



## **Volksabstimmung 21. Mai 2017**

### **Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

<b>Änderung Art. 26 Gemeindeordnung (Teilrevision)</b> Lockerung der Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium	Seite 3
<b>Zentrum Köniz Nord</b> Änderung der baurechtlichen Grundordnung	Seite 11
<b>Rappentöri</b> Änderung der baurechtlichen Grundordnung	Seite 33

## Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern (\*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

### Öffnungszeiten

Donnerstag, 18. Mai 2017, 08–12 und 14–18 Uhr  
Freitag, 19. Mai 2017, 08–12 und 14–17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)  
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)  
Wabern (Dorfschulhaus\*)  
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)  
Niederwangen (Schulhaus)

### Öffnungszeiten

Sonntag, 21. Mai 2017, 10–12 Uhr

## Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Dieses muss **frankiert** werden, wenn die briefliche Abstimmung per Post erfolgt. Portofrei können die Wahl- und Abstimmungsunterlagen an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) und in den Abstimmungslokalen (siehe oben) abgegeben werden.

Ausserhalb der Logenöffnungszeiten können Sie die Unterlagen auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.  
Letzte Leerung: Samstag, 20. Mai 2017, 14 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:  
Montag bis Freitag, 08–12 und 14–17 Uhr  
Donnerstag bis 18 Uhr

## Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter [www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)  
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).  
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung  
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

# Änderung Art. 26 Gemeindeordnung

## Lockerung der Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium

### Das Wichtigste in Kürze

Artikel 26 Abs. 1 der Könizer Gemeindeordnung (GO) sieht für Mitglieder des Gemeinderats eine Amtszeitbeschränkung auf drei aufeinanderfolgende ganze Amtsdauern vor. Eine ganze Amtsdauer beträgt 4 Jahre. Die Amtszeitbeschränkung für Gemeinderatsmitglieder greift somit im Normalfall nach 12 Jahren. Für das Amt des Gemeindepräsidiums ist keine besondere Regelung vorgesehen. Für den Fall, dass ein Gemeinderatsmitglied nach einigen Amtsjahren ins Gemeindepräsidium gewählt wird, werden die Amtsjahre als Gemeinderat für die Berechnung der Amtsdauer angerechnet.

Die Könizer Regelung zur Amtszeitbeschränkung für Gemeinderatsmitglieder ist im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden eine der strengsten. Für „normale“ Gemeinderatsmitglieder hat sich diese restriktive Regelung bewährt. Bei der Wahl des amtierenden Gemeindepräsidenten hat sich hingegen gezeigt, dass die Regelung für das Gemeindepräsidium nicht optimal ist. Das Gemeindepräsidium nimmt innerhalb des Gemeinderats sowie als Vertreter der Gemeinde gegen aussen besondere Funktionen wahr. Das Gemeindepräsidium wird zudem direkt vom Volk gewählt. Diese besondere Stellung rechtfertigt es, die Dauer der Amtsausübung nicht allzu stark dadurch zu beschränken, dass der Gemeindepräsident oder die Gemeindepräsidentin bereits die Funktion als „normales“ Mitglied des Gemeinderats ausgeübt hat.

Der Gemeinderat und das Parlament beantragen den Stimmberechtigten, die Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium moderat zu lockern. Ziel der Änderung ist es, die Kontinuität für das Amt des Gemeindepräsidiums in einem klar begrenzten Rahmen zu erhöhen. Eine längere Amtszeit soll (nur) dann möglich sein, wenn ein Gemeinderatsmitglied nach zwei vollen Amtsdauern als Gemeinderat für das Gemeindepräsidium gewählt wird. In diesem Fall wird die Amtszeit für das Gemeindepräsidium auf zwei aufeinanderfolgende ganze Amtsdauern beschränkt (zusätzlich zu den zwei aufeinanderfolgenden ganzen Amtsdauern als Gemeinderatsmitglied).

Die vorgeschlagene Änderung des Art. 26 GO hat zur Folge, dass eine Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium nach nur einer Amtsdauer von 4 Jahren nicht mehr möglich ist. Zugleich wird sichergestellt, dass keine Person das Gemeindepräsidium während mehr als drei ganzen aufeinanderfolgenden Amtsdauern ausüben darf. Es handelt sich somit um eine moderate Lockerung der Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium, welche im Vergleich zu anderen Gemeinden immer noch restriktiv ist.

Um personenbezogene Diskussionen zu vermeiden, soll die neue Regelung für den jetzigen Gemeindepräsidenten nicht mehr zur Anwendung gelangen. Dies wird mittels Festlegung des Datums des Inkrafttretens nach Ende der laufenden Legislatur erreicht.

### **Die bisherige Könizer Regelung**

Der bisherige Art. 26 Abs. 1 Gemeindeordnung (GO) sieht für Mitglieder des Gemeinderats eine Amtszeitbeschränkung auf drei aufeinanderfolgende ganze Amtsdauern vor. Eine ganze Amtsdauer beträgt 4 Jahre. Diese Regelung ist mit der Totalrevision der Gemeindeordnung von 2004 eingeführt worden. Die Amtszeitbeschränkung für Gemeinderatsmitglieder greift somit im Normalfall nach 12 Jahren.

Mögliche zusätzliche Amtsjahre als Folge von Ersatz- und Ergänzungswahlen während einer laufenden Amtsdauer können zusätzlich angerechnet werden. Im Ausnahmefall kann somit in Köniz ein Gemeinderatsmitglied während gut 15 Jahren Mitglied des Gemeinderats sein.

Für das Amt des Gemeindepräsidiums ist keine besondere Regelung vorgesehen, es gilt somit die Regelung nach Art. 26 GO. Für den Fall, dass ein Gemeinderatsmitglied nach einigen Amtsjahren ins Gemeindepräsidium gewählt wird, werden die Amtsjahre als Gemeinderat für die Berechnung der Amtsdauer angerechnet.

## Ein Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden

Im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden im Kanton Bern ist die Könizer Regelung zur Amtszeitbeschränkung restriktiv. Verglichen mit den einwohnerreichsten Gemeinden Bern, Biel und Thun greift die Könizer Regelung mit einer Amtszeitbeschränkung nach drei ganzen Amtsdauern am frühesten. Thun sieht keine Amtszeitbeschränkung vor. In Bern beträgt die Amtszeitbeschränkung 16 Jahre, in Biel vier volle Amtsperioden à vier Jahren. Mittलगrosse Berner Gemeinden kennen häufig Amtszeitbeschränkungen für nebenamtliche Gemeinderatsmitglieder, für das vollamtliche Gemeindepräsidium ist hingegen in der Regel keine Amtszeitbeschränkung vorgesehen.

Von den untersuchten Städten und grösseren Gemeinden in anderen Kantonen kennt bei hauptamtlichen Gemeinderäten nur Chur eine Amtszeitbeschränkung auf 12 Jahre. Die Mehrzahl der grösseren Gemeinden sehen keine Amtszeitbeschränkung vor (Winterthur, Luzern, Frauenfeld, Fribourg, Schaffhausen, St. Gallen), andere Gemeinden sehen eine längere maximale Amtszeit, in der Regel von vier Amtsdauern, vor.

## Warum soll die Regelung geändert werden?

Die Könizer Regelung zur Amtszeitbeschränkung für Gemeinderatsmitglieder ist im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden eine der strengsten. Für „normale“ Gemeinderatsmitglieder hat sich diese restriktive Regelung bewährt. Bei der Wahl des amtierenden Gemeindepräsidenten hat sich hingegen gezeigt, dass die Regelung für das Gemeindepräsidium nicht optimal ist. Das Gemeindepräsidium hat innerhalb des Gemeinderats eine besondere Stellung. Das Gemeindepräsidium nimmt zudem verschiedene Funktionen als Vertreter der Gemeinde in Gremien sowie im Kontakt mit der Bevölkerung und mit anderen Behörden und Organen wahr. Das Gemeindepräsidium wird direkt vom Volk gewählt, was die besondere Stellung dieses Amtes bekräftigt. Diese spezifische Stellung rechtfertigt es, die Dauer der Amtsausübung nicht allzu stark dadurch zu beschränken, dass der Gemeindepräsident oder die Gemeindepräsidentin bereits die Funktion als „normales“ Mitglied des Gemeinderats ausgeübt hat.

Der Gemeinderat und das Parlament beantragen deshalb, die Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium moderat zu lockern. Ziel der Änderung ist es, die Kontinuität für das Amt des Gemeindepräsidiums in einem klar begrenzten Rahmen zu erhöhen. Eine längere Amtszeit soll (nur) dann möglich sein, wenn ein Gemeinderatsmitglied nach zwei vollen Amtsdauern als Gemeinderat für das Gemeindepräsidium gewählt wird.

Die bestehende Amtszeitbeschränkung für die übrigen Gemeinderatsmitglieder soll demgegenüber nicht geändert werden.

### Der neue Artikel 26 GO: Moderate Lockerung der Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium

Der Gemeinderat schlägt sinngemäss folgende Änderung des Artikels 26 GO vor:

- *Absatz 1 (unverändert, wie bisher):* Amtszeitbeschränkung auf drei aufeinanderfolgende, ganze Amtsdauern für Mitglieder der Gemeindeorgane (und somit „normale“ Gemeinderatsmitglieder) sowie für Kommissionen ohne Entscheidungsbefugnis.
- **Absatz 1bis (neu): Ausnahmeregelung für den Fall, dass ein Mitglied nach zwei Amtsdauern als Gemeinderat ins Gemeindepräsidium gewählt wird. In diesem Fall wird die Amtszeit für das Gemeindepräsidium auf zwei aufeinanderfolgende ganze Amtsdauern beschränkt (zusätzlich zu den zwei aufeinanderfolgenden ganzen Amtsdauern als Gemeinderatsmitglied).**
- *Absatz 2:* Redaktionelle Anpassung als Folge des neuen Art. 26 Absatz 1bis
- *Absatz 3:* Unverändert, wie bisher

*(siehe Darstellung mit bisherigem und neuem Text des Art. 26 GO im Anhang)*

Die vorgeschlagene Änderung des Art. 26 GO hat zur Folge, dass eine Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium nach nur einer Amtsdauer von 4 Jahren als Gemeindepräsident oder als Gemeindepräsidentin nicht mehr möglich ist. Zugleich wird sichergestellt, dass keine Person das Gemeindepräsidium während mehr als drei ganzen aufeinanderfolgenden Amtsdauern ausüben darf. Es handelt sich somit um eine moderate Lockerung der Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium, welche im Vergleich zu anderen Gemeinden immer noch restriktiv ist.

## **Ab wann gilt die neue Regelung?**

Um personenbezogene Diskussionen zu vermeiden, soll die neue Regelung für den jetzigen Gemeindepräsidenten nicht mehr zur Anwendung gelangen. Dies wird mittels Festlegung des Datums des Inkrafttretens auf einen Zeitpunkt nach Ende der laufenden Legislatur 2014-2017, also auf frühestens 1. Januar 2018, erreicht (siehe Beschlussantrag 2).

## **Was geschieht bei Annahme der Vorlage?**

Bewilligen die Stimmberechtigten die beantragte Änderung des Art. 26 der Gemeindeordnung, gilt die Regelung ab der nächsten Legislatur 2018-2021. Für „normale“ Gemeinderatsmitglieder bleibt die Regelung gleich wie bisher und es ändert sich nichts.

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat die neue Regelung vorgeprüft und festgestellt, dass die Änderung des Art. 26 GO in der vorliegenden Form genehmigungsfähig ist.

## **Folgen bei Ablehnung der Vorlage**

Lehnen die Stimmberechtigten die beantragte Änderung ab, gilt weiterhin der bisherige Artikel 26 GO. Die Amtszeit für das Gemeindepräsidium würde auch zukünftig in allen Fällen auf drei aufeinanderfolgende ganze Amtsdauern beschränkt. Es wäre weiterhin möglich, dass ein Gemeindepräsident oder eine Gemeindepräsidentin nach nur einer Amtsdauer von vier Jahren im Präsidium aufgrund Amtszeitbeschränkung aus dem Amt ausscheiden muss.

## Argumente im Parlament

### **PRO**

- TEXT
- TEXT
- TEXT

### **CONTRA**

- TEXT
- TEXT
- TEXT



## Antrag

Mit **x** zu **y** Stimmen bei **z** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Änderung des Art. 26 Gemeindeordnung (Lockerung der Amtszeitbeschränkung für das Gemeindepräsidium) wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten dieser Änderung, jedoch frühestens auf den 1. Januar 2018.

Köniz, 13. Februar 2017

Der Präsident: Andreas Lanz

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

### **Änderung (Teilrevision) der Gemeindeordnung vom 16. Mai 2004 (101.1)**

#### **Bisheriger Text**

##### Art. 26 Wiederwählbarkeit

- <sup>1</sup> Die Amtszeit der Mitglieder der Gemeindeorgane und der Kommissionen ohne Entscheidbefugnis wird auf drei aufeinanderfolgende, ganze Amtsdauern beschränkt.
- <sup>2</sup> Nach Ablauf dieser Amtszeit ist eine erneute Wahl in dasselbe Organ bzw. dieselbe Kommission frühestens nach Ablauf einer vollen Amtsdauer möglich.
- <sup>3</sup> Die Wiederwählbarkeitsbeschränkungen gelten nicht für das Präsidium, Vizepräsidium und Sekretariat der Ausschüsse in Wahl- und Abstimmungsverfahren

#### **Vorlage neu**

##### Art. 26 Wiederwählbarkeit

- <sup>1</sup> (unverändert) Die Amtszeit der Mitglieder der Gemeindeorgane und der Kommissionen ohne Entscheidbefugnis wird auf drei aufeinanderfolgende, ganze Amtsdauern beschränkt.
- <sup>1bis</sup> (neu) Wird eine Person anschliessend an zwei aufeinanderfolgende ganze Amtsdauern als Mitglied des Gemeinderats neu als Gemeindepräsidentin oder Gemeindepräsident gewählt, ist eine einmalige Wiederwahl als Gemeindepräsidentin oder Gemeindepräsident zulässig.
- <sup>2</sup> Nach Ablauf der höchstens zulässigen Amtszeit ist eine erneute Wahl in dasselbe Organ bzw. dieselbe Kommission frühestens nach Ablauf einer vollen Amtsdauer möglich.
- <sup>3</sup> (unverändert) Die Wiederwählbarkeitsbeschränkungen gelten nicht für das Präsidium, Vizepräsidium und Sekretariat der Ausschüsse in Wahl- und Abstimmungsverfahren.

# Zentrum Köniz Nord

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung

### Das Wichtigste in Kürze

Das Planungsgebiet Zentrum Köniz Nord liegt im Zentrum der Gemeinde an der S-Bahnstation Köniz. Gemeinsam mit den angrenzenden Überbauungen Bläuacker und Dreispitz bildet es das Kernstück bezüglich Zentrumsfunktionen. Bereits heute gibt es dort ein gutes Versorgungs- und Dienstleistungsangebot.

Im Planungsgebiet befinden sich eine grosse Anzahl ältere Wohn- und Gewerbebauten, Brachflächen und Parkplätze. Durch den Wegzug von alteingesessenen Firmen ist das Gebiet unternutzt. Es weist eine geringe gestalterische Qualität auf und genügt den heutigen Ansprüchen und Möglichkeiten an Nutzung und Dichte für ein Gemeindezentrum nicht mehr.

Die Gemeinde will das Gebiet Zentrum Köniz Nord durch eine attraktive städtische Überbauung aufwerten und eine kompakte, abwechslungsreiche und nachhaltige Quartierstruktur schaffen. Ziel ist es, an einem gut erschlossen Ort im Siedlungsgebiet verdichtet zu bauen. Die Planung basiert auf einem städtebaulichen Konzept, welches eine feinteilige, gut vernetzte Bebauung und eine attraktive Anbindung des Zentrums Köniz Nord an die S-Bahnstation Köniz ermöglicht. Zentral ist dabei eine massvolle Verdichtung, welche Rücksicht auf das Bestehende nimmt und besonderen Wert auf die Qualität der Freiräume sowie auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebautem Raum und Freiraum legt.

Die Überbauung leistet einen wichtigen Beitrag zur baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung und Aufwertung des Zentrums von Köniz und der Station Köniz als Ankunftsort.

Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten ist die Anpassung des Nutzungsplans und des Baureglements. Dies erfordert eine Volksabstimmung. Die neuen baurechtlichen Bestimmungen ermöglichen eine Weiterentwicklung des Zentrums in Etappen. Neben städtischem Wohnraum wird auch Platz für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsflächen geboten.

Da das Areal sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist, wird nur ein beschränktes Angebot an Autoabstellplätzen ermöglicht. Mit attraktiven Wegverbindungen, einer erhöhten Durchlässigkeit und einer klaren Orientierung soll das Gebiet für den Velo- und Fussverkehr attraktiver werden. Insbesondere soll der Zugang zur S-Bahn von der Wiesen- und Schwarzenburgstrasse her verbessert werden.

Gegenstand der Vorlage ist die Umzonung des nördlichen Teils der heute rechtsgültigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ sowie des südlichen Teils der ZPP Nr. 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“ in die eigenständige neue ZPP Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ mit den dazugehörigen Vorschriften.

## Ausgangslage

Das knapp drei Hektare grosse Gebiet Zentrum Köniz Nord liegt an der Schwarzenburgstrasse im Zentrum von Köniz, nördlich des Bläuackerplatzes. Im Westen wird das Gebiet durch die Bahnlinie der S-Bahn Bern - Schwarzenburg begrenzt, im Norden durch den



Standort Gebiet Zentrum Köniz Nord

Brühlplatz. Östlich wird das Gebiet durch die Wiesenstrasse, südlich durch den Sonnenweg begrenzt. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum um den Bläuackerplatz, das Zugang zu einem guten Versorgungs- und Dienstleistungsangebot bietet.

Heute liegt das Gebiet in verschiedenen Nutzungszonen und wird neu in einer Zone mit Planungspflicht zusammengefasst. So kann das wichtige Teilstück Zentrum Köniz Nord als funktionale Einheit mit klaren Rahmenbedingungen weiterentwickelt werden.

Aufgrund der zentralen Lage, der vielschichtigen Anforderungen sowie der vielfältigen Grundeigentümerstruktur nahmen die Arbeiten zur Planung mehrere Jahre in Anspruch. Durch die intensive Auseinandersetzung mit dem Ort und den Bedürfnissen der Bevölkerung konnte ein städtebauliches Konzept entwickelt werden, das auch besonderen Wert auf die Qualität der Freiräume legt.

Innerhalb des Planungsperimeters bekunden mehrere Grundeigentümerschaften Interesse an einer Entwicklung und Neugestaltung des Gebietes. Sie können mit den neuen baurechtlichen Vorschriften ihr Grundstück nach ihren persönlichen Zeitvorstellungen und finanziellen Mitteln entwickeln. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ohne Veränderungsbedarf kommen dadurch nicht unter unmittelbarem Entwicklungsdruck, da eine Realisierung in Teilschritten möglich ist.

## Das Gebiet im Detail

Heute umfasst das Gebiet 43 Parzellen mit einem heterogenen Bauungsmuster. Neben den grösstenteils privaten Grundeigentümern besitzen auch die Gemeinde Köniz sowie die Pensionskasse Köniz Grundeigentum (vgl. nachfolgende Karte).



Verteilung Grundeigentum innerhalb der Nutzungsplanänderung

## Ziele der Planung

Ziel der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ ist die Weiterentwicklung und Stärkung dieses zentralen Ortes in Köniz. Das Gebiet soll sich langfristig als identitätsstiftendes Bindeglied zwischen den qualitativ hochwertigen Räumen Bläuacker und Dreispitz mit Liebefeldpark entwickeln. Die neuen baurechtlichen Bestimmungen bieten die Grundlage für eine räumliche und funktionale Aufwertung des Areals, als gemeinsamer Ort für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Verweilen.

Die folgenden Themenschwerpunkte bilden die zentralen Planungsinhalte:

- gefestigte Entwicklungsvision für das Areal,
- massvolle Verdichtung, mit Rücksichtnahme auf den Bestand und guter Einpassung von Neubauten,
- ausgewogenes Verhältnis zwischen bebautem Raum und Freiraum,
- erhöhte Durchlässigkeit, klare Orientierung und attraktive Wegverbindungen für den Fuss- und Veloverkehr,
- schrittweise Realisierung in Etappen mit gemeinsamer Planung in Teilgebieten, mit Nutzungsbonus bei Anwendung von qualitativen Verfahren wie Wettbewerben,
- qualitative Aufwertung der öffentlichen Räume,
- bessere Zugänglichkeit zur S-Bahn-Station Köniz und gute Anbindung der Bushaltestellen,
- Steigerung der Mischung von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Verkauf .

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Um die Planungsziele zu erreichen, muss die baurechtliche Grundordnung (Nutzungsplan und besondere Vorschriften zum Nutzungsplan im Baureglement) angepasst werden.

### **Nutzungsplan**

Das Gebiet „Zentrum Köniz Nord“ liegt heute in verschiedenen Nutzungszonen. Durch die folgenden Anpassungen im Nutzungsplan

können für das Gesamtgebiet einheitliche Vorschriften erlassen werden:

Der südliche Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“ und der nördliche Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ werden neu der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ zugeführt.

Das Grundstück im nordöstlichen Bereich der heutigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ wird der Regelbauzone (Wohnzone, Bauklasse IIIa) zugeführt (vgl. Abbildung Seite 26).

Der südliche Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ wird im Rahmen der laufenden Planung „Rappentöri“ angepasst und der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ sowie der Regelbauzone zugeführt. Über diese Umzonung wird ebenfalls abgestimmt (vgl. ab Seite 33).

### **Besondere Vorschriften**

Mit der Vorlage werden die besonderen Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ für Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer verbindlich festgesetzt. In den Vorschriften werden die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie verschiedene weitere Bestimmungen zu Verkehr und Freiraum festgehalten.

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 ist in die Sektoren A, B und C unterteilt. Nebst gemeinsamen Bestimmungen werden insbesondere die Art und das Mass der Nutzung für die drei Sektoren mit spezifischen Bestimmungen geregelt.

### **Überblick der wichtigsten Neuerungen im Vergleich**

	<b>Bestehende ZPP Vorschriften</b>	<b>Neue ZPP Vorschriften</b>
Art der Nutzung	Ersatzordnung: Kernzone K, Gemischte Zone AW	Kernzone
Nutzungsbeschränkung	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anteil Nichtwohnnutzung max. 60%</li><li>- Ausschluss von Läden mit höchstens 500 m<sup>2</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Anteil Wohnen min. 60%</li><li>- entlang öffentlichkeitswirksamer Räume im Erdgeschoss keine Wohnnutzung</li></ul>



Mass der Nutzung	Bauklasse IIIb / IV, Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo): 0.5 / 0.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fünf Geschosse im Sektor A, vier Geschosse im Sektor B und C resp. Sonderbauhöhe von 8-12 Geschossen beim Brühlplatz (nur mit qualitativem Verfahren) im Sektor C möglich</li> <li>- GFZo min. 0.8, max. 1.2 – 1.5</li> </ul>
Qualitätssicherung	Verweis auf Richtplan Zentrum Köniz/ Liebefeld (2003)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtlinien mit Gestaltungsgrundsätzen,</li> <li>- Bonus durch Erhöhung der GFZo um 0.2 für Projektwettbewerb ab min. Grundstücksfläche von 2'000 m<sup>2</sup></li> </ul>
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	ES III	ES III
Gestaltungsgrundsätze	Städtisch gemischte Siedlung mit attraktivem Ortskern, Verweis auf Richtplan Zentrum Köniz/ Liebefeld (2003)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dichte Ortsmitte als Gemeindezentrum mit hoher Nutzungsdurchmischung</li> <li>- Rücksichtnahme auf heutiges Ortsbild</li> <li>- gute Anbindung an Station Köniz und erhöhte Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr</li> <li>- klare Orientierung</li> <li>- Raum für Interaktionsflächen</li> <li>- Grenzabstände von 3 m</li> </ul>
Erschliessung und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss Bestimmungen Baureglement</li> <li>- Verweis auf Richtplan Zentrum Köniz/ Liebefeld (2003)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Konzept der Tempo- 30-Zone Schwarzenburgstrasse bleibt erhalten</li> <li>- Anzahl Parkplätze gemäss unterer Bandbreite der kantonalen Bauverordnung</li> <li>- gemeinschaftlich nutzbare Einstellhallen</li> <li>- 20 öffentliche Parkplätze beim Brühlplatz</li> </ul>
Energie	Gemäss alter kantonalen Energieverordnung	Gemäss neuer (verschärfter) kantonalen Energieverordnung

### **Mitwirkung**

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand bereits im Jahr 2012 statt. Zur gleichen Zeit wurden von der Gemeinde öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt. Das Vorhaben hat insbesondere bei den beteiligten Grundeigentümerschaften und der ortsansässigen Bevölkerung ein grosses Echo ausgelöst.

Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht zusammengestellt und kommentiert. Die Vorschriften wurden aufgrund verschiedener Eingaben der Mitwirkenden angepasst. In den überarbeiteten Vorschriften wurden insbesondere die Anliegen bezüglich Ausnützungsziffer, Anzahl Geschosse, Nutzungsboni, Grenzabstände, Freiraumgestaltung, Realisierung in Etappen, Gestaltungsgrundsätzen und Verkehr berücksichtigt.

### **Vorprüfung**

Die Planung wurde zwischen 2013 und 2016 in zwei Schritten durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeit vorgeprüft und im April 2016 als genehmigungsfähig beurteilt.

### **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 30. September bis 29. Oktober 2016. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Von der BLS Netz AG wurde eine Rechtsverwahrung eingereicht. Diese ist bei Planungen in der Nähe von Bahnanlagen Standard und schränkt die beabsichtigte Entwicklung nicht ein.

### **Mehr Informationen**

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind im Internet zu finden: [www.koeniz.ch/zentrum-koeniz-nord](http://www.koeniz.ch/zentrum-koeniz-nord)

Die Originalakten können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, T 031 970 93 91) eingesehen werden.

### **Städtebau**

Besonderes Augenmerk wird auf die qualitätsvolle Entwicklung des gesamten Gebietes und die quartierverträgliche Integration von Neubauten gelegt. Die bauliche Dichte soll stadträumliche Qualitäten bieten, welche die Zentrumsfunktion begünstigen. Eine ineinandergreifende Bebauung, geschützte Platzsituationen sowie verträgliche Gebäudehöhen schaffen im Zusammenspiel eine angemessene Raumgeborgenheit. Der auf Ausgewogenheit von bebautem Raum und Freiraum beruhende Städtebau ermöglicht eine vielseitige Zentrumsnutzung sowie eine Realisierung in Etappen.

Die Dimensionen der neuen Bauten orientieren sich weitgehend an der umliegenden Baustruktur und lassen ein verträgliches Mass an Mehrnutzung im Sinne einer dichten Zentrumsnutzung zu. Die Akzentuierung im Sektor C durch ein höheres Haus bildet ein Bindeglied zwischen dem Zentrum Köniz Nord und dem nördlich angrenzenden Areal, wo sich bereits heute ein achtgeschossiger Bau befindet.

Die etappenweise Realisierungsmöglichkeit nach einem übergeordneten Gesamtkonzept, erlaubt eine schrittweise Transformation des Gebietes mit individuellen Bauten, die sich Stück für Stück in das neue Ortsbild einfügen.

### **Qualitätssicherung**

Um grössere zusammenhängende Einheiten projektieren zu können, beinhalten die Sonderbauvorschriften einen Anreiz zur parzellenübergreifenden Zusammenarbeit. Ab einer Grundstücksfläche von 2'000 m<sup>2</sup> können Projektwettbewerbe nach SIA durchgeführt werden, die zu einer angemessenen Erhöhung des Nutzungsmasses führen.

### **Erschliessung und Parkierung**

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Dienstleistungsangebot in unmittelbarer Nähe, ist für den Zentrumsbereich ein reduziertes Parkplatzangebot vorgesehen. Trotz grösserem Angebot an Wohn- und weiterer Nutzfläche, wird das Parkplatzangebot im Vergleich zu heute kaum vergrössert. Es wird nur mit einer minimalen Zunahme des motorisierten Verkehrsaufkommens gerechnet. Zudem wird die Planung des Areals auf den Betrieb und die Gestaltung der Schwarzenburgstrasse abgestimmt. Mit den Laden- und Verkaufsflächen entlang dieser Hauptachse soll

der bestehende Strassenabschnitt mit Zentrumscharakter gestärkt werden.

Die Ausgestaltung des Sonnenwegs entlang der Bahnlinie wird in einem eigenständigen Planungsverfahren mit den involvierten Fachkreisen, Bahn- und Busunternehmen sowie den betroffenen Grundeigentümern koordiniert und geplant. Ziel ist es, eine hochwertige Verkehrsinfrastruktur zu schaffen, welche sowohl einer repräsentativen Adressbildung wie auch der kooperativen Nutzung im Zentrum von Köniz gerecht wird.

Die Schwarzenburgstrasse, als Teil der Kantonsstrasse Bern - Schwarzenburg, bleibt durch die neuen Vorschriften der ZPP Nr. 5/10 unverändert. Am erfolgreichen Konzept Tempo-30 mit flächiger Querung und den Kurzzeitparkplätzen wird festgehalten.

## Finanzen und Kosten

### **Kosten Planungsverfahren und Realisierung**

Durch die Änderung des Nutzungsplans entstehen der Gemeinde Köniz nebst den Planungskosten keine weiteren Kosten. Die Kosten für mögliche folgende qualitätssichernde Verfahren und die Realisierung werden vollumfänglich von den Grundeigentümerschaften getragen.

### **Ausgleich des planerischen Mehrwertes**

Infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten entstehen Mehrwerte. Gemäss der Praxis des Gemeinderates von Köniz werden erhebliche Planungsmehrwerte gestützt auf Art. 142 des bernischen Baugesetzes ausgeglichen.

Da das revidierte Baugesetz zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage noch nicht in Kraft war, wurden mit den Grundeigentümerschaften Vereinbarungen bezüglich dem Ausgleich des planerischen Mehrwertes abgeschlossen. Darin ist für Mehrwerte über Fr. 150'000 eine Ausgleichsleistung in der Höhe von 40 Prozent des planerischen Mehrwertes festgesetzt. Die Ausgleichsleistung wird fällig, wenn der Mehrwert effektiv realisiert wird (Überbauung oder Veräusserung).

## Wie geht es nach einer Annahme der Vorlage weiter?

Nach Ablauf der Beschwerdefrist werden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Vorlage tritt nach der Publikation der Genehmigung in Kraft. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer selbst werden das Areal nach ihren Zeitvorstellungen und finanziellen Mitteln weiterentwickeln. Dabei kann es zur Erstellung von einzelnen Überbauungsordnungen und/oder qualitätssichernden Verfahren (Architekturwettbewerbe) kommen, um eine hochwertige Überbauung zu erreichen. Ein möglicher Baubeginn ist abhängig von den jeweiligen Absichten der Grundeigentümerschaften. Es ist davon auszugehen, dass die Planungsarbeiten für ein grösseres Areal entlang der Bahn bald aufgenommen werden.

## Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Im Falle einer Ablehnung der Vorlage verbleibt das Areal in den zwei verschiedenen Zonen mit Planungspflicht, mit den bestehenden Vorschriften. Die erwünschte städtebaulich und architektonisch überzeugende Überbauung und die Fortsetzung der Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gemeindezentrums könnte nicht sichergestellt werden. Das Areal bliebe unternutzt und weiter unattraktiv. Der Planungsprozess würde sich über einen längeren Zeithorizont verzögern und investitionsbereite Bauträgerschaften könnten das Interesse an der Entwicklung verlieren.

## Argumente im Parlament

### PRO

- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text

### CONTRA

- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text

## Antrag

Mit **x** zu **y** Stimmen und **z** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung Zentrum Köniz Nord wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.

Köniz, 13. Februar 2017

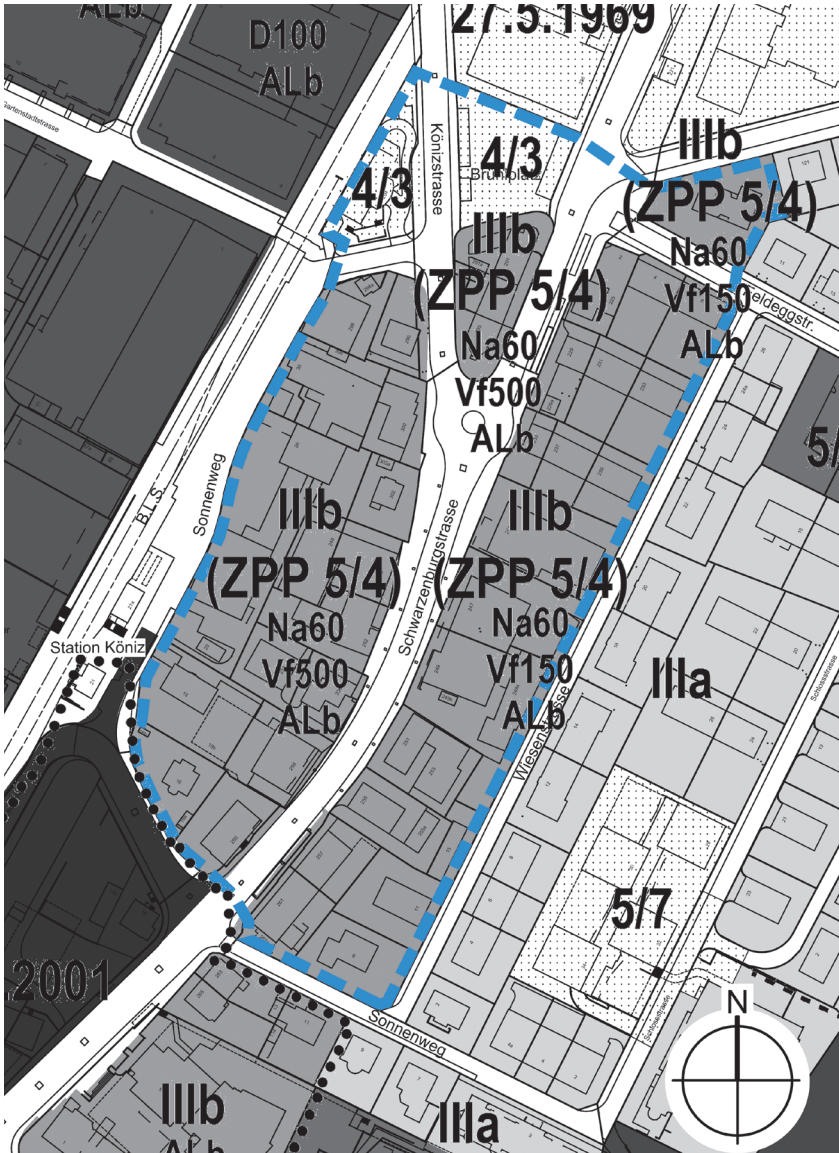
Der Präsident: Andreas Lanz

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

## Anhang: Änderung der gesetzlichen Grundlagen im Detail

### Nutzungsplan bestehend:

Das Areal liegt heute in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ sowie in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“.













## Legende

 Perimeter der Nutzungsplanänderung

### Nutzungszonen



	Wohnzone	W
	Kernzone	K
	Zone für öffentliche Nutzung	ZÖN
	Arbeitszone	A2
	Grünzone	GZ
	Landwirtschaftszone, Strassen- / Bahnareal	L

### Besondere Zonen

	Zone mit Überbauungsordnung	ÜO
	Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93/94 Baugesetz	ZPP

**8.8.2003** Genehmigungsdatum ÜO

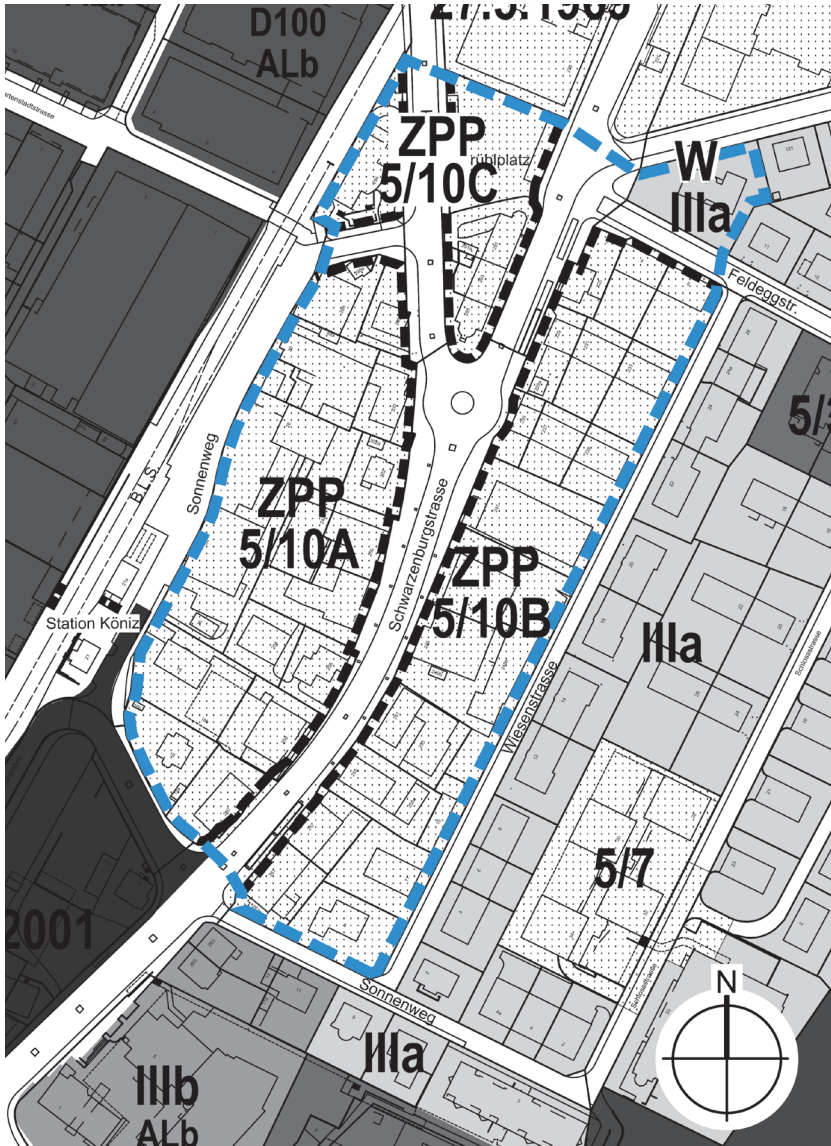
### Bauklassen, Beschränkungen

<b>IIIa</b>	Bauklassen
<b>Na60</b>	Anteil Nichtwohnnutzung an der BGF des Gebäudes höchstens 60%
<b>Vf150/Vf500</b>	Quartierläden mit höchstens 150/500m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
<b>ALb</b>	Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind
	Ortsbildschutzgebiet
	Begrenzung von Gebieten (Sektoren)

*Legende für Nutzungsplan bestehend (S. 24) und Nutzungsplan neu (S. 26).*

## Nutzungsplan neu

Neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“, sowie Parzelle Nr. 4749 neu in der Wohnzone W, Bauklasse IIIa.



## Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

### Zonen mit Planungspflicht (ZPP) bestehend

Für das Gebiet Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ gelten aktuell folgende Bestimmungen:

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1 Planungszweck</b>	<b>2 Art und Mass der Nutzung</b>	<b>3 Gestaltungsgrundsätze</b>	<b>4 Verschiedene Bestimmungen</b>	
5/4	Zentrum Köniz ZPP 2 ES III	1	Realisierung des Richtplanes Zentrum Köniz. Schaffung eines attraktiven Ortskerns. Sicherstellung neuer Verkehrsführungen und von Parkierungsanlagen.	2 Für Art und Mass der Nutzung ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.	3 Für die Gestaltungsgrundsätze ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.	4 Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt folgende Ersatzordnung: Es kann unter Einhaltung der Richtplaninhalte für Erschliessung und Gestaltung nach den Bestimmungen des Nutzungsplanes und des Baureglementes gebaut werden. In den Zonen K und AW gilt eine Ausnützungsziffer von 0,8, in der Dorfzone D eine solche von 0,5.

Für das Gebiet Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“ gelten aktuell folgende Bestimmungen:

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1 Planungszweck</b>	<b>2 Art und Mass der Nutzung</b>	<b>3 Gestaltungsgrundsätze</b>	<b>4 Verschiedene Bestimmungen</b>	
4/3	Schwarzenburgstrasse ABM ZPP 1 ES III	1	Realisierung einer städtisch gemischten Siedlung unter Einbezug der Bahnhofüberbauung. Attraktivierung des Ortskerns. Schaffung neuer Verkehrsführungen und Sicherstellung von Fuss- und Radwegverbindungen.	2.1 Gemischte Zone AW.	2.2 Grünanteil 25%.	2.3 Geschosszahl 4. Bautiefe 30 m.

- 3.1 Es sind eine städtebaulich gute Bahnhofüberbauung und die Abstimmung mit der Planung für das Areal der Landwirtschaftlichen Forschungsanstalt zu erreichen.
- 3.2 Der Strassenraum der Schwarzenburgstrasse und der Brühlplatz sind aufzuwerten.
- 3.3 Der Parkraum ist gegenüber dem Normbedarf zu reduzieren.
- 4.1 Die Erschliessung muss auf dem Verkehrsrichtplan basieren, insbesondere sind neue Strassenführungen offenzuhalten.
- 4.2 Die Vorschriften gelten auch für die bahnbetriebsfremden Bauten auf dem Bahnareal; das Eisenbahnrecht bleibt vorbehalten.

Neu wird das Gebiet Zentrum Köniz Nord in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ eigenständige Festsetzungen zu Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltung erhalten. Für die Parzelle 4749 gelten neu die Bestimmungen der Wohnzone Bauklasse IIIa gemäss Baureglement.

Für die von dieser Nutzungsplanänderung nicht betroffenen Parzellen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ resp. Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“ bleiben die Bestimmungen bis zur Inkraftsetzung der neuen baurechtlichen Grundordnung (Rappentöri, Station Liebefeld resp. Ortsplanungsrevision) erhalten.

### Zonen mit Planungspflicht (ZPP) **neu**

Objekt Nr.	Bezeichnung	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
	Empfindlichkeitsstufe (ES)	3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen
5/10	Zentrum Köniz Nord ES III	1	Schaffung einer attraktiven, dichten und nachhaltigen Ortsmitte in der Funktion als Gemeindezentrum mit guter sozialer und funktionaler Durchmischung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf). Optimale Anbindung des Areals an den Bahnhof Köniz mit erhöhter Durchlässigkeit für den Langsamverkehr..
		2.1	Nutzungsart gemäss Kernzone K. Es gilt ein minimaler Anteil Wohnnutzung von 60%.

2.2 Entlang der Köniz- und Schwarzenburgstrasse sowie angrenzend an den neuen Bahnhofplatz ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

2.3

Sektor	Anzahl Vollgeschosse		max. Fassadenhöhe in m	max. Fassadenhöhe traufseitig in m
	FD <sup>1</sup>	SD	FD	SD
A	5	4	17	14.5
B	4	3	14	11.5
C	8 (12)	4	26 (38)	14.5

<sup>1</sup> Flachdach (FD) / Schrägdach (SD)

Über die maximale Anzahl Vollgeschosse sind keine Attika- oder Dachgeschosse zulässig.

Technisch bedingte Installationen sind bei Flachdachbauten oberhalb der zulässigen Fassadenhöhe gestattet, wenn sie sich auf das technisch bzw. gesetzlich notwendige Mindestmass beschränken und eine ästhetisch gute Gesamtwirkung erzielen.

Sektor C:

Bei einer Überbauung auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens nach den Regeln des SIA kann der Gemeinderat dem Bau von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit max. 12 Geschossen zustimmen, sofern der Nachweis der Kongruenz zum regionalen Hochhauskonzept zuvor erbracht wurde.

2.4

Sektor	min. GFZo	max. GFZo	max. Gebäudelänge
A	0.8	1.3	35 m
B	0.8	1.2	45 m
C	0.8	1.5	50 m

Bei einem horizontalen Versatz (Gebäuderücksprung) von mindestens 10 m erhöht sich die maximale Gebäudelänge um ihre Hälfte.

Werden Abstellplätze für Fahrräder auf einer oberirdischen Geschossfläche im Erdgeschoss von Hauptbauten realisiert, erhöht sich die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) um das dafür erforderliche Mass.

- 2.5 Bei Durchführung eines Projektwettbewerbes nach den Regeln des SIA auf einer zusammenhängenden Grundstücksfläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup> erhöht sich das zulässige Nutzungsmass um 0.2.
- 2.6 Für Hauptgebäude gilt ein Grenzabstand von 3 m.  
Bei Teil-Überbauungsordnungen, welche direkt aneinandergrenzen gilt ein Grenzabstand von 3 m an der gemeinsamen Perimetergrenze.  
Strassenabstände gehen diesen Grenzabständen vor.
- 2.7 Werden innerhalb des ZPP-Perimeters Flächen für eine Basiserschliessung in Anspruch genommen, erhöht sich die Geschossflächenziffer soweit, dass keine Nutzungseinbusse entsteht.
- 3.1 Rücksichtnahme auf die Körnigkeit und den Rhythmus des Ortsbildes. Neubauten sind gut in die bestehende Siedlung zu integrieren. Blockrandbebauungen sind nicht zulässig. Im Bereich wichtiger Sichtachsen und Blickbeziehungen sind Durch- resp. Einblicke in das Areal sicherzustellen.
- 3.2 Der Aussenraum ist unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räume differenziert, attraktiv und in Abstimmung mit publikumsorientierten Nutzungen zu gestalten.
- 3.3 Siedlungsökologisch wertvolle Flächen und Grünstrukturen sind zu fördern.
- 3.4 Der Gemeinderat erlässt als Grundlage für die Überbauungsordnung einen Strukturplan und Gestaltungsgrundsätze (Richtlinie nach Art. 92 Abs. 2 BauG).
- 4.1 In den Sektoren A, B und C sind Teil-Überbauungsordnungen möglich, sofern sie eine minimale Fläche von 2'000 m<sup>2</sup> aufweisen. Sektorenübergreifende Teil-UeO's sind möglich.
- 4.2 Die Durchlässigkeit für den Langsamverkehr ist zu erhöhen.  
Zwischen der Schwarzenburgstrasse und der S-Bahnstation Köniz sowie zwischen der Schwarzenburgstrasse und der Wiesenstrasse sind je zwei direkte Langsamverkehrsverbindungen sicherzustellen.

- 4.3 Die maximal zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird durch den jeweils tieferen Wert der Bandbreite gemäss der aktuellen Regelung der kantonalen Bauverordnung bzw. des Baureglements der Gemeinde Köniz bestimmt.  
Die Parkierung für Bewohner sowie für den motorisierten Kunden- und Beschäftigtenverkehr ist unterirdisch und möglichst gemeinschaftlich in Einstellhallen vorzusehen.  
Oberirdisch sind nur Kurzzeit-Parkplätze zulässig. Die bestehende Längsparkierung entlang der Schwarzenburgstrasse ist unter Berücksichtigung der Langsamverkehrsverbindungen zu erhalten.
- 4.4 Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt für den Sektor A ausschliesslich über den Sonnenweg.  
Für Anlieferung, Güterumschlag und Kurzzeitparkierung ist die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr ab der Schwarzenburg-/ Könizstrasse möglich.  
Die Hupterschliessung des Sektor B erfolgt über maximal drei Zufahrten ab der Schwarzenburgstrasse. Wohngebäude können rückwärtig über die Wiesenstrasse erschlossen werden.  
Im Sektor C sind mindestens 20 rund um die Uhr öffentlich zugängliche, unterirdische Parkplätze vorzusehen.

Die nachfolgenden Bestimmungen des Baureglements werden zum besseren Verständnis wiedergegeben. Sie erfahren durch die Vorlage keine Änderungen.

### Art. 41 Baureglement Wohnzone W

- 1 Die Wohnzone W ist für das Wohnen bestimmt.
- 2 Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, sind gestattet
  - a) in den Bauklassen I, IIa und IIb bis zu 35% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes;
  - b) in der Bauklasse IIc bis zu 25% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes;
  - c) in den Bauklassen IIIa, IIIb, IVa und IVb bis zu 15% der Bruttogeschossfläche eines Gebäudes.
 Nutzungsübertragungen sind unter unmittelbar aneinander angrenzenden Grundstücken erlaubt.
- 3 Hotelbauten, Herbergen und dergleichen sind ausgeschlossen.
- 4 Öffentliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, soweit sie der Quartiererschliessung und -ausstattung dienen.
- 5 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

### Art. 93 Baureglement, Tabelle der baupolizeilichen Masse

BK	GZ	GH	GL	BT	GA		GF	AZ		
		m	m		kGA	m	gGA	%	min.	max.
IIIa	3	11	50	15	5		10	40	0.5	0.8

BK Bauklasse

GZ Geschosszahl (Art. 81)

GH Gebäudehöhe (Art. 83)

GL Gebäudelänge (Art. 79)

BT Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite) (Art. 80)

GA Grenzabstand (Art. 67) (kGA = kleiner, gGA = grosser)

GF Grünflächenanteil (Art. 28)

AZ Ausnützungsziffer (Art. 59)



# Rappentöri

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung

### Das Wichtigste in Kürze

Das Dorfzentrum von Köniz hat in den letzten Jahren durch eine aktive Um- und Neugestaltung eine funktionale und städtebauliche Aufwertung erfahren und verfügt heute über einen urbanen Charakter. Das östlich an das Zentrum angrenzende Areal Rappentöri ist als zentrales, städtebaulich und siedlungsplanerisch bedeutendes Gebiet ein wichtiger Baustein dieser Zentrumsentwicklung.

Die beabsichtigte Überbauung des Areals Rappentöri durchlief ein umfangreiches Planungsverfahren. Die Überbauung entspricht dem Ziel, an gut erschlossenen Orten im bestehenden Siedlungsgebiet verdichtet zu bauen. Gleichzeitig kann der öffentliche Raum erheblich aufgewertet werden. Somit leistet die Überbauung einen weiteren wertvollen Beitrag zur baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung und Aufwertung des Zentrums von Köniz.

Um für dieses wichtige, aber auch sensible Areal eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu erreichen, wurde im Jahr 2012 ein Projektwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, ein trag- und marktfähiges Bebauungs- und Freiraumkonzept zu erarbeiten. Der Wettbewerb wurde mit dem Siegerprojekt JANUS der Arbeitsgemeinschaft wahlirüfli Architekten und Raumplaner AG Biel, rollimarchini Architekten ETH/SIA Bern abgeschlossen. Mit dem Projekt soll eine attraktive, 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 eingerichtet werden. Zur Aufwertung des Freiraums soll der heute eingedolte Sulgenbach zwischen der neuen Überbauung und dem Schloss geöffnet sowie revitalisiert und dadurch ein attraktiver sowie zentral gelegener Naherholungsraum geschaffen werden. Die Überbauung des Areals generiert für die Könizer Bevölkerung durch die Schaffung neuer attraktiver öffentlicher Räume wie auch durch die Realisierung von Wohnungen und publikumsorientierten Nutzungen einen deutlichen Mehrwert.

Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten ist die Anpassung des Nutzungsplans und des Baureglements.

Dies erfordert eine Volksabstimmung. Auf der Basis dieser Nutzungsplanänderung wird eine projektspezifische Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet. Für die Auslobung der Baurechtsnehmerin resp. des Baurechtnehmers wird nach dem Erlass der Planungsinstrumente ein Angebotswettbewerb durchgeführt.

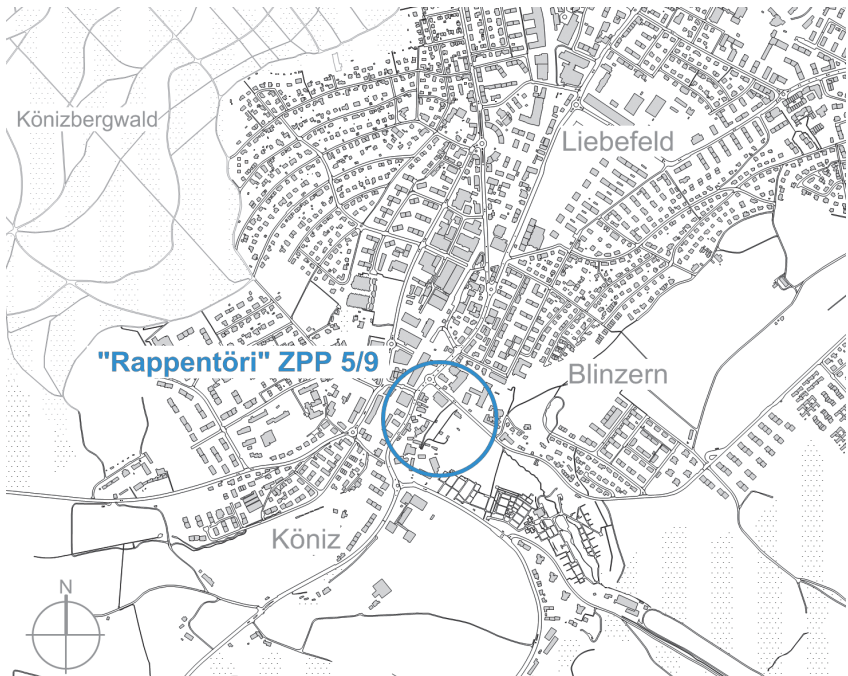
Gegenstand der vorliegenden Vorlage ist die Umzonung des südlichen Teils der heute rechtsgültigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ sowie der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/35 „Schlossmatte“ in die eigenständige neue ZPP Nr. 5/9 „Rappentöri“ mit den dazugehörigen Vorschriften. Der Schlosshang der heutigen Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/35 „Schlossmatte“ soll zudem der Grünzone zugeführt werden.

## Ausgangslage

Das Areal Rappentöri befindet sich direkt südlich angrenzend an den Bläuackerplatz im Zentrum von Köniz am westlichen Fuss des Gurtens, dem Ausläufer des Köniztals und somit an einer sowohl strategischen wie auch städtebaulich wichtigen, zentralen Lage in kurzer Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten, zum öffentlichen Verkehr, zum Naherholungsgebiet sowie zum Schloss Köniz. Das Areal wird im Nordosten durch die Stapfenstrasse, im Nordwesten durch die Schwarzenburgstrasse und die bestehende Bebauung begrenzt. Im Bereich der Schwarzenburgstrasse wird das Areal heute durch versiegelte Flächen, ein Boskett mit Sitzgelegenheiten, einen eingeschossigen Gewerbebau sowie Parkplätze geprägt. Der Bereich entlang der Stapfenstrasse wird durch das Gebäude des ehemaligen Elisabethenheimes mit Musikschule und Ludothek hinter dem öffentlichen Parkplatz charakterisiert. Der südöstliche Teilbereich zeichnet sich durch grosse Grünflächen aus, die bereits den Übergang zum angrenzenden Naherholungsgebiet kennzeichnen.

Das Gebiet ist als Teil des Zentrums von Köniz unternutzt und weist sowohl städtebaulich wie freiräumlich grosse Defizite auf. Der Richtplan Raumentwicklung definiert das Areal deshalb als Interventionsgebiet Siedlung und die Gemeinde Köniz strebt eine qualitativ hochwertige Bebauung und Gestaltung an.

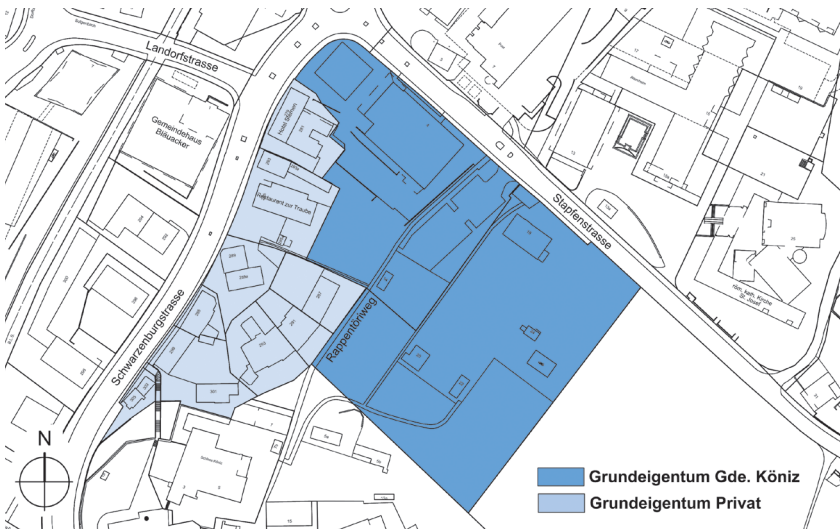
Mit der vorliegenden Planung, die auf dem Ergebnis des im Jahr 2012 durchgeführten Projektwettbewerbs basiert, sollen die Ziele des Richtplans Raumentwicklung umgesetzt, das Areal besser genutzt und ortsverträglich mit einem aufgewerteten öffentlichen Raum entwickelt werden.



*Standort Gebiet Rappentöri in Köniz*

## Das Gebiet im Detail

Das Gebiet der Nutzungsplanänderung umfasst im Wesentlichen zwei im Eigentum der Gemeinde liegende Parzellen. Die übrigen, von der Planänderung betroffenen Liegenschaften befinden sich im privaten Grundeigentum (vgl. nachfolgende Karte).



*Parzellen der Nutzungsplanänderung*

## Qualitätssichernde Verfahren und weiterführende Planungen

### **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 Bebauungs- und Freiraumkonzept zu bekommen und klar definierte Randbedingungen für die nachfolgenden Umsetzungsschritte festzulegen.

Aus der Ideenkonkurrenz gingen konkrete Nutzungs- und Überbauungsvorschläge hervor. Diese wurden in einer Synthese zusam-

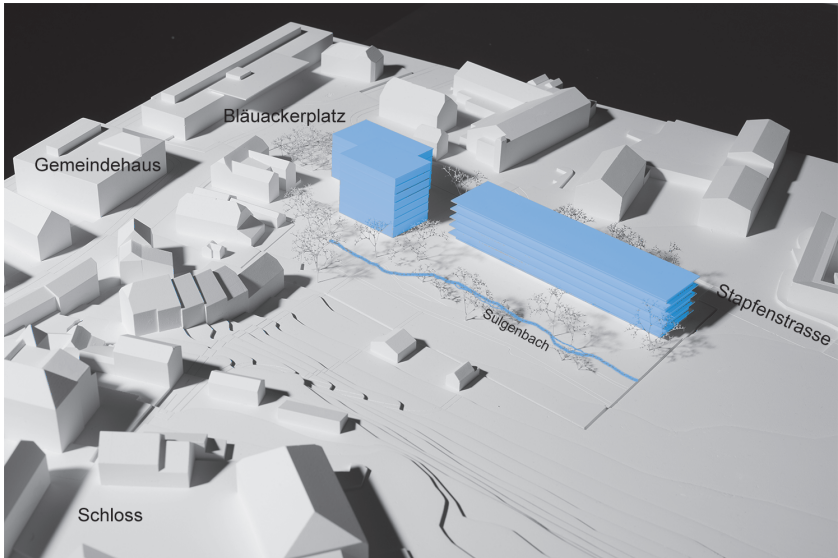
mengefasst. Dabei handelte es sich um Vorschläge im Rahmen des Betrachtungsperimeters und noch nicht um spezifische, ausformulierte Gebäudevolumen oder Nutzungen.

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 hinaus führen.

Die Arbeitsgemeinschaft wahlirüfli Architekten und Raumplaner AG Biel, rollimarchini Architekten ETH/SIA Bern hat den Projektwettbewerb mit dem Projekt JANUS gewonnen. Es 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 circa 60 Wohnungen realisiert, die dank ihrer zentralen Lage bestens mit dem öffentlichen Verkehr und den Einrichtungen des täglichen Bedarfs erschlossen sind. Mit der Platzierung des Wohnbaus an der Stapfenstrasse entsteht im hinteren Bereich der Überbauung ein weiter Landschaftsraum, 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 Umgebungsflächen der Wohnungen von den öffentlichen Freiräumen.

### **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. Der Kredit für das Bauprojekt und für die Umsetzung wird dem Parlament zu einem späteren Zeitpunkt zum Beschluss vorgelegt.



*Projekt JANUS: Modellfoto Ansicht Süd (Stand Projektwettbewerb)*



*Projekt JANUS: Visualisierung Ansicht Bläuackerplatz (Stand Projektwettbewerb)*

### **Betriebs- und Gestaltungskonzept untere Stapfenstrasse**

In Abstimmung mit dem Ergebnis des Projektwettbewerbs wurde 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. Durch die Einführung einer Tempo-30-Zone und der Ausgestaltung eines Mittelbereichs wird die Strasse für alle Nutzenden attraktiver und sicherer. Zudem ist mit der Verlegung der Bushaltestelle auf die Seite des Stapfenmärits eine Verbesserung der Umsteigebeziehungen vorgesehen. Mit dieser Neugestaltung soll die Stapfenstrasse ein wahrnehmbarer Teil des Zentrums von Köniz werden. Der Ausführungskredit wird dem Parlament zu einem späteren Zeitpunkt zum Beschluss vorgelegt.

### **Baurechtsvergabe und Angebotswettbewerb**

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

### **Überbauungsordnung**

Bei einer Zustimmung zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) wird nach der Volksabstimmung die Überbauungsordnung zur öffentlichen Auflage gebracht. Die Überbauungsordnung präzisiert die in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgehaltenen Grundsätze und Vorschriften der Planung und basiert auf dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb. Sie besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften und ist verbindlich für Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümer. Die Überbauungsordnung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Volksabstimmung. Sie darf nicht von der vom Volk zu beschliessenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) abweichen. Dies wird vom Kanton überprüft.

### **Letzter Baustein am Bläuackerplatz**

Mit der aktiven Neu- und Umgestaltung im Ortskern durch verschiedene Entwicklungen um den Bläuackerplatz und der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Schwarzenburgstrasse erlangte die Gemeinde Köniz in den letzten Jahren das lange angestrebte Zentrum. Die Arealentwicklung Rappentöri ist der letzte Baustein in dieser funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Zentrums um den Bläuackerplatz.

Die beabsichtigte Überbauung des Areals Rappentöri durchlief ein vorbildliches Planungsverfahren. Sie entspricht dem im eidgenössischen Raumplanungsgesetz festgelegten Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung und der im kantonalen wie kommunalen Richtplan geforderten Siedlungsentwicklung nach innen. Die Überbauung hat zum Ziel, an gut erschlossenen Orten im bestehenden Siedlungsgebiet verdichtet zu bauen. Durch eine bedeutende Aufwertung des öffentlichen Raumes können gleichzeitig neue freiräumliche Qualitäten geschaffen werden. Somit leistet die Überbauung einen weiteren wertvollen Beitrag zur baulichen und nutzungsmässigen Entwicklung und Aufwertung des Zentrums von Köniz.

### **Städtebauliche Einordnung**

Das Areal Rappentöri liegt im Spannungsfeld zwischen der Schlossgruppe, dem älteren Ortskern von Köniz und dem neuen Zentrum Bläuacker direkt am Schlosshügel. Diese sensible Lage erfordert eine angemessene Berücksichtigung der Sichtbarkeit des Schlossensembles. Der künftige zweiteilige Kopfbau nimmt mit der Fünfgeschosigkeit gegen den Platz hin die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten rund um den Bläuackerplatz auf. Der siebengeschossige rückwärtige Bau tritt in einen Dialog mit dem Schloss, ohne dieses zu konkurrieren. Die räumliche und visuelle Verbindung des Schlosses zum Zentrum Köniz sowie Sichtbezüge innerhalb der Überbauung als auch vom Strassenraum her sind sichergestellt. Der fünfgeschossige Baukörper entlang der Stapfenstrasse bildet einen selbstverständlichen Abschluss des Zentrums, welcher durch seine Setzung die Aussenraumqualitäten der Mülimatee freihält.

### **Neuer öffentlicher Freiraum im Zentrum**

Die Arealentwicklung Rappentöri sieht die Realisierung eines neuen, öffentlichen Freiraums im Zentrum Köniz vor. Zwischen den Neu-



bauten und dem Schloss entsteht entlang der Mülimate mit der Offenlegung des Sulgenbachs eine ökologisch wertvolle, öffentliche Grünfläche, in welche eine Fläche für ein Ballsportfeld sowie ein öffentlicher Platz kombiniert mit einem Spielplatz integriert werden. Dieses Naherholungsgebiet wird durch eine neue öffentliche Fusswegverbindung direkt mit dem Bläuackerplatz verbunden. Durch die Um- und Neugestaltung des bereits heute bestehenden Freiraums als attraktives Naherholungsgebiet in nächster Nähe zum Zentrum wird mit der Arealentwicklung für die Öffentlichkeit ein erheblicher Mehrwert geschaffen.

## **Verkehr**

Die Überbauung des Areals Rappentöri wird zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen. Neben dem Fuss- und Veloverkehr wird auch die Benutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des motorisierten Individualverkehrs im Zentrum zunehmen. Insbesondere Verkaufsnutzungen führen erfahrungsgemäss zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Das Gebiet Rappentöri profitiert jedoch aufgrund seiner zentralen Lage von grossen Synergien mit den umliegenden Zentrumsfunktionen. So liegen die verschiedenen Nutzungen in Fussdistanz zueinander und es werden attraktive Veloabstellanlagen erstellt. Zudem ist das Areal bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, weshalb die neuen Nutzungen ein bewältigbares motorisiertes Verkehrsaufkommen generieren werden.

Um die Bewältigung des motorisierten Individualverkehrs sicherzustellen, sind in den Vorschriften der Zone mit Planungspflicht klare Rahmenbedingungen festgehalten. Zum einen wird die Anzahl Parkplätze begrenzt, zum anderen wird die Anzahl der durchschnittlichen täglichen Fahrten auf ein für das Zentrum verträgliches Mass plafoniert. Zur Sicherung dieser Vorgaben werden im Rahmen der Überbauungsordnung konkrete Massnahmen und Abgaben definiert.

Für die wegfallenden oberirdischen Parkplätze werden in der neuen Einstellhalle 60 öffentliche, rund um die Uhr zugängliche Parkplätze realisiert. Somit sind neben der Alltagsnutzung auch bei besonderen Anlässen in Zentrumsnähe (Schlossareal, Kirche, Oberstufenzentrum Köniz u.a.) weiterhin genügend Parkplätze vorhanden.

Im Rahmen der Neugestaltung der unteren Stapfenstrasse soll die Haltestelle der Buslinie 16 zur Optimierung der Umsteigebeziehungen zur Buslinie 10 auf die gegenüberliegende Strassenseite, an

die Stelle der heutigen Recyclingsammelstelle, verlegt werden. Die Recyclingsammelstelle soll dazu auf die gegenüberliegende Seite der Zufahrt zum Stapfenmärit verschoben und mit Unterflurcontainern ausgerüstet werden. Gleichzeitig werden beim Stapfenmärit neue Veloabstellplätze erstellt.

An der Stelle der heutigen Bushaltestelle soll neu die Anlieferung des Geschäftshauses der Überbauung Rappentöri stattfinden. Die Waren werden mittels versenkbarem Hebelift ins Untergeschoss transportiert. Wird der Lift nicht benutzt, ist er versenkt, so dass die Fläche als erweitertes Trottoir dienen kann. Die Neugestaltung der unteren Stapfenstrasse sieht vor, den Strassenraum auf Höhe der Anlieferung so zu optimieren, dass Lieferwagen und kleine Lastwagen wenden können. Aufgrund der möglichen Nutzungen werden pro Tag nur vereinzelte Anlieferungen mit grösseren Lastwagen erwartet, welche den Anlieferungsbereich in Richtung Blinzern verlassen. Diese einzelnen Fahrten fallen im Verhältnis zum bestehenden Bus- und Personenwagen-Verkehr auf der Stapfenstrasse nicht ins Gewicht und werden als vertretbar angesehen.

### **Dringend benötigter Wohnraum**

Die Nachfrage nach Wohnungen im Zentrum von Köniz ist mittel- bis langfristig hoch. Auf Grund der zentralen Lage, den kurzen Gehdistanzen zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu den verschiedenen Dienstleistungsangeboten und der Nähe zum attraktiven Schlossareal sowie dem Naherholungsraum Köniztal eignet sich das Areal für die Schaffung von neuem Wohnraum. Mit der Arealentwicklung Rappentöri können rund 60 attraktive Wohnungen entstehen. Der allfällig neue Baureglementsartikel bezüglich „preisgünstigem Wohnraum“ greift bei dieser Planung noch nicht, da die öffentliche Auflage der Planung Rappentöri vor der Volksabstimmung zur Initiative durchgeführt worden ist.

### **Energie**

Am 1. September 2016 trat die neue, verschärfte kantonale Energieverordnung in Kraft. Da es sich beim Areal Rappentöri um gemeindeeigene Grundstücke handelt, wird in den Vorschriften der ZPP Nr. 5/9 „Rappentöri“ eine weitergehende Verschärfung der neuen kantonalen Vorschriften festgesetzt.

## Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Projekt JANUS zu realisieren. Dazu muss die baurechtliche Grundordnung (Nutzungsplan und besondere Vorschriften zum Nutzungsplan im Baureglement) angepasst werden.

Um optimale Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebietes Rappentöri zu schaffen, wurde das Verfahren für Zonen mit Planungspflicht (ZPP) gewählt. Zonen mit Planungspflicht kommen in Gebieten zur Anwendung, wo die Bauweise nach den im Baureglement definierten Grundnutzungszonen nicht ausreichend ist. Eine Zone mit Planungspflicht ermöglicht eine gezielte Einflussnahme auf die Entwicklung in einem konkreten Gebiet und setzt durch die Definition von Planungsgrundsätzen klare „Leitplanken“. In den Vorschriften werden Zweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltung, sowie weitere Punkte geregelt. Zudem erhält die Gemeinde über die Erstellung einer Überbauungsordnung in der Entwicklungsphase die Möglichkeit einer angemessenen Einflussnahme.

### **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) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ wird im Rahmen 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 (vgl. ab Seite 11 in dieser Botschaft).

## **Besondere Vorschriften**

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.

## **Verfahren und weitere Informationen**

### **Mitwirkung**

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren fand im Herbst 2015 statt. Zur gleichen Zeit wurde von der Gemeinde auch eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Das Vorhaben hat insbesondere bei den direkt betroffenen Grundeigentümerinnen resp. Grundeigentümern und der ortsansässigen Bevölkerung ein grosses Echo ausgelöst. Die Eingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 31. März 2016 zusammengestellt und kommentiert. Die Vorschriften wurden aufgrund verschiedener Eingaben der Mitwirkenden angepasst.

### **Vorprüfung**

Die Planung ist durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeit vorgeprüft worden. Nach erfolgter Bereinigung gilt das Vorhaben als genehmigungsfähig.

### **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage hat vom 19. Oktober bis 17. November 2016 stattgefunden. Innerhalb der Auflagefrist wurden fünf Einsprachen sowie zwei Rechtsverwahrungen eingereicht. Nach erfolgten Einspracheverhandlungen bleiben drei Einsprachen aufrecht erhalten und zwei Eingaben wurden in Rechtsverwahrungen umgewandelt. Die Eingaben betreffen in erster Linie Themen wie Verkehrsaufkommen, Parkierung, Gebäudehöhen und Besonnung. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) entscheidet über die hängigen Einsprachen nach der Volksabstimmung.

## **Mehr Informationen**

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind im Internet zu finden: [www.koeniz.ch/rappentoeri](http://www.koeniz.ch/rappentoeri)

Die Originalakten können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, T 031 970 93 91) eingesehen werden.

## **Finanzen und Kosten**

### **Kosten Planungsverfahren und Realisierung**

Durch die Änderung der baurechtlichen Grundordnung entstehen der Gemeinde Köniz nebst den Planungskosten keine weiteren Kosten. Für die Umsetzung der mit der Überbauung in Zusammenhang stehenden Projekte wie die Verlegung der Bushaltestelle und der Recyclingsammelstelle, die Neugestaltung der unteren Stapfenstrasse sowie die Offenlegung und Revitalisierung des Sulgenbachs werden noch entsprechende Kreditanträge folgen.

Die Kosten für das qualitätssichernde Verfahren des Projekt- und Angebotswettbewerbs wurden durch die fünf beteiligten Projektentwickler sowie durch die Gemeinde gleichmässig aufgeteilt getragen. Nach erfolgtem Angebotswettbewerb werden den unterlegenen Projektentwicklern und der Gemeinde vom Sieger die Wettbewerbskosten rückvergütet.

Die Realisierung der Überbauung wird vollumfänglich vom zukünftigen Investor getragen.

Mit der vorgesehenen Abgabe im Baurecht erhält die Gemeinde einen Baurechtszins von circa 500'000.- Franken pro Jahr (Grob-schätzung auf Basis des Wettbewerbs-Ergebnisses).

## **Wie geht es nach einer Annahme der Vorlage weiter?**

Nach Ablauf der Beschwerdefrist werden die Unterlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Die Vorlage tritt nach der Publikation der Genehmigung 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 und vom Kanton genehmigt wird, 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 sollen vor Baubeginn der Überbauung Rappentöri umgesetzt werden. Im Anschluss an die Abstimmung soll das dafür erforderliche Baugesuch eingereicht und dem Parlament der dafür erforderliche Ausführungskredit beantragt werden. In einem weiteren Schritt erfolgt die koordinierte Ausführungsplanung der Überbauung Rappentöri und der Neugestaltung der unteren Stapfenstrasse. Für die Neugestaltung der unteren Stapfenstrasse wird dem Parlament zu einem späteren Zeitpunkt ein weiterer Ausführungskredit beantragt.

Der Planungskredit für die Offenlegung des Sulgenbachs soll dem Gemeinderat im Jahr 2017 zum Beschluss vorgelegt werden. Die Planungsarbeiten für das Bauprojekt des Baches sollen ebenfalls im 2017 ausgeschrieben werden. Der Ausführungskredit wird dem Parlament voraussichtlich im 2018 vorgelegt, so dass die Umsetzung frühestens ab 2018 erfolgen kann.

### **Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?**

Im Falle einer Ablehnung der Vorlage verbleibt das Areal in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ sowie der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/35 „Schlossmatte“. Die erwünschte Nutzungsdurchmischung an diesem zentralen Ort beim Rappentöri mit einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Überbauung und die Fortsetzung der Entwicklung des Zentrum Köniz als qualitativ hochwertiges Gemeindezentrum wird in dieser Form nicht realisiert. Es kann kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, das Areal bleibt weiterhin unternutzt und der Freiraum wird nicht als Naherholungsgebiet aufgewertet. Ausserdem erhält die Gemeinde keine finanziellen Mittel aus der Baurechtsvergabe.

## Argumente im Parlament

### PRO

- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text

### CONTRA

- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text
- Text

## Antrag

Mit **x** zu **y** Stimmen und **z** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung für das Gebiet Rappentöri wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.

Köniz, 13. Februar 2017

Der Präsident: Andreas Lanz

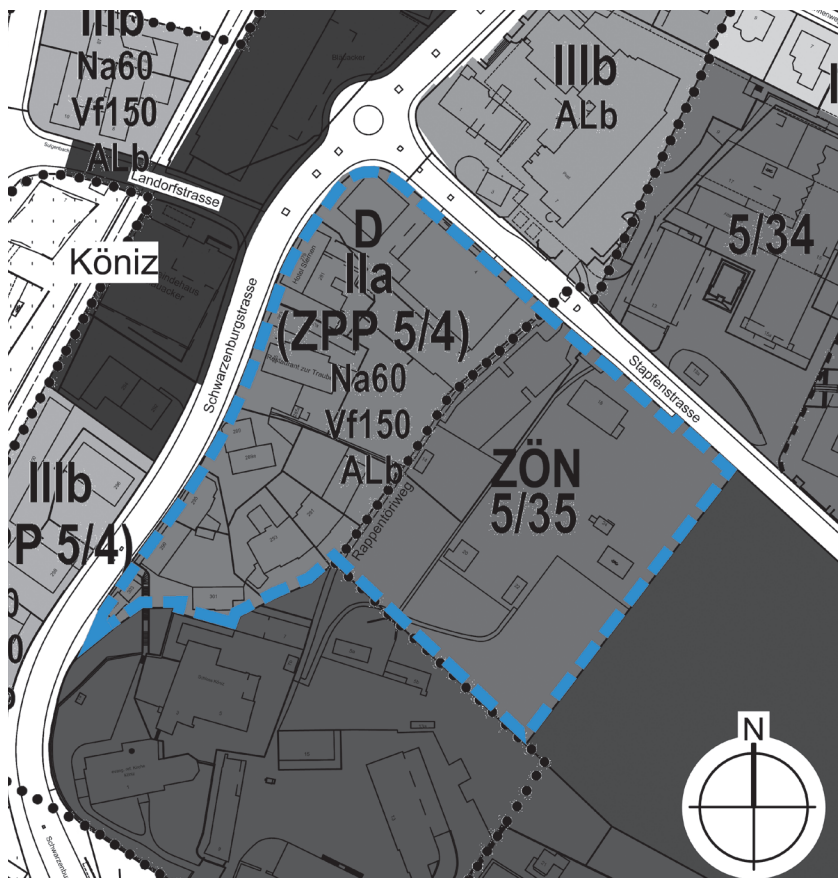
Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel



## Anhang: Änderung der gesetzlichen Grundlagen im Detail

### Nutzungsplan bestehend:

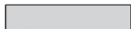







Das Areal liegt in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ sowie der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/35 „Schlossmatte“.





