

Spühli, Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 8/6; Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

1. Vorbemerkung

Die wesentlichen Inhalte zu dieser Vorlage sind im Entwurf der Botschaft an die Stimmberechtigten erläutert. Nachfolgend werden gewisse Themen vertieft erläutert. Für das bessere Verständnis des Gesamtkontextes enthalten einzelne Abschnitte im Parlamentsantrag dennoch Wiederholungen der Aussagen in der Abstimmungsbotschaft.

Der Wortlaut der besonderen Vorschriften ist der Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten zu entnehmen. Die detaillierten Planungsinstrumente sind ebenfalls unter www.koeniz.ch/spuehlirain aufgeschaltet. Ebenfalls dort ist der Raumplanungsbericht zu finden, welcher weitere hilfreiche Erläuterungen enthält.

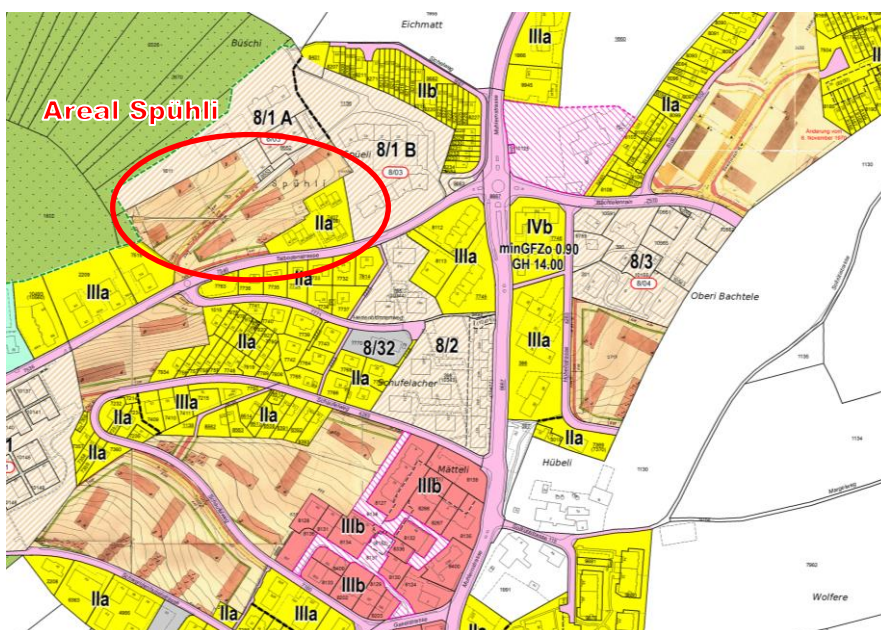
2. Ausgangslage

2.1. Planungsauslöser, Lage und Situation

Die vier- und sechsgeschossigen Bauten entlang des Spühlirains im Nordwesten von Schliern wurden in den 1960er Jahren realisiert. Die Gebäude sind inzwischen sanierungsbedürftig. Die Grundeigentümerin hat sich deshalb im zweiten Halbjahr 2017 bei der Gemeinde über die Möglichkeiten für eine Arealentwicklung erkundigt. Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz stand für die Grundeigentümerin die Möglichkeit für Ersatzneubauten im Vordergrund.

2.2. Rechtsgültige Planung

Planungsrechtlich ist das Areal heute rechtsgültig dem Baulinienplan «Schliern Nord» mit Sonderbauvorschriften zugewiesen und erfuhr deshalb in der Ortsplanungsrevision keine Änderungen. Dieser Plan gilt auch noch für weitere Teile des nördlichen Schlierns. Für diese Teile bleibt er auch nach Annahme des vorliegenden Planungsgeschäfts gültig.



In den bräunlich dargestellten Gebieten gilt heute der Baulinienplan Schliern-Nord

2.3. Grundeigentümerin

Grundeigentümerin des Areal (Parzelle Nr. 782) ist die Bernische Pensionskasse. Die Erschliessungsstrasse Spühlirain (Parzelle Nr. 7658) ist im Eigentum der Gemeinde. Für diese Arealentwicklung soll der bestehende Baulinienplan in diesem Bereich durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) abgelöst werden. Dazu haben die Gemeinde Köniz und die Grundeigentümerin Ende September 2018 eine Planungsvereinbarung unterzeichnet. Diese Vereinbarung regelt das Vorgehen und die Rollenteilung im Planungsprozess. Insbesondere die Ziele und Rahmenbedingungen des Studienauftrags. Ausserdem regelt sie die Kostentragung. Wobei die Kosten für den Studienauftrag sowie die Drittleistungen durch die Grundeigentümerin übernommen wurden.

