

Überbauungsordnung "Bike-Park Oberried - Änderung der baurechtlichen Grundordnung"

Beschluss; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Vorbemerkung

Die zu erlassenden Überbauungsvorschriften sowie der Perimeter und die Unterteilung der Zone finden sich im hinteren Teil der Botschaft. Vertiefende Angaben können dem Erläuterungs- und Raumplanungsbericht (Stand Planaufgabe) entnommen werden. Dieser kann unter www.koeniz.ch/thoemus heruntergeladen oder als Broschüre bei der Fachstelle Parlament (031) 970 92 06 bestellt werden.

Vorgeschichte

Thömus nutzt seit längerer Zeit erhebliche Flächen ohne Nutzungs- und Baubewilligung. Zur Konzeption einer planerischen Lösung ist er seit 2006 jedoch in Kontakt mit der Planungsbehörde Köniz. Das Ziel besteht darin, eine möglichst allseits akzeptable Lösung zu finden und auf eine rechtliche Basis zu stellen. Dieses Ansinnen veranlasste das Regierungsstatthalteramt eine Wiederherstellungs-Verfügung einstweilen zurückzuhalten.

2. Planungs-Chronologie

Aufgrund der unter Kap. 2 skizzierten Konstellation resultiert eine längere Planungsgeschichte. Sie wird nachstehend zusammengefasst und soll das damit verbundene "Suchen und Ringen" der Beteiligten zur Lösungsfindung veranschaulichen.

Mit Grundsatz-Beschluss des GR vom 19.09.2007 wurde die Planungsabteilung beauftragt - im Abgleich mit Thömus - die erforderlichen Planungsgrundlagen zu schaffen

- zur Sicherung + Entwicklung von Thömus Hauptstandort in Oberried sowie
- zur Ermöglichung des ergänzenden Bike-Parks.

Er beschloss jedoch, die genannten Unterlagen zunächst zu einer Voranfrage an das Amt für Gemeinden und Raumordnung zu schicken.

Am 21.10.2009 fand dazu eine Besprechung statt - zwischen den zuständigen Instanzen des Kantons, einer Delegation des Gemeinderates sowie Thömus. Wie die darauf hin verfasste Stellungnahme des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 13.11.2009 zeigt:

- ist es dabei gelungen, die Nachfrage für den Bike-Park und dessen (relative) Standortgebundenheit plausibel zu machen,
- blieb jedoch bezüglich dem Mass der genehmigungsfähigen (Verkaufs-) Nutzung eine grundlegende Differenz,
- bestanden zudem Vorbehalte zur Erschliessung, zum Verkehrsaufkommen sowie den Grossanlässen.

Der Standort Oberried ist jedoch das Zentrum respektive das eigentliche "Herz" des Unternehmens Thömus und dies sowohl in emotionaler, innovativer als auch finanzieller Hinsicht. Insgesamt wären mit der obigen Einschränkung der Nutzfläche

- die Existenz von Thömus gefährdet worden, da die Verkaufsfläche auf ein mit dem heutigen Geschäftsvolumen und Renommee nicht mehr verträgliches Mass hätte reduziert werden müssen,
- bereits getätigte Investitionen in den Um- und Ausbau der bestehenden Liegenschaften teilweise nutzlos,
- die Erstellung eines Bike-Parks eine Illusion respektive "Planungsleiche" geworden - da der Park nur aus dem Verkaufsgeschäft finanziert und im Zusammenhang damit betrieben werden kann.

Davon ausgehend und da bezüglich Thömus dringender Handlungsbedarf besteht, hat der Gemeinderat im Februar 2011 beschlossen, die öffentliche Information und Mitwirkung gemäss Baugesetz Art. 58f durchzuführen.

Aufgrund des aus der Mitwirkung gewonnenen Meinungsbildes der Öffentlichkeit verlangte der Gemeinderat von Thömus direkte Gespräche mit den betroffenen Nachbarn. Später wurde die E-Bike-Marke "Stromer" an den Investor Andy Rihs respektive die International Sports Holding (mit Sitz in Grenchen) verkauft und weitgehend in den eigens erstellten Stromer Campus nach Oberwangen verlegt.

Beides hat im Nachgang zur Mitwirkung zu veränderten Verhältnissen geführt - sowohl

- im Bezug auf die Betriebsstruktur von Thömus, als auch
- den Zweck, die Nutzung und Grösse des Bike-Parks.

Deren Besprechung und Konkretisierung führte zu einer Planungs-Verzögerung von rund 1 Jahr.

Im Vergleich zu den dem Kanton 2009 als Voranfrage eingereichten respektive 2011 zur Mitwirkung gebrachten Planungsunterlagen - erfolgten in der 2012 zur 1. Vorprüfung eingereichten Vorlage im Wesentlichen folgende Anpassungen (-> www.koeniz.thoemus -> Mitwirkungsbericht):

- Der Bike-Park wird redimensioniert: Die Strecke durch den Wald und in schonenswertes Landschaftsgebiet entfällt.
- Der öffentliche Funpark ist nicht mehr opportun. Er wird vielmehr den Kunden für Testfahrten und der Bike-Schule dienen.
- Thömus Standort in Oberried wird funktional und qualitativ umstrukturiert. Die zulässige Nutzfläche (BGF) blieb mit Total 3'100m² jedoch unverändert.
- Der dazu der Gemeinde vom AGR am 25.1.2013 zugestellte Vorprüfungsbericht lehnt sich im Wesentlichen an die bereits 2010 geäusserte Einschätzung an.

Erst aufgrund weiterer Anpassungen - insbesondere von Art und Mass der Nutzung - resultierten gemäss 2. Vorprüfung auch aus Sicht des Kantons auflage- und genehmigungsfähige Planungsinstrumente.

3. Ergebnis der Planaufgabe vom 08.8.-06.9.2013

Weder Pro Natura Bern noch die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, der Verein zum Schutze des Kulturlandes, der Berner Heimatschutz oder weitere Organisationen die sich für die Belange des Ortsbild- und Landschaftsschutzes einsetzen (und sich im Rahmen der Mitwirkung kritisch zum Vorhaben geäussert haben) - haben eine Einsprache eingereicht.

Eingegangen sind 11 Einsprachen und 2 Rechtsverwendungen. Eine Einsprache stammt vom VCS, alle anderen sind von Anwohnern aus Oberried, Niederscherli und Gasel. Davon sind 6 Einsprachen mehr oder weniger identisch.

Die Einsprachen beziehen sich vor allem auf die Themen Verkehr, Parkierung, Events, Betriebszeiten, Schutz des Kulturlandes und Wasserversorgung. Summarisch geht es um die folgenden Einwände:

- Vier Events seien zu viel. Die Events würden jeweils lange Vor- und Nachläufe beanspruchen.
- Die Betriebszeiten des Bike-Parks seien einzuschränken. Die Abend- und Nachtruhe müsse gewährleistet werden.
- Die Parkierung reiche nicht aus, es werde entlang der Strasse parkiert und auf Kulturland. Es müssen Massnahmen getroffen werden, damit die Parkierung auch in Spitzenzeiten ausreicht.

- Die Verkehrsmenge sei in den Spitzenzeiten (Fr und Sa) zu hoch und müsse geregelt werden.
- Die Planung widerspreche den raumplanerischen Zielen zum Schutze des Kulturlandes. Die Zersiedelung werde gefördert, wertvolles Kulturland ginge verloren.
- Die Dimensionierung der bestehenden, privaten Wasserversorgung sei nicht von unabhängiger Stelle überprüft worden. Ob diese für die geplanten Nutzungen ausreichend sei, sei mehr als fraglich. Zudem wird kritisiert dass nicht klar ist, in wie weit sich die anderen Grundeigentümer an einer allfälligen öffentlichen Wasserversorgung beteiligen müssen.
- Zudem wird verlangt/vorgeschlagen statt der Überbauungsordnung sei eine Weilerzone einzurichten.

Aufgrund der Einsprachen und deren Verhandlung wurden in den Überbauungsvorschriften:

- Die Anzahl Events limitiert und die Öffnung des Parkes auf maximal 2 Sonn- oder Feiertage pro Monat beschränkt.
- Die Anzahl Parkplätze erhöht auf insgesamt 50 permanent nutzbare.
- Die Regelungen zur Einhaltung einer verträglichen Verkehrsmenge im Normalbetrieb, bei Spitzenzeiten und bei Events präzisiert - sowie mit Sanktionsmöglichkeiten verbunden.

Die Einspracheverhandlungen sind noch nicht abgeschlossen. Der Gemeinderat wird daher (spätestens) an der Parlamentssitzung über das Ergebnis informieren.

4. Kern-Inhalte der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung (-> Botschaft -> Anhang) besteht aus Plan und Vorschriften. Der Plan lokalisiert, umreisst und unterteilt die Zone in die Teile A - D. Die Vorschriften beinhalten als wesentlichste Elemente folgende Regelungen:

- Art. 10 + 11 Art und Mass der Nutzung
- Art. 14 Betriebszeiten
- Art. 15 Parkierung
- Art. 16 Verkehr
- Art. 25 Vereinbarungen, Infrastrukturvertrag.

6. Erläuterungen zur Wasserversorgung (modifizierter Auszug aus Erläuterungsbericht Kap. 2.3)

Oberried ist aktuell an die Kanalisation angeschlossen und verfügt über eine private Wasserversorgung. Auch Thömus bestehender Betrieb wird über diese privaten Anlagen mit Wasser versorgt. (...) Es wird durch die zuständigen Kontrollorgane zu prüfen sein, ob die bestehende private Wasserversorgung bei der Inbetriebnahme des Bike-Parks den Anforderungen genügt.

Mit der Überbauungsordnung ‚Bike-Park Oberried‘ soll – wenn auch mit einer eingeschränkten Zweckbestimmung – in Oberried Baugebiet ausgeschieden werden. Damit entsteht dem Grundsatz nach eine Erschliessungspflicht der Gemeinde für das bisher durch die Wasserversorgung nicht erschlossene Gebiet. Um zu vermeiden, dass der Bike-Park für die Gemeinde unverhältnismässige Erschliessungskosten von schätzungsweise Fr. 1,7 Mio. (+/- 30%) verursacht, wurden von Anfang an entsprechende Verhandlungen mit Thömus geführt. Falls nun das Gebiet erschlossen werden muss, so gilt nach Art. 23 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften folgende Regelung: " Allfällige durch die Überbauungsordnung oder durch die im Wirkungskreis bestehenden und neuen Bauten bedingten Erschliessungskosten der öffentlichen Wasserversorgung tragen die Grundeigentümerschaften im Perimeter dieser Überbauungsordnung zu 100 %, sofern sich nicht gleichzeitig mindestens drei weitere Liegenschaften im Weiler Oberried zu einem Anschluss mit dauerndem Wasserbezug verpflichten".

7. Einschätzungen des Gemeinderates zur vorliegenden Planung

- Thömus hat aufgrund der Mitwirkung und der Einsprachen erheblich "Abstriche" von den ursprünglichen Vorstellungen akzeptiert.
- Art und Mass der Nutzung sind mit dem Kanton abgestimmt.

- Die hängigen Einsprachen werden als nicht schützenswert erachtet.
- Die Planung ist damit genehmigungsfähig.

Wird die Planung vom Parlament und den Stimmberechtigten beschlossen,

- ist die bestehende Nutzfläche und der Firmenstandort von Thömus in Oberried planungsrechtlich gesichert,
- kann ein Ersatzbau sowie ein Sammelparkplatz erstellt werden,
- kann Thömus einen aus verschiedenen Anlagen bestehenden Bike-Park mit zugehöriger Infrastruktur realisieren,
- erhalten die Biker ein öffentlich zugängliches Pisten-Angebot,
- ist die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild geregelt,
- ist das Verkehrsaufkommen beschränkt und die Einhaltung der Regelungen gesichert,
- werden der Einwohnergemeinde Köniz keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Insgesamt wird damit für die entstandene baurechtlich und betrieblich heikle Situation nach längerem Ringen

- eine raumplanerisch vertretbare und planungsrechtlich genehmigungsfähige Ordnung geschaffen,
- in der die Grenzen, die Abhängigkeiten und der Entwicklungsspielraum des Bike-Parkes und „Thömus Veloshop“ festgelegt sind,
- somit die Anwohnenden, Thömus und die Baubehörde Rechtssicherheit bekommen.

8. Zusammenhang zur Ortplanungsrevision respektive Auswirkungen auf die Motion 0812 (SP) "Begrenzung der Bauzonenfläche auf dem heutigen Stand"

Wie eingangs erwähnt wurde die Planung bereits 2006/7 eingeleitet. Das Vorhaben "Thömus" ist in die Richtplanung Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) integriert. Aufgrund der speziellen Ausgangslage, Zielsetzung und Planungsgeschichte ist es hingegen nicht opportun, die Planung in die anstehende Nutzungsplanrevision integrieren zu wollen. Viel eher ist das vorliegend beantragte, separate Erlassverfahren angezeigt - zumal es dringend darum geht, Rechtssicherheit zu schaffen.

9. Finanzen

Die vorliegenden Planungsarbeiten werden durch die Firma Thömus AG getragen.

Der Gemeinde werden (gemäss Überbauungsvorschriften Art. 22, 23 und 25) keine Erschliessungskosten anfallen.

Die Einzonung ist hingegen die Grundlage für die Weiterführung der Geschäftstätigkeit in Oberried. Eine angemessene Abgeltung des planungsbedingten Mehrwertes ist für Thömus klar. Die entsprechende Vereinbarung wird spätestens bis zur Einreichung der Umzonung zur Genehmigung durch den Kanton abgeschlossen sein.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

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

Der Überbauungsordnung "Bike-Park Oberried mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung" wird zugestimmt.

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

Köniz, 16. Oktober 2013

Der Gemeinderat

Beilage:

Botschaft an die Stimmberechtigten und Stimmzettel