



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 22. September 2013

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Schulanlage Wandermatte Wabern

Erweiterung und Sanierung

Thörishaus, Campus Crucell Grafenried

Ordentliche Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltend:

- Nutzungsplan 6, Teilgebiet Hahlen – Thörishaus (Auszug mit neuen Abgrenzungen des Campus Crucell)
- Besondere Vorschriften (zur neuen Nutzungsordnung des Campus Crucell)

Stand 18.05.2013

Ergänzungen 28.05.2013 (Seite 7, Seite 28 und 29)

Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten

Donnerstag, 19. September 2013, 08–12 und 14–18 Uhr
Freitag, 20. September 2013, 08–12 und 14–17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)
Wabern (Dorfschulhaus*)
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)
Niederwangen (Schulhaus)

Öffnungszeiten

Sonntag, 22. September 2013 von 10–12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Schicken Sie das Kuvert per Post (nicht frankieren) oder geben Sie es an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) ab.

Ausserhalb der Schalteröffnungszeiten können Sie es auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.

Letzte Leerung: Samstag, 21. September 2013, 14 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:
Montag bis Freitag, 08–12 und 14–17 Uhr
Donnerstag bis 18 Uhr

Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter www.koeniz.ch
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Schulanlage Wandermatte Wabern

Erweiterung und Sanierung



Hauptzugang mit bestehendem Klassentrakt (rechts), Pausenhalle und neue Turnhalle im Hintergrund (Visualisierung).

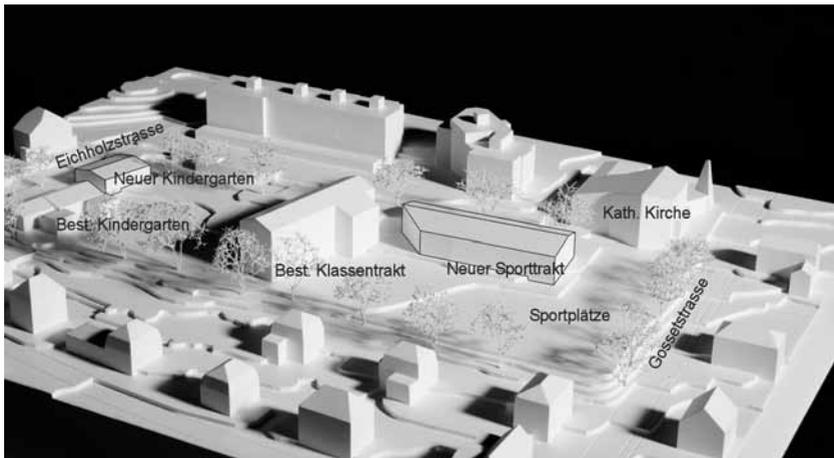
Das Wichtigste in Kürze

Die Schulanlage Wandermatte bildet zusammen mit dem Dorfschulhaus das Unterstufenzentrum des Ortsteils Wabern. Die im Jahre 1956 eingeweihte Schulanlage Wandermatte soll in den nächsten Jahren einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Das Raumprogramm der Schule wurde auf die Entwicklung der Schülerzahlen sowie auf die heutigen und künftigen Bedürfnisse ausgerichtet.

In Wabern stehen verschiedene Wohnbauprojekte vor der Realisierung; zudem ist ein Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern des Eichholzquartiers im Gang. Aufgrund der erwarteten Schülerzahlen kann davon ausgegangen werden, dass die dreireihige Primarschule Wabern in den nächsten Jahren erhalten bleibt. Daraus resultiert für den Schulstandort Wandermatte der Bedarf von drei Kindergärten und sieben Unterstufenklassen. Die übrigen Klassen der Unterstufe sind im Dorfschulhaus untergebracht.

Im Wesentlichen fehlen in der Schulanlage Wandermatte eine Normalturnhalle mit Nebenräumen, ein Mehrzweckraum, ein Tagesschulraum und Gruppenräume zu den bestehenden Unterrichtsräumen. Raumreserven gibt es keine, so dass die fehlenden Räumlichkeiten nicht ohne Erweiterung des bestehenden Gebäudevolumens realisierbar sind. Das erweiterte Raumprogramm ermöglicht der Schule flexible und zeitgemässe Unterrichtsformen.

Für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Wandermatte wird ein Kredit in der Höhe von 11,575 Millionen Franken beantragt.



Modellfoto des Bauprojektes:
Schulhausparzelle zwischen Eichholzstrasse und Gossetstrasse.

Projekt

Das Projekt wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbes entwickelt und basiert auf einer sorgfältigen Analyse des Bestandes: Während der bestehende Klassentrakt die Anforderungen einer Primarschule nach wie vor erfüllen kann, soll der Altbau der Gymnastikhalle aufgrund der geringeren architektonischen Qualitäten wie auch den räumlich strukturellen Eigenschaften abgebrochen werden. Anstelle dieses Altbaus ist ein Neubau für den Sport vorgesehen. Ein neuer Kindergarten an der Eichholzstrasse gliedert sich in das Ensemble der bestehenden Kindergärten ein.

