

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ – Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Lage, Defizite und Potenzial

Das südliche Zentrum der Gemeinde Köniz hat in den letzten Jahren durch Umgestaltungs- und Neubaumassnahmen, insbesondere im Bereich Bläuacker, eine städtebauliche und funktionale Aufwertung erfahren. Das nördlich angrenzende Planungsgebiet „Zentrum Köniz Nord“ wird durch ältere Wohn- und Gewerbebauten sowie Brachflächen geprägt. Mit seinen Strukturen genügt es den heutigen Ansprüchen an Nutzung und Dichte nicht mehr und wird der Reputation als Ankunftsort bei der Bahnstation Köniz nicht gerecht. Insgesamt weist das Gebiet nicht dieselbe Qualität auf wie das angrenzende südliche Zentrum mit Gemeindeverwaltung und Zentrum um den Bläuackerplatz.

Der Gemeinderat will das Gebiet "Zentrum Köniz Nord" im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen aufwerten. Ziel ist die Schaffung eines dichten, attraktiven und nachhaltigen Gemeindezentrums mit guter sozialer und funktionaler Durchmischung sowie einer optimalen Anbindung der S-Bahn-Station Köniz. Die neuen planungsrechtlichen Bestimmungen ermöglichen künftig multifunktionale Überbauungen, welche neben Wohnraum auch Platz für Gewerbe- und Verkaufsflächen bieten, als Basis für eine attraktive Nutzungsdurchmischung. Mit einer massvollen Erhöhung der baulichen Dichte werden die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes umgesetzt und der Strategie der Gemeinde, Boden haushälterisch zu nutzen, Rechnung getragen.

Gegenstand der vorliegenden Vorlage ist die Umzonung des nördlichen Teils der heute rechtsgültigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ sowie des südlichen Teils der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“ in die eigenständige neue ZPP Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ mit den dazugehörigen Vorschriften.

Noch während der öffentlichen Auflage wurden von privater Seite erste Vorabklärungen für ein mögliches qualitatives Verfahren (Architekturwettbewerb) getroffen. Wird der Ausgang der Volksabstimmung positiv verlaufen, kann damit gerechnet werden, dass dieser Schritt zeitnah erfolgen dürfte. Voraussetzung für die Umsetzung dieser Entwicklung sind die Anpassung des Nutzungsplans und der besonderen Vorschriften im Baureglement. Dies erfordert eine Volksabstimmung.

> Weitere Ausführungen siehe Botschaftsentwurf

a. Planungsinstrumente

Rechtsgültige Planung

Die Parzellen des Gebietes Zentrum Köniz Nord liegen heute in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ sowie in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“.

> *Weitere Ausführungen siehe Abschnitt 2.c. sowie im Botschaftsentwurf*

b. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaft der über 40 Parzellen haben teilweise divergierende Entwicklungsabsichten. Dessen ungeachtet sind mehrere Eigentümerschaften an einer baldigen Realisierung eines grösseren zusammenhängenden Teilbereiches entlang des Bahnareals interessiert. Auch die Grundeigentümerschaft beim heutigen Denner mit anschliessender Tankstelle/Garage haben bereits erste Planungen in Angriff genommen. Aufgrund der ortsverträglichen baulichen Dichte und dem Anreiz zur gemeinsamen Folgeplanung, lassen sich die unterschiedlichen Interessen aufeinander abstimmen.

Nebst den grösstenteils privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern besitzen auch die Gemeinde sowie die Pensionskasse Köniz Liegenschaften im Planungssperimeter.

> *Übersicht involvierte Parzellen siehe Botschaftsentwurf*

c. Schnittstellen

Für die Parzelle 8640.01, die flächenmässig den grössten Anteil des Sonnenwegs ausmacht und im Besitz der BLS ist, läuft eine separate aber abgestimmte Planung. Dabei werden sowohl die Ausgestaltung Bahnhofsvorfahrt, wie auch die Interessen der Bahn berücksichtigt.

Die Schwarzenburgstrasse, als Teil der Kantonsstrasse Bern - Schwarzenburg, bleibt durch die neuen Vorschriften der ZPP 5/10 unverändert. Am erfolgreichen Konzept Tempo 30 mit flächiger Querung und den Kurzzeitparkplätzen wird festgehalten.

