

**0521 Postulat (überparteilich)  
"Rappentöri zum Wohnen"**

Verlängerung der Erfüllungsfrist; Direktion Planung und Verkehr

**Bericht des Gemeinderates**

**1. Vorgeschichte**

Am 19. September 2005 wurde das überparteiliche Postulat 0521 "Rappentöri zum Wohnen" eingereicht. Das Parlament behandelte die Antwort des Gemeinderates am 13. Februar 2006 und erklärte das Postulat erheblich. Im Februar 2008 wurde die Erfüllungsfrist des Postulats um zwei Jahre verlängert. Mit dem Abschluss der Ideenkonkurrenz Rappentöri Anfang 2009 konnte die geforderte verkehrsarme Nutzung mit Priorität Wohnen konzeptionell festgelegt werden. Die Erfüllungsfrist läuft Ende Februar 2010 ab.

**2. Zwischenbilanz**

Im Dezember 2006 beauftragte der Gemeinderat (GRB 770/06) die Planungsabteilung mit der Projekt- und Verfahrensleitung zur Durchführung einer Ideenkonkurrenz mit zwei Planerteams und Einbezug Direktbeteiligter (Simultanverfahren mit zwei Kupplungen). Ziel des Gesamtverfahrens der Ideenkonkurrenz ist die Entwicklung einer Leitidee für die zukünftige Bebauung des Areals sowie die Definition der Randbedingungen für eine allfällige Umzonung und eine Projektrealisierung. Tragendes Element ist dabei die Definition der zukünftigen Siedlungsgrenzen.

Von Juni 2007 bis März 2008 fand die Ideenkonkurrenz Rappentöri mit rund 40 Beteiligten: Begleitgruppe (Quartiersorganisationen, Parteien, KMU), Fachliche Projektgruppe (Vertreter/innen verschiedener Abteilungen der Verwaltung Köniz, externe Experten), Projektleitung sowie Team AA (Ammann Albers GmbH/ Hesse + Schwarze + Partner AG/ Nüesch Development AG) und Team PYZ (Büro Z/ process yellow/ lad+/ zeugin gölker). Innerhalb dieses Zeitraumes wurden zwei Vorschläge für die Entwicklung des Areals Rappentöri durch die beiden Teams erarbeitet. Als Ergebnis der Ideenkonkurrenz wurden von Seiten der Begleitgruppe und der Fachexperten der Entscheid für das Team AA (AmmannAlbers) gefällt sowie Empfehlungen für die Weiterbearbeitung getroffen.

Der Gemeinderat konnte den Entscheid für das Team AA nicht bestätigen. Er beauftragte die Planungsabteilung auf Basis des Projektes Team PYZ und Teilen des Projektes AmmanAlbers eine Synthese als Richtkonzept für die weiteren Planungsschritte auszuarbeiten. Die Planungsabteilung hat zusammen mit Herrn Matthias Wehrli, Atelier Wehrli, sowie Herrn Res Wyss, Panorama, Grundprinzipien sowie Entwürfe für ein Richtprojekt und eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) erarbeitet.

Das Verfahren der Ideenkonkurrenz wurde mit einer Dokumentation zum Verfahren sowie einer öffentlichen Ausstellung mit den Entwürfen der beiden Teams sowie dem Richtprojekt im Februar 2009 offiziell abgeschlossen. Das Richtprojekt der Synthese umfasst die strukturellen und städtebaulichen Vorgaben für die Durchführung eines geeigneten Wettbewerbsverfahrens. Auf dieser Grundlage kann die Auslobung/Durchführung z. B. eines Architektur-/ Investorenwettbewerbes nach SIA 142 über die gemeindeeigene Parzelle erfolgen und die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Entwurf einer neuen Zone mit Planungspflicht) für das Rappentöri durchgeführt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt sind noch etliche offene Fragen zu klären, u. a.:

- Etappierung; Unterteilung in zwei Teilgebiete, Konsequenzen?
- Verkehrsaufkommen: Was bedeutet die Forderung nach einem beschränkten Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsangebot ohne grosses Verkehrsaufkommen? Wieviel motorisierter Neuverkehr ist zukünftig für das Zentrum Köniz noch verträglich?
- Parkierung: unterirdische Einstellhalle mit öffentlichen Parkplätzen? Rahmenbedingungen, Konsequenzen etc.?
- Nutzungsmix am Bläuackerplatz, 1. Etappe: Ladenfläche im EG/UG?
- Strategie Elisabethenheim (Erhalt, wie lange? Ersatz Neubau, wann?)
- Technische Machbarkeit der offenen Bachführung als Nebengerinne des Sulgenbachs in der Mülimatte

### **3. Begründung des Gesuchs um Fristverlängerung**

Der Gemeinderat hat im Januar 2009 beschlossen, dass die notwendige Änderung der Grundordnung (Umzonung von der ZöN / Kernzone und teilweise Grünzone in eine ZPP Rappentöri) im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen werden soll. Die endgültigen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sollten erst gestützt auf das Vorliegen eines Projektwettbewerbs-Ergebnisses vorgenommen werden (analog Areal alte Migros).

Weiterhin geht aus dem Beschluss hervor, dass das weitere Projektentwicklungsverfahren – z. B. Auslobung/Durchführung eines Architektur- und Investorenwettbewerbes nach SIA 142 – für das Landgeschäft Rappentöri auf der Basis des Richtkonzeptes und der beabsichtigten neuen baurechtlichen Grundordnung ab dem Jahr 2010 zu terminieren und durchzuführen ist.

Um an diesem wichtigen Standort dem betreffenden Postulat nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in zentrumsnaher Lage in einer möglichst grossen zusammenhängenden Überbauung gerecht zu werden, bedingt es der Weiterführung des eingeschlagenen Gesamtverfahrens. Die erarbeiteten und bereits konsolidierten Ergebnisse des Prozesses dienen der Gemeinde Köniz als planerische Disposition für die Entwicklung des Rappentöri. Sie stellen eine unabdingbare Voraussetzung für eine Umzonung dar und zeigen auf, in welcher Art und Weise Planungsinstrumente angepasst werden müssen.

Trotz den aufgenommenen Planungsarbeiten erachtet der Gemeinderat die Abschreibung des Postulates noch als verfrüht. Das verträgliche Verkehrsaufkommen und die Auswirkungen auf das Gesamtsystem konnten noch nicht verlässlich eruiert werden. Zudem sollte das Planungskonzept in den Grundzügen in die Zonenplanrevision einfließen, dies ist noch nicht sicher gestellt. Die vielschichtigen Abhängigkeiten der Rappentöri-Planung zur Gesamtentwicklung im Zentrum von Köniz und die zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen erlaubten es nicht, das Postulat im Rahmen der Frist von vier Jahren restlos zu erfüllen. Sofern der weitere Verlauf des Verfahrens nicht verzögert wird, kann das Postulat voraussichtlich innerhalb der Verlängerungsfrist bis Ende Februar 2012 erfüllt, mit einem Schlussbericht dokumentiert und anschliessend abgeschrieben werden.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Erfüllungsfrist wird bis zum 29. Februar 2012 verlängert.

Köniz, 3. Februar 2010

Der Gemeinderat

### **Beilagen**

- GRB 9/09 vom 7. Januar 2009
- Antrag des Gemeinderates zur (ersten) Verlängerung der Erfüllungsfrist
- Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 21.12.2005

- 9 Landgeschäfte  
**Landgeschäfte / Ortsplanung, Grundlagen und Konzepte - Ideenkonkurrenz Rappentöri  
Synthese Projekte AA & PYZ zu Richtkonzept, weiteres Vorgehen und Nachkredit**

### **Beschluss**

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Bericht der Planungsabteilung vom 22. Dezember 2008 und den Erläuterungen von Thomas Furrer, Gemeindeplaner und Anka Laschewski, Siedlungsplanerin.
2. Der Gemeinderat beschliesst auf der Basis des Projektes des Teams PYZ und Teilen des Projektes AmmannAlbers die Synthese als Richtkonzept für die weiteren Planungsschritte.
3. Der Gemeinderat beschliesst die weitere planungsrechtliche Umsetzung des Landgeschäftes Rappentöri - d.h. Anpassung der baurechtlichen Grundordnung, Festsetzung einer neuen ZPP - zusammen mit der Ortsplanungsrevision zu bearbeiten.
4. Der Gemeinderat beschliesst das weitere Projektentwicklungsverfahren - z.B. Auslobung/ Durchführung eines Architektur- und Investorenwettbewerbes nach SIA 142 - für das Landgeschäft Rappentöri auf der Basis des Richtkonzeptes und der beabsichtigten neuen baurechtlichen Grundordnung ab dem Jahr 2010 zu terminieren und durchzuführen.
5. Der Gemeinderat beschliesst die Durchführung einer öffentlichen Ausstellung der Ergebnisse der Ideenkonkurrenz sowie des Richtkonzeptes zusammen mit dem Planungsgeschäft 'Schlosszone Köniz' in der Zeit vom 27. Januar - 27. Februar 2009 im Lichthof des Gemeindehauses.
6. Der Gemeinderat genehmigt für die aufgelaufenen Mehraufwendungen einen Nachkredit von Fr. 35'000.00 zu Gunsten der Rubrik 142.581.0207 Ideenkonkurrenz Rappentöri.
7. Er genehmigt die Dokumentation zur Ideenkonkurrenz Rappentöri.
8. Vollzug: Planungsabteilung

### **Zu eröffnen an:**

- Planungsabteilung
- Abteilung Verkehr und Unterhalt
- Bauinspektorat
- Gemeindebetriebe
- Abteilung Umwelt und Landschaft
- Liegenschaftsverwaltung
- Finanzabteilung
- Abteilung Alter, Jugend und Gesundheit
- Abteilung Gemeindebauten



**0521 Postulat (überparteilich SP, EVP, SVP)**

**"Rappentöri zum Wohnen"**

Verlängerung der Erfüllungsfrist; Direktion Planung und Verkehr

**Bericht des Gemeinderates**

**1. Ausgangslage**

Am 19. September 2005 wurde das Postulat 0521 eingereicht. Das Parlament behandelte die Antwort des Gemeinderates am 13. Februar 2006 und erklärte das Postulat erheblich. Die Erfüllungsfrist läuft am 13. Februar 2008 ab. Bei diesem Geschäft geht es darum, dem Parlament eine Verlängerung der Erfüllungsfrist zu beantragen.

**2. Stand der Arbeiten**

Im Dezember 2006 beauftragte der Gemeinderat (GRB 770/06) die Planungsabteilung mit der Projekt- und Verfahrensleitung zur Durchführung einer Ideenkonkurrenz mit zwei Planerteams und Einbezug Direktbeteiligter (Simultanverfahren mit zwei Kupplungen). Ziel des Gesamtverfahrens der Ideenkonkurrenz ist die Entwicklung einer Leitidee für die zukünftige Bebauung des Areals sowie die Definition der Randbedingungen für eine allfällige Umzonung und eine Projektrealisierung. Tragendes Element ist dabei die Definition der zukünftigen Siedlungsgrenzen.

Der Auftrag der externen Verfahrens- und Wettbewerbsbegleitung Ideenkonkurrenz Rappentöri wurde gemäss GRB 770/06 dem Büro panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Bern übertragen. Innerhalb einer Präqualifikation konnten folgende Planungsbüros in der Federführung für eine Bearbeitung gewonnen werden:

- Büro Z, Zürich (Büro Z/ process yellow/ lad+/ zeugin gölker)
- AmmannAlbers, Zürich (Ammann Albers GmbH/ Hesse + Schwarze + Partner AG/ Nüesch Development AG)

Die externe Moderation der Ideenkonkurrenz mit den insgesamt vier Veranstaltungen wurde durch Herrn Enrico Bellini (sanu Biel) übernommen. Folgende Experten konnten für die fachliche Beratung innerhalb der Jury für das Verfahren gewonnen werden:

- Matthias Wehrli, Atelier Wehrli (Städtebau, Architektur, Landschaft)
- Andreas Campi, Swiss Spa Group AG (Ökonomie; gleichzeitig Autor der Studie 'Wirtschaftliche Standortanalyse Areal Rappentöri, 3098 Köniz; Swiss Spa Group AG vom 12. April 2007')

Für die Zusammensetzung der Jury konnte eine breite aktive Beteiligung der Quartierorganisationen innerhalb der Kommission Köniz/Liebefeld, der Kirchen sowie der Bürgergemeinde Bern erzielt werden sowie eine Gruppe von Fachexperten aus internen Abteilungen der Verwaltung Köniz aktiviert werden. Das gesamte Verfahren der Ideenkonkurrenz Rappentöri wurde am 11. Juni 2007 nachträglich als SIA-konformes Verfahren nach der Norm 142 vom SIA genehmigt.

Am 5. Juni 2007 erfolgte der Start in den Prozess. Es erfolgte eine ausgedehnte Geländebesichtigung, eine Einführung in alle relevanten Grundlagen sowie die Darstellung der Arbeitsziele für die erste Kupplung. Am 17. August 2007 fand die erste Kupplung statt. Die Kupplungen dienen dazu, den Fortschritt der Arbeit zu besprechen, offene Fragen zu identifizieren und zu diskutieren. Zudem werden die nächsten Schritte in Form von Empfehlungen den Behörden (Auftragnehmer) vorgeschlagen (Simultanverfahren). Ziel der ersten Kupplung war die Definition einer städtebaulichen Idee für den Betrachtungsperimeter. Von den beiden Teams wurden die ersten Entwurfsansätze vorgestellt. Aufgrund einer Analyse hatten sie eine Leitidee für die bauliche Entwicklung des Gebietes erarbeitet. Als Ergebnis der ersten Kupplung wurden von Seiten der Begleitgruppe und der Fachexperten Empfehlungen für die weitere Arbeit der Teams formuliert.

Am 9. September 2007 fand die zweite Kupplung statt. Ziel der zweiten Kupplung war die Definition von Vertiefungsbereichen der städtebaulichen Leitidee für den Betrachtungsperimeter. Als Ergebnis der zweiten Kupplung wurden wiederum von Seiten der Begleitgruppe und der Fachexperten Empfehlungen für die letzte Arbeitsphase der Teams formuliert.

Am 25. Januar 2008 fand die Abschlussveranstaltung der IK Rappentöri statt. Erwartetes Ergebnis war eine exemplarische Vertiefung der für die Leitidee entscheidenden thematischen und örtlichen Elemente (Grundlage für die Umsetzung in Planungsinstrumente) und somit die Festigung der Randbedingungen für eine spätere Projektrealisierung. Durch die Begleitgruppe und Fachexperten wurden abschließend Empfehlungen für das weitere Vorgehen im Prozess formuliert.

### **3. Weshalb ein Antrag um Verlängerung?**

Um an diesem entscheidenden Standort dem betreffenden Postulat nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in zentrumsnaher Lage in einer möglichst grossen zusammenhängenden Überbauung gerecht zu werden, bedingt es einer intensiven und gründlichen Auseinandersetzung von möglichen realisierbaren Entwicklungsszenarien.

Die erarbeiteten und bereits konsolidierten Ergebnisse des Prozesses dienen der Gemeinde Köniz als planerische Disposition für die Entwicklung des Rappentöri. Sie stellen eine unabdingbare Voraussetzung für eine Umzonung dar und zeigen auf, in welcher Art und Weise Planungsinstrumente angepasst werden müssen.

Da noch keine rechtskräftig gültigen Planungsinstrumente zur Umsetzung des Postulats vorliegen, ist die Abschreibung des Postulats noch verfrüht. Die zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen sowie die Bedeutsamkeit des Standortes erlaubten es nicht, das Postulat im Rahmen der Frist von zwei Jahren restlos zu erfüllen. Sofern Einsprachen oder Budgetbereinigungen den weiteren Verlauf des Verfahrens nicht verzögern, kann das Postulat innerhalb der Verlängerungsfrist bis Ende Februar 2010 erfüllt und anschliessend abgeschrieben werden.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Erfüllungsfrist wird bis 28. Februar 2010 verlängert.

Köniz, 6. Februar 2008

Der Gemeinderat

### **Beilagen**

- Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 21. Dezember 2005

## Parlamentssitzung vom 13. Februar 2006

Beantwortung 0521

### Überparteiliches Postulat betr. Rappentöri zum Wohnen

---

#### Text des Postulates

Der Gemeinderat wird aufgefordert, im Gebiet Rappentöri eine verkehrsarme Nutzung zu fördern. Priorität soll Wohnnutzung haben, ergänzt mit beschränkten Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten ohne grosses Verkehrsaufkommen.

Da es sich um eine ausgezeichnete Lage handelt und die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum in Zentrumsnähe hoch ist, soll der bestehende Perimeter (altes Coop und Parkplatz) erweitert werden bis an die Grenze der Mülimatte (grosser Perimeter).

#### Begründung

Das neue Kommerzzentrum Migros, das Stapfenzentrum und Ottos Warenposten ziehen viele Leute und damit auch den motorisierten Individualverkehr an. Die kommerzielle Nutzung stösst an ihre Grenzen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, aber auch mehr Fussgänger im Zentrum sind das Resultat.

Es ist deshalb wichtig, dass dieser letzte noch zu sanierende Teil des Zentrums möglichst kommerz- und verkehrsfrei bleibt. Die Lage ist optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es soll eine autoarme Wohnnutzung mit Begegnungsstrassen geprüft werden. Zudem ist das Gebiet Bläucker heute am Abend fast menschenleer. Wohnnutzung bringt mehr Leben ins Zentrum als weitere Verkaufslokale, die nach Geschäftsschluss leer sind und wie ausgestorben wirken.

Das Zentrum von Köniz ist durch die Neugestaltung des Bläuackers aufgewertet worden. Das Gebiet um das alte Coop, Rappentöri, ist aber noch im alten Zustand und keine Augenweide im neugestalteten Zentrum.

Wie im alten Migros-Areal Landorfstrasse, soll deshalb mit einer ansprechenden baulichen Integration der Neubauten im Rappentöri der Ortskern von Köniz aufgewertet und abgeschlossen werden.

Zur Zeit sind neue Wohnobjekte, die auf den Markt kommen, schon vor der Fertigstellung verkauft. Es besteht ein offensichtliches - laut Experten noch lange nicht gesättigtes - Bedürfnis (vgl. „Bund“ vom 9.9.05 „Gescheite Objekte sind Mangelware“) nach Wohnraum in zentrumsnaher Lage. Aus diesem Grunde soll der bestehende Perimeter erweitert werden, um eine möglichst grosse zusammenhängende Überbauung realisieren zu können.

Eingereicht am 19. September 2005

**Katrin Sedlmayer, Rolf Zwahlen, Niklaus Hofer**, Stephanie Staub, Martin Graber, Ursula Wyss, Christian Vifian, Marco Streiff, Hermann Gysel, Hansueli Pestalozzi, Ueli Salvisberg, Stefan Lehmann, Brigitta Matter, Daniel Krebs, Christian Burren, Hans Moser, Lorenz Bussard, Verena Rohrbach, Evelyn Bühler, Mélanie Mader, Peter Antenen, Elisabeth Troxler, Hugo Staub, Alfred Arm, Marlise Schörlin, Urs Maibach (26)

## **Antwort des Gemeinderates**

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass

- sich der Zustand des Zentrums Köniz seit Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision 1994 grundlegend verändert hat;
- die seither unternommenen Versuche zur Realisierung des letzten Bausteins des Zentrums von Köniz aus verschiedenen Gründen nicht erfolgreich waren;
- die städtebauliche Situation, die Nutzungs-, Realisierungs- und Verkehrsfragen daher grundsätzlich neu zu analysieren und zu beurteilen sind.

Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb,

- im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung die städtebauliche Situation, die Nutzungs- und Realisierungsfragen grundsätzlich neu zu bearbeiten;
- zu diesem Zweck ein Verfahren zu wählen, welches Szenarien zur weiteren Entwicklung des Ortskerns Köniz im Spannungsfeld zwischen der Schlossgruppe, dem Friedhof, der Schlossmatte, dem kirchlichen Zentrum Stapfen (katholische Kirche), dem Stapfenmärit und dem älteren Ortskern von Köniz (Sternen, Traube) aufzeigt;
- das Verfahren unter der Leitung des Gemeinderates und unter geeigneter Mitwirkung Dritter abzuwickeln, wobei ein möglichst enger Kontakt zwischen Auftragnehmenden und Gemeinde zu garantieren ist.

## **Antrag**

Annahme des Postulats.

Köniz, 21. Dezember 2005

**Der Gemeinderat**