

Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental (APW)

p. A. Markus Moser
Brüggbühlstr. 30a
3172 Niederwangen

Niederwangen, 13. November 2009

Einschreiben

Planungsabteilung
Landorfstrasse 1

3098 Köniz

EINSPRACHE

gegen die Änderung des Nutzungsplanes Nr. 5, Teilgebiet Oberwangen; Parzelle Nr. 1426
Areal Fa. Mosimann, Holzbau AG, Nr.1809 EG Fuhrer usw. und Nr.1855 Gemeinde Köniz

betreffend

Kombiniertes Mitwirkungs- und Planauflageverfahren
ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Sehr geehrte Damen und Herren

Die **Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental (APW)**,

handelnd durch ihren Präsidenten, Markus Moser, Brüggbühlstr. 30a, 3172 Niederwangen

erhebt hiermit Einsprache gegen das oben genannte Planauflageverfahren und die
Nutzungsänderung.

EINLEITUNG

Die Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental ist grundsätzlich nicht gegen ein
zonenkonformes Bauvorhaben oder zukünftige Betriebshallen, aber gegen ein vorzeitiges
Einzonen oder gegen eine Nutzungssteigerung während einer laufenden Ortsplanungsrevision in
einem umstrittenen Raum.

RECHTSBEGEHREN

1. Die bestehende Nutzung Ilc bleibt weiterhin unverändert gültig.
2. Eine eventuelle Nutzungsänderung muss in der bereits laufenden Ortsplanungsrevision eingebunden und beurteilt werden.
3. Sollte die Nutzungsänderung trotz unserer Einsprache in Rechtskraft wachsen, so sind die entstandenen Planungsmehrwerte nach Art. 5 Raumplanungsgesetzes (RPG) in der üblichen Grössenordnung von 40 bis 60 % abzuschöpfen.

BEGRÜNDUNG

A. Formell

1. Die Einsprachefrist nach Publikation dauert bis 14. November 2009.
Die Frist wird somit eingehalten.
2. Aufgrund seiner Statuten beschäftigt sich der Verein „Arbeitsgruppe für Planungsfragen im Wangental“ mit allen Problemen im Bereich der Orts- und Regionalplanung im Wangental. Um diese Ziele uneingeschränkt verfolgen zu können, ist die Beteiligung des Vereins an Baubewilligungs- und Ortsplanungsverfahren ausdrücklich vorgesehen. Die Arbeitsgruppe ist mithin zur Erhebung einer Baueinsprache legitimiert.

B. Materiell

Allgemein:

In der kommunalen Raumplanung werden in den Nutzungsplänen die für jeden Grundeigentümer verbindlichen Regelungen getroffen. Unmittelbar treffen hier die längerfristigen Interessen der Allgemeinheit auf die Interessen von Privatpersonen. Verständlicherweise sind die Auseinandersetzungen bei der Lösungssuche in diesem Spannungsfeld hart und intensiv.

In so einem Spannungsfeld befindet sich die APW mit dieser Einsprache im laufenden Ortsplanungsrevisionsverfahren 2009/10. Sie betrachtet die vorliegende Nutzungsänderung nicht isoliert.

Es ist keine geringfügige Änderung. Der erste Eindruck täuscht.

Einleitung:

- Die erste „Ortsplanung 1994“ wurde in den 80-iger Jahren aufgrund eines Oberwanger-Parlamentariers initiiert und parallel dazu wurde die APW gegründet. Der APW war bereits damals die optische Trennung der drei Ortschaften Niederwangen, Oberwangen und Thörishaus ein Hauptanliegen, damit kein durchgehendes Siedlungsband entstehen kann.
- Im Zusammenhang mit dem „Sündenfall“ wurde zuvor der Verein zum Schutze des Kulturlandes Köniz gegründet.
- Der Gemeinderat Köniz hat am 5. April 2006 beschlossen, eine Teilrevision der Ortsplanung in Angriff zu nehmen. > Gemeindeablage: GR-Protokolle
- Die APW hat von Beginn an aktiv mitgewirkt. > Gemeindeablage: Teilnehmerlisten der Foren 1-4
- Bereits im ersten Auswertungsbericht FORUM 1 vom 9. Mai 2006 wird festgehalten, dass die TeilnehmerInnen ‚Bereich Wangental‘ explizit wünschen, dass die drei Ortschaften weiterhin erkennbar bleiben. Die Grünflächen sollen nicht gemindert werden. Das hat sich bis heute nicht geändert, wie interne APW Umfragen bestätigen. > Gemeindeablage: Auswertungsbericht FORUM 1
- Der Gemeinderat hat den Bericht REK Raumentwicklungskonzept am 14. Februar 2007 bereinigt und genehmigt mit der Feststellung auf Seite 78, Interventionsfeld 8 *Oberwangen-Thörishaus*, unter *Handlungsanweisung*:
„Überprüfen der bereits beeinträchtigten landwirtschaftlichen Zäsur im Talboden zwischen Oberwangen und Thörishaus auf seine landwirtschaftliche Bedeutung und seine Eignung als Entwicklungsgebiet für Gewerbebetriebe.“ > Gemeindeablage: REK-Auswertungsbericht, 20.4.2007

- In der *Stellungnahme mit Blickwinkel Wangental* vom 30.06.2007 nimmt die APW sehr detailliert Stellung zum Gemeinderatsbericht, Interventionsfeld 8 >APW REK-Stellungnahme, Auszug Seiten 8-10
- Die Parzelle Nr. 1426 wurde erst am 23.02.2006 durch die Firma Mosimann Holzbau AG, Köniz erworben, fast gleichzeitig mit dem Start der Ortsplanungsrevision. >Grundbuchauszug 355 / 1426
- Das Könizer-Parlament hat am 15. September 2008 eine Ortsplanung (OPR) beschlossen, mit einem speziellen Teilprojekt 2.2 – Richtplan Wangental >Gemeindeablage: Parlamentsentscheide

Detaillierte Begründung nach folgenden Stichwörtern:

Raumplanung

- Mit der Planaufgabe soll ein Unfall aus früheren Zeiten noch zementiert und erweitert werden! Nach rein raumplanerischen Aspekten müsste an dieser Stelle die inselartige Bauzone aufgehoben werden. Nach heutigem Recht dürfte es solche isolierte kleinere Bauzonen gar nicht geben. Die ersatzlose Aufhebung steht hier wegen der Besitzstandsgarantie nicht zur Diskussion.
- Die Grundsatzfrage muss geklärt sein, ob neben den bereits bestehenden (zum Teil noch ungenutzten) Industrie- und Gewerbebezonen noch eine zusätzliche ausgebaut und eingezont werden soll – und wenn ja, an welchem Standort.
- Wie sind die öffentlichen Aussagen des Gemeindepräsidenten zu interpretieren: Das vorhandene eingezontes Land reicht für die nächsten 20 bis 30 Jahre!?
- Bestehen gemeindeseits Absichten, mit einem Bauzonenaustausch im Riedacker (Auszonung) in Oberwangen zusätzlich die weitere Einzonung einzuleiten?

Zum aufliegenden Projekt

- Neben das bestehende 2-geschossige Landhaus mit Dachausbau/Satteldach sollen nun zwei hohe, beinahe 6-geschossige Gebäude mit Flachdach zu stehen. (Höhe westseitig 6 x 2.63 m = 15.80)
- Gegensätzlich wird mit den beiden fast 16 Meter hohen und 50 m langen gewaltigen Gebäudekuben mitten in der Landschaft die Inselsituation noch stärker betont.
- Wenn schon müssten die grossen Kuben gegen den Hang verschoben werden und nicht gegen die Talmitte. Übrigens wird mit der aufgelegten Nutzungsänderung die Lage, Ausrichtung, Gebäudetiefe und Anzahl Kuben nicht geregelt. Es gibt keine Überbauungsordnung mit Vorschriften. (Mit entsprechenden Nutzungsvorschriften gäbe es dort heute keinen Autofriedhof.)
- Die Verbreiterung der Freiburgstrasse mit einer separaten Einfahrtsspur zum Hausanschluss bedeutet viel mehr Verkehr. Der Strassenabstand zum bestehenden Gebäude wird in der Südstecke und um 5 m unschön auf nur noch 4.50 m verkürzt.

Besitzstands- und Eigentumsgarantie

- Die neue Eigentümerin Parz.-Nr. 1426 hat die Parzelle erst kürzlich gekauft und kannte demzufolge die vorhandenen Nutzungsvorschriften. Die heutige Eigentümerin kann deshalb keine Rechtsansprüche auf eine zusätzliche Nutzung stellen.
- Der Liegenschaftseigentümerin ist es freigestellt, nach heute gültigen Vorschriften zonenkonforme Produktionshallen zu errichten und ist nicht gezwungen, noch für die Firma Ringeisen Hallen zu bauen.
- Es kann vorausgesetzt werden, dass die einheimische Eigentümerin Mosimann Holzbau AG im Zeitpunkt der Parzellenkaufhandlungen über die anstehende Ortsplanungsrevision bestens im Bild war (bestehender Betrieb im Zentrum Köniz, wie dies im aktuellen Erläuterungsbericht der Planaufgabe richtig dargestellt ist). Dies gilt umso mehr für die zwei betroffenen interessierten LandeigentümerInnen:
 - a) die Gemeinde Köniz und
 - b) die Familie Hofstetter mit Vertreter in der Gemeindeverwaltung Köniz.
 Fazit: Die Gemeinde Köniz vertritt hier mehrere Interessen. Einerseits vertritt sie öffentliche, ortsplannerische und wirtschaftliche Interessen. Andererseits vertritt sie als Eigentümerin Eigeninteressen, Finanzvermögenswerte gewinnbringend umzusetzen.