Sanierung des bestehenden Klassentraktes

7 Klassen (3 Unterstufen- und 4 Basisstufenklassen), Gruppenräume, Tagesschulraum, Lehrerbereich, Spezialunterricht, Schulsozialarbeit, Werkräume, Bibliothek, Haustechnik, WC-Anlagen (inkl. IV-WC).

Die vor bald 60 Jahren erstellte Schulanlage ist noch nie umfassend saniert worden. Der Klassentrakt sowie die Pausenhalle sind im Bauinventar der Gemeinde Köniz als schützenswert eingestuft.

Neben einer inneren Gesamtsanierung wird die Haustechnik vollständig erneuert. Der gravierendste Eingriff wird durch den Lift einbau für die behindertengerechte Erschliessung verursacht. Statische Eingriffe werden möglichst vermieden.

Mit dem Andocken des neuen Sporttraktes an die schützenswerte offene Pausenhalle mit dem grossflächigen Wandbild von Serge Brignoni, behält diese ihre verbindende Funktion.

Aufgrund des hohen Schutzwertes dürfen Fassadenveränderungen nur sehr eingeschränkt vorgenommen werden. Die energetischen Eingriffe des bestehenden Klassentraktes müssen deshalb aus dem Blickwinkel der Denkmalpflege und aus Sicht der Wirtschaftlichkeit beurteilt werden. Der Dachraum wird kalt belassen; Dachziegel und Lattungen und das Unterdach werden ersetzt. Die Auflagen der Gebäudeversicherung müssen umgesetzt werden.

Die Haustechnik entspricht weitgehend dem Standard der Fünfzigerjahre. Sanitäre Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die sanitären Apparate müssen ersetzt werden. Sämtliche Räume erhalten eine energiesparende neue Beleuchtung; Korridore und WC-Anlagen werden mit Bewegungsmeldern ausgerüstet. Alle Unterrichtsräume werden im Hinblick auf die bevorstehende IT-Generation installationsmässig erschlossen. Die heutige Gasheizung wird durch eine neue, umweltfreundliche, CO²-neutrale Pelletfeuerung für Raumwärme und Warmwasser ersetzt. Die Wärmeverteilung kann mit Ausnahme weniger Anpassungen weiter genutzt werden.

Die Oberflächenmaterialien von Böden, Wänden und Decken sind abgelebt und müssen aufgefrischt oder ersetzt werden. Eingebaute Korpusse, Schränke, Fensterbänke werden soweit möglich aufgefrischt und weiter verwendet oder ergänzt. Übrige Schulraumeinrichtungen, die den heutigen Nutzungen nicht mehr gerecht werden, werden durch zeitgemässe Einrichtungen ergänzt.

Neubau Sporttrakt

Einfach-Normalhalle; Geräteraum, 3 Garderoben / Duschen, Lehrergarderobe, WC-Anlage (inkl. IV-WC), Mehrzweckraum, Foyer, Büro Hauswart).

Die Räumlichkeiten des Sporttraktes werden vor allem der Schule, aber auch externen Nutzern wie Vereinen und Gesellschaften aus

Wabern, zur Verfügung stehen. Der Mehrzweckraum wird primär für den Musikunterricht genutzt. Ein kleines Foyer dient als Auftakt und Treffpunkt für Veranstaltungen im Mehrzweckraum. Im Schulalltag eignet sich dieses als Pausenhalle mit Bezug zum Aussenraum. Das gesamte Gebäude ist behindertengerecht geplant. Ein rollstuhlgängiger Lift verbindet die beiden Geschosse.

Das Tragwerk des Sporttraktes bildet ein Holzrahmenbau, der auf einem massiven Betonsockel im Bereich des Untergeschosses abgestellt ist. Die inneren Wände werden, **soweit statisch bedingt**, massiv ausgebildet, die übrigen Wände werden als Leichtbauwände konstruiert. Das Dach ist ein flach geneigtes Warmdach aus Dreigelenk-Leimholzbindern, deren Struktur ins Gestaltungskonzept der Deckenuntersicht integriert wird. Die neue Halle wird den Nutzern entsprechend ausgerüstet; dabei werden bestehende, noch brauchbare Geräte aus der alten Gymnastikhalle weiter verwendet und mit neuen ergänzt. Der Mehrzweckraum wird mit neuem Mobiliar und Geräten multifunktional ausgestattet.

Neubau Kindergarten

Unterrichtsraum, Gruppenraum, WC-Anlage (inkl. IV-WC).

