

**1205 Motion (Grüne Köniz) "Nachhaltiges Rappentöri"**

Abschreibung; Direktion Planung und Verkehr

**Bericht des Gemeinderates**

Die Motion wurde am 19. November 2012 vom Parlament  
1. Bezüglich Energievorschriften als Motion erheblich erklärt.  
2. Bezüglich Parkplatzanzahl als Postulat erheblich erklärt.

**1. Aktueller Stand Planungsprozess Rappentöri**

Das Siegerprojekt „Janus“ aus dem Projektwettbewerb Rappentöri dient als Basis für die Detail-Formulierung der neuen ZPP (Zone mit Planungspflicht) Rappentöri. Da im Siegerprojekt entscheidende Sachverhalte (Anlieferung, Sulgenbach, ÖV-Haltestelle, ...) nicht abschliessend gelöst wurden, wird zurzeit für das Rappentöri eine eigenständige Überbauungsordnung erarbeitet. Die Schnittstellen zu den parallel laufenden Projekten „Betriebs- und Gestaltungskonzept untere Stapfenstrasse“ sowie zum „Wasserbauprojekt Sulgenbach“ sind mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung sichergestellt. Die Resultate werden auf Ende Jahr 2014 erwartet.

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird nach der Mitwirkung, der Vorprüfung und der Auflage vom Gemeinderat zu Händen des Parlamentes und der Stimmberechtigten (Volksabstimmung) beschlossen.

**2. Integration der Anliegen Energie und Parkplätze in die Überbauungsvorschriften**

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung wird geprüft, inwiefern die Parkplätze und Energievorschriften optimiert werden können. Bereits in der Beantwortung der Motion im Jahr 2012 wurde dargestellt, in wie weit die Forderungen der Motionärinnen und Motionären einfließen können. Zwischenzeitlich wurden mit der revidierten kantonalen Bauverordnung (Art. 51, 54), dem revidierten kantonalen Energiegesetz, der Teilrevision Energie des Baureglement Köniz geänderte Rahmenbedingungen sowie dem genehmigten behördenverbindlichen Richtplan Energie geschaffen resp. sind in der Auflage.

**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.

Folgendem Sachverhalt kann Rechnung getragen werden. Er wird sinngemäss in die Überbauungsordnung einfließen:

- *Verbot von Anlagen zur Verbrennung fossiler Energieträger*

Folgenden Sachverhalten kann teilweise Rechnung getragen werden:

- *Stossrichtung der 2'000-Watt-Gesellschaft mit Prinzipien des nachhaltigen Bauen gemäss dem neusten Stand der Technik*

- *Erstellung Neubauten nach dem jeweils fortschrittlichsten Stand der Umwelt-, Dämm- und Energietechnik. Anzustreben ist die Effizienzklasse A des Kantonalen Gebäudeausweises.*

Die grundsätzliche Stossrichtung der 2'000-Watt-Gesellschaft mit Prinzipien des nachhaltigen Bauens wird von der Gemeinde und den Projektentwicklern gutgeheissen. Dieser kann Rechnung getragen werden und sie wird sinngemäss in die Überbauungsordnung einfließen.

Gemäss dem Amt für Umweltkoordination und Energie kann jedoch die Technik für Neubauten nicht vorgeschrieben werden. Es gelten die Anforderungen gemäss kantonaler Energieverordnung. Ebenso kann die Effizienzklasse des GEAK A nicht vorgeschrieben werden. Offene Formulierungen mit „anzustreben“ sind unverbindlich und erzielen keine Wirkung. Die Formulierung der Effizienzklasse A des Kantonalen Gebäudeausweises wird nicht in die Überbauungsordnung einfließen.

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

- *Wärmeversorgung basierend auf erneuerbaren Energieträgern und auf Abwärmenutzung; Ziel: 50 % vor Ort Erzeugung des Jahresenergiebedarfs*

In der laufenden Teilrevision Energie des Baureglements Köniz wird im Art. 3 Abs. 1 neu der Anteil nicht erneuerbarer Energien geregelt. Diese Vorgabe wird in die Überbauungsvorschrift einfließen.

„Bei neuen Gebäuden im Sinn von Art. 1 Abs. 2 der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KE nV) dürfen höchstens 20% des nach kantonalen Recht zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden.“

Mit dem revidierten kantonalen Energiegesetz (KE nG Art. 13 Abs. 1) haben die Gemeinden zusätzlich die Möglichkeit bei Gebäuden, die neu erstellt werden, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger vorzuschreiben. Basis ist hierbei der rechtskräftige Richtplan Energie, welcher Geothermie (Erdwärme) als Energieträger vorgibt.

Grundsätzlich liegt mit der kantonalen Energiegesetzgebung jedoch keine rechtliche Grundlage vor um den Herkunftsort des Energieträgers vorzuschreiben.

Folgender Sachverhalt ist in der Erarbeitung der Überbauungsordnung zu eruieren:

- Forderung von Energiekonzepten pro Baubereich

Energiekonzepte bringen nur einen geringen Mehrwert. Mit der Baueingabe muss grundsätzlich ein energietechnischer Massnahmenachweis eingereicht werden. Darin muss nachgewiesen werden, dass die Energievorgaben erfüllt sind.

### **Parkplätze**

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

Bereits im Wettbewerbsprogramm Rappentöri wurde definiert, dass die Parkierung auf ein Minimum zu reduzieren ist. Die Parkierung soll vorwiegend unterirdisch erfolgen, mit Ausnahme einer beschränkten Anzahl oberirdischer Kurzzeit-Parkplätze und behindertengerechter Parkplätze.

Folgendem Sachverhalt kann nicht Rechnung getragen werden:

- *Parkplatzbedarf von max. 0.5 PP pro Wohnung*

Die Forderung entspricht nicht der Definition im Wettbewerbsprogramm mit max. 1 Parkplatz pro Wohneinheit.

Grundsätzlich ist nicht primär die Anzahl an Parkplätzen entscheidend (bzgl. Umweltauswirkungen), sondern der Verkehr, der von den Parkplätzen ausgeht. Also die Anzahl Fahrten des motorisierten Individualverkehrs ist massgebend. Je nach Nutzungsmix entsteht ein unterschiedliches Fahrtenaufkommen pro Parkplatz (bei Verkauf höher als bei Wohnnutzung).

Die Vorgaben im Rahmen des Wettbewerbsprogramms basierten auf dem Fahrtenmodell Köniz. Der resultierende Parkplatzbedarf von max. 1 PP pro Wohnung wurde so berechnet, dass der Verkehrsfluss im Zentrum von Köniz immer noch ermöglicht werden kann. Dafür werden im Sinne der Motionäre die Parkplätze für Verkauf, Dienstleistung und Gewerbe reduziert.

Folgendem Sachverhalt kann Rechnung getragen werden. Diese Vorgabe wird sinngemäss in die Überbauungsvorschrift einfließen.

- *Für Dienstleistung- und Gewerbenutzung wird die Anzahl Parkplätze auf höchstens 50% der Berechnungen gemäss BauV festgelegt.*

Die Forderung entspricht der Definition im Wettbewerbsprogramm mit einer Begrenzung der Anforderungen für die übrigen Nutzungen (Gewerbe, Verkauf) mittels einer Abminderung von mind. 50% gegenüber der Berechnung gemäss BauV.

### **3. Einhaltung der Planungsvereinbarung**

Die Rahmenbedingungen für die Überbauung Rappentöri wurden in der Planungsvereinbarung und im Wettbewerbsprogramm definiert. Beides stützt sich auf die Testplanung ab, welche für das ganze Gebiet mit Beteiligung von zahlreichen Betroffenen durchgeführt worden ist.

In der Planungsvereinbarung wurde definiert:

- Bauqualität: mindestens Minergie 2009 eco
- Mobilitätskonzept (Parkierung): gemäss Wettbewerbsprogramm (max. 1 PP/Whg.)

Die Planungsvereinbarung wurde von den Projektentwicklern und dem Gemeinderat unterzeichnet.

### **4. Weiteres Vorgehen im Prozess Rappentöri**

In die Vorschriften zur Überbauungsordnung werden soweit wie oben aufgezählt, die Anliegen der Motionärinnen und Motionären einfließen. Die Überbauungsordnung wird voraussichtlich Anfangs 2015 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Im Falle einer hohen Anzahl kritischer Mitwirkungseingaben werden allenfalls Verhandlungen mit den Projektentwicklern geführt werden müssen.

### **5. Fazit**

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass

- die Gemeinde die unterzeichnete Planungsvereinbarung mit den Projektentwicklern einzuhalten hat,
- in den Überbauungsvorschriften die Anliegen der Motionärinnen und Motionäre verbindlich geregelt werden können,
- die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen an Neubauten hinreichend sind und mit der Teilrevision Energie des Baureglements kommunal verschärft werden,
- die Partizipation der Bevölkerung im Rahmen des ordentlichen Verfahrens (Mitwirkung, Auflage, Volksabstimmung) zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung hinreichend sichergestellt wird,
- mit der Zielformulierung des Leuchtturmprojektes einer 2000 Watt Überbauung im Rahmen der aktuellen Legislaturplanung die Anliegen der Motionärinnen und Motionäre im Bereich Energie für ein weiteres Überbauungsprojekt vorgesehen sind.

Der Gemeinderat erachtet die Motion und das Postulat als erfüllt.

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Motion bezüglich Energievorschriften wird abgeschrieben.
2. Das Postulat bezüglich Parkplatzanzahl wird abgeschrieben.

Köniz, 15. Oktober 2014

Der Gemeinderat

## **Beilagen**

- B1) Beschluss des Parlaments vom 19. November 2012
- B2) Vorstosstext und Antwort des Gemeinderates vom 10. Oktober 2012



## Parlamentssitzung 19. November 2012

## Beschlüsse

Gegen Beschlüsse des Parlaments kann innert 30 Tagen seit der vorliegenden Veröffentlichung beim Regierungsstatthalter Beschwerde geführt werden.

### Parlamentarische Vorstösse

#### Abschreibungen

- 0819 Postulat (SVP) "Unterstützung der Freiwilligenarbeit, Senkung der Mietbeiträge für die Benutzung der Schul- und Sportanlagen durch Könizer Vereine"
- 1004 Postulat (SP/JUSO) "Zukunft des Schiesswesens in der Gemeinde Köniz"
- 1009 Postulat (BDP) "Könizer Strombörse"

#### Fristverlängerungen

- 0812 Motion (SP) "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem aktuellen Stand": Erfüllungsfrist bis 31.10.2014 verlängert.

#### Beantwortungen

- 1205 Motion (Grüne Köniz) "Nachhaltiges Rappentöri":
  - 1. Bezüglich Energievorschriften erheblich erklärt.
  - 2. Bezüglich Parkplatzanzahl als Postulat erheblich erklärt.
- 1208 Motion (SP Köniz) "Zertifizierter erneuerbarer Strom als Standardprodukt": erheblich erklärt.
- 1210 Interpellation (Jugendparlament) "Eine soldide Jugendarbeit in Köniz?": Interpellant teilweise befriedigt

#### Neueingänge

- 2020 Interpellation (Martin Graber, SP Köniz) "Alle Jahre wieder - Weihnachten bereits in den Herbstferien. Alle Jahre wieder verstellt ein Zelt den Bläuackerplatz"

Die nächste Parlamentssitzung findet am 10. Dezember 2012 um 19.00 Uhr statt.

Köniz, 20. November 2012  
Fachstelle Parlament

Parlamentssitzung 12. November 2012

Traktandum 17

### **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 Handen 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 Fernleitungstücks 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 m<sup>2</sup> 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 folgendes 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 folgendes 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 folgendes 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