3. Inhalt

3.1. Studienauftrag, Bebauungs- und Erschliessungskonzept

Die Grundeigentümerin führte darauf, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, Ende 2018 bis Anfang 2019 einen Studienauftrag mit drei Teams durch. Mit diesem Studienauftrag sollten die Rahmenbedingungen zu Städtebau, Freiraum, Ökologie und Erschliessung geklärt werden. Das Projekt des Teams bestehend aus Rykart Architekten AG und DUO Landschaftsarchitekten Särlling ging aus diesem Studienauftrag als Sieger hervor. Das Siegerteam kommt zum Schluss, dass die heutige Siedlung mit ihren drei Solitären gegen den Wald und den drei Längsbauten im unteren Teil städtebaulich richtig ist. Ihr Projekt sieht deshalb ebenfalls drei Solitäre im oberen Bereich und drei Längsbauten im unteren Bereich vor. Diese werden aber konsequent über den Spühlirain erschlossen. Damit bildet der Spühlirain neu das konzeptionelle Rückgrat der Siedlung. Dieser soll mehr im Sinne eines Quartierplatzes gestaltet werden und den Bewohnenden auch als Freiraum dienen.

Bezüglich Mobilität kommt Artikel 49 des Baureglements über die reduzierte Parkplatzerstellung in Zonen mit Planungspflicht zur Anwendung, d. h. pro Wohnung dürfen maximal 0.5 Parkplätze erstellt werden. Die Grundeigentümerin wurde vertraglich zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts verpflichtet

Die zentralen Aussagen zu Nutzungsart, den wichtigsten städtebaulichen Rahmenbedingungen, zum Freiraum sowie zur Erschliessung aus dem Siegerprojekt des Studienauftrags wurden in einem Bebauungs- und Erschliessungskonzept abstrahiert. Im Rahmen der Erarbeitung einer nachgelagerten Überbauungsordnung oder zur Beurteilung eines Baugesuchs für ein Gesamtvorhaben muss das BEK als verwaltungsanweisende Grundlage beigezogen werden.

3.2. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

3.2.1. Änderung des Baulinienplans Schliern-Nord (Sollrüti – Spühli – Schwandenhubel) mit Sonderbauvorschriften

Mit der Überführung des Projektperimeters in eine ZPP wird der Geltungsbereich des Baulinienplans verkleinert. Auf die Sonderbauvorschriften hat die Änderung keinen Einfluss. Die Änderung des Baulinienplans «Schliern-Nord» erfolgt im geringfügigen Verfahren mit öffentlicher Auflage und Beschluss durch den Gemeinderat.

3.2.2. Änderung Nutzungsplan

Neu wird das Areal, inklusive dem dazugehörigen Abschnitt des Spühlirains, der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 8/6 «Spühli» zugeordnet.

3.2.3. Ergänzung Baureglement (besondere Vorschriften zum Nutzungsplan)

Das Baureglement der Gemeinde Köniz regelt die Nutzungsordnung in allgemeiner Weise. Im Teil «Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan» des Baureglements werden in speziellen Zonen (u.a. in Zonen mit Planungspflicht) die besonderen Verhältnisse näher ausformuliert und spezifische Vorschriften erlassen. Die aus dem Studienauftrag gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die neuen ZPP-Vorschriften und schreiben Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie weitere Bestimmungen vor.

3.3. Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde

Neben der Planungsvereinbarung zu Beginn der Planung, wurden im Verlauf des Planungsprozesses wichtige Themen definiert, welche die Grundeigentümerin bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen hat. So verpflichtet sich die Grundeigentümerin in einer Vereinbarung alle Kosten im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Spühlirains zu übernehmen (vgl. auch Kapitel 5.1 Kosten). Zusätzlich hat sich die Gemeinde in dieser Vereinbarung die Möglichkeit für zusätzlichen Schulraum und allenfalls für eine Quartierheizzentrale im Areal gesichert.

Die Bernische Pensionskasse verpflichtet sich zudem ihrerseits auf freiwilliger Basis einen Anteil der Wohnungen in Kostenmiete zu vermieten sowie die Siedlung als «Plusenergie-Quartier» zu realisieren. Beide Themen wurden von der Bernischen Pensionskasse vorgebracht und in die Vereinbarung aufgenommen.

Die vereinbarten Inhalte in diesen beiden Bereichen gehen dabei über die gesetzlichen Vorgaben hinaus:

Gemäss Verordnung zum preisgünstigen Wohnungsbau gehört Schliern nicht zu den Ortsteilen, welche von besonders hohen Mietzinsen betroffen sind und hat somit nicht weitergehende Massnahmen gemäss dem Artikel 51 Baureglement zu ergreifen. Dennoch erklärt sich die Pensionskasse bereit, freiwillig 30 % des für das Wohnen bestimmten, im Vergleich zum heute möglichen **zusätzlichen** Nutzungsmasses in Kostenmiete gemäss sämtlichen Vorgaben der Verordnung zu vermieten. Durch die Nutzungsplanänderung können neu zusätzlich 14'600 m² Geschossfläche mit Wohnnutzung realisiert werden. Somit müssen 4'380 m² in Kostenmiete vermietet werden. Dies entspricht ungefähr 40 Wohnungen.

Beim Thema Energie gibt die ZPP eine Reduktion der gewichteten Gesamtenergieeffizienz um 15 % gegenüber der kantonalen Energieverordnung vor. Für den «Plusenergie-Quartier»-Standard muss die vor Ort erneuerbar selbsterzeugte Energie grösser sein, als die benötigte Energie für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung, Beleuchtung und allgemeine Gebäudetechnik.

3.3.1. Strategische Reserve für Bildungsräume

Die Anzahl Schülerinnen und Schüler in Schliern ist in den letzten Jahren stark gestiegen. An den drei Standorten Blindenmoos, Hertenbrünnen und Fröschiweg betrug der Zuwachs über die letzten 15 Jahre etwa ein Drittel. In der neuen Siedlung am Spühlirain rechnet die Planungsabteilung bei einem Vollausbau aufgrund der Mehrnutzung mit etwa 30 Kindern mehr als heute. Mittel- bis längerfristig ist ausserdem mit der Siedlungsentwicklung in der Eichmatt zu rechnen. Deshalb hat sich die Gemeinde in der künftigen Siedlung Spühli Raum für Schulnutzung oder Tagesstruktur gesichert. Die Fläche reicht etwa für zwei Klassen.

4. Verfahren und weiteres Vorgehen

4.1. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde vom 12. Februar bis 13. März 2020 durchgeführt. Zum Auftakt fand am 11. Februar 2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an der rund 90 Interessierte teilnahmen. In den Mitwirkungseingaben wurde der Sanierungsbedarf der Gebäude anerkannt, die Anpassung an die heutigen Energiestandards sowie die zusätzliche Verdichtung eingehend mit einer guten sozialen Durchmischung wurden begrüsst. Stark kritisiert wurden die Gebäudedimensionen, die Neubauten seien für das Ortsbild zu hoch. Der Gemeinderat ist jedoch überzeugt, dass es sich beim Siegerprojekt um ein gutes und dem Ort angepasstes Projekt handelt, welches die Ziele des Raumplanungsgesetzes und der Könizer Ortsplanung sinngemäss umsetzt. Sämtliche Mitwirkungseingaben wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst und Antworten dazu erläutert. Der Bericht ist ebenfalls auf der oben genannten Website einsehbar.

4.2. Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte von Ende September 2020 bis Mitte Januar 2021 die Planungsunterlagen unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Die Kritikpunkte betrafen primär Messweisen die nicht kompatibel zur Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) waren sowie die Änderung des heute für dieses Gebiet gültigen Baulinienplans «Schliern-Nord». Die Genehmigungsvorbehalte wurden durch die Planungsabteilung aufgenommen und bereinigt. Es handelt sich dabei um untergeordnete Anpassungen, welche keine materiellen Änderungen zur Folge hatten. Da die Harmonisierung der Messweisen ein relativ neues Thema ist und immer wieder zu Unklarheiten führt, wurden die geänderten Vorschriften beim AGR zu einer ergänzenden Vorprüfung eingereicht. Diese ergänzende Vorprüfung durch das AGR im Sommer 2022 ergab, dass die Vorbehalte genügend bereinigt werden konnten.

4.3. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 24. Februar bis 27. März 2023. Innert der Auflagefrist wurden elf Einsprachen eingereicht. Davon waren zehn Einsprachen gleichlautend. Sämtliche Einsprachen wurden von Privatpersonen aus der Nachbarschaft verfasst. Darin wurden primär die Gebäudedimensionen gerügt. Der Kanton (AGR) wird im Rahmen der abschliessenden Genehmigung der Planungsinstrumente erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

4.4. Weiteres Vorgehen

Nach einer Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem AGR zur Genehmigung eingereicht werden.

Über die Form der Folgeplanung resp. Realisierung entscheiden die private Grundeigentümerin und die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt. Wahrscheinlich ist der Erlass einer Überbauungsordnung. Diese liegt in der Kompetenz des Gemeinderats. Baustart für die neue Siedlung ist nicht vor Anfang 2026.

5. Zuständigkeiten

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 8/6 «Spühli» liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

6. Finanzen

6.1. Kosten

Die Arbeiten für das laufende Planerlassverfahren werden durch die Planungsabteilung abgedeckt. Der durchgeführte Studienauftrag sowie weitere Arbeiten von externen Fachleuten wurde durch die Grundeigentümerin finanziert. Weitere Planungskosten können bei Erlass der Überbauungsordnung anfallen. Ausserdem wird die Gemeinde im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Strasse die Wasserleitung im Spühlirain sanieren. Sämtliche weitere Kosten, inklusive der Neugestaltung des Spühlirains, obliegen entsprechend der Vereinbarung der Bernischen Pensionskasse.

6.2. Mehrwertausgleich

Infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten wurde ein unabhängiges Fachgutachten zur Mehrwertermittlung erstellt. Der Mehrwert wird auf 2.67 Mio. Franken geschätzt. Womit die maximale Mehrwertabgabe zu Gunsten der Gemeinde gemäss Verfügungsentwurf rund eine Million Franken beträgt. Der effektive Mehrwertausgleich wird nach Inkraftsetzung der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung durch die Gemeinde definitiv verfügt und bei Baustart fällig.

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, neue Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 8/6 «Spühli» wird zugestimmt.
 2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut der Abstimmungsfrage werden genehmigt.

Köniz, 28.6 2023

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Entwurf Abstimmungsbotschaft