2. Neue Inhalte

Es wurden zwei Instrumente entwickelt: Der Strukturplan und die Nutzungsplanung mit Sonderbauvorschriften (baurechtliche Grundordnung). Die einzelnen Planungsinstrumente regeln Inhalte und Vorgaben entsprechend ihrer Verbindlichkeit und sorgen so für klare Verhältnisse in der Anwendung.

a. Strukturplan

Der Strukturplan mit Gestaltungsgrundsätzen hat den Charakter einer Richtlinie gemäss Art. 92 Abs. 2 Baugesetz und bildet – nebst dem kommunalen Richtplan Gesamtgemeinde – die behördenverbindliche Basis für die neue ZPP 5/10. Er definiert die relevanten Raumkanten und Fassadenfluchten, die Durchwegung des Areals und die Ausgestaltung des Freiraums. Der Strukturplan mit den dazugehörigen Gestaltungsgrundsätzen dient als städtebauliche Vorlage und Grundlage für Überbauungsordnungen resp. Wettbewerbe resp. zur Prüfung der Wettbewerbsresultate. Davon kann abgewichen werden, wenn der Nachweis einer höheren gesamtheitlichen Qualität erbracht wird.

> *Weitere Ausführungen siehe www.koeniz.ch/zentrum-koeniz-nord*

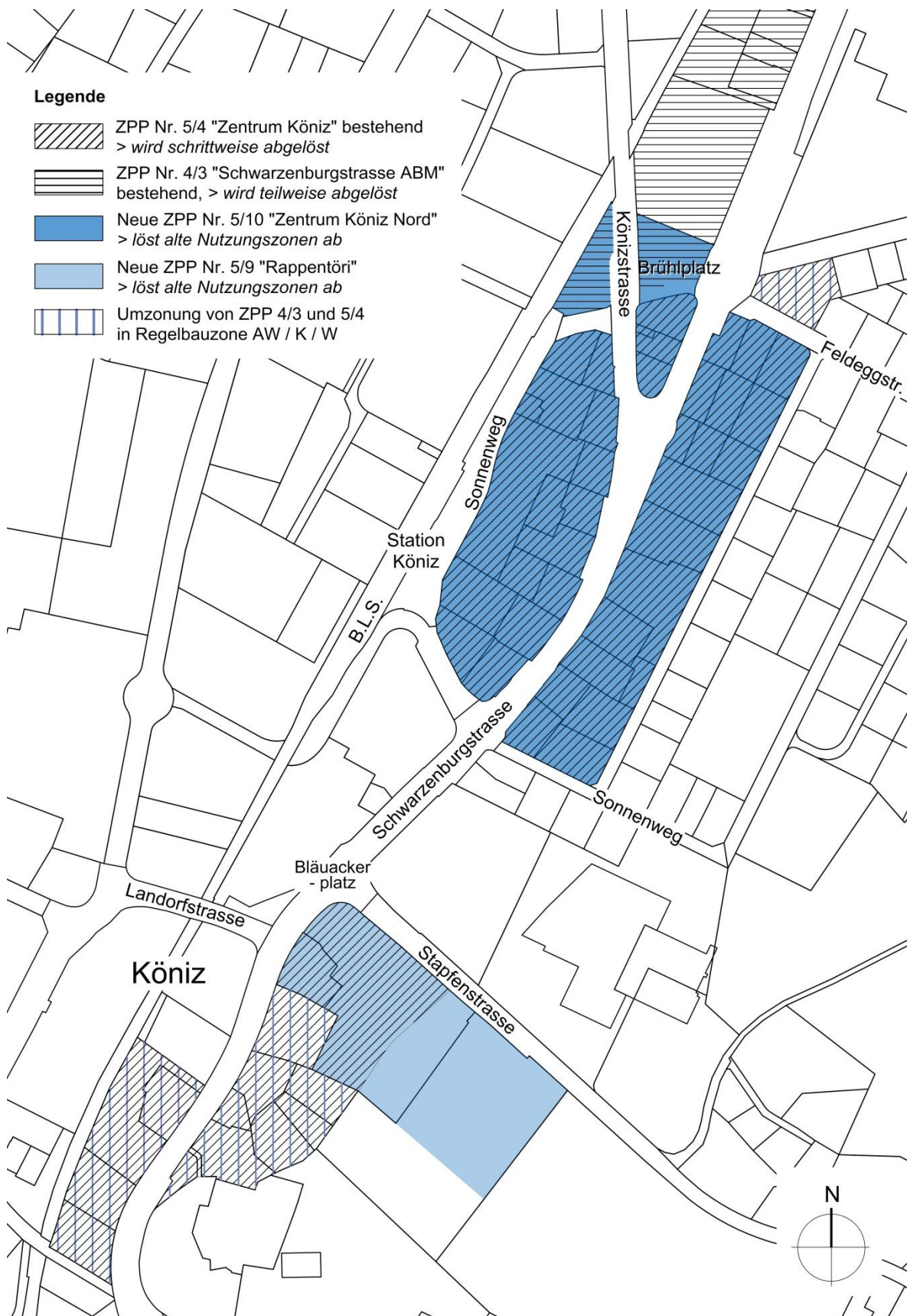
b. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Zur Umsetzung der Aufwertung des Zentrums soll die neue ZPP 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ erlassen werden. Dies macht eine Änderung des Nutzungsplans und der besonderen Vorschriften erforderlich. Die neuen Bestimmungen sind grundeigentümergebunden und basieren auf den gestalterischen Vorgaben des Strukturplans.

c. Änderung der Nutzungszonen im Zentrum

- Mit der Vorlage werden der südliche Teil der Zone mit Planungspflicht (ZPP) 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“ sowie der nördliche Teil der ZPP Nr. 5/4 „Zentrum Köniz“ der eigenständigen neuen ZPP Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ zugeführt.
- Der nördliche Teil der ZPP 4/3 „Schwarzenburgstrasse ABM“ bleibt vorerst bestehen. Für das nördlich angrenzende Gebiet „Station Liebefeld“ erfolgt ein eigenständiges ordentliches Verfahren im Nachgang zur Ortsplanungsrevision (OPR).
- Der südöstliche Teil der ZPP 5/4 „Zentrum Köniz“ bleibt vorerst bestehen. Er wird abhängig von der Volksabstimmung zur Planung „Rappentöri“ angepasst und einer Regelbauzone (Kernzone K, Bauklasse IIIb) sowie der ZPP 5/9 „Rappentöri“ zugeführt.
- Der südwestliche Teil der ZPP 5/4 „Zentrum Köniz“ soll mit der laufenden Ortsplanungsrevision angepasst und der Gemischten Zone AW, Bauklasse IIIb zugeführt werden.
- Die Parzelle 4749 im nordöstlichen Bereich soll von der ZPP 5/4 „Zentrum Köniz“ in die Wohnzone Bauklasse IIIa umgezont werden.

Übersicht der Änderungen in Nutzungsplan



d. Ergänzung Baureglement (Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan)

Im Teil „Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan“ des Baureglements werden für Zonen mit Planungspflicht spezifische baurechtliche Vorschriften erlassen.

Im Detail werden darin der Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, die Gestaltungsgrundsätze sowie verschiedene Bestimmungen (wie z.B. bezüglich Verkehr) der neuen ZPP formuliert. Die Besonderen Vorschriften wurden basierend auf den Erkenntnissen aus dem Planungsprozess und den städtebaulichen Vorgaben des Strukturplans, den kantonalen Vorgaben, den Ansprüchen der Grundeigentümerschaften und verschiedener Fachgremien, erarbeitet.

> Wortlaut der besonderen Vorschriften zur ZPP siehe Botschaftsentwurf

3. Planungsprozess

Der Erlass einer neuen ZPP stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren (gem. Art. 58 ff. Baugesetz) dar und erfordert einen Beschluss durch die stimmberechtigte Bevölkerung, welcher am 21. Mai 2017 vorgesehen ist.

a. Mitwirkung und Vorprüfung

> Zusammenfassung der Verfahrensschritte siehe Botschaftsentwurf

b. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage (gemäss Art. 60 Baugesetz) fand vom 30. September bis am 29. Oktober 2016 im Gemeindehaus statt.

Die BLS hat eine Rechtsverwahrung deponiert. Für Planungen im Umfeld der Bahn werden von der BLS üblicherweise Rechtsverwahrungen eingereicht, in welchen darauf hingewiesen wird, dass durch die neue Überbauung keine Ansprüche gegenüber den Belastungen durch die Bahn abgeleitet werden dürfen.

c. Weiteres Vorgehen und Termine

Bei einer Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Genehmigung eingereicht werden.

Nach Eintritt der Rechtskraft der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 5/10 „Zentrum Köniz Nord“ werden die Grundeigentümer das Areal nach ihren persönlichen Zeitvorstellungen und finanziellen Mitteln weiterentwickeln. Dabei kann es zur Erstellung von einzelnen Überbauungsordnungen und/oder qualitätssichernden Verfahren (Architekturwettbewerbe) kommen. Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets sind mehrere Grundeigentümer sowie die BLS und die Gemeinde bestrebt, eine Planung zeitnah in Angriff zu nehmen.

