

Ueberbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost)

Beschluss; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Beim vorliegenden Geschäft Ried geht es

- einerseits um die Planung einer qualitativ hochstehenden Bebauung für rund 2'000 Personen
- andererseits um die Sicherung des Naherholungsgebietes
- insbesondere aber darum, die aus dem Jahre 1979 stammende Überbauungsordnung durch eine den aktuellen und künftigen Erfordernissen entsprechende Planung zu ersetzen.

Als ersten und wohl wichtigsten Schritt hat dazu das Parlament im Dezember 2007 einen Brutto-Kredit von Fr. 300'000.– bewilligt. Damit wurde ein offener Planungswettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag finanziert und durchgeführt. Als Siegerprojekt ging das Konzept PAPILLON der ARGE blue architects und Ruprecht Architekten, Zürich hervor.

Die Resonanz auf die öffentlichen Ausstellungen, die Berichte in den Medien sowie insbesondere die Stellungnahmen der Miteigentümergeinschaft Ried (MEG) und der Arbeitsgruppe für Planungsfragen Wangental / Ortsverein Niederwangen zeigten, dass

- die durch den Gemeinderat als Verfahrensvorgaben gesetzten quantitativen Eckwerte kompromissfähig bemessen sind
- mit dem Konzept PAPILLON eine konsensfähige Grundlage zum Ersatz der Planung von 1979 gefunden worden ist.

Damit das Konzept PAPILLON auch wirklich umgesetzt werden kann muss es in planungsrechtliche Instrumente überführt werden. Dafür hat das Parlament im August 2009 einen Brutto-Kredit von weiteren Fr. 300'000.– bewilligt. Da das Konzept PAPILLON gemäss Jury-Bericht in verschiedener Hinsicht ein Optimierungspotential aufwies und die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses in planungsrechtliche Instrumente ein anspruchsvoller Prozess darstellt, wurden die Arbeiten durch eine Projektgruppe begleitet. Diese besteht aus Vertretern der Fachjury, der Bau- und Planungskommission, der Miteigentümergeinschaft Ried, der Arbeitsgruppe für Planungsfragen Wangental (APW) / Ortsverein Niederwangen sowie den planenden und bauenden Abteilungen der Verwaltung.

Die ganze Planungs-Chronologie und die jeweils damit verbundenen Unterlagen können unter www.koeniz.ch/ried eingesehen / heruntergeladen werden.

An den obgenannten Kosten von total Fr. 600'000.– beteiligt sich die Miteigentümergeinschaft Ried (MEG) mit 50%. Sofern nach der Plangenehmigung keine Beschwerden ergriffen werden, wird der Kreditrahmen eingehalten werden können. Aufgrund der Komplexität und der zahlreichen Änderungsanträge erfordert die Planung bis jetzt jedoch rund ein Jahr mehr Zeit als seinerzeit im Parlamentsantrag aufgeführt.

2. Neue Planungsinstrumente zum Ersatz der Planung 1979

Wie im Kreditantrag zur Umsetzung in planungs-rechtliche Instrumente vorgesehen, sind seither folgende Planungsinstrumente ausgearbeitet worden:

2.1 Richtprojekt im Modell 1:200 (behördenverbindlich; Beschluss durch Gemeinderat)

Detaillierter Machbarkeitsnachweis für den Baubereich C (Einzelquartier mit Grünfingern) für die Bereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr unter Berücksichtigung und Optimierung der Anliegen Ver- und Entsorgung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

2.2 Masterplan 1:2'000 + Modell 1:500 (behördenverbindlich; Beschluss durch Gemeinderat)

Erkenntnisübertragung aus dem Richtprojekt auf das gesamte noch beplanbare Ried. Ergänzungen in den Hauptbereichen (Verkehrerschliessung, Weiler, Schule, Landschaft, Entwässerung, ökologische Aufwertung, Immissionsschutz und Etappierung). Allgemeinverständliche Darstellung der wesentlichen Entwicklungsabsichten.

2.3 Überbauungsordnung (UeO) bestehend aus Überbauungsplan 1:2000 + Vorschriften (grundeigentümerverbindlich; Beschluss durch Stimmberechtigte)

Abstraktion des Masterplans. "Zonierung" durch parzellenscharfe Abgrenzungen sowie Vorschriften zu den grundlegenden und als konstant zu wahrenden Elementen der gesamten Entwicklung, Erschliessung, Nutzung, Überbauung und Gestaltung.

2.4 Infrastrukturvertrag und Vereinbarung zur Überbauungsordnung (in Kompetenz des Gemeinderates)

Basierend auf der Überbauungsordnung regelt das Vertragswerk das Verhältnis zwischen der MEG und der Gemeinde - insbesondere im Bezug auf die Planung, Vergabe, Kostentragung und Erstellung der Erschliessungsanlagen sowie die Pflege und den Unterhalt der Grünflächen.

Vorliegend geht es ausschliesslich um die Überbauungsordnung, d.h. um den Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften. Deren wesentlichste Elemente sind in der Botschaft an die Stimmberechtigten dargestellt (siehe Beilage 1).

3. Besondere, weitergehende Aspekte der Planung Ried

3.1 Planung Ried / Ortsplanung

Die Anpassung respektive nunmehr völlige Überarbeitung der Planung Ried wurde bereits 2006 eingeleitet - also vor dem Start zur Richtplanung Raumentwicklung und der Ortsplanungsrevision Köniz. Das Ergebnis ist aber nunmehr in die genannten Instrumente "eingebettet".

Beim Ried handelt es sich um rechtskräftiges und immer schon zur vollständigen Überbauung vorgesehenes Bauland. Im Vergleich zur Überbauungsordnung von 1979 wird jedoch vorliegend einerseits die Grünfläche erhöht und andererseits die realisierbare Bruttogeschossfläche um ca. 25'000 m² verkleinert. Für eine neue und konsensfähige Ordnung nimmt also die MEG - entschädigungslos - eine erhebliche Einbusse in Kauf.

3.2 Stellenwert und Veränderbarkeit des Wettbewerbs-Ergebnisses

Aufgrund der im Wettbewerbswesen geltenden Bedingungen ist das Konzept PAPILLON für die Gemeinde Köniz insofern bindend, als die "Zonierung", die Anordnung der Bau- und Siedlungsfinger sowie die Grundform der Bebauung gewahrt bleiben müssen.

3.3 Planungshorizont, Beständigkeit und Flexibilität der Überbauungsordnung

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) beträgt der Planungshorizont für Ortsplanungen 15 Jahre. Überbauungsordnungen können demgegenüber an sich "ewig" gelten. In der Praxis ist dies aber kaum je der Fall. Vielmehr gilt (nach RPG Art. 21): "Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst". Eben dies ist vorliegend (in umfassender Art) der Fall.

Obwohl sich die Planenden bemühen die Regelungen soweit möglich längerfristig gültig, d.h. offen zu halten, ist anzunehmen, dass dereinst wiederum mehr oder weniger weitgehende Anpassungen erfolgen werden. In einigen Belangen - wie etwa im Bezug auf die Energie - wird es sich um Veränderungen auf übergeordneter (Gesetzes-) Ebene handeln. In anderen werden die Erfahrungen bei der konkreten Umsetzung Anlass bieten.

Im Weiteren ist es so, dass nicht alle Zielsetzungen widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt werden können, sondern einige als vorrangig gesetzt werden müssen. So ist es zwar verständlich, dass die APW und die bereits Anwohnenden den Ausblick vom Waldrand vollständig behalten möchten. Dieses Anliegen ist aber mit einer Überbauung und haushälterischen Bodennutzung nur bedingt vereinbar.

