

Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler, Änderung Überbauungsordnung

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

Ausgangslage, Planungsgeschichte und weiterführende Informationen zu Bestand, Baubereiche und Verkehr siehe auch Abstimmungsbotschaft.

1. Die wichtigsten Punkte der Planung

1.1 Bezug zur Überbauungsordnung Niederwangen Ried (Ost)

Die Überbauungsordnung UeO Niederwangen Ried (Ost), mit der Überbauung Papillon, Allmend und der Schul- und Sportanlage Ried, wurde am 25. Juli 2014 vom Kanton genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurde auf Antrag der Gemeinde der Weiler Ried. Dies, weil sich im Vorfeld der Genehmigung abgezeichnet hat, dass aufgrund von Differenzen zwischen Kanton und Gemeinde, insbesondere betreffend Art und Weise der Festlegung des Nutzungsmasses im Weiler, die Planung in diesem Bereich nicht genehmigungsfähig war.

Mit vorliegender Planung wird nun die rechtskräftige Planung der UeO Niederwangen, Ried (Ost) um den Teilbereich Weiler ergänzt und entsprechend geändert. Da es sich bei der UeO Niederwangen, Ried (Ost) um eine Überbauungsordnung nach Art. 88ff des kantonalen Baugesetzes handelt, ist hierzu eine Volksabstimmung notwendig.

Konkret werden in den UeO-Vorschriften nur jene geändert, welche sich direkt auf den Teilbereich Weiler beziehen. Es handelt sich dabei um die Artikel 32-34 der Überbauungsordnung, welche ersetzt werden durch die neu formulierten Artikel 32-34. Die restlichen Artikel der rechtskräftigen UeO bleiben unberührt. Auch im UeO-Plan ist nur der Auszug des Überbauungsplanes für den Teilbereich Weiler Gegenstand der Abstimmungsvorlage. Aufbau und Legende werden vom rechtskräftigen UeO-Plan übernommen. Die Planungsunterlagen sind unter <https://www.koeniz.ch/ried-weiler> aufgeschaltet.

1.2 Neues Quartierzentrum (Baubereich P)

Die Grundeigentümerschaften, zu denen auch die Gemeinde gehört, entwickelten mit den Planungsbehörden und der kantonalen Denkmalpflege in einem aufwändigen Verfahren insbesondere die Baute im Baubereich P, welche die Funktion eines neuen Quartierzentrums übernehmen soll. Die Herleitung der Ergebnisse werden in der "Entwicklungsstudie UeO Ried -Teil Weiler, Baubereich P und Baubereich W1-W3" zusammengefasst und detailliert erläutert. Die Entwicklungsstudie wurde als grundeigentümergebundener Anhang in die Überbauungsvorschriften der Abstimmungsvorlage integriert.

Für Baubereich P gilt die Kernzone K gemäss Baureglement der Gemeinde Köniz. Es ist ein Verkaufsladen mit max. 750 m² Geschossfläche zugelassen. Weitere Verkaufsläden sind nur bis zu einer Geschossfläche von 230 m² möglich. Es ist eine maximale Geschossfläche oberirdisch von 3'200 m² sowie unterirdisch von 1'500 m² realisierbar.

Zeitgleich mit der Realisierung der grossen Verkaufsfläche von 750 m² ist im Weiler ein Gemeinschaftsraum mit einer oberirdischen Geschossfläche von mindestens 200 m² zu erstellen.

1.3 Neue Wohnbauten (Baubereiche W1-W3)

Auch die Baubereiche W1-W3 sind in der "Entwicklungsstudie UeO Ried -Teil Weiler, Baubereich P und Baubereich W1-W3" enthalten.

Es gilt die Wohnzone W gemäss Baureglement der Gemeinde Köniz und eine maximale Geschossfläche oberirdisch von total 3'500 m² bei maximal 3 Vollgeschossen.

1.4 Entwicklung Bestand

Für den Baubereich U gilt eine maximale Gebäudegrundfläche von 100 m² sowie die Fassadenhöhe/Fassadenhöhe traufseitig der Bauklasse IIa. Damit wird eine ortsverträgliche Schliessung der vorhandenen Baulücke ermöglicht.

1.5 Verkehr

Im ganzen Teilbereich Weiler gilt als maximaler Wert für die zulässige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der untere Wert der Bandbreite des jeweils geltenden kantonalen Rechts.

Bei einem Vollausbau des Bestands und den Neubauten der Baubereiche P, W1-W3 sowie U entsteht ein prognostizierter Mehrverkehr von total 23 Fahrten vom Schalenholzweg auf die Papillonallee, von 91 Fahrten von der Riedstrasse auf die Papillonallee und von 259 Fahrten vom Baubereich P auf die Papillonallee. Zum Vergleich und zur Einordnung: Für das gesamte Ried wird bei einem Vollausbau mit rund 3'100 Fahrten pro Tag gerechnet.

1.6 Preisgünstiges Wohnen

Im Februar 2017 hat die Stimmbevölkerung der Gemeinde Köniz dem Gegenvorschlag zur Initiative "Bezahlbar wohnen in Köniz" und damit einer Ergänzung des Baureglements zum preisgünstigen Wohnungsbau zugestimmt. Der entsprechende Baureglementsartikel 26a sieht unter anderem vor, dass bei Nutzungsplanänderungen, welche ein zusätzliches Nutzungsmass von mehr als 4'000 m² Geschossfläche zur Folge haben und in einem Ortsteil mit besonders hohen Mietzinsen liegen, 20-40 % für preisgünstigen Wohnungsbau in Kostenmiete umzusetzen sind.

In der Überbauungsordnung von 1979 war vorgesehen, den historischen Bestand des Weilers Ried komplett zurückzubauen und durch Neubauten mit einer Bruttogeschossfläche von rund 12'000 m² Wohnnutzung plus Gemeinschaftsanlagen zu ersetzen. Mit der vorliegenden Planung werden nach Abschätzung (siehe Raumplanungsbericht) nur noch 10'809 m² Geschossfläche oberirdisch ermöglicht. Somit sind im Weiler Ried keine Wohnungen in Kostenmiete vorzuschreiben.

1.7 Änderung Überbauungsordnung

Gegenstand der vorliegenden Abstimmung ist die Änderung der bestehenden Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler. Die Änderungen umfassen im Überbauungsplan den Perimeter des rechtskräftigen Ortsbildschutzgebiets und in den Überbauungsvorschriften die Artikel 32-34.

- Auf dem Auszug des Überbauungsplans der bestehenden UeO Niederwangen, Ried (Ost) werden die wesentlichen Elemente der Bebauung, Erschliessung und Freiraumgestaltung im Teilbereich Weiler räumlich verortet und festgelegt.
- Die Artikel 32–34 der Überbauungsvorschriften der bestehenden UeO Niederwangen, Ried (Ost) werden durch drei neue Artikel ersetzt. Diese formulieren die Festsetzungen für den Teilbereich Weiler. Zudem ist auch die Entwicklungsstudie grundeigentümergebundener Teil der Überbauungsvorschriften.

2. Verfahren und weiteres Vorgehen

Siehe Abstimmungsbotschaft.

2.1 Beschluss Gemeinde

Der Beschluss der Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen Ried (Ost), Teilbereich Weiler liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

2.2 Weiteres Vorgehen

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

3. Finanzen

3.1 Kosten

Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren werden durch die Planungsabteilung abgedeckt. Die durch die Planung ausgelösten Projektierungs- und Baukosten werden von den jeweiligen Grundeigentümerschaften, zu denen auch die Gemeinde Köniz gehört, getragen. Allfällige Gemeindegeldkredite für die anteilmässige Planung und Realisierung von Bauvorhaben und für die vorgesehene Revitalisierung des Riedbachs werden den jeweiligen kreditkompetenten Organen rechtzeitig zur Genehmigung unterbreitet.

3.2 Beteiligung Grundeigentümerschaften

Die Grundeigentümerschaften der MEG Ried, zu denen auch die Gemeinde Köniz gehört, sind auch an der Infrastrukturgemeinschaften Papillon IGP beteiligt. In der IGP werden die anfallenden Infrastrukturkosten für das ganze Quartier Papillon geregelt, dies auf Basis eines Infrastrukturvertrages aus dem Jahr 2013. Die Verpflichtungen für den Teilbereich Weiler werden nun in einem Zusatzvertrag ergänzend geregelt. Dabei geht es um die Anteile an den Erschliessungskosten für Strassen, Wege, Leitungen sowie Abfall- und Recyclingsammelstellen. Es bestehen zudem weitere Verträge, beispielsweise bezüglich der Erstellungspflicht des Gemeinschaftsraumes.

3.3 Ausgleich des planerischen Mehrwerts

Durch vorliegende Planung kommt aufgrund des tieferen Nutzungsmasses für Neubauten (siehe Erläuterungen oben) gegenüber der rechtskräftigen Planung von 1979 und den hohen Anforderungen für Ausbauten im denkmalpflegerischen Bestand, kein planerischer Mehrwert zustande.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

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

1. Der Änderung der Überbauungsordnung UeO Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler wird zugestimmt.

2. Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten dieser Änderung.

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

Köniz, 30. Juni 2021

Der Gemeinderat

Beilagen

1) Entwurf Abstimmungsbotschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten