



Gemeinde  
**Köniz**

## **Volksabstimmung 7. März 2010**

### **Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten**

#### **Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/1 „Bächtelenacker“, Wabern**

Änderung Nutzungsplan 1 Teilgebiet Wabern  
und Baureglement

## **Briefliche Stimmabgabe:**

Die Anleitung für die briefliche Stimmabgabe finden Sie auf der Rückseite des Antwortcouverts.

Vergessen Sie nicht, den Stimmausweis zu unterschreiben und übergeben Sie das Couvert rechtzeitig der Post. Sie haben ausserdem die Möglichkeit, das Wahlcouvert beim Briefkasten an der Landorfstrasse 1 einzuwerfen oder während der Schalteröffnungszeiten an der Loge abzugeben. Spätest möglicher Termin ist Freitag, 5. März 2010, 17.00 Uhr.

## **Abstimmungslokale:**

Die Anleitung für die Stimmabgabe an der Urne finden Sie auf der Rückseite des Antwortcouverts.

Alle Lokale sind rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker  
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

## **Öffnungszeiten**

Donnerstag, 4. März 2010, 08-12 und 14-18 Uhr  
Freitag, 5. März 2009, 08-12 und 14-17 Uhr

- Köniz (Oberstufenzentrum),
- Liebefeld (Schulhaus Hessgut),
- Wabern (Dorfschulhaus),
- Niederscherli (Schulhaus Bodengässli) und
- Niederwangen (Schulhaus),

## **Öffnungszeiten**

Sonntag, 7. März 2010 von 10-12 Uhr geöffnet.

Wenn Sie Fragen haben:

Antworten erhalten Sie unter der Telefonnummer 031 970 91 11.

## **Das geltende Recht**

finden Sie im Internet unter [www.koeniz.ch](http://www.koeniz.ch)  
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).  
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung  
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

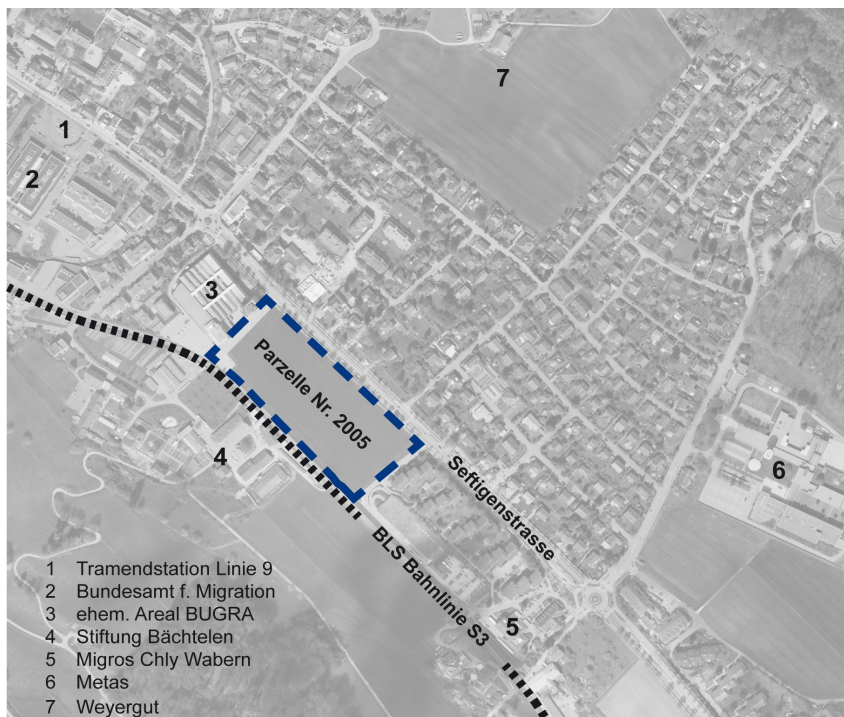
# Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/1 „Bächtelenacker“, Wabern

## Änderung Nutzungsplan 1 Teilgebiet Wabern und Baureglement

### Das Wichtigste in Kürze

Die beplante Parzelle Nr. 2005 liegt am Hangfuss des Gurtens zwischen der Bahnlinie der BLS (S3) und der Seftigenstrasse am Orts-  
eingang von Wabern hinter der Bebauung ‚Kleinwabern‘.

Die Gemeinde Köniz will das seit bald vierzig Jahren brachliegende und heute bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossene Bauland einer Überbauung zuführen. Aus einem Studienauftrag ist ein nachhaltiges und architektonisch herausragendes Gesamt-



Senkrechtbild des Areals Bächtelen mit blau eingezeichnetem Wirkungsbereich der Nutzungsplanänderung

konzept hervorgegangen, das Raum für Wohnen, Arbeit und Freizeit bietet und zweifellos Signalwirkung entfaltet. Es bedingt die Änderung des Nutzungsplans und des Baureglements (d. h. der baurechtlichen Grundordnung).

Das heute entlang der Seftigenstrasse der Wohnzone und entlang der BLS Bahnlinie S3 der Arbeitszone 1 zugeordnete Grundstück wird neu in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1/1 umgezont. Nach der Umzonung des Areals wird auf der Grundlage des Studienauftrags in der Kompetenz des Gemeinderates eine detaillierte Überbauungsordnung ausgearbeitet.

Gegenstand der Vorlage ist die Umzonung der Parzelle Nr. 2005.

## Die Beratungen im Parlament

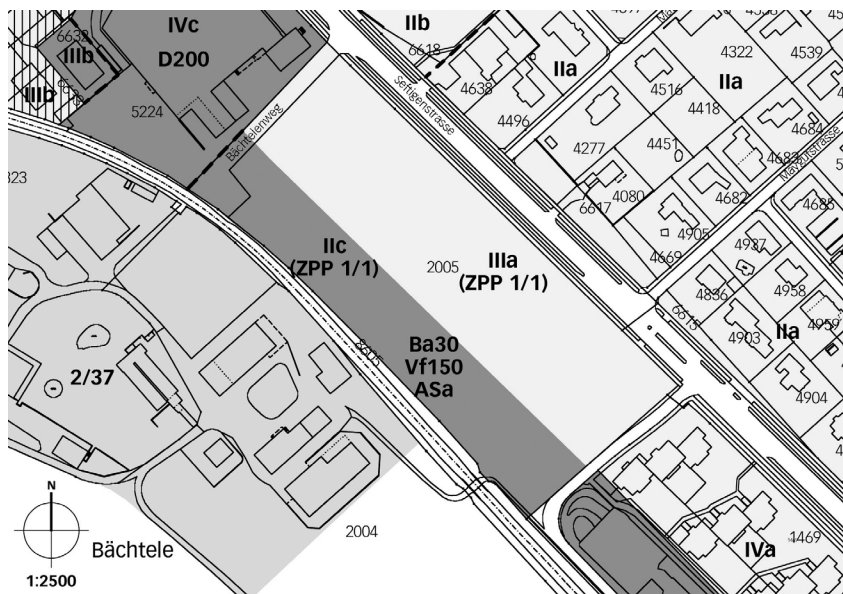
Argumente für und gegen die Vorlage:

PRO	CONTRA

## Vorgeschichte und rechtsgültige Planung

In den 1980er-Jahren war der Bächtelenacker bereits eingezont. Damals noch in eine Wohngewerbezone 4 entlang der Seftigenstrasse und eine Industriezone entlang der BLS Gürbetallinie (heute S3). In der Ortsplanungsrevision 1993/1994 wurde das Areal „Bächtelenacker“ in eine Zone mit Planungspflicht Nr. 1/1 (als sogenannte Stimmbürgerzone, gemäss Art. 95 des Kantonalen Baugesetzes BauG) umgezont. Diese ZPP Nr. 1/1 trat jedoch aufgrund der Revision des kantonalen Baugesetzes (Aufhebung von Stimmbürgerzonen) nie in Kraft.

Anstelle der Stimmbürgerzone trat eine Ersatzordnung in Kraft, welche für den Bereich entlang der Seftigenstrasse eine Wohnzone Bauklasse III (Gebäudehöhe 11.0 m) und entlang der Bahnlinie eine Arbeitszone A1 Bauklasse II (Gebäudehöhe 8.5 m) definiert.



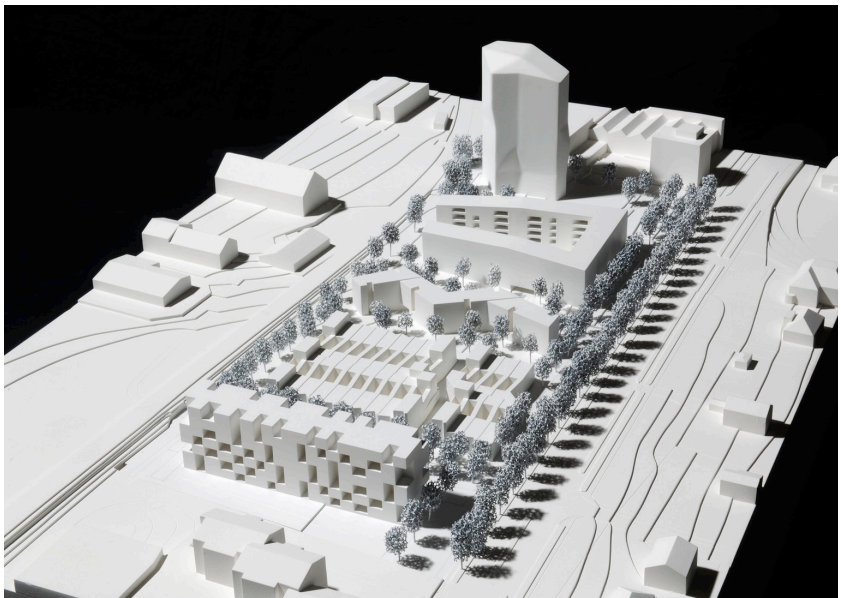
Nutzungsplan heute: Ersatzordnung mit Arbeitszone entlang der Bahnlinie der BLS (S3) (IIC) und Wohnzone entlang der Seftigenstrasse (IIIa).

## Vorgehen und Projekt

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelte die Grundeigentümerschaft in einem mehrstufigen Verfahren die Planung für eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung.

In einem ersten Schritt wurde das Architekturbüro agps.architecture unter der Leitung von Prof. Marc Angéilil (ETHZ), Zürich beauftragt, eine sogenannte Machbarkeitsstudie auszuarbeiten. Als anzustrebendes Ziel für das Areal „Bächtelenacker“ formulierte die Machbarkeitsstudie das Weiterführen der prägenden verschiedenartigen Baustrukturen entlang der Seftigenstrasse, das Angebot unterschiedlicher Wohnformen sowie eine städtebauliche Betonung des Areals im nordwestlichen Bereich. Weiter teilte die Machbarkeitsstudie das Areal in fünf Baufelder, welche die Massstäblichkeit der umliegenden Quartiere wiedergibt.

Mit der Machbarkeitsstudie als Grundlage wurde ein unkonventioneller und viel beachteter Studienauftrag ausgearbeitet und



Ergebnis des Studienauftrags: das Projekt *bächtelen*<sup>5</sup> mit fünf Baufeldern

durchgeführt. Das Beurteilungsgremium wurde aus Fachexperten und Vertretern von Bauherrschaft und Gemeinde zusammengestellt. Als beratende Mitglieder waren zudem zwei Vertreterinnen des Wabern Leists an der Jurierung beteiligt. Jedes der fünf Baufelder wurde von je drei zugelosten Teams – ausnahmslos junge Schweizer Architekturbüros – bearbeitet und dabei je die beste Bauungslösung zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Ziel dieses Vorgehens war, innerhalb des Gesamtareals fünf unterschiedliche, auf das jeweilige Baufeld fixierte Teilprojekte von hoher Qualität und mit unterschiedlichem Profil zu erlangen. Das Ergebnis *bächtelen*<sup>5</sup> wurde im Anschluss an die Jurierung durch die Architekturbüros überarbeitet und die Umgebung durch ein ausgewiesenes Büro für Landschaftsarchitektur als zusammenhängendes Ganzes konkretisiert.