3.4 Steuerbarkeit und Entwicklungsdynamik(en) des Ried

Von den rechtskräftigen Baulandreserven der Gemeinde Köniz entfällt rund ein Drittel auf das Ried. Nimmt man für das Ried die Entwicklung seit 1979 als Anhalt, verlief diese gemächlich. Derart würde es rund weitere 50 Jahre dauern um die nunmehr noch zulässige Bruttogeschossfläche von rund 120'000 m² zu überbauen. Der "Markt" wird das Tempo auch weiterhin bestimmen. Wie sich der entwickelt weiss jedoch niemand. Es könnte also auch wesentlich schneller gehen als bisher, zumal sich auch die MEG mit der neuen Planung eine grössere Attraktivität im Standortwettbewerb erhofft.

Es ist somit für die Gesamtgemeinde und auch für Niederwangen wichtig, dass die Planungsbehörde nötigenfalls Einfluss auf das Überbauungstempo nehmen kann. Im Planungszweck (Art. 1 der Überbauungsvorschriften) ist die Steuerung deshalb ausdrücklich aufgeführt. An sich sind es aber mehr die indirekten Möglichkeiten, die der Planungsbehörde "eine Handhabe" bieten, sei es mittels ihrer Hoheit zur Erschliessung oder als Baubewilligungsbehörde. Zudem hat die Gemeinde ja auch einen Eigentumsanteil von rund 17% mit dem sie Einfluss nehmen kann.

4. Planungsverfahren, unerledigte Einsprachen

Das Planungsverfahren ist in der Botschaft summarisch wiedergegeben. Während der öffentlichen Planaufgabe von Dezember 2011 bis Januar 2012 ging lediglich eine Einsprache ein. Aufgrund einiger Präzisierungen gilt diese als bereinigt.

5. Auswirkungen der Planung

Durch das Ried entstehen der Gemeinde einmalige und wiederkehrende Aufwendungen und Einnahmen.

5.1 Einmalige Aufwendungen

Diese bestehen insbesondere in den Kosten für die Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, im Gemeindeanteil von 50% an die Anlagen der strassenmässigen Basiserschliessung sowie die Kosten für die Schul- und Sportanlagen.

Die Kosten für die öffentlichen Leitungen werden der Gemeinde bei der Realisierung von Hochbauten über die Anschlussgebühren wieder weitgehend zurückerstattet. Der Gemeindeanteil an die Basiserschliessung beträgt in der Grössenordnung von rund Fr. 0.5 Mio. Ins Gewicht fallen demgegenüber die Kosten für die Schul- und Sportanlage. Für eine erste Etappe bestehend aus 2 Basis-Stufenklassen oder 2 Kindergartenklassen betragen diese ca. Fr. 2 Mio. (inkl. Planung und Anteil Umgebungsarbeiten).

5.2 Wiederkehrende Aufwendungen

Diese bestehen im Wesentlichen in der Pflege und im Unterhalt von Wegen und Strassen, Strassenbäumen, Teilen der Grünflächen, der Schul-, Sport und Gemeinschaftsanlagen.

5.3 Einmalige Einnahmen

Diese resultieren vornehmlich aus dem Verkauf des Gemeindeanteils von rund 20'000 m² BGF für Wohnzwecke - d.h. einem Marktwert von aktuell rund Fr. 6 - 8 Mio. Falls das Land jedoch im Baurecht abgegeben wird resultiert ein entsprechender Betrag als wiederkehrende Einnahme (siehe Ziff. 5.4).

5.4 Wiederkehrende Einnahmen

Diese bestehen aus dem Steuersubstrat. Dieses wiederum wird abhängig sein wie und für wen das Ried im Markt positioniert wird. Die Einnahmen werden grösser sein, wenn wohlhabende Einzelpersonen angesprochen werden und kleiner, wenn das Ried (wie zu hoffen ist) vor allem für Familien mit schulpflichtigen Kindern attraktiv ist.

