

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“: Änderung baurechtliche Grundordnung und Aufhebung Alignementsplanabänderung „Stationsstrasse – Könizstrasse“

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

a. Lage und Situation

Die Siedlung Thomasweg/ Stationsstrasse liegt im Ortsteil Liebefeld (Parzellen Nr. 1310 und Nr. 6156) an der Könizstrasse zwischen dem Thomasweg und der Stationsstrasse. Die Wohnüberbauung wurde zwischen 1957 und 1969 gebaut und besteht aus drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 142 Wohnungen und einem Kindergarten.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

b. Rechtsgültige Planung

Die Siedlung liegt gemäss rechtsgültigem Nutzungsplan in der Wohnzone W mit Bauklasse IVa. Die mögliche Geschosszahl beträgt vier Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 14.0 m sowie einer Bandbreite der Ausnützungsziffer von minimal 0.7 bis maximal 1.0.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

c. Grundeigentümerin

Das Areal steht im Eigentum der HIG Immobilien Anlage Stiftung aus Zürich.

Um die bestmögliche bauliche Entwicklung der Siedlung zu eruieren, wurde im Auftrag der Grundeigentümerin und unter Einbezug der Gemeinde eine Testplanung durch mehrere Fachleute aus den Bereichen Architektur, Städtebau und Immobilienwirtschaft durchgeführt. Fazit der Testplanung: Infolge der schlechten Bausubstanz und der schlechten Energieeffizienz sind die rund 50-Jahre alten Liegenschaften sanierungsbedürftig. Zudem ist der Grundriss der Bauten nicht mehr zeitgemäss.

Aufgrund der Ergebnisse der Testplanung hat sich die Grundeigentümerin dazu entschieden, nicht mehr in die Altsubstanz zu investieren, sondern diese durch Neubauten zu ersetzen.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

2. Inhalt

a. Testplanung

Mittels Testplanung wurde die städtebauliche Verträglichkeit einer inneren Verdichtung der Siedlung analysiert und die Rahmenbedingungen für die nachfolgenden Umsetzungsschritte definiert. Das Ergebnis der Testplanung diente der Gemeinde zur möglichst präzisen Evaluierung der notwendigen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung.

b. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Der Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ bedingt die Änderung des Nutzungsplanes sowie die Ergänzung des Baureglements mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan. In diesem Zusammenhang werden auch die bestehenden Baulinien innerhalb des Areals aufgehoben.

c. Änderung Nutzungsplan

Neu wird das Areal von der Nutzungszone „Wohnzone W“ in die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ umgezont.

d. Ergänzung Baureglement (besondere Vorschriften zum Nutzungsplan)

Das Baureglement der Gemeinde Köniz regelt die Nutzungsordnung in allgemeiner Weise. Im Teil „Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan“ des Baureglements, werden in speziellen Zonen (namentlich Zonen mit Planungspflicht, Zonen mit besonderen Vorschriften, Zonen für öffentliche Nutzung und Zonen für Sport und Freizeitanlagen) die besonderen Verhältnisse näher ausformuliert und spezifische Vorschriften erlassen.

In den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan werden Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie verschiedene Bestimmungen für die neue Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ im Baureglement formuliert. Die besonderen Vorschriften basieren auf dem Ergebnis der Testplanung unter Berücksichtigung der verschiedenen Einwände aus dem Quartier im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung.

> Wortlaut der besonderen Bestimmungen zur ZPP s. Botschaftsentwurf

e. Aufhebung „Alignementsplanabänderung Stationsstrasse - Könizstrasse“ vom 12.10.56 inkl. Abänderungen vom 29.01.57 und 6.03.62

Im Zusammenhang mit der Nutzungsplanänderung werden auch die Baulinien innerhalb des Areals aufgehoben. Die bestehenden Baulinien wurden parallel mit der Erstellung der Siedlung am Thomasweg/ Stationsstrasse festgelegt. Für die beabsichtigte Neuüberbauung werden diese Linien nicht mehr benötigt. Gegenstand der Aufhebung ist das komplette Planwerk „Alignementsplanabänderung Stationsstrasse - Könizstrasse“.

3. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht ZPP stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren dar (Art. 58 ff. des kantonalen Baugesetzes). Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten am 5. Juni 2016 entscheiden.

Nach rechtskräftiger Genehmigung der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung wird die Grundeigentümerin das Areal mittels qualitätssicherndem Verfahren (Projektwettbewerb, Studienauftrag) weiterentwickeln um die Ersatzneubauten zu realisieren.

a. Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 des kantonalen Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) fand vom 27. Januar bis 24. März 2014 statt. Das Vorhaben hat insbesondere bei der ortsansässigen Bevölkerung ein grosses Echo ausgelöst. Daraufhin hat die Gemeinde am 13. März 2014 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Saal der Thomaskirche Liebefeld durchgeführt. Der Anlass wurde von rund 100 Personen besucht.

Die Mitwirkungseingaben und die Stellungnahme der Gemeinde sind im Mitwirkungsbericht vom 29. September 2014 zusammengefasst. Die Vorschriften wurden aufgrund verschiedener Eingaben der Mitwirkenden angepasst. In den überarbeiteten Vorschriften wurden insbesondere die Anliegen nach einem sozialverträglichen und nachhaltigen Projekt berücksichtigt und die Realisierung in Etappen vorgeschrieben.

b. Vorprüfung

Mit dem Schreiben vom 5. Dezember 2014 bestätigt das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR die vorraussichtliche Rechtmässigkeit der geplanten Nutzungsplanänderung und stellt deren Genehmigung in Aussicht.

Alle offenen Punkte des Vorprüfungsberichts wurden in den besonderen Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ berücksichtigt.

c. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 60 BauG fand vom 13. November bis am 12. Dezember 2015 im Gemeindehaus Bläuacker statt.

Innerhalb der Einsprachefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden. Eine Rechtsverwahrung wurde von der BLS Netz AG eingereicht.

d. Weiteres Vorgehen und Termine

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung unterbreitet werden.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Genehmigungsverfügung der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ wird die Grundeigentümerin das Areal mittels qualitätssicherndem Verfahren (z.B. Architekturwettbewerb, Studienauftrag) weiterentwickeln um die Ersatzneubauten zu realisieren. Bei diesem qualitätssichernden Verfahren werden sowohl die Gemeinde wie auch das Quartier vertreten sein.

4. Zuständigkeiten

Die Änderung des Nutzungsplans und die Ergänzung des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ sowie die Aufhebung der „Alignementsplanabänderung Stationsstrasse - Könizstrasse“, liegen in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

Grundsätzlich läge es in der Kompetenz der Stimmberechtigten, den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung der baurechtlichen Grundordnung über die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ und der Aufhebung der Alignedmensplanabänderung „Stationsstrasse - Könizstrasse“ zu beschliessen. Da dieser Zeitpunkt aber heute nicht genau vorausgesagt werden kann, beantragt der Gemeinderat dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten, ihn zu ermächtigen, den Zeitpunkt des Inkrafttretens selber zu bestimmen.

5. Finanzen

Für die Gemeinde bietet sich die Möglichkeit das Areal am Thomasweg/ Stationsstrasse, welches an zentraler und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lage liegt, zu verdichten und qualitativ aufzuwerten. Dabei entstehen der Gemeinde nebst den Planungskosten keine weiteren Kosten. Die Kosten für das qualitätssichernde Verfahren und die Realisierung werden vollumfänglich von der Grundeigentümerin getragen.

Infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten wurde ein unabhängiges Fachgutachten zur Mehrwertermittlung erstellt und auf der Basis einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerin erhält die Gemeinde einen finanziellen Mehrwertausgleichsbetrag in der Höhe von 2.1 Mio. Franken.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen und z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung für die Parzellen Nr. 1310 und 6156: neue Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 4/7 „Thomasweg/ Stationsstrasse“ sowie der Aufhebung der „Alignementsplanabänderung Stationsstrasse - Könizstrasse“ vom 12.10.56 inkl. Abänderungen vom 29.01.57 und 6.03.62 wird zugestimmt.
 - Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung und dieser Aufhebung.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels.

Köniz, 27. Januar 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1) Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten
- 2) Stimmzettel für die Volksabstimmung vom 5. Juni 2016