

Parlamentssitzung vom 10. Dezember 2007

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament
betreffend

Areal Gurtenbrauerei; Änderung des Nutzungsplans und des Baureglements

1. Vorbemerkung

Die nachfolgenden Ausführungen ergänzen die Botschaft an die Stimmberechtigten zu diesem Geschäft.

2. Ausgangslage

2.1 Rechtsgültige Planung

Im Gurtenbrauereiareal gilt die Überbauungsordnung (UeO) Areal Gurten Wabern, genehmigt am 8. August 2003. Der Grosse Gemeinderat hat diese im April 2003 erlassen. Zusammen mit der UeO wurde das Richtprojekt mit total 38'600 m² Bruttogeschossfläche (BGF), davon ca. 11% Wohnnutzung (4350 m² BGF) und 62% (23'870 m² BGF Büro/Dienstleistungsnutzung) genehmigt. Die bestehende UeO sah einen minimalen Wohnanteil von mind. 4000 m² BGF und max. 20% (ca. 7'700 m² BGF) vor. Dies ergab sich primär aus der städtebaulichen Idee und der zulässigen Art (Grundnutzung Arbeitszone) sowie dem zulässigen Mass der Nutzung (Bauklasse IVc max. Gebäudehöhe 14 m), welche zur Beschlussfassung noch in der Kompetenz des grossen Gemeinderates lag.

2.2 Grundsatzentscheid des Gemeinderates

Ende 2005 kam es zu den ersten Kontakten zwischen den neuen Arealentwicklern und der Gemeindeverwaltung. Dabei stellte sich sehr rasch die Grundsatzfrage, ob eine grössere Wohnnutzung auf dem Brauereiareal zugelassen werden soll. Der Gemeinderat hat in der Folge mit Beschluss 171/06 vom März 2006 dem Grundsatz einer Öffnung des Areals für die Wohnnutzung im Sinne einer ersten Projektentwicklungsstudie zugestimmt. Die Arealentwickler entschieden sich daraufhin, den Projektentwicklungsprozess fortzusetzen und das Risiko einer Volksabstimmung zu tragen.

2.3 Ansässiges Gewerbe

In den letzten Jahren haben sich zahlreiche Gewerbetreibende auf dem Areal eingemietet. Es herrscht ein vielfältiger Mix von Kleinst- und Kleinbetrieben. Die Mieter wurden bisher nur mit kurzfristigen Mietverträgen ausgestattet. Dank diesen Zwischennutzungen und des professionellen Arealwartes ist das Brauereiareal nicht verslumpet. Die Mehrheit der Gewerbetreibenden möchte auch in Zukunft gerne auf dem Areal bleiben.

2.4 Grundeigentümerin und Arealentwickler

Aktuelle Grundeigentümerin ist die Immobiliengesellschaft Septima AG der PSP Swiss Property mit Sitz in Zug. PSP verwaltet ein Immobilienportfolio von CHF 4.9 Mrd. (Stand 30. Juni 2007) und ist spezialisiert auf die Entwicklung von Brauereiarealen in der ganzen Schweiz

(u. a. Hürlimann und Löwenbräu in Zürich und Feldschlösschen in Rheinfelden). Für die Arealentwicklung des Gurtenbrauereiareals tritt der Projektpartner die BMP Management AG, Bern auf mit den beteiligten Firmen Itten+Brebühl und GWJ Architekten AG, Bern sowie baumag Generalbau AG, Liebefeld.

2.5 Testplanung

Als Grundlage für die neue Zone mit Planungspflicht führten die Arealentwickler eine Testplanung durch. Sie prüften die Erhöhung des Wohnanteils auf der Grundlage der bestehenden Überbauungsordnung und kamen zum Schluss, dass sich die UeO-Konzeption für mehr Wohnen nicht eignet, u. a. weil die definierten Baufelder zu tief sind und die Besonnung nicht ausreichend gewährleistet werden kann. Hingegen zeigte die Testplanung, dass andere Baukonzepte möglich sind und neue Qualitäten entstehen können. Ein wichtiges Ergebnis der Testplanung ist auch die Bestätigung, dass das gesamthaft mögliche Nutzungsmass des bestehenden Richtprojektes von insgesamt 38'600 m² BGF richtig ist und unverändert übernommen werden kann. Überprüft wurden auch die zulässigen Gebäudehöhen. Neu wird die maximale Höhe über das gesamte Areal mit der Höhenkote 595.00 m.ü.M. fixiert. Die vordersten Bauten zur Talstation der Gurtenbahn zu, könnten neu rund 9.70 m höher gebaut werden. Die maximale Höhenbegrenzung liegt ca. 1m unterhalb der Dachkote des ehemaligen Malzsilos (Brauereiturm mit Aufschrift und Logo). Alle Beteiligten beurteilen diese Höhenkote als ortsverträglich. Die volle Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhen ist im nachfolgenden Projektentwicklungsprozess an erhöhte qualitative Anforderungen geknüpft (siehe Wortlaut der Besonderen Bestimmungen zur ZPP in der Botschaft).

2.6 Verkehrserschliessung

Das Zu- und Wegfahrtsregime über die Kirch- und/oder Dorfstrasse wird nicht verändert. Weiterhin ist in den unteren Geschossen der ehemaligen Flaschenabfüllanlage eine Umnutzung für eine Einstellhalle vorgesehen.

3. Vorgehen und Inhalt

Als neue Grundnutzung soll über den Wirkungsbereich der bestehenden UeO und über einen kleinen Bereich der westlich angrenzenden Grünzone eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Areal Gurtenbrauerei Nr. 2/3 mit besonderen Bestimmungen erlassen werden. Dadurch kann eine neue verbindliche Rechtsgrundlage festgesetzt werden, welche sowohl den Interessen der Arealentwickler (Planungs- und Rechtssicherheit als Basis für den Investitionsentscheid) wie den Interessen der Gemeinde (Nachnutzung und Belebung des Brauereiareals) entgegenkommen. Da Projekt und Nutzerschaften zum heutigen Zeitpunkt noch unbekannt sind, müssen die planungsrechtlichen Bestimmungen offener als bisher definiert werden. Ein qualitätssicherndes Verfahren, voraussichtlich ein Studienauftrag unter Konkurrenz, bietet Gewähr, dass die vorhandenen städtebaulichen und räumlichen Qualitäten des Areals auch in Kombination mit neuen Nutzungen und zeitgemässen Neubauten gesichert werden kann. Die Gemeinde ist in diesem Verfahren beteiligt.

In Anwendung von Art. 104 Abs. 2 des kommunalen Baureglements bleibt die rechtskräftige UeO solange in Kraft – auch nach Zustimmung zur neuen ZPP – bis zum Erlass einer neuen Überbauungsordnung, eines Wettbewerbsergebnisses oder eines Gesamtkonzeptes nach den Anforderungen des kantonalen Baugesetzes (Art. 93 BauG, Abs. 2 lit a-c). Diese Bestimmung verhindert die voreilige Aufhebung der bestehenden UeO ohne nachfolgende Verbindlichkeiten und Konkretisierung der Arealentwicklung. Einzelvorhaben ohne präjudizierende Wirkung sind davon nicht betroffen (z. B. für Sanierungen oder Umnutzungen).

Mit der Änderung von Nutzungsplan und Baureglement liegt auch eine gegenseitig unterzeichnete Grundsatzvereinbarung über die Planung und Infrastruktur vor. Diese regelt im ersten Abschnitt die Zuständigkeiten und die Kostentragungspflichten für den Ausbau und die allfällige Erweiterung der verschiedenen Erschliessungsträger. Die Anlagen der Detailerschliessung sind vorhanden, müssen aber teilweise ersetzt und der zukünftigen Nutzung angepasst werden. Diese Kosten gehen voll zu Lasten der Grundeigentümerin. Für die Gemeinde fallen voraussichtlich Ausbaurkosten der öffentlichen Wasserversorgung an (Investitionen in den ge-

setzlich vorgeschriebenen Löschsutz). Die Erschliessungskosten können erst nach Vorliegen eines konkreten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes genauer beziffert werden. Im zweiten Abschnitt enthält die Grundsatzvereinbarung Festlegungen zum qualitätssichernden Verfahren eines Studienauftrages.

Der Gemeinde und dem Gurtenbühl-Leist ist es ein grosses Anliegen, zukünftig eine Fussgänger Verbindung vom Gurtenbühl über den Landweg oder die Obere Bernblickstrasse durch das Brauereiareal nach Wabern, insbesondere ins Dorfschulhaus zu schaffen und sicherzustellen. Dieses Anliegen konnte im Einverständnis der Grundeigentümerin neu in die ZPP-Bestimmungen aufgenommen werden.

4. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Erlass einer neuen ZPP stellt eine Änderung des Nutzungsplans und des Baureglements im ordentlichen Verfahren dar (Art. 55 ff kant. Baugesetz). Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten am 24. Februar 2008 entscheiden. Mit dem Erlass der Zone mit Planungspflicht erhält der Gemeinderat die Kompetenz, das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag) als Grundlage für eine neue Überbauungsordnung, als Wettbewerbsergebnis oder als Gesamtvorhaben – mit Verzicht auf eine Überbauungsordnung – der zuständigen Bewilligungsbehörde zu unterbreiten.

Die Nutzungsplan- und Baureglementsänderung über die "Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2/3 Areal Gurtenbrauerei" wurde vom 22.09.-20.10.2006 zur öffentlichen Mitwirkung und vom 22.08.-21.09. 2007 zur öffentlichen Auflage gebracht.

Es gingen keine Einsprachen, einzig eine Rechtsverwahrung der "bls AG" ein.

Parallel zur Nutzungsplanänderung wird das qualitätssichernde Verfahren in Form eines Studienauftrages mit drei Teams gestartet. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für das zukünftige Bebauungs-, Nutzungs-, Verkehrs- und Erschliessungskonzept. Die Grundlagen zur Festlegung der baupolizeilichen Masse der neuen ZPP sind ausreichend und wurden von den Planern in der Testplanung überprüft.

Läuft alles nach Plan, kann ca. Mitte 2008 mit der Genehmigung der Nutzungsplanänderung und der neuen ZPP-Bestimmungen gerechnet werden.

5. Zuständigkeiten

Die Änderung des Nutzungsplans und des Baureglements, Zone mit Planungspflicht (ZPP) 2/3 liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf:

1. Mit x zu y Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, der Änderung des Nutzungsplans Teilgebiet Wabern und des Baureglements über die "Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 2/3 Areal Gurtenbrauerei" zuzustimmen.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Köniz, 07.11.2007

Der Gemeinderat

Beilage: Botschaftsentwurf