

# **Änderung Nutzungsplan, Teilgebiet Oberwangen; Parzellen Nr. 1426, 1809 und 1855**

## **Das Wichtigste in Kürze**

Die Parzelle Nr. 1426 liegt am nördlichen Ortseingang von Thörishaus, direkt an der Freiburgstrasse. Auf dieser Parzelle will die Firma Mosimann Holzbau AG mit Sitz in Köniz ein neues Holzbau-Kompetenzzentrum realisieren. Den heutigen Standort am Bahnhof Köniz muss sie betriebsbedingt aufgeben. Mit der Realisierung des Kompetenzzentrums können 30 Arbeitsplätze erhalten und 50 weitere geschaffen werden. Die auf der Parzelle Nr. 1426 bestehenden Zonenvorschriften mit einer zu geringen zulässigen Gebäudehöhe müssen für die Realisierung dieses modernen Werkstandortes angepasst werden. Zudem soll das Areal zur besseren Erschliessung durch eine schmale streifenförmige Umzonung von der Landwirtschafts- in die Arbeitszone geringfügig arrondiert werden. Die Vorschriften zur Art der Nutzung bleiben unverändert.

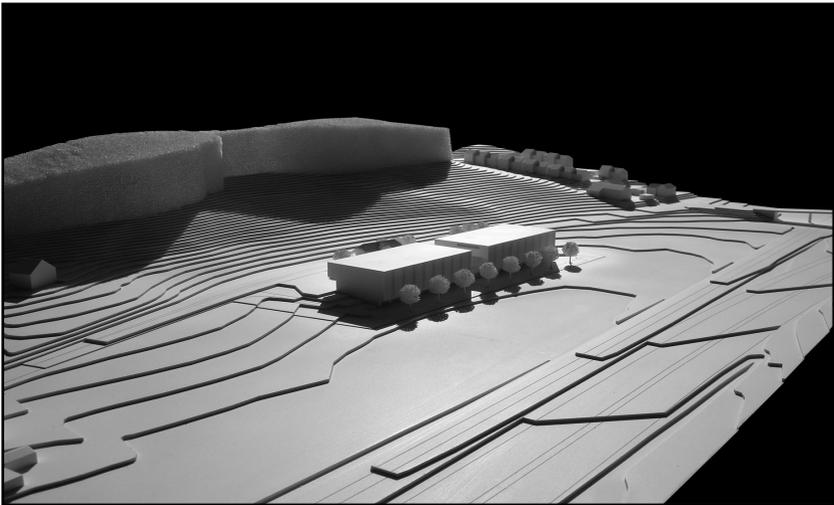
## **Vorgeschichte und rechtsgültige Planung**

Das Grundstück in Oberwangen ist seit dem Jahr 2006 im Besitz der Firma Mosimann Holzbau AG mit Sitz in Köniz. Schon früher verarbeitete auf dem Grundstück eine Sägerei Nutzholz. Nach Aufgabe des Sägereibetriebs wurde das Grundstück an verschiedene Betriebe vermietet. Heute wird das Areal in erster Linie von einer Autoexport-Firma genutzt.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück heute in einer Arbeitszone 2 mit der Bauklasse IIc. Zusätzlich bestehen zwei Nutzungsbeschränkungen. Nach diesen darf der Anteil Büronutzung nicht grösser als 30 Prozent sein und es dürfen keine Läden erstellt werden deren Verkaufsfläche grösser als 150 Quadratmeter sind.

