

0823 Interpellation (Fischli)

"Hochhaus in Wabern"

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

Vorstosstext

Gemäss Mitwirkungsbericht zur ZPP 1/1 „Bächtelenacker“ der Gemeinde Köniz vom März 2008 lehnten 90% der Eingaben das geplante Hochhaus in Wabern ab. Dass Hochhäuser ein hohes Planungsrisiko darstellen, zeigte auch die kürzlich erfolgte Absage an ein Hochhaus der Wohlerer Stimmbevölkerung. Dass das geplante Hochhaus in Wabern nicht nur bei der Nachbarschaft auf Widerstand stösst, sondern auch aus regionaler Sicht und gemessen an den Kriterien des regionalen Hochhauskonzepts kritisch betrachtet wird, zeigen die Eingaben des Berner Heimatschutzes und der Quartierleiste von „änet“ der Aare. Gemäss Mitwirkungsbericht soll deshalb das Hochhausprojekt durch das Regionale Qualitätsteam beurteilt werden.

Gemäss VRB-Mitwirkungsbericht zum „Regionalen Hochhauskonzept“ vom Februar 2008 steuert und koordiniert das regionale Hochhauskonzept hohe Standards für Hochhäuser in der Region Bern. Im Zeitpunkt des Mitwirkungsberichts war das regionale Qualitätsteam erst vorgesehen. Der Mitwirkungsbericht verlangte deshalb, dass als nächstes u. a. die Zusammensetzung und Kompetenzen des Qualitätsteams geklärt werden. Ausserdem hielt der Bericht das fest, was er nicht kann: So könne er insbesondere nicht „die nötigen Präzisierungen in Bezug auf konkrete und lokal benennbare Standorte, welche im Handlungsspielraum der Gemeinden und anderer lokalen Behörden liegen, vorwegnehmen.“ (S. 8). Die Gemeinden sind und bleiben somit letztlich rechtlich und politisch im Rahmen ihrer Verfahren verantwortlich für den gewählten Standort.

Der Standort des geplanten Hochhauses in Wabern wurde von der Planungsbehörde der Gemeinde Köniz unter anderem damit begründet, dass das regionale Hochhauskonzept und das REK der Gemeinde Köniz (Raumentwicklungskonzept vom April 2007) den Standort „Bächtelenacker“ weder ausdrücklich vorsähen, noch direkt ausschlossen. Dazu ist zu sagen, dass das REK sehr wohl explizit drei städtebaulich begründbare Standorte für die Gemeinde ausweist, so den Zentrumsbereich Köniz, sowie die Gebiete Morillon und Niederwangen (S. 25ff.). Und dass sich der Gemeinderat in seinem Beschluss zum REK zu grosser Zurückhaltung gegenüber Hochhausprojekten bekannte und festhielt, dass das REK neue Hochhäuser für weite Teile des Siedlungsgebietes ausschliesse (REK, S. 81).

Inzwischen ist bekannt geworden, dass das Fabrikgebäude auf dem Nachbarareal des Bächtelenackers von der Benteli Hallwag AG verlassen wird. Da ungewiss ist, ob sich für den Gebäudekomplex ein neuer Gewerbebetrieb finden lassen wird, wäre auch die Umzonung des Areals in eine Wohnzone eine denkbare Entwicklung. Damit käme das geplante Hochhaus auch auf dieser Seite in unmittelbare Nachbarschaft zu niedergeschossigeren Wohnhäusern zu stehen.

Vor diesem Hintergrund wird der Gemeinderat ersucht, folgende Fragen zu beantworten:

1. Sind die Zusammensetzung und Kompetenzen des regionalen Qualitätsteams inzwischen geklärt? Wenn ja, wie ist es zusammengesetzt, wer gehört ihm an und welches sind seine Kompetenzen?

2. Welche Aussagekraft und Verbindlichkeit misst der Gemeinderat der Beurteilung des Qualitätsteams zu? Würde er die UeO allenfalls auch ohne Beurteilung durch das Qualitätsteam auflegen?
3. Wird oder wurde die mögliche Umzonung des erwähnten Nachbarareals in eine Wohnzone bei der Prüfung des Hochhauses durch das Qualitätsteam berücksichtigt? Wenn nein, müsste dies nicht noch getan werden?
4. Ist der Gemeinderat nach wie vor der Ansicht, dass das geplante Hochhaus die beste Variante am spezifischen Standort ist?
5. Wäre eine Überbauung des Bächtelenackers auch ohne das geplante Hochhaus denkbar? Welches wären die Alternativen?

Eingereicht

23. Juni 2008

Unterschrieben von 8 Parlamentsmitgliedern

Liz Fischli-Giesser, Hansueli Pestalozzi, Urs Maibach, Jan Remund, Rita Sidler Omoregbee, Alfred Arm, Daniel Oester, Thomas Herren

Antwort des Gemeinderates

Mit dem Ziel auf der Parzelle des „Bächtelenacker“ eine städtebaulich und architektonisch hochwertige, ökologisch nachhaltige und vielfältige Bebauungsstruktur zu realisieren, startete die Grundeigentümerin mit der Gemeinde 2005 einen Studienauftrag unter jungen, renommierten Architekturbüros.

Grundlage des Studienauftrags bildeten die Rahmenbedingungen aus einer Testplanung und einer Marktwirtschaftsanalyse. Insgesamt wurden durch eine Jury fünf Siegerprojekte ausgewählt, unter anderem das Hochhausprojekt „Iustro“.

Um die Bebauung mitsamt dem Hochhaus realisieren zu können ist eine Nutzungsplanänderung nötig. Die Nutzungsplanänderung wurde im Frühjahr 2008 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. Eine grosse Mehrheit der Mitwirkenden lehnte das Hochhaus ab. Die Opposition ist grösstenteils der umliegenden Nachbarschaft zuzuordnen.

Es ist jedoch Aufgabe und Pflicht der Planungsbehörde eine raumplanerische Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei wurden die öffentlichen Interessen am Bebauungskonzept Bächtelenacker höher gewichtet als die eingebrachten Einwände während der Mitwirkung. Der Gemeinderat hielt deshalb an der Planung des Bächtelenackers fest und reichte die Nutzungsplanänderung ohne Anpassungen aus der Mitwirkung im April 2008 beim Kanton zur Vorprüfung ein.

Mit Vorprüfungsbericht vom 4. Juni 2008 begrüsst der Kanton die Planung, forderte aber unter anderem die Nachreichung weiterführender Darlegungen zur Hochhausfrage. Diese liegen zurzeit als Entwurf vor und werden nach der Bildung des regionalen Qualitätsteams zu einer abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Beantwortung der aufgeworfenen Fragen:

1. **Sind die Zusammensetzung und Kompetenzen des regionalen Qualitätsteams inzwischen geklärt? Wenn ja, wie ist es zusammengesetzt, wer gehört ihm an und welches sind seine Kompetenzen?**

Das regionale Hochhauskonzept Bern des Vereins Region Bern definiert Sinn und Zweck des „Qualitätsteams“ folgendermassen:

„Das 'Qualitätsteam' ist ein informelles Gremium, zusammengesetzt aus Erfahrungsträgern bezüglich Planung und Umsetzung von Hochhäusern in der Region (und evtl. der Schweiz) und fachlich qualifizierten Experten (überregional).“

Die Zusammensetzung soll im Interesse der Kontinuität und des Aufbaus eines regionalen 'Savoir-faire' relativ konstant bleiben.

Das Qualitätsteam soll früh aktiv werden und die Gemeinden beim Verfahrensdesign, bei der Planqualitätssicherung (Projektinitiierung), der Projektqualitätssicherung (Projektplanung/ Ausführung) und der Öffentlichkeitsarbeit/ Kommunikation unterstützen können. Ziel ist das Schaffen positiver Präzedenzfälle für die Realisierung von Hochhäusern in der Region Bern und das Lancieren einer differenzierten und kontinuierlichen Debatte über die Rolle des Hochhauses in der Entwicklung der Region.“

Die Aufgabe des Qualitätsteams wird es sein, vorliegende Projekte aufgrund der Qualitätskriterien des regionalen Hochhauskonzeptes zu beurteilen sowie betroffene Gemeinden im Verfahren zu beraten und zu unterstützen. Die Aussagen des Qualitätsteams werden empfehlenden Charakter haben. Genehmigungsinstantz bleibt der Kanton Bern, resp. das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Die Zusammensetzung des Qualitätsteams und dessen Pflichtenheft liegen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vor. Im September 2008 findet eine Sitzung des Lenkungsausschusses des Vereins Region Bern statt, um Qualitätsteam, Pflichtenheft und weitere offene Fragen zu klären. Die Gemeinde Köniz wird mit dem Gemeindeplaner im Lenkungsausschuss vertreten sein.

Erst im Anschluss werden die Mitglieder des Qualitätsteams zur Mitarbeit angefragt. Ein einsatzfähiges Qualitätsteam ist deshalb schätzungsweise nicht vor Mitte Oktober 2008 zu erwarten.

2. Welche Aussagekraft und Verbindlichkeit misst der Gemeinderat der Beurteilung des Qualitätsteams zu? Würde er die UeO allenfalls auch ohne Beurteilung durch das Qualitätsteam auflegen?

Der Gemeinderat beabsichtigt, wie auch in der Medienmitteilung vom 13. März 2008 und im Mitwirkungsbericht vom März 2008 mitgeteilt, die Nutzungsplanänderung - resp. das Hochhausprojekt - durch das regionale Qualitätsteam beurteilen zu lassen. Die Direktion DPV hat deshalb beschlossen, die Nutzungsplanänderung nicht wie vorgesehen im Dezember 2008 dem Parlament zur Abstimmung vorzulegen, sondern die Bildung und den Bericht des Qualitätsteams abzuwarten. Der Gemeinderat nimmt hierfür eine Verschiebung des Projekts auf der Zeitachse um rund ein Jahr in Kauf. Die Beurteilung des Qualitätsteams ist für die Interessenabwägung des Gemeinderates wichtig und wird einbezogen. Die zu erwartende Aussagekraft kann noch nicht beurteilt werden. Der Gemeinderat ist an einem objektiven Gutachten im Sinne einer breit abgestützten Interessensabwägung interessiert.

Das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung stellt sich im Vorprüfungsbericht vom 4. Juni 2008 zur Nutzungsplanänderung auch auf die Beurteilung des Qualitätsteams ab. Daraus leitet der Gemeinderat eine hohe Verbindlichkeit der Beurteilung ab.

3. Wird oder wurde die mögliche Umzonung des erwähnten Nachbarareals in eine Wohnzone bei der Prüfung des Hochhauses durch das Qualitätsteam berücksichtigt? Wenn nein, müsste dies nicht noch getan werden?

Die Beurteilung des Qualitätsteams erfolgt anhand von regionalen und gebietsspezifischen Kriterien. Dabei werden unter anderem der Beitrag des Hochhausprojektes an die Nutzungsdurchmischung des Quartiers und an die Qualität des öffentlichen Raumes überprüft. Die Überprüfung kann jedoch nur in Bezug auf den Status Quo oder absehbare, konkrete Entwicklungen erfolgen. Für das Nachbarareal bestehen jedoch keine konkreten Entwicklungsabsichten, weshalb eine Beurteilung des Qualitätsteams eine mögliche Umzonung nicht berücksichtigen wird. Gemäss Raumentwicklungskonzept Köniz (REK) bildet die Seftigenstrasse eine von drei Entwicklungsachsen der Gemeinde. Die Seftigenstrasse als wichtige Eingangssache in den „Stadtkörper“ (= unabhängig von Gemeindegrenzen wahrnehmbares, zusammenhängendes, urbanes Gebiet) von Bern ist geprägt durch eine grosse Nutzungsvielfalt. Der Anteil an Arbeits-, Dienstleistungs- und öffentlicher Nutzung nimmt in Richtung Zentrum kontinuierlich zu. Wohnnutzung ist fast ausschliesslich auf der Nordseite der Seftigenstrasse gegen den Aareraum orientiert und steht am Standort Benteli nicht im Vordergrund.

Aufgrund der Nachfragesituation an Gewerbefläche favorisiert die Direktion DPV am benachbarten Standort des „Benteli Hallwag AG“-Areal Dienstleistungs- und Gewerbenutzung mit hoher Nutzungsdurchmischung zu realisieren – im Sinne eines Technoparks. Wabern könnte so in der Zentrumsfunktion weiter gefördert und gestärkt werden.

4. Ist der Gemeinderat nach wie vor der Ansicht, dass das geplante Hochhaus die beste Variante am spezifischen Standort ist?

5. Wäre eine Überbauung des Bächtelenackers auch ohne das geplante Hochhaus denkbar? Welches wären die Alternativen?

Nach erfolgter Überarbeitung der Planung gemäss Vorprüfungsbericht des AGR und Kenntnis der daraus entstandenen Dokumente, muss der Gemeinderat für die öffentliche Planaufgabe nochmals darüber befinden, ob das Hochhaus an diesem Ort tatsächlich einen positiven Beitrag zur angestrebten neuen Urbanität, zur sozialen Durchmischung und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden leisten kann.

Im Wettbewerbsverfahren wurden für das Baufeld A (Hochhausprojekt) drei Varianten entwickelt. Das Projekt „Iustro“ wurde von der Fachjury einstimmig als das Beste der drei Projekte gewählt.

Die fünf gewählten Projekte wurden im qualitativen Verfahren durch die Fachjury zusammengestellt und als beste Gesamtkomposition gewählt. Nach einer Überarbeitung der Projekte wurde die Bebauung im weiteren Verfahren durch eine Freiraumkonzeption miteinander vernetzt und in einen Gesamtzusammenhang gesetzt.

Die Überbauung des Bächtelenackers ist ein Gesamtkonzept, das eine ganzheitliche Betrachtung verdient. Die Spannung und Qualitäten der Siedlung entstehen im Zusammengehen der Einzelteile. Das Hochhaus ist integrierender Bestandteil. In dem Sinn ist die Umsetzung des Konzepts Bächtelenacker nur mit dem geplanten Hochhaus „Iustro“ möglich, ohne die Gesamtkonzeption zu schwächen und das qualitative Verfahren in Frage zu stellen.

Kann das Hochhaus nicht realisiert werden, muss das Planerlassverfahren sistiert, die Planung überarbeitet und/ oder verworfen werden.

Köniz, 17. September 2008

Der Gemeinderat