

Parlamentssitzung vom 19. Juni 2006

Erfüllung und Abschreibung 0301

Postulat SP / JUSO betr. qualitative Siedlungsentwicklung im Wangental

Text des Postulats (eingereicht als Motion)

Der Gemeinderat wird beauftragt, die Nutzungspläne und -vorschriften zu den Arbeitszonen in "Niederwangen - Ried" (Nutzungszonenplan Teilgebiet 4), "Oberwangen" (Nutzungszonenplan Teilgebiet 5) und "Halen - Thörishaus" (Nutzungszonenplan Teilgebiet 6) mit folgenden Hauptzielen zu revidieren:

- Aufwertung des Wirtschaftsstandorts, d.h. Ausschluss von Nutzungen, die dem Standortimage schaden (namentlich Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe, Betriebe mit starken Geruchs-, Lärm- und Schadstoffemissionen) und
- Konflikte mit Wohnnutzung reduzieren, d.h. Ausschluss von Nutzungen, die viel Verkehr (namentlich Schwerverkehr und Nacht-/Wochenendverkehr) oder starke Emissionen (Geruch, Lärm, Luftschadstoffe) verursachen.

Der Gemeinderat wird beauftragt, eine kleine Begleitkommission mit Betroffenen und externen Fachleuten einzusetzen und dafür zu sorgen, dass diese tatsächlich auf die Inhalte der Revision Einfluss nehmen kann.

Begründung

Köniz verfügt über knapp 28% aller Nutzungsreserven (Bruttogeschossflächen, BGF) in den Arbeitszonen der Region Bern (Gebiet des Vereins Region Bern, VRB). Diese besondere Ausgangslage birgt Chancen und Risiken. Handlungsbedarf zur Reduktion von Risiken besteht vor allem im Wangental, wo das BGF-Angebot und die Nutzungsbestimmungen in den Arbeitszonen so festzulegen sind, dass die Konflikte mit der Wohnnutzung reduziert werden können und verhindert werden kann, dass das Wangental zum "regionalen Auffangstandort für Problemnutzungen" wird, die in anderen Gemeinden nicht mehr erwünscht sind.

Im Wangental wird die Wohnqualität bereits heute durch die grossen Verkehrsinfrastrukturen der Eisenbahn und Autobahn teilweise stark beeinträchtigt (Zerschneidung des Siedlungsgebiets, Lärm- und Luftschadstoffbelastung, Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes). Dennoch werden zur Zeit zahlreiche neue Wohnbauvorhaben im Wangental realisiert. Es wäre für die heutige Bevölkerung und für die Neuzuzüger unverständlich, wenn die Gemeinde in den Arbeitszonen eine Entwicklung zulässt, die die Qualitäten des Wohnstandorts Wangental deutlich verschlechtern würde.

Eine Überprüfung der Nutzungsreserven ist auch angesichts der grossen Verkehrsbelastung auf den regionalen Hauptachsen angebracht. Zusätzliche Erschliessungs- oder andere Infrastrukturinvestitionen zu Lasten der Gemeinde wären angesichts der gegenwärtigen Finanzlage nur bei einem sehr hohen Gegenwert der privaten Investitionen in den Arbeitszonen vertretbar, d.h. wenn diese einen bedeutenden Beitrag zur qualitativen Entwicklung im Wangental leisten würden.

Hugo Staub, Elisabeth Troxler, Peter Antenen, Mélanie Mader, Beat Deuber, Luc Mentha, Ursula Wyss, Rolf Zwahlen, Urs Maibach, Rita Haudenschild, Beat Giger, Martin Zwahlen, Claudia Egli, Regula Ochsner, Katrin Sedlmayer, Marlise Schörlin (16)

Antwort des Gemeinderats

1. Prüfen der Ziele und Forderungen des Vorstosses

Der Gemeinderat wird aufgefordert zu prüfen, ob die Nutzungspläne und -vorschriften zu den Arbeitszonen zu revidieren seien. In Kapitel 1 des Prüfungsberichts geschieht dies abschnittsweise mit folgender Fragestellung:

1. Ist eine Revision notwendig, sind die Nutzungspläne und -vorschriften das richtige Instrument und ist es planungsrechtlich sinnvoll resp. möglich?
2. Ist die Revision dringlich oder kann sie im Rahmen der kommenden Teilrevision der Ortsplanung erfolgen?

Auszug Motionstext Teil 1:

Aufwertung des Wirtschaftsstandorts, d.h. Ausschluss von Nutzungen, die dem Standortimage schaden, namentlich Lagerbetriebe, Verteilzentren, Werkhöfe, Betriebe mit starken Geruchs-, Lärm- und Schadstoffemissionen.

Störende Nutzungen können nur bei Neu- oder Umbauten verhindert werden; bestehende Betriebe geniessen Besitzstandgarantie - es sei denn sie verstossen gegen geltendes Umweltrecht. Ist dies der Fall, so muss die Behörde ohnehin einschreiten - eine planungsrechtliche Revision wäre allenfalls als Folge davon, aber nicht als primäre Massnahme zu vollziehen (zum Beispiel beim Betrieb Kaufmann in Halen/Thörishaus, der in der Parlamentsdebatte explizit genannt wurde, ist dies aus Sicht des Gemeinderates nicht der Fall). Somit muss vorliegend geprüft werden, ob auf unüberbauten resp. umzustrukturierenden Arealen eine Aufwertung des Wirtschaftsstandorts gefördert oder behindert wird.

Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Juch/Hallmatt in Niederwangen

Im ESP Juch/Hallmatt zeigen die bisherigen Erfahrungen, dass die Grundeigentümer und Investoren den Marktgesetzen folgen, d.h. die lukrativen Verkaufs- und Freizeitnutzungen bevorzugen. Um deren Verkehrsaufkommen in Grenzen zu halten, sind restriktive Einschränkungen für die Verkaufsflächen und die damit zusammenhängenden Fahrten erlassen worden. Allerdings erlauben die rechtsgültigen Vorschriften auch (immissionserzeugende) Produktions-, Transport-, Lager- und Garagebetriebe. Deren direkte Anbindung ans Autobahnnetz ist für das Wangental ohne Zweifel die beste Lösung, da für Schwertransporte usw. kurze Wege resultieren. Die „Trumpfkarte“ des ESP Juch/Hallmatt ist somit seine Flexibilität im Rahmen von autobahngebundenen Nutzungen. Diese gilt es zu erhalten. Eine Revision ist zur Zeit nicht notwendig.

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7/4 (Industrie Bahngässli, Parzelle Meinen) in Niederwangen

Gemäss dem Planungszweck der ZPP 7/4 soll eine "Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebietes" erfolgen. Für die Nutzungsart gelten die Vorschriften der Arbeitszone A2 (Industrie). Da eine Überbauungsordnung ausgearbeitet werden muss, wird die Planungsbehörde hier im Sinne der Zielsetzungen handeln, d.h. zweckdienliche Vorschriften erlassen. Doch lässt sich bereits aufgrund bisheriger Erfahrungen schliessen, dass den Marktgesetzen folgend eher lukrativere (Dienstleistungs-)Nutzungen angesiedelt werden. Eine Revision ist nicht notwendig.

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7/5 (Riedacker) in Niederwangen

Es handelt sich um eine gemeindeeigene Parzelle mit einem seit langem baubewilligten Projekt, welches möglicherweise nicht ausgeführt wird und heutigen planerischen Vorstellungen widerspricht. Sofern vor Ablauf der Baubewilligung Investoren resp. Nutzer gefunden werden, hat die Planungsbehörde keine Handlungsmöglichkeit mehr (Einhaltung von Treu und Glauben). Andernfalls ist es angezeigt, die rechtsgültigen Vorschriften im Sinne der Zielsetzungen anzupassen. Eine Revision ist notwendig, aber nicht dringlich (im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen).

Diverse Teilgebiete in der Arbeitszone A2 (z.B. an Freiburgstrasse) in Niederwangen

Es handelt sich um relativ kleine Gebiete und dementsprechend geringen Auswirkungen. Da jedoch in der Arbeitszone A2 eine grosse Nutzungsflexibilität besteht, kann allenfalls überprüft werden, ob dies den Zielsetzungen des Vorstosses widerspricht. Eine Revision ist zu prüfen, aber nicht dringlich (im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen).

Abbauschwerpunkt Wangental (Überbauungsordnung vom 12. November 2001)

Die Auswirkungen von Abbau- und Wiederauffüllung sind gestützt auf umfangreiche Berichte zu sämtlichen relevanten Belangen (Verkehr, Lärm, Luft usw.) vom Kanton geprüft und als umweltverträglich genehmigt worden, da die gesetzlichen Bestimmungen und massgebenden Grenzwerte eingehalten werden. Der dem Kiesabbau dienende Schwerpunkt ist mittels Überbauungsordnung umfassend geregelt; zudem wird durch die "Spezialkommission Kiesabbau" die Durchsetzung der Vorschriften gesichert. Die Werkstrasse ist bekanntlich seit Herbst 2005 in Betrieb. Es geht vorliegend um die Durchsetzung, nicht um die Revision bestehender Vorschriften. Eine Revision ist nicht notwendig.

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12/2 (Industrie Oberwangen-Süd)

Der Planungszweck beinhaltet "die Koordination der Überbauung beider Parzellen und die Gewährleistung einer Erschliessung, die den Ortskern Oberwangen möglichst wenig belastet" (s. auch ZPP 12/3). Es gelten die Vorschriften der Arbeitszone A2, welche eine grosse Nutzungsflexibilität erlauben, d.h. möglicherweise den Zielsetzungen des Vorstosses widersprechen. Andererseits ist zu beachten, dass es sich um das potenzielle Erweiterungsgebiet der ortsansässigen Firma Gilgen handelt. Bei einer allfälligen Überprüfung der Nutzungsvorschriften ist dies unbedingt zu beachten. Eine Revision ist zu prüfen, aber nicht dringlich (im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen).

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12/3 (Station Oberwangen)

Lagerbetriebe, Verteilzentren und Werkhöfe sind nicht zugelassen. Da dies explizit in den rechtsgültigen Vorschriften enthalten ist, wurden in den vergangenen Jahren verschiedentlich diesbezügliche Bauabsichten bereits im Ursprung (und von der Öffentlichkeit unbemerkt) negativ beantwortet; die Vorschriften bilden sozusagen „die planungsrechtliche Vorwegnahme“ des parlamentarischen Vorstosses. Sie beinhalten u.a. auch "eine mit der ZPP 12/2 (Industrie Oberwangen-Süd) gemeinschaftlich benutzbare Parkierungsanlage". Eine Revision ist nicht notwendig.

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 18/1 (Hahlen/Liebewilstrasse)

Als Planungszweck gilt die "gestalterische und nutzungsmässige Aufwertung des Gebietes um die Station". Explizit wird die "Verbesserung des Lärmschutzes gegenüber Bahn und Autobahn" gefordert. Diese Vorschriften sind grundsätzlich immer noch richtig; allerdings erfolgt deren Durchsetzung erfahrungsgemäss in einem so heterogen überbauten Gebiet nur bei grösseren Neubauinvestitionen. Am meisten Einfluss besteht bei den gemeindeeigenen Parzellen am Hang östlich der Freiburgstrasse (ursprünglich für Wohnnutzung vorgesehen). Der Gemeinderat will die Freihaltung dieses exponierten Hangs prüfen. Damit könnten sowohl die Lärmimmissionen als auch der landschaftsplanerische Aspekt berücksichtigt werden. Eine Revision ist zu prüfen, aber nicht dringlich (im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung vorzunehmen).

Arbeitszone A1 (Berna Biotech in Thörishaus)

Die Vorschriften dieser isolierten, nur dem Seruminstitut dienenden Arbeitszone sind zu überprüfen. Der Gemeinderat will der seit langem ansässigen Firma mit Weltruf optimale Bedingungen bieten. Bei einer Revision der Nutzungsvorschriften geht es somit um eine Flexibilisierung, aber nicht um eine Verschärfung der planungsrechtlichen Bestimmungen.

Auszug Motionstext Teil 2:

Konflikte mit Wohnnutzung reduzieren: Ausschluss von Nutzungen, die viel Verkehr (Schwerverkehr und Nacht-/Wochenendverkehr) oder starke Emissionen (Geruch, Lärm, Luftschadstoffe) verursachen

Soweit nicht bereits im ersten Teil des Berichts erwähnt, werden im Folgenden Massnahmen beschrieben, die mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung vermeiden resp. beheben sollen resp. welche die qualitative „Förderung des Wohnens und Arbeitens im Wangental“ (siehe Vereinbarung mit dem Kanton) zum Ziel haben.

Kiesabbau / Vereinbarung mit dem Kanton betr. Ausgleichszahlungen vom August 2005

Obwohl die einschlägigen umweltrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, bedeuten der Kiesabbau sowie die Wiederauffüllung für das Wangental doch eine weitere Beeinträchtigung. Die Gemeinde erhält deshalb vom Kanton (= Grundeigentümerin) jährlich eine in Relation zur Kiesabbaumenge stehende Inkonvenienzentschädigung. Diese beträgt in den nächsten 10 - 15 Jahren maximal Fr. 70'000.-- und danach maximal Fr. 300'000.-- pro Jahr. Laut der entsprechenden Vereinbarung zwischen Kanton und Gemeinde Köniz sind die Ausgleichszahlungen - im Sinne von Kompensationen- für folgende Zwecke einzusetzen:

- Modernisierung und Ausbau der Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs im Wangental
- Anpassung des Kindergartenangebots und des Angebots an Tagesstrukturen für Kinder und Jugendliche im Wangental an die bestehenden Bedürfnisse
- Förderung privatwirtschaftlicher Projekte mit nachhaltigem Nutzen für das Wangental
- Erstellung und Modernisierung von Infrastrukturanlagen
- Ausbau der Verkehrsberuhigungsmassnahmen und Massnahmen zum Schutz von schwachen Verkehrsteilnehmenden
- Finanzierung des Gemeindeanteils der noch erforderlichen Arbeiten an der Freiburgstrasse (Kantonsstrasse Nr. 12)
- Ansiedlung von Unternehmen mit hohem Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzpotenzial.

Massnahmen Freiburgstrasse

Die Sofortmassnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurden mit den 3 Ortsvereinen Niederwangen, Oberwangen und Thörishaus und der APW gemeinsam erarbeitet und mittlerweile auch umgesetzt. Dazu gehört im Wesentlichen die Integrierung eines Mehrzweckstreifens und 2 Fahrradspuren in den bestehenden Strassenquerschnitt sowie die Umgestaltung der Strassenkreuzungen mit verbesserten Fussgängerquerungen.

Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Juch/Hallmatt Niederwangen

Im ESP Juch/Hallmatt sind zwecks Ausnutzung des Standorts an der Autobahnausfahrt Nutzungen, die Verkehr erzeugen sowie Produktions-, Transport-, Lager- und Garagebetriebe gestattet. Solche Betriebe sollen gezielt an diesem Standort erlaubt und an andern Standorten (mit langen Anfahrtswegen durch Wohnquartiere, inner- oder ausserhalb des Wangentals) vermieden werden. Vgl. auch Erläuterungen zu Teil 1 des Motionstextes.

Weitere Arbeitszonen im Wangental

In sämtlichen Arbeitszonen im Wangental ist die Verkaufsfläche generell auf Quartierläden mit höchstens 150 m² beschränkt. Lediglich im ESP Juch/Hallmatt (s. oben) sind Fachmärkte u.ä. gestattet – jedoch kein Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs. Damit werden Nutzungen mit erheblichem Verkehrsaufkommen generell ausgeschlossen, resp. auf den autobahnnahen Standort beschränkt. Grössere Verkaufsflächen (als 150 m²) sind lediglich in den dafür geeigneten Ortszentren von Niederwangen (ZPP Nr. 7/2), Halen (ZPP Nr. 18/1) und Thörishaus (ZPP Nr. 22/2) gestattet resp. erwünscht.

Nutzungen die Emissionen (Geruch, Lärm, Luftschadstoffe) verursachen sind generell in den Arbeitszonen A2 (Industrie) gestattet. Diese umfassen fast ausschliesslich die seit langem industriell genutzten Gebiete zwischen Freiburgstrasse und Bahnlinie. Bestehende Betriebe geniessen Besitzstandgarantie - es sei denn, sie verstossen gegen geltendes Umweltrecht

(vgl. einleitende Bemerkungen). Weitergehende Einschränkungen wären aus rechtlichen, wirtschaftlichen und politischen Gründen kaum durchsetzbar. Der Handlungsspielraum für die Planungsbehörde ist gering.

2. Handlungsbedarf und eingeleitete Massnahmen

2.1 Handlungsbedarf

Der Handlungsbedarf im Wangental ist unbestritten, lässt sich jedoch nicht allein auf raumplanerische Massnahmen reduzieren (vergl. obigen Auszug aus der „Vereinbarung: betreffend Ausgleichszahlungen im Zusammenhang mit dem Kiesabbau im Wangental“). Insofern raumplanerische Mittel dazu geeignet sind, werden sie im Folgenden kurz umschrieben:

2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Gemeinderat hat die Teilrevision der Ortsplanung eingeleitet. Zwei miteinander vernetzte raumplanerische Arbeiten stehen am Anfang und werden die Entwicklung im Wangental nachhaltig beeinflussen:

Raumentwicklungskonzept

Ein Raumentwicklungskonzept (REK) für die Gesamtgemeinde soll ein Gesamtbild in Bezug auf Nutzung, Gestaltung, Verkehr, Landschaft und Umwelt und allenfalls weitere Bereiche darstellen. Daraus werden sich u.a. auch direkte Auswirkungen für das Wangental ergeben - sowohl in Bezug auf die Nutzungsverteilung, die Verkehrsinfrastruktur als auch die Gestaltungsgrundsätze. Die Bevölkerung wird bereits während der Erarbeitung einbezogen, erhält aber in einem speziellen Mitwirkungsverfahren (2007) Gelegenheit sich zu äussern.

Studie Siedlung und Verkehr Niederwangen

Die Gemeinden Köniz und Bern sowie das kantonale Tiefbauamt und die regionale Verkehrskonferenz 4 (RVK 4) erarbeiten zur Zeit gemeinsam eine Studie „Siedlung und Verkehr Niederwangen“. Damit sollen optimale Voraussetzungen zu deren Abstimmung geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, die Resultate in einem behördenverbindlichen Richtplan - allenfalls erweitert in andere Teile des Wangentals - festzuschreiben.

2.3 Revision der Nutzungspläne und -vorschriften

Im letzten Teil der Teilrevision der Ortsplanung sollen - auf der Basis des Raumentwicklungskonzepts und allfälliger Richtpläne, vgl. Ziff. 2.2 - die massgebenden Zonenvorschriften geprüft resp. revidiert werden. Aus den in Kapitel 1 dargelegten Gründen ist der Handlungsspielraum jedoch geringer als dies im Motionstext stipuliert wird.

2.3 Begleitkommission

Der Gemeinderat hat am 17. Mai 2006 die "Kommission Wangental", eine "Nichtständige Kommission" gemäss Art. 66 GO unter dem Vorsitz von Gemeinderätin K. Sedlmayer eingesetzt. Diese wird die laufenden Planungsarbeiten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr im Wangental begleiten und die politische Konsolidierung unterstützen. Ihr gehören Vertretungen aller Ortsteile im Wangental sowie der „Interessengemeinschaft Wangental“ (Gewerbebetriebe) an.

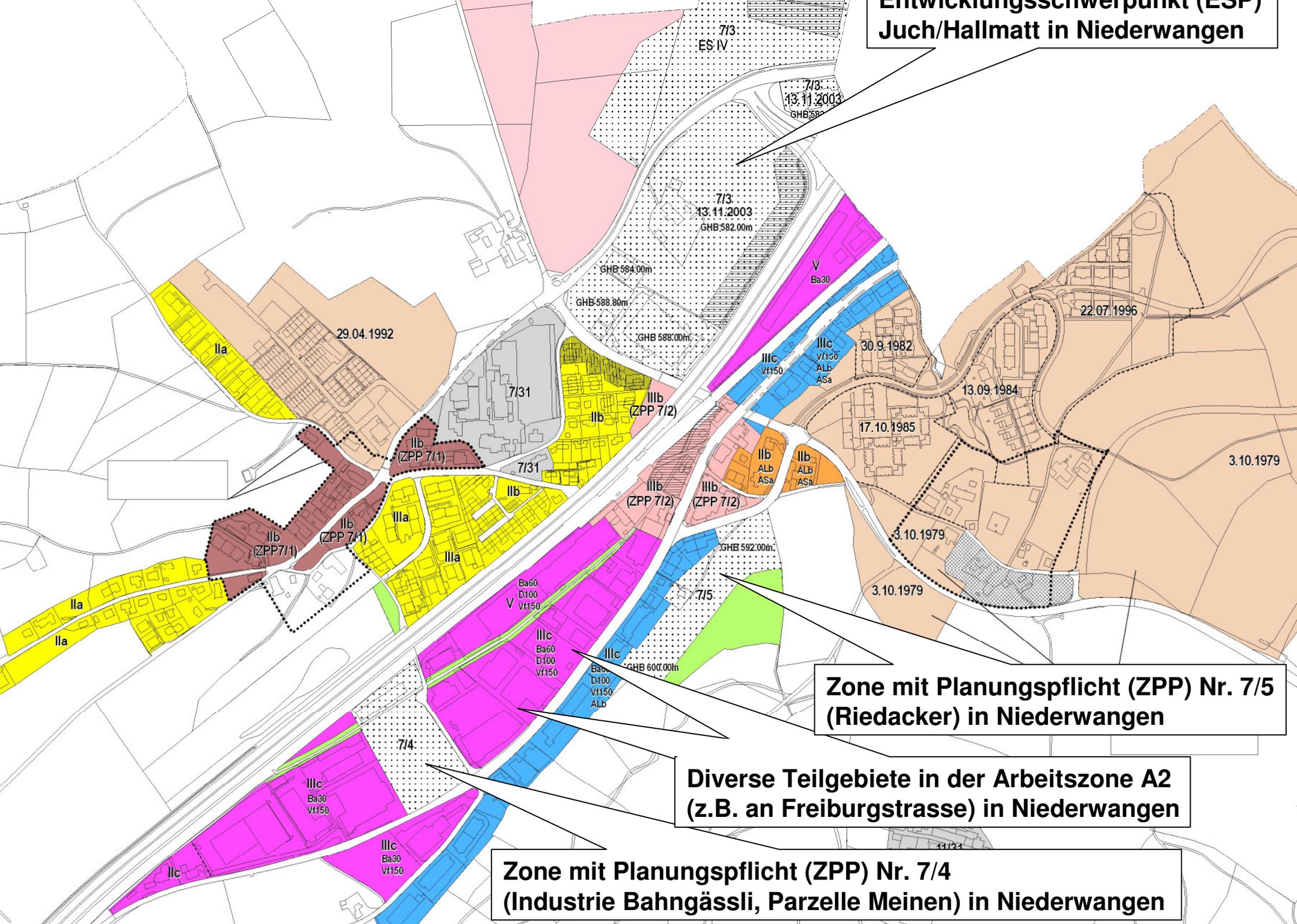
Antrag: Abschreibung des Postulats

Köniz, 17. Mai 2006

Der Gemeinderat

Beilagen 1 bis 3: Ausschnitte Nutzungsplan Wangental

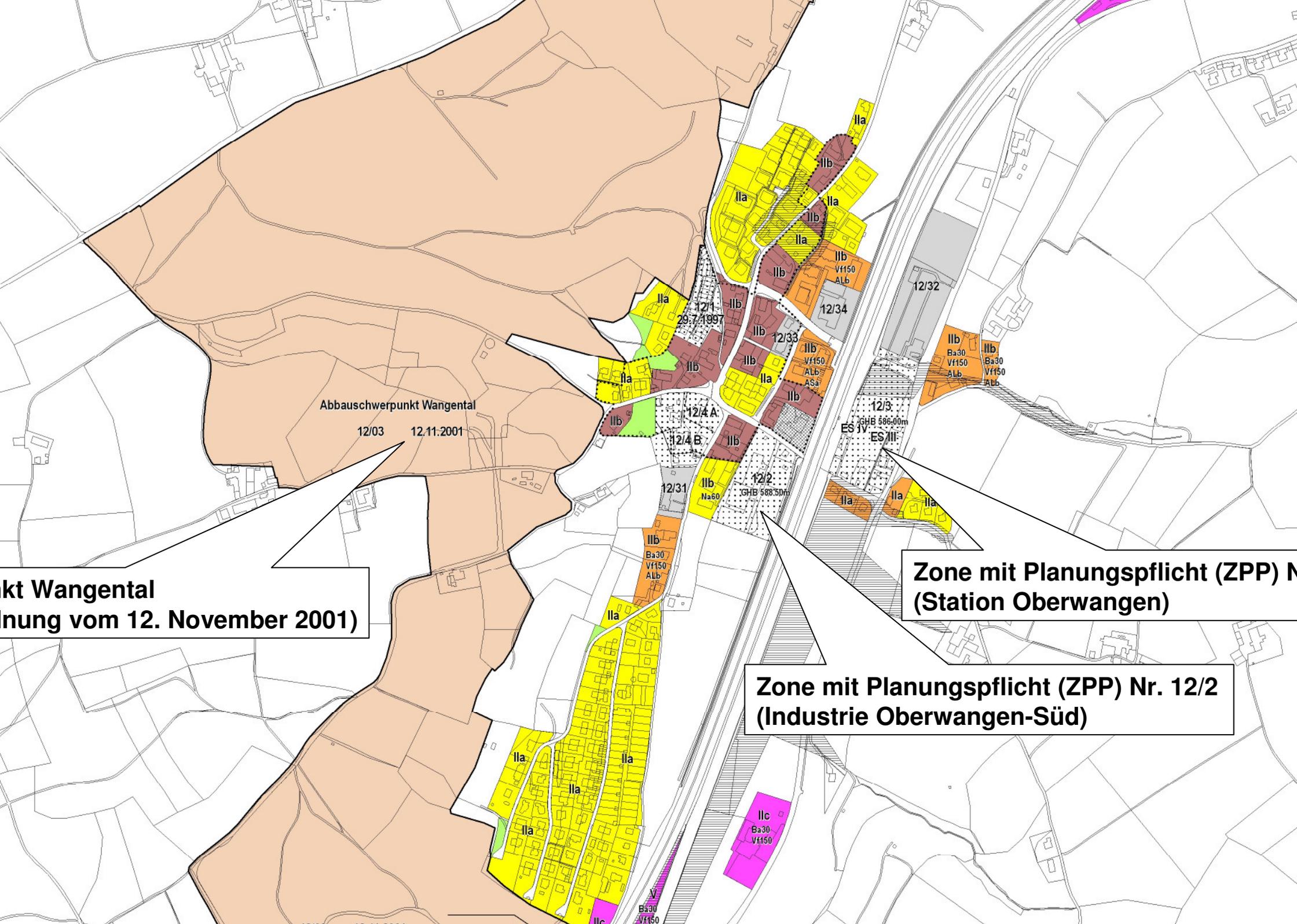
Juch/Hallmatt in Niederwangen



**Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7/5
(Riedacker) in Niederwangen**

**Diverse Teilgebiete in der Arbeitszone A2
(z.B. an Freiburgstrasse) in Niederwangen**

**Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 7/4
(Industrie Bahngässli, Parzelle Meinen) in Niederwangen**



Abbauschwerpunkt Wangental

12/03 12.11.2001

Abbauschwerpunkt Wangental
(Planung vom 12. November 2001)

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12/2
(Industrie Oberwangen-Süd)

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 12/3
(Station Oberwangen)

**Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 18/1
(Hahlen/Liebewilstrasse)**

**Arbeitszone A1
(Seruminstitut in Thörishaus)**