## Das eigentliche Vorhaben (Projekt)

Die Mosimann Holzbau AG ist heute im Bahnhofgebiet von Köniz angesiedelt. Weder der Standort noch die Räumlichkeiten sind geeignet, einen zeitgemässen Holzbaubetrieb zu führen. Der heutige Standort ist nicht entwicklungsfähig und liegt mitten im Ortszentrum am falschen Ort. Der traditionsreiche Betrieb mit 30 Mitarbeitern will deshalb nach Oberwangen umziehen. Für den neuen Standort wurde bereits ein konkretes Projekt ausgearbeitet. Dieses sieht zwei je 50 Meter lange Produktionshallen verbunden durch ein durchgängiges Sockelgeschoss vor. Die Hallen liegen parallel zum Talverlauf. Das bestehende Wohnhaus soll erhalten bleiben. Die ganze Konstruktion und die Fassaden werden, abgesehen vom Sockelgeschoss und von den Erschliessungskernen, in Holz ausgeführt. Die Hallen werden als einfache und zurückhaltend gestaltete Grossformen in Erscheinung treten.



Modellbild der Produktionshallen: Blickrichtung Süden / Ortseingang Thörishaus.

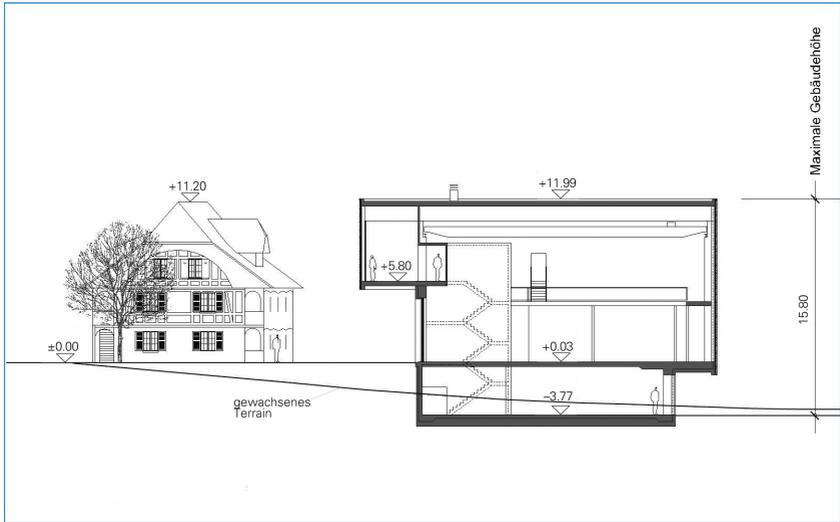
Zusammen mit der Firma Mosimann Holzbau AG sollen weitere, idealerweise mit der Holzverarbeitung in Verbindung stehende Firmen am Standort in Oberwangen angesiedelt werden. Um genügend Platz für ein solches Holzbau-Kompetenzzentrum zu haben, sind zwei Produktionshallen notwendig. Das Projekt soll für die Firmen optimale räumliche Arbeitsbedingungen bieten. Dazu gehören eine gute Erschliessung, genügend hohe und nutzungsflexible

Räume. Um diese Bedingungen zu erfüllen wird eine über mindestens 20 Meter Länge stützenfreie Halle mit einem Hallenkran mit einer Hakenhöhe von 9 Metern benötigt.

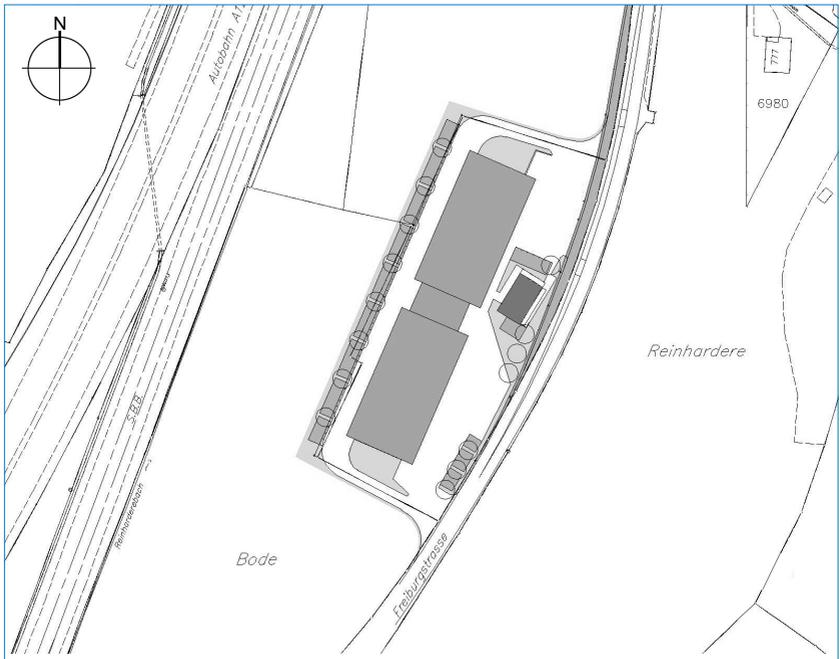
Der Werkstandort ist ab der Freiburgstrasse erschlossen. Die Zufahrt aus Thörishaus ist über eine neue, separate Linksabbiegespur vorgesehen. Das durch das Vorhaben der Mosimann Holzbau AG verursachte Verkehrsaufkommen ist bescheiden. Nebst den täglichen Zu- und Wegfahrten der Belegschaft, rechnet die Mosimann Holzbau AG mit 10 bis 20 Besuchen pro Woche von Kunden und Lieferanten, ca. 6 bis 10 Lastwagen pro Woche für die Materialanlieferung und 4 bis 6 Lastwagen pro Monat für Pritschentransporte, die die produzierten Holzbau-Elemente vom Werk zum Besteller liefern. Diese Verkehrsabschätzung gilt für die Betriebsansiedlung der Mosimann Holzbau AG. Für den gesamten Werkstandort im Vollausbau (zwei Hallen) können erst präzisere Angaben gemacht werden, wenn die anzusiedelnden Firmen und Betriebszweige bekannt sind.

Bei Vollausbau entstehen nach aktueller Projektierung insgesamt 64 oberirdische Parkplätze: 50 Parkplätze für die Angestellten, 8 Kundenparkplätze und 6 Parkplätze für die Bewohner des bestehenden Wohnhauses. Die S-Bahn-Haltestelle Thörishaus Station befindet sich in ca. 600 Meter Gehdistanz. Von dort verkehrt die S-Bahn im Halbstundentakt nach Bern bzw. Freiburg. Der Werkstandort weist eine Erschliessungsgüteklasse D <sup>1)</sup> auf. Das Areal ist zu Fuss oder mit dem Velo ab Thörishaus Station via Freiburgstrasse in 5 bzw. 15 Minuten zu erreichen. Die Verkehrssicherheit auf der Freiburgstrasse kann mit dem neu geplanten Linksabbieger und mit der geplanten Gesamtanierung der Freiburgstrasse zukünftig verbessert werden.

<sup>1)</sup> Die Erschliessungsgüteklassen bezeichnen die Qualitätsstufe der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt B\_10. In Köniz liegen die Güteklassen zwischen B (,sehr gut') und F (,schlecht').



Querschnitt durch das bestehende Wohnhaus und die Produktionshalle mit Höhenangaben.



