

**1715 Motion (BDP) "Rappentöri – Eine derart starke Minderheit muss berücksichtigt werden"**

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

**Vorstosstext**

Der Gemeinderat wird aufgefordert, auf Grund des sehr knappen Volksentscheids betreffend Rappentöri die Bedürfnisse der direkt Betroffenen in der weiteren Entwicklung des Projektes zu berücksichtigen und die geplante Ladenfläche zu Gunsten von zusätzlichen Wohnungen mit alters- und behindertengerechtem Ausbau soweit möglich zu verringern.

**Begründung**

Aufgrund von zahlreichen Meldungen aus der Bevölkerung ist davon auszugehen, dass die Nein-Stimmenden vor allem nachstehende Themen als problematisch betrachten:

- Zu viel Ladenfläche, insbesondere für zusätzliche Grossverteiler im Zentrum,
- Mehrverkehr,
- Beeinträchtigung des historischen Zentrums durch überdimensionierte Bauten,
- Verschlechterung der Parkplatzsituation für das Gewerbe,
- Knappheit im Bereich von alters- und behinderten gerechten Wohnungen im Zentrum

Trägt der Gemeinderat dem Anliegen von 49.2% Nein-Stimmenden Rechnung, wird das weitere Vorgehen und Bearbeiten des Projekts eine erheblich höhere Zustimmung in der Bevölkerung von Köniz finden, was sich entscheidend auf anstehende Volksentscheide im Zusammenhang mit dem Rappentöri auswirken kann.

Eine Re-Dimensionierung der Verkaufsfläche zugunsten zusätzlicher Wohnungen mit alters-, Invaliden- und behinderten gerechtem Ausbau wird zudem positiven Einfluss auf den zu erwartenden Mehrverkehr und die Parkplatzsituation haben und gleichzeitig die Anliegen eines stetig wachsenden Bevölkerungsanteils berücksichtigen.

**Eingereicht**

26. Juni 2017

**Unterschrieben von 14 Parlamentsmitgliedern**

Beat Biedermann, Bruno Ineichen, Thomas Frey, Hansueli Kropf, Andreas Lanz, Reto Zbinden, Adrian Burkhalter, Stefan Lehmann, Elisabeth Rügsegger, Kathrin Gilgen, Fritz Hänni, Hansueli Pestalozzi, Mathias Rickli, Michael Lauper

## **Antwort des Gemeinderates**

### **1. Formelle Prüfung**

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag (siehe Motionsprüfung, Beilage 1).

### **2. Ausgangslage**

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung zur Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/9 "Rappentöri" wurde am 13. Februar 2017 durch das Parlament beschlossen und mit der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 mit 50.8% Ja-Stimmen vom Volk gutgeheissen.

Das Areal "Rappentöri" ist ein wichtiger Teil der Zentrumsentwicklung von Köniz. Um für dieses optimal gelegene aber auch sensible Areal eine angemessene Entwicklung zu sichern, wurde im Jahr 2012 ein Projektwettbewerb durchgeführt mit dem Ziel, ein trag- und marktfähiges Bauungs- und Freiraumkonzept zu erarbeiten. Für die Umsetzung des Siegerprojekts wurde die ZPP 5/9 "Rappentöri" erarbeitet, welche das ordentliche Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und Urnenabstimmung durchlaufen hat. Die Planung hält die Grundsätze der Nutzung, Erschliessung und Gestaltung fest und wurde vom Kanton am 1. November 2017 genehmigt. Auf der Basis der ZPP soll nachgelagert eine projektspezifische Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 92ff BauG erlassen werden. Diese wird vom Gemeinderat beschlossen, öffentlich aufgelegt und schlussendlich ebenfalls vom Kanton genehmigt.

### **3. Beurteilung durch den Gemeinderat sowie Anträge**

Die Motion fordert eine Verkleinerung der geplanten Ladenfläche zugunsten von zusätzlichen alters- und behindertengerechten Wohnungen und damit die Berücksichtigung der Interessen der direkt Betroffenen. Die Haltung und Antworten des Gemeinderats zu den einzelnen, von den Motionären als besonders problematisch erachteten Themen sind nachfolgend aufgeführt.

#### **Grundsätzliches – Wer sind die Direktbetroffenen?**

Es ist unklar, welche Personenkreise im Zusammenhang mit einem so zentral gelegenen Areal als direkt Betroffene bezeichnet werden können, oder wen die Motionäre unter den Direktbetroffenen subsumieren (jetzige Nutzer, die konkreten Nachbarn, die eingemieteten Ladengeschäfte, künftige Besucher, die Bewohnerinnen und Bewohner des Ortsteils Köniz oder alle Stimmberechtigten aus Köniz ...).

Die Öffentlichkeit hatte mehrfach die Möglichkeit, direkt auf die Planung Rappentöri Einfluss zu nehmen. Die Arealentwicklung beim Rappentöri wurde bereits im Rahmen der kommunalen Richtplanung öffentlich zur Diskussion gestellt und mitgewirkt.

Auf der Stufe Grundeigentümergehörigkeit wurden im ordentlichen Planerlassverfahren innerhalb der öffentlichen Mitwirkung die Planungsinstrumente im Anschluss an die öffentliche Informationsveranstaltung vom 9. September 2014 knapp zwei Monate zur Mitwirkung aufgelegt. In dieser Zeit konnten alle Interessierten eine Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde einreichen. Insgesamt wurden 20 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben wurden anschliessend in einem öffentlichen Bericht zusammengefasst, ausgewertet und die daraus resultierenden Änderungen an der Planung aufgezeigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnte dann von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden. Insgesamt wurden fünf Einsprachen eingereicht, wovon zwei im Rahmen der Einspracheverhandlungen erledigt werden konnten.

Nach jedem Planungsschritt hat der Gemeinderat unter Kenntnis der jeweiligen Eingaben eine Interessensabwägung vorgenommen, gewisse Punkte in die Planung einfliessen lassen und somit die Arealentwicklung weiterentwickelt. Der Gemeinderat geht davon aus, dass mit diesem Vorgehen "die Interessen der direkt Betroffenen" grundsätzlich abgeholt werden konnten und diesen angemessen Rechnung getragen worden ist.

### **Zu viel Ladenfläche, insbesondere für zusätzliche Grossverteiler im Zentrum.**

Gemäss Zone mit Planungspflicht (ZPP) können im fraglichen Sektor A zwischen 5'000 m<sup>2</sup> bis 5'850 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche realisiert werden. Die unterirdische Geschossfläche wird nicht beschränkt. Diese Flächen können sowohl für Detailhandelseinrichtungen, Dienstleistungs- und Gastgewerbenutzungen, Beherbergungsbetriebe, aber auch für Wohnnutzungen genutzt werden. Allerdings wird die Fläche für Detailhandelseinrichtungen auf maximal 4'000 m<sup>2</sup> und jene für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs (Grossverteiler) auf maximal 1'000 m<sup>2</sup> beschränkt. Die ZPP belässt also betreffend Nutzungsspektrum einen relativ grossen Handlungsspielraum. Es wird kein Mindestnutzungsmass für eine der Nutzungsarten (z.B. Verkauf) festgelegt.

Die Nutzungsvorschriften wurden bewusst offen formuliert. Zum einen entspricht dies dem Wesen einer ZPP, in welcher die planerischen Grundsätze formuliert werden. Andererseits kann der Neubau so mit Ausnahme des Erdgeschosses, welches publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten bleibt (denkbar sind hier z.B. gastronomische Einrichtungen, Verkaufsflächen, Bibliothek u.ä.) und den Untergeschossen, welche sich nicht für Wohnnutzung eignen, entsprechend der aktuellen Nachfrage mit Nutzungen belegt werden.

Die Planung entspricht zudem den Grundsätzen der laufenden Ortsplanungsrevision, insbesondere dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, der Stärkung des Zentrums und der Zielsetzung, an gut erschlossenen Lagen eine hohe Nutzungsdichte mit einer guten Nutzungsdurchmischung zu realisieren. Der Gemeinderat vertritt die Haltung, dass – falls eine Nachfrage besteht – neue grössere Verkaufsflächen im Zentrum und nicht "auf der grünen Wiese" erstellt werden sollen, um Synergien zwischen den Zentrumsfunktionen zu nutzen und das zusätzliche motorisierte Verkehrsaufkommen innerhalb der Gemeinde Köniz möglichst gering zu halten. Eine Verkaufsfläche im Zentrum ist für alle Personen unabhängig vom Verkehrsträger erreichbar.

Falls aus politischer Gewichtung eine weitergehende Regelung resp. Einschränkung der Nutzung im Sektor A der ZPP erwünscht ist, soll dies zweckmässigerweise nicht über das Planungsinstrument erfolgen, sondern höchstens im noch auszuarbeitenden Baurechtsvertrag festgelegt werden. Der Baurechtsvertrag wird dem Parlament zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt und entsprechende Anträge könnten dann gestellt werden.

### **Unerwünschter Mehrverkehr**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass jede zusätzliche Nutzung – unabhängig vom Standort – auch entsprechende Mobilitätsbedürfnisse auslöst. Die entscheidende Frage ist, wie diese Mobilitätsbedürfnisse gedeckt werden können. Je nach Standort und Nutzungsart entstehen andere Verteilschlüssel bezüglich Verkehrsmittelwahl für die Erfüllung der Mobilitätsbedürfnisse. Je dichter ein Gebiet genutzt wird, desto weniger Verkehrsleistung wird generiert und desto tiefer ist der Anteil des motorisierten Individualverkehrs.

Der durch die Überbauung generierte Mehrverkehr beim motorisierten Individualverkehr ist ein wichtiges Thema und wurde im Rahmen der Erarbeitung der ZPP entsprechend umfassend und in Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Stellen behandelt.

Erfahrungsgemäss generieren insbesondere Verkaufsnutzungen ein erhöhtes Fahrtenaufkommen durch den motorisierten Individualverkehr. An einem zentralen Standort generieren Verkaufsnutzungen aber weniger Autoverkehr als Verkaufsnutzungen z.B. an einem Autobahnanschluss. Dank der zentralen Lage profitiert das Rappentöri von der hervorragenden öV-Erschliessung und von Synergien mit den umliegenden Zentrumsfunktionen, da die verschiedenen Geschäfte und Dienstleistungen im Zentrum in Fussdistanz in unmittelbarer Nähe erreicht werden können.

Die ungefähre Berechnung des durch die Neubauten beim Rappentöri zu erwartenden durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommens (DTV) von ca. 1'150 Fahrten/Tag ist im Raumplanungsbericht zur ZPP dargelegt. Wobei das heutige Rappentöri davon bereits ca. 500 Fahrten pro Tag generiert. Diese Abschätzung erfolgte in Absprache mit dem beco und wurde von der kantonalen Fachstelle für angebracht gehalten.

Auswertungen des Mikrozensus Verkehr 2010 für Köniz zeigen für die Schwarzenburgstrasse im Zentrum von Köniz einen Modalsplit (die Aufteilung der Mobilitätsbedürfnisse auf die einzelnen Verkehrsträger) von ca. 16% Langsamverkehr (Velo- und Fussverkehr), ca. 64% öffentlicher Verkehr (ÖV) und ca. 20% motorisierter Individualverkehr (MIV). Der ÖV-Anteil ist im Zentrum von Köniz überdurchschnittlich. Zudem ist die Gemeinde an der Erarbeitung einer Langsamverkehrsstrategie, um den Veloverkehr in der Gesamtgemeinde verstärkt zu fördern und den Modalsplit bis 2030 noch weiter zugunsten des Langsamverkehrs und des ÖV zu entwickeln.

Zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens werden in der ZPP konkrete, mit dem beco abgesprochene Massnahmen vorgesehen. Zum einen wird die Anzahl Parkplätze begrenzt, zum anderen wird die Anzahl Fahrten – entsprechend den Vorgaben des Richtplans Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG – plafoniert. Damit können die Parkplätze flexibel auf die Nutzungen aufgeteilt werden, ohne dass das Netz übermässig belastet wird. Zur Sicherung und Kontrolle dieser Vorgaben werden in der Überbauungsordnung konkrete Massnahmen und Abgaben definiert, die durch die Betreiber der Parkplätze bei wiederholter Überschreitung ergriffen respektive entrichtet werden müssen. In letzter Konsequenz kann die Gemeinde Nutzungseinschränkungen erlassen.

Dank den Dosierstellen und des niedrigen Geschwindigkeitsregimes (Tempo 30) sind der Verkehrsfluss und die verkehrliche Leistungsfähigkeit im Zentrum auch in Spitzenstunden gewährleistet. Die vorgesehene Neugestaltung der unteren Stapfenstrasse sorgt ebenfalls für eine für alle Verkehrsteilnehmenden verträgliche Abwicklung des Verkehrs.

#### **Beeinträchtigung des historischen Zentrums durch überdimensionierte Bauten.**

Der Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG, Massnahmenblatt S3-05-07) aus dem Jahr 2014 definiert nebst der zentralen Strategie der Innenentwicklung auch die konkreten Zielsetzungen für das Rappentöri. Unter anderem soll das Areal als Dienstleistungs- und Wohnstandort entwickelt und verdichtet werden und so – in Ergänzung des Zentrumsbereichs – den räumlichen Abschluss des Bläuackerplatzes und des Köniztals schaffen.

Die für diesen Ort aus städtebaulicher Sicht verträgliche Dichte und Geschossigkeit wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ermittelt und durch das im Jahr 2012 durchgeführte qualitätssichernde Verfahren (Projektwettbewerb) mit 10 Planerteams und einem breit abgestützten Preisgericht bestätigt. Es lobte insbesondere die Setzung der Baukörper und deren "präzise Einordnung in ihre Umgebung". Die in der ZPP 5/9 "Rappentöri" festgelegte Geschossigkeit und Geschossfläche entspricht dem Siegerprojekt.

Im Vergleich zur heute rechtsgültigen Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) wird der Schlosshügel und somit das ganze Schlossareal aufgrund der neu ausgeschiedenen Grünzone planungsrechtlich besser geschützt. Auch die bestehende Landschaft wird mit der Revitalisierung des Sulgenbachs und durch die Setzung der Bauten entlang der Stapfenstrasse bedeutend aufgewertet. Gleichzeitig schafft der Freiraum eine Zäsur zwischen der neuen Überbauung Rappentöri und der westlich angrenzenden Baugruppe A gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege mit Schloss und Kirche. Die in der Höhe abgestuften Baukörper reagieren angemessen auf die bestehende Siedlungsstruktur und insbesondere auf das geschützte Schlossensemble.

Zudem wurde die Planung im Rahmen der Vorprüfung durch die massgebenden kantonalen Ämter auf ihre Rechtmässigkeit geprüft und insbesondere auch durch die kantonale Denkmalpflege als für das Ortsbild verträglich erachtet.

#### **Verschlechterte Parkplatzsituation für das Gewerbe.**

Die Gewerbetreibenden befürchten, dass sich aufgrund der Aufhebung der heute bestehenden oberirdischen öffentlichen Parkplätze sowie der Beschränkung der Kundenparkplätze in der Einstellhalle die Parkplatzsituation für das Gewerbe gegenüber heute deutlich verschlechtern wird.

Die Anzahl Autoabstellplätze wurde unter Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben, der Lage des Areals und aufgrund von Erfahrungswerten der Gemeinde festgelegt. Dank der zentralen Lage profitiert das Rappentöri von Synergien mit den umliegenden Zentrumsfunktionen, da die verschiedenen Geschäfte und Dienstleistungen im Zentrum in Fussdistanz erreicht werden können. Zudem ist festzuhalten, dass die heute oberirdisch angebotenen Parkplätze nicht "verloren" gehen. Sie werden neu in der geplanten Einstellhalle angeboten und somit kompensiert resp. sogar die Anzahl leicht erhöht. Die ZPP schreibt vor, dass mindestens 60 Einstellhallenplätze, welche nicht zu den Wohnungen gehören, rund um die Uhr öffentlich zugänglich sein müssen. Die Organisation der Parkierung in einer unterirdischen Einstellhalle trägt massgeblich zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei, was nicht zuletzt auch die Umsätze der umliegenden Geschäfte und Gastrobetriebe positiv beeinflussen soll.

Eine Abkehr von dieser Grundhaltung und damit der Entscheid für oberirdische Parkplätze würde zudem dem Wettbewerbsprojekt widersprechen.

### **Knappheit im Bereich von alters- und behindertengerechten Wohnungen im Zentrum.**

Die ZPP-Vorschriften belassen bezüglich der Nutzungsart und des Nutzungsmix im Kopfbau am Bläuackerplatz bewusst einen grossen Handlungsspielraum. Damit wird sichergestellt, dass zu gegebener Zeit angemessen auf die konkrete Nachfrage auf dem Immobilienmarkt reagiert werden kann. Bei entsprechender Nachfrage ist es möglich – mit Ausnahme des Erdgeschosses (publikumsorientierte Nutzungen) und der Untergeschosse – sämtliche Geschosse für Wohnungen zu nutzen. Diese Entscheidung wird die noch auszuwählende Projektentwicklerin in Absprache mit der Gemeinde dereinst fällen.

Allfällige konkretere Vorgaben zum Nutzungsmix und zu den einzelnen Nutzungsanteilen können bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt im Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und der Projektentwicklerin vorgesehen werden.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Planung den Grundsätzen der laufenden Ortsplanungsrevision, insbesondere dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen, der Stärkung des Zentrums und der Zielsetzung, an gut erschlossenen Lage eine hohe Nutzungsdichte mit einer guten Nutzungsdurchmischung zu realisieren, entspricht, dass die Gemeinde mit der Zone mit Planungspflicht und anschliessend mit der Überbauungsordnung einen Rahmen für eine mögliche Entwicklung bereitstellt. Die effektive Nutzung wird aber durch den Baurechtsnehmer resp. der erwarteten Nachfrage festgelegt und innerhalb vom diesem Rahmen realisiert werden können. Die Beibehaltung des oberirdischen öffentlichen Parkplatzes oder die Änderung an den Kubaturen der Gebäude würden das Projekt zu stark abändern und somit eine neue Abstimmung erforderlich machen. Welche Einschränkungen die Neinstimmenden wünschen, ist jedoch dispers und nicht eindeutig. Deshalb lehnt der Gemeinderat einen zusätzlichen Eingriff ab.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird abgelehnt.

Köniz, 25. Oktober 2017

Der Gemeinderat

### **Beilage**

– 1715 Motion Rappentöri: Formelle Prüfung



Köniz, 5. Juli 2017 rc

**1715 Motion (BDP) "Rappentöri – Eine derart starke Minderheit muss berücksichtigt werden"**

**Formelle Prüfung der Motion**

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat aufgefordert, aufgrund des sehr knappen Volksentscheids betreffend Rappentöri die Bedürfnisse der direkt Betroffenen in der weiteren Entwicklung des Projektes zu berücksichtigen und die geplante Ladenfläche zu Gunsten von zusätzlichen Wohnungen mit alters- und behindertengerechtem Ausbau soweit möglich zu verringern.

Auf Basis der durch das Volk angenommenen Änderung der baurechtlichen Grundordnung für das Gebiet Rappentöri, wird eine projektspezifische Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet. Diese liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Die Gemeinde beabsichtigt, das in ihrem Eigentum liegende Areal Rappentöri im Baurecht abzugeben. Die genauen Nutzungsbestimmungen sollen im Rahmen des Baurechtsvertrags festgelegt werden. Die Vorlage über die Abgabe im Baurecht wird den Stimmberechtigten vorgelegt.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Cornelia Rauch  
Stv. Gemeindeschreiberin