Das Projekt *bächtelen*<sup>5</sup> (Stand: Überarbeitung Studienauftrag vom Oktober 2007) sieht fünf verschiedene Bautypologien vor, welche verschiedenartige Wohnformen resp. Bewohnende zur Folge haben: Hochhaus, Hofbebauung, Zeilenbebauung, Reihenhaussiedlung und Randbebauung. Die Geschossigkeit ist je nach Typologie unterschiedlich und bewegt sich zwischen zwei und sieben Geschossen. Das Hochhaus weist 17 Geschosse auf. Insgesamt sind am Bächtelenacker ungefähr 200 Wohneinheiten mit einer breiten Raumpalette von 2-1/2 bis 6-1/2-Zimmer-Wohnungen in allen Preislagen und als Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen.

Das Projekt weist ein Nutzungsmass von insgesamt 24'425 m<sup>2</sup> aus. Bei einer Parzellengrösse von 24'073 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Ausnützungsziffer von 1.015. (Beispiel: Diese Ausnützungsziffer entspricht ungefähr der Dichte der neuen Wohnüberbauung am Dreispitz in Köniz.)

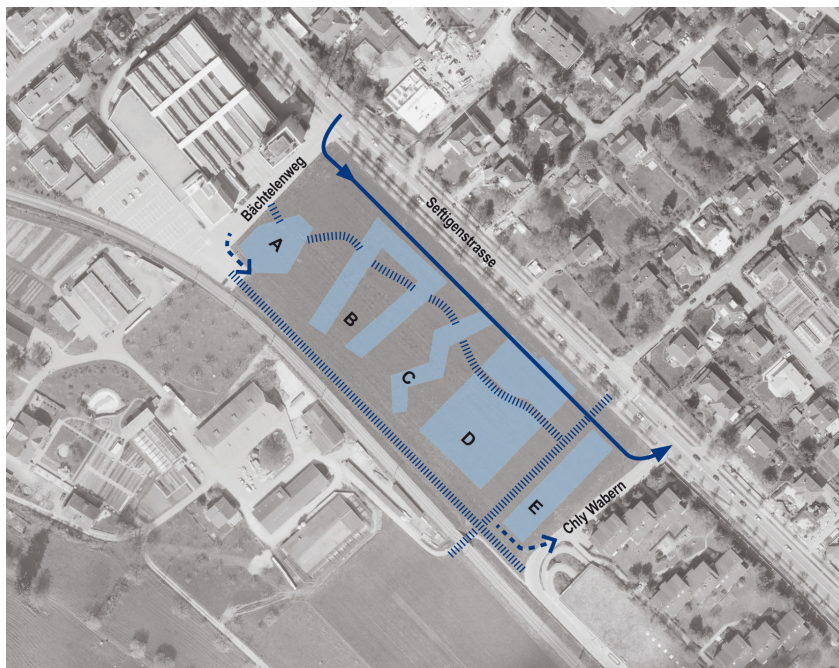
Die verschiedenen Bautypologien stossen an die arealinterne Erschliessungsstrasse, welche parallel zur Seftigenstrasse verläuft. Für den Fuss- und Veloverkehr werden zudem weitere Verbindungsachsen durch die Siedlung geschaffen. Die interne Arealerschliessung wird als Begegnungszone ausgestaltet und dient der Überbauung als erweiterter Aussenraum. Die gesamte Umgebungsgestaltung fasst die fünf Bautypologien in einem Gesamtbild zusammen.






Die Gemeinde Köniz und die Grundeigentümerschaft stellen an die neue Überbauung hohe Ansprüche in Bezug auf Nachhaltigkeit. Die Gemeinde wird in noch zu treffenden Vereinbarungen mindestens den Minergiestandard als Zielsetzung vorgeben.



Die Entwicklung des Bächtelenackers ist ein wichtiger Bestandteil in der Argumentation des Kantons gegenüber dem Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK in Bezug auf die gewünschte Tramverlängerung der Tramlinie Nr. 9, welche der Bund zurzeit noch nicht mitfinanzieren will.

