

**Thörishaus, Campus Crucell Grafenried – Änderung der baurechtlichen Grundordnung**  
Beschluss; Direktion Planung und Verkehr

**Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament**

**1. Ausgangslage**

Die Anforderungen im globalen Wettbewerb sind steigend. Dennoch scheint der Wirtschaftsstandort Schweiz - Bern für die international tätige Firma Crucell interessant zu sein (- etwa in Bezug auf Steuern insbesondere aber, weil die Zulassung von Produkten an den Produktionsstandort gebunden ist). Jedenfalls bezieht Crucell den Standort Thörishaus in die weltweite Produktionsplanung mit ein und zieht in Betracht den Standort weiterzuentwickeln - sofern

- a) die planungs-rechtlichen Gegebenheiten den Bedürfnissen entsprechen und diese
- b) mit hinreichender Rechtssicherheit vorliegen
- c) spätestens in der Phase in der der Konzern die Investitions- und Standortentscheide treffen wird.

Crucell hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und einem externen Büro die Grundlagen für einen Ausbau der Firma nach internationalen Vorschriften erarbeitet. Ziel ist es den Standort Grafenried langfristig zu sichern. Mit der vorliegenden Planung kann der internationalen Konzernleitung Crucell die Grundlage für eine positive Investition in den Standort Oberried offeriert werden.

Als nächsten Schritt geht es darum die Planung zur Abstimmung vom 22.9.13 zu bringen. In Bezug auf den zeitlichen Verlauf massgebender ist jedoch ob Beschwerden ergriffen werden. Die Mitwirkung, die Vorprüfung durch den Kanton und auch die Planaufgabe verliefen gut. Die 3 Einsprachen - insbesondere jene der Miteigentümergeinschaft Sonnhalde (Anstösser) sind jedoch hängig - beinhalten aber nach Auffassung des Gemeinderates keine planungs-rechtlich schützenswerten Punkte.

**2. Grundzüge (und Grenzen) der erforderlichen Anpassungen**

Die speziellen Produktionsanlagen und die als "Haus im Haus" konzipierten Produktionsräume diktiert weitgehend die Masse - sowohl in Bezug auf die Fläche, als insbesondere auch in der Höhe. Durch den steten Wandel der Vorschriften sowie der Produktionsverfahren aber auch den hohen Investitionskosten (zur Erfüllung der hohen Standards) müssen die Gebäude und das Layout der gesamten Anlage zudem erhöhte Anforderungen an die Flexibilität erfüllen können.

Demgegenüber steht jedoch die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild. Planungs- und baurechtlich ist es so, dass das fragliche Areal gemäss (noch gültiger) Grundordnung wie folgt zugeordnet ist:

- Arbeitszone 1,
- Bauklasse IIc, dh. Gebäudeabmessungen von je 50m Länge und Tiefe bei einer Gebäudehöhe von (lediglich) 8.5m.

Die Gegebenheiten vor Ort sind jedoch so, dass das Areal

- über die schmale Oberriedstrasse erschlossen ist,
- wegen der ursprünglichen Pferdehaltung und der darauf folgenden Entwicklung an diesem Ort zu einer Arbeitszone "mutierte",
- einerseits erhöht über dem Sensetal und zwischen der Wohn-Überbauung "Sonnhalde" und dem Ortsbildschutzgebiet Grafenried liegt,

- andererseits aber durch die Felsarena des Serumbaches und insbesondere nord- und westseitig von Wald umsäumt ist.

