

Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2/4 "Areal Station Wabern", Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderats an das Parlament

1. Ausgangslage

1.1 Planungsauslöser, Lage und Situation

Im Rahmen der laufenden Realisierung des Doppelspurausbaus der BLS-Linien S3 und S4 von 2018 bis 2020 sowie der bereits erfolgten Taktverdichtung auf den ¼h-Takt können sinnvolle Synergien genutzt und das Stationsareal sowie die angrenzenden Areale einer neuen zweckmässigen Nutzung zugeführt werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht fällt insbesondere die heute fehlende westliche Verkehrsanbindung der Überbauung Morillongut an die Station Wabern ins Gewicht. Heute ist die Station nur östlich über die Dorf- und Bahnhofstrasse angebunden. Das rund 200 Meter lange Bahnareal ist gegen Westen nicht erschlossen und schlecht einsehbar. Das ganze Stationsareal wirkt stark vernachlässigt und wird seinem hohem Stellenwert als ÖV-Knotenpunkt (S-Bahn, Ortsbus, Tram und Gurtenbahn) am Fuss des Gurtens nicht gerecht.

Die Gemeinde hat deshalb eine zusätzliche Erschliessung von der Kirchstrasse über die heute unbebaute Parzelle der Zone für Sport und Freizeitnutzungen ZSF Nr. 2/61 in ihre Richtplanung aufgenommen. Im Rahmen der Planung des Doppelspurausbaus stellten sich Fragen nach der Bahnhoferschliessung, Lage der Haltekanten (Mittel- oder Aussenperron) sowie der optimalen Perronzugänge. Aufgrund der vielfältigen Interessen und des abweichenden Zeitprogramms des Plangenehmigungsverfahrens für den Doppelspurausbau wurde deshalb entschieden, das gesamte Areal ausserhalb der laufenden Ortsplanung zu planen.

Ergänzend siehe Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten.

1.2 Rechtsgültige Planung

Im neuen Nutzungsplan gemäss Ortsplanungsrevision ist das Areal rund um die Station Wabern als „Planung ausserhalb OPR 2018“ gekennzeichnet. Planungsrechtlich gilt damit die heute rechtsgültige Ortsplanung 1994. Insgesamt ist das Areal bisher vier verschiedenen Nutzungszonen zugewiesen:

- 1) Wohnzone W, mit Bauklasse IIIa
- 2) Kernzone K, mit Bauklasse IIIb
- 3) Zone für Sport und Freizeitnutzungen Nr. 2/61 (Planungszweck Familiengärten)
- 4) Sowie Strassen- und Bahnareal

1.3 Grundeigentümerschaften

Direkt von der Planung betroffen sind in erster Linie die BLS Netz AG (1) sowie die privaten Grundeigentümerschaften der Zone für Sport- und Freizeitnutzungen ZSF Nr. 2/61 (2) und der Liegenschaften Kirchstrasse Nr. 152-168 (3). Durch punktuelle Zonenbereinigungen, neue Baulinien und einen neuen Bereich für geschlossene Bauweise sind zudem die privaten Grundeigentümerschaften rund um das alte Bahnhofquartier (4) betroffen.

Die Nutzungszonen der Grundeigentümerschaften der Liegenschaften Kirchstrasse Nr. 138-150 (5) und der Brauereiwirtschaft (6) werden in folgender Planung unverändert bestätigt.