Insgesamt handelt es sich mit rund 90 Mio. Franken Investitionskosten sowie rund 400 bis 600 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern um ein Projekt von regionaler Bedeutung und mit grossen architektonischen Qualitäten. Für den Ortsteil Wabern und



-  Haupt Zu- und Wegfahrt
-  öffentliche Langsamverkehrsverbindung, arealquerender Quartierweg
-  interne Arealerschliessung (Begegnungszone)
-  Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
-  Baufelder Projekt ‚bächtelen‘<sup>51</sup>

Erschliessungskonzept des Projekts *bächtelen*<sup>51</sup>: Für den Velo- und Fussverkehr werden Erschliessungsachsen entlang und quer durch das Areal geschaffen. Der Besucherverkehr wird auf einer Begegnungszone parallel zur Seftigenstrasse konzentriert und die privaten Autoabstellplätze werden in einer unterirdischen Autoeinstellhalle platziert. Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle erfolgt über den Bächtelenweg, die Wegfahrt über die Strasse Chly Wabern.

die Gemeinde Köniz bietet sich mit der Aufwertung der wichtigen Zentrumsachse Seftigenstrasse und der Entstehung einer neuen „Adresse“ am Bächtelenacker die Möglichkeit positive Impulse zu nutzen. Zum Beispiel durch Auslösen von weiteren Entwicklungen wie Nachverdichtungen und Neubebauungen sowie gesteigerte Anziehungskraft für neues Gewerbe und eine neue Bewohnerschaft von alt bis jung durch positives Image („es louft öppis ds wabere“; architektonische Qualität und zukunftsweisende Bauweise).

## Nutzungsplanänderung

Um das Projekt *bächtelen*<sup>5</sup> zu ermöglichen, werden über das Areal des Bächtelenackers neue Zonenvorschriften erlassen. Rechtskräftig ist der Bächtelenacker bisher in zwei Nutzungszonen eingeteilt. Entlang der Seftigenstrasse gelten die Bestimmungen der Wohnzone W, Bauklasse IIIa, entlang der Bahnlinie die Bestimmungen der Arbeitszone A1, Bauklasse IIc. Neu werden diese Zonen durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1/1 „Bächtelenacker“ ersetzt. Die Bestimmungen der neuen ZPP basieren auf dem Ergebnis des Studienauftrags *bächtelen*<sup>5</sup>. Nachfolgend sind die wichtigsten Änderungen kommentiert.

### Planungszweck

Ziel ist eine hochwertige, heterogene Bebauungsstruktur mit hoher Wohnqualität und die Sicherstellung einer optimalen Erschliessung.

### Art und Mass der Nutzung

Die Vorschriften der ehemaligen Stimmbürgerzone sah bei einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eine Ausnutzungsziffer von 1.0 vor.

Neu wird das Nutzungsmass mit einer Ausnutzungsziffer von 1.1 festgelegt. Dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von 26'480 m<sup>2</sup> und einer rechnerischen Erhöhung von 10%. Als maximale Gebäudehöhe werden 22 m vorgeschrieben. Ausnahme bildet die nordwestliche Ecke des Areals, in welchem eine Gebäudehöhe von 53 m zugelassen ist.

Neu wird der Bächtelenacker einer reinen Wohnnutzung zugeführt. Einzige Ausnahme bildet das Erdgeschoss des Hochhauses, in welchem öffentliche Nutzungen (z. B. Quartierläden, Kindertagesstätten oder Restaurationsbetriebe usw.) vorgeschrieben sind.

### **Gestaltungsgrundsätze**

Die wichtigen Qualitätsanforderungen an Bebauung und Freiräume werden in Gestaltungsgrundsätzen wie folgt festgelegt:

- Mit verschiedenen Bau- und Raumtypologien ist eine Überbauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu ermöglichen.
- Die Aussenräume sind durchlässig zu gestalten und mit dem Gurtenhang in Bezug zu setzen. Vor dem Hochhaus ist ein öffentlicher und urbaner Platz vorzusehen.
- Die Umgebungsgestaltung soll die fünf Bautypologien zu einem Gesamtbild zusammenführen.

