

Station Oberwangen, Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 12/3, Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

1. Vorbemerkung

Die wesentlichen Inhalte zu dieser Vorlage sind im Entwurf der Botschaft an die Stimmberechtigten erläutert. Nachfolgend werden gewisse Themen vertieft erläutert. Für das bessere Verständnis des Gesamtkontextes enthalten einzelne Abschnitte im Parlamentsantrag dennoch Wiederholungen der Aussagen in der Abstimmungsbotschaft.

Der Wortlaut der besonderen Vorschriften ist der Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten zu entnehmen. Die detaillierten Planungsinstrumente sind auch unter www.koeniz.ch/station-oberwangen aufgeschaltet. Ebenfalls dort ist der Raumplanungsbericht und das Richtkonzept zu finden, welche weitere hilfreiche Erläuterungen enthalten.

2. Ausgangslage

2.1. Planungsauslöser, Lage und Situation

Das Areal der ZPP "Station Oberwangen" liegt direkt an der S-Bahnstation Oberwangen, ist heute grösstenteils ungenutzt und liegt brach. Die Varem AG, als Grundeigentümerin mit den grössten Anteilen am Perimeter, beabsichtigt gemeinsam mit der Projektentwicklerin Halter AG, auf dem Areal eine verdichtete Wohnüberbauung mit Ergänzungsnutzungen wie z.B. Verkaufsnutzung, oder Angebote im Bereich Gesundheit und Bildung zu realisieren.

Um eine qualitativ hochwertige Entwicklung sicherzustellen, hat die Varem AG unter Teilnahme der anderen Grundeigentümerschaften ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gutachterverfahrens lanciert. Das mehrstufige Entwicklungs- und Planungsverfahren wurde von der Gemeinde begleitet. Im Rahmen des Gutachterverfahrens hat sich gezeigt, dass die rechtsgültige ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» weiterentwickelt bzw. geändert werden muss, damit das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens umgesetzt werden kann.

2.2. Rechtsgültige Planung

Das Areal liegt gemäss rechtsgültiger baurechtlicher Grundordnung der Gemeinde Köniz in der ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» mit einer Beschränkung der Gebäudehöhe auf höchstens 589.00 m ü. M. Die ZPP wurde von der Ortsplanungsrevision ausgenommen, damit diese nicht infolge der Genehmigung der OPR bestätigt und eine Änderung durch die Planbeständigkeit verunmöglicht wird.

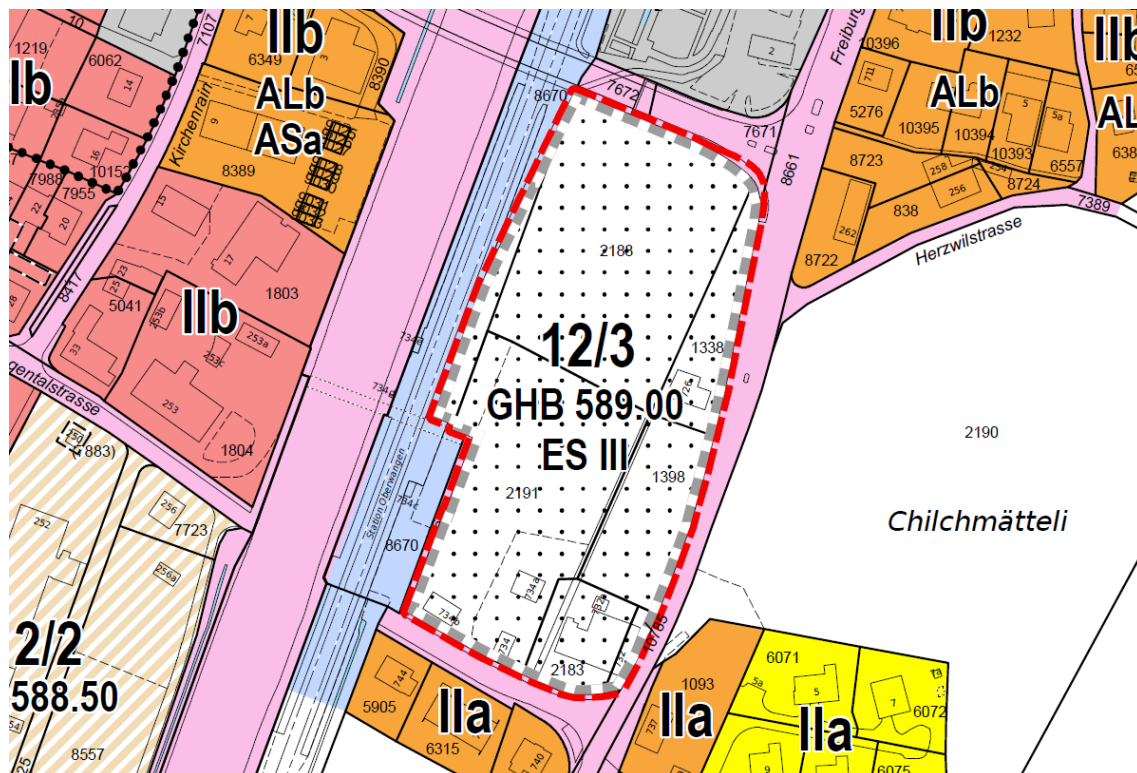


Abb. 1: Auszug rechtsgültiger Nutzungsplan mit Perimeter der Nutzungsplanänderung (rot gestrichelte Linie)

2.3. Grundeigentümerverhältnisse

Die Varem AG ist Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 1338, 2188, 2191 sowie 10785, und beabsichtigt mit Unterstützung der Halter AG das Areal zu entwickeln. Die Parzellen Nrn. 1398 und 2183 sind im Privateigentum. Die Varem AG verfügt über ein Kaufrecht von Parzelle 1398. Der ZPP-Perimeter umfasst zudem im nord-westlichen Gebiet ein Teil der Parzelle Nr. 8670, welche im Eigentum der SBB ist. Innerhalb des Änderungsperimeters liegt zudem eine Teilfläche der Strassenparzelle 7671, welche im Eigentum der Gemeinde Köniz ist.

3. Inhalt

3.1. Gutachtenverfahren und Richtkonzept

Um eine qualitativ hochwertige Entwicklung zu sichern, wurde in einem ersten Schritt ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Gutachterverfahrens durchgeführt. In dessen Rahmen wurden das Planungsteam Aebi & Vincent Architekten AG, unterstützt durch die Kontextplan AG, extra Landschaftsarchitekten und Gartenmann Engineering AG, mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für eine gut in die Umgebung eingebettete Überbauung des Areals beauftragt. Das Verfahren wurde von einer unabhängigen Fachjury begleitet. Die im August 2019 gewählte Bestvariante bildete die konzeptionelle Grundlage für die Ausarbeitung der Änderung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12/3 «Station Oberwangen».

Auf Basis der Bestvariante wurde das Richtkonzept erarbeitet. Darin wurden die zentralen Inhalte generalisiert und für die weitere Entwicklung, der Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen in den Bereichen Städtebau, Freiraum, Verkehr und Erschliessung festgehalten. Das Richtkonzept zeichnet sich insbesondere durch die sowohl horizontal wie auch vertikal gestaffelten Gebäude aus. Die Gebäude erscheinen so in einer terrainbezogenen Körnigkeit, welche einen Ortsbezug zum dörflichen Oberwangen schafft, aber dennoch eine adäquate Dichte zulässt. Mit der nord-süd ausgerichteten Gebäudetypologie wird auf die bahn- und strassenseitige Lärmproblematik reagiert und die Aufenthaltsqualität der inneren Freiräume gestärkt. Diese sind mit einem flächendeckenden Fusswegnetz durchzogen, verbinden so die Umgebung mit dem Bahnhof Oberwangen und beleben die neue Wohnüberbauung.

