

Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1/4 "Grünau", Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

1.1 Lage und Situation

Das Areal der Grünau AG liegt in Wabern an der Weyerstrasse und wurde 1867 ursprünglich als Knabeninstitut errichtet. Heute werden grosse Teile des Areals für das Wohn- und Pflegeheim Grünau AG genutzt. Die bauliche Situation der Grünau ist das Abbild einer historischen Entwicklung. Im Süden des Areals befinden sich die Bauten des ehemaligen Landgutes, im Norden steht das ehemalige Schulgebäude. Das Inventar der kantonalen Denkmalpflege stuft einzelne Gebäude als schützens- und erhaltenswert ein, die in einer Baugruppe liegen. Das Areal ist als Ortsbildschutzgebiet gemäss Art. 86 BauG und Art. 7 BauR Fassung 2018 (resp. Art. 16 BauR Fassung 1993 mit Änderung 2012) der Gemeinde Köniz bezeichnet. Ziel der Planungsänderung ist eine dichte, qualitätsvolle Erweiterung des Wohn- und Pflegeheims mit Neubauten unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Wertes der bestehenden Baugruppe und des historischen Parks.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

1.2 Rechtsgültige Planung

Das Areal der Grünau AG liegt gemäss dem rechtskräftigen Nutzungsplan (Teilgebiet Wabern) in der Wohnzone (Bauklassen IIb/IIIa). In der Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet ausgeklammert und wird nun in diesem separaten Planerlassverfahren behandelt.

Im rechtskräftigen Schutzplan Naturobjekte sind im Perimeter diverse Obst- und Einzelbäume vermerkt. In der Ortsplanungsrevision wurde das Gebiet ebenfalls als ausgeklammert markiert, aber gleichzeitig zwei geschützte Bäume festgelegt und andere Objekte aufgehoben. Um die Unklarheit auszuräumen und rechtliche Sicherheit zu erlangen, wurde in einem parallel laufenden geringfügigen Planerlassverfahren die Änderungen am Schutzplan durchgeführt.

1.3 Grundeigentümerin

Die Wohn- und Pflegeheim Grünau AG betreibt in der Grünau (Seftigenstrasse 301 – 307) ein Wohn- und Pflegeheim mit 66 vom Kanton Bern bewilligten Heimplätzen und beschäftigt rund 90 Mitarbeitende.

2. Inhalt

Die Grünau AG beabsichtigt, ihren Betrieb für die aktuellen und zukünftigen Ansprüche zu rüsten. Für eine orts- und betriebsverträgliche Weiterentwicklung ist die bestehende Regelbauzone ungeeignet. Deswegen wurde für das Areal der Grünau AG eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Bau- und Planungskommission Köniz und die kantonale Denkmalpflege begleiteten den Entwicklungsprozess. Ziele der Machbarkeitsstudie waren das Aufzeigen des langfristigen Entwicklungspotenzials des Areals, insbesondere die Realisierung einer Demenzabteilung sowie kurzfristige Lösungsmöglichkeiten für die Realisierung einer neuen Gastronomieküche. Das Konzept aus der Machbarkeitsstudie wurde im Vorprojekt überarbeitet und der Bau- und Planungskommission vorgelegt.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

2.1 Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Planungsgegenstand ist die teilweise Änderung der Wohnzone IIb und IIIa in eine Zone mit Planungspflicht ZPP mit den dazugehörigen Vorschriften. Die Änderungen betreffen den rechtskräftigen Nutzungsplan und das Baureglement und gelten nach Inkraftsetzung der OPR.

2.2 Änderung Nutzungsplan

Neu wird das Areal von der Nutzungszone "Wohnzone W" in die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/4 "Grünau" umgezont.

2.3 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 speziellen Zonen (u.a. in Zonen mit Planungspflicht) die besonderen Verhältnisse näher ausformuliert und spezifische Vorschriften erlassen. Die aus dem Vorprojekt gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die neuen ZPP-Vorschriften und schreiben Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie weitere Bestimmungen vor.

> Wortlaut der besonderen Bestimmungen zur ZPP s. Botschaftsentwurf

3. Verfahren und weiteres Vorgehen

Der Erlass einer neuen ZPP stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes BauG dar. Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten am 17. November 2019 entscheiden. Mit dem Erlass der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/4 "Grünau" beabsichtigt die Grundeigentümerin gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. c BauG ein Gesamtvorhaben zu realisieren. Mit diesem Vorgehen können die verlangten Qualitätsansprüche der Grundeigentümerin, der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde Köniz zweckdienlich und mit grosser Bearbeitungstiefe umgesetzt werden.

3.1 Mitwirkung

Im Auftakt zur öffentlichen Mitwirkung im Mai 2018 informierte die Grünau AG die direkten Nachbarn, Bewohnende, Angehörige sowie den Wabern-Leist über das Projekt. Am 29. Mai wurde das Planungsgeschäft an der DPV-Informationsveranstaltung im Gemeindehaus Köniz vorgestellt. Zudem berichtete der Wabern-Spiegel Nr. 7/8 ausführlich über das Projekt und die öffentliche Mitwirkung. Die Planungsinstrumente und die weiteren Unterlagen lagen zwischen dem 13. Juni und 13. Juli 2018 zur öffentlichen Mitwirkung auf und sind auf der Webseite aufgeschaltet. Es gab keine einzige Eingabe.

3.2 Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. Februar 2019 hat das Amt für Gemeinde und Raumordnung AGR zum vorliegenden Planungsgeschäft Stellung genommen und die Genehmigung nach der Bereinigung einzelner Vorbehalte in Aussicht gestellt. Alle offenen Punkte des Vorprüfungsberichts wurden in den besonderen Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht Nr. 1/4 "Grünau" berücksichtigt.

3.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Vorlage fand vom 10. April 2019 bis 10. Mai 2019 im Gemeindehaus Bläuacker statt. Zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung ZPP Nr. 1/4 "Grünau" wurde keine Einsprache eingereicht.

Die Änderung des Schutzplanes Naturobjekte erfolgt im geringfügigen Verfahren und wurde zeitgleich mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung öffentlich aufgelegt. Hierzu wurde zwar ein Schreiben eingereicht und ein klärendes Gespräch gewünscht, aber explizit nicht als Einsprache deklariert.

3.4 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 eingereicht werden.

Nach Eintritt der Rechtskraft der Genehmigungsverfügung der Zone für Planungspflicht ZPP Nr. 1/4 "Grünau" beabsichtigt die Grundeigentümerin, das Baugesuch als Gesamtvorhaben einzureichen.

4. Zuständigkeit

Die Änderung von Nutzungsplan und Baureglement der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/4 "Grünau" liegen in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

5. Mehrwertausgleich

Infolge der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten wurde gemäss Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen ein unabhängiges Fachgutachten zur Mehrwertermittlung erstellt. Das Gutachten schätzt den Mehrwert auf 2.27 Mio. Franken, womit die maximale Mehrwertabgabe zu Gunsten der Gemeinde gemäss Verfügungsentwurf rund 850'000 Franken beträgt. Der effektive Mehrwertausgleich wird mit Inkraftsetzung der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung durch die Gemeinde definitiv verfügt und bei Baustart fällig.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen und z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:
 - Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit der neuen Zone für Planungspflicht ZPP Nr. 1/4 «Grünau» wird gemäss vorgelegtem Entwurf zugestimmt.
 - Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.
2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut der Abstimmungsfrage.

Köniz, 19. Juni 2019

Der Gemeinderat

Beilagen

- 1) Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten