

## **Zentrum Niederwangen, Änderung der baurechtlichen Grundordnung, Zone mit Planungspflicht**

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

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

#### **1. Ausgangslage**

##### **1.1 Situation und Planungsauslöser**

Das Zentrum Niederwangen ist geprägt von der gewerblichen Nutzung und verfügt über rund 120 Arbeitsplätze und rund 40 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Areal übernimmt bereits heute wesentliche Zentrumsfunktionen, aber das Potenzial als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen wird nicht annähernd ausgeschöpft. Rund um den Bahnhof sind die Platzverhältnisse für die an- und weggehenden Busse knapp und ein zukünftiger ÖV-Ausbau mit der heutigen Situation nicht umsetzbar. Da in unmittelbarer Umgebung mehrere grössere Bebauungen entstanden sind oder geplant werden (Wohnüberbauungen Papillon/Ried, Stegenweg, Schwendistutz, Polizeizentrum Juch-Hallmatt, Verdichtung Industriezone) wird der Druck auf den Bahnhof Niederwangen und die Nachfrage nach entsprechenden Zentrumsnutzungen zunehmen. Es besteht planerischer Handlungsbedarf, um die Entwicklung des Ortsteilzentrums und den Ausbau des ÖV-Umsteigeknotens rechtlich zu ermöglichen.

Das Kernstück des Planungsareals ist das Gebiet rund um den Bahnhof Niederwangen. Im Nordwesten begrenzt durch die Bahnlinie Bern-Freiburg und die Autobahn reicht die Fläche bis an die Riedmoosbrücke. Östlich der Freiburgstrasse bilden die Wohn- und Gewerbebauten am Hangfuss den Abschluss und im Südwesten schliesst der Perimeter einen Teil der bestehenden Industrie- und Gewerbezone mit ein. Das Restaurant Wangenbrüggli trägt noch den früheren Namen des Ortes, welcher auf den historischen Übergang über den Stadtbach verweist. Infolge des Autobahnbaus dient dieser heute nur noch als Erschliessung des Bahnhofs.

##### **1.2 Rechtsgültige Planung**

Der Planungssperimeter ist in der baurechtlichen Grundordnung als "Änderung ausserhalb OPR" gekennzeichnet. Die Planungsarbeiten erfolgten inhaltlich abgestimmt aber prozessual unabhängig von der Ortsplanungsrevision. Rechtskräftig ist innerhalb des Planungssperimeters der Stand der Nutzungsplanung von 1993. Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7/2 "Station Wangenbrüggli" ist eine altrechtliche Stimmbürgerzone des Typs 2, welche in der rechtskräftigen Grundordnung der Gemeinde Köniz nicht mehr angewendet wird. Sie hatte zur Folge, dass bereits in den ZPP-Bestimmungen eine Ersatzordnung vorgesehen wurde für den Fall, dass eine Überbauungsordnung abgelehnt würde. Hier vorliegend ist unter 4.2 der ZPP-Vorschriften festgelegt, dass bei Ablehnung der Überbauungsordnung die Kernzone K und die Bauklasse IIIb gelten. Dies ist auch der Grund, warum im Nutzungsplan für den ZPP-Perimeter nicht die ZPP-Signatur, sondern die Kernzone verwendet wird.

##### **1.3 Grundeigentümerschaften**

Direkt von der Planung betroffen sind nicht ganz ein Dutzend Grundeigentümerschaften. Neben privaten Eigentümern, handelt es sich um teilweise seit langem ansässige Unternehmen aus den Bereichen Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf. Im Besitz der Gemeinde Köniz ist die Erschliessungstrasse zum Bahnhof und die davon umschlossene Fläche nordwestlich des Stadtbachs bis zu den Geleisen sowie die Parzelle Nr. 3235 (mit Wohngebäude Freiburgstrasse 552). Die Parzelle des Stadtbachs ist im Besitz der Stadt Bern und die Freiburgstrasse gehört dem Kanton. Die Grundeigentümerschaften wurden bereits früh in die Planung miteinbezogen und ihre Anliegen bei der Erarbeitung eingeflossen.

## **1.4 Planungsgeschichte**

Als erster Schritt wurde eine Studie zur Arealerschliessung erarbeitet. Dies mit dem Ziel, für den öffentlichen Verkehr eine ideale Lösung aufzuzeigen und gleichzeitig eine möglichst grosszügige Bebaubarkeit zu gewährleisten. Das Konzept aus der Studie wurde in der nachfolgenden Testplanung berücksichtigt. 2016 wurden dazu drei interdisziplinäre Teams eingeladen. Es sollten Lösungen zu den Themen Städtebau, Freiraumqualität, Arealerschliessung und Etappierung erarbeitet werden. Das vom Begleitgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Siegerprojekt überzeugte vor allem durch das städtebauliche Konzept, eine gute Fern- und Nachwirkung, eine gute Orientierung, eine gute Etappierbarkeit entsprechend den Grundeigentümerbedürfnissen sowie einen angemessenen Massstab. Im Anschluss erfolgte eine Vertiefung des Richtprojektes als Grundlage für die neue ZPP Nr. 7/2 "Zentrum Niederwangen".

## **2. Die wichtigsten Inhalte der Planung**

### **2.1 Mass und Art der Nutzung**

Mit einer Intensivierung der Nutzung soll das Zentrum Niederwangen als solches auch sichtbar gemacht werden. Zwischen Bahnhofplatz und Freiburgstrasse ist ein 25-30 m hohes Gebäude vorgesehen. Die weiteren Gebäude entlang der Freiburgstrasse und angrenzend an den Bahnhofplatz sollen 17-21 m hoch sein. Gerade mit dieser Konzentration der Bebauung wird Platz geschaffen für den neuen Bahnhofplatz.

Bezüglich Nutzung wird die Kernzone beibehalten. Ziel ist aber ein höherer Wohnanteil, was zusammen mit einem breiten Dienstleistungs- und Einkaufsangebot mit attraktiven Aussenräumen zu einer Belegung des Zentrums führen soll. Angesichts der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzunahme im Gebiet sind attraktive Einkaufsmöglichkeiten und ein gut funktionierender Bahnhofszugang ein Gebot der Stunde und entsprechen dem Konzept der Stadt der kurzen Wege.

Bezüglich preisgünstiges Wohnen ist anzumerken, dass der Ortsteil Niederwangen nicht von besonders hohen Mietzinsen gemäss Art. 51 Abs. 2 Baureglement betroffen ist. Daher wird in der vorliegenden Planung kein Anteil an Wohnungen in Kostenmiete vorgeschrieben.

### **2.2 Neuer Bahnhofplatz**

Mit der Konzentration der Bebauung und einer Neuorganisation der Erschliessung wird Platz geschaffen für eine Neugestaltung des Bahnhofplatzes. Mit bis zu vier hindernisfreien Bushaltekanten, mehr Wartebereichen für Fahrgäste und einem guten Angebot an Veloabstellplätzen soll das direkte Umsteigen verbessert werden. So soll eine zukunftsfähige Verkehrsdrehscheibe entstehen.

Der neue Aussenraum soll aber auch ein Begegnungsort für Niederwangen werden. Angedacht ist eine attraktive Aussenraumgestaltung mit Zugang zum Stadtbach. Denkbar wäre auch ein Pavillon mit Kiosk oder eine Belebung des Platzes durch eine gastronomische Aussenbestuhlung. Der Bahnhofplatz selber soll durch den Autoverkehr nur eingeschränkt zugänglich sein. Für den kompletten Planungspereimeter ist vorgesehen, die Parkierung in Gemeinschaftsanlagen zu organisieren. Die konkrete Umsetzung wird auf Stufe Überbauungsordnung festgelegt. Klar ist, dass die Umsetzung der baulichen Entwicklung etappenweise und unter Einbezug der Grundeigentümerschaften erfolgen wird.

Weitere inhaltliche Ausführungen siehe Abstimmungsbotschaft und Raumplanungsbericht.

## **3. Planungsinstrumente**

Die Planungsinstrumente sind unter <https://www.koeniz.ch/zentrum-niederwangen> aufgeschaltet.

### **3.1 Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK**

In einem Bebauungs- und Erschliessungskonzept BEK, welches auf dem Richtprojekt aus der Testplanung basiert, hat der Gemeinderat die Rahmenbedingungen für die bauliche Umsetzung der ZPP festgelegt. Das BEK dient zur Überprüfung der Vorgaben wurde vom Gemeinderat beschlossen und ist für die Verwaltung verbindlich. Das BEK ist nicht Gegenstand der vorliegenden Abstimmung.

### **3.2 Änderung baurechtliche Grundordnung**

Die heute rechtskräftige ZPP Nr. 7/2 sowie ein Teil der Arbeitszone werden neu der ZPP Nr. 7/2 "Zentrum Niederwangen" zugewiesen. Dies bedingt eine Änderung des Nutzungsplanes und eine Änderung des Baureglements.

#### **3.2.1 Änderung Nutzungsplan**

Da der ZPP-Perimeter von der Ortsplanungsrevision ausgenommen wurde, müssen nun sämtliche Zonen im Perimeter bestätigt oder neu zugewiesen werden. Bestätigt wird die Arbeitszone 1 im Bereich der Riedmoosbrücke. Der neuen ZPP zugewiesen wird, neben der Fläche der bisherigen ZPP, auch ein Teil der Arbeitszone 2 im südlichen Bereich.

#### **3.2.2 Baureglementsänderung (besondere Vorschriften zum Nutzungsplan)**

Im Baureglement sind die spezifischen Vorschriften zu den Zonen mit Planungspflicht im Anhang II "Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan" zu finden. Rechtsgültig sind unter der Ziffer 7/2 die Bestimmungen zur ZPP "Station Wangebrüggli" festgelegt. Diese werden komplett revidiert bzw. durch die neuen Bestimmungen der ZPP 7/2 "Zentrum Niederwangen" ersetzt. Festgelegt werden neben dem Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie weitere Bestimmungen.

Nutzungsplan und Wortlaut der besonderen Vorschriften siehe <https://www.koeniz.ch/zentrum-niederwangen>.

## **4. Verfahren und weiteres Vorgehen**

### **4.1 Öffentliche Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 23. November 2018 bis am 7. Januar 2019 durchgeführt. Grundsätzlich wurde der Handlungsbedarf anerkannt und die Inhalte der Planung wurden begrüsst. Basierend auf den Mitwirkungseingaben wurde der Perimeter im südwestlichen Bereich erweitert.

Infolge von Fragen zur zukünftigen Anlieferungs- und Verkehrssituation der Industriezone wurde zudem von der Gemeinde eine vertiefte verkehrstechnische Untersuchung in Auftrag geben. Daraus ging klar hervor, dass auch die geplante zukünftige Verkehrsführung für alle Verkehrsträger während den vorgesehenen Etappierzuständen für bestehende und künftige Nutzungen funktioniert.

### **4.2 Kantonale Vorprüfung**

Die kantonale Vorprüfung wurde mit Vorprüfungsbericht vom 15. November 2019 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR abgeschlossen. Die Genehmigungsvorbehalte wurden durch die Planungsabteilung aufgenommen oder konnten ausgeräumt werden.

### **4.3 Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage fand vom 14. Oktober bis zum 12. November 2021 statt. Zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung ZPP Nr. 7/2 wurden eine Einsprache und zwei Rechtsverwahrungen eingereicht.

### **4.4 Beschluss Gemeinde**

Der Beschluss der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ZPP Nr. 7/2 "Zentrum Niederwangen" liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

### **4.5 Weiteres Vorgehen bei einer Annahme der Vorlage**

Nach 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 der Genehmigung durch den Kanton wird der Gemeinderat die Änderung der baurechtlichen Grundordnung in Kraft setzen.

## **5. Finanzen**

### **5.1 Kosten**

Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren werden durch die Gemeinde abgedeckt. Zukünftige durch die Planung ausgelöste Projektierungs- und Baukosten werden von den jeweiligen Grundeigentümerschaften, zu denen auch die Gemeinde Köniz gehört, getragen. Allfällige Gemeindegeldkredite für die anteilmässige Planung und Realisierung beispielsweise für die Umgestaltung des Bahnhofplatzes werden dem jeweils kreditkompetenten Organ rechtzeitig zum Beschluss unterbreitet.

### **5.2 Ausgleich planerischer Mehrwert**

Infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten ergibt sich für die Grundstücke im ZPP-Perimeter insgesamt ein bedeutender Mehrwert. Basierend auf dem kommunalen Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen haben die betroffenen Grundeigentümerschaften eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Die entsprechende Schätzung eines unabhängigen Büros im Auftrag der Gemeinde Köniz hat für das Areal der ZPP Nr. 7/2 "Zentrum Niederwangen" gesamthaft einen Mehrwert von CHF 10'832'000 ergeben. Erste Verfügungsentwürfe zur Mehrwertabgabe wurden den Grundeigentümerschaften im Rahmen der öffentlichen Auflage zugestellt. Die Mehrwertabgaben werden aber erst nach Inkrafttreten der entsprechenden Planungsinstrumente durch die Gemeinde verfügt und erst bei Baustart fällig. Die entsprechenden Einnahmen könnten beispielsweise für die rund um den Bahnhof Niederwangen geplante Aufwertung des öffentlichen Freiraums eingesetzt werden (siehe auch Kosten unter 5.1).

## **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen bei z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 7/2 "Zentrum Niederwangen" wird zugestimmt.

2. Der Gemeinderat bestimmt das Inkrafttreten dieser Änderung.

2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.

Köniz, 21.12.2021

Der Gemeinderat

## **Beilagen**

1) Entwurf Abstimmungsbotschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten