



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 17. Mai 2020 Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

*Reglement über Abstimmungen und Wahlen
Änderung*

Seite 3

Areal Station Wabern

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Seite **xx**

Abstimmungslokale

Sie haben die Möglichkeit, bei den nachstehenden Abstimmungslokalen **persönlich** an der Urne abzustimmen oder zu wählen. Das Lokal mit Stern (*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten

Donnerstag, 14. Mai 2020, 08–12 und 14–18 Uhr
Freitag, 15. Mai 2020, 08–12 und 14–17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)
Wabern (Dorfschulhaus*)
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)
Niederwangen (Schulhaus)

Öffnungszeiten

Sonntag, 17. Mai 2020, 10–12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert und beachten Sie die Anleitung auf der Rückseite des Antwortkuverts. **Wichtig:** Der Stimmrechtsausweis ist im entsprechenden Feld zu unterschreiben und zusammen mit dem verschlossenen Stimmkuvert in das Antwortkuvert zu legen.

Übergeben Sie das Antwortkuvert entweder rechtzeitig und frankiert der Post oder werfen Sie dieses bis spätestens am Samstag, 14.00 Uhr (letzte Leerung) vor dem Abstimmungs- oder Wahltag in den Briefkasten beim Gemeindehaus Bläuacker, Köniz ein.

Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter www.koeniz.ch
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Areal Station Wabern

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das Wichtigste in Kürze

Rund um die S-Bahnstation im alten Ortszentrum von Wabern hat in den letzten Jahren eine dynamische Siedlungsentwicklung eingesetzt. Mit der Realisierung der Überbauung «Quellfrisch» auf dem ehemaligen Brauereiareal wurden rund 100 neue Wohnungen und über 15'000 Quadratmeter Gewerbeflächen erstellt. Gleichzeitig wurden in den Jahren 2016/17 die Dorf- und die Kirchstrasse saniert und Tempo 30 eingeführt. Von 2018 bis 2020 realisiert die BLS den Doppelspurausbau zwischen Kehrsatz Nord und dem Frischingweg im Morillongut. Der Spatenstich erfolgte im April 2018 und die Einführung des Viertelstundentakts ist bereits erfolgt.

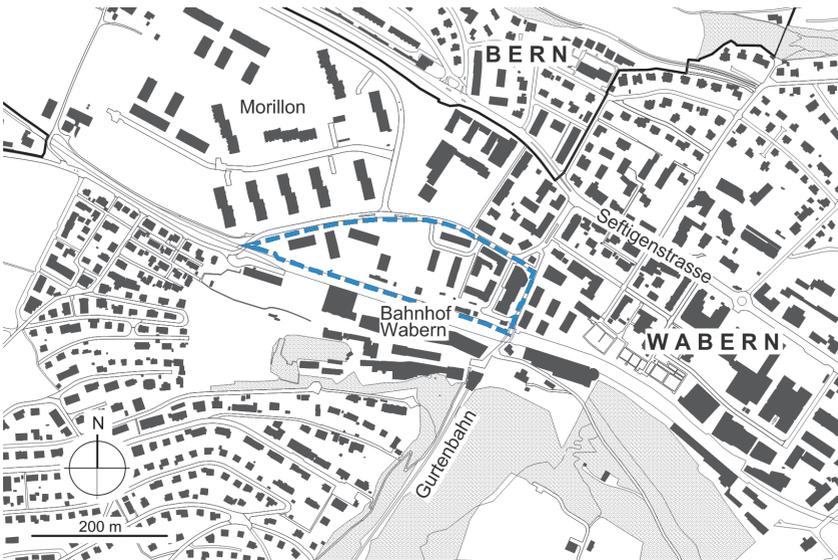
Das heute unternutzte, zentral gelegene Areal Station Wabern ist räumlich ein wichtiger Bestandteil dieser dynamischen Entwicklung. Aus diesem Grund kommt seiner Aufwertung eine besondere Bedeutung zu. Auch im Sinn der generell angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen hat die Gemeinde ein Interesse an der Schaffung einer städtebaulich hochwertigen, dichten und sozial durchmischten Siedlung. Um dies zu erreichen und auch langfristig zu sichern, hat die Gemeinde ein mehrstufiges Entwicklungs- und Planungsverfahren durchgeführt.

