

1205 Motion (Grüne Köniz) "Nachhaltiges Rappentöri"

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

Für die ZPP Rappentöri legt der Gemeinderat folgende Rahmenbedingungen fest:

- Bezüglich Energie werden vergleichbare Vorschriften wie in der ÜO Ried, Art. 17 erlassen (Orientierung an den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft, Deckung des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien, mindestens 50% des Jahresenergiebedarfs werden vor Ort erzeugt)
- Die Parkplatzanzahl wird auf maximal 0.5 PP pro Wohnung begrenzt. Für Dienstleistungs- und Gewerbenutzung wird die Anzahl PP auf höchstens 50% der Berechnungen gemäss BauV festgelegt.

Für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen können die Vorgaben bezüglich Energie angepasst werden, falls dies hinreichend begründet wird.

Begründung

Beim Rappentöri handelt es sich um ein zentrales Überbauungsprojekt der Gemeinde mit Leuchtturmcharakter. Deshalb sollen bei der ZPP bezüglich Energieversorgung dieselben zukunftsfähigen Kriterien angewandt werden wie sie für die Überbauungsordnung Ried festgelegt wurden:

Der Energiestandard soll sich an den Kriterien der 2000 Watt Gesellschaft orientieren und (zumindest für die Wohnungen) zu 100% auf erneuerbaren Energien beruhen. Mindestens die Hälfte des Jahresenergiebedarfs sollen vor Ort erzeugt werden. Falls dies bei der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung nicht erreicht werden kann, können die Vorschriften begründet angepasst werden.

Bezüglich Parkplätze wird die Forderungen aus dem überwiesenen Postulat "Rappentöri zum Wohnen" wieder aufgenommen, dass verkehrsarme Nutzungen zu fördern seien. Dies kann mit einer (moderaten) Beschränkung auf höchstens 0.5 PP pro Wohneinheit erreicht werden. Dadurch wird die Verkehrszunahme im (bereits überlasteten) Zentrum durch die zusätzlichen BewohnerInnen in engen Grenzen gehalten, weil vermehrt BewohnerInnen ohne eigenes Auto angesprochen werden, schliesslich ist die Erschliessung mit dem öV hervorragend. Durch den Wegfall von Parkplätzen werden die Wohnungen billiger, weil keine oder weniger grosse Einstellhallen mitfinanziert werden müssen.

Der laufende Projektwettbewerb wird durch den vorliegenden Vorstoss nicht tangiert; er bezieht sich auf die nach dem Projektwettbewerbs zu erlassende ZPP.

Begründung der Dringlichkeit

Die Arbeiten zur ZPP sind am Laufen und der Termin der Volksabstimmung auf Winter 2013 festgelegt. Deshalb sollen die Fragen bezüglich Energie und Parkplatzanzahl möglichst schnell vom Parlament entschieden werden.

Eingereicht

19. März 2012

Unterschrieben von 6 Parlamentsmitgliedern

Hansueli Pestalozzi, Jan Remund, Urs Maibach, Liz Fischli-Giesser, Barbara Thür, Ronald Sonderegger

Antwort des Gemeinderates

Die Motion ist nur für Gegenstände zulässig, die nicht in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegen (Art. 53 Abs. 1 Geschäftsreglement des Parlaments). Das Anliegen der Motionäre, Festsetzungen im Energie- und Verkehrsbereich in der baurechtlichen Grundordnung (ZPP) zu veranlassen, ist nicht in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates. Die Motion ist somit zulässig.

Beantwortungsfrist

Der Vorstoss wurde am 19. März 2012 eingereicht. Die Beantwortungsfrist lief am 19. Juli 2012 ab. Aufgrund des im August jurierten Projektwettbewerbs Rappentöri wurde die Beantwortungsfrist vom Parlamentsbüro bis zum 12. November 2012 verlängert.

Ausgangslage

Mit der Realisierung einer Überbauung im Rappentöri wird einer der letzten Bausteine der Zentrumsentwicklung vervollständigt. Die neue Überbauung schliesst die räumliche Lücke im Platzraum und trägt zur erwünschten und gestalteten Aufwertung des Bläuackerplatzes bei.

Seit den 90er Jahren wurde immer wieder versucht eine Überbauung im Rappentöri zu realisieren. Im Nachgang zur Ideenkonkurrenz 2008 konnte ein qualitatives Verfahren in Form eines mehrstufigen Projekt- und Angebotswettbewerb nach den Regeln der Norm SIA 142 gestartet werden. Die Gemeinde strebt eine qualitativ hochwertige Bebauung des Areals an. Mit sechs Projektpartnern, sogenannten Projektentwickler-Firmen, wurden die Rahmenbedingungen ausgehandelt und in einer Planungsvereinbarung festgehalten. Ziel ist es, das Überbauungsprojekt durch eine dieser Firmen realisieren zu lassen und das Areal im Baurecht zu wirtschaftlich möglichst günstigen Konditionen abzutreten. Dieses Verfahren wurde in der Vergangenheit schon mehrfach erprobt, z.B. in Hertenbrünnen Schliern, Am Hof und Dreispitz Köniz.

Zehn interdisziplinäre Planungsteams hatten die Aufgabe, qualitativ und wirtschaftlich hochwertige und nachhaltige Lösungen zu erarbeiten. Der Projektwettbewerb wurde im August 2012 juriert. Das Projekt „Janus“ vom Team ARGE wahlruefli Architekten und Raumplaner AG Biel / rollimarchini Architekt ETH / SIA, Bern, wurde dabei durch das Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt dient als Basis für die Detail-Formulierung der neuen ZPP (Zone mit Planungspflicht) Rappentöri. Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung zur ZPP wird vom Gemeinderat zu Händen des Parlaments und der Stimmberechtigten (Volksabstimmung) beschlossen.

Forderungen Energie Motionäre

Bezüglich Energie sollen vergleichbare Vorschriften wie in der Überbauungsordnung Ried, Art. 17 erlassen werden (Orientierung an den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft, Deckung des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien, mindestens 50% des Jahresenergiebedarfs werden vor Ort erzeugt).

Überbauungsordnung Ried, Art. 17 Energie:

Grundsätze

- 1 Grundsätzlich sind zur Entwicklung der Richtung 2'000-Watt- Gesellschaft die Prinzipien des nachhaltigen Bauens – gemäss neuestem Stand der Technik – wegleitend. Sie

		umfassen die Materialwahl, den Betrieb und Unterhalt sowie den Rückbau der Gebäude und Anlagen.
Verbot fossiler Energieträger	2	Es dürfen keine Anlagen zur Verbrennung fossiler Brennstoffe verwendet werden – ausser im Weiler.
Anforderungen	3	Alle Neubauten sind nach dem jeweils fortschrittlichen Stand der Umwelt-, Dämm- und Energietechnik zu erstellen. Anzustreben ist die Effizienzklasse A des Kantonalen Gebäudeausweises.
Wärmeversorgung	4	Die Wärmeversorgung der Gebäude muss auf erneuerbaren Energieträgern und auf Abwärmenutzung basieren. Mindestens 50 % des Jahresenergiebedarfs (Standardnutzung SIA 380/1) müssen vor Ort erzeugt werden.
Erdsondenanlagen	5	Erdsondenanlagen und Erdregister sind überall in den Bau- und Grünbereichen zulässig. Die entsprechenden Verteilungen sind bis hin zum Hausanschluss zu dulden.
Energiekonzept	6	Pro Baubereich ist (mit Vorteil bereits vor der Baugesuchseingabe) ein Energiekonzept einzureichen, das den umweltgerechten und effizienten Energiehaushalt gemäss Abs. 1-5 aufgezeigt.

Forderungen Energie Wettbewerbsprogramm Rappentöri

Das Wettbewerbsprogramm für das Areal Rappentöri definiert für den Energiebereich erste Anforderungen:

- 4.11 Energie
- Sowohl im Sektor A / Baubereich 1 wie auch für den Sektor B / Baubereich 2 gilt mindestens der MINERGIE-ECO-Standard.
- Bei der Planung der Haustechnik ist zu beachten, dass das Planungsgebiet an das existierende Nahwärmenetz anzuschliessen ist. Vorbehalten bleibt KEnG Art. 16 (Kantonales Energiegesetz).

Bei den Vorgaben der Wärmeversorgung ist zu beachten, dass die Gemeinde Köniz grundsätzlich den Anschluss des Planungsgebietes an das existierende Nahwärmenetz vorsieht. Bei dem Nahwärmenetz handelt es sich um das Netz der BKW FMB Energie AG (Eigentümerin und Betreiberin). Vorarbeiten und Kapazitätsberechnungen ergaben, dass ein Anschluss an das Netz WKK-Köniz möglich ist, unter der Voraussetzung des Baus eines neuen Fernleitungsstücks von ca. 250 m Länge. Gemäss Angaben der Sol-E-Suisse AG wird das WKK Köniz, beziehungsweise der Wärmeverbund Köniz zu 100% mit Erdgas betrieben.

Forderungen Parkplatzanzahl Motionäre

Die Motionäre verlangen, dass die Parkplatzanzahl auf maximal 0.5 PP pro Wohnung begrenzt werden soll. Für Dienstleistung- und Gewerbenutzung soll die Anzahl PP auf höchstens 50% der Berechnungen gemäss BauV festgelegt werden.

Forderungen Parkplatzanzahl Wettbewerbsprogramm Rappentöri

Das Wettbewerbsprogramm für das Areal Rappentöri definiert dazu erste Anforderungen:

- 4.5 Erschliessung / Parkierung
- Die Parkierung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die Parkierung soll grundsätzlich unterirdisch erfolgen, mit Ausnahme einer beschränkten Anzahl oberirdischer Kurzzeit-Parkplätze und behindertengerechten Parkplätzen.
- Für die Wohnnutzung ist max. 1 PP/Wohneinheit anzustreben.
- Für die übrigen Nutzungen (Gewerbe, Verkauf) ist aufgrund

der sehr guten ÖV-Erschliessung eine Abminderung von mind. 50% gegenüber der Berechnung gemäss BauV angemessen.

(...)

Resultat Projekt „Janus“

Das Projekt „Janus“ schlägt einen zweiteiligen Baukörper, fünf- und siebengeschossig, als Kopfbau und einen fünfgeschossigen langen Baukörper entlang der Stapfenstrasse vor. Das Gebäude direkt am Bläuackerplatz beinhaltet Dienstleistungs-, Verkauf- und Wohnnutzungen. Das Gebäude entlang der Stapfenstrasse dient ausschliesslich dem Wohnen. Dank der einfachen und klaren Volumetrie und der präzisen Anordnung gelingt es, eine Eingangssituation zum Zentrum von Köniz zu schaffen und dieses mit dem Köniztal städtebaulich in Verbindung zu setzen. Das Projekt ist eine sehr gelungene städtebauliche Komposition, welche die Vorzüge des Ortes verstärkt. Die Architektur wirkt identitätsstiftend und verfügt über ein grosses Potential. Das Beurteilungsgremium würdigt dabei, dass es den Architekten gelang, durch die präzise Setzung des Volumens eine Gebäudekonstellation vorzuschlagen, welche sich gut in seine Umgebung einordnet und mit seinem rückwärtig gesetzten Baukörper selbstbewusst auf den Bläuackerplatz als Zentrum hinweist. Die klare und unaufdringliche Gestaltung der Fassade unterstützt die städtebauliche Funktion des Gebäudes. Die Organisation der Nutzungen bis hin zu den sorgfältig durchdachten Wohnungsgrundrissen überzeugte die Jury.

Im Bereich der Energie werden durch die Projektverfasser Angaben gemacht, durch welche sich eine MINERGIE®-Eco-Zertifizierung erreichen lässt:

- Ausführung der massiven Teile konsequent mit Recyclingbeton
- Ausweisung klarer Dämmperimeter der kompakten Baukörper
- Positiver Einfluss der Glasflächen auf die solaren Gewinne der Fassade
- Heizung: wahlweise selbstregulierende Boden- oder Deckenheizung mit, nach Bedarf, Kühlfunktion
- Sommerlicher Wärmeschutz mittels Lamellenstoren bzw. überdachten Balkonen
- Sicherstellung der Wärmespeichermasse durch massiven Unterlagsboden sowie durch Treppenhäuser und Wohnungstrennwände
- Lüftung: Komfortlüftungsanlagen mit zentralem Gerät wahlweise auf Dach oder Technikraum

Im Bereich der Parkplätze veranschlagen die Projektverfasser insgesamt 139 Parkplätze. Diese splitten sich in 67 Parkplätze für den Baubereich 1 (Kopfbau) für hauptsächlich Dienstleistungs- und Verkaufsnutzung, aber auch 18 Wohnungen. Im Baubereich 1 ist eine Mehrfachnutzung der Parkplätze über eine öffentliche Einstellhalle vorgesehen. Für den Baubereich 2 (Längsbau) mit 40 Wohnungen sind 72 Parkplätze vorgesehen. Die einzelnen Parkplätze ordnen sich räumlich alle im 1. und 2. Untergeschoss an. Da Baubereich 1 und 2 architektonisch in den Untergeschossen nicht getrennt sind, befinden sich alle Parkplätze hauptsächlich im unteren Bereich des Baubereichs 2.

Aus dieser Auflistung kann die Schlussfolgerung gezogen werden, dass sich die Projektverfasser an die Wettbewerbsvorgabe von 1 PP pro Wohnung gehalten haben. Für 58 Wohnungen sind 58 Parkplätze vorgesehen. Der restlichen Nutzungen mit ca. 5'400 m² Geschossfläche stehen nach Art. 52 BauV ca. im Minimum 85 PP, im Maximum 122 PP zur Verfügung. Nach Abminderung von mindestens 50% gegenüber den Berechnungen gemäss BauV (Vorgabe Wettbewerbsprogramm) kann von einem Minimum von ca. 42 PP und einem Maximum von ca. 61 PP ausgegangen werden. Zudem galt laut Wettbewerbsprogramm die Vorgabe von 60- 80 öffentlich zugänglichen Parkplätzen. Die Projektverfasser selbst deklarieren 81 PP für die öffentliche Nutzung.

Schlussfolgerungen Energie

Die Forderung der Motionärinnen und Motionäre für das Areal Rappentöri im Energiebereich zukunftsfähige Kriterien, vergleichbar mit den Energievorschriften der Überbauungsordnung Ried anzuwenden, wird grundsätzlich gut geheissen.

Nach Rücksprache mit den Projektentwicklern kann folgenden Sachverhalten Rechnung getragen werden:

- Stossrichtung der 2'000-Watt-Gesellschaft mit Prinzipien des nachhaltigen Bauen gemäss dem neusten Stand der Technik
- Verbot von Anlagen zur Verbrennung fossiler Energieträger
- Erstellung Neubauten nach dem jeweils fortschrittlichsten Stand der Umwelt-, Dämm- und Energietechnik
- Wärmeversorgung basierend auf erneuerbaren Energieträgern und auf Abwärmenutzung; Ziel: 50 % vor Ort Erzeugung des Jahresenergiebedarfs

Nach Rücksprache mit den Projektentwicklern scheint folgender Sachverhalt vertretbar, da er mit ‚anzustreben‘ offen formuliert ist:

- Effizienzklasse A des Kantonalen Gebäudeausweises

Im Weiteren wird mit der Mindestvorgabe des MINERGIE-ECO-Standards ein nachhaltiges und energieeffizientes Bauen verfolgt. Der definierte Mindeststandard wurde im Entwurf der Angebotsbedingungen für den Baurechtszins mit den beteiligten Projektentwicklerfirmen ausgehandelt und vereinbart.

Folgende Sachverhalte sind in der Überarbeitung des Siegerprojekts zur Baugesuchseingabe / Erarbeitung ZPP Rappentöri zu eruieren:

- Realisierbarkeit von Erdsondenanlagen
- Forderung von Energiekonzepten pro Baubereich

Schlussfolgerungen Verkehr

Die Forderung der Motionärinnen und Motionäre für das Areal Rappentöri die Anzahl an Parkplätzen im Grundsatz zu reduzieren, wird grundsätzlich gut geheissen.

Nach Rücksprache mit den Projektentwicklern kann folgenden Sachverhalten Rechnung getragen werden:

- Begrenzung der Anforderungen für die übrigen Nutzungen (Gewerbe, Verkauf) mittels einer Abminderung von mind. 50% gegenüber der Berechnung gemäss BauV

Nach Rücksprache mit den Projektentwicklern kann folgenden Sachverhalten nicht Rechnung getragen werden:

- Parkplatzbedarf von 0.5 PP pro Wohnung

Die von den Motionären geforderte Beschränkung der Parkplätze auf maximal 0.5 PP pro Wohnung ist sehr tief. Unabhängig vom Standort ist davon auszugehen, dass normalerweise je Wohnung ein Abstellplatz erforderlich ist, bei grösseren Wohnungen sogar zwei. Zudem werden die Zentralität des Areals und die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr berücksichtigt.

Wichtig sind die optimale Berücksichtigung aller relevanten Interessen, insbesondere die wirtschaftlichen und die ökologischen.

Zudem ist nicht primär die Anzahl an Parkplätzen entscheidend (bzgl. Umweltauswirkungen), sondern der Verkehr, der von den Parkplätzen ausgeht. Also die Anzahl Fahrten des motorisier-

ten Individualverkehrs ist massgebend. Je nach Nutzungsmix entsteht ein unterschiedliches Fahrtenaufkommen pro Parkplatz.

Die Vorgaben im Rahmen des Wettbewerbsprogramms basieren auf dem Fahrtenmodell Köniz. Der jetzige resultierende Parkplatzbedarf von max. 1 PP pro Wohnung wurde so berechnet, dass der Verkehrsfluss im Zentrum von Köniz immer noch ermöglicht werden kann.

Fazit

Die Motion verlangt einen möglichst schnellen Entscheid bezüglich der Fragen der Energie und der Parkplatzanzahl.

Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs dient soweit rechtlich möglich als Ersatz für eine Überbauungsordnung (Art. 93 BauG) und als Basis für die Detail-Formulierung der neuen ZPP Rappentöri.

Der Gemeinderat unterstützt die Forderungen der Motion bezüglich Energievorschriften. Bezüglich Parkplatzzahl ist er bereit, im Umfang der oben dargestellten Bereiche die für die ZPP geforderten Rahmenbedingungen der Motionäre im Rahmen eines Postulates vertieft zu prüfen, mit dem zukünftigen Projektpartner (Baurechtsnehmer) zu verhandeln und ggf. festzusetzen. Er beantragt die Entgegennahme der Motion bezüglich Parkplatzzahl als Postulat.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion wird bezüglich Energievorschriften erheblich erklärt.
2. Die Motion wird bezüglich Parkplatzzahl als Postulat erheblich erklärt.

Köniz, 10. Oktober 2012

Der Gemeinderat