Der neue, eingeschossige, nicht unterkellerte Kindergarten an der Eichholzstrasse ergänzt den bestehenden Doppelkindergarten auf angemessene Weise. Er erfüllt das Raumprogramm als Kindergarten für 24 Kinder oder für eine Basisstufenklasse.

Wie der Sporttrakt bildet das Tragwerk des Kindergartens ein Holzrahmenbau, der auf einem massiven Betonsockel abgestellt ist. Sämtliche Innenwände sind als Leichtbauwände ausgebildet. Das Dach bildet ein flach geneigtes Warmdach. Das Kindergartengebäude und die Zugangswege sind behindertengerecht ausgebildet. Der Kindergarten wird mit neuem Mobiliar ausgestattet.

Aussenanlagen

Das zusätzliche Neubauvolumen erfordert die Anpassung der Umgebung. Während der grosszügige Pausenplatzbereich vor dem Klassentrakt weitgehend unverändert bleibt, müssen die Aussen-sportplätze auf der Seite Gossetstrasse anders angeordnet und leicht redimensioniert werden. Der Allwetterplatz wird so platziert, dass die Böschung und der Baumbestand entlang der Gosset-

strasse unangetastet bleiben. Die Entflechtung des motorisierten- und des Langsamverkehrs wird weitgehend erreicht, indem die erforderlichen Parkplätze auf die Westseite, mit Zufahrt von der Gossetstrasse, angeordnet werden. Die Quartierkompostanlage kann am bestehenden Standort belassen werden.

Sämtliche Kanalisationsleitungen, auch ausserhalb der Gebäude, sind undicht und müssen saniert werden. Das unverschmutzte Dach- und Oberflächenwasser muss vom Schmutzwasser getrennt und zwei neuen Sickeranlagen zugeführt werden.

Denkmalpflege

Der Klassentrakt und die Pausenhalle sind im Bauinventar der Gemeinde als schützenswert eingestuft. Der Klassentrakt geniesst im kantonalen Inventar den höchsten Schutz. Die geschützten Bauten weisen einen hohen Anteil an originaler Bausubstanz auf und sollen, in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, entsprechend sorgfältig saniert werden.

Energie

Die beiden Neubauten (Sporthallentrakt und Kindergarten) werden im Minergie-P-Standard realisiert. Die heutige Gasheizung wird für alle bestehenden und neuen Gebäude durch eine neue, umweltfreundliche, CO²-neutrale Pelletfeuerung für Raumwärme und Warmwasser ersetzt. Trotz Vergrösserung des Gebäudevolumens kann der Energieverbrauch für die gesamte Anlage um 20% reduziert werden.

Die Südwestseite des neuen Sporttraktes ist für die Aufnahme einer Photovoltaikanlage sehr geeignet. Die Realisierung dieser zusätzlichen Massnahme entspricht den energiepolitischen Zielen der Gemeinde. Die Anlage wird rund 36'000 kWh Ökostrom pro Jahr produzieren, was ziemlich genau dem heutigen Eigenbedarf der Schulanlage entspricht.



Der denkmalgeschützte Klassentrakt wird umfassend saniert.

Baukosten

Ungefähr die Hälfte der finanziellen Mittel wird für die beiden Neubauten (Sporttrakt und Kindergarten) verwendet. Die andere Hälfte wird für die umfassende Sanierung des Klassentraktes (40%) und die Anpassungen und Ergänzungen der Aussenanlagen (10%) eingesetzt.

Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland, Oktober 2012

Sanierung Klassentrakt	Fr.	4'447'000.--
Sanierung Pausenhallen	Fr.	189'000.--
Neubau Sporttrakt	Fr.	5'187'000.--
Neubau Kindergarten	Fr.	970'000.--
Umgebung (inkl. Aussengeräteraum)	Fr.	1'242'000.--

Total Anlagekosten inkl. MWSt.	Fr.	12'035'000.--
abzüglich bereits bewilligter Projektierungskredit	Fr.	- 460'000.--

Abstimmung:

Durch die Stimmberechtigten zu beschliessender Kredit	Fr.	11'575'000.--
--	-----	---------------

Voraussichtliche Beiträge

- Kanton Bern (für energetische Massnahmen)
- Sportfonds (für neue Sportanlagen)
- Kantonale Denkmalpflege
(Beitrag an die Sanierung der schützenswerten Bausubstanz)

Baurechtliches

Hier wird, sofern die rechtskräftige Baubewilligung bis zum Versand der Abstimmungsunterlagen nicht vorliegen sollte, der aktuelle Stand des Bewilligungsverfahrens kurz erläutert.

Wie geht es nach der Annahme weiter?