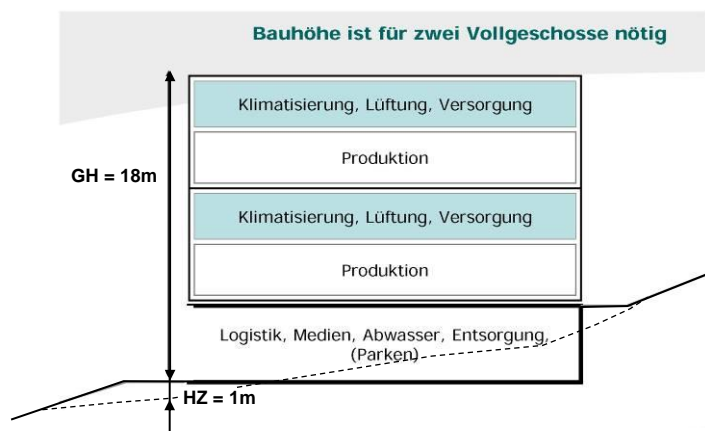
Aus den genannten Gründen dürfte naheliegend sein, dass der Standort mit einer Gebäudehöhe von lediglich 8.5m von Crucell nicht weiterentwickelt werden wird. Zumal etwa im Ausland Produktionsanlagen ohne planungsrechtliche Einschränkungen in Kurzzeit realisiert werden können.

Für eine moderne Anlage braucht Crucell andere Voraussetzungen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist es den Beteiligten in intensivem Vorgehen gelungen, die der Richtplanung Köniz zu Grunde liegenden Absichten

- bezüglich interner Erschliessung, Anordnung der Gebäude zu vereinfachen und
- auch in der Höhe auf verträglichere Masse zu reduzieren.

Dabei zeigte sich jedoch, dass die in der nachstehenden Abbildung dargestellte Anordnung in je 2 "Lagen" und die daraus resultierende Gebäudehöhe von 18m (bei 2 Gebäuden) nicht weiter reduziert werden kann.



(Hinweise

- zur Gebäudehöhe:

Die Angaben mittels Gebäudehöhen dienen (vorliegend und in der Botschaft an die Stimmberechtigten) lediglich zur Veranschaulichung der Höhenentwicklung.

- zur Messweise:

Gemäss Baureglement Art. 83f muss die Gebäudehöhe (GH) auch talseitig eingehalten sein. Bei Hängen mit über 10% Neigung ist jedoch ein Hangzuschlag (HZ) von 1.00m gestattet. Ab gewachsenem Terrain bis oberkant Flachdach ist damit vorliegend talseitig eine Höhe von 19.00m zulässig (GH + HZ).

- zur planungs-rechtlichen Festlegung:

Damit auch im Falle von Terrainveränderungen baupolizeiliche Eindeutigkeit besteht - sind die entsprechenden Koten in der Abstimmungsvorlage (-> Anhang zur Botschaft) planungs-rechtlich allein in Metern über Meer (M.ü.M.) festgelegt).

Die entsprechenden Gebäude sollen in der Art von USM Haller Münsingen gestaltet werden. Es geht damit sowohl hinsichtlich Nutzung als auch Erscheinung nicht um einen Chemiekonzern (wie etwa Lonza, Visp) sondern um einen laborähnlichen, weiterhin eher "introvertierten" Betrieb.

Die Anzahl der Mitarbeitenden wird sich bei Vollausbau in etwa (von 90) gegen 200 erweitern. Da Grafenried von der S-Bahn nicht weit entfernt ist wird die Verkehrszunahme auf der Oberriedstrasse nicht so stark sein als seinerzeit angenommen werden musste. Dennoch soll die Verkehrssicherheit durch gezielte bauliche Massnahmen verbessert werden. Der Charakter der Strasse bleibt jedoch unverändert schmal.

### 3. Ergebnisse der Mitwirkung, Vorprüfung und Planaufgabe

Aus der öffentlichen Mitwirkung resultierten 11 Eingaben. Die entsprechenden Anregungen und Einwände sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst und mit einer Stellungnahme aus Sicht der Planungsbehörde beantwortet.

Die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sowie der Verkehr und die vorgesehenen Ausweichstellen auf der Oberriedstrasse sind Gegenstand der prägnantesten Mitwirkungseingaben. Der Vorstand des Ortsvereins Thörishaus "befürwortet und unterstützt grundsätzlich das Vorhaben. Die geplante Änderung des Nutzungsplanes für den Campus und die Erweiterung der Firma Crucell ist unbestritten".

Dagegen haben Neu-Zuzüger aus der Überbauung Sonnhalde bereits im Hinblick auf die Absichten von Crucell eine Interessengemeinschaft gebildet. Mit Schreiben vom Mai 2012 hat der Gemeinderat deren Bedenken relativiert. Im Rahmen der Mitwirkung wurden die bereits damals aufkeimenden Vorbehalte trotzdem eingebracht. Die vom Gemeinderat während der Dauer der öffentlichen Mitwirkung verlangte Profilierung der beabsichtigten Gebäudekuben an den nördlichen und östlichen Aussenseiten hat jedoch (1:1) gezeigt, dass

- sich die Gebäudekuben unter den Baumwipfeln halten,
- sich gut in die Geländekammer einpassen,
- gegenüber der Überbauung Sonnhalde verträgliche Höhen,
- und einen angemessenen Abstand aufweisen.

Im Rahmen der Vorprüfung ist dieser Befund vom Kanton und dessen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) bereits bestätigt worden - allerdings mit der Einschränkung, dass allfällige Dachaufbauten (Liftschächte, Lüftungsrohre udgl.) unter den vorgesehenen Gebäudehöhen - respektive Koten über Meer bleiben sollen. Die vorangehende Skizze zeigt, dass dies den Verzicht auf ein Geschoss und dadurch den Wegfall der oberen Produktionseinheit bedeuten würde. Die vorliegende Planung würde dadurch praktisch obsolet. Die verlangte Einschränkung kann daher vom Gemeinderat nicht befolgt werden.

Auch die Erschliessung über die Oberriedstrasse und die vorgesehenen Ausweichstellen waren Gegenstand von einigen Mitwirkungseingaben. Im Rahmen der Planaufgabe wird dieser Aspekt einzig von der IG Sonnhalde weiterhin bemängelt. Der Ortsverein Thörishaus verlangt jedoch strikte (und zu Recht), dass auf eine durchgehende oder partielle Verbreiterung der Strasse verzichtet wird.

Aufgrund der Einsprachen resultierten keine nennenswerten Anpassungen an Plan und Vorschriften (-> Botschaft -> Verfahren).

### 4. Ergänzende / vertiefte Informationen

In Ergänzung zum vorliegenden Bericht und der Botschaft an die Stimmberechtigten finden sich zu den vorstehend zusammengefassten Planungsschritten unter [www.koeniz.ch/crucell](http://www.koeniz.ch/crucell) ergänzende / vertiefte Informationen - in Form des Erläuterungsberichtes, den Planungsinstrumenten sowie dem Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht.

### 5. Weiteres Vorgehen und (finanzielle) Folgen der Planung

Werden die Planänderungen zügig rechtskräftig - bestehen Aussichten, dass Crucell sukzessive ausbauen wird. Dadurch erfolgen ganz erhebliche Investitionen in Bauten und technische Anlagen. Der Wirtschaftsstandort Bern wird gestärkt, (hoch) qualifizierte Arbeitsplätze werden erhalten und neue geschaffen.

Verzögert sich jedoch die Rechtskraft der planerischen Voraussetzungen - ist offen was mit dem Standort geschieht. Je nach Investitions- und Standortentscheiden des Konzerns ist dies evtl. auch sonst der Fall. Die Planungsbehörde kann jedoch nicht mehr als beizutragen baldmöglichst günstige Voraussetzungen zu schaffen.

Die der Vorlage zugrunde liegenden Abklärungen und Planungsinstrumente sind von Crucell finanziert worden. Spätestens bis zur Erteilung der ersten Baubewilligung für die Erstellung eines Hauptbaues müssen gem. Ziff. 3.3. der vorliegenden besonderen Vorschriften

- die Abgeltung des planerischen Mehrwerts
- die finanzielle Beteiligung an den Ausbau der Oberriedstrasse
- sowie allfällige weitere aus der Nutzungsplanänderung resultierende Belange zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin vertraglich geregelt und etappenweise jeweils bis zur Schnurgerüstabnahme vollzogen sein.

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

Mit xx zu xx Stimmen und xx Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Nutzungsplan 6, "Thörishaus, Campus Crucell Grafenried" wird zugestimmt.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut des Stimmzettels werden genehmigt.

Köniz, 1. Mai 2013

Der Gemeinderat

### **Beilagen**

1. Botschaft an die Stimmberechtigten
2. Stimmzettel