



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 17. November 2019

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Budget 2020
(Am 16.9.2019 im Parlament)

Seite 3

Wohn- und Pflegeheim Grünau
Änderung der baurechtlichen
Grundordnung

Seite **xx**

Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern (*) ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten

Donnerstag, 14. November 2019, 08–12 und 14–18 Uhr
Freitag, 15. November 2019, 08–12 und 14–17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum)
Liebefeld (Schulhaus Hessgut)
Wabern (Dorfschulhaus*)
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli)
Niederwangen (Schulhaus)

Öffnungszeiten

Sonntag, 17. November 2019, 10–12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Dieses muss **frankiert** werden, wenn die briefliche Abstimmung per Post erfolgt. Portofrei können die Wahl- und Abstimmungsunterlagen an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) und in den Abstimmungslokalen (siehe oben) abgegeben werden.

Ausserhalb der Logenöffnungszeiten können Sie die Unterlagen auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.
Letzte Leerung: Samstag, 16. November 2019, 14 Uhr

Öffnungszeiten Loge Gemeindehaus Bläuacker:
Montag bis Freitag, 08–12 und 14–17 Uhr
Donnerstag bis 18 Uhr

Das geltende Recht

finden Sie im Internet unter www.koeniz.ch
(Verwaltung > Reglemente/Verordnungen).
Sie können es auch telefonisch bei der Stabsabteilung
der Gemeinde Köniz bestellen: 031 970 91 11

Wohn- und Pflegeheim Grünau

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das Wichtigste in Kürze

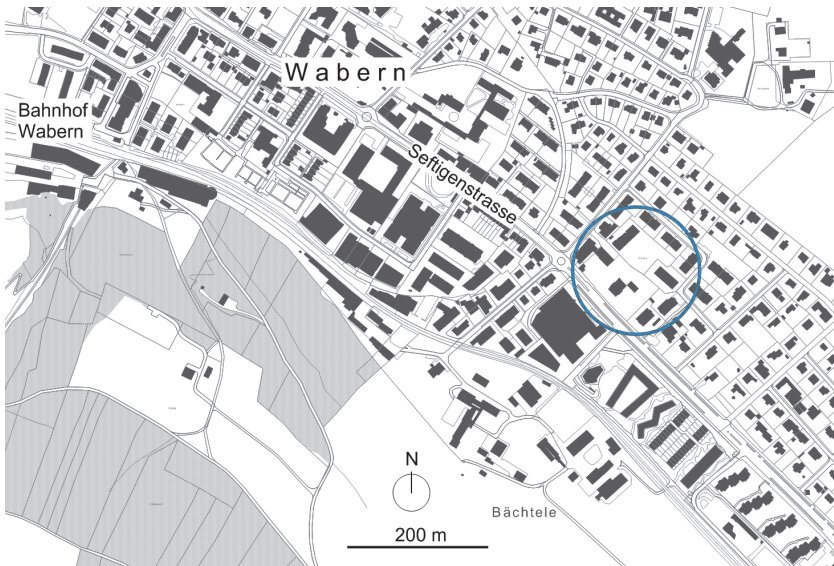
Die Wohn- und Pflegeheim Grünau AG betreibt in Wabern ein Wohn- und Pflegeheim mit 66 bestehenden, vom Kanton bewilligten Plätzen. Um sich den neuen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner anpassen und sich für die Herausforderungen der Zukunft wappnen zu können, möchte die Grünau AG als Grundeigentümerin des Areals das Wohn- und Pflegeheim erweitern. Unter anderem plant sie einen dreiteiligen Neubau, der sich zusammen mit schützens- und erhaltenswerten Objekten ins Gesamtensemble der Grünau einfügt und gemeinsam mit den bestehenden Bauten einen neuen «Dorfplatz» bildet. Das Grünau-Areal wird vom motorisierten Verkehr weitgehend befreit, was die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht. Die Aussenräume werden aufgewertet, das Wegnetz für Fussgängerinnen und Fussgänger wird ergänzt. Damit wird das Areal besser an das Quartier angebunden.

Heute befindet sich das Areal des Wohn- und Pflegeheims Grünau in einer Wohnzone, welche für die geplante Weiterentwicklung ungeeignet ist. Um die Verdichtung und Aufwertung dennoch zu ermöglichen, wird den Stimmberechtigten die Umzonung des Areals von der Wohnzone in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1/4 «Grünau» beantragt. Die Änderungen betreffen das Baureglement (besondere Vorschriften) und den Nutzungsplan (siehe Anhang).

Diese Siedlungsentwicklung nach innen entspricht den Zielen der revidierten Ortsplanung, welche vom Könizer Stimmvolk im September 2018 beschlossen wurde.

Ausgangslage

Das Areal Grünau liegt in der Ecke Seftigenstrasse/Weyerstrasse in Wabern. 1867 wurde hier ein Knabeninstitut errichtet. Heute werden grosse Teile des Areals durch die Wohn- und Pflegeheim Grünau AG genutzt, welche von der Familienaktiengesellschaft Grünau AG getragen wird. Das Wohn- und Pflegeheim nutzt das Bauernhaus, den Neubau an der Weyerstrasse und das ehemalige Schulgebäude für den Betrieb des Heims mit 66 bestehenden, vom Kanton bewilligten Betten und rund 90 Mitarbeitenden.



Standort Wohn- und Pflegeheim Grünau AG in Wabern

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, die innerhalb einer Baugruppe liegen, als schützens- und erhaltenswert ein. Das Areal ist geprägt von zwei mächtigen, erhaltenswerten Bäumen, einer Baumreihe als Abgrenzung zur Seftigenstrasse sowie einer dorfplatzähnlichen Mitte. Die Aufenthaltsqualität im Aussenraum ist durch die Parkfelder im südöstlichen Teil des Areals und den dadurch entstehenden Fahrverkehr aber eingeschränkt. Gemäss dem internationalen Rat für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS) gehört eine historische Gartenanlage zum Bereich der erhaltens- und schützenswerten Bauten.



Orthofoto der Situation (2016)

Neue Bedürfnisse erfordern Anpassungen

Wohn- und Pflegeheime müssen sich ständig an die neuen Bedürfnisse der Bewohnenden, an neue Herausforderungen in der Pflegequalität und an übergeordnete Vorgaben anpassen. So entspricht das Heim weitgehend nicht mehr den Zielgrössen des Richtraumprogramms der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF); der Raumbedarf steigt, wenn man die gleiche Anzahl Pflegebetten anbieten will. Die Grünau AG beabsichtigt deshalb, das Wohn- und Pflegeheim zu erweitern. Die Erweiterung soll mit einer inneren Verdichtung umgesetzt werden und von hoher Qualität sein, das Gesamtensemble der Baugruppe mit dem historischen Aussenraum soll gestärkt und die Einbindung ins Quartier verbessert werden.

Übereinstimmung mit den Zielen der Ortsplanung

Die Pläne der Grünau AG mit der inneren Verdichtung entsprechen den Zielen der revidierten Ortsplanung, über welche das Könizer Stimmvolk im September 2018 abgestimmt hat. In der damaligen Abstimmungsbotschaft kündigte der Gemeinderat an, verschiedene Entwicklungsvorhaben nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision, sondern im Rahmen von einzelnen Planerlassverfahren separat zur Abstimmung zu bringen. So wurde bei der vorliegenden Entwicklung Grünau eine gesonderte öffentliche Mitwirkung und eine eigenständige Konkretisierung sowie Diskussion ermöglicht.

Vorgeschichte

Ursprünglich war angedacht, an das bestehende ehemalige Schulgebäude eine neue Gastronomieeinheit anzubauen. Zur Deckung des Flächenbedarfs für die Pflegebetten und für eine neue Demenzabteilung sollte ein zusätzlicher Hofneubau erstellt werden. Diese Vorhaben hätte den Gartenraum aber empfindlich gestört, die Gesamtsituation klar verschlechtert und somit zu einer unbefriedigenden Situation für die Gemeinde, die Betreiberin und die Denkmalpflege geführt.

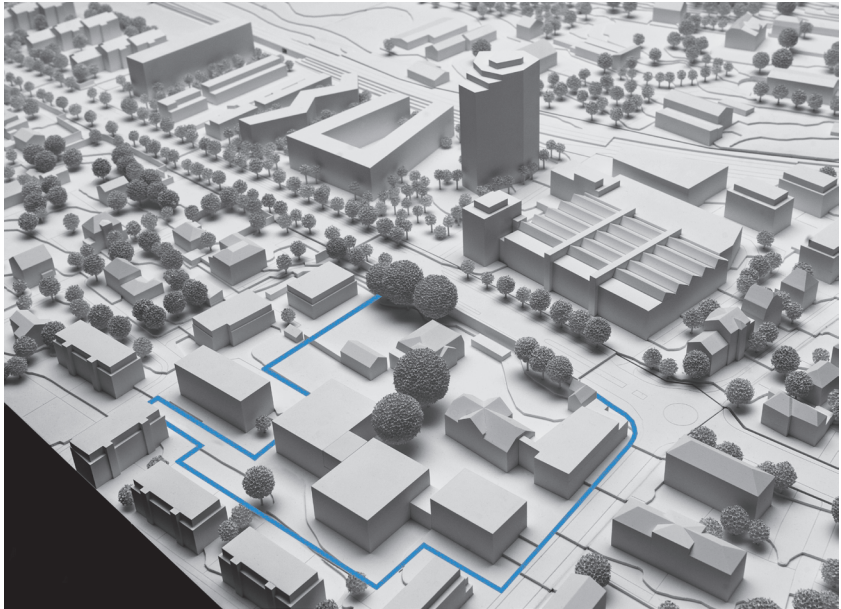
Entspannt wurde die Situation dadurch, dass man auf einen Hofneubau verzichtete und an Stelle des ehemaligen Schulgebäudes ein Ersatzneubau geprüft wurde. Die kantonale Denkmalpflege stellte ihre Zustimmung zum Abbruch des erhaltenswerten ehemaligen Schulgebäudes unter der Bedingung in Aussicht, dass ein Ersatzneubau von hoher Gesamtqualität ist und im Süden des Areals die bestehenden Bauten und Aussenanlagen im Sinne der Denkmalpflege unterhalten und bei Bedarf saniert werden.

Machbarkeitsstudie

Für das Areal wurde 2016 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Begleitet wurde das Projektteam von einer Delegation der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Köniz und der kantonalen Denkmalpflege. Das Konzept aus der Machbarkeitsstudie wurde zum Vorprojekt weiterentwickelt und bildet nun die Grundlage zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung.

Das Vorprojekt

Das Vorprojekt sieht folgende wesentlichen Elemente vor: Das ehemalige Schulgebäude und die ehemalige Bäckerei sollen abgebrochen und durch einen dreiteiligen Neubau ersetzt werden. In diesem sollen die 66 bewilligten Plätze, inklusive einer neuen Demenzabteilung, einer neuen Gastronomieküche und einer öffentlich zugänglichen Cafeteria, weitere Infrastrukturräumlichkeiten sowie Wohnungen für betreutes Wohnen untergebracht werden. Auf der Nordseite ist ein Demenzgarten geplant. Gegen den «Dorfplatz» hin soll der Neubau dreigeschossig, gegen den Garten hin viergeschossig in Erscheinung treten.



Modellfoto gemäss Vorprojekt



Visualisierung des Neubaus gemäss Vorprojekt

Qualitätssicherung

Der Forderung der Denkmalpflege hinsichtlich Gesamtqualität wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen: Im südlichen Bereich des Areals wird grosser Wert auf die qualitätsvolle Einbindung der denkmalpflegerisch relevanten Objekte gelegt. Dies beinhaltet nebst dem Einbezug der schützens- und erhaltenswerten Bauten auch die Integration des alten Baumbestands und der wichtigen Elemente des historischen Gartens gemäss ICOMOS (Brunnen, Teich, Obst-Spalier, Gartenanlage um bestehende Bauten).

Der «Dorfplatz» soll das Herz des Grünau-Areals bilden und ein öffentlich zugänglicher Ort sein. Im Schatten des alten Kastanienbaums ist der Aussenbereich der Cafeteria vorgesehen, das historische Wasserbecken soll bestehen bleiben. Der Aussenraum soll um einen Garten, ein Kleintiergehege, ein Bocciafeld und diverse Sitzplätze erweitert werden.



Arealnutzung gemäss Vorprojekt

Nutzung des Areals

Auf dem Areal sind nebst den Nutzungen des Alters- und Pflegeheims mit betreutem Wohnen auch Nutzungen zugelassen, welche in direktem Zusammenhang dazu stehen (z. B. medizinische Praxen, Spitex). Im Gebäude Ecke Seftigen-/Weyerstrasse soll betreutes Wohnen angeboten werden, im Bauernhaus sind z. B. das Betreiben

eines Quartierladens, einer Kita, eines Gemeinschaftsraums oder eines Jugendraums möglich. Das geplante Nutzungsmass beträgt maximal 11'000 m² oberirdische Geschossfläche. Heute sind es rund 5'800 m².

Verkehr und Energie

Der «Dorfplatz» wird weitgehend vom motorisierten Verkehr befreit und gewinnt damit deutlich an Aufenthaltsqualität. Die Parkplätze werden – mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der behindertengerechten Parkplätze beim Arealeingang Weyerstrasse – in den Untergrund verlegt. Zu diesem Zweck wird an die bestehende Einfahrt von der Looserstrasse her eine zusätzliche Einstellhalle angebaut. Um die Auswirkungen des Verkehrs auf der Looserstrasse zu überprüfen, wird nach Inbetriebnahme der Einstellhalle ein Monitoring durchgeführt. Sollte die Verkehrsbelastung für das Quartier zu gross sein, werden Massnahmen getroffen. Die Anlieferung zum Wohn- und Pflegeheim erfolgt künftig in einer Zone nahe des Arealeingangs, die Lastwagen und Lieferwagen müssen den «Dorfplatz» somit nicht mehr queren.

Für die Fussgängerinnen und Fussgänger wird das bestehende Wegnetz arealintern ergänzt, dadurch verbessert sich auch die Anbindung an die benachbarten Quartiere. Die Veloabstellplätze sind allesamt in der Nähe des Arealeingangs Weyerstrasse und gleichzeitig möglichst nahe an den einzelnen Gebäudeeingängen geplant.

Die Energieversorgung bleibt gleich wie bisher: Die Bauten sind dem Wärmeverbund einer Pellet-Wärmeerzeugungsanlage angeschlossen. Ausnahme bildet das Gebäude Ecke Seftigen-/Weyerstrasse, welches über eine eigene Pelletheizung verfügt.

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die qualitätsvolle Erweiterung des Alters- und Pflegeheims Grünau zu ermöglichen und gleichzeitig die Einbettung in das Gesamtensemble der Baugruppe zu gewährleisten. Dazu muss die baurechtliche Grundordnung angepasst werden:

- **Im Nutzungsplan** werden innerhalb des Planungssperimeters die bestehenden Wohnzonen durch die ZPP Nr. 1/4 «Grünau» abgelöst (siehe Anhang).
- **In den besonderen Vorschriften** des Könizer Baureglements wird eine neue ZPP Nr. 1/4 «Grünau» eingeführt. Die besonderen Vorschriften regeln die Inhalte wie Planungszweck, Art und Mass der Nutzung, Gestaltungsgrundsätze sowie verschiedene Bestimmungen zu Verkehr und Energie. Die besonderen Vorschriften sind ebenfalls im Anhang aufgeführt.

Verfahren und weitere Informationen

Öffentliche Mitwirkung

Anfang Mai 2018, vor dem Start zur öffentlichen Mitwirkung, informierte die Grünau AG an zwei Veranstaltungen die direkten Nachbarn, Bewohnenden, Angehörigen sowie den Wabern-Leist über das Projekt. 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. Es gab keine Eingaben.

Kantonale Vorprüfung

Im Winterhalbjahr 2018/19 hat das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die Planung im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit und Genehmigungsfähigkeit geprüft. Nach Bereinigung einzelner Inhalte in den Planungsinstrumenten hat das AGR die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 10. April bis 10. Mai 2019 statt. Es wurden keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen gegen die vorliegende Nutzungsplanänderung resp. Vorschriften erhoben.

Mehr Informationen

Weiterführende Informationen zur Abstimmungsvorlage sind im Internet zu finden: www.koeniz.ch/gruenau.

Die Originalakten und das Modell können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, T 031 970 93 91) eingesehen werden.

Finanzen

Die Kosten für Projektentwicklung und Realisierung werden vollumfänglich durch die Grundeigentümerschaft (Grünau AG) getragen. Die Gemeinde Köniz leitet das Planerlassverfahren und ist federführend bei der Erarbeitung respektive Änderung der Planungsinstrumente.

Der Mehrwertausgleich zugunsten der Gemeinde, welcher sich durch die erhöhten Nutzungsmöglichkeiten ergibt, wird auf der Basis des Mehrwertreglements bestimmt, mit Inkraftsetzung dieser Änderung der baurechtlichen Grundordnung durch die Gemeinde verfügt und bei Baustart fällig.

Was geschieht bei Annahme der Vorlage?

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem AGR zur Genehmigung unterbreitet werden. Ist die Genehmigung erteilt, kann der Gemeinderat die Änderung der baurechtlichen Grundordnung in Kraft setzen. Die Grünau AG beabsichtigt, im Anschluss das Bauprojekt als Gesamtbauvorhaben ohne Überbauungsordnung zu realisieren. Die Bauarbeiten sind von 2021–2023 vorgesehen. Der Betrieb soll ohne Unterbruch aufrechterhalten werden.

Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Im Falle einer Ablehnung der Vorlage kann das Vorhaben der Wohn- und Pflegeheim Grünau AG nicht gemäss Vorprojekt umgesetzt werden. Die zukunftsorientierte, dichte und qualitativ hochstehende Erweiterung des Wohn- und Pflegeheims, welche den Zielen der Ortsplanungsrevision und den Legislaturzielen des Gemeinderats entspricht, ist nicht sichergestellt.

Argumente im Parlament

PRO

- Text
- Text
- Text

CONTRA

- Text
- Text
- Text

Antrag und Abstimmungsfrage

Mit **xx** zu **xy** Stimmen bei **xz** Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Änderung der baurechtlichen Grundordnung mit der neuen Zone für Planungspflicht ZPP Nr. 1/4 «Grünau» wird gemäss vorgelegtem Entwurf zugestimmt.
2. Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung.

Abstimmungsfrage

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

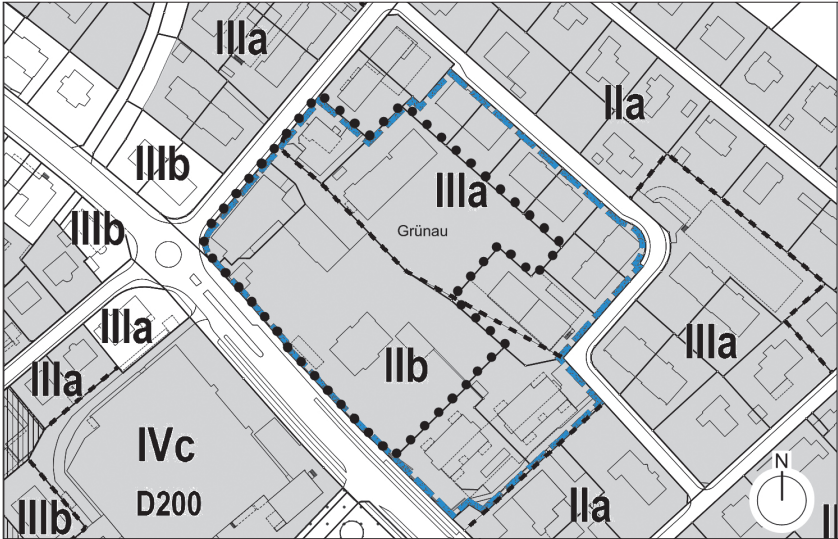
Wollen Sie die Vorlage «Wohn- und Pflegeheim Grünau» annehmen?

Köniz, 19. August 2019

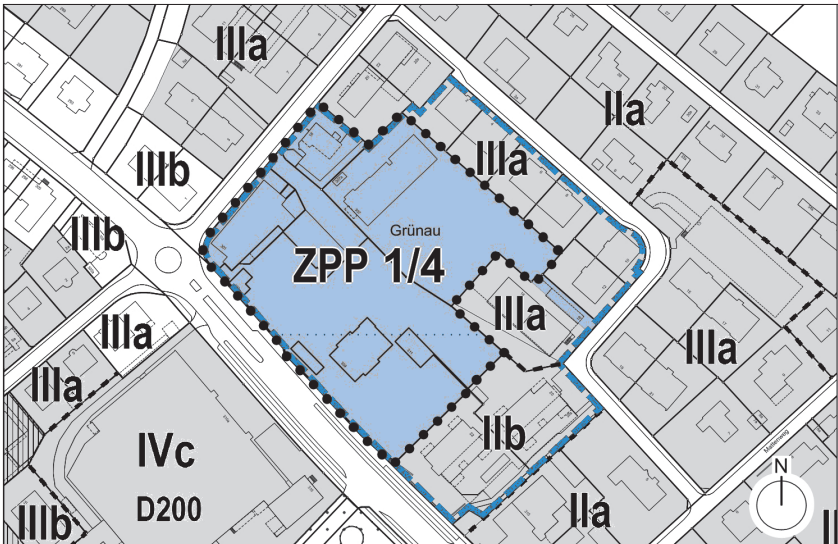
Der Präsident: Mathias Rickli

Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel


Nutzungsplan bestehend: Das Areal liegt in der Wohnzone (W)




Nutzungsplan neu: Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/4 «Grünau»





Legende


 Perimeter der Nutzungsplanänderung
(entspricht *Gebiet ausserhalb der Ortsplanungsrevision* gemäss OPR)

Nutzungszone

 Wohnzone

 Kernzone


 Arbeitszone 1 (ES III LSV)


 Landwirtschaftszone, Strassenareal


Besondere Zonen

 Zone mit Planungspflicht gemäss Art. 93/94 Baugesetz

Gebiet, Gebietsbegrenzung

 Gebiet mit Aufstufung ES III LSV

 Begrenzung von Gebieten (Bauklasse)

 Ortsbildschutzgebiet

Bauklassen, Beschränkungen

IIIa / IVc Bauklassen

Nutzungsbeschränkungen

D 200 Arbeitsplatzdichte mindestens 200 Arbeitsplätze/ha

Zonen mit Planungspflicht (ZPP) - neu

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlich- keitsstufe (ES)	1	Planungszweck
		2	Art und Mass der Nutzung
		3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen
1/4	Grünau ES II	1.1	Realisierung einer dichten, qualitätsvollen Erweiterung des Alters- und Pflegeheims mit Neubauten unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Wertes der bestehenden Baugruppe und des historischen Parks.
		2.1	Alters- und Pflegeheim, betreutes Wohnen mit dazugehörigen Dienstleistungsangeboten und Gastronomie.
		2.2	Im Gebäude Nr. 305 sind ausserdem Läden mit Quartierbezug, Räume für soziale Infrastruktur und wohnergänzende Angebote zulässig.
		2.3	Geschossfläche oberirdisch (GFo) inkl. bestehender Bausubstanz: maximal 11'000 m ² .
		2.4	Gebäudelänge und -breite sind frei.
		2.5	Der arealexterne Grenzabstand beträgt 5 m.
		3.1	Die Neubauten sind hinsichtlich Stellung, Volumetrie und Transparenz auf das bestehende Gesamtensemble der Baugruppe gemäss Bauinventar abzustimmen. Alte und neue Baustrukturen sollen sich in hoher Qualität ergänzen und deren Freiräume ineinander verzahnen. Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf maximal auf 564,00 m ü. M. liegen.
		3.2	Die Aussenräume sind klar zu strukturieren, durchlässig zu gestalten und haben einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen. Die prägenden Elemente der Aussenräume sind zu erhalten.
		3.3	Die Zugangssituation von der Weyerstrasse inkl. Strassenfassade sind besonders sorgfältig zu gestalten (vgl. Art. 6 BauR OPR).
		4.1	Das Areal ist für den Fussverkehr aus dem Quartier von allen Seiten zugänglich und durchquerbar zu halten.

- 4.2 Die Parkierung für den motorisierten Verkehr (für Mitarbeitende und Bewohnende) ist unterirdisch als Sammelanlage anzuordnen. Die Zufahrt zur Parkierung erfolgt über die Looserstrasse.
Abstellplätze für den Veloverkehr sind in der Nähe der Hauszugänge zu erstellen. Es sind Abstellplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Liegevelos, Veloanhänger etc.) vorzusehen.
- 4.3 Die An- und Zulieferung sowie 4 oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind an der Weyerstrasse am Arealeingang anzuordnen. Weitere Besucherparkplätze sind unterirdisch im Gebäude Nr. 301 zu errichten. Die Mitte des Areals ist weitgehend für den motorisierten Verkehr verkehrsfrei zu gestalten.
- 4.4 Die gesamte Wärmeversorgung ist über den bestehenden Nahwärmeverbund zu gewährleisten.

