

Bächtelenacker Wabern: Änderung Nutzungsplan und Baureglement

Antrag z. H. Volksabstimmung; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Lage und Situation

Die beplante Parzelle Nr. 2005 liegt am Hangfuss des Gurtens zwischen der Bahnlinie der BLS (S3) und der Seftigenstrasse am Ortseingang von Wabern hinter der Bebauung "Kleinwabern". Die Parzelle weist eine Grösse von 24'073 m² auf.

Rechtsgültige Planung

In der Ortsplanungsrevision `93/`94 wurde das Areal "Bächtelenacker" in eine Zone mit Planungspflicht Nr. 1/1 (damals ZPP 2, sog. *Stimmbürgerzone*, gemäss Art. 95 des Kantonalen Baugesetzes BauG) umgezont. Diese ZPP Nr. 1/1 trat jedoch aufgrund der Revision des kantonalen Baugesetzes (Aufhebung von Stimmbürgerzonen) nie in Kraft.

An Stelle der ZPP Nr. 1/1 trat folgende Ersatzordnung in Kraft:

- In einem 30 bis 40 m breiten Streifen entlang der Bahnlinie gelten folgende Bestimmungen: Arbeitszone A1, Bauklasse IIc (Gebäudehöhe 8.50 m) sowie Beschränkung von Verkaufsfläche auf 150 m², Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen und Begrenzung des Anteils Büronutzung auf max. 30%
- In einem 60 m breiten Streifen entlang der Seftigenstrasse gelten folgende Bestimmungen: Wohnzone W, Bauklasse IIIa (Gebäudehöhe 11.0 m)

Grundeigentümer und Arealentwickler

Grundeigentümer der Parzelle Nr. 2005 ist die Stiftung Bächtelen, eine Eingliederungsstätte für lernbehinderte junge Männer. Aus betrieblichen und finanziellen Gründen zog die Stiftung Bächtelen gegen Ende 2005 einen Verkauf von Parzelle Nr. 2005 in Betracht.

Mit dem privaten Investor Hans Widmer (ehem. CEO Oerlikon Bührle) fand die Stiftung Bächtelen einen Kaufinteressenten, welcher den Bächtelenacker einer Bebauung zuführen und einen Teil des investierten Kapitals in eine Stiftung überführen will.

Der zukünftige Grundeigentümer und Bauträger beabsichtigte auf dem Grundstück eine reine Wohnüberbauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität mittels Studienauftrag zu erstellen. Als Bauherrenvertretung wurde die Implenja Generalunternehmung AG eingesetzt.

Der Verkauf der Parzelle Nr. 2005 wird nach einer positiven Abstimmung erfolgen. Alle Risiken und Kosten werden allein durch den privaten Investor getragen. Die Gemeinde Köniz wurde in den bisherigen Verfahrensschritten einbezogen. Wabern Leist und Gemeinde durften im Beurteilungsgremium des Studienauftrags Einsitz nehmen und an der Entwicklung des Areals mitbestimmen.

Machbarkeitsstudie und Studienauftrag: Siehe Botschaftsentwurf

2. Inhalt

Projekt *bächtelen*⁵

Bautypologien

Das Projekt *bächtelen*⁵ sieht (Stand: Überarbeitung Studienauftrag vom Oktober 2007) fünf verschiedene Bautypologien vor, welche verschiedenartige Wohnformen resp. Bewohnende zur Folge haben:

Baufeld A: ein rund 53 m hohes, schlankes Hochhaus mit 54 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen

Baufeld B: eine fünfgeschossige Hofbebauung mit 45 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen

Baufeld C: eine viergeschossige, abgewinkelte Zeilenbebauung mit 16 loftartigen 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen

Baufeld D: eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit 27 4½- und 6½-Zimmer-Wohnungen

Baufeld E: eine siebengeschossige Randbebauung mit 42 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen

Das Projekt weist ein Nutzungsmass von insgesamt 24'425 m² aus. Bei einer Parzellengrösse von 24'073 m² entspricht dies einer Ausnützungsziffer von 1.015. Weitere Ausführungen siehe Botschaftsentwurf.

Änderung Nutzungsplan

Um das Projekt *bächtelen*⁵ zu ermöglichen, werden über das Areal des Bächtelenackers neue Zonenvorschriften erlassen. Neu wird die Parzelle Nr. 2005 in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1/1 "Bächtelenacker" umgezont. Hierzu muss der bestehende Nutzungsplan angepasst werden.

Änderung 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 (namentlich Zonen mit Planungspflicht, Zonen für öffentliche Nutzung und Zonen für Sport und Freizeitanlagen) die besonderen Verhältnisse näher ausformuliert und spezifische Vorschriften erlassen.

Die besonderen Vorschriften zur neuen ZPP Nr. 1/1 "Bächtelenacker" basieren auf dem Ergebnis des Studienauftrags *bächtelen*⁵ und schreiben Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie weitere verschiedene Bestimmungen vor (Wortlaut der besonderen Bestimmungen zur ZPP siehe in der Botschaft).

3. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Erlass einer neuen ZPP stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren dar (Art. 55 ff kant. Baugesetz). Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten am 7. März 2010 entscheiden. Mit dem Erlass der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/1 erhält der Gemeinderat die Kompetenz, mit dem Ergebnis des Studienauftrags als Grundlage eine Überbauungsordnung auszuarbeiten, diese zu beschliessen und der zuständigen Bewilligungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons) zur Genehmigung zu unterbreiten.

Mitwirkung

Der Zweck der öffentlichen Mitwirkung liegt darin, die Einwände und Würdigungen aufzunehmen und auf Einwände die im öffentlichen Interesse stehen zu reagieren und gegebenenfalls die Planung anzupassen.

Die Änderung von Nutzungsplan und Baureglement wurde vom 23. November bis 21. Dezember 2007 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Am 27. November fand in den Räumlichkeiten der Stiftung Bächtelen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Das Vorhaben hat eine grosse Resonanz ausgelöst. Es gingen acht ausformulierte Eingaben und 95 ausgefüllte Fragebogen ein. Hauptstreitpunkt war das geplante Hochhaus im Nordwesten des Areals.

Aus Sicht des Gemeinderates lässt sich aufgrund der negativen Mitwirkungseingaben keine gefestigte ‚öffentliche Meinung‘ ableiten, da die Eingaben vor allem von direkt Betroffenen im benachbarten Umfeld des Areals stammen. Zudem reichte nur eine politische Partei (Grüne Köniz) eine Eingabe ein und der Wabern Leist oder andere Quartierorganisationen nahmen nicht an der Mitwirkung teil. Der Gemeinderat beschloss hierauf am 12. März 2008, an der Vorlage keine inhaltlichen Änderungen aufgrund der Mitwirkung vorzunehmen.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorlage wurde neben der kantonalen Vorprüfung vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) dem Verein Region Bern (vrb), der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK), der BLS sowie dem Oberingenieurkreis (OIK) II zur Beurteilung zugestellt.

Mit Vorprüfungsbericht vom 4. Juni 2008 hat das AGR die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage in Bezug auf das Hochhaus bei *einer positiven Stellungnahme* durch den Verein Region Bern (vrb) – resp. durch das vom Verein Region Bern eingesetzte Qualitätsteam zur Beurteilung von Hochhäusern – in Aussicht gestellt. Weiter forderte das AGR vertiefte Abklärungen betreffend des Hochhauses und der Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe II ein.

In enger Zusammenarbeit mit Grundeigentümerschaft und beauftragten Planern hat die Gemeinde Köniz alle Unterlagen intensiv überarbeitet und ergänzt. Mit Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2009 bestätigt das AGR die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage und gibt diese für einen Beschluss durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Köniz frei.

Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die öffentliche Auflage der Vorlage fand vom 8. Juni bis zum 8. Juli 2009 im Gemeindehaus Bläuacker statt. Am 5. Juni 2009 fand in den Räumlichkeiten der Stiftung Bächtelen eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Fristgerecht wurden vier Einsprachen und eine Rechtsverwahrung der BLS eingereicht. Hauptanliegen der Einsprechenden sind die befürchteten negativen Auswirkungen des Hochhauses (Fernwirkung, Schattenwurf), die hohe Ausnutzung sowie die Lärmsituation an der Seftigenstrasse. An den geführten Einspracheverhandlungen konnte keine Einigung erreicht werden. Der Gemeinderat kann den gestellten Rechtsbegehren nicht entsprechen und stellt als Planungsbehörde beim AGR den Antrag alle Einsprachen vollumfänglich abzuweisen. Nach Beschluss der Vorlage durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wird das AGR über die Einsprachen befinden.

Abhängigkeiten zum Tram Region Bern

Die Entwicklung des Bächtelenackers ist wichtiger Bestandteil in der Argumentation des Kantons gegenüber dem Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK in Bezug auf die gewünschte Tramverlängerung der Tramlinie Nr. 9.

Die Tramverlängerung Nr. 9 ist innerhalb des Projekts "Tram Region Bern" (trb) als Teilprojekt TP 6 definiert. Der Bund sieht die Begründung für das TP 6 zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gegeben und verneint eine Mitfinanzierung. Mit Parlamentsbeschluss vom 22. Juni 2009 hat sich das Parlament einstimmig für den Planungskredit und für die Ausarbeitung der beiden Tramprojekte (Ostermundigen-Schliern und Tramverlängerung Wabern) ausgesprochen.

Mit einer Entwicklung am Bächtelenacker können Parlament sowie Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für das TP 6 eine wichtige Grundlage für den Entscheid des Bundes einer Mitfinanzierung schaffen.

Weiteres Vorgehen und Termine

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Nutzungsplan- und Baureglementsänderung dem AGR zur Genehmigung unterbreitet werden. Anschliessend wird aufgrund der neuen ZPP sowie des Projekts *bächtelen*⁵ eine Überbauungsordnung ausgearbeitet, welche Grundlage zur Ausarbeitung des Baugesuchs sein wird. Voraussichtlicher Baubeginn wird im Frühjahr 2011 sein.

4. Zuständigkeiten

Die Änderung von Nutzungsplan und Baureglement, Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/1 "Bächtelenacker", liegen in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

5. Finanzen

Insgesamt handelt es sich mit rund Fr. 90 Mio. Investitionskosten sowie rund 400 bis 600 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern um ein Projekt von regionaler Bedeutung und mit grossen architektonischen Qualitäten. Für den Ortsteil Wabern und die Gemeinde Köniz bietet sich mit der Aufwertung der wichtigen Zentrumsachse Seftigenstrasse und der Entstehung einer neuen "Adresse" am Bächtelenacker die Möglichkeit positive Impulse zu nutzen. Zum Beispiel durch Auslösen von weiteren Entwicklungen wie Nachverdichtungen und Neubebauungen sowie gesteigerte Anziehungskraft für neues Gewerbe und eine neue Bewohnerschaft von alt bis jung durch positives Image ("Es louft öppis ds Wabere"; architektonische Qualität und zukunftsweisende Bauweise).

Nebst Übernahme und Unterhalt der öffentlichen Erschliessungswerke (inkl. Übernahme Bächtelenweg) entstehen zu Lasten der Gemeinde keine direkten Kosten. Projektentwicklung, Planungs-, sowie Verfahrens- und Erschliessungskosten werden durch die Grundeigentümerschaft getragen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit xx zu xx Stimmen bei xx Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:
Der Änderung des Nutzungsplanes 1 Teilgebiet Wabern und des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr.1/1 „Bächtelenacker“ wird zugestimmt.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut des Stimmzettels werden genehmigt.

Köniz, 21. Oktober 2009

Der Gemeinderat

Beilagen

- Entwurf der Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten
- Entwurf des Stimmzettels für die Volksabstimmung