

**Parlamentssitzung 22. März 2010**

**Traktandum 5**

**Änderung Nutzungsplan, Teilgebiet Oberwangen; Parzellen Nr. 1426, 1809 und 1855**

Antrag z. H. Volksabstimmung; Direktion Planung und Verkehr

**Bericht des Gemeinderates an das Parlament**

**1. Ausgangslage**

**Lage und Situation**

Die beplante Parzelle Nr. 1426 liegt am nördlichen Ortseingang von Thörishaus, direkt an der Freiburgstrasse. Die Parzelle weist eine Grösse von 7'742 m<sup>2</sup> auf.

**Rechtsgültige Planung**

Das Grundstück liegt in einer Arbeitszone 2 mit der Bauklasse IIc und einer Beschränkung der Büroflächen sowie der Verkaufsfläche.

**Grundeigentümerin**

Grundeigentümerin ist die Firma Mosimann Holzbau AG, Köniz.

**2. Das Vorhaben**

Das Nutzungsmass soll von der Bauklasse IIc in die Bauklasse IVc geändert werden. Zudem wird die maximale Gebäudehöhe mit einer Kote von 593.80 m.ü.M festgelegt. Die Nutzungsart bleibt unverändert. Im Weiteren soll das Areal durch eine schmale streifenförmige Einzonung von der Landwirtschafts- in die Arbeitszone arrondiert werden. Hierzu muss der bestehende Nutzungsplan angepasst werden.

Die beantragten Planänderungen erfolgen projektbezogen. Die Beweggründe dazu und die nötigen Anpassungen in Bezug auf das Mass der Nutzung sind in der Botschaft an die Stimmberechtigten dargelegt.

**3. Verfahren und weiteres Vorgehen**

**Behandlung in vorgelagerten Kommissionen**

Da die Firma Mosimann Holzbau AG ihren Standort am Bahnhof Köniz betriebsbedingt aufgeben muss, hat sie gegen Ende des Jahres 2006 Kontakt mit dem Bauinspektorat und der Planungsabteilung aufgenommen. In der Folge reichte sie eine Bau-Voranfrage ein. An drei Sit-

zungen hat die Bau- und Planungskommission Köniz beigetragen, das Projekt auf den vorliegenden, baugesuchsreifen Stand zu entwickeln.

Das Vorhaben wurde auch in der „Kommission Wangental“ – in der auch die APW vertreten ist – behandelt. Bei der ersten Behandlung unterstützte diese das Vorhaben. Erst bei der Auflage Ende 2009 äusserten die Vertreterinnen und Vertreter der Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental (APW) Vorbehalte – die dann auch zu deren Einsprache führten.

### **Mitwirkung**

Die Änderung des Nutzungsplans wurde, gleichzeitig zur öffentlichen Auflage, vom 16. Oktober bis 14. November 2009 und zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Es gingen keine Mitwirkungseingaben ein.

### **Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Die öffentliche Auflage der Vorlage fand vom 16. Oktober bis zum 14. November 2009 im Gemeindehaus Bläuacker statt. Es wurden zwei Einsprachen eingereicht. Eine Einsprache wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

### **Grundsätzliches zur Behandlung der Einsprachen**

Halten die Einsprechenden nach der Verhandlung an ihrer Einsprache fest, entscheidet die Genehmigungsbehörde (Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) über die Einsprache. Das beschlussfassende Organ (Volk) hat somit nicht über die Einsprache zu entscheiden sondern über das Planungsvorhaben an sich. Gemäss Baugesetz Art. 60 ist jedoch das beschlussfassende Organ – und damit vorgelagert auch das Parlament - über das Ergebnis der Einspracheverhandlung zu orientieren.

### **Bemerkungen der Planungsbehörde zur hängigen Einsprache**

Die unerledigte Einsprache stammt von der Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental (APW) und erfolgte mit Zustimmung von über 20 Delegierten des ganzen Wangentales. Die Einsprache ist umfangreich. Etliche Begründungen betreffen aber weniger das eigentliche Vorhaben sondern damit in Zusammenhang gebrachte, vermutete Folgen.

Die APW macht geltend, mit der vorliegenden Nutzungsplanänderung werde ein früherer Planungsfehler (Inselbauzone) zementiert und erweitert. Mit dem 1. Rechtsbegehren fordert sie denn auch den Weiterbestand der heute geltenden Bauvorschriften. Die APW schreibt dazu aber später "Wir haben ausdrücklich keine Einwände, dass auf der eingezonten Parzelle gestützt auf die geltende Nutzungsordnung gebaut werden kann."

*Nach Auffassung der Planungsbehörde würde damit die gerügte Inselbauzone jedoch ebenfalls zementiert - lediglich mit einer geringeren Gebäudehöhe.*

Mit dem 2. Rechtsbegehren fordert die APW zudem, dass die bedeutende Frage des Grünraums zwischen Oberwangen und Thörishaus und des Bedarfs an einer allfälligen Erweiterung der Arbeitszone in diesem sensiblen Raum im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision geprüft werden muss.

*Der Stand der angelaufenen Ortsplanung, Phase Richtplanung ist jedoch so, dass es zu allfälligen Veränderungen der Abgrenzungen der Bauzone bis dato keine massgebenden Beschlüsse eines kompetenten Gemeindeorgans gibt. Das beantragte Vorhaben ist demnach zwangsläufig "isoliert", also bezogen auf die heute rechtskräftige Abgrenzung der Arbeitszone zu beurteilen.*

Die APW wiederum findet dazu - sie habe keine Garantie, dass mit der beabsichtigten Änderung des Nutzungsplanes keine Sachzwänge beziehungsweise Argumente für eine spätere Erweiterung der Arbeitszone geschaffen werden. Diese Frage müsse unbedingt in einer Gesamtschau der neuen Ortsplanung behandelt werden. Die beabsichtigte Zuteilung in die Bauklasse IVc mit Gebäudehöhe 593.80 M.ü.M. finde zudem in einem für die Ortsplanung sehr heiklen Gebiet statt (Abgrenzung des Siedlungsgebietes).

*Nach Auffassung der Planungsbehörde geht es damit vorliegend allein um die beantragte Aufzoning von der Bauklasse IIc in die Bauklasse IVc jedoch mit Gebäudehöhe auf*

*593.80 M. ü. M. Die Planungsabteilung stellt sich diesbezüglich auf den Standpunkt "wenn schon ... dann besser ...", d. h. befürwortet eine haushälterische Bodennutzung. Die nutzungsmässigen und gestalterischen Konsequenzen daraus sind absehbar (baugesuchstauglich hinterlegt). Sie sind bezüglich Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild durch die gemeindeseits zuständige Bau- und Planungskommission vor Ort überprüft und als verträglich bezeichnet worden. Alles Weitere ist entweder nicht Gegenstand und/oder nicht "spruchreif" und /oder wird durch das Vorhaben nicht präjudiziert*

*Insgesamt vermag die Planungsbehörde keine Gründe zu erkennen um auf die Rechtsbegehren der APW einzugehen. Wird die Planung beschlossen wird der Gemeinderat der Genehmigungsbehörde beantragen die Einsprache vollumfänglich abzuweisen und die vorliegende Planänderung zu genehmigen.*

### **Kantonale Vorprüfung**

Das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) bestätigt die Genehmigungsfähigkeit der Planänderung. Der schriftliche Vorprüfungsbericht ist noch ausstehend.

### **Weiteres Vorgehen und Termine**

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Nutzungsplanänderung dem AGR zur Genehmigung unterbreitet werden.

Nach der Bewilligung durch das AGR kann mit einer Realisierung ab dem Frühjahr 2011 gerechnet werden.

## **4. Zuständigkeiten**

Die Änderung des Nutzungsplans liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

## **5. Finanzen**

Zu Lasten der Gemeinde entstehen keine direkten Kosten. Die Projektentwicklung wird durch den Grundeigentümer getragen, ebenso die Ausführungskosten für die Linksabbiegespur auf der Freiburgstrasse. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation bedingt eine Netzerweiterung. Für den Kanalisationsanschluss werden von der Gemeinde Anschlussgebühren gemäss Reglement erhoben.

## Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Parlament beantragt den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:  
Der Änderung des Nutzungsplanes Teilgebiet 5 Oberwangen, Parzellen Nr. 1426, 1809 und 1855 wird zugestimmt.
2. Die Botschaft an die Stimmberechtigten und der Wortlaut des Stimmzettels werden genehmigt.

Köniz, 3. Februar 2010

Der Gemeinderat

## Beilage

- Entwurf der Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten und Stimmzettel (als separate Beilage für alle drei Abstimmungsvorlagen gemeinsam)

### Anmerkungen der Fachstelle Parlament:

Bei der Parlamentsabstimmung über den Antrag an die Stimmberechtigten müssen die Ja- und die Nein-Stimmen sowie die Enthaltungen ausgezählt werden, da gemäss Art. 46 Abs. 4 des Geschäftsreglements des Parlaments in der Abstimmungsbotschaft das Stimmenverhältnis angegeben werden muss.

Die Botschaft und der Stimmzettel werden entweder vom Parlament in der vorliegenden Form genehmigt (gemäss Punkt 2 des GR-Antrags) oder aber der Redaktionskommission zur Überarbeitung überlassen (gemäss Art. 47 Abs. 1 des Geschäftsreglements). *Anstelle* des 2. Punktes des GR-Antrags kann das Parlament in diesem Fall einen Beschluss in folgender Form fassen:

Die Redaktionskommission wird beauftragt, die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels zu überarbeiten und endgültig festzulegen.

Die Redaktionskommission hat in jedem Fall mindestens die Aufgabe, nach der Parlamentssitzung die Botschaftsseite mit den Pro- und Kontra-Argumenten (gemäss Art. 46 Abs. 2 und 3) zu verfassen.