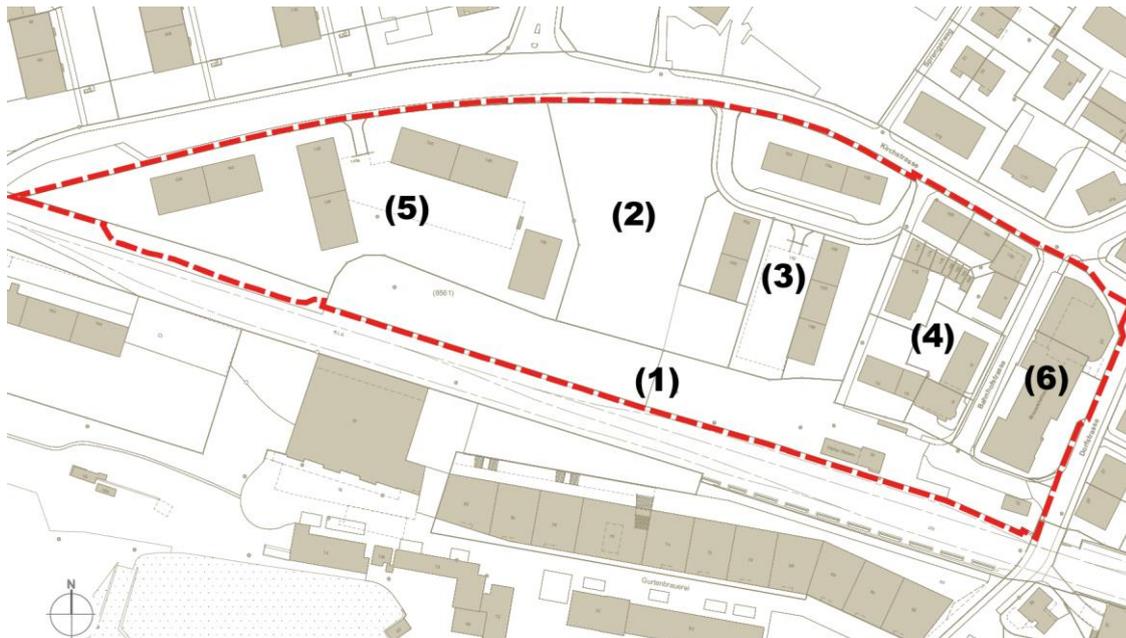


Abbildung: betroffene Grundeigentümerschaften

rot gestrichelt: Perimeter der Änderung der baurechtlichen Grundordnung

- (1) BLS Netz AG (1)
- (2) private Grundeigentümerschaft der Zone für Sport- und Freizeitnutzungen ZSF Nr. 2/61
- (3) private Grundeigentümerschaften Liegenschaften Kirchstrasse Nr. 152-168
- (4) private Grundeigentümerschaften rund um das alte Bahnhofquartier
- (5) private Grundeigentümerschaften der Liegenschaften Kirchstrasse Nr. 138-150
- (6) private Grundeigentümerschaft Brauereiwirtschaft

2. Inhalt

2.1 Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK

Bereits durch den Gemeinderat beschlossen wurde das für die Gemeindeverwaltung verbindliche Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) "Areal Station Wabern".

Das BEK illustriert alle massgebenden Rahmenbedingungen der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2/4 "Areal Station Wabern" (neue Erschliessungsstrasse, Bahnhofplatz, raumprägende Bauungen, angestrebte Nutzungen usw.), verortet diese, zeigt die im Rahmen der Überbauungsordnung zu erbringenden Nachweise auf und dient der Gemeindeverwaltung als Grundlage zur Beurteilung der ausgearbeiteten Überbauungsordnung.

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept (BEK) "Areal Station Wabern" kann unter www.koeniz.ch/stationwabern eingesehen werden.

2.2 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Die heutige Zone für Sport- und Freizeitnutzungen ZSF Nr. 2/61 sowie das Bahnareal bis auf Höhe der ZSF werden der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2/4 „Areal Station Wabern“ zugewiesen. Die Änderung bedingt die Anpassung von Nutzungsplan, Baureglement und Baulinienplan.

2.2.1 Änderung Nutzungsplan

Da der gesamte Perimeter von der Ortsplanungsrevision ausgenommen war (vgl. Abb. oben), müssen sämtliche Zonen im Perimeter bestätigt oder neu zugewiesen werden.

Nebst der neuen Zone mit Planungspflicht werden die Zonengrenzen im Bahnhofquartier rund um die Bäckerei Aegerter arrondiert und alle Liegenschaften neu einheitlich der Kernzone K zugewiesen. Die Wohnzone der Liegenschaften Kirchstrasse Nr. 138-150 und die Kernzone K der Brauereiwirtschaft werden unverändert bestätigt.

Alle verbleibenden, ausserhalb der Nutzungszonen liegenden, Verkehrsflächen werden den Verkehrszonen Bahn VB oder Strasse VS zugeordnet.

Ergänzend siehe Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten oder die detaillierten Planungsinstrumente unter www.koeniz.ch/stationwabern.

2.2.2 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 (u.a. in Zonen mit Planungspflicht) die besonderen Verhältnisse näher ausformuliert und spezifische Vorschriften erlassen. Die aus dem Vorprojekt gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die neuen ZPP-Vorschriften und schreiben Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie weitere Bestimmungen vor.

Wortlaut der besonderen Vorschriften siehe Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten oder die detaillierten Planungsinstrumente unter www.koeniz.ch/stationwabern.

2.2.3 Ergänzung Baulinienplan

Für das Bahnhofquartier rund um die Bäckerei Aegerter wird im Baulinienplan der Ortsplanungsrevision neu entlang Kirchstrasse-Bahnhofstrasse und Bahnhofplatz eine Gestaltungslinie festgelegt. Allfällige Neubauten müssten entlang der heutigen Fassaden erstellt werden. Zudem wird die bereits vorliegende geschlossene Bauweise planungsrechtlich gesichert. Gegen die neue Zone mit Planungspflicht wird eine Baulinie entlang der bestehenden Überbauung festgelegt.

Ergänzend siehe Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten oder die detaillierten Planungsinstrumente unter www.koeniz.ch/stationwabern.

3. Verfahren und weiteres Vorgehen

3.1 Öffentliche Mitwirkung

Grundsätzlich war aufgrund der Mitwirkungseingaben ein positiver Tenor gegenüber den vorgelegten Planungsinstrumenten auszumachen. Begrüsst wurden die Aufwertung des Quartiers, die angestrebte bauliche Dichte und Nutzungsdurchmischung.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurde die Ausdehnung der neuen Zone mit Planungspflicht bis zum westlichen Ende der heutigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen reduziert. Zudem erfolgte auf dem Bahnareal eine Reduktion der maximalen Fassadenhöhe um ein Vollgeschoss auf 11 [m] und eine Reduktion der maximal zulässigen Geschossfläche von 7'000 [m²] auf 2'400 [m²] und als Grundlage für eine Überbauungsordnung in diesem Teilareal wurde die Pflicht eines qualitativen Verfahrens auferlegt.

Der westliche Fortsatz des Bahnareals bleibt aufgrund der schlechten Erschliessbarkeit und der baulichen Nähe zu der bestehenden Überbauung Kirchstrasse 138-150 der Verkehrszone Bahn zugeordnet und wird nicht, wie vor der Mitwirkung vorgesehen, der neuen Zone mit Planungspflicht zugewiesen. Dieser Bereich des Bahnareals kann im Rahmen einer neuen Gesamtkonzeption der Überbauung Kirchstrasse 138-150 zielführender in das Areal Station Wabern eingebunden werden,

Ergänzend siehe Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten sowie den detaillierten Mitwirkungsbericht unter www.koeniz.ch/stationwabern.

3.2 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde mit Vorprüfungsbericht vom 8. August 2019 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR abgeschlossen. Die Genehmigungsvorbehalte wurden durch die Planungsabteilung aufgenommen oder konnten ausgeräumt werden. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde der gewichtete Energiebedarf gegenüber den kantonalen Vorgaben um 15% verschärft.

3.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Vorlage fand vom 14. November 2019 bis 13. Dezember 2019 im Gemeindehaus Bläuacker statt. Zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung ZPP Nr. 2/4 "Areal Station Wabern" wurden Einsprachen vom Wasserverbund Region Bern WVRB sowie der BLS Netz AG eingereicht.

Unter Zusicherung, dass die betroffenen Werkleitungen des WVRB in der nachfolgenden Überbauungsordnung aufgenommen werden, wurde die Einsprache zurückgezogen und in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

Die BLS Netz AG verlangt in ihrer Einsprache vom 13. Dezember 2019 die Zuweisung des westlichen Bereichs des Bahnareals auf Parzelle Nr. 8605 in die Zone mit Planungspflicht und der Bauklasse IIIa. Der Gemeinderat hat diese Änderung bewusst aufgrund der verschiedenen Eingaben während der öffentlichen Mitwirkung vorgenommen. Die Gemeinde wird deshalb beim Amt für Gemeinden und Raumordnung beantragen, die Einsprache der BLS Netz AG abzuweisen.

3.4 Weiteres Vorgehen

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

Nach Eintritt der Rechtskraft der Genehmigungsverfügung der Zone für Planungspflicht ZPP Nr. 2/4 "Areal Station Wabern" wird in Kompetenz des Gemeinderats die für die neue Erschliessungsstrasse notwendige Überbauungsordnung ausgearbeitet. Dies unter Beizug aller Bauwilligen Grundeigentümerschaften in der neuen Zone mit Planungspflicht.

4. Zuständigkeit

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2/4 "Areal Station Wabern" liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

5. Finanzen

5.1 Kosten

Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren werden durch die Planungsabteilung abgedeckt. Weitere anfallende Kosten für die Planung sind zum heutigen Zeitpunkt nicht ersichtlich, resp. werden über andere Projekte finanziert (Doppelspurausbau durch BLS, Projektierungskosten neue Bahnhofstrasse durch die Abteilung Verkehr und Unterhalt). Die Projektierung der neuen Bahnhofstrasse wurde durch den Gemeinderat bereits ausgelöst.

Künftige Kosten entstehen anteilmässig für die Gemeinde für die Erstellung sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt der neuen Infrastrukturanlagen (Bahnhofstrasse, Bahnhofplatzes und dgl.).

Im März 2018 hat das Könizer Parlament den Kredit in Höhe von rund Mio. 4.7 Franken für eine neue Rad- und Fusswegverbindung von der Station Wabern bis Kleinwabern beschlossen. Die Verbindung soll vorwiegend entlang der Bahnlinie realisiert werden. Langfristig soll dieser Weg bis Kehrsatz verlängert werden. Um bauliche Synergien nutzen zu können, wird der Rad- und Fussweg abgestimmt auf den Doppelspurausbau realisiert. Über die neue Erschliessungsstrasse wird der Rad- und Fussweg in Richtung Steinhölzli und Stadt Bern angebunden.

5.2 Mehrwertausgleich

Infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten wurden die anfallenden Mehrwerte gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen ermittelt. Die veranschlagten Mehrwerte werden auf 4'450'000 Franken geschätzt, womit die maximale Mehrwertabgabe zu Gunsten der Gemeinde gemäss Verfügungsentwürfen rund 1'600'000 Franken beträgt. Der effektive Mehrwertausgleich wird nach Inkraftsetzung der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung durch die Gemeinde definitiv verfügt und bei Baustart fällig.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen bei z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

- Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung für das Gebiet "Areal Station Wabern" wird zugestimmt.
- Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten dieser Änderung.

2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.

Köniz, 8. Januar 2020

Der Gemeinderat

Beilagen

1) Entwurf Abstimmungsbotschaft