

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

Abschreibung; Direktion Planung und Verkehr

**Bericht des Gemeinderates**

Das Postulat wurde am 13. Februar 2006 vom Parlament erheblich erklärt.

**Vorgeschichte**

Am 19. September 2005 wurde das „überparteiliche Postulat K. Sedlmayer, R. Zwahlen, N. Hofer und Mitunterzeichnende betr. Rappentöri zum Wohnen“ (0521) eingereicht. Das Parlament behandelte die Antwort des Gemeinderates am 13. Februar 2006 und erklärte das Postulat als erheblich. Im Februar 2008 wurde das Postulat um zwei Jahre verlängert. Mit dem Abschluss der Ideenkonkurrenz Rappentöri Anfang 2009 konnte die geforderte verkehrsarme Nutzung mit Priorität Wohnen konzeptionell festgelegt werden. Im Februar 2010 wurde das Postulat erneut um zwei Jahre verlängert. Mit dem Beginn der Durchführung eines qualitativen Verfahrens im Mai 2010 wurde die Arealentwicklung aktiv gestartet. Die Erfüllungsfrist läuft Ende Februar 2012 ab.

**Bilanz**

Im Dezember 2006 beauftragte der Gemeinderat 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 statt: 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 Wehrlin, Atelier Wehrlin, 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.

Vom Gemeinderat wurde 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 Am Hof).

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.

Im Februar 2011 startete die Planungsabteilung in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftsverwaltung die Durchführung eines qualitativen Verfahrens. Mit dem eingeschlagenen Modell des qualitativen Verfahrens soll das Areal Rappentöri einer neuen Nutzung zugeführt werden und qualitativ eine hochwertige Gestaltung finden. Sechs interessierte Projektentwickler wurden frühzeitig in das Verfahren eingebunden und werden später selektiert, was zu einer Sicherung der erreichten Qualität über die Projektierungsphase hinaus führen soll.

Das Verfahren setzt sich aus zwei Phasen zusammen: In der ersten Phase führt die Gemeinde zusammen mit Projektentwicklern einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren (Präqualifikation + Projektwettbewerb) gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) 142 durch. Es soll eine gute Nutzungsdurchmischung und eine hohe Raum- bzw. Wohnqualität sowohl im Innen- als auch im Aussenraum erreicht werden. Die Gebäude sollen gleichsam ökologisch, energieeffizient und wirtschaftlich realisiert werden können. Die Präqualifikation läuft bis zum 02. Februar 2012. Insgesamt werden sechs bis zehn Planungsteams am Wettbewerb teilnehmen. Der Projektwettbewerb ist im Oktober 2012 abgeschlossen. Dem Projektwettbewerb findet unter Beteiligung von rund 30 Personen statt (Sachpreisrichter, Fachpreisrichter, fachliche Vertretung verschiedener Abteilungen der Verwaltung Köniz, externen Experten, Projektentwicklern. Zudem sind analog dem Verfahren der Ideenkonkurrenz zwei Vertreter aus Quartierorganisationen (Ortsverein Köniz, Spiegel-Leist) in das Beurteilungsgremium integriert, um so die Anliegen der Bevölkerung sicherstellen zu können.

Aus dem Siegerprojekt des Projektwettbewerbs wird der Entwurf der neuen „ZPP Rappentöri“ nach Bedarf und erlangten Erkenntnissen überarbeitet und im ordentlichen Nutzungsplanverfahren zur Rechtskräftigkeit geführt. Die Volksabstimmung findet voraussichtlich im Winter 2013 statt.

In der zweiten Phase des Verfahrens konkurrieren die Projektentwickler miteinander. Derjenige Projektentwickler soll den Zuschlag erhalten, mit welchem die Gemeinde das gesamthaft beste Angebot (Baurechtszins, weitere Konditionen) ausgehandelt hat. Der Angebotswettbewerb findet voraussichtlich im Jahr 2014 statt.

Mit dem Baubewilligungsverfahren und der anschliessenden Realisierung kann denkbar im Frühjahr 2015 begonnen werden.

### **Gesuch um Abschreibung, Begründung**

Mit der Durchführung des eingeschlagenen Gesamtverfahrens wird an diesem wichtigen Standort dem betreffenden Postulat mit der Forderung nach qualitativ hochwertigem Wohnraum in zentrumsnaher Lage in einer möglichst grossen zusammenhängenden Überbauung gerecht.

Im Postulatstext selbst wird der Gemeinderat aufgefordert, eine verkehrssarme Nutzung zu fördern. Priorität soll der Wohnungsbau haben, ergänzt mit beschränkten Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten ohne grosses Verkehrsaufkommen. In den Nutzungsdefinitionen zum Projektwettbewerb wird dem u.a. gerecht. Es ist vorrangig eine Wohnnutzung angestrebt (mind. 5200 – 8700 m<sup>2</sup> BGF) welche mit Gewerbe und Dienstleistungen ergänzt wird (mind. 4000 – 7500 m<sup>2</sup> BGF) (Anmerkung: Fläche Dienstleistung/Gewerbe teilweise austauschbar mit Wohnen). Bezüglich des Verkehrsaufkommens wird für die Wohnnutzung die Parkplatzanzahl auf 1 PP pro Wohnung begrenzt. Für die übrige Nutzung (Gewerbe/Dienstleistung) wird aufgrund der sehr guten ÖV- Erschliessung eine Abminderung von mind. 50% gegenüber der Berechnung gemäss BauV (Bauverordnung Kanton Bern) ausgewiesen.

Somit kann das Fahrtenaufkommen gezielt beeinflusst und die Belastbarkeitsgrenze im Gebiet Köniz/Liebefeld eingehalten werden.

Weiterhin fordert das Postulat eine Erweiterung des bestehenden Perimeters bis an die Grenze der Mülimatte.

Das Verfahren der Ideenkonkurrenz ergab, dass eine Bebauung bis zur östlichen Grenze der Parzelle 9573 aus ortsplanerischen und raumverträglichen Aspekten vorbehaltlos vertretbar ist. Dies entspricht dem im Postulat geforderten grossen Perimeter bis zur Mülimatte. Eine weitergehende Siedlungsausdehnung entlang der Stapfenstrasse Richtung Köniztal ist nicht vorgesehen. Bekräftigt wurde dies mit dem Entscheid des Gemeinderates im August 2008 die heute im Zonenplan festgesetzte Siedlungsgrenze zu belassen (bis zur östlichen Grundstücksgrenze von GB 9573; Zonengrenze ZöN/Grünzone). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision / Richtplanung ist das Gebiet in diesem Perimeter aufgrund seiner qualitativen Eignung zur inneren Verdichtung als Interventionsgebiet Siedlung mit prioritärem Wohnschwerpunkt ausgewiesen.

Ausserdem gab sich der Gemeinderat im Dezember 2005 selbst Auflagen zur Erfüllung des Postulats aus: 1. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die städtebauliche Situation, die Nutzungs- und Realisierungsfrage grundsätzlich neu zu bearbeiten. 2. Es ist ein Verfahren zu wählen, welches Szenarien zur weiteren Entwicklung des Ortskerns Köniz im Spannungsfeld zwischen Schlossgruppe, Friedhof, Schlossmatte, kirchliches Zentrum Stapfen, Stapfenmärit und dem älteren Ortskern von Köniz aufzeigt. 3. Das Verfahren ist unter der Leitung des Gemeinderates und unter geeigneter Mitwirkung Dritter abzuwickeln, wobei ein möglichst enger Kontakt zwischen Auftragnehmenden und Gemeinde zu garantieren ist.

Aufgrund der getätigten und laufenden Planungsarbeiten sowie der Durchführung des qualitativen Verfahrens vom Februar 2011 bis voraussichtlich Beginn 2015 erachtet der Gemeinderat eine Abschreibung des Postulats als gerechtfertigt.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Das Postulat wird abgeschrieben.

Köniz, 26. Januar 2012

Der Gemeinderat

## **Beilagen**

1. Vorstosstext mit Antwort des Gemeinderats 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 Mülimate (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 Bläuacker 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**