4. Zuständigkeiten

Eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren liegt in der Kompetenz der stimmberechtigten Bevölkerung. Grundsätzlich liegt auch der Zeitpunkt des Inkrafttretens in der Kompetenz der Stimmberechtigten. Da dieser abhängig von der Genehmigung durch den Kanton ist und nicht genau vorausgesagt werden kann, beantragt der Gemeinderat dem Parlament jeweils zuhanden der Stimmberechtigten, ihn zu ermächtigen, den Zeitpunkt des Inkrafttretens bestimmen zu können.

5. Finanzen

a. Kosten Planungsverfahren und Folgekosten

Nebst dem weitgehend verwaltungsinternen Planungsaufwand erwachsen der Gemeinde vorerst keine weiteren Kosten. Die Kosten für mögliche Folgeplanungen (Überbauungsordnungen, Wettbewerbe) und die Realisierung werden von den Grundeigentümerschaften getragen, was die Gemeinde Köniz mit einschliesst. Die Kosten für die Erschliessung werden entsprechend der ordentlichen Finanzkompetenzen und Kostenteiler getragen.

Durch die innere Entwicklung und Aufwertung des Zentrumsgebiets wird die Attraktivität der Gemeinde weiter gestärkt. Die Gemeinde hat 2012 im Sinne der aktiven Bodenpolitik innerhalb des Sektors A ein Grundstück erworben, welches entsprechend der zukünftigen Lagequalität nun in Wert gesetzt werden kann.

b. Mehrwertausgleich

Infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten entstehen Mehrwerte. Gemäss der Praxis des Gemeinderats von Köniz werden erhebliche Planungsmehrwerte gestützt auf Art. 142 des bernischen Baugesetzes (Stand 2016) per Vereinbarung ausgeglichen.

Im Juli 2015 hatte der Gemeinderat die Regelung bezüglich des Ausgleichs der planerischen Mehrwerte mit folgenden Eckwerten beschlossen:

- Ermittlung des planerischen Mehrwerts erfolgt mittels eines Fixbetrages pro m² zusätzlich realisierter Geschossfläche oder über eine Neuberechnung des Mehrwerts bei Baugesuchseingabe durch ein unabhängiges Gutachten.
- Ausgleichsleistung in der Höhe von 40% des planerischen Mehrwerts
- Pro Grundeigentümerschaft werden einmalig die ersten CHF 150'000 des planungsbedingten Mehrwerts nicht angerechnet.
- Die Ausgleichsleistung wird fällig, wenn der planerische Mehrwert realisiert wird. Der planerische Mehrwert wird durch Überbauungen (bewilligtes Bauprojekt, welches sich auf die Geschossfläche auswirkt) oder durch Veräusserungen realisiert.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden über verschiedene Gesprächsrunden vom Sinn und Zweck einer Vereinbarung über den Ausgleich von Planungsvorteilen informiert. Zudem wurden die Entwürfe der Vereinbarungen bei Ihnen in die Vernehmlassung gegeben. Für die verschiedenen Sektoren wurde ein unabhängiges Fachgutachten zur Mehrwertermittlung für jede einzelne Parzelle erstellt.

Aufgrund der grossmehrheitlichen Aufnahme der Anliegen der Grundeigentümer konnte erreicht werden, dass bis zum heutigen Zeitpunkt lediglich eine von insgesamt 42 Parteien die Vereinbarung noch nicht unterschrieben hat. Damit ist aus Sicht des Gemeinderats sichergestellt, dass für die Grundeigentümerschaft im Planungssperimeter die gleichen Rahmenbedingungen gelten.

Bei Ausschöpfung des Maximums an möglicher Geschossfläche käme theoretisch ein Mehrwertausgleichsbetrag von rund 2,9 Mio. Franken zusammen. Diese Mittel sollen für Infrastrukturanlagen, Planungen, Wettbewerbs- oder analoge Verfahren, zum Erwerb strategisch bedeutender Grundstücke oder für Massnahmen in den Bereichen Landschaftspflege, Energie und Nachhaltigkeit verwendet werden. Es ist aber nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren der gesamte Mehrwert auch effektiv realisiert wird.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen und z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung Zentrum Köniz Nord wird zugestimmt.
 - Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels.

Köniz, 21. Dezember 2016

Der Gemeinderat

Beilagen:

Entwurf Botschaft und Stimmzettel für die Volksabstimmung vom 21. Mai 2017