Projekt- und Investorenwettbewerbs wurde im Teiler durch die fünf beteiligten Projektentwicklungsfirmen sowie durch die Gemeinde getragen. Nach erfolgtem Angebotswettbewerb werden den unterlegenen Projektentwicklungsfirmen und der Gemeinde von der zuschlagerhaltenen Projektentwicklungsfirma die Wettbewerbskosten rückvergütet.

Die Realisierung der Überbauung wird vollumfänglich von dem zukünftigen Baurechtsnehmer resp. Baurechtsnehmerin getragen.

Mit der Abgabe mit Baurecht erhält die Gemeinde einen Baurechtszins von circa 500'000,- Franken pro Jahr (Grobschätzung auf Basis des Wettbewerbs-Ergebnisses).

7. Abhängigkeit zu anderen Projekten

Nach Ablauf der Beschwerdefrist werden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Vorlage tritt nach der Publikation der Genehmigung (vorbehältlich allfälliger Beschwerden) in Kraft.

Wenn die Stimmberechtigten der Vorlage zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung Rappentöri und der später folgenden Vorlage zum Baurecht Rappentöri zustimmen, die Überbauungsordnung durch den Gemeinderat beschlossen wird und vom Kanton genehmigt werden kann, steht für die Umsetzung des Projekts das ordentliche Baubewilligungsverfahren an, das voraussichtlich 2018 stattfinden wird. Mit dem Baubeginn kann frühestens ab 2019 gerechnet werden.

Die Verlegung der Bushaltestelle und der Recyclingsammelstelle sind vor Baubeginn der Überbauung Rappentöri umzusetzen. Im Anschluss an die Abstimmung soll das dafür erforderliche Bauprojekt erarbeitet und dem Parlament der Ausführungskredit beantragt werden. Die neue Bus(end)haltestelle mit Warteunterstand und gedeckten Veloabstellplätzen kostet ca. Fr. 500'000.-. Für die Realisierung der neuen Unterflursammelstelle ist mit Kosten von ca. Fr. 220'000.- zu rechnen. Die Finanzierung der neuen Sammelstelle liegt grösstenteils bei der Gemeinde. Es ist das Ziel, dass sich auch die Grundeigentümerschaft der betroffenen Parzellen der heutigen Recyclingsammelstelle an den Kosten beteiligt. Mit dem Abbau der jetzigen Velo- und Sammelstelle im Unterstand wird eine attraktivere Situation geschaffen. In einem weiteren Schritt erfolgt die koordinierte Ausführung der Überbauung Rappentöri und der Neugestaltung der unteren Stapfenstrasse. Für die Neugestaltung der unteren Stapfenstrasse ist mit Kosten von ca. 1.6 Millionen Franken (+/- 20%) zu rechnen. Die genannten Kosten mit Berechnungsstand November 2016 sind inklusive Mehrwertsteuer und haben eine Kostengenauigkeit von +/- 20%.

Der definitive Variantenentscheid für die Offenlegung des Sulgenbachs erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Vorprojekts. Der Planungskredit soll dem Gemeinderat im Jahr 2017 zum Beschluss vorgelegt werden. Die Planungsarbeiten für das Bauprojekt sollen ebenfalls im 2017 ausgeschrieben werden. Der Ausführungskredit wird dem Parlament anschliessend im 2018 vorgelegt, so dass die Umsetzung frühestens ab 2018 erfolgen kann. Für die Ausführung ist mit Kosten von ca. Fr. 600'000.- zu rechnen, wobei davon ausgegangen wird, dass rund 50% der Kosten durch Subventionen aus dem kantonalen Renaturierungsfonds gedeckt werden können.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen und z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung für das Gebiet Rappentöri wird zugestimmt.
 - Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels.

Köniz, 21. Dezember 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

Entwurf Botschaft und Stimmzettel für die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017