

Nesslerenweg Wabern, Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1/3 - Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Beschluss; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

a. Lage und Situation

Die Siedlung am Nesslerenweg (Parzellen Nr. 8518, Nr. 8158 und Nr. 1470) wurde zwischen 1979 bis 1983 erstellt. 1999 wurde die Siedlung entlang der Seftigenstrasse mit einer Lärmschutzwand gegen den Verkehrslärm der rund 17'000 Fahrzeuge pro Tag geschützt.

Das Areal liegt am Ortseingang von Wabern zwischen Kleinwabern und der Gemeindegrenze zu Kehrsatz und weist eine Gesamtfläche von 44'003 m² auf.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

b. Rechtsgültige Planung

Die Siedlung liegt gemäss rechtsgültigem Nutzungsplan in der Wohnzone W mit Bauklasse IIIa. Die mögliche Geschosshöhe beträgt drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11.0 m sowie einer Bandbreite der Ausnutzungsziffer von minimal 0.5 bis maximal 0.8.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

c. Grundeigentümer

Das Areal ist im Besitz der drei Grundeigentümerinnen Personalvorsorgestiftung für Ärzte und Tierärzte PAT BVG (rund 9.5% der Gesamtfläche), Helvetia Versicherung (rund 30.5% der Gesamtfläche) und Previs Vorsorgestiftung Service Public (rund 60% der Gesamtfläche).

Im Auftrag der Grundeigentümerinnen wurde die Siedlung am Nesslerenweg hinsichtlich möglicher energetischer Verbesserungen und der Aufwertung des Erscheinungsbildes in einem Studienverfahren durch mehrere Architekten untersucht.

Fazit des Studienverfahrens: Aus energetischer Sicht sind die rund 30-Jahre alten Liegenschaften dringend sanierungsbedürftig.

Nach weiterführenden vertiefenden Untersuchungen entschieden die Grundeigentümerinnen die Möglichkeit der Sanierung bei einer gleichzeitigen Verdichtung weiter zu verfolgen.

d. Variantenstudium

Aufgrund des Grundsatzentscheids über die künftige Strategie sanieren/verdichten überprüfte die Grundeigentümerschaft in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde verschiedene Verdichtungsmöglichkeiten der Überbauung. Insgesamt wurden fünf Varianten überprüft und diskutiert.

Im Rahmen des internen Stellungnahmeverfahrens begrüßten alle betroffenen Fachabteilungen die aufgezeigten Möglichkeiten der inneren Verdichtung.

Die Bau- und Planungskommission beurteilte die fünf Varianten aus ortsplanerischer und gestalterischer Sicht. Klar priorisiert wurde die vorgeschlagene Variante mit einer Aufstockung auf vier Vollgeschosse mit Attika ohne zusätzliche Neubauten und dem Erhalt der weitläufigen Aussenräume.

Weiter verlangte die Gemeinde Nachweise zur Einhaltung der gesetzlich notwendigen Spiel- und Aufenthaltsflächen, der Einhaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe II mit baulichen Massnahmen am Gebäude (d.h. ohne zusätzliche Massnahmen an der Lärmschutzmauer) und Einhaltung der Bandbreite des Parkraumbedarfs gemäss Kantonalen Gesetzgebung. Alle Nachweise zeigten die Machbarkeit der Arealverdichtung auf.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

2. Inhalt

a. Vorprojekt

Als Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung arbeiteten die Grundeigentümerinnen auf Basis der zur Weiterbearbeitung gewählten Variante ein Vorprojekt aus. Das Vorprojekt diente der Gemeinde zur möglichst präzisen Evaluierung der notwendigen Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung.

Es ist vorgesehen, das Vorprojekt parallel zu der Planung weiterzuentwickeln, um nach Genehmigung der Planung möglichst rasch das Baugesuch einreichen zu können.

b. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Der Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ bedingt die Änderung des Nutzungsplanes sowie die Ergänzung des Baureglements mit besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan.

c. Änderung Nutzungsplan

Neu wird das Areal von der Nutzungszone ‚Wohnzone W‘ in die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ umgezont.

d. Ergänzung Baureglement [besondere Vorschriften zum Nutzungsplan]

Das Baureglement der Gemeinde Köniz regelt die Nutzungsordnung in allgemeiner Weise. Im Teil ‚Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan‘ des Baureglements, werden in speziell-

len Zonen (namentlich Zonen mit Planungspflicht, Zonen für öffentliche Nutzung und Zonen für Sport und Freizeitanlagen) die besonderen Verhältnisse näher ausformuliert und spezifische Vorschriften erlassen.

In den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan werden Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie verschiedene Bestimmungen für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ im Baureglement formuliert. Die besonderen Vorschriften basieren auf dem Ergebnis der Variantenstudien, Machbarkeitsnachweise und des Vorprojekts.

> Wortlaut der besonderen Bestimmungen zur ZPP sowie Kommentar zu den wichtigsten Inhalten s. Botschaftsentwurf

3. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht ZPP stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren dar (Art. 55 ff Kantonales Baugesetz). Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten am 11. Dezember 2011 entscheiden.

Mit dem Erlass der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ erhält der Gemeinderat die Kompetenz, eine Überbauungsordnung auszuarbeiten, diese zu beschliessen und der zuständigen Bewilligungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons) zur Genehmigung zu unterbreiten.

a. Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 des Kantonalen Baugesetzes BauG fand vom 27. November bis 9. Dezember 2010 im Gemeindehaus Bläuacker statt.

Mit einer einzelnen Eingabe fand die Mitwirkung eine geringe Resonanz. Im laufenden Verfahren berücksichtigt wurde die Anregung, die zulässige Anzahl Parkplätze auf 1.1 Parkplatz pro Wohnung zu beschränken. Alle anderen Anregungen wurden abgewiesen und sollen bei Bedarf in der nachgelagerten Überbauungsordnung berücksichtigt werden.

Die Mitwirkungseingabe und die Stellungnahme der Gemeinde sind im Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2010 zusammengefasst.

b. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 8. März 2011 bestätigt das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR die Rechtmässigkeit der geplanten Nutzungsplanänderung und stellt deren Genehmigung in Aussicht.

Alle offenen Punkte des Vorprüfungsberichts wurden in den besonderen Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ berücksichtigt.

c. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 60 des Kantonalen Baugesetzes BauG fand vom 6. April bis am 6. Mai 2011 im Gemeindehaus Bläuacker statt.

Innerhalb der Einsprachefrist wurden weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingereicht.

d. Abhängigkeiten zum Tram Region Bern

Das Areal der ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ weist die öV-Erschliessungsgüteklasse D auf. Die minimalen Anforderungen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr nach Kantonaalem Richtplan sind damit erfüllt.

Mit Realisierung des Teilprojekts TP 6 des Tram Region Bern, die Verlängerung der Tramlinie Nr. 9, würde das Areal sogar die öV-Erschliessungsgüteklasse B aufweisen.

Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ ist als Massnahme der inneren Verdichtung ein wichtiger Bestandteil in der Argumentation des Kantons gegenüber dem Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK in Bezug auf die gewünschte Verlängerung der Tramlinie Nr. 9. Mit einer Entwicklung am Nesslerenweg können Parlament sowie Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für das TP 6 eine wichtige Grundlage für den Entscheid des Bundes einer Mitfinanzierung schaffen.

Die besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan formulieren hierzu, dass die Voraussetzungen für die optimale Querungsmöglichkeit der Seftigenstrasse sowie die optimale Erreichbarkeit des Umsteigeknotens S-Bahn - neue Endhaltestelle Tram Nr. 9 ‚Balsigergut/ Kleinwabern‘ zu schaffen sind.

e. Nachhaltigkeitsbeurteilung

Für Legislaturziele der Legislaturplanung 2010 – 2013 ist eine Beurteilung der Nachhaltigkeit nachzuweisen. Gemäss Nachhaltigkeitsbeurteilung fördert die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ die Nachhaltige Entwicklung.

f. Weiteres Vorgehen und Termine

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR zur Genehmigung unterbreitet werden.

Anschliessend wird aufgrund der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ sowie des Vorprojekts eine Überbauungsordnung ausgearbeitet, welche Grundlage zur Beurteilung des Baugesuchs sein wird.

4. Zuständigkeiten

Die Änderung des Nutzungsplans und die Ergänzung des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘, liegen in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

5. Finanzen

Mit einem Investitionsvolumen von ca. 80 Mio. Fr. sowie rund 250 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern handelt es sich für die Gemeinde Köniz und die Region Bern um ein wichtiges Vorhaben.

Für die Gemeinde bietet sich mit geringem Aufwand die Möglichkeit ein Areal mit einer Grösse von 6 Fussballfeldern energetisch zu sanieren, zu verdichten und qualitativ aufzuwerten

Die Kosten für Planung und Umsetzung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung werden vollumfänglich durch die Grundeigentümerinnen getragen.

Nötige Anpassungen an bestehenden öffentlichen Anlagen (Strasse, Wasser, Abwasser, öffentliche Beleuchtung) werden ebenfalls durch die Grundeigentümerinnen getragen und im Rahmen der Überbauungsordnung mit einem Infrastrukturvertrag geregelt.

Allfällige planerische Mehrwerte aufgrund der Änderung der baurechtlichen Grundordnung werden gemäss Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2008 abgeschöpft. Die planerischen Mehrwerte werden im Verfahren der Überbauungsordnung erörtert und vertraglich sichergestellt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderung des Nutzungsplans und der Ergänzung des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ wird zugestimmt.

2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels.

Köniz, 29. Juni 2011

Der Gemeinderat

Beilagen:

- 1) Entwurf Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten
- 2) Entwurf des Stimmzettels für die Volksabstimmung vom 11. Dezember 2011