

## UMWELTFREUNDLICH UND DURCHMISCHT IM RIED

### KÖNIZ

**Die Gemeinde Köniz gibt ihr Land in der Grossüberbauung Papillon im Ried im Baurecht ab. Die private Trägerschaft soll eine besonders umweltfreundliche und sozial durchmischte Siedlung realisieren. Das Geschäft kommt nun vors Parlament und wird im Mai dem Volk vorgelegt.**

Im Ried Ost bei Niederwangen werden in vier Etappen über 1000 Wohnungen für 2500 Menschen gebaut. Die Gemeinde Köniz ist mit rund 25 000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche am Baufeld F, einem der «Flügel» der Wohnüberbauung Papillon, direkt beteiligt. Sie beabsichtigt, ihr Land für hundert Jahre im Baurecht an die börsenkotierte Luzerner Immobiliengesellschaft Mobimo abzugeben.

Im Hinblick darauf hat Köniz einen Baurechtszins von total 657 000 Franken pro Jahr ausgehandelt, wie der Gemeinderat letzte Woche bekanntgab. Der Zins kompensiert die erheblichen finanziellen Lasten, die die Gemeinde im Ried trägt. Dazu zählen der Bau eines neuen Schulhauses mit Turnhalle und Sportplatz, ein Anteil am Gemeinschaftszentrum sowie Infrastrukturkosten.

### EIN DRITTEL GÜNSTIGE WOHNUNGEN

Der Gemeinderat will das Baurecht mit Auflagen bezüglich Nachhaltigkeit und gemeinnützigem Wohnungsbau verbinden. Auf dem Grundstück sollen zu je einem Drittel Mietwohnungen zu Marktkonditionen, gemeinnütziger Wohnungsbau mit Kostenmiete sowie Stockwerkeigentum entstehen. Die verschiedenen Wohnformen sollen ein attraktives Angebot für unterschiedliche Bevölkerungsschichten schaffen. Die Gemeindepräsidentin Annemarie Berlinger will damit die soziale Durchmischung fördern: «Wir wollen ein lebendiges Quartier.» Die Kostenmiete liegt tiefer als die Marktmiete. Für die Kalkulation werden nur die Liegenschaftskosten angerechnet.

Dies im Unterschied zum renditeorientierten Wohnungsbau. Dieser soll es den Investoren ermöglichen, die Immobilien als Anlageobjekte zu halten und zu Marktbedingungen zu vermieten. Diese Wohnungen verfügen in der Regel über einen gehobenen Ausbaustandard und grössere Nutzflächen. Sie sprechen Mieter mit einer höheren Zahlungsbereitschaft an. Insgesamt sind auf dem Baufeld der Gemeinde Köniz rund 250 Wohnungen geplant, wobei vorwiegend 3½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen für Familien entstehen sollen. Diese Dimension entspricht gemäss Gemeinderat Thomas Brönnimann der in der Stadt Bern geplanten Warmbächli-Überbauung neben dem Güterbahnhof. Die ganze Überbauung «Papillon» wird im Endausbau etwas kleiner sein als das Stadtberner Viererfeld und Mittelfeld, wo 1200 Wohnungen für 3000 Bewohner geplant sind.

### 2000-WATT-AREAL

Der Gemeinderat will im Ried in verschiedener Hinsicht neue Massstäbe setzen. Er will das Baufeld F nach den Regeln der 2000-Watt-Gesellschaft und als Plusenergie-Quartier überbauen lassen (s. Kasten). Ein 2000-Watt-Areal zeichnet Siedlungen aus, die sich für den Klimaschutz einsetzen und einen schonenden Umgang mit Ressourcen vorweisen: sowohl beim Bau wie auch beim Betrieb der Wohnungen.

Die Baurechtsverträge machen auch Vorgaben zur Gestaltung der Aussenräume. Diese sind soweit als möglich als naturnahe Lebensräume auszugestalten und zu pflegen. Vorgesehen sind extensive Wiesen, Hecken, Feldgehölze und Bäume mit einheimischen und standortgerechten Arten sowie Flachdachbegrünungen. Die versiegelten Flächen sind «auf das funktional Notwendige zu beschränken».

Der Baubeginn ist Ende 2021 geplant, mit dem Bezug der ersten Wohnungen wird ab Mitte 2023 gerechnet. Realisiert wird das Projekt «Pfyfauter» des Architekturbüros Bob Gysin + Partner. Das Zürcher Büro gewann 2017 zusammen mit dem Landschaftsarchitekten Lorenz Eugster den Wettbewerb. Das Gemeindeparlament wird am 11. Februar über die Baurechtsabgabe entscheiden. Die Volksabstimmung ist auf den 19. Mai 2019 terminiert.

## BAU IN ETAPPEN

Das Quartier Papillon liegt oberhalb von Niederwangen neben dem Könizbergwald und an der Grenze zur Stadt Bern. Es wird in vier Etappen bis etwa 2026 realisiert. Die erste Etappe ist inzwischen fertiggestellt und bezogen, die zweite Etappe ist im Bau. Die Siedlung besteht aus insgesamt acht Baufeldern mit einer Gesamtfläche von 112 000 Quadratmetern. Der Einwohnergemeinde Köniz gehört auf dem Baufeld F eine Fläche von rund 23100 Quadratmetern, was einem Fünftel des Totals entspricht. Das ganze Quartier strebt eine weitgehend CO<sub>2</sub>-emissionsfreie Energieversorgung an. Photovoltaikanlagen, Erdsonden und eine hohe Bauqualität sollen dazu beitragen. *Com/pk*

---

## DIE PLUSENERGIE-QUARTIERE

Plusenergie-Quartiere erzeugen insgesamt mehr Energie, als sie für das Raumklima, Warmwasser und Strom benötigen. Sie gehen dabei einerseits möglichst sparsam mit der eingesetzten Energie um, andererseits erzeugen sie selber Strom und Wärme. Die Hauptstadtregion Bern unterstützt das Projekt zum Bau solcher Quartiere. Ziel sei es, in der Region «mehrere Plusenergie-Quartiere als Demonstrationsprojekte zu realisieren.» Ausser in Ittigen und Niederwangen gibt es auch für ein Quartier in Schwarzenburg entsprechende Pläne. Ausgeklammert bleibt in dieser Rechnung allerdings der von den Bewohnern durch die Mobilität verursachte Energieverbrauch.