



Gemeinde
Köniz

Volksabstimmung 11. Dezember 2011

Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten

Alters- und Pflegeheime Lilienweg und Stapfen

Überführung der Liegenschaften vom
Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Beschluss über die Landabgabe im Baurecht
und über den Verkauf der Gebäude

Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ,Nesslerenweg', Wabern

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Schlossareal Köniz

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Abstimmungslokale

Das Lokal mit Stern ist nicht rollstuhlgängig.

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten

Donnerstag, 8. Dezember 2011, 08-12 und 14-18 Uhr
Freitag, 9. Dezember 2011, 08-12 und 14-17 Uhr

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

Öffnungszeiten

Sonntag, 11. Dezember 2011 von 10-12 Uhr

Briefliche Stimmabgabe

Verwenden Sie für die briefliche Stimmabgabe das beiliegende Kuvert. Schicken Sie das Kuvert per Post (nicht frankieren) oder geben Sie es an der Loge im Gemeindehaus Bläuacker (Landorfstrasse 1, 3098 Köniz) ab.

Ausserhalb der Schalteröffnungszeiten können Sie es auch in den Briefkasten des Gemeindehauses einwerfen.
Letzte Leerung: Freitag, 9. Dezember 2010, 17.00 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

Übersicht über die Abstimmungsvorlagen

Alters- und Pflegeheime Lilienweg und Stapfen

Überführung der Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen.

Beschluss über die Landabgabe im Baurecht und über den Verkauf der Gebäude

Gemeinderat und Parlament beantragen den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Das Parlament empfiehlt mit 36 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen ein JA.

Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘, Wabern

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Gemeinderat und Parlament beantragen den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Das Parlament empfiehlt mit xx zu xx (bei x Enthaltungen) ein JA.

Schlossareal Köniz

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Gemeinderat und Parlament beantragen den Stimmberechtigten die Annahme der Vorlage.

Das Parlament empfiehlt mit xx zu xx (bei x Enthaltungen) ein JA.

Alters- und Pflegeheime Lilienweg und Stapfen

Überführung der Liegenschaften vom
Verwaltungs- ins Finanzvermögen

Beschluss über die Landabgabe im Baurecht
und über den Verkauf der Gebäude

Das Wichtigste in Kürze

Die Pflegefinanzierung wurde vom Kanton neu geregelt. Die Gemeinde Köniz als Besitzerin der Alters- und Pflegeheime Lilienweg und Stapfen muss deshalb das Verhältnis mit der Betreiberin – heute Logis plus – auf eine neue Basis stellen. Gemeinderat und Parlament schlagen vor, die Liegenschaften zu verkaufen und das Land im Baurecht an die künftige Betreiberin abzugeben. Dabei soll sichergestellt werden, dass Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Köniz für Plätze in den beiden Heimen auch in Zukunft priorisiert werden. Zudem sollen Menschen, die im Alter in weniger guten finanziellen Verhältnissen leben, weiterhin Zugang zu einem Heimplatz haben.

Ausgangslage

Gestützt auf die durch den Bundesrat in Kraft gesetzte Neuordnung der Pflegefinanzierung hat der Kanton von der Objekt- auf die Subjektfinanzierung umgestellt. Das heisst, dass der Kanton künftig keine Beiträge mehr an Bauprojekte im Alters- und Pflegeheimbereich bezahlt. Die Infrastruktur muss neu aus den Aufenthaltstarifen der Heimbewohner finanziert werden. Wer die Mehrkosten nicht bezahlen kann, erhält Ergänzungsleistungen.

Aufgrund dieser Ausgangslage musste der Gemeinderat von Köniz nach einer Lösung suchen, welche den heute gemeindeeigenen Alters- und Pflegeheimen Lilienweg und Stapfen ausreichenden betriebswirtschaftlichen Spielraum gibt, ohne gleichzeitig die Einflussnahme der Gemeinde zu verlieren.

Einflussnahme der Gemeinde erhalten

Die Gemeinde Köniz will auch in Zukunft auf die Alterspolitik Einfluss nehmen. Deshalb sollen die Grundstücke der Alters- und Pflegeheime Lilienweg und Stapfen im Baurecht an die künftige Betreiberin abgegeben werden. Über das Baurecht oder einen weiteren Vertrag soll sichergestellt werden, dass die Anliegen der Alterspolitik auch in Zukunft durchgesetzt werden können. Dazu gehört insbesondere, dass Bürgerinnen und Bürger aus der Gemeinde prioritär in den Heimen aufgenommen werden und auch Menschen mit Anspruch auf Ergänzungsleistungen Zugang zu einem Heimplatz haben. Hinzu kommt, dass die Gemeinde durch die Abgabe im Baurecht langfristig nachhaltige Erträge generieren kann.

Andererseits muss die Betreiberin der Heime ausreichend Spielraum für Sanierungen, Erweiterungen und betrieblich notwendige Umbauten haben.

Vollzug beim Gemeinderat

Durch die vorgeschlagene Entflechtung und Neuregelung entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten. Damit die Gebäude verkauft werden können, muss jedoch der Verkehrswert in der Höhe von rund 8 Millionen Franken in der Buchhaltung der Gemeinde vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt werden. Dies fällt in die Kompetenz der Stimmberechtigten.

Mit dieser Vorlage können die Stimmberechtigten grundsätzlich über das Vorgehen in diesem Geschäft entscheiden. Der Gemeinderat erhält bei einem Ja die Kompetenz für die Umsetzung und den Vollzug.

Wahl des geeigneten Partners

Die Alters- und Pflegeheime Lilienweg und Stapfen werden heute erfolgreich durch die Logis plus AG geführt. Die Gemeinde steht mit Logis plus als mögliche Betreiberin der künftig eigenständigen Heime in Verhandlungen. Kommt keine Einigung zustande, wird mit weiteren in Frage kommenden Betreibern das Gespräch gesucht.

Wie geht es nach einer Annahme oder Ablehnung der Vorlage weiter?

Wird die Vorlage angenommen, kann der Gemeinderat die Abklärungen und Verhandlungen für die Landabgabe im Baurecht und den Verkauf der Gebäude fortführen und in eigener Kompetenz zu einem Abschluss bringen.

Bei einem Nein bleiben die Gebäude und die Investitionspflicht bei der Gemeinde. Die Betreiberin kann nicht wie vom Kanton vorgesehen eigenständig und betriebswirtschaftlich handeln. Mit der Betreiberin ist ein langjähriger Mietvertrag auszuhandeln.



Alters- und Pflegeheim Lilienweg, Köniz



Alters- und Pflegeheim Stapfen, Köniz

Argumente im Parlament

PRO	CONTRA

Antrag

Mit 36 Ja-Stimmen und 2 Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Entwidmung und Überführung der Liegenschaften der Alters- und Pflegeheime Lilienweg (Parzelle Nr. 6340) und Stapfen (Teil von Parzelle Nr. 3342) vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen wird zugestimmt.
2. Der Abgabe der genannten Liegenschaften (Parzelle Nr. 6340 und Teil von Parzelle Nr. 3342) im Baurecht und dem Verkauf der Gebäude wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, nötigenfalls die Grundstücke zu parzellieren, die Baurechtsverträge abzuschliessen und die Gebäude zu verkaufen.

Köniz, 22. August 2011

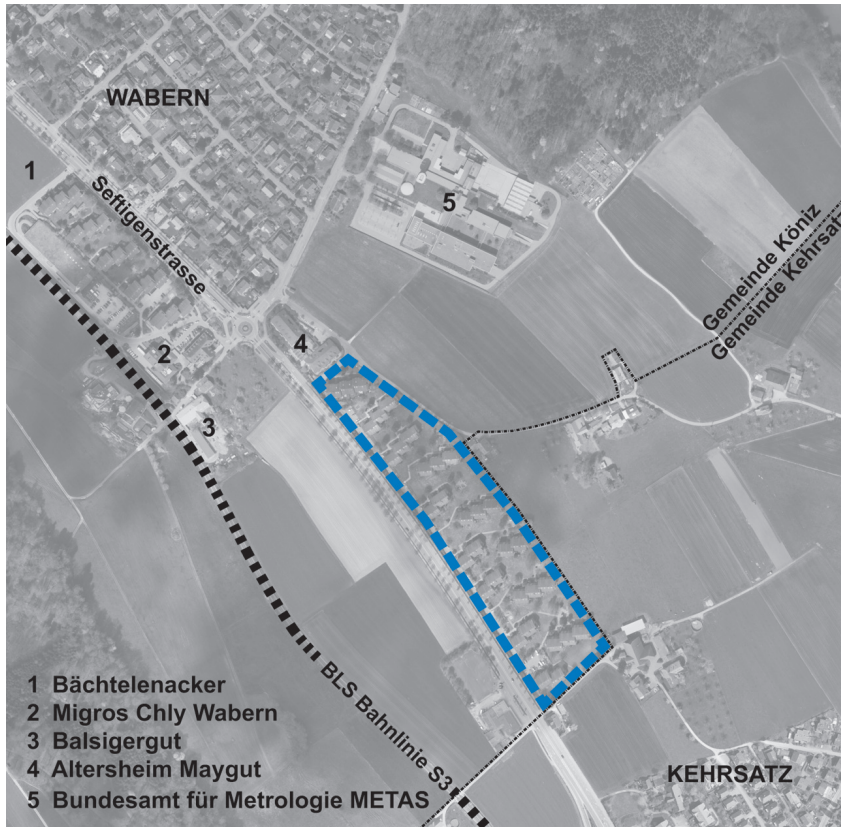
Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin:	Ursula Wyss
Die Sekretärin:	Verena Remund-von Känel

Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ,Nesslerenweg', Wabern

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das Wichtigste in Kürze



Das Areal Nesslerenweg mit blau eingezeichnetem Wirkungsbereich der Nutzungsplanänderung

Das Areal Nesslerenweg liegt am Ortseingang von Wabern, zwischen Kleinwabern und der Gemeindegrenze zu Kehrsatz. Bereits in den Jahren zwischen 1979 und 1983 wurde das Areal überbaut. Die mittlerweile rund 30 Jahre alten Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig, insbesondere aufgrund der schlechten Energiebilanz. Zudem wird die zulässige Ausnutzung mit den insgesamt 13 Gebäuden und 198 Wohnungen nur zu rund 70 Prozent ausgeschöpft.

Die grosse Qualität der bestehenden Überbauung liegt in den grosszügigen Gebäudeabständen und Grünanlagen sowie der Lage am Siedlungsrand, direkt angrenzend an die unverbaute Landschaft.

Die Gemeinde Köniz will im Sinne der inneren Verdichtung, die Realisierung der restlichen 30 Prozent der möglichen Nutzung, bei gleichzeitigem Erhalt der aussenräumlichen und landschaftlichen Qualitäten ermöglichen. Zudem ist die Gemeinde als Energiestadt an der dringend notwendigen energetischen Sanierung interessiert. Für die Grundeigentümerinnen steht zusätzlich die Steigerung der Wohnqualität im Vordergrund (Lifterschliessung, grössere Balkone, mehr Sanitärzellen, usw.).

Es wurden verschiedene Nachverdichtungsvarianten untersucht. Aus ortsplanerischer und gestalterischer Sicht lassen sich die gesteckten Ziele mit einer Aufstockung der bestehenden Überbauung auf vier Vollgeschosse und einem neuem Attikageschoss am besten erfüllen.

Die Aufstockung ermöglicht eine Verdichtung mit zusätzlichen 10'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), was Wohnraum für rund 250 neue Einwohnerinnen und Einwohner ergibt. Um die Aufstockung umsetzen zu können, müssen der Nutzungsplan angepasst und das Baureglement ergänzt werden. Dies erfordert eine Volksabstimmung.

Gegenstand der Vorlage ist die Umzonung des beplanten Areals (Parzellen Nrn. 8518, 8158 und 1470) von der Wohnzone W mit Bauklasse IIIa in eine Zone mit Planungspflicht ZPP.

Vorgeschichte und rechtsgültige Planung

In der ehemaligen Ortsplanung 1970 (Zonenplan von 1970, Baureglement von 1976) waren die Grundstücke einer Planungszone PZ zugewiesen. Ohne Überbauungspläne mit Sonderbauvorschriften galt eine Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer AZ von 0.5. Dies entspricht auch ungefähr der berechneten, heutigen AZ von 0.57.

Mit der Ortsplanungsrevision 1993 wurde für die Grundstücke eine Verdichtung vorgesehen und diese einer Wohnzone W mit Bauklasse IIIa (AZ min. 0.5 bis max. 0.8) zugewiesen.



Nutzungsplan heute: Wohnzone W mit Bauklasse IIIa (blau umrandet)

Vorgehen und Projekt

In enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde entwickelte die Grundeigentümerschaft in mehreren Schritten die Planung für eine qualitativ hochwertige Sanierung der Wohnüberbauung. In einem ersten Schritt wurden verschiedene Verdichtungsmöglichkeiten der Überbauung überprüft und Gemeinde intern erwogen. Alle betroffenen Fachabteilungen begrüßten die aufgezeigten Möglichkeiten der inneren Verdichtung mit zusätzlichen ca. 10'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF).

In einem zweiten Schritt beurteilte die Bau- und Planungskommission die ausgearbeiteten Varianten aus ortsplannerischer und gestalterischer Sicht. Klar bevorzugt wurde die Variante mit Erhalt der weitläufigen Aussenräume und 4 Vollgeschossen mit Attika: Ohne zusätzliche Landfläche zu beanspruchen, können mit Realisierung einer dem Ort entsprechenden Dichte und ohne Qualitätsverlust rund 120 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Durch die grosszügigen Gebäudeabstände der bestehenden Bauten wird das Orts- und das Landschaftsbild durch die Aufstockung nicht beeinträchtigt. Der Auftakt des städtischen Gebiets und die Lage an der Hauptachse „Seftigenstrasse“, rechtfertigen eine gewisse urbane Dichte.

Aus Sicht der Gemeinde besteht mit einer Gesamtanierung die einmalige Chance, das Erscheinungsbild der Siedlung am Ortseingang der Gemeinde erheblich aufzuwerten. Zudem wird für die Siedlung der MINERGIE-Standard angestrebt, was der aktuellen Legislaturplanung des Gemeinderates 2010-2013 und der Energiestadt Köniz entgegen kommt. Wichtiger Punkt ist auch das vorgesehene etappenweise Vorgehen, welches den langjährigen Einwohnerinnen und Einwohnern auch während der Bauphase das Wohnen am Nesslerenweg ermöglichen soll.

Das Vorprojekt mit einer Erhöhung der bestehenden Gebäude auf vier Vollgeschosse und einem zusätzlichen Attikageschoss führt zu folgenden Kennzahlen:

- Wohnungen bestehend	=	198
- Bruttogeschossfläche BGF bestehend	=	25'116 m ²
- Ausnützungsziffer AZ best.	=	0.57
-		
- Wohnungen neu	=	119
- Wohnungen insgesamt	=	317
- Bruttogeschossfläche BGF neu	=	35'146 m ²
- Ausnützungsziffer AZ neu	=	0.80
- Verdichtungspotential BGF	=	rund 10'000 m ²

Planungsrechtliches Verfahren

Um die Aufstockung umsetzen zu können, wird das Areal ‚Nesslerenweg‘ einer neuen Zone zugewiesen und es werden neue Zonenvorschriften erlassen.

Rechtskräftig ist das Areal ‚Nesslerenweg‘ bisher in die Wohnzone W mit Bauklasse IIIa eingezont. Neu wird die Wohnzone durch eine Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ ersetzt. Die Bestimmungen der neuen ZPP basieren auf dem Ergebnis des Vorprojekts sowie wichtigen übergeordneten Rahmenbedingungen.



Ausgangslage: Modellaufnahme der bestehenden Überbauung.



Zielzustand: Modellaufnahme der sanierten Überbauung mit der neuen Aufstockung.

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte kommentiert:

Planungszweck

Die Planung bezweckt die Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Die grosszügigen Aussenräume sind zu erhalten und eine optimale Lärmabschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen ist sicherzustellen.

Art und Mass der Nutzung

Die bisherige Nutzungszone Wohnzone W wird für das gesamte Areal beibehalten. Wie heute wird die maximale Ausnutzungsziffer AZ mit 0,8 festgelegt.

Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen die zulässigen Gebäudeabmessungen. Wobei im Rahmen der energetischen Sanierung (z.B. anbringen einer zusätzlichen Dämmung) die Gebäudeabmessungen verändert werden dürfen. Neu ist das Eingliedern von Balkonflächen in die Wohnungen gestattet.

Die maximale Gebäudehöhe wird neu mit einer maximalen Gebäudehöhenkote 3.50 m ab oberkant bestehender Firstpfette definiert. Wobei Attikageschosse diese Kote nicht überragen dürfen. Damit liegt die neu zulässige Gebäudehöhe ungefähr innerhalb der bereits heute baupolizeilich möglichen Bandbreite. Neu sind nur Flachdächer zugelassen.

Gestaltungsgrundsätze

Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere über die neue Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen. Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die geschützte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen. Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen dürfen ergänzt werden.

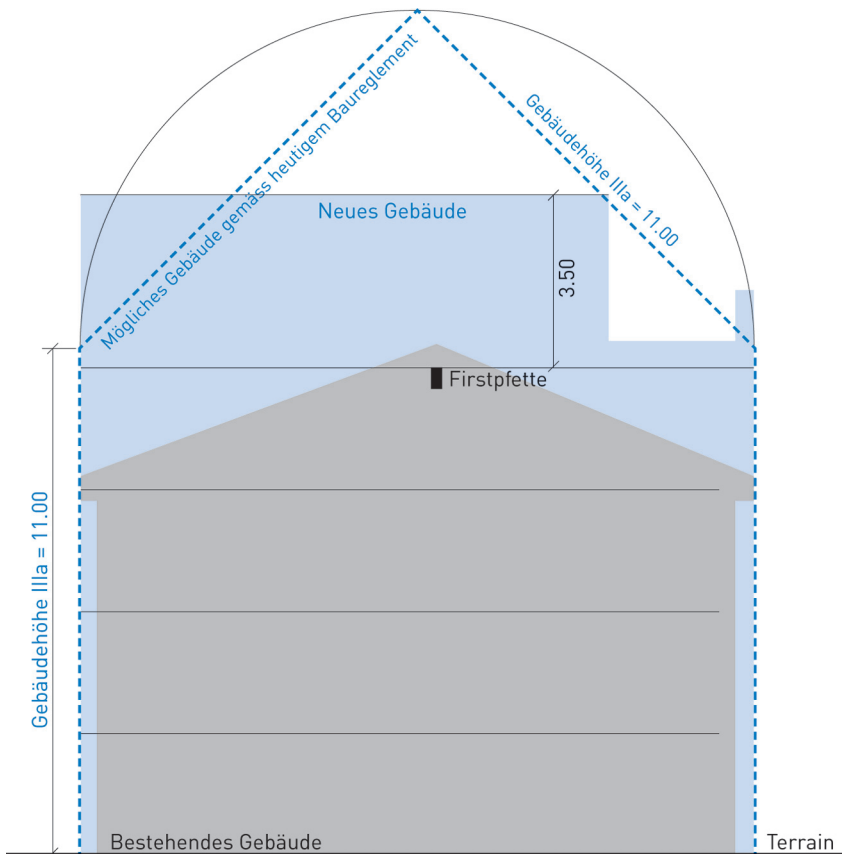
Verschiedene Bestimmungen

Es ist ein reduzierter Parkraumbedarf anzustreben, wobei der Richtwert 1.1 Parkplatz pro Wohnung beträgt. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept für die gesamte Wohnsiedlung, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.

Die Durchlässigkeit des Quartiers Nesslerenweg für den Langsamverkehr quer und längs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen.

Die Querung der Seftigenstrasse ist heute nur im Bereich des Kreisels Kleinwabern möglich. Mit der vorgesehenen Tramlinien-

verlängerung nach Kleinwabern und der neuen Tramwendeschleife im Bereich Balsigergut wird eine optimale Querungsmöglichkeit der Seftigenstrasse für den Fuss- und Fahrradverkehr wichtig. Es sind deshalb innerhalb des Planungsperimeters die Voraussetzungen für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse sowie für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.



Schemaschnitt: Trotz der Aufstockung liegt die Höhe des neuen Attikagesosses, resp. des neuen Gebäudes (blaue Fläche) unterhalb der heute planungsrechtlich möglichen Höhe eines Daches gemäss Bauklasse IIIa des Baureglements (blau gestrichelte Linie).

Wichtige Angaben und Änderungen im Überblick

bestehend	neu = Abstimmungsvorlage
<i>Art der Nutzung:</i> - Wohnzone W	<i>Art der Nutzung:</i> - Wohnnutzung gemäss Wohnzone W.
<i>Mass der Nutzung:</i> Bauklasse IIIa, - Gebäudehöhe 11.0 m - Ausnützungsziffer: 0.5-0.8	<i>Mass der Nutzung:</i> - Max. Gebäudehöhenkote 3.50 m ab oberkant bestehender Firstpfette - Ausnützungsziffer 0.8 - Bestehende Gebäudevolumen bestimmen die Gebäudeabmessungen - Im Rahmen der energetischen Sanierung sind Änderungen der Gebäudeabmessungen gestattet - Das Eingliedern von Balkonflächen in die Wohnungen ist gestattet
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES):</i> - ES II	<i>Lärmempfindlichkeitsstufe (ES):</i> - ES II
<i>Gestaltungsgrundsätze:</i>	<i>Gestaltungsgrundsätze:</i> - Erhalt der grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände - Gestalterische Aufwertung über neue Fassaden- und Dachgestaltung - Aufwertung Siedlungsrand
<i>Verschiedene Bestimmungen:</i>	<i>Verschiedene Bestimmungen:</i> - Anstreben eines reduzierten Parkraumbedarfs - Sicherstellen der Durchlässigkeit des Quartiers für Fuss- und Fahrradverkehr - Voraussetzung für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse schaffen - Voraussetzung für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern schaffen

Verfahren und weitere Informationen

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 27. November bis 9. Dezember 2010 im Gemeindehaus Bläuacker statt. Insgesamt fand die Mitwirkung eine geringe Resonanz. Im laufenden Verfahren berücksichtigt wurde die Anregung, einen reduzierten Parkraumbedarf anzustreben.

Vorprüfung

Mit Vorprüfungsbericht vom März 2011 bestätigt das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR die Rechtmässigkeit der geplanten Änderung der baurechtlichen Grundordnung und stellt deren Genehmigung in Aussicht.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 6. April bis zum 6. Mai 2011 wurden keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht.

Mehr Information

Die Originalakten können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Telefon 031 970 93 91) eingesehen werden. Hier können auch weitergehende Unterlagen zur Änderung des Nutzungsplans und der Ergänzung des Baureglements (Mitwirkungsbericht, Erläuterungsbericht, Modell) eingesehen werden.

Die positiven Aspekte für die Gemeinde

Die Gesamtsanierung und Aufstockung der bestehenden Siedlung Nesslerenweg, ermöglichen eine «innere Verdichtung» Ohne Verbrauch von neuem Bauland können so ca. 120 Wohneinheiten für rund 250 neue Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Die geplante Verdichtung des Wohnraums mit der damit verbundenen Sanierung, Erweiterung und Neugestaltung der Gebäude sowie der Spiel- und Aufenthaltsbereiche steigert die Wohnqualität. Sowohl für die neuen als auch für die Sanierung der bestehenden Wohnungen wird, ganz im Sinn der Energiestadt Köniz, der Minergiestandard angestrebt – nach Möglichkeit auch unter Einbezug von Solarenergie.

Kosten

Projektentwicklung, Planungs- sowie Verfahrens- und Erschliessungskosten werden durch die Grundeigentümerschaft getragen.

Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Eine Ablehnung der Vorlage würde die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und der Grundeigentümerinnen verhindern. Die angekündigte private Investitionstätigkeit in der Grössenordnung von 80 Mio. Franken würde hinfällig und die Chance auf eine sinnvolle Sanierung und Aufwertung des Areals ‚Nesslerenweg‘ verpasst. Die aktuelle Zonenordnung bliebe weiterhin gültig. Die wahrscheinliche, langfristige Konsequenz wäre eine energetische Sanierung der bestehenden Siedlung und eine Ergänzung des Areals mit Neubauten innerhalb der aktuellen Zonenordnung. Die grösste Qualität der Siedlung, die weitläufigen Aussenräume könnten nicht erhalten werden.

Wie geht es bei einer Annahme der Vorlage weiter?

Auf der Basis der neuen Zone mit Planungspflicht ZPP und des Vorprojekts wird eine Überbauungsordnung ÜO erstellt. Die ÜO wird die baurechtliche Grundlage für die Beurteilung des Bausechs darstellen. Die Beschlussfassung der ÜO liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Argumente im Parlament

PRO	CONTRA

Antrag

Mit xx zu xx Stimmen und xx Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Änderung des Nutzungsplans und der Ergänzung des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘ wird zugestimmt.

Köniz, 22. August 2011

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Ursula Wyss
Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Neue Vorschriften zur Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 1/3 ‚Nesslerenweg‘
Ergänzung der besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan

B. Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

Objekt	Bezeichnung	1	Planungszweck
Nr.	Art der ZPP	2	Art und Mass der Nutzung
	Empfindlichkeits- stufe (ES)	3	Gestaltungsgrundsätze
		4	Verschiedene Bestimmungen
1/3	Nesslerenweg	1	Sanierung, Aufwertung und Verdichtung der bestehenden Wohnsiedlung. Erhalten der bestehenden grosszügigen Aussenräume sowie sicherstellen einer optimalen Lärmabschirmung der bestehenden und neuen Wohnungen.
	ES II	2.1	Wohnzone W. Ausnützungsziffer 0,8. Die bestehenden Gebäudevolumen bestimmen, vorbehältlich Ziff. 2.2 und 2.3, die zulässigen Gebäudeabmessungen.
		2.2	Baupolizeiliche Masse entsprechend den bestehenden oberirdischen Hauptgebäuden. Die Abmessungen dürfen allseitig zum Zweck der energetischen Sanierung um das technisch notwendige Mass vergrössert werden. Vorbehältlich Ziff. 3.1 ist der Ausbau von Balkonen gestattet.
		2.3	Max. Gebäudehöhenkote 3,5 m ab OK bestehender Firstpfette. Es sind nur Flachdächer zugelassen. Attikageschosse dürfen die max. Gebäudehöhenkote nicht überragen.
		3.1	Die bestehende Wohnsiedlung ist gestalterisch aufzuwerten, wobei die grosszügigen Aussenräume und Gebäudeabstände zu erhalten sind. Die Aufwertung soll insbesondere über die Aufstockung der Gebäude, die Fassaden- und Dachgestaltung erfolgen.
		3.2	Der Siedlungsrand zur offenen Landschaft ist gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Die geschützte Hecke ist zu erhalten und in die Gestaltung mit einzubeziehen.
		3.3	Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsflächen, Erschliessungs- und Parkieranlagen dürfen ergänzt werden.
		4.1	Es ist ein reduzierter Parkraumbedarf anzustreben, wobei der Richtwert 1,1 Parkplatz pro Wohnung beträgt. Grundlage der Reduktion bildet ein Mobilitätskonzept für die gesamte Wohnsiedlung, welches mit dem ersten Baugesuch einzureichen ist.
		4.2	Die Durchlässigkeit des Quartiers Nesslerenweg für den Langsamverkehr quer und längs zur Seftigenstrasse ist sicherzustellen.
		4.3	Es sind die Voraussetzungen für neue Querungsmöglichkeiten der Seftigenstrasse sowie für eine optimale Erreichbarkeit des geplanten Umsteigeknotens Kleinwabern zu schaffen.

Schlossareal Köniz

Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Das Wichtigste in Kürze

Die Einwohnergemeinde Köniz ist gemeinsam mit der Kirchgemeinde Besitzerin des Schlossareals. Der Ort als Ensemble strahlt eine besondere Stimmung aus. Seine Qualitäten sind allgemein anerkannt. Das Schloss ist ein Stück Könizer Identität. Die Gebäude auf dem Schlossareal werden heute verschiedenartig genutzt und befinden sich in unterschiedlichem, teilweise schlechtem baulichen Zustand.

Seit 2007 wurden für das Schlossareal Nutzungsvisionen als Ort der Begegnung und Kultur entwickelt. Das daraus entstandene neue Nutzungskonzept soll mit Hilfe von Investoren in Etappen umgesetzt werden. Ziel ist, das Schlossareal zu einem regionalen Begegnungs- und Kulturzentrum zu entwickeln, das der Könizer Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot zur Verfügung steht. Ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Gewerbe, Beherbergung und Wohnen sind durch die aktuell gültige Nutzungsplanung zonenrechtlich eingeschränkt oder sogar weitgehend ausgeschlossen. Als Grundlage für die Umsetzung des Konzeptes muss eine rechtskräftige, massgeschneiderte baurechtliche Situation geschaffen werden – die neue Schlosszone Köniz.

Gegenstand der Vorlage ist die Änderung der baurechtlichen Grundordnung des Schlossareals Köniz (Parzellen Nr. 89, 213, 9568, 9574, z.T. Nr. 6, 195).

Vorgeschichte

Köniz kann auf eine über tausendjährige Geschichte zurückblicken. Bereits zur Zeit der Christianisierung im 7. Jahrhundert wird eine christliche Stätte am Ort der heutigen Kirche auf dem Schlossareal vermutet. Eine Pfarrkirche wurde 1276 errichtet. In den nachfolgenden Jahrhunderten diente der Gebäudekomplex auf dem heutigen Schlossthügel verschiedenen Nutzern und Institutionen, unter anderem über 500 Jahre lang dem Deutschen Orden, später der Landvogtei Sternenberg und nach 1798 diversen sozialen Einrichtungen (im letzten Jahrhundert einem Mädchenheim).

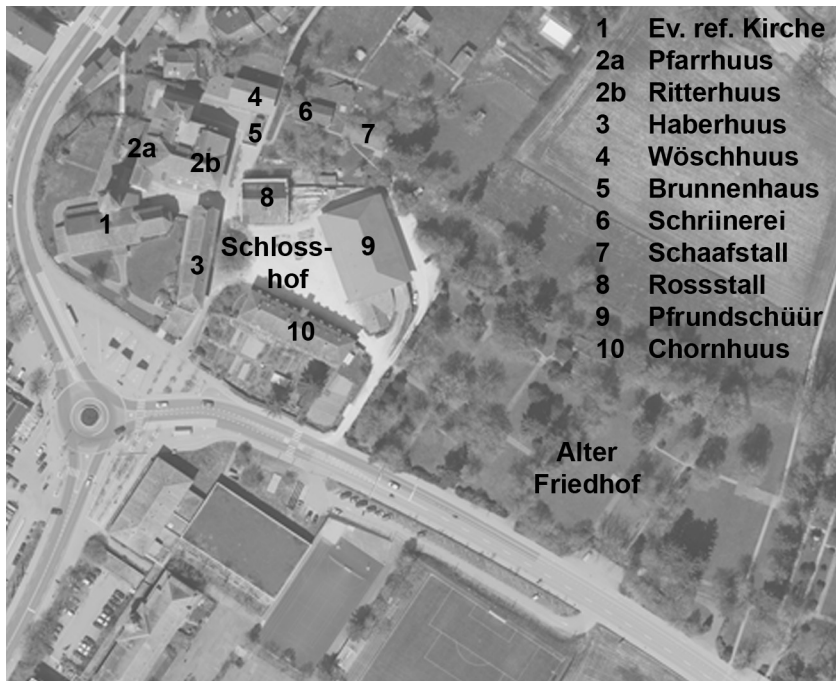


Schlossareal mit blau eingezeichnetem Wirkungsbereich der Nutzungsplanänderung

Im Jahr 1996 konnten die reformierte Kirchgemeinde Köniz und die Einwohnergemeinde Köniz die Anlage des Schlosses vom Kanton Bern erwerben. Seitdem bilden das Ritterhuus, das Wöschhuus und das Pfarrhuus zusammen mit der Kirche das kirchliche Zentrum sowohl für den reformierten Kirchkreis Köniz als auch für die reformierte Kirchgemeinde Köniz. Ebenfalls 1996 erwarb die Einwohnergemeinde Köniz einen Teil der Schlossliegenschaften mit dem Haberhuus, dem Chornhuus, der Pfrundschiür, dem Rosstall und verschiedenen Nebengebäuden.

Heute ist die Anlage das kulturelle Zentrum der grossen Gemeinde Köniz, gemeinsam getragen durch die Einwohnergemeinde, die reformierte Kirchgemeinde und den privaten Verein Kulturhaus Rosstall. Auf dem Areal sind ebenfalls das Schulmuseum sowie Teile der Musikschule untergebracht. Die verschiedenen Gebäude auf dem Schlossareal werden unterschiedlich intensiv genutzt und sind in unterschiedlichem Zustand. Vierteilige Baukomplexe

mit abwechslungsreicher Geschichte und entsprechend heterogener Struktur stehen Bauten mit klarer einheitlicher Form und Konstruktion gegenüber.



Schlossareal mit Kennzeichnung der Gebäude (Quelle: Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte)

Rechtsgültige Planung

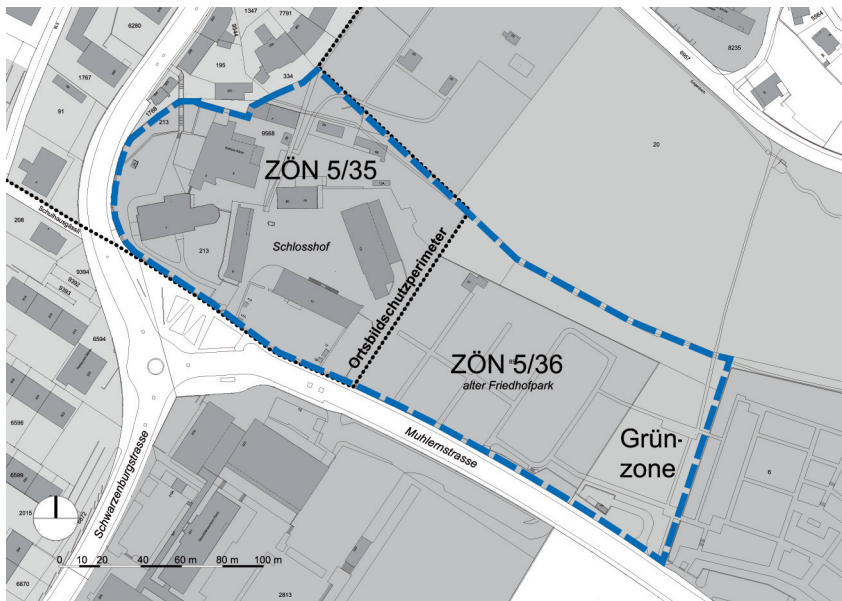
Rechtskräftig ist das Areal des Schlosses mit seinen Gebäuden, der Kirche, dem alten Friedhof und dem Grünbereich in drei Nutzungszonen eingeteilt. Für die baulichen Anlagen um den Schlosshof gelten die Bestimmungen der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) 5/35 „Reformierte Kirche, Schloss, Schlossmatte“. Für den Bereich des alten Friedhofs gelten die Bestimmungen der ZöN 5/36 „Alter Friedhof Köniz“. Für den Grünbereich zwischen den beiden Friedhöfen gelten die Bestimmungen der Grünzone.

Zonen für öffentliche Nutzungen sind ausschliesslich Werken und Anlagen vorbehalten, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Als öffentliche Werke und Anlagen gelten etwa

Schulbauten, Spitalbauten, kirchliche Bauten der Landeskirchen, Verwaltungsbauten, Friedhöfe, Spiel- und Sportanlagen, Parkanlagen.

Schlösser und andere historische Bauten sind oft in ihrem baulichen Bestand beeinträchtigt und gefährdet. Grosse Unterhalts- und Sanierungskosten müssen für die Instandsetzung investiert werden. Diese Kosten fallen durch die Zonenbestimmungen oftmals der öffentlichen Hand zu. In der ZöN sind keine kommerziellen Nutzungen zugelassen.

Mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung sollen u.a. auch respektvolle kommerzielle Nutzungen ermöglicht werden.



Nutzungsplan heute: Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 5/35 „Reformierte Kirche, Schloss, Schlossmatte“ und 5/36 „Alter Friedhof Köniz“, sowie Grünzone.

Vorgehen und Vorhaben

In enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung sowie der Kantonalen Denkmalpflege Bern entwickelte die Gemeinde ein Konzept, welches die Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung darstellt. Die Bestimmungen der neuen Schlosszone basieren auf den Ergebnissen des Prozesses der Nutzungsplanänderung und einer Vielzahl von Fachstudien (Denkmalpflege, Gastronomie, Wirtschaft, Gebäudeanalysen u.a.).

Seit 2007 fand eine Reihe von Veranstaltungen und Workshops mit der Bevölkerung zur Entwicklung von neuen Nutzungsvisionen statt.

Diese führten zu folgenden Ergebnissen:

- das Schlossareal soll zum Könizer Begegnungs- und Kulturzentrum ausgebaut werden,
- nebst dem kirchlichen und kulturellen soll auch ein gastronomisches Angebot mit Gästehaus realisiert werden,
- die Geschichte der bestehenden Bauten gibt die Möglichkeit der zukünftigen Nutzung vor,
- ein ökonomisch tragfähiges Nutzungskonzept ist nur mit „kulantem“ Verhalten der Grundeigentümer möglich,
- die öffentlichen Nutzungen sind mit passenden, kommerziellen Nutzungen zu kombinieren, damit die Anlage finanziell tragbar wird
- nur ein weiterhin intensives Miteinander der Kirch- und der politischen Gemeinde ist zielführend.

Erkannt wurde zudem, dass für die Investorensuche eine rechtskräftige, massgeschneiderte baurechtliche Situation geschaffen werden muss.

Im Jahr 2008 begann die Gemeinde in enger Zusammenarbeit mit der delegierten Projektgruppe Schloss die Arbeiten zur Nutzungsplanänderung.

Anfangs 2009 führte die Gemeinde eine öffentliche Mitwirkung zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung zur Schlosszone durch. Aufgrund der Ergebnisse der Mitwirkung und der Kantonalen Vorprüfung wird auf den ursprünglich vorgesehenen Standort des Gästehauses im Grünraum zwischen den beiden Friedhöfen verzichtet. Im Anschluss an die Mitwirkung erfolgte eine intensive

planungsrechtliche Überarbeitung der Schlosszone. Im Rahmen dieser wurden auch Alternativstandorte für ein Gästehaus geprüft und die Machbarkeit einer Beherbergung in der Pfrundschüür untersucht. Zudem erfolgte die Anpassung des Schutzplans schützens- und erhaltenswerter Bauten sowie des Schutzplans Naturobjekte.

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist vom 4. Mai bis 6. Juni 2011 zur öffentlichen Auflage gebracht worden. Es gingen keine Einsprachen ein.

Die neue Schlosszone umfasst das historische Schlossensemble, den ehemaligen alten Friedhof und die umgebenden öffentlichen Grünräume. Die bestehenden Gebäude werden einem Gesamtkonzept zugeführt. Im Chornhuus wird der Schwerpunkt Gastronomie eingerichtet. Der alte Friedhof wird zum Schlosspark aufgewertet. Mit der Umzonung in die neue Schlosszone wird eine vielfältige und nachhaltige Entwicklung ermöglicht. Die Belebung des Ortes erfolgt durch öffentliche und private Nutzungen der historischen Gebäude, durch attraktiv gestaltete und öffentlich zugängliche Aussenräume und durch die gezielte Ergänzung des Areals mit neuen Bauten und Anlagen. Neu könnte das Gästehaus seinen Platz in der Pfrundschüür bzw. als Anbau dessen finden. In der Pfrundschüür sind aber auch andere Nutzungen denkbar, so z.B. das Haus der Musik, welches mit einem überwiesenen Postulat vom Parlament gefordert wird.

Nutzungsplanänderung

Um die Entwicklung des Schlossareals zu einem Kultur- und Begegnungszentrum zu ermöglichen, werden über das Areal neue Zonenvorschriften erlassen. Neu werden die drei Zonen durch die „Schlosszone Köniz“ ersetzt und der Ortsbildschutzperimeter wird bis zur neuen Zonenabgrenzung erweitert.

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte beschrieben:

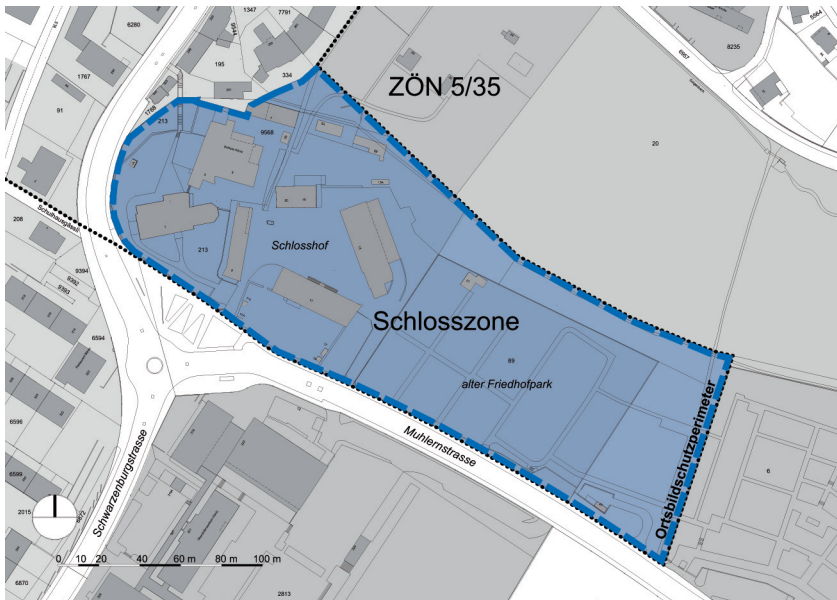
Zonenzweck

Die Schlosszone bezweckt die vielfältige und nachhaltige Weiterentwicklung des öffentlichen Schlossareals inklusive der bestehenden öffentlichen Aussenräume. Die Anlage dient als Ort der Begegnung und Kultur. Sie wird durch öffentliche und private Nutzungen zusätzlich belebt. Dies erfolgt durch die Nutzung der historischen

Gebäude, durch attraktiv gestaltete, öffentlich zugängliche Aussenräume und durch die gezielte Ergänzung des Areals mit Bauten und Anlagen.

Art der Nutzung

In den bestehenden Bauten und Anlagen sind alle Nutzungen zulässig, welche dem Zonenzweck dienen, insbesondere öffentliche Nutzungen (wie Kirche, Museum sowie Mehrzweckräume für Ausstellungen, Theater, Konzerte und Musik) und private Nutzungen (wie Gästehaus, Restaurant mit Seminar- und Tagungsräumen und Wohnen), wenn sie die öffentlichen Nutzungen respektieren und unterstützen, beispielsweise durch zusätzliches Beleben des Areals. Im Neubaubereich angrenzend an die Pfrundschüür (Neubaubereich a) sind Nutzungen zulässig, die mit der Hauptnutzung der Pfrundschüür verträglich sind und in Verbindung stehen. Im Neubaubereich entlang der Friedhofsmauer (Neubaubereich b) sind Bauten und Anlagen zulässig, die als Lärmschutz, als Fussgängerdurchgang oder dem witterungsgeschützten Aufenthalt dienen oder die mit dem Schlosspark in Verbindung stehen, beispielsweise ein Kaffeehaus, ein Teehaus oder eine Orangerie.



Nutzungsplan neu: Schlosszone Köniz mit erweitertem Ortsbildschutzperimeter

Mass der Nutzung

In der ganzen Schlosszone mit Ausnahme des Schlosshofs, des Schlossparks sowie der Neubaubereiche a und b sind Erweiterungen der bestehenden Bauten sowie neue Anbauten, Nebenbauten und Pavillons zulässig.

In den Neubaubereichen a und b sind eingeschossige Bauten zulässig. Für die flächenmässige Ausdehnung ist der Besondere Plan zur Schlosszone massgeblich. Bauten im Neubaubereich a sind an die Pfrundschür anzubauen.

Gestaltungsgrundsätze

Sämtliche bauliche Eingriffe haben mit Respekt vor der historischen Anlage zu erfolgen. Alte und neue Bauten haben sich zu einem einmaligen Lebens- und Begegnungsraum zu ergänzen.

Für die Erarbeitung von Bauprojekten zur Umnutzung der bestehenden erhaltens- und schützenswerten Bauten und für die Neubaubereiche a und b sind qualitätsichernde Verfahren in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Bau- und Planungskommission durchzuführen.

Die öffentlichen Aussenräume sind grosszügig und attraktiv zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.

Erschliessung

Das Schlossareal ist mit Ausnahme der Anlieferung und für Notfalldienste autofrei. Fussgängerinnen und Fussgänger gelangen über die bestehenden Treppen, Gassen und Wege in das Areal.

Im Bereich der Zufahrt zum Schlosshof sind max. 12 Parkplätze zulässig. Im Übrigen erfolgt die Parkierung für die kulturellen und kommerziellen Nutzungen und Veranstaltungen in den öffentlichen Parkieranlagen im umliegenden Zentrumsbereich.

Verfahren und weitere Informationen

Mitwirkung

Die Vorlage wurde vom Januar bis März 2009 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Das Vorhaben fand eine grosse Resonanz. Es gingen 103 ausgefüllte Fragebögen und drei ausformulierte Eingaben ein. Die Entwicklungsabsichten und das Ziel ein Kultur- und Begegnungszentrum einzurichten stossen mit fast 90% auf grosse Zustimmung. Jedoch wurde in der Mehrzahl der Rückmeldungen das Vorhaben des Neubaus eines Gästehauses auf dem Grünbereich

zwischen den beiden Friedhöfen kritisiert und abgelehnt. In der Folge wurde auf diesen Standort verzichtet.

Vorprüfung

Der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht vom 25. November 2010 beurteilt die vorgeschlagene Änderung als recht- und zweckmässig und stellt deren Genehmigung in Aussicht.

Öffentliche Auflage

Die beantragte Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist vom 4. Mai bis 6. Juni 2011 zur öffentlichen Auflage gebracht worden. Es sind keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen erhoben worden.

Mehr Information

Die Originalakten können in den 30 Tagen vor der Abstimmung im Gemeindehaus Bläuacker (Planungsabteilung, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz, Telefon 031 970 93 91) eingesehen werden. Hier können auch weitergehende Unterlagen zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Mitwirkungsbericht, Machbarkeitsstudie Pfrundscheune, Alternativstandorte Gästehaus, Bauhistorische Analyse und Nutzungsstudie) eingesehen werden.

Die positiven Aspekte für die Gemeinde

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung schafft die Voraussetzung, dass sich das Schlossareal zu einem regionalen Begegnungs- und Kulturzentrum mit eigener Identität im beabsichtigten Rahmen weiterentwickeln kann. Die lokale Bevölkerung von Köniz findet auf dem Areal ein attraktives Angebot an Freizeit- und Kulturaktivitäten.

Die für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes sowie die Sanierung und Instandsetzung der Bauten geschätzten rund 30 Mio. Franken können nicht allein mit Kulturaktivitäten erwirtschaftet und nur durch die Gemeinde aufgebracht werden. Mit der Vorlage wird potentiellen zahlungskräftigen Geldgebern die planungsrechtliche Sicherheit für Investitionen ermöglicht.

Die Schlosszone schafft die notwendige Rechtssicherheit für zukünftige Entwicklungen und lässt für die Realisierung vielfältige Möglichkeiten offen. Sie bringt die gewünschte Flexibilität unter Berücksichtigung des behutsamen und qualitativ hochstehenden Umgangs mit dem Baudenkmal Schloss.

Die Kosten

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Arbeiten zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung werden durch die Grundeigentümerschaft getragen. Dies sind die reformierte Kirchengemeinde Köniz und die Einwohnergemeinde Köniz. Die Kirchengemeinde beteiligt sich mit 20 Prozent an den Kosten für die Nutzungsplanänderung.

Die Kosten für die auf dem Nutzungskonzept aufbauenden Projektentwicklungen, Planungs-, Verfahrens-, und Erschliessungskosten werden projektbezogen durch die jeweiligen Investoren bzw. die Einwohner- und Kirchengemeinde getragen. Ziel der Gemeinde ist es, die geschätzten rund 30 Mio. Franken für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes sowie die Sanierung und Instandsetzung der Bauten durch Dritte / Investoren aufbringen zu können.

Wie geht es nach einer Annahme der Vorlage weiter?

Nach Annahme der Vorlage durch die Stimmberechtigten kann die Änderung der baurechtlichen Grundordnung dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung unterbreitet werden.

Auf Basis der neuen Schlosszone und deren Bestimmungen kann potenziellen Investoren die planungsrechtliche Sicherheit für Investitionen und Bau- und Umnutzungsvorhaben geboten werden.

Was geschieht bei einer Ablehnung der Vorlage?

Eine Ablehnung der Vorlage würde die aktuellen Entwicklungsabsichten auf dem Schlossareal verunmöglichen bzw. auf unbestimmte Zeit verschieben. Die anfallenden hohen Investitionskosten zur Sanierung der Gebäude müssten vollumfänglich durch die Gemeinde Köniz und die reformierte Kirchengemeinde Köniz getragen werden. Die Chance ein Begegnungs- und Kulturzentrum mit überregionaler Ausstrahlung in Kombination mit kommerziellen Nutzungen realisieren zu können, wäre verpasst. Die aktuelle Zonenordnung bliebe weiterhin gültig. Die wahrscheinliche, langfristige Konsequenz ist der Verfall der historischen Gebäudestruktur. Die Gemeinde würde im regionalen Vergleich an Attraktivität verlieren und könnte die Verantwortung gegenüber dem Baudenkmal Schloss nicht in der nötigen Konsequenz übernehmen.

NUTZUNG



Perimeter der Schlosszone



Bestehende Bauten



Neubaubereiche

- (a) Annexbau zur Pfundschrür, Nutzung, die mit der Hauptnutzung der Pfundschrür verträglich ist und in Verbindung steht
- (b) Lärm-/Witterungsschutz/Durchgang, Kaffeehaus, Teehaus, Orangerie öffentlicher Schlosshof



öffentlicher Frei- und/oder Grünraum



Garten Chornhuus



Öffentlicher Schlosspark (alter Friedhof)

HINWEISE

Bestehende Bauten

- 1 Kirche
- 2 Dienstleistung/Wohnen/Kirchliche Nutzungen
- 3 Dienstleistung/Museum/Schule
- 4 Kirchliche Nutzungen
- 5 Nebenbau, Brunnenhaus
- 6 Nebenbau/Dienstleistung
- 7 Nebenbau/Dienstleistung
- 8 Versammlung/Vereinstätigkeiten/Kulturhaus
- 9 Multifunktionale Nutzung/Gästehaus
- 10 Gastronomie/Seminarnutzungen
- 11 Sanitäranlagen
- o.N. Kleinbauten

geschützter Einzelbaum Kategorie I (Schutzplan Naturobjekte)

geschützter Einzelbaum II (Schutzplan Naturobjekte)

Hecke (Schutzplan Naturobjekte)

Obstgarten (Schutzplan Naturobjekte)

Mühl kanal

Anlieferung

Fussweg/Velo

Oberirdische Parkierung

P

Legende zum Konzept Schlosszone (Besonderer Plan zur Schlosszone)

Argumente im Parlament

PRO	CONTRA

Antrag

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

Den Änderungen der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungsplan und Baureglement) über die „Schlosszone Köniz“, der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) 5/35 „Schlossmatte“ und der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) 5/36 „Alter Friedhof Köniz“ wird zugestimmt.

Köniz, 22. August 2011

Im Namen des Parlaments

Die Präsidentin: Ursula Wyss
Die Sekretärin: Verena Remund-von Känel

Ergänzungen Besondere Bestimmungen zu Nutzungszonen

Art. 53a

3a Schlosszone Köniz SZ

- a) Zweck
- 1 Die Schlosszone bezweckt die vielfältige und nachhaltige Weiterentwicklung des öffentlichen Schlossareals inklusive der bestehenden öffentlichen Aussenräume. Die Anlage dient als Ort der Begegnung und Kultur. Sie wird durch öffentliche und private Nutzungen zusätzlich belebt. Dies erfolgt durch die Nutzung der historischen Gebäude, durch attraktiv gestaltete, öffentlich zugängliche Aussenräume und durch die gezielte Ergänzung des Areals mit Bauten und Anlagen.
- b) Plan 1, Schlosszone
- 2 Die Besonderen Bestimmungen werden ergänzt durch den Plan 1, Schlosszone (Anhang I, Besondere Pläne, BauR).
- c) Art der Nutzung
- 3 In den bestehenden Bauten und Anlagen sind alle Nutzungen zulässig, die dem Zweck gemäss Absatz 1 dienen, insbesondere
- a) öffentliche Nutzungen wie Kirche, Museum sowie Mehrzweckräume für Ausstellungen, Theater, Konzerte und Musik;
- b) private Nutzungen wie Gästehaus, Restaurant mit Seminar- und Tagungsräumen und Wohnen, wenn sie die öffentlichen Nutzungen respektieren und unterstützen, beispielsweise durch zusätzliches Beleben des Areals.
- 4 Im Neubaubereich a sind Nutzungen zulässig, die mit der Hauptnutzung der Pfrundschür verträglich sind und in Verbindung stehen.
- 5 Im Neubaubereich b sind Bauten und Anlagen zulässig, die als Lärmschutz, als Fussgängerdurchgang oder dem witterungsgeschützten Aufenthalt dienen oder die mit dem Schlosspark in Verbindung stehen, beispielsweise ein Kaffeehaus, ein Teehaus oder eine Orangerie.
- 6 In der ganzen Schlosszone mit Ausnahme des Schlosshofs und des Schlossparks sind zudem Nebennutzungen zulässig, die in einem betrieblichen Zusammenhang zu den Hauptnutzungen stehen.
- d) Mass der Nutzung
- 7 In der ganzen Schlosszone mit Ausnahme des Schlosshofs, des Schlossparks sowie der Neubaubereiche a und b sind Erweiterungen der bestehenden Bauten sowie neue Anbauten, Nebenbauten und Pavillons zulässig. Die Absätze 9 ff. betreffend der Gestaltung bleiben vorbehalten.

- e) Gestaltung
- 8 In den Neubaubereichen a und b sind eingeschossige Bauten zulässig. Für die flächenmässige Ausdehnung ist der Plan 1, Schlosszone massgeblich. Bauten im Neubaubereich a sind an die Pfrundschüür anzubauen.
 - 9 Sämtliche bauliche Eingriffe haben mit Respekt vor der historischen Anlage zu erfolgen. Alte und neue Bauten haben sich zu einem einmaligen Lebens- und Begegnungsraum zu ergänzen.
 - 10 Ein Neubau im Bereich a muss als Neben- resp. Anbau der Pfrundschüür und mit einem entsprechenden Habitus in Erscheinung treten.
 - 11 Bauten im Neubaubereich b stehen im direkten Zusammenhang mit der alten Friedhofmauer und sind in einer Pavillonarchitektur zu gestalten.
 - 12 Für die Erarbeitung von Bauprojekten zur Umnutzung der bestehenden erhaltens- und schützenswerten Bauten und für die Neubaubereiche a und b sind qualitätsichernde Verfahren in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege und der Bau- und Planungskommission durchzuführen.
 - 13 Die öffentlichen Aussenräume sind grosszügig und attraktiv zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten.
 - 14 Der Schutz der Grünelemente richtet sich nach dem entsprechenden Schutzplan.
- f) Erschliessung
- 15 Das Schlossareal ist mit Ausnahme der Anlieferung und für Notfalldienste autofrei. Fussgängerinnen und Fussgänger gelangen über die bestehenden Treppen, Gassen und Wege in das Areal.
 - 16 Im Bereich der Zufahrt gemäss Markierung im Plan 1, Schlosszone sind max. 12 Parkplätze (Ersatz Parkplätze Pfrundschüür) zulässig. Im Übrigen erfolgt die Parkierung für die kulturellen und kommerziellen Nutzungen und Veranstaltungen in den öffentlichen Parkierungsanlagen im umliegenden Zentrumsbereich.
- g) Lärmschutz
- 17 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

Bestehende Vorschriften zu Zonen mit öffentlicher Nutzung

B. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone	2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	3 Verschiedene Bestimmungen
5/35	Reformierte Kirche, Schloss, Schlossmatte ES II	1.1 Kirche sowie Bauten der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde. 1.2 Wohnnutzungen, die den Zweck der ZöN nicht beinträchtigen (Wohnungen für Pfarrer, Sigriste, Abwarte u.a.) sind gestattet. 2.1 Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. Sie erfolgen aufgrund eines Architekturwettbewerbs nach SIA 152. 2.2 Bauten haben sich besonders sorgfältig in den historisch wertvollen Gebäudekomplex einzuordnen. 2.3 Für die Erschliessung gelten die Bestimmungen des Richtplanes Zentrum Köniz.		
5/36	Alter Friedhof Köniz ES II	1. Friedhofanlagen. 2.1 Gestattet sind Erweiterungen der Friedhofanlage und die Neuanlage eines Parkes. 2.2 Für Hochbauten gilt Bauklasse I.		

Neue Vorschriften zu Zonen mit öffentlicher Nutzung

B. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Objekt Nr.	Bezeichnung Empfindlichkeits- stufe (ES)	1 Zweckbestimmung der Zone	2 Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	3 Verschiedene Bestimmungen
5/35	Reformierte Kirche, Schloss, Schlossmatte ES II	1.1 Wohnheim und Bauten der Einwohnergemeinde. 1.2 Wohnnutzungen, die den Zweck der ZöN nicht beinträchtigen sind gestattet. 2.1 Neubauten, Erweiterungen und Erneuerungen sind gestattet. 2.2 Es gelten die Bestimmungen der Bauklasse IIIc und des Richtplans Zentrum Köniz.		
5/36	Alter Friedhof Köniz	Ersatzlos gestrichen.		