Die verschiedenen Aufwendungen und Einnahmen und bezogen auf einen ungewissen Zeitraum miteinander verrechnen zu wollen, ist aufwändig (und unsicher). Zur Eruiierung hat der Gemeinderat dafür bereits zu Planungsbeginn die Hochschule Luzern engagiert. In ihren Szenarien kam diese zum Schluss, dass die Planung Ried auch unter finanziellen Gesichtspunkten für die Gemeinde verantwortbar ist.

Mit dem Bau eines gestalteten Wohnquartiers, einer Schul- und Sportanlage sowie dem Erhalt des Weilers und grösserer Teile des Naherholungsraumes werden jedoch auch immaterielle Werte geschaffen respektive erhalten.

Wird das Ried vollständig überbaut, resultieren (nach heutigem Preisniveau) Aufträge in der Grössenordnung von Fr. 600 Mio. für die Bauwirtschaft.

6. Nachhaltigkeit

Bereits im Wettbewerbsverfahren, das zur Auswahl des Konzeptes PAPILLON führte, wurde eine durch das sanu future learning ag, Biel begleitete Nachhaltigkeitsbeurteilung vorgenommen. Unter den für den Studienauftrag auserkorenen 6 Projekten zeigte das Konzept PAPILLON auch im Bezug auf die Nachhaltigkeit die besten Eigenschaften.

In Beilage 3 wurde versucht die Auswirkungen einer Überbauung des Ried abzuschätzen.

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 Überbauungsordnung "Niederwangen, Ried (Ost)" wird zugestimmt.

2. Das Parlament genehmigt die Botschaft (Beilage 1) an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels (Beilage 2).

Köniz, 1. Februar 2012

Der Gemeinderat

Beilagen:

1. Botschaft an die Stimmberechtigten
2. Stimmzettel
3. Nachhaltigkeitsbeurteilung (Ergebnis)

Resultate der Nachhaltigkeitsbeurteilung

Allgemeine Informationen zum Geschäft

Geschäft	Niederwangen, Ried (Ost); Überbauungsordnung
Zuständige Organisationseinheit	Direktion Planung und Verkehr Planungsabteilung
Zuständige Person	Hans Wyss, Siedlungsplaner
Grundlagen (GRB, Betroffenes Legislaturziel, etc.)	Legislaturziel 1.1: Die Gemeinde schafft Voraussetzungen für ein attraktives, differenziertes Wohnungsangebot in guter Qualität.
Datum der Beurteilung	1. Februar 2012
Beurteilende	V. Keller (Abteilung Umwelt und Landschaft) B. Amsler (Planungsabteilung)

Relevanzcheck

Geschäft	Niederwangen, Ried (Ost); Überbauungsordnung		
Betroffenes Legislaturziel	Legislaturziel 1.1: Die Gemeinde schafft Voraussetzungen für ein attraktives, differenziertes Wohnungsangebot in guter Qualität.		
Zuständige Organisationseinheit	Direktion Planung und Verkehr Planungsabteilung		
Relevanzprüfung	Ja	Nein	Kommentar
Im Rahmen der Erarbeitung der Legislaturziele wurde die Massnahme/das Geschäft noch nicht geprüft.		x	Bereits im Wettbewerbsverfahren, das zur Auswahl des Konzeptes Papillon führte, wurde eine durch das sanu, Biel begleitete Nachhaltigkeitsbeurteilung vorgenommen. Zudem hat der Gemeinderat im September 2009, von der von der Hochschule Luzern durchgeführten Simulation zu den Aspekten Raumplanung - Bevölkerungsentwicklung und Gemeindefinanzen Kenntnis genommen.
Das Geschäft hat seit der Verabschiedung der Legislaturplanung wesentliche Änderungen erfahren		x	

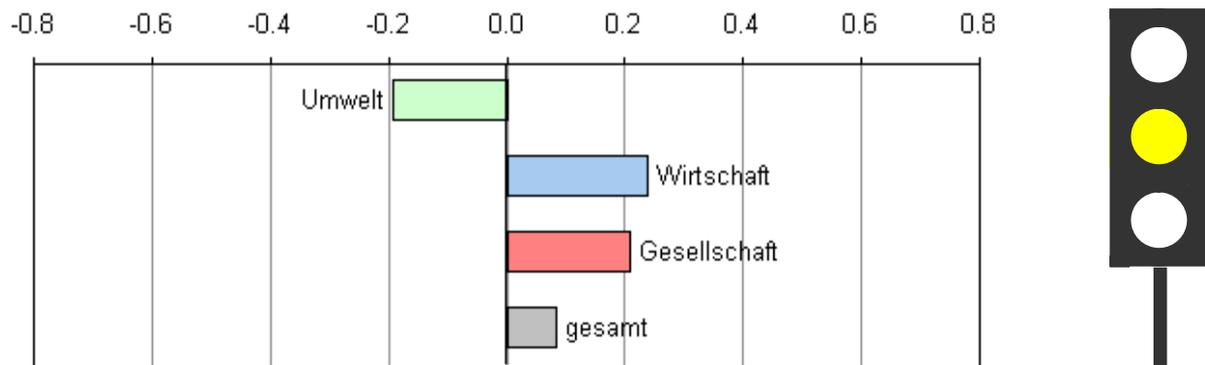
Der betroffene Raum hat mindestens kommunale Bedeutung	x		
Das Vorhaben hat Einfluss auf mindestens 1000 Einwohnende	x		
Vom Vorhaben werden Wirkungen auf die Umwelt erwartet, die 2 Jahre und länger anhalten?	x		
Vom Vorhaben werden Wirkungen auf die Wirtschaft erwartet, die 2 Jahre und länger anhalten?	x		
Vom Vorhaben werden Wirkungen auf die Gesellschaft erwartet, die 2 Jahre und länger anhalten?	x		
Vom Vorhaben sind mehrere interne und/oder externe Stellen betroffen	x		
Sind besondere Zielkonflikte zu erwarten und / oder ist die Konsensfindung besonders schwierig		x	
	6	3	Eine Nachhaltigkeitsprüfung ist zu empfehlen

Nachhaltigkeitsbeurteilung mit dem Berner Kompass

(= Stärken-Schwächen-Profil zu gesamthaft über 100 Indikatoren - entsprechender Eingaberraster nicht beiliegend)

Nachhaltigkeitskompass: Auswertung (Auszug)								
Stärken - Schwächen - Profil				beeinträchtigt die NE				
Dimension	Mittelwert	Zielbereich	Mittelwert	-2	-1	0	1	2
UMWELT	-0.19	Wasserhaushalt	-1.00					
		Wasserqualität	0.33					
		Bodenverbrauch	-0.50					
		Bodenqualität	-0.33					
		Rohstoffverbrauch: Stoffumsatz	-1.00					
		Rohstoffverbrauch: Wertstoffwiederverwertung	0.00					
		Stoffqualität	0.00					
		Biodiversität	0.00					
		Naturraum	0.50					
		Luftqualität	0.00					
		Klima	-0.50					
		Energieverbrauch	-0.50					
		Energiequalität	0.50					
		WIRTSCHAFT	0.24	Einkommen	0.50			
Lebenskosten	-0.50							
Arbeitsangebot	0.50							
Investitionen: Neuinvestitionen	0.00							
Investitionen: Werterhaltung	0.00							
Wirtschaftsförderung	1.00							
Kostenwahrheit	0.50							
Ressourceneffizienz	0.25							
Wirtschaftsstruktur	0.33							
Steuerbelastung	0.00							
Öffentlicher Haushalt	0.50							
Know-how	0.00							
Innovationen	0.00							
GESELLSCHAFT	0.21	Landschaftsqualität	-1.00					
		Wohnqualität	-0.25					
		Siedlungsqualität	0.40					
		Einkaufs- und Dienstleistungsangebot	0.67					
		Mobilität	0.25					
		Gesundheit	0.20					
		Sicherheit	0.14					
		Partizipation	0.33					
		Integration	-0.20					
		Gemeinschaft	1.00					
		Einkommens- und Vermögensverteilung	0.00					
		Chancengleichheit	0.00					
		Überregionale Zusammenarbeit	0.00					
		Freizeit	1.00					
		Kultur	0.75					
Bildung	0.25							
Soziale Sicherheit	0.00							
GESAMTWERT	0.08							

Mittelwerte Dimensionen / gesamt



Vorhaben fördert die Nachhaltige Entwicklung nicht in allen Bereichen --> überarbeiten!

Gesamtbeurteilung

	Wirtschaft	Gesellschaft	Umwelt
Gibt es Killerkriterien?	Totaler Nachfrage-rückgang für Woh-nungsbau	Ablehnung der Ab-stimmung	Nein
Gibt es Schlüsselfakto-ren, die die Beurteilung stark prägen?	Bauen in attraktiver Lage	Schaffen von Begeg-nungsräumen, Auf-wertung und Bele-bung des geschütz-ten Weilers	Überbauen von Landwirtschaftsland
Gesamtfazit (positiv, eher negativ...)	Positiv	Positiv	Negativ
Gewichtung der Dimen-sionen (eher tiefer, hö-her...)	Gleich	Gleich	Darf hier nicht gleich gewichtet werden (s. Gesamtbeurteilung)
Ist Optimierungspoten-tial vorhanden?	Nein	Nein	Ja, aber erst bei der Realisierung der Überbauung (s. Ge-samtbeurteilung)
Gesamtbeurteilung	<p>Bei der vorliegenden Nachhaltigkeitsbeurteilung wurden die Auswirkungen einer möglichen Überbauung gemäss UeO in Bezug auf das gesamte Gemeindegebiet betrachtet (Vergleichsbasis). Im weiteren wurde davon ausgegangen, dass - wenn nicht im Ried - nirgends sonst in der Gemeinde für 2000 EinwohnerInnen gebaut würde (ohne anderweitigen Ersatzstandort in der Gemeinde).</p> <p>Als Vergleichsbasis bei der Beurteilung dient das unbebaute Land-wirtschaftsland. Dies erklärt die negative Beurteilung im Bereich Um-welt. Dieser soll bei der Auswertung weniger gewichtet werden. Eine Neuüberarbeitung, wie auf dem Auswertungsblatt vorgeschlagen, ist nicht sinnvoll. Wichtig ist, dass bei der konkreten Bebauung das Op-timierungspotential ausgeschöpft wird. Bei zukünftigen Architekturpro-jekten muss darauf geachtet werden, dass diese den Grundsätzen der Nachhaltigkeit bestmöglich entsprechen. In Art. 1 und 17 wird (in Köniz erstmalig) mindestens auf die 4'000 respektive 2'000-Watt-</p>		

Gesellschaft Bezug genommen. Es wird somit schwergewichtig an der Miteigentümerschaft (MEG) und den Bauherrschaften liegen - diese Herausforderung in gebaute und gelebte Realität zu überführen.

Auch bei einzelnen Indikatoren zeigt sich die gewählte Vergleichsbasis als problematisch. So fällt z.B. die Bewertung des Zielbereiches Wohnqualität negativ aus. Dies lässt sich dadurch relativieren, dass die Indikatoren des Berner Kompass im gewählten Bezugsrahmen, dem unbebauten Standort, nicht aussagekräftig sind. Eine sinnvolle Beurteilung dieses Zielbereiches müsste im Bezug zu anderen Siedlungen oder Planungen erfolgen. Die abgefragten Kriterien bei der Beurteilung würden im Fall der Überbauung Ried mindestens neutral bis positiv abschneiden. Als Beispiel kann die Belastung durch den Verkehrslärm herangezogen werden. Die Lenkung des Verkehrs am Rand der Überbauung Ried führt zu einer relativ geringeren Lärmbelastung.