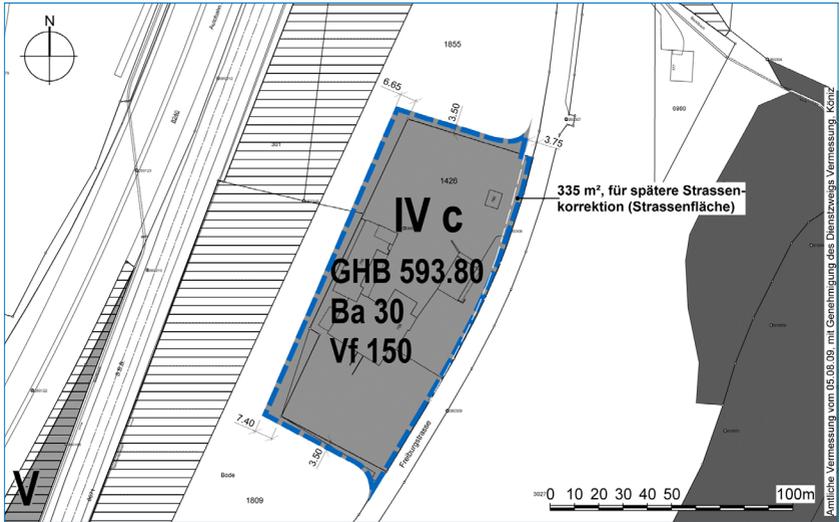
Situationsplan, Grundlage aktueller Projektstand.  
 Dunkel eingefärbt: Strassenverbreiterung für Linksabbiegespur auf der Freiburgstrasse, bestehendes Wohnhaus mit Parkplätzen, zwei neue Produktionshallen mit rückwärtigen Parkplätzen für die Angestellten.

## Die nötige Nutzungsplanänderung

Auf Grund der notwendigen Hakenhöhe sowie den topografischen Gegebenheiten resultiert eine baurechtliche Gebäudehöhe von 15.80 Meter. Weil das durchgehende Sockelgeschoss baupolizeilich als Gebäudelänge angesehen wird, ist eine Aufhebung der Gebäudelängenbeschränkung notwendig. (Visuell wahrnehmbar werden aber zwei Hallen von je 50 m Länge sein). Um die Bebauung der Parzelle nach den betrieblichen Kriterien zu ermöglichen, ist die „Aufzoning“ von der Bauklasse IIc in die Bauklasse IVc notwendig. Die maximal mögliche Gebäudehöhe wird mit einer Kote von 593.80 m.ü.M festgeschrieben. Um eine betrieblich optimale Erschliessung („Rundumfahrt“) zu ermöglichen, muss dreiseitig um die Parzelle ein schmaler Landstreifen von der Landwirtschafts- in die Arbeitszone eingezont werden. Die Einzonungsfläche beträgt rund 1270 Quadratmeter. Für die neue Linksabbiegespur gehen später 335 m<sup>2</sup> Bauzone an die Freiburgstrasse über.

## Die effektiven Planänderungen im Überblick

bestehend	neu = Abstimmungsvorlage
<p><i>Art der Nutzung:</i> Arbeitszone 2 mit Beschränkung der Büronutzung auf maximal 30%, Beschränkung der Ladengrösse auf höchstens 150 m<sup>2</sup>.</p>	<p><i>Art der Nutzung:</i> Arbeitszone 2 mit Beschränkung der Büronutzung auf maximal 30%, Beschränkung der Ladengrösse auf höchstens 150 m<sup>2</sup>.</p>
<p><i>Mass der Nutzung: <b>Bauklasse IIc</b>,</i> d.h. Geschosszahl: Frei Gebäudehöhe: 8.50 m Gebäudelänge: 50.00 m Horizontale Bautiefe: 50.00 m Grenzabstand: ½ Gebäudehöhe / min. 3.00 m Grünflächenanteil: 40% Ausnützungsziffer: Frei</p>	<p><i>Mass der Nutzung: <b>Bauklasse IVc</b>,</i> d.h. Geschosszahl: Frei Gebäudeoberkante auf maximal 593.80 m.ü.M (entspricht 15.80 m) Gebäudelänge: Frei Horizontale Bautiefe: Frei Grenzabstand: ½ Gebäudehöhe / min. 3.00 m Grünflächenanteil 25% Ausnützungsziffer: Frei</p>



Ausschnitt neuer Nutzungsplan.



Ausschnitt bestehender Nutzungsplan.

