

**ZöN Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“: Änderung der baurechtlichen Grundordnung Nutzungsplan 3, Teilgebiet Köniz-Liebefeld**  
Beschluss und Botschaft; Direktion Planung und Verkehr

**Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament**

**1. Ausgangslage**

**a. Lage und Situation**

Das Areal des Alters- und Pflegeheims logisplus AG liegt am Lilienweg im Quartier Buchsee, westlich vom Zentrum Köniz (Parzellen Nr. 6340 und 10489).

Das Alters- und Pflegeheim am Lilienweg soll aufgewertet und erweitert werden. Auf Basis einer Nutzungsstudie hat sich die logisplus AG entschlossen, nicht mehr in die Altsubstanz zu investieren, sondern diese durch einen Neubau zu ersetzen. Die Wohnqualität stimmt nicht mehr mit den Bedürfnissen heutiger und zukünftiger Bewohner überein. Zudem entspricht das Heim weitgehend nicht mehr den Zielgrössen des Richtraumprogramms der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern (GEF).

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

**b. Rechtsgültige Planung**

Das Alters- und Pflegeheim liegt gemäss rechtsgültiger Baurechtlicher Grundordnung in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/40. Gestattet sind Erweiterungen und Erneuerungen für das Alters- und Pflegeheim. Es gilt die Bauklasse IIIc. Die mögliche Geschosshöhe ist frei bei einer maximalen Gebäudehöhe von 11.0 m. Bereits heute wären also drei Geschosse mit einem Attika bis zu einer Fassadenhöhe von 14 m möglich. Es ist keine Ausnutzungsziffer vorgegeben.

**c. Grundeigentümerin**

Die Parzelle Nr. 6340 steht im Eigentum der Gemeinde Köniz.

Das Baurecht wurde mit der Baurechtsparzelle 10489 an die logisplus AG abgegeben. Die logisplus AG ist die Betreiberin des Alters- und Pflegeheimes und Bauherrin des geplanten Neubaus.

Eine Nutzungsstudie ergab, dass die logisplus AG den Bestand durch einen Neubau ersetzen muss. Im Jahr 2015 hat die logisplus AG in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Köniz einen Projektwettbewerb durchgeführt. Dies mit dem Ziel, das baulich, gestalterisch und betriebswirtschaftlich sinnvollste Projekt zu eruieren.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

## 2. Inhalt

### a. Projektwettbewerb

Um eine qualitativ hochwertige Gesamtlösung zu erzielen, wurden sechs Bearbeitungsteams eingeladen. Die Jury empfiehlt, das Siegerprojekt „Pachisi“ vom Team brügger architekten ag Thun und exträ Landschaftsarchitekten AG Bern zur Weiterbearbeitung zu beauftragen. Das Siegerprojekt diene der Gemeinde zur möglichst präzisen Evaluierung der notwendigen Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung.

> Weitere Ausführungen s. Botschaftsentwurf

### b. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den Neubau des Alters- und Pflegeheimes am Lilienweg zu realisieren. Dazu muss die baurechtliche Grundordnung zur Zone für öffentliche Nutzungen Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ (Nutzungsplan und besondere Vorschriften im Baureglement) angepasst werden.

### c. Änderung Nutzungsplan

Im Grundsatz bleibt die Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ bestehen. Jedoch erfolgt eine Bereinigung der Gebietsbegrenzung am westlichen Rand zur Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) Nr. 5/41 „Primarschulanlage Buchsee“ an die aktuelle Situation der amtlichen Vermessung.

### d. Ergänzung Baureglement (besondere Vorschriften zum Nutzungsplan)

Das Baureglement der Gemeinde Köniz regelt die Nutzungsordnung in allgemeiner Weise. Im Teil „Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan“ des Baureglements, werden in speziellen Zonen (namentlich Zonen mit Planungspflicht, Zonen mit besonderen Vorschriften, Zonen für öffentliche Nutzung und Zonen für Sport und Freizeitanlagen) die besonderen Verhältnisse näher ausformuliert und spezifische Vorschriften erlassen.

In den besonderen Vorschriften zum Nutzungsplan werden Zweckbestimmungen der Zone, Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie verschiedene Bestimmungen für die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ im Baureglement formuliert. Die besonderen Vorschriften basieren auf dem Ergebnis des Projektwettbewerbs unter Berücksichtigung der verschiedenen Einwände aus dem Quartier im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung.

> Wortlaut der besonderen Bestimmungen zur ZöN s. Botschaftsentwurf

## 3. Verfahren und weiteres Vorgehen

Die Anpassung der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN stellt eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung im ordentlichen Verfahren dar (Art. 66 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes). Über die Vorlage sollen die Stimmberechtigten am 27. November 2016 entscheiden.

