

Urnenabstimmung vom
21. Mai 2006

Entwurf für die Parlamentssitzung
vom 13. März 2006

BOTSCHAFT

des Parlaments
an die Stimmberechtigten der
Gemeinde Köniz

ÄNDERUNG DES NUTZUNGSPLANES UND DES BAUREGLEMENTS

SENIORENRESIDENZ
SCHLOSS-STRASSE KÖNIZ

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT
(ZPP) NR. 5/7



Gemeinde
Köniz

ABSTIMMUNGSLOKALE

Gemeindehaus Bläuacker*, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten: Donnerstag (18. Mai 2006), 08-12 und 14-18 Uhr
 Freitag (19. Mai 2006), 08-12 und 14-17 Uhr

Köniz (Oberstufenzentrum*)
Liebefeld (Schulhaus Hessgut*)
Spiegel (Schulhaus*)
Wabern (Dorfschulhaus)
Schliern (Schulhaus)
Oberscherli (Schulhaus)
Niederscherli (Schulhaus Bodengässli*)
Mittelhäusern (Schulhaus)
Gasel (Mehrzweckgebäude)
Niederwangen (Schulhaus*)
Oberwangen (Schulhaus)
Thörishaus (altes Dorfschulhaus)

Öffnungszeit: Sonntag (21. Mai 2006), 10-12 Uhr

*Die Lokale mit Stern sind rollstuhlgängig.

BRIEFLICHE STIMMABGABE

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Couvert.

Schicken Sie das Couvert per Post (nicht frankieren), oder geben Sie es an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) ab. Ausserhalb der Schalteröffnungszeiten können Sie das Couvert auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen (letzte Leerung Freitag, 19. Mai 17.00 Uhr).

Öffnungszeiten Loge: Montag bis Freitag, 08-12 und 14-17 Uhr
 Donnerstag bis 18 Uhr

ÄNDERUNG DES NUTZUNGSPLANES TEILGEBIET KÖNIZ-LIEBEFELD



Abb. 1 Die Lage der Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz

UM WAS GEHT ES?

Auch in Köniz wächst die Bevölkerungsgruppe der Senioren aufgrund der gesellschaftlichen und demographischen Veränderungen stetig an. Das Angebot an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen, idealerweise kombiniert mit Betreuung und Pflege, ist knapp und soll deshalb vergrössert werden. Die Wirtschafts- und Wohnbauförderungs (WIWO) AG plant eine Erweiterung

und Ergänzung der bestehenden Altersresidenz an der Schloss-Strasse. Die WIWO AG ist eine ortsansässige Gesellschaft, an welcher die Gemeinde eine Minderheitsbeteiligung am Aktienkapital hält. Das Neubauprojekt liegt westlich, unmittelbar gegenüber der bestehenden Residenz. Das Areal wurde von der WIWO AG erworben. Auf den Parzellen befinden sich heute die zwei

Mehrfamilienhäuser Schlossstrasse 28-34 aus den 50-er Jahren. Diese sollen abgebrochen werden, weil sie sich für den Umbau in eine zeitgemässe Seniorenresidenz mit 48 neuen Wohnungen und Zusatzdienstleistungen nicht eignen. Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich die WIWO AG mit Unterstützung der Gemeinde Köniz zur Durchführung eines Studienauftrages mit vier Architekturbüros entschieden. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für die notwendige Zonenplanänderung, denn eine Erweiterung der Seniorenresidenz ist nach der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung in der jetzigen Wohnzone IIIa

nicht realisierbar. Daher wird eine Umzonung notwendig, welche Gegenstand dieser Vorlage ist. Neu soll eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Seniorenresidenz Schloss-Strasse Nr. 5/7 erlassen werden, um die Voraussetzungen zur Realisierung des Projektes zu schaffen. Gestützt auf die Nutzungsplan- und Baureglementsänderung wird der Gemeinderat eine Überbauungsordnung erlassen, welche die Grundlage für das Bauprojekt bildet. Frühestens gegen Ende dieses Jahres könnte mit dem Bau der neuen Seniorenresidenz begonnen werden.

WAS WILL DIE VORLAGE?

Eine Annahme der Vorlage eröffnet der WIWO AG die Möglichkeit, die bestehende Altersresidenz an der Schloss-Strasse zu erweitern. Die Umzonung schafft neue Nutzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Leben im Alter. Es entstehen Seniorenwohnungen und Dienstleistungen, welche einen Zusammenhang mit dem Betrieb als Seniorenresidenz aufweisen (z.B. Gesundheit, Körperpflege, Verpflegung) und auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen (z.B. Cafeteria). Die neu realisierbare Nutzung erlaubt ein neues Wohnungsangebot von 48 Wohnungen unterschiedlicher Grösse zu schaffen. Dadurch kann der langjährige und erfolgreiche Betrieb der Altersresidenz gestärkt und attraktiviert werden. Gleichzeitig besteht

auch ein erhebliches öffentliches Interesse: Der Mangel an Seniorenunterkünften in der Gemeinde Köniz kann reduziert werden. Der Standort vis à vis der bestehenden Altersresidenz Schloss-Strasse ist ideal, er bietet die Möglichkeit für sinnvolle betriebliche Synergien. Diese sind auch Gegenstand der neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP). Die neuen Bestimmungen ermöglichen unter der Schloss-Strasse eine interne unterirdische Service- und Fussgänger Verbindung zwischen der bestehenden und neuen Residenz sowie eine gemeinsame Nutzung der Besucherparkplätze auf dem Areal der bestehenden Residenz. Der Übergangsbereich auf der Schloss-Strasse wird verkehrsberuhigt und umgestaltet.

NUTZUNGSPLANÄNDERUNG ALS GRUNDLAGE FÜR DAS NEUBAUPROJEKT

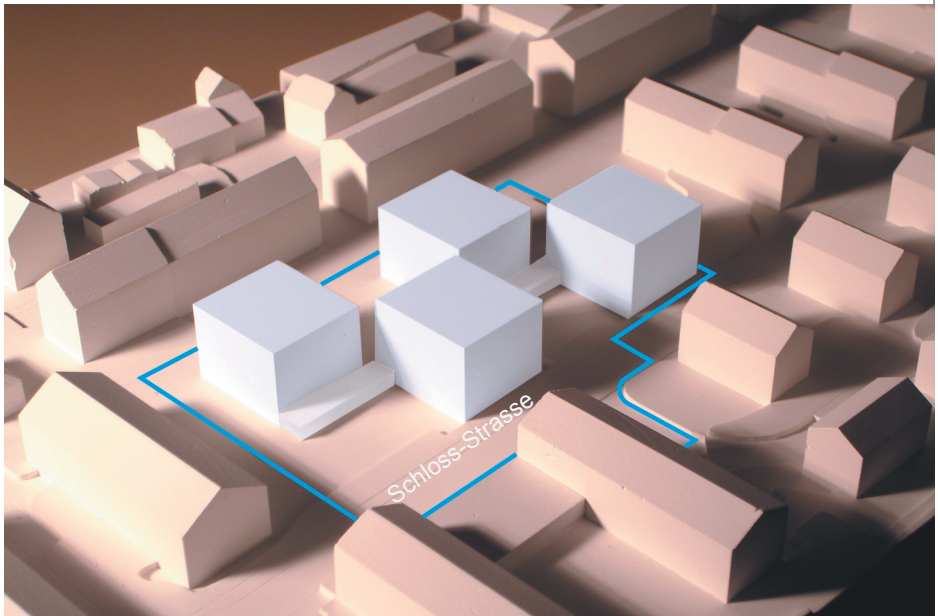


Abb.2 Studienauftrag 2005:

Modellaufnahme des zur Ausführung empfohlenen Projektes der Brauen&Wälchli Architekten AG, Lausanne; blau hinterlegt: Das Neubauprojekt (ist nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage); blau umrandet: Der Wirkungsbereich der Zonenplanänderung (ist Gegenstand der Abstimmungsvorlage).

Information zum Betriebs- und Bebauungskonzept:

- Keine Altersheim- oder Pflegeheim-Atmosphäre, Wohnungen anstelle von Zimmern, 24-Std. Betreuung, Angebot an gepflegten Hotel- und anderen Dienstleistungen
- 4 würfelförmige Baukörper, versetzt angeordnet, angedockt an 1-geschossigen Verbindungsgang
- charakteristische, gut proportionierte Aussenräume ('Höfe'): Zugang, Aufenthalt und Gärten

Informationen zum Projekt (Stand Baugesuch):

- Grundstücke Köniz Gbbt 2759, 5568, 5569, 5570: Fläche 3915 m²
- 48 neue Wohnungen und Studios unterschiedlicher Grösse (1.5 / 2.5 / 3.5 / 4.5 Zimmer)
- Dienstleistungs- und öffentlich zugängliche Nutzungen wie Cafeteria, Saal, Coiffeur, Kosmetik, Fusspflege, Physiotherapie, Fitness
- Unterirdische Parkierung mit 35 Bewohner- und 12 Besucherparkplätzen; Ein- und Ausfahrt auf die Schloss-Strasse
- Energie: Anschlusspflicht an Wärmeverbund Stapfen (Fernwärme) oder MINERGIE

Um die Erweiterung und Ergänzung der Seniorenresidenz Schloss-Strasse zu ermöglichen, wird das Areal von der Wohnzone IIIa in die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz Nr. 5/7 umgezont (vgl. Plan auf Seite 7 und Vorschriften im Anhang ab Seite 10).

Die Bestimmungen der neuen ZPP basieren auf dem Ergebnis eines Studienauftrages unter vier ausgewiesenen Architekturbüros.

Das Projekt Seniorenresidenz Schloss-Strasse ist mit dem rechtskräftigen Richtplan Zentrum Köniz/Liebelfeld und den zugehörigen Teilrichtplänen (Städtebau, Nutzung und Verkehr) vereinbar und steht nicht im Widerspruch dazu.

Nebenstehend sind die Änderungen kurz kommentiert.

Die zukünftige Wohnnutzung ist explizit für Seniorenwohnungen (Wohnnutzung für das Alter) vorgesehen.

Die Nutzung wird für ein erweitertes Dienstleistungsangebot geöffnet.
Einschränkung: Die Dienstleistungen müssen einen betrieblichen Zusammenhang mit der Seniorenresidenz aufweisen und vorwiegend im Erdgeschoss angeordnet werden. Sie können auch öffentlich genutzt werden.

Die maximalen Gebäudehöhen werden von 11 m auf 14 m erhöht. Neu sind 5 geschossige Bauten (ohne Attika) statt 3-geschossige Bauten (mit Attika) zulässig.

In der bestehenden Wohnzone ist eine max. Ausnützungsziffer von 0.80 erlaubt. Neu soll eine max. Bruttogeschossfläche von 5'700 m² zulässig sein. Dies bedeutet eine wesentliche Erhöhung der baulichen Dichte (Ausnützung im Vergleich ca. 1.4) und eine neue Bautypologie, welche jedoch nur aufgrund eines qualifizierten Architektur-Wettbewerbsverfahren realisiert werden kann. Mit dem ausgeführten Studienauftrag wurde der Beweis erbracht, dass die hohe Nutzung grundsätzlich quaterierveträglich umgesetzt werden kann.

Die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/7 wird über die Schloss-Strasse und einen Teilbereich der bestehenden Residenz erweitert (Umsetzung von verkehrsberuhigenden Massnahmen, unterirdische Querung und gemeinsame Besucherparkierung der bestehenden und neuen Residenz).

NUTZUNGSPLANÄNDERUNG



Abb. 3

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

Blau umrandet / gerastert (Abstimmungsvorlage):

Der Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

= neu Zone mit Planungspflicht (ZPP) Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz Nr. 5/7

Der Gemeindeplaner:

Mitwirkung

Die Vorlage wurde zusammen mit der Überbauungsordnung, welche in der Entscheidkompetenz des Gemeinderates liegt, im September 2005 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Es gingen 7 Mitwirkungseingaben ein.

Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht beurteilte die vorgeschlagenen Änderungen als recht- und zweckmässig und stellte deren Genehmigung in Aussicht.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 3. Februar - 6. März 2006 wurden Einsprachen eingereicht.
(Ergänzung an der Parlamentssitzung vom 13.3.)

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Nutzungsplan- und die Baureglementsänderung dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Mehr Information

Diese Abstimmungsbotschaft enthält auf Seite 7 die Darstellung der Zonenplanänderung Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz und im Anhang die neuen besonderen Bestimmungen (Zonenvorschriften). Der Originalplan kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der Gemeindeverwaltung

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
Tel. 031 970 93 91

eingesehen werden. Hier können auch weitergehende Unterlagen zur Überbauung (Überbauungsordnung, Modell 1:500, Baugesuch) eingesehen werden.

ANTRÄGE

Mit ... zu Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS

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

Köniz, 13. März 2006

IM NAMEN DES PARLAMENTS

Der Präsident: Niklaus Hofer

Die Sekretärin: Anita Fehlmann

Anhang (ab Seite 10):

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

ANHANG

ÄNDERUNG DES BAUREGLEMENTS

ZONENVORSCHRIFTEN

Bestehend

Wohnzone W

Art. 41 Baureglement

- 1 Die Wohnzone ist für das Wohnen bestimmt.
- 2 Arbeitsaktivitäten, die das gesunde und ruhige Wohnen nicht stören, sind gestattet. Für die Bauklasse IIIa gilt:
... bis zu 15% der Bruttogeschossfläche.
- 3 Hotelbauten, Herbergen und dergleichen sind ausgeschlossen.
- 4 Öffentliche Bauten und Anlagen sind zugelassen, soweit sie der Quartiererschliessung und -ausstattung dienen.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Artikel 43 LSV.

Baupolizeiliche Masse

Art. 93 Baureglement (Auszug)

Bauklasse	BK	IIIa
Geschosszahl	GZ	3
Gebäudehöhe	GH	11 m
Gebäudelänge	GL	50 m
Bautiefe	BT	15 m
Grenzabstand	GA	
klein	kl	5 m
gross	gr	10 m
Grünfläche min	GF	40 %
Ausnützung	AZ	
min	AZ min	0.50
max	AZ max	0.80

- 2 In der Wohnzone gelten für den Grünflächenanteil um einen Viertel erhöhte Werte.

ANHANG

ÄNDERUNG DES BAUREGLEMENTS

ZONENVORSCHRIFTEN

Neu

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
B Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP 5/7 Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz

Objekt Nr.:	5/7
Bezeichnung	Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz
Empfindlichkeitsstufe (ES)	II

Planungszweck

- 1 Realisierung von Seniorenwohnungen und Dienstleistungsangeboten, welche in betrieblichem Zusammenhang mit der Seniorenresidenz stehen.

Art und Mass der Nutzung

- 2 Wohnnutzung und Dienstleistungen für das Alter
Bruttogeschossfläche (BGF) max. 5'700 m²
Gebäudehöhe max. 14.00 m
max. 5 Geschosse, Attika sind nicht gestattet
Besucherparkierung östlich der Schloss-Strasse auf dem Areal der bestehenden Residenz
interne unterirdische Service- und Fussgänger Verbindung zwischen der bestehenden und der neuen Residenz

Gestaltungsgrundsätze

- 3 Als Grundlage für die Überbauungsordnung dient ein Studienauftrag gemäss SIA 142. Bauvolumetrie und Aussenräume sollen einerseits eine der spezifischen Nutzung entsprechende Eigenständigkeit darstellen. Andererseits ist mittels gut proportionierter und differenziert gestalteter Aussenräume die stadträumliche Integration ins Quartier zu ermöglichen.

Verschiedene Bestimmungen

- 4 Die Schloss-Strasse ist im Bereich der Seniorenresidenz mittels verkehrsberuhigender Massnahmen zu gestalten. Im Erdgeschoss sind vorwiegend öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