Die planerische Umsetzung des Vorhabens erfolgt mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Mit den vorliegenden Planungsinstrumenten sollen eine qualitativ hochstehende Bebauung der heutigen Baulücke, eine optimale Anbindung der S-Bahnstation an die umliegenden Quartiere sowie eine attraktive Gestaltung der Bahnhoferschliessung gesichert werden.

Ausgangslage

Der Planungsperimeter liegt nördlich angrenzend an den Bahnhof Wabern. Er wird durch die Kirch- und Dorfstrasse sowie die Bahnlinie begrenzt und besteht im Wesentlichen aus dem heutigen Stationsareal, einer unbebauten Freifläche sowie der bestehenden Wohnüberbauung Kirchstrasse 152-168. Das langgezogene, stark sanierungsbedürftige Bahnareal ist heute nur östlich über die Dorfstrassenbrücke und die Bahnhofstrasse erschlossen.

Direkt angrenzend liegt östlich der alte Ortskern von Wabern mit Bauten ab Mitte des 19. Jahrhunderts. Prägend ist dabei die winkelförmige Gesamtüberbauung entlang der Kirch- und Bahnhofstrasse aus den Dreissigerjahren des 20. Jahrhunderts. Durch die geschlossene Bauweise dieser Gesamtüberbauung wird der alte Ortskern als städtisch empfunden.



Übersichtsplan, Perimeter der Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Aufgrund des anstehenden Bahnhofumbaus im Rahmen des Doppelspurausbaus der BLS hat der Gemeinderat im kommunalen Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) für das Areal Station Wabern den Auftrag zur Aufwertung, Verdichtung und besseren verkehrlichen Anbindung des Bahnhofareals formuliert. Die heute unbebaute Fläche, angrenzend an den alten Ortskern,

wird der zentralen Lage überhaupt nicht gerecht. Ausgelöst wurde die vorliegende Umzonung schlussendlich durch die Planung und Realisierung des Doppelspurausbaus der BLS.

Im März 2018 hat das Könizer Parlament den Kredit 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.

In einem ersten Schritt wurde das Areal zusammen mit den angrenzenden Quartieren analysiert. Zusammen mit Fachplanerinnen und Fachplanern wurde ein sogenannter Masterplan erarbeitet. Dieser zeigt die langfristige Vision für die Bebauung, die Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung des Areals Station Wabern und dient der Überprüfung der Machbarkeit der Planungsvorgaben. In einem nächsten Schritt wurden die Inhalte des Masterplans generalisiert und Aussagen zu Nutzungsart, städtebaulichen Rahmenbedingungen, Freiraum sowie Erschliessungsgrundsätzen plausibilisiert, räumlich verortet und in einem Konzept festgehalten.

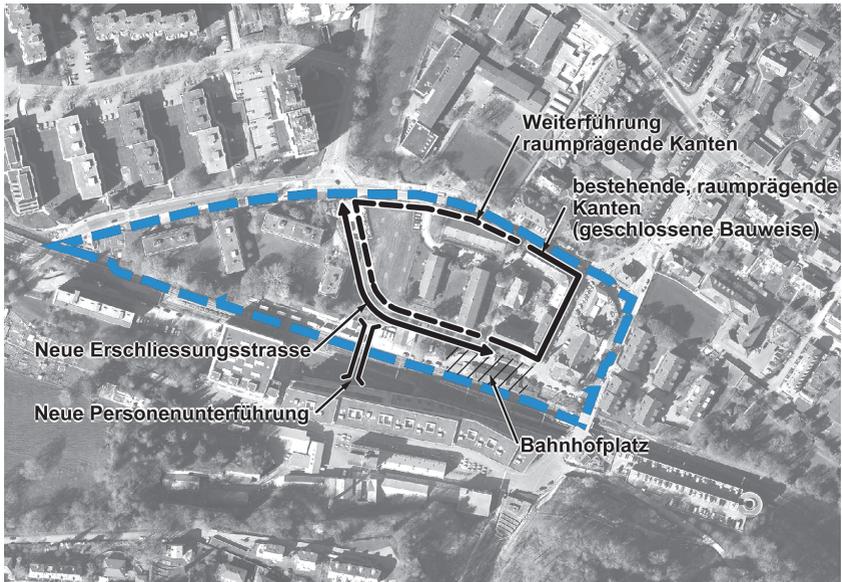
Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im Areal Station Wabern planungsrechtlich sichergestellt.

Die wichtigsten Inhalte aus der Analyse und dem Konzept werden in der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2/4 «Areal Station Wabern» grundeigentümergebunden gesichert. Konkret werden Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze definiert.

Die zwei wichtigsten Elemente sind die Weiterführung der raumprägenden Kanten des alten Ortskerns entlang der öffentlichen (Strassen-) Räume um einen durchgrüneten Innenhof und die Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse in Verlängerung der Bondelistrasse. Die Aufgabe der neuen Erschliessungsstrasse liegt darin, den bisher unerschlossenen westlichen Bereich des Bahnareals und die nördlich

angrenzende Überbauung Morillon miteinander zu vernetzen. Die neue Strasse ist dabei als Begegnungszone Tempo 20 geplant und mündet in den neuen öffentlichen, durchgrüneten Bahnhofplatz. Zudem führt die neue Erschliessungsstrasse direkt und ebenerdig an die neue Personenunterführung der Station Wabern.



Orthofoto 2016, Perimeter der Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Schwarz dargestellt: Wesentliche Planungselemente.

Als Art der Nutzung ist die gemischte Nutzung einer Kernzone festgelegt. Dabei beträgt der minimale Wohnanteil 50 Prozent. Ausnahme bildet das schmale Bahnareal. Hier sind Wohnungen nur bis maximal 50 Prozent der Nutzung zugelassen. Als Vorgabe für eine Bebauung des Bahnareals muss ein Wettbewerb nach anerkannten Regeln durchgeführt werden.

Folgende Planungsinstrumente werden mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung angepasst:

- Im **Nutzungsplan** werden die heutige Zone für Sport und Freizeit Nr. 2/61 und Teile der Wohnzone und des Bahnareals von der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 2/4 «Areal Station Wabern» abgelöst. Zudem werden Teile der heutigen Wohnzone in die angrenzende Kernzone überführt (siehe Anhang dieser Botschaft).
- In den **besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan** des Könizer Baureglements wird eine neue Zone mit Planungspflicht

ZPP Nr. 2/4 «Areal Station Wabern» eingeführt. Die besonderen Vorschriften regeln die Inhalte wie Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie verschiedene Bestimmungen zu Verkehr und Energie (siehe Anhang dieser Botschaft).

- Mit Gestaltungsbaulinien sowie dem Bereich für geschlossene Bauweise werden im **Baulinienplan** die Gebäudefluchten der bestehenden Bauten entlang der Kirchstrasse (Nr. 188-192) und der Bahnhofstrasse (Nr. 4-18) sowie die bereits bestehende, geschlossene Bauweise gesichert (siehe Anhang dieser Botschaft).

Alle Elemente der Planung sind auf den Doppelspurausbau der BLS und die neue Rad- und Fusswegverbindung Kehrsatz-Wabern abgestimmt.

Was bringt die Planung?

Die vorliegende Planung ermöglicht auf dem zentral gelegenen, aber heute unternutzten Areal Station Wabern eine städtebaulich hochwertige, dichte und durchmischte Siedlung. Die Planung ist damit Teil der dynamischen Siedlungsentwicklung, die in den letzten Jahren rund um die Bahnstation in Wabern eingesetzt hat und leistet einen wichtigen Beitrag zur generell angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen. Die Planung ermöglicht bei einem Vollausbau je rund 120 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner, respektive Arbeitsplätze.

Die Bahnstation wird attraktiver und optimal an die umliegenden Quartiere, insbesondere ans Morillon, angebunden.

Das «Areal Station Wabern» ist die erste Planung, in welcher der im Februar 2017 durch die Könizer Stimmbevölkerung angenommene Gegenvorschlag zur Wohninitiative greifen wird. Die konkrete Umsetzung und der exakte Anteil an preisgünstigem Wohnraum muss im Rahmen der nachfolgenden Planung geklärt werden.

Im Bereich Energie wird die Siedlung vorbildlich sein. Es werden, im Vergleich zur kantonalen Energieverordnung, strengere Anforderungen an die Überbauung gestellt.