Die Bauarbeiten sollen während des Schuljahres 2014/2015 durchgeführt werden. Der Kindergarten soll bereits im Frühling 2014 realisiert werden, so dass dieser während der Hauptbauphase für den Unterricht zur Verfügung steht. Diese beginnt im Juli 2014. Alle Klassen der Schule Wandermatte können dank der Flexibilität aller Beteiligten während der Bauphase in die anderen Schulhäuser in Wabern verteilt werden. Den betrieblichen Nachteilen stehen wesentliche Vorteile gegenüber: der Schulbetrieb wird von Lärm und Staub verschont, aufwendige Provisorien fallen weg und die Bauzeit verkürzt sich beträchtlich. Im Juli 2015 kann der Klassentrakt bezogen werden. Die Fertigstellungsarbeiten am Sporttrakt dauern voraussichtlich bis zu den Herbstferien 2015.

Was geschieht bei Ablehnung der Vorlage?

Bei Ablehnung der Vorlage müsste der Gemeinderat für die dringend notwendigen Sanierungen über einen Kredit in der Größenordnung von 5 bis 6 Millionen Franken befinden. Betriebliche Nachteile (fehlende Normal-Turnhalle, fehlender Mehrzweckraum, fehlende Gruppenräume, provisorischer Kindergarten) müssten weiterhin in Kauf genommen werden. Für die Räumlichkeiten der Tagesschule müssten andere provisorische Lösungen gesucht werden.

Eine reine Sanierung der bestehenden Schulanlage, ohne Erweiterungen, ist keine zukunftsgerichtete Überlegung. Das Raumangebot würde für die nächsten 40 Jahre auf dem Stand wie vor 50 Jahren zementiert. Ein zeitgemässer, flexibler Unterricht könnte in Zukunft nicht sichergestellt werden.

Argumente im Parlament

PRO

- slkdjflksdlkfsldkdfkl
- slkdjflsldfksdkf

CONTRA

- slkdjflsldfslkdfklsd
- Die Inhalte des

Antrag

1. Mit 00 zu 00 Stimmen bei 00 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:
- 1.2 Für die Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Wandermatte Wabern wird ein Kredit von Fr. 11'575'000.-- zuzüglich allfälliger Teuerung bewilligt.
- 1.3 Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen, die im Laufe der Bauausführung im Interesse des Werkes notwendig sind, vorzunehmen, sofern sie den Rahmen des Bauprojektes und des Kredites nicht sprengen.

Köniz, 24. Juni 2013

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Erica Kobel-Itten

Die Sekretärin: Verena Remund

Thörishaus, Campus Crucell Grafenried

Ordentliche Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltend:

- Nutzungsplan 6, Teilgebiet Hahlen –Thörishaus (Auszug mit neuen Abgrenzungen des Campus Crucell)
- Besondere Vorschriften (zur neuen Nutzungsordnung des Campus Crucell)

Das Wichtigste in Kürze

Schon seit 50 Jahren werden im Weiler Grafenried in Thörishaus Medikamente produziert. Dies zunächst unter dem Namen Schweizerisches Serum- & Impfinstitut Bern, später Berna Biotech. Heute produziert die weltweit tätige niederländische Impfstoffspezialistin Crucell Switzerland AG am Standort in Thörishaus Impfstoffe gegen Grippe, Hepatitis A sowie Typhus.

Um im globalen Wettbewerb weiter bestehen zu können, sind zukünftig Produktionsanlagen erforderlich, welche in der Gebäudehöhe über die heute geltenden Bauvorschriften hinausgehen. Die vorliegende Nutzungsplanänderung bezweckt daher im Wesentlichen:

- auf der südwestlichen Seite entlang dem Wald die teilweise Erhöhung der Gebäudehöhen auf 18 Meter, respektive maximal 606.3 Meter über Meer.
- die leichte Erweiterung der bestehenden Zone.

Das Vorhaben wurde von den Fachinstanzen auf kommunaler und kantonaler Ebene als orts- und landschaftsverträglich eingestuft. Auch die Bedürfnisse der Nachbarschaft sind bestmöglich berücksichtigt.



Luftaufnahme des Campus Crucell.

Ausgangslage

Spielte für das Schweizerische Serum- & Impfinstitut Bern (später Berna Biotech) anfangs noch die landwirtschaftliche Nähe eine Rolle, werden die heutigen Impfstoffe hochtechnologisch in geschlossenen Kreisläufen hergestellt. Dabei unterliegt die Produktion der Impfstoffe strengsten internationalen Sicherheitsvorschriften, die regelmässig von verschiedenen Behörden überprüft werden.

Die bestehenden Bauvorschriften lassen lediglich eine Gebäudehöhe von 8,5 Metern zu, was den zukünftigen Anforderungen und Produktionsabläufen nicht mehr genügt. Für eine Weiterentwicklung des Standortes Thörishaus ist Crucell darauf angewiesen, dass höhere Bauten planungsrechtlich zulässig sind und zügig umgesetzt werden können.

Damit Crucell diese Planungssicherheit erhält, sollen der Zonenplan und das Baureglement im Wesentlichen wie folgt angepasst werden:

- die Zone soll vor allem im Südwesten und Südosten leicht arondiert werden;
- Bauten in dem vom Wald umschlossenen Teil der Zone sollen höhere Gebäudehöhen aufweisen dürfen. Konkret sollen die Höhen neu am nördlichen und südlichen Rand 12 Meter = maxi-

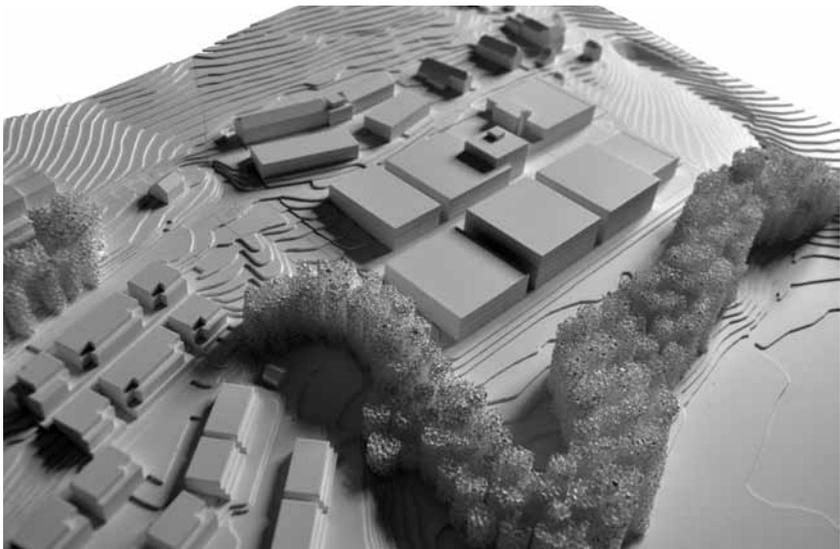
mal 600.3 M.ü.M, dazwischen 18 Meter = maximal 606.3 M.ü.M. betragen dürfen (statt wie bisher überall 8,5 Meter).

Die entsprechenden Abmessungen wurden anhand eines Masterplanes mit Schnitten und Fassadenplänen sowie anhand eines Gipsmodelles sorgfältig entwickelt und im Gelände mit Profilstangen abgesteckt.

Masterplan Campus Crucell

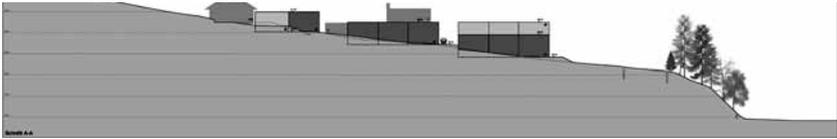
Der heute vorliegende Masterplan ist das Resultat eines mehrjährigen Prozesses. Dabei haben Spezialisten der Bereiche Siedlung, Architektur, Landschaft, interne Verkehrsabwicklung und übergeordnete Verkehrserschliessung sichergestellt, dass die verschiedenen Bedürfnisse berücksichtigt werden. Die Zwischenschritte wurden jeweils mit den Planungsbehörden der Gemeinde Köniz abgesprochen.

Der Gemeinde wird dieser Masterplan als Entscheidungsgrundlage für künftige Baugesuche dienen. Der Bevölkerung zeigt der Masterplan auf, wie der Ausbau des Campus Crucell aussehen könnte.



Modell des Masterplanes, Blick von Westen.

Die Aufnahme des Modells zeigt den Masterplan bei einem Vollausbau des Campus Crucell. Die gestaffelten Höhen der Gebäude führen dazu, dass sich diese trotz ihrer Grösse gut in die talseitig von Wald umschlossene Landschaftskammer einpassen. Die neuen Gebäude sollen zudem architektonisch sorgfältig und schlicht gebaut werden. Zwischen der Siedlung Sonnhalde und dem Campus soll eine Hecke in Fortsetzung des bestehenden Waldes gepflanzt werden, ebenso auf der Südseite des Areals am Übergang zur Landwirtschaftszone.



Schnitt A-A des Masterplanes mit Ansicht von Nordwesten.

Die Schnittzeichnung des Masterplanes zeigt die Situation von der Überbauung Sonnhalde aus gesehen. Um die gute Einpassung auch im Gelände zu überprüfen, wurden während der öffentlichen Mitwirkung im Sommer 2012 die vorgesehenen Gebäudekuben an der nordwestlichen und südwestlichen Aussenseite im Gelände mit Profilen dargestellt. Dabei zeigte sich, dass sich die Gebäudekuben effektiv unter den Baumwipfeln des Waldes halten und sich gut in die Geländekammer einpassen.



Schnitt B-B des Masterplanes mit Ansicht von Südwesten, links die Überbauung Sonnhalde.

Die Gebäudekuben haben gegenüber der Überbauung Sonnhalde eine verträgliche Gebäudehöhe von 12 Metern – dies bei einem Abstand von mindestens 70 Metern.

Oberhalb der Oberriedstrasse soll die Gebäudehöhenkote max. 611.5 M.ü.M betragen. Unter diesen Gebäuden sind auch die Parkplätze für die Mitarbeitenden vorgesehen, so dass das Gelände unterhalb der Oberriedstrasse nur vom Werkverkehr befahren wird. Ein Teil der Mitarbeitenden kommt schon heute zu Fuss von der S-Bahn-Station Thörishaus Dorf.

Die interne Erschliessung in diesem unteren Teil des Campus Crucell wurde so weit als möglich reduziert. Aus technischen Gründen ist sie jedoch unumgänglich. Die Gebäude müssen jeweils auch von unten her erschlossen werden können, um einen effizienten Betriebsablauf zu ermöglichen.

Im Campus Crucell liegen ebenfalls bestehende Bauernhöfe. Diese befinden sich nach wie vor im Ortsbildschutzgebiet und werden weiterhin im Rahmen der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen geschützt. So sind hier nur An- und Nebenbauten gestattet, die sich in dieses Ensemble einpassen.

Erschliessung über die Oberriedstrasse

Der Campus Crucell wird durch die Oberriedstrasse ab Freiburgstrasse Thörishaus erschlossen. Sie ist auf weiten Teilen eng und kann auf gewissen Abschnitten nur einspurig befahren werden. Alternativen zur Erschliessung ab Sensemattstrasse wurden geprüft, mussten jedoch insbesondere aus planungsrechtlichen Gründen, aber auch aus Gründen des Landschaftsschutzes und zu steiler Hangneigung verworfen werden.

Die Zunahme der Mitarbeitenden wird durch den (langfristigen) Ausbau weniger stark ausfallen als anfänglich angenommen: Sind es heute rund 90 Beschäftigte, werden bei einem Vollausbau gegen 200 Mitarbeitende im Campus Crucell arbeiten, wobei ein beträchtlicher Teil der Leute mit dem öV anreisen wird.

Die Analyse der skizzierten Situation führte zu folgenden Schlüssen:

- Der bestehende Charakter der Strasse soll beibehalten werden, auf eine durchgehende Verbreiterung der Oberriedstrasse wird verzichtet;

- das heutige Verkehrsregime mit Tempo-30-Zone und stellenweise einspuriger Verkehrsführung ist auch nach einem Vollausbau des Campus Crucell zweckmässig;
- an ausgewählten Stellen sollen zwei bis drei Ausweichstellen geschaffen oder verbessert werden;
- Gefahrenstellen werden durch geeignete Massnahmen behoben.

Die Umsetzung dieser Massnahmen ist Sache der Gemeinde Köniz und erfolgt spätestens vor dem ersten bedeutenden Neubauprojekt in der Zone Grafenried.

Änderung des Nutzungsplans sowie des Baureglements

Gegenstand der vorliegenden Abstimmung ist die Änderung des Nutzungsplanes sowie des Baureglements im Bereich der Zone Grafenried, basierend auf den Überlegungen des Masterplans.

Nutzungsplan

Die Ausdehnung der heutigen Arbeitszone wird in der neuen "Zone mit besonderen Vorschriften" in Richtung Südosten und Südwesten leicht vergrössert. Die Bauernhofbauten auf dem Areal Crucell (gepunktete Linie) werden flächenmässig mit ihrer massgebenden Umgebung in die Zone Grafenried miteinbezogen. Das Bauerngehöft des Weilers Grafenried verbleibt in der Landwirtschaftszone (weiss).



Zonenplan alt, Arbeitszone 1.



Zonenplan neu, "Zone mit besonderen Vorschriften 22/1".

Baureglement: Änderungen im formellen, vollständigen Wortlaut siehe Anhang

Die bisherigen Vorschriften der Arbeitszone mit überall 8,5 Meter Gebäudehöhe werden ersetzt.

Es wird neu eine spezifische "Zone mit besonderen Vorschriften" Grafenried geschaffen. Damit sollen in dem vom Wald umschlossenen Teil der Zone die neu zu erstellenden Bauten höhere Gebäudehöhen wie folgt aufweisen dürfen.

- am nördlichen und südlichen Rand 12 Meter
= maximal 600.3 M.ü.M,
- dazwischen – für 2 Baukörper – 18 Meter
= maximal 606.3 M.ü.M.

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

Höhe von 19.00 m zulässig (GH + HZ). Damit auch im Falle von Terrainveränderungen baupolizeiliche Eindeutigkeit besteht – sind die entsprechenden und planungsrechtlich massgebenden Knoten in der Abstimmungsvorlage (-> Anhang zur Botschaft) allein in Metern über Meer (M.ü.M.) festgelegt.