Nach rechtskräftiger Genehmigung der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung wird die Baurechtsnehmerin das Baugesuch einreichen um den Neubau zu realisieren.

### **a. Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung gemäss Art. 58 des kantonalen Baugesetzes (BauG; BSG 721.0) fand zusammen mit der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision vom 22. April bis 11. Juli 2014 statt. Aufgrund der zahlreichen Eingaben hat man sich entschieden, die Planung ausserhalb der Ortsplanungsrevision und somit separat durchzuführen. Die Mitwirkungseingaben und die Stellungnahme der Gemeinde sind im Mitwirkungsbericht zur Ortsplanungsrevision zusammengefasst.

Die Vorgaben für den Projektwettbewerb wurden aufgrund verschiedener Eingaben der Mitwirkenden präzisiert. Die Vorschriften wurden aufgrund des Siegerprojektes des Projektwettbewerbes angepasst. In den überarbeiteten Vorschriften wurden insbesondere die Anliegen nach quartierverträglichem Neubau sowie zur Mobilität berücksichtigt.

### **b. Vorprüfung**

Mit dem Schreiben vom 21. Dezember 2015 bestätigt das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR die voraussichtliche Rechtmässigkeit der geplanten Nutzungsplanänderung und stellt deren Genehmigung in Aussicht.

Alle offenen Punkte des Vorprüfungsberichts wurden in den besonderen Vorschriften zur Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ berücksichtigt.

### **c. Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 60 BauG fand vom 17. Februar bis 17. März 2016 statt. Innerhalb der Einsprachefrist wurden vier Eingaben von direkten Nachbarn eingereicht. Nach erfolgten Einspracheverhandlungen werden zwei Einsprachen aufrecht erhalten und zwei Einsprachen in Rechtsverwahrungen umgewandelt. Die Eingaben sind primär Sachverhalte des später folgenden Baugesuchs. Somit wird dem Kanton beantragt, alle Einsprachen abzuweisen.

### **d. Weiteres Vorgehen und Termine**

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

Nach Eintritt der Rechtskraft der Genehmigungsverfügung der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ wird die Baurechtsnehmerin das Baugesuch bei der Gemeinde einreichen, um den Neubau zu realisieren.

## **4. Zuständigkeiten**

Die Änderung des Nutzungsplans und die Ergänzung des Baureglements über die Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ liegt in der Kompetenz der Stimmberechtigten.

Grundsätzlich läge es in der Kompetenz der Stimmberechtigten, den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung der baurechtlichen Grundordnung über Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Nr. 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ zu beschliessen. Da dieser Zeitpunkt aber heute nicht genau vorausgesagt werden kann, beantragt der Gemeinderat dem Parlament zuhanden der Stimmberechtigten, ihn zu ermächtigen, den Zeitpunkt des Inkrafttretens selber zu bestimmen.

## 5. Finanzen

Durch die Änderung der Baurechtlichen Grundordnung entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

Indirekt partizipiert die Gemeinde über den Baurechtszins an der Erhöhung der Pflegeheimplätze.

Die Berechnung berücksichtigt dabei die Parameter, die durch die Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern für die Landkosten festgelegt werden.

Berechnungsbasis nach Baurechtsvertrag:

- Anzahl Pflegeheimplätze (jeweilige Ist-Situation am Jahresanfang) (138 Plätze Lilienweg und 64 Plätze Stapfen)	Total 202 Plätze
- Anzahl Tage pro Jahr	365
- Jeweils gültiger Ansatz für Landkosten analog Modell GEF pro Platz und Tag x 150% (zur Zeit CHF 2.00 x 150% = CHF 3.00)	CHF 3.00
- Mindestbaurechtszins	CHF 200'000.00

Total ergibt das einen Baurechtszins neu nach Bezug Neubau von Fr. 221'190.00 und ist damit um Fr. 21'190.00 höher als heute.

Von einem Mehrwertausgleich wird abgesehen, da die Parzelle im Besitz der Gemeinde ist und der logisplus AG im Baurecht abgegeben wurde.

Die Kosten für den Projektwettbewerb und für die Realisierung werden vollumfänglich von der Baurechtsnehmerin getragen.

## 6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Mit x zu y Stimmen und z Enthaltungen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

- Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung Nutzungsplan 3, Teilgebiet Köniz-Liebefeld, ZöN 5/40 „Alters- und Pflegeheim Lilienweg“ wird gemäss vorgelegtem Entwurf beschlossen.
- Der Gemeinderat bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Änderung und dieser Aufhebung.

2. Das Parlament genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten und den Wortlaut des Stimmzettels.

Köniz, 22. Juni 2016

Der Gemeinderat

### Beilagen

- 1) Entwurf Botschaft des Parlaments an die Stimmberechtigten
- 2) Entwurf des Stimmzettels für die Volksabstimmung vom 27. November 2016