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, ist für das Areal ein reduzierter Parkraumbedarf vorgesehen, wobei

der Richtwert 0.5 Parkplätze pro Wohnung beträgt. Die Parkierung wird vorwiegend unterirdisch als Sammelanlage erfolgen.

Verfahren und weitere Informationen

Öffentliche Mitwirkung

Alle Planungsinstrumente und vertiefende Unterlagen lagen zwischen dem 25. April 2018 und dem 01. Juni 2018 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine Mitwirkungsangabe bei der Gemeinde einreichen.

Am 17. Mai wurde die Planung in der «Heitere Fahne» vorgestellt. Rund 50 Interessierte informierten sich detailliert vor Ort in einer allgemein konstruktiven Stimmung über die Planung.

Die Mitwirkung und die daraus resultierenden Änderungen an der Planung wurden anschliessend mit separatem Bericht vom Gemeinderat erläutert, zusammengefasst und beantwortet.

Kantonale Vorprüfung

Im Sommer 2019 hat das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit und ihre Genehmigungsfähigkeit geprüft.

Nach der Überarbeitung einzelner Inhalte konnte die Planung vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage freigegeben werden.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 14. November bis am 13. Dezember 2019 statt. Innert Auflagefrist sind zwei Einsprachen zum ordentlichen Verfahren der Änderung der baurechtlichen Grundordnung über das Gebiet «Areal Station Wabern» eingegangen. Eine Einsprache konnte bereinigt werden und wurde in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Eine Einsprache blieb unerledigt. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR entscheidet anschliessend im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über unerledigte Einsprachen.

Weitere Informationen

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind im Internet zu finden: www.koeniz.ch/stationwabern.

Die Originalakten und das Modell können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, T 031 970 93 91) eingesehen werden.

Finanzen

Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren werden durch die Gemeinde geleistet. Künftige Kosten für die Gemeinde entstehen anteilmässig für die Erstellung sowie den baulichen und betrieblichen Unterhalt der neuen Erschliessungsstrasse und des Bahnhofplatzes.

Der Mehrwertausgleich zugunsten der Gemeinde, welcher sich durch die erhöhten Nutzungsmöglichkeiten ergibt, wird auf der Basis des Mehrwertreglements bestimmt, nach Inkraftsetzung dieser Änderung der baurechtlichen Grundordnung durch die Gemeinde verfügt und bei Realisierung der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten fällig.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung unterbreitet werden. Ist die Genehmigung erteilt, kann der Gemeinderat die Änderung der baurechtlichen Grundordnung in Kraft setzen.

Um die vorliegenden Synergien mit dem Doppelspurausbau der BLS nutzen zu können, will die Gemeinde im Anschluss mindestens die Teil-Überbauungsordnung der neuen Erschliessungsstrasse, koordiniert mit allen Bauwilligen der neuen Zone mit Planungspflicht, in Angriff nehmen.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Bei Ablehnung der Vorlage wird eine zeitnahe Realisierung der neuen Erschliessungsstrasse in Abstimmung mit dem Doppelspurausbau der BLS verunmöglicht. Die neue Bahnhofanlage bleibt für das Morillon weiterhin unerschlossen und dem Gesamtareal wird die planungsrechtliche Grundlage zur Aufwertung verwehrt.

Argumente im Parlament

PRO

- Text
- Text
- Text

CONTRA

- Text
- Text
- Text

Antrag und Abstimmungsfrage

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 den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Areal Station Wabern» annehmen?

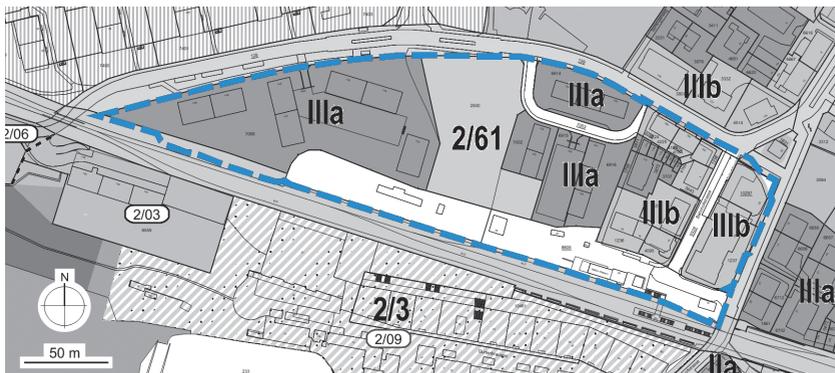
Köniz, 10. Februar 2020

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Cathrine Liechi

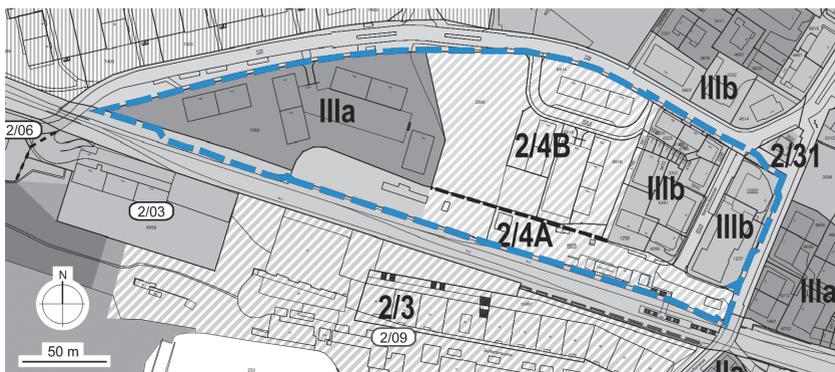
Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

**Nutzungsplan bestehend:
ZSF 2/61, Wohnzone und Bahnareal**



«Nutzungsplan bestehend» mit Perimeter der Nutzungsplanänderung.

**Nutzungsplan neu:
ZPP 2/4 und Kernzone**



«Nutzungsplan neu» mit Perimeter der Nutzungsplanänderung und neuer ZPP.

Legende

 Perimeter Nutzungsplanänderung

Nutzungszone

	Wohnzone	W
	Kernzone	K
	Zone für Sport + Freizeitanlagen	ZSF
	Verkehrszone Strasse	VS
	Verkehrszone Bahn	VB

Besondere Zonen

	Zone mit Planungspflicht	ZPP
2/4B	Zonennummer (ZPP, ZBV, ZÖN, ZSF), (Statistikkreis/Nummer)	

Gebiete, Bauklassen, Bau- und Nutzungsbestimmungen

IIIa	Bauklasse
	Begrenzung von Gebieten (Bauklassen, ÜO, ZPP)

Hinweise

	Strassen- / Bahnareal, Darstellung OP 1994
	Änderung ausserhalb OPR 2018

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan – neu

Baureglement, Anhang II, Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen
2/4	Areal Station Wabern ES II	1	Steigern der Attraktivität des Bahnhofquartiers mit einer städtebaulich hochwertigen, dichten, sozial durchmischten und motorfahrzeugarmen Überbauung mit optimaler Erschliessung und Vernetzung zu den angrenzenden Quartieren für alle Verkehrsträger. Einführung einer Begegnungszone Tempo 20.
		2.1	Preisgünstiges Wohnen: Anteil gemäss Art. 51 Abs. 1 Bst. a) BauR 20-40 %. Der genaue Anteil ist in der Überbauungsordnung festzulegen und privatrechtlich sicherzustellen.
		3.1	Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept des Gemeinderats illustriert die Bau- und Ausenraumgestaltung und ist in der weiteren Planung beizuziehen.
		4.1	Teil-Überbauungsordnungen sind möglich, sofern sie eine anrechenbare Grundstückfläche von 2'500 m ² aufweisen.
		4.2	In Verlängerung der Bondelistrasse Realisierung einer neuen Basiserschliessungsstrasse mit direkter Anbindung an die Personenunterführung der Station. Gleichzeitig mit dem Anschluss der Basiserschliessung an die Kirchstrasse ist der westliche Strassenanschluss der Strassenparzelle Köniz GbbI. Nr. 7053 für Motorfahrzeuge aufzuheben und der östliche Strassenanschluss zu optimieren und planungsrechtlich sicherzustellen.
		4.3	Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Angestellte ist in unterirdischen Einstellhallen zusammenzufassen. Die Ein- und Ausfahrten dürfen nicht direkt an die Kirchstrasse angeschlossen werden.
		4.4	Jeweils 10 % der zulässigen Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind als Besucher- resp. Kundenabstellplätze zu erstellen.

- 4.5 Neubauten haben den gewichteten Energiebedarf gemäss Art. 30 der kantonalen Energieverordnung vom 1.9.2016 um 15 % zu unterschreiten.

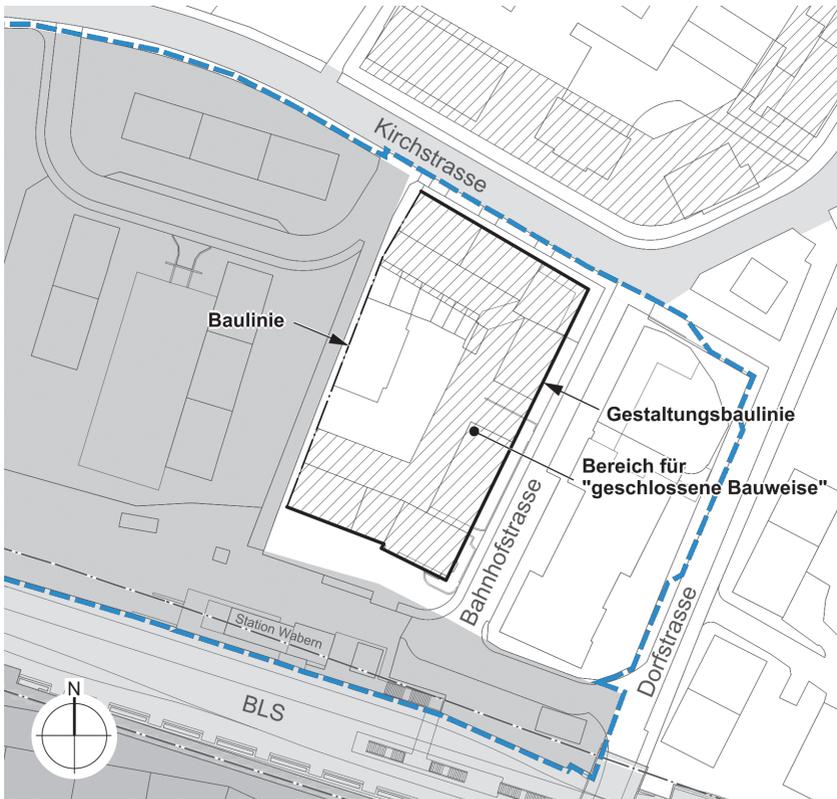
SEKTOR A

- 2.2 Kernzone K, Wa50.
- 2.3 Zusätzlich zum Gebäudevolumen des bestehenden Stationsgebäudes gilt für Neubauten eine maximale G_{Fo} von 2'400 m². Die minimale G_{Fo} ist frei.
- 2.4 Es gilt die maximale Fassadenhöhe der Bauklasse IIa. Schrägdächer sind ausgeschlossen.
- 3.2 Auf Grundlage der Inhalte des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts und als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein qualitatives Verfahren nach Art. 92 BauG durchzuführen.
- 3.3 Nördlich der Bahngleise Realisierung eines öffentlichen, durchgrünter Bahnhofplatzes als städtischer Freiraum für Aufenthalt sowie Nutzungen des öffentlichen Verkehrs und des Individualverkehrs.

SEKTOR B

- 2.5 Kernzone K, minWa50.
- 2.6 Die minimale G_{FZo} beträgt 0,8, die maximale G_{FZo} 1,25.
- 2.7 Es gilt die maximale Fassadenhöhe, resp. Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIIa.
- 3.4 Die massgebenden Raumkanten des bestehenden östlich angrenzenden Blockrandansatzes sind mit einer den öffentlichen Raum definierenden Überbauung weiterzuführen. Die Überbauung ist um einen gemeinsamen, durchgrünter Innenhof, der als siedlungsin-
terner, privater Aussenraum dient, zu gruppieren.

Baulinienplan – neu



Auszug aus dem Baulinienplan, schwarz dargestellt: Bau- und Gestaltungsbaulinien und Bereich für geschlossene Bauweise.