## Zum Verfahren (Planerlass)

Die Bau- und Planungskommission Köniz mit ausgewiesenen Fachleuten aus den Sparten Architektur, Planung und Landschaft hat das skizzierte Projekt und die dafür nötigen Planänderungen behandelt und als orts- und landschaftsverträglich beurteilt. Gestützt darauf wurde die Vorlage im Oktober/November 2009 öffentlich aufgelegt und zur gleichen Zeit zur Mitwirkung gebracht. Es sind keine Mitwirkungseingaben eingegangen.

Eingereicht wurden zwei Einsprachen. Eine Einsprache wurde mittlerweile zurückgezogen. Die andere Einsprache richtet sich gegen die Einzonung von zusätzlichem Land und gegen die Nutzungserhöhung. Gestellt werden folgende Rechtsbegehren:

1. Die bestehende Nutzung Ilc bleibt unverändert gültig.
2. Eine eventuelle Nutzungsänderung muss in der bereits laufenden Ortsplanungsrevision eingebunden und beurteilt werden.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Umzonung als eigenständiges, klar definierbares Vorhaben zu betrachten ist und deshalb abgekoppelt und vorgezogen von der Ortsplanungsrevision für die Gesamtgemeinde behandelt werden kann. Die Einspracheverhandlungen ergaben daher keine Lösung/Einigung. Wird die Planänderung beschlossen, beantragt der Gemeinderat dem Kanton die Einsprache vollumfänglich abzuweisen und die Änderung zu genehmigen.

### **Vorprüfung**

Mit seinem Vorprüfungsbericht vom 23.02.10 bestätigt das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Genehmigungsfähigkeit der Planänderung. **Die neue Linksabbiegespur auf der Freiburgstrasse ist in einem separaten Strassenplanverfahren aufzulegen und vom Gemeinderat zu beschliessen.**

### **Mehr Information**

Der Originalplan sowie der Erläuterungsbericht kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Tel.031 970 93 91) eingesehen werden.

## Die Kosten

Zu Lasten der Gemeinde entstehen keine direkten Kosten. Die Projektentwicklung wird durch den Grundeigentümer / die Bauherrschaft getragen, ebenso die Ausführungskosten für die Linksabbiegespur auf der Freiburgstrasse. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation bedingt eine Netzerweiterung. **Die Bauzone ist unabhängig der Nutzungsplanungsänderung abwassertechnisch noch nicht erschlossen. Für die öffentliche Abwasser Erschliessung der Bauzone wird mit Kosten von rund 150'000 Franken gerechnet. Die Kosten werden über die reglementarischen Gebühren gedeckt.**

## Wie geht es nach einer Annahme der Vorlage weiter?

Nach einem positiven Volksentscheid muss die Änderung noch vom Kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt werden. Bei Rechtskraft kann das erwähnte und der Planänderung zugrunde liegende Projekt bewilligt werden. Da die Finanzierung des Projekts bereits gesichert ist, ist mit einer raschen Realisierung zu rechnen.

## Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Eine Ablehnung der Vorlage würde die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und des Grundeigentümers verhindern. Der aktuell gültige Nutzungsplan bliebe in Kraft. In diesem Rahmen dürfte auch weiterhin gebaut werden. Die Firma Mosimann Holzbau AG müsste jedoch einen anderen Standort suchen und wohl mangels Alternativen die Gemeinde Köniz verlassen. Dadurch gingen in der Gemeinde eine innovative Firma und rund 30 Arbeitsplätze verloren und der geplante Holzbau-Werkstandort in Oberwangen mit insgesamt 60 bis 80 Arbeitsplätzen könnte nicht realisiert werden.

## Argumente im Parlament

PRO	CONTRA

## Antrag

Mit 25 zu 5 Stimmen bei 9 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderung des Nutzungsplanes Teilgebiet 5 Oberwangen, Parzellen Nr. 1426, 1809 und 1855 wird zugestimmt.

Köniz, 22. März 2010

Im Namen des Parlaments

Der Präsident: Christian Burren

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel