

Parlamentssitzung vom 12. März 2007

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament

betreffend

**Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz: Änderung Zonenvorschriften der Zone
mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/7**

**Sperrfrist Medien bis
26.02.2007, 11 Uhr
(Medienkonferenz)**

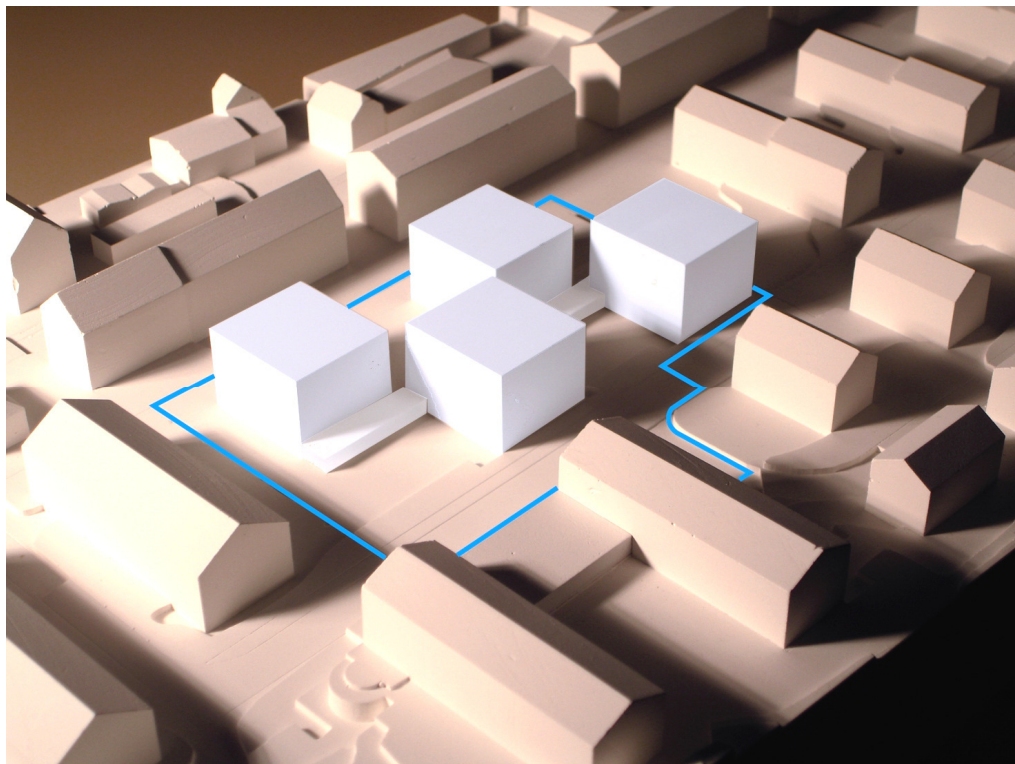


Abb 1:
Studienauftrag Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz
2005: Modellfoto Siegerprojekt Ueli Brauen & Doris
Wälchli Architekten, Lausanne

Die Zonenvorschriften für die ZPP Nr. 5/7 müssen in einem Punkt abgeändert werden, weil seit Beginn des Verfahrens eine falsch ermittelte Zahl übernommen wurde. Der Bericht ans Parlament enthält zwei Abschnitte:

Kapitel 1 Chronologie des Verfahrens / Fehlerermittlung
Kapitel 2 bis 7 Aktualisierte Fassung des Berichts ans Parlament vom 13. März 2006

1. Chronologie des Verfahrens / Fehlerermittlung

Zusammengefasst lief das Verfahren wie folgt ab:

Im Mai 2005 ging das vorne abgebildete Projekt der Architekten Brauen & Wälchli von Lausanne als Sieger aus einem Studienauftrag mit 4 Architekturbüros hervor. Der Verfahrensbegeleiter ermittelte zuhanden des Preisgerichts für alle Projekte die Bruttogeschossfläche gemäss kant. Bauverordnung, für das Siegerprojekt betrug sie 5'694 m².

Im August 2005 lieferte das siegreiche Team den Entwurf für eine Überbauungsordnung an die Gemeinde; gemeinsam wurde die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) auf 5'700 m² festgelegt.

Fehlerermittlung:

Von August 2005 bis Oktober 2006 wurden sowohl das Siegerprojekt (vereinfacht ausgedrückt 4 "Würfel" und ein verbindender "Pavillon") sowie alle baupolizeilichen Masse, inkl. die maximale BGF unverändert in die planungsrechtlichen Instrumente übernommen. Insgesamt fünfmal gingen verschiedene externe und interne Stellen von der (falschen) Annahme aus, dass das Bauprojekt eine BGF von 5'700 m² aufweise. Das breit kommunizierte Projekt ist seit dem ersten Entwurf im Mai 2005 materiell identisch geblieben.

Im Oktober 2006, d.h. erst nach erfolgter Genehmigung der neuen Zonenvorschriften der ZPP Nr. 5/7 und der entsprechenden Überbauungsordnung durch den Kanton wurde im Baubewilligungsverfahren der Fehler entdeckt: Eine Nachkontrolle der in der Zwischenzeit eingereichten Baueingabeakten ergab eine BGF von knapp 6'400 m². In den Grundrissplänen (Beilage) sind die mutmasslich in der ersten Berechnung unberücksichtigten Bruttogeschossflächen in Lila Farbe dargestellt: Es handelt sich um mehrere Räume im Untergeschoss sowie den die Wohnbauten verbindenden „Pavillon“ im Erdgeschoss mit total ca. 680 m² Bruttogeschossfläche.

Anlässlich der internen Analyse der Fehlerquellen wurde festgestellt, dass während der ganzen Verfahrensdauer die möglichst originalgetreue Umsetzung des Studienauftrags im Vordergrund stand. Insbesondere spielte die Volumetrie der Neubauten bei der Abklärung der Beschattung eine Rolle, wobei ein (im Vergleich mit der Regelbauweise) positives Ergebnis resultierte.

Ausnützungsziffer:

Das Bauvorhaben weicht sowohl in der baulichen Dichte als auch in Bezug auf die Bautypologie von der vorhandenen Bausubstanz der betroffenen Parzellen ab. Der Studienauftrag hat jedoch den Nachweis erbracht, dass die hohe Nutzung quartierverträglich umgesetzt werden kann.

Zu beachten ist zudem, dass unmittelbar westlich der Bauparzellen bauliche Dichten vorhanden sind, die in der Grössenordnung des Neubauprojekts liegen:

Ausnützungsziffern (vgl. Übersichtsplan in der Beilage):

- bestehende Bebauung auf den betroffenen Parzellen	ca. 0.6
- Wohnzone Bauklasse IIIa (alte Zonenvorschriften)	0.8
- entlang Wiesenstrasse (Durchschnitt)	ca. 1.06
- einzelne bestehende Gebäude (Sonnenweg/Wiesenstrasse)	1.4 bis 1.69
- Neubauprojekt	ca. 1.63

Schlussfolgerung:

Das Bauprojekt kann nicht realisiert werden, da die Bruttogeschossfläche in den Zonen- und in den Überbauungsvorschriften fehlerhaft ist: Statt 5'700 m² sollte sie auf 6'400 m² festgesetzt werden.

Wie können solche Fehler künftig vermieden werden?

Um solche Situationen künftig zu vermeiden, sollen verschiedene Massnahmen durchgesetzt werden (z.B. der Hinweis an die Projektverfasser, dass die Zonenvorschriften verbindlich einzuhalten seien, vermehrte Zwischenkontrollen während des Erlassverfahrens, u.a.m.).

2. Ausgangslage und Projektziel

In Köniz gibt es ein zu knappes Angebot an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen. Dies soll sich mit dem Projekt der Wirtschafts- und Wohnbauförderungs (WIWO) AG Köniz ändern. Die WIWO AG plant eine Erweiterung der bestehenden Altersresidenz an der Schloss-Strasse in Köniz. Das Neubauprojekt liegt westlich, unmittelbar gegenüber der bestehenden Residenz und ersetzt die heutigen zwei Wohnblöcke Schloss-Strasse Nr. 28, 30, 32 und 34. Das Vorhaben ist nach der seit Oktober 2006 rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/7 nicht realisierbar. Es bedingt eine Änderung von Ziff. 2 der ZPP - Vorschriften (BGF 6'400 m² statt 5'700 m²).

3. Studienauftrag

Im Juni 2005 wurde ein Studienauftrag unter vier Architekturbüros entschieden. Das Siegerprojekt der Wälchli & Brauen Architekten, Lausanne, mit vier würfelförmigen, versetzt angeordneten Baukörpern und einem sie verbindenden "Pavillon" bildet die Grundlage für die neuen Zonenvorschriften, die Überbauungsordnung und das Bauprojekt.

Zitiert aus dem Beurteilungsbericht der Jury: *'Gesamthaft stellt dieses Projekt eine sehr eigenständige und die spezielle Identität der Seniorenresidenz unterstützende Lösung dar. Dank der Qualität der Aussenräume integrieren sich die Bauten trotz der neuen Massstäblichkeit gut ins Quartier. Die Aufteilung der Nutzung in vier Einzelvolumen und die Zuordnung des Erdgeschosses für die allgemeinen Nutzungen schafft die Voraussetzung für eine funktionell einfache Anlage mit sehr grossen Wohnqualitäten, einer guten Belichtung sämtlicher Bereiche und einer hohen Individualität sowohl im privaten als auch im allgemeinen Bereich.'*

4. Verfahren und Termine

Bisheriger Verlauf (2005 / 2006):

Gestützt auf den Studienauftrag und das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt ist eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Seniorenresidenz Schloss-Strasse' Köniz Nr. 5/7 und darauf basierend eine Überbauungsordnung erlassen worden. Die beiden Verfahren wurden gegenseitig koordiniert und soweit möglich parallel geschaltet. Der Erlass einer ZPP stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren dar (Art. 55 ff kant. Baugesetz; BauG). Über die Vorlage haben die Stimmberechtigten am 21. Mai 2006 entschieden. Mit dem Erlass der Zone mit Planungspflicht (ZPP) erhielt der Gemeinderat die Kompetenz zum Beschluss über die Überbauungsordnung.

Die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung 'Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz' wurden im September 2006 durch das kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt und sind seit Oktober 2006 rechtskräftig.

Parallel dazu erarbeitete das Architektenteam das Bauprojekt, welches im Mai 2006 eingereicht wurde. Infolge der in Kapitel 1 dargelegten Umstände bleibt es vorläufig sistiert.

Ablauf nach Feststellung des Fehlers (Nov. 2006 - September 2007):

Im November 2006 wurden alle bisher am Verfahren Beteiligten über die Angelegenheit orientiert, anschliessend erfolgte die öffentliche Auflage der beabsichtigten Änderung. Es gingen 4 Einsprachen ein. Über die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen wird anlässlich der Behandlung im Parlament orientiert.

Anlässlich der kantonalen Vorprüfung beurteilte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung die formelle Erhöhung der Bruttogeschossfläche im vorliegenden Fall als genehmigungsfähig, da sie die Umsetzung des Studienauftrags sichert. Da weder die Anzahl der Bauten erhöht noch die jeweiligen Bauvolumen vergrössert werden, wurde auf eine erneute Prüfung bezüglich der städtebaulichen Integration und dem damit verbundenen Nutzungsmass verzichtet.

Schlussfolgerung:

Am Bauprojekt wird weder innen noch aussen etwas abgeändert, es geht um eine rein formaljuristische Angelegenheit, d.h. der Korrektur der irrtümlich eingesetzten BGF, welche demjeni-

gen Organ zu unterbreiten ist, das den Beschluss betr. Zonenvorschriften im Mai 2006 getroffen hat. Deshalb wird vorliegend eine neue Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten unterbreitet, mit welcher der Fehler korrigiert werden soll.

Läuft alles nach Plan, kann frühestens im September 2007 mit der Genehmigung der Änderungen der Zonenvorschriften (ZPP Nr. 5/7) und der Überbauungsordnung gerechnet werden. Nach Ablauf einer 30-tägigen Frist könnte anschliessend der Regierungsstatthalter (Anmerkung: Die Gemeinde ist an der WIWO AG beteiligt) die Baubewilligung zur Erweiterung der Seniorenresidenz erteilen.

5. Massnahmen und Konsequenzen

Mit der Erweiterung der Seniorenresidenz entstehen an der Schloss-Strasse vis à vis dem bestehenden Alters- und Pflegeheim Residenz Schloss-Strasse 48 neue Wohnungen unterschiedlicher Grösse. Dadurch kann das bestehende Manko an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen - nach Bedarf in Kombination mit Betreuungs- und Pflegeangebot - reduziert werden. Dem Vorhaben werden grosse Marktchancen zugesprochen. Der Standort, mit der Möglichkeit betriebliche Abläufe und Infrastrukturen zwischen bestehender und neuer Residenz gemeinsam zu nutzen, ist ideal und stellt einen grossen Vorteil dar. Angestrebt wird eine individuell gestaltbare wohnliche Atmosphäre. Das Wohnungsangebot soll mit Dienstleistungsangeboten ergänzt werden, welche prioritär auf die Bedürfnisse der Residenzbewohner ausgerichtet sind und einen Zusammenhang mit dem Betrieb als Seniorenresidenz aufweisen müssen. Kommerzielle Nutzungen können sich dadurch nicht allzu stark und unkontrolliert im Wohnquartier ausbreiten.

Als Folge des Neubauprojektes verschwinden in zwei Wohnblöcken insgesamt 27 eher preisgünstige Wohnungen. Es liegt auf der Hand, dass die neuen Wohnungen nicht mehr im gleich günstigen Preissegment angeboten werden können wie die bestehenden. Die Gemeinde hat mit der WIWO AG eine Anlaufstelle für die Wohnungssuchenden eingerichtet. Diese wurde vom grössten Teil der ehemaligen, langjährigen Mieter beansprucht. Dabei konnte allen Interessenten eine ihren Wünschen entsprechende Wohnung vermittelt werden.

Zur Zeit sind die Wohnungen in den bestehenden Häusern nur noch von Mietern bewohnt, die befristete Mietverträge haben. Es ist ihnen bewusst, dass sie mit einer baldigen Kündigung rechnen müssen.

Wie unter 2. dargelegt, könnte nach Annahme der Änderung der Vorschriften das Siegerprojekt des Studienauftrages umgesetzt werden und eine charakteristische, qualitätsvolle Überbauung entstehen. Die Bauten sind 5 - geschossig, das Erdgeschoss liegt ca. 1 m bis 1.5 m unterhalb des Strassenniveaus der Schloss-Strasse. Die Gebäudehöhe beträgt neu 14 m, statt wie bis anhin 11 m in der Wohnzone. Durch die Flachdachbauten überragen die Dächer der Neubauten die bestehenden Firsthöhen der Wohnblöcke jedoch nicht.

Die Nutzungsplanänderung würde auch die Voraussetzung schaffen, unter der Schloss-Strasse hindurch eine unterirdische Fussgänger- und Serviceverbindung realisieren zu können und eine Umgestaltung der Schloss-Strasse mit gleichzeitiger Verkehrsberuhigung vornehmen zu können. Im Weiteren soll die Besucherparkierung der bestehenden und neuen Residenz zusammengefasst werden, ohne zusätzliche Parkplätze.

Der Gemeinde sind bisher, abgesehen vom internen Aufwand der Verwaltung und der Behörden, keine Kosten erwachsen. Bis zum heutigen Zeitpunkt hat die WIWO AG den aufgelaufenen Aufwand vollumfänglich übernommen.

Die aufgelaufenen Kosten für Planung und Bauprojekt betragen ca. CHF 880'000.00.

Eine detaillierte Kostenschätzung für das Bauprojekt liegt zum Zeitpunkt der Antragsstellung noch nicht vor. Auf Basis von Wettbewerbsprojekt / Studienauftrag gingen Schätzungen von einem Investitionsvolumen von ca. 25 Mio. aus.

6. Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Die bestehenden, seit Oktober 2006, rechtskräftigen Zonenvorschriften der Zone mit Planungspflicht Nr. 5/7 würden weiterhin gelten. Aber das auf der Basis des Studienauftrags erarbeitete Bauprojekt könnte nicht realisiert werden.

7. Änderung der Zonenvorschriften Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/7

Die materiellen Änderungen der Zonenvorschriften sind in der Abstimmungsbotschaft integriert.

> siehe Beilage 'Botschaft'

8. Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet dem Parlament folgenden

Beschlussesentwurf:

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

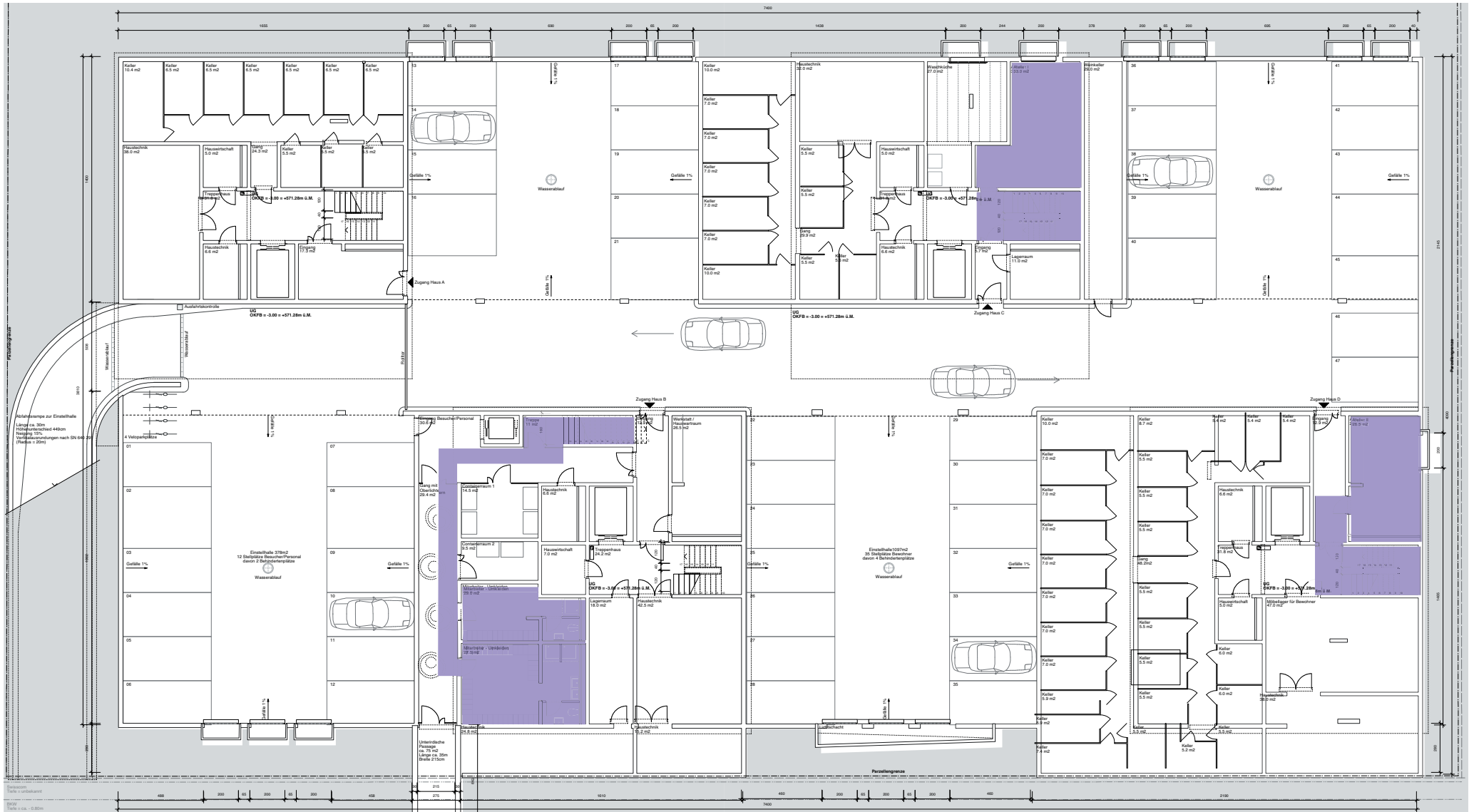
Der Änderung der Zonenvorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/7 Schloss-Strasse Köniz vom 7. September 2006, d.h. der Korrektur der BGF von 5'700 m² auf 6'400 m² wird zugestimmt.
2. Mit x zu y Stimmen genehmigt das Parlament die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Köniz, 14. Februar 2007


Der Gemeinderat

Beilagen

- Entwurf Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten
- Grundrisspläne Bauprojekt (Planverkleinerungen von Untergeschoss und Erdgeschoss, mit Darstellung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss Art. 93 kant. Bauverordnung)
- Übersichtsplan Mst. 1 : 1'000 des Quartiers mit Darstellung der Ausnützungsziffern



Grundrisspläne Bauprojekt
Untergeschoss
 Architekturbüro Brauen & Wälchli

 Anrechenbare BGF gemäss
 Art. 93 BauV