3.2. Änderung baurechtliche Grundordnung

Damit das Richtkonzept umgesetzt werden kann, muss die rechtsgültige ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» weiterentwickelt bzw. geändert werden. Die Änderung erfolgt aufgrund der Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen im ordentlichen Verfahren und unterliegt der Volksabstimmung.

3.2.1. Änderung Nutzungsplan

Mit der Planänderung wird die altrechtliche ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» in die neue baurechtliche Grundordnung überführt. Die im alten Plan festgelegte Gebäudehöhe (GHB) von 589.00 m ü. M. wird aufgehoben. Die ZPP wird neu in einen Sektor A und B unterteilt und in den besonderen Vorschriften zur ZPP werden die zulässigen Gesamthöhen nach BMBV¹ pro Sektor definiert. Zur Sicherung des Raumbedarfs für die Sanierung der Freiburgstrasse wird ein Teilabschnitt der ehemaligen ZPP der Verkehrszone Strasse zugewiesen. Der in der ehemaligen ZPP liegende Teilbereich von Parzelle 8670, im Eigentum der SBB, wird der Verkehrszone Bahn zugewiesen. Die Teilfläche der Strassenparzelle 7671 im Eigentum der Gemeinde, welche innerhalb des Änderungsperimeters liegt, wird aufgrund der neuen Knotengeometrie Mühlestrasse/Freiburgstrasse der Sanierung Freiburgstrasse, der neuen ZPP zugewiesen.

3.2.2. Änderung besondere Vorschriften zum Nutzungsplan

Mit der Planänderung werden die rechtsgültigen besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan der ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» durch neue ZPP-Vorschriften ersetzt. Die neuen Festlegungen stützen sich dabei auf das im Richtkonzept festgehaltene städtebauliche Konzept aus dem Gutachterverfahren. Die wichtigsten Bestandteile werden hiermit grundeigentümergebunden festgelegt. Die besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan unterteilen sich in die Bestimmungen zu Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie verschiedene weitere Bestimmungen.

3.3. Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde

Aufgrund der Erfahrungen mit der vorangegangenen Grundeigentümerschaft (ZPP-Anpassungen für ein Bauvorhaben, welches nicht realisiert wurde), soll mit dem unterzeichneten Bauverpflichtungsvertrag sichergestellt werden, dass das Vorhaben effektiv realisiert wird. Diese Vereinbarung enthält eine Lenkungsabgabe, welche zum Tragen kommt, falls die Überbauung nicht innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums in Angriff genommen wird. Für den vom allfälligen Verzug betroffenen Zeitraum hat die Grundeigentümerin eine jährlich wiederkehrende Abgabe zu entrichten, wobei sich der Betrag jährlich erhöht und ab dem 5. Verzugsjahr konstant bleibt. Die Lenkungsabgabe würde dann mit der Überbauung von mindestens 70 % der minimalen Geschossfläche der ZPP zum Zeitpunkt der Schnurgerüstabnahme enden.

Aufgrund des Genehmigungsvorbehaltes aus der kantonalen Vorprüfung (vgl. unten), wurde eine weitere Vereinbarung zwischen Grundeigentümerin (Varem AG), der Projektentwicklerin (Halter AG), dem Tiefbauamt des Kantons Bern und der Gemeinde abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft, das für die Sanierung der Freiburgstrasse notwendige Bauland an den Kanton abzutreten und den notwendigen Teilabbruch des ehemaligen Bauernhauses auf Parzelle Nr. 2183 zu finanzieren. Der Teilabbruch des Bauernhauses ermöglicht die Einhaltung der notwendigen Sichtberme und damit einen genehmigungsfähigen Knoten Zufahrtsstrasse Station Oberwangen/Freiburgstrasse.

4. Verfahren und weiteres Vorgehen

4.1. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 2. November bis 2. Dezember 2020 statt. Bei den Mitwirkenden stiess die Planung auf überwiegend positives Echo. Der Ortsverein Oberwangen hat sich ebenfalls positiv zur Planung geäußert. Details zur Mitwirkung sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

¹ Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)

4.2. Kantonale Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Planungsinstrumente auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Einen Genehmigungsvorbehalt gab es aufgrund der ungenügenden Sichtberme beim Knoten Zufahrtsstrasse Station Oberwangen/Freiburgstrasse und der dadurch mangelhaften Erschliessung des Areals. Mit der Vereinbarung zwischen Grundeigentümerin (Varem AG), der Projektentwicklerin (Halter AG), dem Tiefbauamt des Kantons Bern (OIK II) und der Gemeinde, kann die Verkehrssicherheit beim Knoten sichergestellt werden, weshalb der OIK II seinen Genehmigungsvorbehalt zurückgezogen hat.

4.3. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 23. November bis 22. Dezember 2023 statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen gegen die Änderung der ZPP ein.

4.4. Beschluss, Volksabstimmung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament wird die ZPP den Stimmberechtigten zur Urnenabstimmung unterbreitet. Anschliessend wird die Planung dem AGR für das Genehmigungsverfahren zugestellt.

4.5. Zuständigkeit

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 12/3 "Station Oberwangen" liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

4.6. Folgeplanung

Im Anschluss an den Erlass der ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» wird eine Überbauungsordnung nach Art. 66 Abs. 3 BauG erarbeitet. Unter Beizug der Jury des Gutachterverfahrens wird dabei das Richtkonzept vom Bearbeitungsteam zum Richtprojekt weiterentwickelt, welches ebenfalls durch die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz beurteilt wird. Das Richtprojekt bildet dann die Grundlage für die Überbauungsordnung.

5. Finanzen

5.1. Kosten

Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren werden durch die Planungsabteilung abgedeckt. Das durchgeführte qualitätssichernde Verfahren sowie weitere Arbeiten von externen Fachleuten wurden durch die Grundeigentümerin finanziert. Weitere Planungskosten können bei Erlass der Überbauungsordnung anfallen, wobei Arbeiten von externen Fachpersonen weiterhin von der Grundeigentümerin getragen werden. Bei Realisierung hat sich die Gemeinde an den Kosten für die Anpassung des Anschlusses an die Kantonsstrasse gemäss der Richtlinie Kostentragung an Kantonsstrassenknoten mit Gemeinde- & Privatstrassen zu beteiligen. Zusätzlich beteiligt sich die Gemeinde beim Rückbau des Schopfs auf den Parzellen Nrn. 10785 und 2183 mit einem Kostendach von CHF 20'000.-. Der Rückbau des Schopfs dient der Verbesserung der bereits heute ungenügenden Verkehrssicherheit beim Knoten Freiburgstrasse / Zufahrtsstrasse zur Station Oberwangen.

5.2. Mehrwert

Die Bestimmung des Mehrwerts infolge der Planänderung wurde durch das Büro Wüest Partner vorgenommen. Die neuen baurechtlichen Bestimmungen der ZPP Nr.12/3 ermöglichen nur auf Parzelle Nr. 2183 ein bedeutend höheres Nutzungsmass gegenüber der bestehenden ZPP. Für den daraus resultierenden Planungsmehrwert hat die betroffene Grundeigentümerschaft gemäss dem Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen der Gemeinde Köniz eine Mehrwertabgabe zu entrichten. In diesem Fall wären dies bei einer Realisierung des zusätzlichen Nutzungsmasses maximal CHF 177'600.-. Zu Beginn der öffentlichen Auflage hat die Gemeinde die betroffene Grundeigentümerschaft offiziell über die zu maximal mögliche Mehrwertabgabe informiert und eine Mehrwertverfügung im Entwurf zugestellt. Bei Rechtskraft der ZPP wird dann die definitive Mehrwertverfügung zugestellt.

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 baurechtlichen Grundordnung, Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 12/3 «Station Oberwangen» wird zugestimmt.

2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.

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

Köniz, 1. Mai 2024

Der Gemeinderat

Beilagen

1) Entwurf Abstimmungsbotschaft