## Legende

 Perimeter der Nutzungsplanänderung

### Nutzungszone

	Wohnzone	W
	Gemischte Zone	AW
	Kernzone	K
	Dorfzone	D
	Zone für öffentliche Nutzung	ZÖN
	Schlosszone	SZ
	Grünzone	GZ
	Landwirtschaftszone, Strassen- / Bahnareal	L

### Besondere Zonen

	Zone mit Überbauungsordnung	ÜO
	Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93/94 Baugesetz	ZPP

**8.8.2003** Genehmigungsdatum ÜO

### Bauklassen, Beschränkungen

**IIIa** Bauklassen

**Na60** Anteil Nichtwohnnutzung an der BGF des Gebäudes höchstens 60%

**Vf150** Quartierläden mit höchstens 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

**ALb** Ausschluss von Lagerbetrieben, Verteilzentren und Werkhöfen, die nicht als Nebenbetrieb einem zugelassenen Hauptbetrieb räumlich angegliedert sind

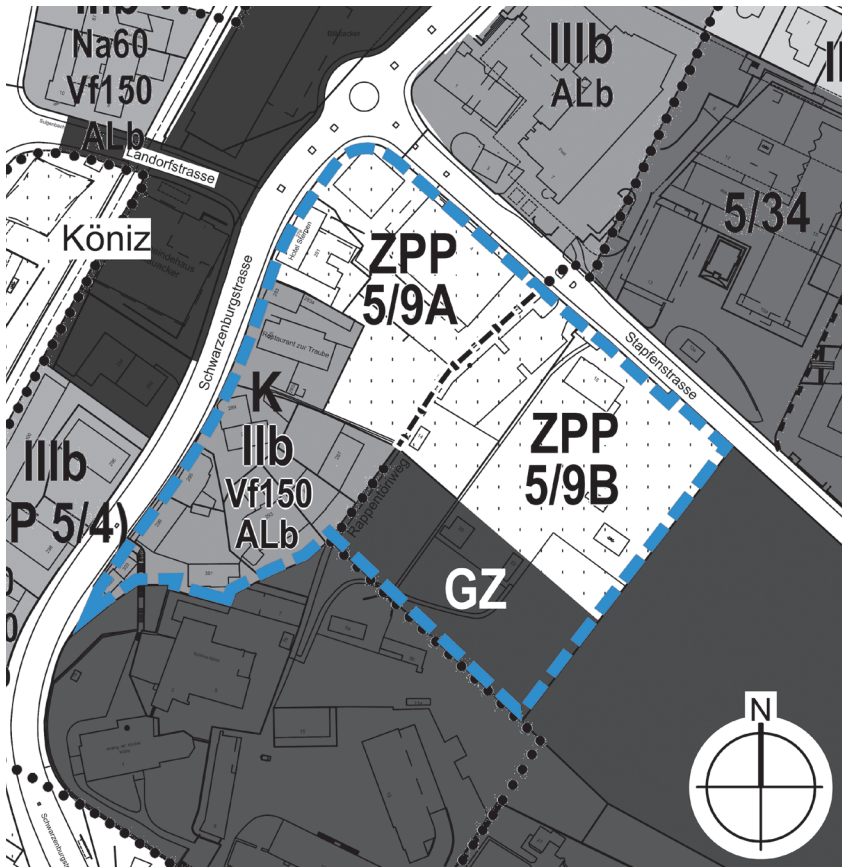
 Ortsbildschutzgebiet

 Begrenzung von Gebieten (Sektoren)

*Legende für Nutzungsplan bestehend (S. 49) und Nutzungsplan neu (S. 51).*

### Nutzungsplan neu:

Neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“, Grünzone sowie Regelbauzone Kernzone Bauklasse IIb.



## Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

### B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP) - bestehend

Für das Gebiet ZPP Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ gelten aktuell folgende Bestimmungen:

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1 Planungszweck</b>	<b>2 Art und Mass der Nutzung</b>	<b>3 Gestaltungsgrundsätze</b>	<b>4 Verschiedene Bestimmungen</b>
5/4	Zentrum Köniz ZPP 2 ES III	1	Realisierung des Richtplanes Zentrum Köniz. Schaffung eines attraktiven Ortskerns. Sicherstellung neuer Verkehrsführungen und von Parkierungsanlagen.	2	Für Art und Mass der Nutzung ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.
		3	Für die Gestaltungsgrundsätze ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.	4	Für den Fall der endgültigen Ablehnung der Überbauungsordnung gilt folgende Ersatzordnung: Es kann unter Einhaltung der Richtplaninhalte für Erschliessung und Gestaltung nach den Bestimmungen des Nutzungsplanes und des Baureglementes gebaut werden. In den Zonen K und AW gilt eine Ausnutzungsziffer von 0,8, in der Dorfzone D eine solche von 0,5.

### C. Zonen für Öffentliche Nutzungen (ZöN) - bestehend

Für das Gebiet ZöN Nr. 5/35 „Schlossmatte“ gelten aktuell folgende Bestimmungen:

<b>Objekt Nr.</b>	<b>Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)</b>	<b>1 Zweckbestimmung der Zone</b>	<b>2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</b>	<b>3 Verschiedene Bestimmungen</b>	
5/35	Schlossmatte ES II	1.1	Wohnheim und Bauten der Einwohnergemeinde.	1.2	Wohnnutzungen, die den Zweck der ZöN nicht beeinträchtigen sind gestattet.
		2.1	Neubauten, Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet.	2.2	Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIc und des Richtplans Köniz Zentrum.

Neu wird das Gebiet Rappentöri in der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/9 „Rappentöri“ eigenständige detaillierte Festsetzungen zur Art und Mass der Nutzung und Gestaltung erhalten. Der südliche Teil der Parzelle 9573 wird in die Grünzone umgewandelt. Die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/35 „Schlossmatte“ wird dadurch vollständig aufgehoben.

Für die Parzellen 195, 334, 1094, 1347, 1768, 1770 (8698), 7791, 9544 gelten neu die Bestimmungen der Regelbauzone Kernzone Bauklasse IIb.

## B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP) - neu

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeitsstufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
5/9	Rappentöri ES II/III	1.1 1.2  2.1 2.2 2.3	Realisierung einer dichten, qualitativvollen Überbauung mit gemischter Nutzung als Teil des Zentrums von Köniz. Sicherstellung eines multifunktionalen, ökologisch wertvollen und gestalterisch ansprechenden Übergangs von der Siedlung zur angrenzenden Grünzone und Offenlegung/Revitalisierung des Sulgenbachs. <b>Sektor A</b> Wohnnutzung, Detailhandelseinrichtungen, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- sowie Beherbergungsbetriebe sind zulässig. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Geschossfläche oberirdisch <sup>1</sup> max. 5'850 m <sup>2</sup> , min 5'000 m <sup>2</sup> . Geschossfläche unterirdisch frei. Die Fläche für Detailhandelseinrichtungen darf insgesamt max. 4'000 m <sup>2</sup> Geschossfläche betragen, wobei max. 1'000 m <sup>2</sup> für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen werden dürfen. Die maximale Geschosshöhe beträgt 7 Vollgeschosse. Gebäudelänge und -breite sind frei. Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens 599.00 m.ü.M.

- 2.4 Für den bestehenden Gastgewerbe-/Beherbergungsbetrieb auf Parzelle 2454 und allfällige Um- und Ersatzneubauten gelten die baupolizeilichen Masse des bestehenden Volumens. Die max. zulässige Geschossfläche oberirdisch gemäss Abs. 2.2 erhöht sich um das entsprechende Mass.
- 3.1 Der bestehende öffentliche Platz ist beizubehalten.
- 4.1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

### **Sektor B**

- 2.5 Wohnnutzung, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören bis maximal 20% der realisierten oberirdischen Geschossfläche.
- 2.6 Geschossfläche oberirdisch max. 5'900 m<sup>2</sup> min. 5'100 m<sup>2</sup>. Geschossfläche unterirdisch frei.
- 2.7 Die maximale Geschosshöhe beträgt 5 Vollgeschosse. Gebäudelänge und -breite sind frei. Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens 592.00 m.ü.M.
- 4.2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

### **Gemeinsame Bestimmungen**

- 3.2 Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll einem eigenständigen Konzept entsprechen und auf die Topographie Rücksicht nehmen. Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs ist in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage beizuziehen.
- 4.3 Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt max. 129. Mindestens 60 Parkplätze, welche nicht der Wohnnutzung zugeordnet sind, sind rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten. Die Parkierung ist in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenzufassen.
- 4.4 Die maximale tägliche Anzahl Fahrten im Jahresdurchschnitt (DTV) beträgt 1'150 Fahrten. In der Überbauungsordnung sind Massnahmen und eine Abgabe für den Fall der wiederholten Überschreitung festzulegen.

- 4.5 Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung von der Stapfenstrasse ins Schloss (historischer Rappentöriweg). Parallel zum neuen Sulgenbach ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg vom Bläuackerplatz Richtung Osten zu gewährleisten.
- 4.6 Die Überbauung ist gegen Süden mit einem grosszügigen Aussenraum zu gestalten. Der Sulgenbach ist dabei um- und offenzulegen. Seine Ufer sind naturnah zu bestocken und mit standortgerechter, heimischer Uferbegleitbepflanzung zu bepflanzen. In die Aufwertung des Aussenraumes ist ein öffentlich zugänglicher Spielplatz zu integrieren.
- 4.7 Neubauten im Sinn von Art. 1 Abs. 2 der kantonalen Energieverordnung (KENV) haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss KENV um 10% zu unterschreiten. Massgebend sind die Werte der am 01.09.2016 in Kraft getretenen Fassung.

<sup>1</sup>Geschossfläche oberirdisch: Bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung. Unterirdische Flächen nach Art. 5, 6 und 9 BMBV (maximal zulässiges Mass 1.5 m) sowie von Klein- und Anbauten nach Art. 3 und 4 BMBV mit einer maximalen Fläche von 60 m<sup>2</sup> innerhalb der projizierten Fassadenlinie und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bzw. Fassadenhöhe von 4 m werden dabei nicht berücksichtigt.

Die nachfolgenden Bestimmungen des Baureglements werden zum besseren Verständnis wiedergegeben. Sie erfahren durch die Vorlage keine Änderungen.

## **Art. 48 Baureglement Grünzone GZ**

- 1 Zweck und Nutzung der Grünzonen GZ sind durch das Baugesetz bestimmt<sup>30</sup>.
- 2 Grünzonen können auch ausserhalb der Bauzone ausgeschieden werden.
- 3 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Artikel 43 LSV.

<sup>30</sup> Art. 79 BauG.

## Art. 43 Baureglement Kernzone K

- 1 Die Kernzone K bezeichnet der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dienende Geschäftsgebiete in Orts- und Quartierzentren. Es sind Geschäftsbauten, Läden, Wohnungen und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten zugelassen. Vorbehalten bleiben im Nutzungsplan vorgesehene Nutzungsbeschränkungen (Art. 50).
- 2 Einer Überbauungsordnung bedürfen Bauten im Sinne von Artikel 29 Buchstabe d BauV, die
  - a) besondere öffentliche erschliessungs- oder verkehrstechnische Massnahmen erfordern oder
  - b) in Bauvolumen oder Gestaltung wesentlich von der Grundordnung abweichen.
- 3 In Grenzfällen entscheidet der Gemeinderat, gestützt auf die Stellungnahme der Bau- und Planungskommission (Art. 102) über das Erfordernis einer Überbauungsordnung.
- 4 Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

## Art. 93 Baureglement Tabelle der baupolizeilichen Masse

BK	GZ	GH	GL	BT	GA		GF	AZ		
		m	m		kGA	m	gGA	%	min.	max.
IIb	2	8	50	15	5		9	-	-	0.7

BK Bauklasse

GZ Geschoszahl (Art. 81)

GH Gebäudehöhe (Art. 83)

GL Gebäudelänge (Art. 79)

BT Horizontale Bautiefe (Gebäudebreite) (Art. 80)

GA Grenzabstand (Art. 67) (kGA = kleiner, gGA = grosser)

GF Grünflächenanteil (Art. 28)

AZ Ausnützungsziffer (Art. 59)