### **Verschiedene Bestimmungen**

Die Hauptzufahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Seftigenstrasse über den Bächtelenweg. Die Hauptwegfahrt erfolgt über die Strasse Chly Wabern. Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist überwiegend unterirdisch anzuordnen. Zudem muss ein attraktives Angebot an oberirdischen Veloabstellplätzen geschaffen werden.

Entlang der Seftigenstrasse ist eine interne Arealerschliessung mit dem Charakter einer Begegnungszone zu schaffen. Sie dient der Versorgung des Areals (Gemeinde- und Notfallfahrzeuge), dem Besucherverkehr, allfälligem Anlieferungsverkehr sowie dem Velo- und Fussverkehr. Weiter ist ein Quartierweg zu erstellen, welcher durch alle Bautypologien hindurchführt und diese – auch für die Öffentlichkeit – erlebbar macht.

Langsamverkehrsverbindungen sind entlang der Bahnlinie wie auch zwischen Seftigenstrasse und der Bahnunterführung im Südosten der ZPP sichergestellt.

## Wichtige Angaben und Änderungen im Überblick

Bestehend	neu = Abstimmungsvorlage
<p>Art der Nutzung:</p> <p>Wohnzone W sowie Arbeitszone A1: A1 mit Beschränkung der Büronutzung auf maximal 30%, Beschränkung der Ladengrösse auf höchstens 150 m<sup>2</sup> sowie Ausschluss von Sport- und Freizeitanlagen.</p>	<p>Art der Nutzung:</p> <p>Wohnnutzung gem. Wohnzone W Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitscharakter im Erdgeschoss des Hochhauses.</p>
<p>Mass der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauklasse IIIa, Gebäudehöhe 11.0 m (Wohnzone), Ausnützungsziffer: 0.5-0.8</li> <li>- Bauklasse IIc, Gebäudehöhe 8.5 m (Arbeitszone 1), Keine AZ</li> </ul>	<p>Mass der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausnützungsziffer von 1.1</li> <li>- Gebäudehöhe 22 m</li> <li>- Gebäudehöhe 53 m für das Hochhaus</li> </ul>
<p>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ES II entlang der Seftigenstrasse für die Wohnnutzung.</li> <li>- ES III entlang der Bahnlinie für die Arbeitsnutzung.</li> </ul>	<p>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ES II</li> <li>- ES III für die Erdgeschossnutzung des Hochhauses.</li> </ul>
<p>Langsamverkehr:</p>	<p>Langsamverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zwei Langsamverkehrsverbindungen entlang der Bahnlinie und von der Seftigenstrasse zur Bahnunterführung sowie ein attraktiver die Bebauung querender Quartierweg</li> </ul>

### **Mitwirkung**

Die Vorlage wurde im November / Dezember 2007 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Das Vorhaben hat eine grosse Resonanz ausgelöst. Es gingen acht ausformulierte Eingaben und 95 ausgefüllte Fragebogen ein.

### **Vorprüfung**

Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht beurteilte die vorgeschlagenen Änderungen als recht- und zweckmässig und stellte deren Genehmigung in Aussicht.

### **Öffentliche Auflage**

Während der öffentlichen Auflage vom 8. Juni bis zum 8. Juli 2009 wurden vier Einsprachen und eine Rechtsverwahrung eingereicht. Hauptanliegen der Einsprechenden sind die befürchteten negativen Auswirkungen des Hochhauses (Fernwirkung, Schattenwurf), die Nutzung, die Erschliessung sowie die Lärmsituation an der Seftigenstrasse.

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Nutzungsplan- und Baureglementsänderung dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung unterbreitet werden.

### **Mehr Information**

Der Originalplan kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Telefon 031 970 93 91) eingesehen werden. Hier können auch weitergehende Unterlagen zur Änderung des Nutzungsplans und des Baureglements (Mitwirkungsbericht, Erläuterungsbericht, Lärmtechnisches Gutachten, Schattendiagramme, Darlegung Hochhausfrage) eingesehen werden.

## Die positiven Aspekte für die Gemeinde

Die Änderungen des Nutzungsplans und des Baureglements schaffen die Voraussetzungen dafür, dass sich die langjährige Siedlungslücke des Bächtelenackers zu einem neuen Quartier mit eigener Identität entwickeln kann. Die Nutzung von bestehendem Bauland innerhalb der bestehenden Siedlung entspricht einer vorranglichen raumplanerischen Zielsetzung. Die Gemeinde hat das Mögliche vorgekehrt, damit unter Berücksichtigung des speziellen Ortes ein qualitativ hochwertiges Quartier entstehen kann. Die Wohnüberbauung kommt in ein gut erschlossenes Gebiet und an zentraler Lage kann Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht geschaffen werden.

## Die Kosten

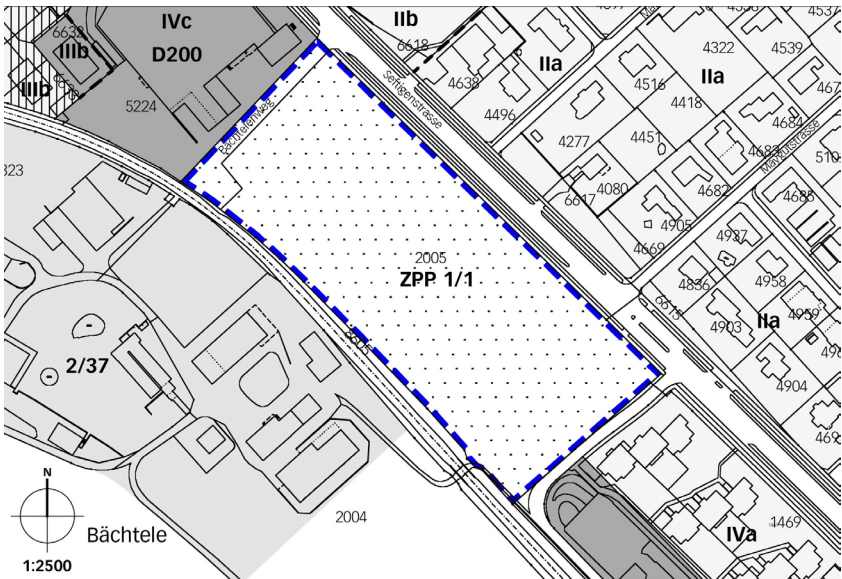
Nebst Übernahme und Unterhalt der öffentlichen Erschliessungswerke (inkl. Übernahme Bächtelenweg) entstehen zu Lasten der Gemeinde keine direkten Kosten. Projektentwicklung, Planungs- sowie Verfahrens- und Erschliessungskosten werden durch die Grundeigentümerschaft getragen.

## Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Eine Ablehnung der Vorlage würde die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und des Grundeigentümers auf dem Areal des Bächtelenackers verhindern. Die angekündigte private Investitionstätigkeit in der Grössenordnung von 90 Mio. Franken würde hinfällig und die Chance auf ein qualitativ hochstehendes, durchmischtes Quartier verpasst. Die aktuelle Zonenordnung bliebe weiterhin gültig. Die wahrscheinliche, langfristige Konsequenz wäre nicht eine grüne Wiese, sondern eine beliebige Überbauung. Zudem würde die Gemeinde im regionalen Standortwettbewerb zurückgeworfen und ein negatives wirtschafts- und finanzpolitisches Zeichen gesetzt.

## Wie geht es bei einer Annahme der Vorlage weiter?

Auf der Basis der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) und den überarbeiteten Siegerprojekten des Studienauftrages wird eine Überbauungsordnung (ÜO) erstellt. Die Überbauungsordnung wird die baurechtliche Grundlage für die Beurteilung des Baugesuchs darstellen. Mit einem Baubeginn kann ab Anfang 2011 gerechnet werden.



Nutzungsplan neu: Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/1 „Bächteleacker“ (blau umrandet).

## Antrag

Mit xx zu xx Stimmen bei x Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschluss:**

Der Änderung des Nutzungsplanes 1 Teilgebiet Wabern und des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr.1/1 „Bächtelenacker“ wird zugestimmt.

Köniz, 7. Dezember 2009

Im Namen des Parlaments

Der Präsident: Harald Henggi

Der Sekretär: Markus Heinzer