

Rappentöri, Abgabe von Land im Baurecht

Beschluss und Botschaft; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Vorgeschichte

Was lange währt, wird endlich gut. Dieses Sprichwort trifft besonders bei Arealentwicklungen zu, so auch beim Rappentöri. Es ist aber auch ein gutes Beispiel für den Nutzen strategischer Landerwerbe, dank derer die Gemeinde langfristig eine aktive Bodenpolitik gestalten und gleichzeitig Einnahmen generieren kann.

Am Anfang jeder Arealentwicklung steht demnach die Landanbindung. So konnte die Gemeinde Parzellenweise das Areal zwischen der Schwarzenburgstrasse und dem Friedhof Köniz zwischen 1990 und 2012 erwerben, um es in Etappen zu entwickeln. Der grösste Teil gehörte dem Kanton Bern. Durch die Verkäufe hat der Kanton der Gemeinde als Planungsbehörde die Möglichkeit gegeben, die Grundstücke einer höherwertigen Nutzung zuzuführen.

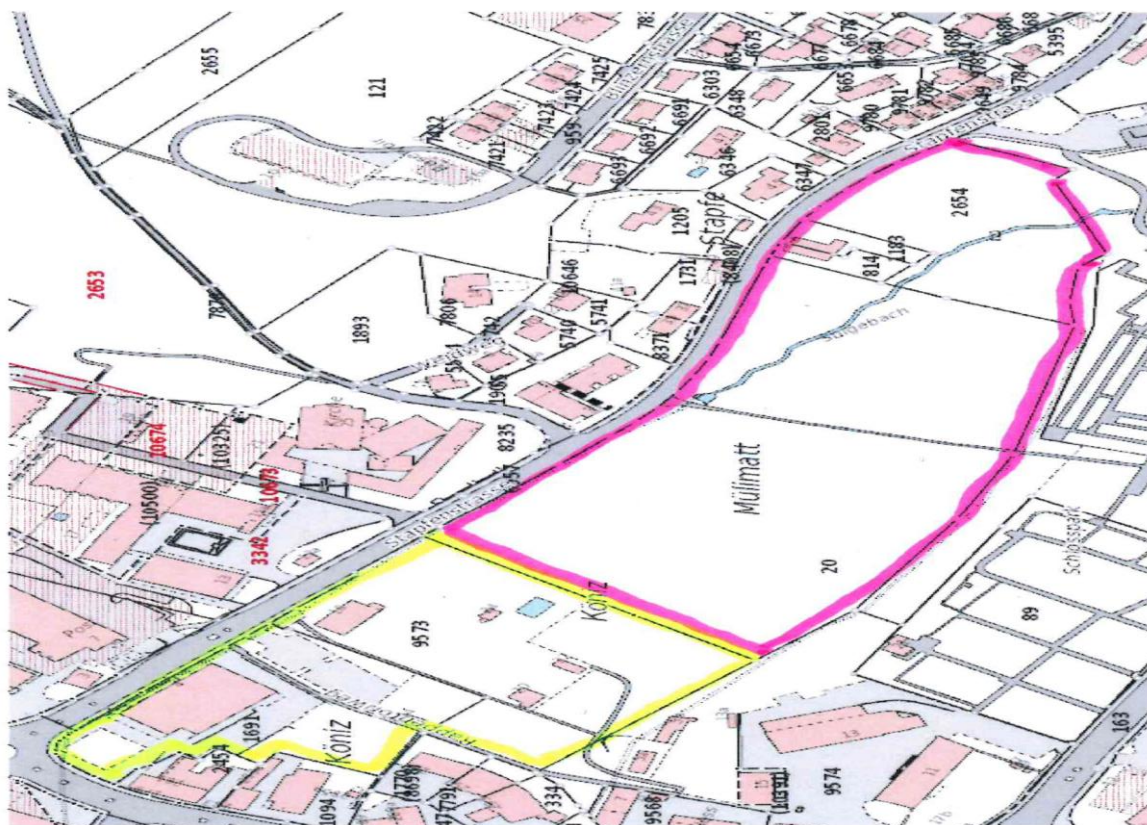


Abbildung 1: Grundstücke der Gemeinde (gelb und rot) entlang der Stapfenstrasse (Nrn. 1691, 9573, 20, 814, 1183 und 2654). Das Rappentöri-Areal ist gelb umrandet.

Wegen der Zentrumslage und der Nähe zum Schloss wurde bei der Entwicklung des Rappentöris (resp. von Teilen der Parzellen 1691 und 9573) ein besonderes Augenmerk auf die Qualitätssicherung gerichtet. Die Gemeinde hat 2011 mit 6 Total- / resp. General-/Entwicklungsunternehmungen (TU/GU-Firmen) eine Planungsvereinbarung zur Entwicklung des Areals abgeschlossen.

In einer ersten Phase wurde gemeinsam ein Projektwettbewerb nach der SIA-Ordnung 142 durchgeführt. Zehn Architekturbüros wurden zur Teilnahme eingeladen. Eine Partei aus der Planungsvereinbarung zog sich zurück, so dass letztlich für die Vorfinanzierung und Begleitung

des Projektwettbewerbs sich noch fünf TU/GU/Entwickler – nämlich die Implenia Schweiz AG, Steiner AG, Frutiger AG, Marti AG und Halter AG – verpflichteten.



Abbildung 2: Siegerprojekt "Janus" aus dem Projektwettbewerb (wahlrühli Architekten und Raumplaner AG, Biel, rollimarchini Architekten ETH/SIA, Bern, und hänggibasler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern)

Das Wettbewerbsergebnis floss in die Bestimmungen für eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 5/9) ein, welche die Stimmberechtigten am 21. Mai 2017 mit nur 50,8 % beschlossen hatten. Das äusserst knappe Ergebnis war auf die Aktivitäten des Ortsvereins und des Gewerbevereins Köniz zurückzuführen. Der Ortsverein hat denn auch gegen die ZPP bis vor das Verwaltungsgericht Beschwerde geführt. Mit Entscheid vom 28. März 2019 wurde die Beschwerde in allen Teilen abgewiesen. Sowohl die von der Gemeinde ausgeführten Planungsschritte wie auch Inhalt und Zweck der ZPP Nr. 5/9 wurden vollumfänglich geschützt und sind damit in Rechtskraft erwachsen.

Die Rappentöriüberbauung muss mit diversen anderen Bauvorhaben koordiniert werden. Das Wichtigste ist die Sanierung der unteren Stapfenstrasse, welche auch eine Verlegung der Bushaltestelle von der Seite des Rappentöris auf die Seite des Stapfenmärits beinhaltet. Das Parlament hat am 18. Januar 2021 den dafür nötigen Kredit ohne Gegenstimmen bewilligt. Derzeit laufen die Vorbereitungen für das Baubewilligungsverfahren. Die übrigen Teilprojekte wie die Revitalisierung des Sulgenbachs, der Fuss- und Radweg Muhlern-/Stapfenstrasse, die Freiraumgestaltung mit dem Spielplatz Rappentöri, sind ebenfalls in Arbeit. Diese Projekte benötigen bis und mit Realisierung relativ viel Zeit. Zudem können wegen Einsprachen und Beschwerden gegen die Baugesuche Verzögerungen entstehen. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, das Verfahren für die Abgabe im Baurecht parallel zu diesen Projekten durchzuführen. Der Angebotswettbewerb unter den Teilnehmenden TU/GU/Entwickler-Firmen soll demnach erst nach der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Baurechtsvorlage erfolgen.

2. Zum Baurechtsgeschäft

Die am Angebotswettbewerb für die Baurechtsübernahme teilnehmenden Firmen, welche zusammen mit der Gemeinde den Projektwettbewerb durchgeführt haben, werden voraussichtlich nicht selber investieren, sondern Investoren suchen. Erfahrungsgemäss wird es sich dabei in aller Regel um institutionelle Anleger wie Immobilienfonds und –anlagestiftungen, Pensionskassen oder übrige Anlegergesellschaften handeln. Sofern bei der Auslobung der Investor noch nicht bekannt ist, wird mit dem obsiegenden TU/GU/Entwickler lediglich ein Vorvertrag abgeschlossen. Dieser verleiht der Berechtigten genügend Rechtssicherheit, um das Baugesuch auszuarbeiten und um mit Investoren zu verhandeln und einen solchen beizubringen, der mit der Gemeinde zu den vereinbarten Bedingungen den Baurechtsvertrag abschliesst.



Abbildung 3: Approximativer Baurechtsperimeter rosa umrandet mit möglicher Gebäudesetzung und Umgebungsgestaltung und öffentlichem Spielplatz sowie Spielfläche. Die Darstellung dient der Illustration. Bei der Projektierung und Ausführung können noch wesentliche Änderungen eintreten.

In der Planungsvereinbarung wurden im 2011 auch gleich die Eckwerte und Zielvorstellungen der Gemeinde für die Abgabe im Baurecht in einem Angebotsformular definiert.

	Was	Mindestanforderungen	Angebot
1.	Zielwert Baurechtszins	CHF 375'000.-- pro Jahr (= CHF 50.- /m ² BGF) im Baubereich 1 CHF 208'000.-- pro Jahr (= CHF 40.- /m ² BGF) im Baubereich 2	
2.	Beginn der Verzinsungspflicht	1/2 ab Rechtskraft der Baubewilligung; 1/1 ab Bauabnahme	
3.	Zahlungstermine	1/2 per 1. April und 1/2 per 1. Oktober (zinsneutral)	
4.	Kaufkraftsicherung Baurechtszins	70 % Anpassung an den LIK plus gesamthafte Überprüfung alle 20 Jahre	
5.	Dauer des Baurechts	100 Jahre	
6.	Bauqualität	Minergie 2009 eco	
7.	Anvisierte Mieter- und Geschäftssegmente und Preispolitik; Nutzungskonzept Erdgeschoss	bedürfnisgerechte Wohn- und Geschäftssegmente	
8.	Mietobjekte	vorgesehene % vom Total der BGF	
9.	Mobilitätskonzept (Parkierung)	gem. Wettbewerbsprogramm	
10.	Terminprogramm Realisierung	Baubeginn 6 Monate nach Rechtskraft Baubewilligung	

Die Baurechtszinsvorgaben im Angebotsformular beruhen auf Schätzungen, welche vor der Durchführung des Projektwettbewerbs vorgenommen wurden.

Für den Angebotswettbewerb werden die Flächen aus der rechtsgültigen ZPP Nr. 5/9 übernommen, mit Anpassung an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (oberirdische Geschossflächen G_{Fo} anstelle Bruttogeschossfläche BGF). Allenfalls nutzbare unterirdische Geschossflächen wurden nicht einbezogen.

Der Gemeinderat hat im August 2020 zusätzliche Kriterien für die Abgabe im Baurecht und damit für den Angebotswettbewerb beschlossen:

- Der Baurechtsnehmer wird verpflichtet, eine rund um die Uhr öffentlich zugängliche Einstellhalle mit mindestens 60 Plätzen nach den Vorgaben der Gemeinde zu betreiben und zu bewirtschaften;
- für den Detailhandel dürfen max. 4'000 m² Geschossfläche erstellt werden, wovon max. 1'000 m² für Güter des täglichen Bedarfs. Dabei ist ein Nutzungskonzept zu bevorzugen, welches kleinteilige, marktähnliche und lebendige Verkaufsstrukturen ermöglicht;
- im Baubereich 1 (westlicher Teil der Überbauung) sollen Wohnungen mit Zielgruppe Ü50 erstellt werden;
- für das Mobilitätskonzept gilt Ziffer 4.4 der ZPP als Mindestanforderung (Beilage 2);
- die Überbauung wird den von der Gemeinde zu erstellenden Spielplatz und das Spielfläche gegen Entschädigung mitbenutzen (Flächen südlich des freigelegten Sulgenbachs);
- dem Gebäudestandard 2015 zu entsprechen.

Die zahlreichen Berührungspunkte des Rappentöriprojekts zu den anderen Teilprojekten werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt, welcher im Entwurf vorliegt und mit dem Baurechtsvertrag dereinst abgeschlossen werden soll. Darin ist auch die Bezugspflicht für die Heizenergie vom bestehenden Wärmeverbund beim Oberstufenzentrum festgeschrieben.

Das Ziel der Rappentöriüberbauung ist einerseits die Zentrumsentwicklung um das Bläuacker abzuschliessen und andererseits, die in den letzten Jahren getätigten Landerwerbe für die Gemeinde entsprechend der hohen Lagequalität in Wert zu setzen. Damit verbunden ist auch die Erzielung eines optimalen Baurechtszinses, was dann möglich sein wird, wenn dem Investor gewisse Freiheiten in der Segmentierung der Wohnnutzungen gegeben werden. Dieses Ziel, welches bereits beim Start des Projektwettbewerbs als Vorgabe galt, nämlich die Überbauung qualitativ und nachhaltig mit entsprechendem Standard im eher höheren Preissegment durch einen künftigen Baurechtsberechtigten realisieren zu lassen, wurde vom Gemeinderat in den Vorgaben für den anstehenden Angebotswettbewerb nach der Volksabstimmung bestätigt. Folgende Punkte sind den Investoren freigestellt:

- Das Wohnsegment kann ausschliesslich Mietobjekte zu Marktkonditionen enthalten, aber auch Stockwerkeigentum; ein Anteil an preisgünstigem Wohnungsbau in Kostenmiete ist demnach nicht gefordert;
- keine Einschränkungen bei der Materialisierung der Gebäude (z. B. ist Holz nicht vorgeschrieben; dies hätte die Gemeinde bereits im Wettbewerbsprogramm bestimmen müssen);
- Zertifizierung, Bau und Betrieb nach den Regeln eines 2000-Watt-Areals (auch dies hätte die Gemeinde schon im Wettbewerbsprogramm bestimmen müssen, mit dem Gebäudestandard 2015 wird jedoch bereits ein hoher Standard gefordert).

Zum Baurechtsgeschäft gehört auch die Bauverpflichtung der GU/TU resp. der Investoren, dass das Wettbewerbsresultat zu realisieren ist. Geringfügige Änderungen sind aufgrund der Weiterbearbeitung noch möglich und auch zu erwarten. Änderungen an der Anordnung der Gebäude, der Verzicht auf ein oder mehrere Stockwerke oder eines ganzen Gebäudeteils dagegen sind nicht zulässig. Wenn man eine grössere Änderung vornehmen möchte und dies das damalige Preisgericht heute sogar gutheissen würde, bestünde trotzdem ein Beschwerderisiko durch die damaligen nicht obsiegenden Wettbewerbsteilnehmer, weil die Auslobung bzw. das Resultat aus dem Wettbewerb für den künftigen Bauträger verpflichtend ist. Allenfalls müsste dann ein neuer Projektwettbewerb mit den neuen Rahmenbedingungen wie die Höhe und Anordnung der Baukörper etc. ausgeschrieben werden müsste. Die Wettbewerbssieger und die TU/GU's haben zudem Anspruch darauf, dass das gesamte

Volumen konsumiert wird, nicht nur ein Teil davon, selbstverständlich immer unter der Voraussetzung der vom Volk gutgeheissenen Zonenordnung.

3. Zum Baurechtsvertrag

Baurechtszins:	Ca. CHF 50/m ² /GFo beim Baubereich 1 (CHF 290'000 pro Jahr), ca. 40/m ² /GFo im Baubereich 2 (CHF 240'000 pro Jahr); Total CHF 530'000 pro Jahr als Zielwert.
Beginn der Zahlungspflicht:	1/2 ab Rechtskraft der Baubewilligung; 1/1 ab Bauabnahme.
Anpassungsmodalitäten:	Anpassung des Baurechtszinses zu 70 % an den Landesindex der Konsumentenpreise; grundsätzliche Überprüfung alle 20 Jahre möglich.
Dauer des Baurechts:	100 Jahre.
Heimfallsentschädigung:	Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf den Baurechten erstellten Gebäude ins Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Heimfallsentschädigung für die Gebäude beträgt 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes.
Vorzeitiger Heimfall:	Bei Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen kann die Gemeinde den vorzeitigen Heimfall herbeiführen und bei schuldhaftem Verhalten Schadenersatzforderungen stellen.
Vorkaufsrecht:	Der Gemeinde als Grundeigentümerin steht das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB zu.
Bauverpflichtung:	Realisierung des Projektes "Janus" unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts für die Weiterbearbeitung und den Auflagen der Gemeinde.
Bodenbelastungen:	Es sind keine Abfall- oder Schadstoffbelastungen im Baugrund bekannt. Sollte trotzdem beim Aushub belastetes Material auftreten, übernimmt die Gemeinde für die Dauer von 10 Jahren die Gewährleistung und hat damit sämtliche Mehrkosten, welche sich aus den Bodenbelastungen für den Bauherrn ergeben, zu ersetzen.

4. Finanzen / Zuständigkeit

a) Wirtschaftlichkeit

Die beiden betroffenen Parzellen 1691 und 9573 haben heute einen Buchwert im Finanzvermögen von rund 6,95 Mio. Franken. Für die Berechnung der Rendite sind die seinerzeitigen Kaufpreise für das Land massgebend. Diese belaufen sich auf rund 10,7 Mio. Franken. Bei einem erwarteten Baurechtszins von CHF 530'000 pro Jahr würde sich somit eine Verzinsung von rund 5 % ergeben. Gemäss dem harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) ist für die Neubewertung der baurechtsbelasteten Liegenschaft – also der sog. Bodenparzelle – für die Anlagebuchhaltung im Finanzvermögen der jährliche Baurechtszins mit 4,5 % oder dem effektiven Verzinsungssatz gemäss dem Baurechtsvertrag zu kapitalisieren. Die Verzinsung des Baurechts im heutigen Kapitalmarktumfeld für die Risikoallokation bei Baurechten – das Bewirtschaftungsrisiko liegt nämlich beim Baurechtsberechtigten und nicht beim Grundeigentümer – ist mit deutlich unter 4,5 % anzunehmen und wird vorliegend voraussichtlich mit 3,5 % im Baurechtsvertrag festgeschrieben werden. Damit ergibt sich ein Kapitalwert von rund 15,1 Mio. Franken (530'000 zu 3,5 % kapitalisiert). Die Differenz zum heutigen Buchwert ergibt 8.15 Mio. Franken. Diese kann die Gemeinde nach HRM2 als Entwicklungsgewinn zugunsten der Erfolgsrechnung ausweisen. Sie ist somit erfolgswirksam. Dies ist jedoch erst nach Abschluss der definitiven Baurechtsverträge möglich.

b) Zuständigkeit

Gemäss Artikel 72 Buchstabe d) der Gemeindeordnung sind zur Bestimmung des finanzkompetenten Organs die jährlichen Baurechtszinserträge mit einem Barwertfaktor von 25 zu multiplizieren. Im vorliegenden Fall ergibt dies rund 13,25 Mio. Franken, womit das Geschäft in die Zuständigkeit der Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Köniz fällt.

5. Verkauf des Landes als Alternative?

Die Gemeinde könnte das Land auch verkaufen und statt des wiederkehrenden Baurechtszinses einen einmaligen Verkaufserlös realisieren. Dessen Höhe ist abhängig von den zu erwartenden Mietzinsen oder Verkaufspreisen der Wohnungen und Geschäftsflächen (sofern Stockwerkeigentum geplant wird). Der Verkaufserlös dürfte wohl weit höher als der rechnerische Kapitalwert ausfallen, da die Zahlungsbereitschaft eines Käufers im heutigen Marktumfeld für den Erwerb von Grundstücken an zentralen Lagen um 20 – 30 % höher ausfällt. Der Verkaufserlös würde sich somit in der Grössenordnung von 18 Mio. - 21 Mio. Franken bewegen. Mit dem Erlös müsste die Gemeinde einerseits zuerst den Buchwert ausgleichen und die verbleibenden rund 11 – 14 Mio. Franken würden als Mehrerlös aus Liegenschaftsverkäufen einmalig und erfolgswirksam ausgewiesen. Dem stehen nicht vereinnahmte jährliche Baurechtszinse von CHF 530'000 über die Baurechtsdauer von 100 Jahren gegenüber. Über die gesamte Laufzeit des Baurechts gerechnet macht die Summe der Baurechtszinse das Mehrfache eines Verkaufserlöses aus.

In einer ähnlichen finanziellen Situation wie heute hat die Gemeinde 2004 tatsächlich ein Grundstück verkauft, damit auf jährlich rund CHF 750'000 Baurechtszins verzichtet und stattdessen CHF 15 Mio. der Gemeindekasse zugeführt um einen Bilanzfehlbetrag zu decken. Wegen der tiefen Refinanzierungskosten wäre die Gemeinde mit dem Baurecht seither um über CHF 600'000 pro Jahr besser gefahren (750'000 Baurechtszinsen ./ 150'000 Schuldzinsen). Demzufolge ist der Verkauf auch heute keine lohnende Alternative.

6. Richtlinien für die Kompetenzregelung zwischen Parlament und Gemeinderat zu den abzuschliessenden Vorverträgen und den Baurechtsverträgen

Die Richtlinien sollen regeln, welche Behörde bei der Übertragung von Baurechten für die Genehmigung zuständig ist. Die Frage stellt sich besonders dann, wenn das Baurecht nicht nur übertragen, sondern im gleichen Zug auch noch abgeändert und/oder den dazumal aktuellen Gegebenheiten angepasst wird. Um in solchen Fällen in Zukunft über mehr Rechtssicherheit zu verfügen, haben die Geschäftsprüfungskommission (GPK) und der Gemeinderat Anfangs 2012 folgende Richtlinien in Kraft gesetzt:

1. *Die Notwendigkeit der Kompetenzdelegation ist im Bericht des Gemeinderats zu begründen.*
2. *Die Rahmenbedingungen / Konditionen, die für den Abschluss des Baurechtsvertrags gelten sollen, werden in der Parlamentsvorlage dargelegt. Es wird unterschieden zwischen:*
 - *Verbindliche Konditionen: Diese sind zwingend einzuhalten. Ist dies nicht möglich, wird die Vorlage dem Parlament erneut vorgelegt.*
 - *Konditionen mit Verhandlungsspielraum: Diese lassen dem Gemeinderat einen Spielraum für Verhandlungen offen. Der Gemeinderat muss sich innerhalb dieses Rahmens bewegen.*
3. *Im Antrag an das Parlament wird der Gemeinderat unter Hinweis auf die dargelegten Rahmenbedingungen mit dem Vollzug beauftragt.*
4. *Das Parlament kann zusätzliche Bedingungen in den Beschluss aufnehmen.*
5. *Im Auftrag des Parlaments überprüft die GPK die Einhaltung der Rahmenbedingungen wie folgt:*
 - *Beim Abschluss des Baurechtsvertrags wird die GPK über die Einhaltung der Rahmenbedingungen orientiert. Der zuständige Direktionsreferent erhält Einblick in den Vertrag.*

- *Bei einer Änderung oder Übertragung des Baurechtsvertrags ist die GPK zu informieren. Wesentliche Änderungen sind dem Parlament rechtzeitig zu unterbreiten (Art. 14 kantonale Gemeindeverordnung).*

Die vorliegend abzuschliessenden Baurechtsverträge sind diesbezüglich einfacher den einzelnen Richtlinien zuzuordnen und zwar aus den folgenden Gründen:

- Es ist keine Etappierung vorgesehen;
- das Grundstück ist heute nur mit Abbruchliegenschaften überbaut;
- es müssen keine bestehenden Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten) abgelöst werden (Konfliktpotential);
- es müssen keine Werkleitungen zu Lasten der Gemeinde oder der Baurechtsberechtigten verlegt werden.

Einzig die Klausel, welche den Parteien alle 20 oder 25 Jahre die Anpassung an neue wirtschaftliche Verhältnisse erlaubt, könnte zu einer wesentlichen Änderung führen, welche dem Parlament trotz noch laufendem Vertragsverhältnis vorzulegen ist. Was eine wesentliche Änderung ist, unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum, weshalb der Gemeinderat vorschlägt, dass bei Anpassungen der Verträge an sich geänderte Verhältnisse die Änderungen in jedem Fall dem Parlament zur Genehmigung unterbreitet werden müssen. Alle übrigen möglichen Änderungen, z.B. in Folge von Übertragungen betreffen in der Regel Nebenpunkte und sollen deshalb in der Zuständigkeit des Gemeinderats verbleiben.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit XX zu XX Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - 1.1 Der Abgabe von Teilen der Parzelle Köniz / 1691 und 9573 im Baurecht zu einem Baurechtszins von ca. CHF 530'000.-- pro Jahr wird zugestimmt.
 - 1.2 Das Parlament wird mit dem Vollzug beauftragt. Es wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft abzuschliessen (z. B. Abschluss der definitiven Baurechtsverträge, Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen, Übertragungen des Baurechts). Es kann zudem kleinere Änderungen materieller und formeller Natur in eigener Kompetenz vornehmen. Es kann seine Befugnisse ganz oder teilweise auf den Gemeinderat übertragen.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.
3. Das Parlament überträgt seine Befugnisse gemäss Ziffer 1.2 an den Gemeinderat, dies mit folgendem Vorbehalt: Die Kompetenz zur Anpassung der Baurechtsverträge an die wirtschaftlichen Verhältnisse verbleibt beim Parlament

Köniz, 7.7.2021

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Entwurf Abstimmungsbotschaft
- 2) Wortlaut ZPP 9/5

Objekt Nr.	Bezeichnung Art der ZPP Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 2 3 4	Planungszweck Art und Mass der Nutzung Gestaltungsgrundsätze Verschiedene Bestimmungen
5/9	Rappentöri ¹⁵ ES II/III	1.1 1.2	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Überbauung mit gemischter Nutzung als Teil des Zentrums von Köniz. Sicherstellung eines multifunktionalen, ökologisch wertvollen und gestalterisch ansprechenden Übergangs von der Siedlung zur angrenzenden Grünzone und Offenlegung / Revitalisierung des Sulgenbachs.
			Sektor A
		2.1 2.2 2.3 2.4	Wohnnutzung, Detailhandelseinrichtungen, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- sowie Beherbergungsbetriebe sind zulässig. Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Geschossfläche oberirdisch ¹⁶ max. 5'850 m ² , min. 5'000 m ² . Geschossfläche unterirdisch frei. Die Fläche für Detailhandelseinrichtungen darf insgesamt max. 4'000 m ² Geschossfläche betragen, wobei max. 1'000 m ² für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs vorgesehen werden dürfen. Die maximale Geschosshöhe beträgt 7 Vollgeschosse. Gebäudelänge und -breite sind frei. Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens 599,00 m ü.M. Für den bestehenden Gastgewerbe- / Beherbergungsbetrieb auf Parzelle 2454 und allfällige Um- und Ersatzneubauten gelten die baupolizeilichen Masse des bestehenden Volumens. Die max. zulässige Geschossfläche oberirdisch gemäss Abs. 2.2 erhöht sich um das entsprechende Mass.
		3.1	Der bestehende öffentliche Platz ist beizubehalten.
		4.1	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.
			Sektor B
		2.5 2.6 2.7	Wohnnutzung, Arbeitsaktivitäten die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören bis maximal 20 % der realisierten oberirdischen Geschossfläche. Geschossfläche oberirdisch max. 5'900 m ² , min. 5'100 m ² . Geschossfläche unterirdisch frei. Die maximale Geschosshöhe beträgt 5 Vollgeschosse. Gebäudelänge und -breite sind frei. Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion höchstens 592,00 m.ü.M.
		4.2	Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.
			Gemeinsame Bestimmungen
		3.2	Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll einem eigenständigen Konzept entsprechen und auf die Topographie Rücksicht nehmen. Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs ist in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage beizuziehen.

¹⁵ Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 21. Mai 2017, genehmigt am 1. November 2017.

¹⁶ Geschossfläche oberirdisch: Bestimmt das zulässige Höchstmass der baulichen Nutzung. Flächen nach Art. 5, 6 und 19 BMBV (maximal zulässiges Mass im Mittel höchstens 1,5 m) sowie von Klein- und Anbauten nach Art. 3 und 4 BMBV mit einer maximalen Fläche von 60 m² innerhalb der projizierten Fassadenlinie und einer maximalen traufseitigen Fassadenhöhe bzw. Fassadenhöhe von 4 m werden dabei nicht berücksichtigt.

Objekt	Bezeichnung	1	Planungszweck
Nr.	Art der ZPP	2	Art und Mass der Nutzung
	Empfindlichkeits-	3	Gestaltungsgrundsätze
	stufe (ES)	4	Verschiedene Bestimmungen

- 4.3 Die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge beträgt max. 129.
Mindestens 60 Parkplätze, welche nicht der Wohnnutzung zugeordnet sind, sind rund um die Uhr öffentlich zugänglich zu halten.
Die Parkierung ist in einer unterirdischen Einstellhalle zusammenzufassen.
- 4.4 Die maximale tägliche Anzahl Fahrten im Jahresdurchschnitt (DTV) beträgt 1'150 Fahrten. In der Überbauungsordnung sind Massnahmen und eine Abgabe für den Fall der wiederholten Überschreitung festzulegen.
- 4.5 Sicherstellung der öffentlichen Fusswegverbindung von der Stapfenstrasse ins Schloss (historischer Rappentörliweg). Parallel zum neuen Sulgenbach ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg vom Bläuackerplatz Richtung Osten zu gewährleisten.
- 4.6 Die Überbauung ist gegen Süden mit einem grosszügigen Aussenraum zu gestalten. Der Sulgenbach ist dabei um- und offenzulegen. Seine Ufer sind naturnah zu bestocken und mit standortgerechter, heimischer Uferbegleitbepflanzung zu bepflanzen. In die Aufwertung des Aussenraumes ist ein öffentlich zugänglicher Spielplatz zu integrieren.
- 4.7 Neubauten im Sinn von Art. 1 Abs. 2 der kantonalen Energieverordnung (KE nV) haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen gemäss KE nV um 10 % zu unterschreiten. Massgebend sind die Werte der am 01.09.2016 in Kraft getretenen Fassung.

5/10 Zentrum Köniz Nord¹⁷
ES III

- 1 Schaffung einer attraktiven, dichten und nachhaltigen Ortsmitte in der Funktion als Gemeindezentrum mit guter sozialer und funktionaler Durchmischung (Wohnen, Gewerbe, Verkauf). Optimale Anbindung des Areals an den Bahnhof Köniz mit erhöhter Durchlässigkeit für den Langsamverkehr.
- 2.1 Nutzungsart gemäss Kernzone K. Es gilt ein minimaler Anteil Wohnnutzung von 60 %.
- 2.2 Entlang der Köniz- und Schwarzenburgstrasse sowie angrenzend an den neuen Bahnhofplatz ist Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.

2.3

Sektor	Anzahl Vollgeschosse		max. Fassadenhöhe in m	max. Fassadenhöhe traufseitig in m
	FD*	SD	FD	SD
A	5	4	17	14,5
B	4	3	14	11,5
C	8 (12)	4	26 (38)	14,5

* Flachdach (FD) / Schrägdach (SD)

Über die maximale Anzahl Vollgeschosse sind keine Attika- oder Dachgeschosse zulässig.

Technisch bedingte Installationen sind bei Flachdachbauten oberhalb der zulässigen Fassadenhöhe gestattet, wenn sie sich auf das technisch bzw.

¹⁷ Eingefügt durch Beschluss der Einwohnergemeinde vom 21. Mai 2017, genehmigt am 14. August 2017.