Verfahren und weitere Informationen

Mitwirkung

Die Vorlage wurde im Sommer 2012 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Die geplante Nutzungsplanänderung wurde grundsätzlich befürwortet. Hauptbedenken der Mitwirkenden waren die Einpassung des Campus Crucell ins Orts- und Landschaftsbild sowie der Verkehr und die vorgesehenen Ausweichstellen auf der Oberriedstrasse.

Vorprüfung

Die Planung ist durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) auf ihre Rechtmässigkeit hin positiv vorgeprüft worden.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 14. Februar bis 15. März 2013 wurden vier Eingaben eingereicht: zwei Einsprachen/Rechtsverwendungen, eine Einsprache sowie eine Rechtsverwendung. Hauptanliegen der Eingaben sind die Gebäudehöhen, die Erschliessung über die Oberriedstrasse, die interne Erschliessung, befürchtete negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnsiedlung, der Waldabstand sowie formelle Fragen betreffend Ersatz einer Hecke und die Situation der geschützten Fledermäuse.

Die genannten Einwände wurden bereits im Mitwirkungsverfahren eingebracht. Die Planungsbehörde hat die Einwände geprüft und im Mitwirkungsbericht beantwortet. In Plan und Vorschriften erfolgten keine wesentlichen Änderungen. Auch in den Einspracheverhandlungen konnten keine anderen Lösungen und damit auch keine Einigung gefunden werden. Die Einsprachen sind somit hän-

gig. Der Gemeinderat beantragt dem Kanton die unerledigten Einsprachen zur Abweisung.

Bei Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten wird die Nutzungsplan- und Baureglementsänderung dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung unterbreitet werden. Dieses entscheidet auch über die Einsprachen.

Mehr Informationen

Die massgebenden Dokumente zur planerischen Entwicklung des Campus Crucell können im Internet unter www.koeniz.ch/crucell eingesehen werden. Die Originalakten und das Modell können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Tel. 031 970 93 91) begutachtet werden.

Zusammenfassung

Mit der Änderung des Nutzungsplanes 6, Teilgebiet Hahlen – Thörishaus (Grafenried), verbessert die Gemeinde Köniz die Voraussetzungen, damit sich Crucell Switzerland an diesem seit gut 50 Jahren bestehenden Pharma-Produktionsstandort massvoll weiter entwickeln kann. Damit besteht die Chance, dass die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden können. Trotz Arrondierung der Zone und der Grösse der Gebäude fügt sich der Campus Crucell weiterhin gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Zudem wird der Übergang an den Aussenseiten durch neue Naturhecken sorgfältig gestaltet.

Die leichte Zunahme des Verkehrsaufkommens ist verkraftbar. Die Oberriedstrasse behält ihren Charakter und wird vor Beginn des ersten Neubaus in der Zone Grafenried mit Ausweichstellen und der Verbesserung einzelner Gefahrenzonen sicherer gemacht.

Wird die dargelegte Planänderung rechtskräftig und von Crucell genutzt, resultiert ein planerischer Mehrwert. Dieser wird der Gemeinde abzugelten sein, gestützt auf einen Vertrag, der die Einzelheiten regelt.

Wie geht es bei einer Annahme der Vorlage weiter?

Sobald die vorliegende Änderung des Nutzungsplanes 6, Teilgebiet Hahlen – Thörishaus (Grafenried) rechtskräftig ist, kann Crucell die Planung innerhalb der Firmengruppe darauf ausrichten. Es besteht das Potential zu erheblichen Investitionen in Bauten und technische Anlagen sowie zur Erhaltung und Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen und damit auch zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Köniz und der Region Bern.

Es kann damit gerechnet werden, dass die Weiterentwicklung etappenweise erfolgen wird.

Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Fehlende Planungssicherheit sowie die heute bestehenden Gebäudehöhen- und Vorschriften können dazu führen, dass Crucell den Standort Thörishaus nicht weiter entwickelt und künftige Produktionsanlagen an Standorten ausserhalb dieser Region realisiert.

Argumente im Parlament

PRO

- fslckflsjkdfslckflsd
- slckflsdlfslckflsd

CONTRA

- slckflsdlfslckflsd
- slckflksdlkflsdlckd

Antrag

Mit **XX** zu **YY** Stimmen und **Z** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Nutzungsplan 6, "Thörishaus, Campus Crucell Grafenried" wird zugestimmt.

Köniz, 24. Juni 2013

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Erica Kobel-Itten

Die Sekretärin: Verena Remund

Gegenstand der vorliegenden Abstimmung ist die Änderung des Nutzungsplanes sowie des Baureglementes im Bereich der Zone Grafenried, basierend auf den Überlegungen des Masterplanes.

Nutzungsplan

Die Ausdehnung der heutigen Arbeitszone wird in der neuen "Zone mit besonderen Vorschriften" in Richtung Südosten und Südwesten leicht vergrössert. Die Bauernhofbauten auf dem Areal Crucell (gepunktete Linie) werden flächenmässig mit ihrer massgebenden Umgebung in die Zone Grafenried miteinbezogen. Das Bauerngehöft des Weilers Grafenried verbleibt in der Landwirtschaftszone (weiss).



Zonenplan alt, Arbeitszone 1.



Zonenplan neu, "Zone mit besonderen Vorschriften 22/1".

Baureglement

Folgende, heute bestehende Vorschriften sollen **im Perimeter** abgelöst werden:

Arbeitszone A1 (alt) Art. 45

- 1 In der Arbeitszone A1 (...) sind alle Arbeitsaktivitäten zugelassen. Für Anlagen der Intensiv-erholung, Versammlungsräume und dergleichen dürfen jedoch höchstens 20% der Brutto-geschossfläche beansprucht werden. Die im Nutzungsplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen (Art. 50) sind vorbehalten.
- 2 In der Arbeitszone A1 können bis 20% der Brutto-geschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Hotels und Motels sind gestattet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

In der Arbeitszone A1 gelten gemäss Art. 93 folgende baupolizeiliche Masse:

1 Tabelle der baupolizeilichen Masse

BK	GZ	GH m	GL m	BT m	GA		GF %	AZ	
					kGA m	gGA		min.	max.
IIc	frei	8.50	50	50	½ GH / 5**	min. 3* 9**	40		

BK Bauklasse

GZ Geschosszahl (Art. 81)

GH Gebäudehöhe (Art. 83)

GL Gebäudelänge (Art. 79)

BT Horizontale Bautiefe
(Gebäudebreite) (Art. 80)

GA Grenzabstand (Art. 67)

(kGA = kleiner, gGA = grosser)

GF Grünflächenanteil (Art. 28)

AZ Ausnützungsziffer (Art. 59)

* Masse für Nicht-Wohnbauten

** Masse für Wohnbauten, Hotels und Motels

Es wird neu eine spezifische "Zone mit besonderen Vorschriften" Grafenried geschaffen, die die bisherigen Vorschriften der Arbeitszone ersetzt:

E. Zone mit besonderen Vorschriften (Neu)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1	Zweckbestimmung der Zone
		2	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung
		3	Verschiedene Bestimmungen
ZBV 22/1	Grafenried	1	Es dürfen nur Labor-, Gewerbe- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendige, an den Standort gebundene Personal sind zugelassen. Reine Lagerbetriebe sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit hohem Verkehrsaufkommen sind nicht zugelassen.
		2.1	Die Gestaltung von Gebäuden und Anlagen hat unter Berücksichtigung der Topografie sowie des Orts- und Landschaftsbildes zu erfolgen. Dazu ist eine hohe architektonische Qualität, insbesondere der Gebäudehüllen, anzustreben.
		2.2	Zur besseren Veranschaulichung der Überbauungsidee wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser ist für zukünftige Baugesuche bezüglich Nutzung, Gestaltung und Erschliessung wegleitend.
		2.3	Gegenüber der angrenzenden Landwirtschaftszone ist am südöstlichen Zonenrand innerhalb der ZBV 22/1 eine Hecke mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen.
		2.4	Gebäudehöhenkote: – Sektor a ¹ 606.3 MüM – Sektor a ² 600.3 MüM – Sektor b ¹ 611.5 MüM – Sektor b ² /b ³ bestehende Gebäudevolumen. In den Sektoren a ¹ , a ² und b ¹ sind nur Flachdächer zulässig. Auf den Flachdächern sind über maximalen Gebäudehöhenkote nur technisch bedingte Aufbauten gestattet wie:

- Rauch- und Lüftungsrohre
 - Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 2.00 m, gemessen von oberkant Flachdach bis oberkant Abdeckung der Liftbauten.
 - Sonnenenergieanlagen (gem. Kant. Richtlinien.)
- 2.5 Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen Nutzung und guten Gestaltung von Gebäuden und Aussenräumen. Bauten am südwestlichen und nordwestlichen Zonenrand sind im Sinne des Masterplans volumetrisch zu strukturieren. Sie dürfen hangseitig baulich eingeschossig verbunden sein.
- 2.6 Hochbauten haben gegenüber der Landwirtschaftszone, der Grünzone und dem Sektor b² einen minimalen Bauabstand von 10.00 m einzuhalten.
- 3.1 In Sektor b³ sind die bestehenden Bauernhofbauten als Ensemble gemäss den denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen zu nutzen und zu gestalten (siehe auch BR Art. 16). An- und Nebenbauten sind gestattet, sofern sie sich bezüglich Gestaltung und Anordnung ins Ensemble einpassen.
- 3.2 Mit dem Baugesuch für die erste Ausbaustufe ist ein das ganze Areal umfassender Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zudem ist der Masterplan zu überprüfen.
- 3.3 Spätestens bis zur Erteilung der ersten Baubewilligung für die Erstellung eines Hauptbaues müssen
- 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.