Zukunftsaussichten

- Gemäss Plänen und Erläuterungsbericht geht klar hervor, dass diese ‚kleine‘ Einzonung und Nutzungsänderung nur der erste Schritt eines ‚grossen‘ Einzonungsvorhabens ist:
 - a) Zusammen mit der Firma Mosimann Holzbau AG sollen weitere Firmen am Standort Oberwangen angesiedelt werden (Vision: Kompetenzzentrum Holz) >Erläuterungsbericht Auflage
 - b) Die Erschliessungszufahrten sind bereits so dimensioniert und platziert, dass weitere Baufelder nach Norden, Süden und nach Westen gegen die Autobahn problemlos angeschlossen werden könnten. >Situationsplan Auflage
 - c) Die neu zu erstellende Einspurstrecke weist ebenfalls darauf hin. > Situationsplan Auflage
 - d) Mit der Verkleinerung des Reststreifens entstehen sogenannte Baulücken, die zu einem Sachzwang zum Baulückenfüllen führen.
 - e) Die Parkplätze im Grünstreifen hätten auch in der Nähe der Freiburgstrasse Platz, das heisst, für diese bräuchte es keine Bauzonenerweiterung.
 - f) Nach einer Plangenehmigung gemäss Planaufgabe können später auch noch um ca. 46% grössere Hallen, auch zum Tal quer liegend, errichtet werden. Die müssten bewilligt werden.
 - g) Kein Einsprachegrund, aber doch zur Beurteilung aufgeführt und Hinweis für die kommende Planung: Die Nutzung der 150 m² Verkaufsfläche müssten eigentlich in einer **Überbauungsordnung** geregelt werden. Wie werden in einem Holzkompetenzzentrum die Verkaufsflächen einer Verkaufsausstellung von Bodenbelägen, Mustertüren, Fenstern, einer Beschlägeabteilung, Handwerkzeuge, Holzbearbeitungsmaschinen, Musterkonstruktionen bis hin zu Wandelementen usw. beurteilt und gemessen? Auf einer solchen Basis ist im Wangental das heutige Verkaufszentrum FUST gewachsen.
 - h) Die geforderte äusserst zähflüssige Sanierung der **Freiburgstrasse mit Radstreifen** ist planerisch nicht sichtbar. Es wird nur die lange Einfahrtsspur geregelt. Mit dem hier angewendeten ‚Röhrenblick‘ wird eine Gesamtanierung verpasst oder später sogar verunmöglicht.
 - i) Zum heutigen störenden Schandfleck Autofriedhof: Ein Umnutzungs(bau)gesuch wurde nach unseren Recherchen weder vom Sägereibetreiber Hofstetter noch von Mosimann eingereicht und von der Gemeinde bewilligt. Das ist ein Affront des früheren Wangentaler-Eigentümers und des Könizer-Parzellenkäufers Mosimann Holzbau AG gegen über der Wangentaler-Wohnbevölkerung. In Köniz und in der oberen Gemeinde wäre das nie toleriert worden. Die Mosimann Holzbau AG hätte sich das nicht erlauben können.
 - j) Umso wichtiger ist das geforderte Ortsplanungsverfahren, und dass in diesem Gebiet auch die Nutzung einer Gewerbezone definiert wird. Eine erneute Hand- und Nutzungsänderung in der heutigen wirtschaftlichen Zeit ist jederzeit möglich.

Ortsplanung oder Fazit

- Aus der Summe aller oben stehenden Fakten geht es hier nicht nur um die aufliegende Einzonung, sondern um sehr viel mehr! Die Gemeinde kann nicht Ortsplanungsprobleme im Zentrum Köniz regeln und ungeregelt ins Wangental verschieben – darum Ortsplanung!
- Mit einem vorzeitigen, ortsplanungsmässig nicht abgeklärten und abgesicherten Verfahren besteht akute Gefahr von unerwünschten Fehlplanungen (Sachzwänge sind unerwünscht).

Bemerkungen zur bereits begonnenen Ortsplanung

- Für ein Einspracheverfahren nicht relevant, aber für unsere Anliegen doch erwähnenswert: Im ESP Juch-Hallmatt wird wie im kommenden Jahr angekündigt ein Gesuch um Fahrtenkontingenterhöhung eingereicht, damit das Baufeld 8 (mit hängiger Voranfrage) und Bauhaus attraktiver werden. Parallel dazu soll auf einer ‚aufgeblasenen Insel‘ ein Holzkompetenzzentrum gebaut werden, das mit den grossen Elementtransporten verkehrstechnisch und fahrtenkontingentmässig besser im ESP Juch-Hallmatt liegen sollte - erst noch neben der HIAG – das wäre ein richtiges Holzkompetenzzentrum! Zudem ginge auch die Fahrtenkontingentierung auf!

- Bei der ordentlichen Ortsplanungsrevision könnte beispielsweise geprüft werden, die ‚Bauzoneninsel‘ nach Süden verschieben und an die Halen anbinden? Ev. minim einzonen, wenn die Eigentümergeinschaft mithilft, und mit dem Mehrwert den **Reinhardernbach renaturieren** (Bachlaufraum kann als Grenzabstand dienen).
Mit einem neuen Freiburgstrassen**kreisel** mit zwei Anschlüssen Kaufmann-Hand-Kiesgrubenverkehr und Holzbauhallen Mosimann/Egger, dazwischen und durch den Kreisel der renaturierte Bach. Der Kreisel würde zugleich die Ortseinfahrt markieren und die Fahrgeschwindigkeiten reduzieren. Der Landverschleiss wäre kleiner, als die im Projekt vorgesehene lange Einspurstrecke.
- Das alles braucht Zeit – das heisst Ortsplanungszeit.
- Was wird mehr gewichtet:
die Markt- und Unternehmerfreiheit oder eine ordentliche Raum- und Ortsplanung?

Planungsmehrwertabschöpfung (3. Rechtsbegehren)

Zum 3. Einspruchepunkt: Sollte die Nutzungsänderung trotz unserer Einsprache in Rechtskraft wachsen, so sind die entstandenen Planungsmehrwerte nach Art. 5 des Raumplanungsgesetzes (RPG) in der üblichen Grössenordnung von 40 bis 60% abzuschöpfen.

Umsetzung von Art. 5 Raumplanungsgesetz. (RPG)

Der vom Raumplanungsgesetz (RPG) verlangte Ausgleich von Vorteilen, die durch Planungen nach dem RPG entstehen, die sogenannte Planungsmehrwertabschöpfung, ist umzusetzen.
Rechtliche Hinweise:

Gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG regelt das kantonale Recht, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

Die Abgabehöhe darf (mit Blick auf die Eigentumsgarantie) nicht sogenannt konfiskatorisch sein (also den Mehrwert ganz oder weitgehend abschöpfen). Gemäss der bundesrechtlichen Praxis verstossen Abschöpfungen bis zu 60 % des Mehrwertes nicht gegen die Eigentumsgarantie. Es lässt sich festhalten, dass im Kanton Bern bis zu 60 % der durch Planungsmassnahmen geschaffenen Mehrwerte "freiwillig" (durch Vertrag) abgeschöpft werden dürfen, ohne dass gegen Grundrechte (Eigentumsgarantie als Institutsgarantie) verstossen wird.

Zur Einzonungsberechnung ist auch die Abbiegefahrspur (Hausanschluss- / private Erschliessungsnutzung) in der Freiburgstrasse einzubeziehen, resp. das Land, das der Landwirtschaftszone durch die Strassenverbreiterungen entzogen wird.

Interne Vernehmlassung

Die Auflageakten und der vollständige Einsprache-Entwurf wurden allen 28 APW-Delegierten, den drei Ortsvereinen dem SVP-, FDP-, IGW-Vertretern in der Spezialkommission Wangental zugestellt. Von der APW haben 3 keine Empfangsbestätigung gemeldet, 4 nur eine Empfangsbestätigung. Von den 21 eingereichten kurzen bis einseitigen Stellungnahmen war nur eine gegen eine Einsprache.

Der Vorstand Oberwangen OVO ist nach einer Umfrage ebenfalls für eine Einsprache, der OVN delegiert die Beantwortung ihren APW-Delegierten, die OVT-Vertreter Präsident und Sekretär gaben ihre persönlichen Stellungnahmen zustimmen für die Einsprache ab, ebenso der SVP-Vertreter. Von der IGW wurde keine Stellungnahme zurückgemeldet.

An der APW-Vorstandssitzung vom 11.11.2009 wurde die bereinigte Einsprache einstimmig genehmigt.

Die APW hofft, ihre Anliegen mit der aufgeführten Faktenlage klar gemacht zu haben, dass es uns bekanntermassen nicht um Bauverhinderung, sondern um ortsplanerische Anliegen geht. Wir bitten Sie, unsere Einspruchepunkte entsprechend zu beurteilen.

Für die APW

Markus Moser, Präsident

Christine Stalder, Sekretärin