

Parlamentssitzung vom 11. Dezember 2006

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament

betreffend

Ried Niederwangen

Planungskredit

1. Zusammenfassung

Die im Frühjahr 2006 zur öffentlichen Mitwirkung gebrachten Vorschläge zur Revision der Planung Ried sind nicht mehrheitsfähig. Hauptakteure in der Mitwirkung waren die Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental zusammen mit dem Ortsverein Niederwangen (APW/OV), welche in kurzer Zeit über 900 Unterschriften gegen das Überbauungskonzept sammelten. Deshalb soll nun der Grünraum massiv vergrössert und die für Wohnbauten nutzbare Fläche reduziert werden. Zudem soll mittels eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens die vielfach geforderte Siedlungsqualität geschaffen und gesichert werden.

Der Gemeinderat beabsichtigt hierfür die Durchführung eines so genannten qualitativen Verfahrens. Aufsummiert auf die bisher bewilligten Kredite übersteigen die hierfür notwendigen Aufwendungen die Finanzkompetenz des Gemeinderates und fallen somit in die Zuständigkeit des Parlamentes.

Nachstehend werden

- die Ausgangslage erläutert
- die Verhandlungen zu neuen, quantitativen Rahmenbedingungen umrissen
- das Verfahren und die Kosten für das qualitative Verfahren begründet.

2. Rückblende / Ausgangslage

(vgl. Übersichtsplan im Anhang)

In Anbetracht der seit 1979 rechtskräftigen Überbauungsplanung mit Sonderbauvorschriften Ried sowie des Ende 2006 auslaufenden 15-jährigen Bausperrvertrages haben sich die Gemeinde Köniz und die Miteigentümergeinschaft Ried entschlossen, das Planwerk zu überprüfen und zu aktualisieren.

Im Februar/März 2006 wurde das „Konzept 2005“ für die Teilüberarbeitung Ried vom Gemeinderat zu einer freiwilligen öffentlichen Mitwirkung gebracht. Gegenstand des Verfahrens war lediglich der Konzeptrahmen, d.h. ein Entwurf ohne Konkretisierungen im gestalterischen resp. planungsrechtlichen Sinn. Der Zweck der öffentlichen Mitwirkung bestand darin, zu Planungsabsichten und -elementen von grundlegender Bedeutung bereits auf elementarer Planungsstufe die Reaktion der Bevölkerung und von Parteien und Institutionen in Erfahrung zu bringen.

Mit Begleitschreiben vom 28. Juni 2006 wurde dem Parlament der entsprechende Mitwirkungsbericht in Papierform zugestellt. (Er ist weiterhin einseh- resp. ausdrückbar unter www.ried.koeniz.ch). Im Wesentlichen wird darin aufgezeigt, dass im Ried ein erhebliches "Mengenproblem" virulent ist und auch die Beeinträchtigung der Naherholungsqualität bemängelt wird.

Im Anschluss an die Auswertung der Mitwirkung hat der Gemeinderat Folgendes beschlossen:

- Verhandlungen mit den massgebenden Hauptbeteiligten [Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental zusammen mit Ortsverein Niederwangen (APW/OV) und mit der Miteigentümergeinschaft Ried (MEG)] -> siehe Kap. 3

- Anschliessend Vorlage eines Kreditantrags zur Durchführung eines qualitativen Verfahrens zur städtebaulichen Überprüfung und Ausgestaltung -> Kap. 4.

Das Ried hat unbestrittene Wohnqualitäten (Naherholung, Erschliessung) und gehört mit einem Potenzial von bis ca. 2'000 Einwohnern nach wie vor zu den grössten Wohnbaulandreserven in der Region Bern. Dieser Umstand, die besondere Planungsgeschichte und die kontroversen Erwartungen an das Gebiet bedingen die nachstehend beantragten planerischen Aufwendungen.

3. Ergebnis der Verhandlungen mit APW/OV und der MEG / Flächenentwicklung

Das wichtigste Ergebnis des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens vom Februar/März 2006 liegt darin, dass ein Verhandlungszwang für APW/OV, MEG und Gemeinde geschaffen wird. Dabei argumentiert die MEG mit der rechtskräftigen Planung von 1979, den getätigten erheblichen Vorinvestitionen in Infrastrukturanlagen sowie den massiven Werteinbussen bei erodierenden Nutzflächen. APW/OV machen den Verlust der Naherholung geltend sowie die relativ hohe Bevölkerungszunahme in Niederwangen bei fehlendem Zentrum (Wangenbrüggli) und ungenügender öV-Erschliessung. Trotz dieser Gegensätze ist es der Verhandlungsdelegation des Gemeinderats gelungen, die beiden Parteien je mindestens an die Ränder der vom Gemeinderat vorgegebenen Eckwerte anzunähern. Während APW/OV maximal 100'000 m² Bruttogeschossfläche akzeptieren, liegt das Minimum für die Grundeigentümer bei 120'000 m². Die Vorstellungen für die Grösse des Grünraums liegen weniger weit auseinander. Doch die Interessengegensätze erweisen sich als nicht weiter annäherbar - jedenfalls nicht mit vertretbarem Aufwand und Zeitrahmen. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, das qualitative Verfahren mit dieser Gabelung auszulösen. Über die verschiedenen Planungsstationen ergibt sich somit vereinfacht folgende

Flächenentwicklung:

	Mass der Nutzung in m ²		
	Rechtskräftige Überbauungsordnung 1979	Konzept 2005	Eckwerte qualitatives Verfahren
Nutzungsart			
<i>Bruttogeschossfläche (v.a. Wohnen)</i>	max. 146'000	max. 133'000	min 100'000 bis max. 120'000
<u>Landflächen:</u>			
<i>Grünraum / Naherholung (öffentlich- / halböffentlicher Art)</i>	54'000	80'000	110'000 bis 120'000
<i>öffentl. Bauten+Anlagen / Erschliessung</i>	61'000	43'000	ca. 43'000
<i>Wohnbaugebiet</i>	176'000	168'000	(min.) 128'000
<i>Gesamtfläche (= Perimeter)</i>	291'000	291'000	291'000

Mit Schreiben vom 19. September 2006 hat die Direktion Planung und Verkehr sämtliche Institutionen die sich im Mitwirkungsverfahren zum Konzeptrahmen 2005 geäussert haben, über die genannten Eckwerte informiert. Reaktionen blieben aus - offenbar finden die skizzierten Flächen-Veränderungen Akzeptanz.

Für die Grundeigentümerschaft (MEG) kann die Spannweite im Extremfall bedeuten, dass sie mit einer BGF - Einbusse von 46'000 m² (d.h. minus 31 %) im Vergleich zur rechtskräftigen Planung von 1979 konfrontiert wird. Die Nutzungsreduktion lässt sich aber sowohl ortsplanerisch (Raumentwicklungskonzept REK) als auch gestützt auf das (beabsichtigte) qualitative

Verfahren städtebaulich begründen. Sie müsste daher gemäss Einschätzung des Rechtsdienstes der Gemeinde entschädigungslos hingenommen werden.

Andererseits könnte eine realisierbare BGF resultieren, die im Extremfall über die Vorstellungen von APW/OV von max. 100'000 m² hinausgeht. Dabei ist jedoch anzumerken, dass die ebenfalls geforderte Siedlungsqualität sowie die Freihaltung des Naherholungsraumes entlang den Waldrändern (insbesondere Tubetränki - Plateau) in einem qualitativen Verfahren erarbeitet und städtebaulich nachgewiesen werden.

Die verbleibende BGF-Spannweite ist somit zwar beträchtlich, aber mit der nachstehend beantragten Verfahrensart verantwortbar respektive wegen dem daraus resultierenden Gestaltungsspielraum auch wünschenswert. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse darf zudem davon ausgegangen werden, dass die BGF letztendlich irgendwo "dazwischen" liegen und qualitativ / quantitativ gut zu begründen sein wird.

Die MEG (und mit ihr mit einem Anteil von ca. 15% auch die Gemeinde) sucht intern nach Mitteln und Wegen, um die sich abzeichnende Nutzungs- und Werteinbusse für die rund 20 Miteigentümer (finanziell) "abfedern" zu können. Das Ziel besteht darin, die MEG überlebensfähig und das Ried kostendeckend und konkurrenzfähig überbaubar zu halten.

4. Qualitatives Verfahren zur städtebaulichen Überprüfung

4. 1 Notwendigkeit / Nutzen

Was ist ein qualitatives Verfahren?

Ein Wettbewerbsverfahren mit qualitativen Zielsetzungen, anhand welcher u.a. quantitative Grössen überprüft werden.

Konkret soll im Ried/Niederwangen überprüft werden, welche Flächen für Wohnen, Naherholung usw. unter gesamtheitlichen Aspekten an diesem Ort realisierbar sind.

Es bietet sich nunmehr die Chance, auf bereits etwas konsolidierten Grundlagen ein der Bedeutung des Ried gerecht werdendes städtebauliches Verfahren einzuleiten.

Dazu können / müssen

- einerseits die unbestrittenen Qualitäten des Konzeptes 2005
- andererseits die aus dem Mitwirkungsverfahren als notwendig erachteten Anregungen und Einwände in Form von Korrekturen und Anpassungen sowie
- die aus den Verhandlungen resultierenden Eckwerte einbezogen werden.

Das qualitative Verfahren soll

- die Vereinbarkeit einer angemessenen Wohnnutzung mit der weitgehenden Erhaltung des Naherholungsgebietes aufzeigen / nachweisen (vergleiche Entwurf zum Raumentwicklungskonzept Köniz)
- nachweisen, dass selbst bei verringerter Wohnbaugebiets-Fläche (und damit erhöhter Nutzungsdichte) eine hohe und nachhaltige Siedlungs- und Wohnqualität realisierbar ist
- aufzeigen, wie für das Gebiet Ried eine neue Identität und eine bessere Anbindung ans Zentrum Wangenbrüggli geschaffen werden kann
- die Basis liefern für eine rechtsverbindliche Nutzungsordnung sowie die Festlegung des definitiven Nutzungsmasses (realisierbare BGF).

Konkret zu suchen und darzustellen sind:

- eine Strategie (Etappierung) für die Siedlungsentwicklung im Ried
- Vorschläge für den Raum zwischen Siedlung und Wald, die Erschliessung und den Verkehr, die Volumetrie der Bauten sowie die Gestaltung der Aussenräume.

4.2 Verfahren der städtebaulichen Qualitätssicherung

Das vom Gemeinderat anvisierte Verfahren beinhaltet folgende 3 Phasen:

1. Phase: Anonymer Wettbewerb

Dabei sollen die Vorteile eines offenen Wettbewerbs zum Tragen kommen:

- Ein offener Wettbewerb erbringt eine grosse Vielfalt von Lösungsvarianten - resultierend aus einer relativ grossen Anzahl von Teilnehmenden.
- Bei einem offenen Wettbewerb erfolgt keine Auswahl von Teilnehmenden. Die Unbefangenheit von Teilnehmenden und Jurymitgliedern ist somit besser gewährleistet.
- Ein offener Wettbewerb bietet vor allem jüngeren Teilnehmenden die Möglichkeit, sich zu profilieren. Ausführungserfahrung ist in einem städtebaulichen Wettbewerb eher untergeordnet.
- Ein offener Wettbewerb empfiehlt sich unter anderem bei grösseren Aufgaben im raumplanerischen Bereich, d.h. bei Planungswettbewerben.

Zur Weiterbearbeitung ausgewählt werden (ohne Rangierung) 3 bis 5 Planungskonzepte resp. Teams bei einer Preissumme von ca. Fr. 50'000.00.

2. Phase: Begleiteter Studienauftrag

Die Vorteile eines begleiteten Studienauftrages nach SIA können wie folgt umschrieben werden:

- Bei einem Studienauftrag können - ausgehend von den in der ersten Phase prämierten Projekten - die verschiedenen guten Ideen kombiniert und weiterentwickelt werden.
- Die beteiligten Personen können im Rahmen der Beurteilungssitzungen die Argumente und Überlegungen sowohl von den Teams als auch vom Beurteilungsgremium 1 : 1 aufnehmen.

Vergeben werden 3 bis 5 Preise mit Rangierung - bei einer Preissumme von ca.

Fr. 100'000.00. Das Resultat von Phase 2 ist ein neues Konzept für das Gebiet Ried.

3. Phase: Umsetzung des Planungsergebnisses

Die Umsetzung in rechtsverbindliche Planungsinstrumente (Zonenplan und -vorschriften) erfolgt auf der Basis des konsolidierten Siegerprojektes - bei Kosten um Fr. 30'000.00.

Das Verfahrensprogramm für die 3 Phasen wird von einer noch zu bestimmenden Jury ausgearbeitet und hernach vom Gemeinderat beschlossen. Vertreter der Grundeigentümer (MEG) und des Wangentals sollen in angemessener Weise in das Verfahren integriert werden.

4.3 Kosten für das qualitative Verfahren / Kostenübersicht / Finanzkompetenz

Für die fachliche Vorbereitung und Durchführung der 3 skizzierten Phasen sowie für ein kompetentes Beurteilungsgremium werden die Kosten auf total Fr. 300'000.00 veranschlagt.

Der Vorstand der Grundeigentümer (MEG) wird der Vollversammlung anfangs 2007 einen Beitrag von Fr. 75'000.00 beantragen.

Wie eingangs dargelegt, trägt jedoch die Gemeinde die Hauptverantwortung für eine durchdachte und aufeinander abgestimmte Nutzungs- und Siedlungsplanung. Dieser Umstand begründet den mit Fr. 225'000.00 (in Abweichung von der bisher je hälftigen Aufteilung) höheren Kostenanteil zu Lasten der Gemeinde.

Kostenübersicht der Planung Niederwangen / Ried:

Planungsinhalt / Bezeichnung	Brutto-Kredite	Netto-Anteile	
		Gemeinde Köniz	MEG
1) Teilüberarbeitung der Überbauungsplanung (Resultat = Konzept 2005)	150'000.-	75'000.- bewilligt	75'000.- bewilligt
2) PR- Arbeiten (öffentliche Mitwirkung 2006)	80'000.-	40'000.- bewilligt	40'000.- bewilligt
3) Städtebauliche Qualitätssicherung Phasen 1 bis 3 gem. Kap. 4.2	300'000.-	225'000.- unter Vorbehalt Anteil MEG	75'000.-- unter Vorbehalt Beschluss Vollversammlung MEG
4) Gesamtkosten	530'000.-	340'000.-	190'000.-
Kosten pro m2 Bruttogeschossfläche (Total 100'000 - 120'000 m2)	Fr. 4.40 - 5.30		

Die Summe der erforderlichen Kredite übersteigt die Finanzkompetenz des Gemeinderates. Die Inhalte der Planungsarbeiten gemäss Rubrik 1) "Teilüberarbeitung der Überbauungsplanung" sind durch die skizzierte Entwicklung zu einem Teil obsolet geworden. Gestützt auf die Ergebnisse unter Rubrik 3) "städtebauliche Qualitätssicherung" müssen jedoch verbindliche Instrumente resultieren. Von den hieraus resultierenden (s. Rubrik 4) "Gesamtkosten" von total Fr. 530'000.00 sind durch den Gemeinderat respektive die MEG insgesamt Fr. 230'000.00 ordentlich bewilligt worden.

Dem Parlament wird somit ein Bruttokredit von Fr. 300'000.00 zum Beschluss beantragt, um die Planungsarbeiten zu einer mehrheitsfähigen Vorlage zu entwickeln.

Der Betrag um Fr. 5.00 /m2 BGF zeigt, dass die Planungskosten - in Anbetracht eines Gebietes von der Bedeutung und Grösse des Ried - moderat sind.

Es darf davon ausgegangen werden, dass aus dem geschilderten Verfahren mindestens für die (im Anschluss an das Teilgebiet W8/W9) nach neuem Recht anstehende, erste Ausbaustufe eine direkt umsetz- und nutzbare Planung resultiert. Von diesen Vorleistungen (Anordnung / Gestaltung der Erschliessung, Baufelder, Aussenräume...) werden die Investoren (die MEG selber und/oder deren Rechtsnachfolger) profitieren. Die Gemeinde will sich daher zu gegebener Zeit ihre planerischen Vorleistungen abgeltet lassen - womit sich ihr Nettoaufwand auf ca. 270'000.00 verringern wird.

4.4 Folgen bei Ablehnung

Da die heute vorhandenen Resultate nicht mehrheitsfähig sind, bliebe die Patt-Situation bestehen, d.h. weder die rechtskräftige Planung 1979 noch das Konzept 2005 könnten weiterverfolgt werden. Es würde praktisch zur Sistierung der Bautätigkeit kommen, welche mindestens bis zur Konsolidierung der ortsplannerischen Absichten (REK und Folgearbeiten) dauern würde, ev. länger. Die Gemeinde würde zudem das Handlungsdiktat Aussenstehenden überlassen.

Nach Ansicht des Gemeinderates kann die Überbauung Ried jedoch auf ein orts- und landschaftsplannerisch verträgliches Mass reduziert werden. Die planungspolitischen und entschädigungsrechtlichen Risiken sind abschätz- und verantwortbar. Was hingegen noch fehlt und

ansteht, ist die Ausgestaltung der in Kapitel 3 hergeleiteten "Eckwerte" zu einem städtebaulichen Gesamtbild.

5. Koordination mit der Ortsplanungsrevision

Das Ried und die benachbarten Gebiete (insb. die Entwicklung im Wangenbrüggli) sind im Raumentwicklungskonzept (REK) thematisiert. Es figuriert mit den obgenannten Eckwerten auch in den zugehörigen Bevölkerungs- und Flächenprojektionen für die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Nach den zur Zeit vorliegenden Erkenntnissen sind die Auswirkungen eines redimensionierten und etappierten Ried sozial- und umweltverträglich und auf der absehbaren Linie der Regional- und Ortsplanung.

Für das qualitative Verfahren ist von der Vorbereitung bis zum Abschluss ein Jahr zu rechnen. Sofern ein konsensfähiger Vorschlag resultiert, erfordert der Entwurf der planungsrechtlichen Instrumente 1/2 Jahr. Anschliessend folgen die obligatorische öffentliche Mitwirkung, die Vorprüfung durch den Kanton und die öffentliche Planaufgabe. Im Normalfall sind dafür 3/4 Jahre erforderlich.

Nach der obligatorischen Mitwirkung wird zu prüfen sein, ob das Ried in einem gesonderten Verfahren zu erlassen ist oder ob es in die Ortsplanung integriert und zur Volksabstimmung gebracht wird. So oder so könnte eine neue planungsrechtliche Ordnung im Ried im Jahr 2009 in Rechtskraft erwachsen.

6. Antrag

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen unterbreitet der Gemeinderat dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf

Das Parlament beschliesst einen Verpflichtungskredit von Fr. 300'000.-- zu Lasten Kto. Nr. 210.581.161 für die Durchführung eines qualitativen Verfahrens im Ried sowie die Umsetzung in planungsrechtliche Instrumente.

Köniz, 15. November 2006

Der Gemeinderat

Beilagen:

Übersichtsplan (Verkleinerung) Niederwangen / Ried



Gemeinde
Köniz

Planungsabteilung

Übersichtsplan Ried, Niederwangen

Massstab 1 : 500 Format 42 x 30

Datum 15. November 2006 Der Gemeindeplaner

LEGENDE

- Perimeter Ried
- Baubewilligt => Überbauungsplan W8/W9
- verbleibendes, hauptsächliches Planungsgebiet

