

Parlamentssitzung vom 13. März 2006

Bericht und Antrag
des Gemeinderates an das Parlament

betreffend

Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz: Änderung Nutzungsplan und Baureglement; Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/7

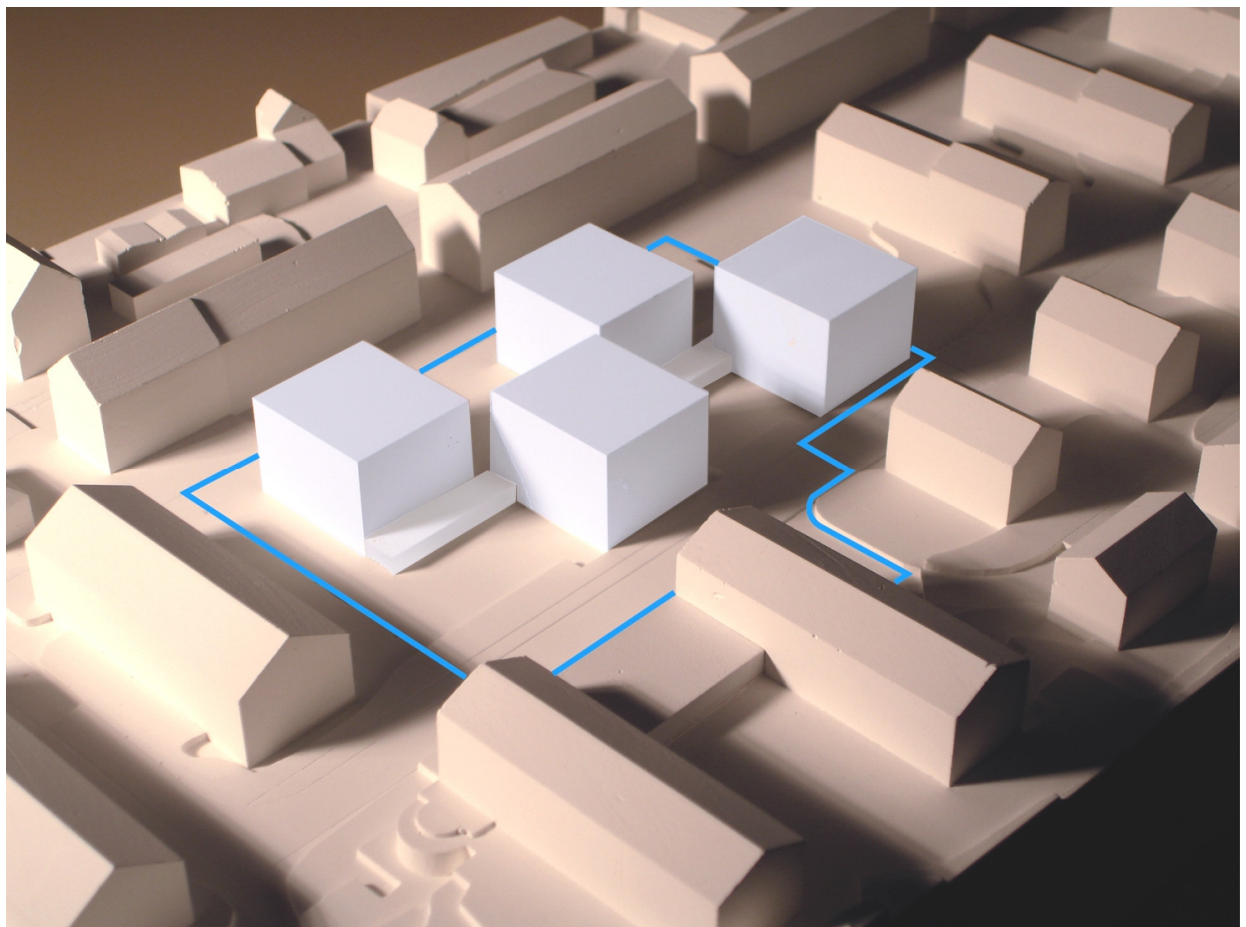


Abb 1:
Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz: Modellfoto
überarbeitetes Siegerprojekt Ueli Brauen & Doris Wälchli
Architekten, Lausanne; mit Perimeter
Nutzungsplanänderung; Stand Februar 2006

1. 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 rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung in der heutigen Wohnzone IIIa nicht realisierbar. Es bedingt eine Änderung des Nutzungsplanes Teilgebiet Köniz-Liebefeld und eine Ergänzung des Baureglements.

2. Studienauftrag

Im Juni 2005 wurde ein Studienauftrag unter vier Architekturbüros entschieden. Das Siegerprojekt der Wälchli & Brauen Architekten, Lausanne mit vier würfelförmigen, versetzt angeordneten Baukörpern bildet die Grundlage für die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung bzw. 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.'*

3. Verfahren und Termine

Gestützt auf den Studienauftrag und das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt, soll eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Seniorenresidenz Schloss-Strasse' Köniz Nr. 5/7 und darauf basierend eine Überbauungsordnung erlassen werden. 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 sollen die Stimmberechtigten am 21. Mai 2005 entscheiden. Mit dem Erlass der Zone mit Planungspflicht (ZPP) erhält der Gemeinderat die Kompetenz zum Beschluss über die Überbauungsordnung.

Die Zonenplanänderung und die Überbauungsordnung 'Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz' wurden im September 2005 zur öffentlichen Mitwirkung und vom 3. Februar - 6. März 2006 zur öffentlichen Auflage gebracht.

Über allfällig eingegangene Einsprachen wird an der Parlamentssitzung vom 13.3.06 orientiert.

Parallel dazu erarbeitete das Architektenteam das Bauprojekt. Dieses liegt baugesuchstauglich vor.

Läuft alles nach Plan, kann frühestens im Oktober 2006 mit der Genehmigung der Zonenplanänderung und der Überbauungsordnung gerechnet werden. Nach Ablauf einer 30 tägigen Frist könnte anschliessend der Regierungsrat (Anmerkung: Die Gemeinde ist an der WIWO AG beteiligt) die Baubewilligung zur Erweiterung der Seniorenresidenz erteilen.

4. 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 Wohnungen. Die Gemeinde hat mit der WIWO AG vereinbart, dass sie für die Wohnungssuchenden eine Anlaufstelle einrichtet. Diese wird auch vereinzelt genutzt. Die Hilfestellung der Gemeinde liegt in der Beratung und Unterstützung bei der Wohnungssuche, Angaben von Referenzen und der Prüfung vorhandener Angebote. Alle Mieter haben bis Oktober 2006 befristete Mietverträge. Aktuell suchen noch ca. 3 bis 5 Haushalte eine neue Lösung. Die Gemeinde kann zurzeit keine Ersatzwohnungen anbieten, ihre Wohnungen sind voll vermietet.

Wie unter 2. dargelegt, könnte nach Annahme der Nutzungsplanänderung das Siegerprojekt des Studienauftrages umgesetzt werden und eine charakteristische, qualitätsvolle Überbauung entstehen. Die Bauten sind 5-geschossig, das Erdgeschoss liegt ca. 1 - 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.

ca. Fr. 85'000.00 Studienauftrag
ca. Fr. 500'000.00 Planung und Bauprojekt (Stand Baugesuch)

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

5. Änderung Nutzungsplan / Baureglement: Zone mit Planungspflicht (ZPP) Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz Nr. 5/7

Die materiellen Änderungen des Nutzungsplanes und des Baureglements sind in der Abstimmungsbotschaft integriert.

> siehe Beilage 'Botschaft'

6. Antrag

Das Parlament beantragt den Stimmberechtigten folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussesentwurf

(mit x gegen y Stimmen)

1. Die Änderung des Nutzungsplanes Teilgebiet Köniz-Liebefeld und des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz Nr. 5/7 wird genehmigt.

(mit x gegen y Stimmen)

2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Köniz, 1. Februar 2006

Der Gemeinderat

Beilagen

Entwurf Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten