

Urnenabstimmung vom
17. Juni 2007

Sperrfrist für die Medien bis
26. Februar 2007, 11:00 Uhr

Entwurf für die Parlamentssitzung vom 12. März 2007

B O T S C H A F T

des Parlaments
an die Stimmberechtigten der
Gemeinde Köniz

**AREAL ALTE MIGROS KÖNIZ:
LANDABGABE IM BAURECHT;
ÄNDERUNG NUTZUNGSPLAN UND
BAUREGLEMENT**

**PLATTENWEG SCHLIERN:
ÄNDERUNG NUTZUNGSPLAN UND
BAUREGLEMENT**

**SENIORENRESIDENZ SCHLOSS-
STRASSE KÖNIZ:
ÄNDERUNG ZONENVORSCHRIFTEN**

ABSTIMMUNGSLOKALE

Gemeindehaus Bläuacker*, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

Öffnungszeiten: Donnerstag (14. Juni 2007), 08-12 und 14-18 Uhr
Freitag (15. Juni 2007), 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 (17. Juni 2007), 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, 15. Juni 17.00 Uhr).

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

AREAL ALTE MIGROS KÖNIZ: LANDABGABE IM BAURECHT; ÄNDERUNG NUTZUNGSPLAN UND BAUREGLEMENT



Senkrechtbild des Ortszentrums von Köniz mit dem Areal der alten Migros (blau umrandet)

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Gemeinde Köniz will das Areal der alten Migros neu überbauen. Das Areal soll an Dritte abgetreten werden, die bereit sind, Wohnnutzung – insbesondere "Wohnen zum alt werden" und Nutzungen, die den Zentrumscharakter stützen – zu realisieren. Das zur Ausführung empfohlene Projekt und die Bauträger-

schaft wurden mit einem selektiven Projekt- und Investorenwettbewerb ermittelt. Gestützt auf das Wettbewerbsergebnis entschied sich der Gemeinderat für das Projekt und das Team "Am Hof", welches die gestellten Anforderungen an die Nutzung, die Architektur, den Betrieb und den Baurechtszins erfüllt. Vorausset-

zung für die Realisierung des Projektes "Am Hof" bildet die Änderung des Nutzungsplanes und des Baureglements (genannt baurechtliche Grundordnung) von der bisherigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/3 "Einkaufszentrum Landorfstrasse"

in eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5/3 "am Hof" und den Abschluss eines Baurechtsvorvertrages. Die Umzonung und der Baurechtsvorvertrag sind Gegenstand der Vorlage.

VORGESCHICHTE

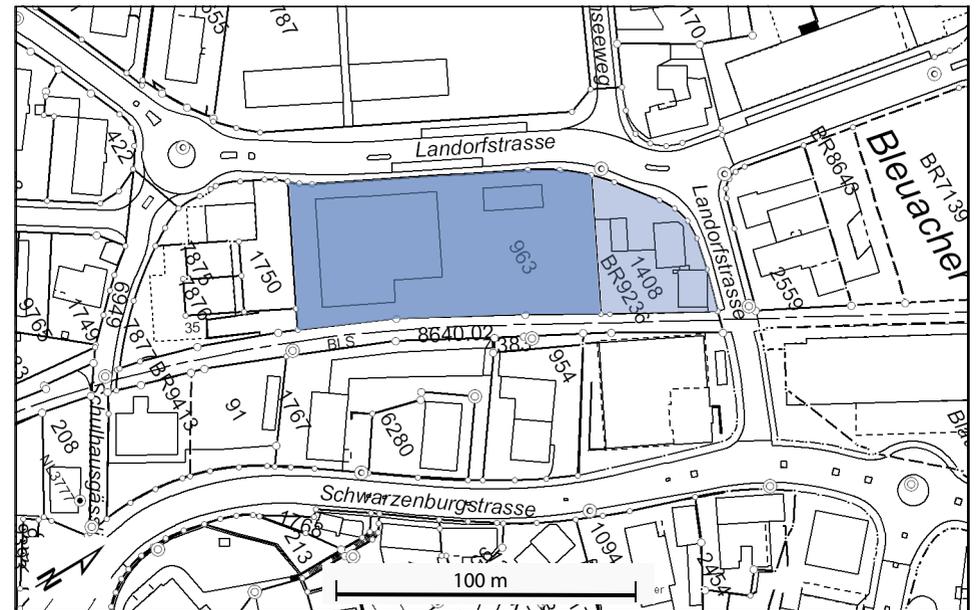
Bereits vor der letzten Revision der Ortsplanung Ende der 80-er Jahre hatte die Migros auf dem betreffenden Areal einen Neubau geplant. Die heute noch geltenden Bestimmungen der ZPP 5/3 sind auf dieses Projekt zugeschnitten.

Aus verschiedenen Gründen wurde der Migros-Neubau im Bläuacker auf der anderen Seite der Bahnlinie realisiert. Die Gemeinde hat die Grundstücke übernommen und ist in die bestehenden Baurechtsverträge eingetreten. Dies erfolgte in der Absicht, das Areal einer anderen Nutzung zuzuführen. Aus ortsplannerischen und verkehrsmässigen Gründen sollen hier keine Güter des täglichen Bedarfs mehr angeboten werden. Grössere Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf sind rund um den Bläuackerplatz konzentriert.

Aufgrund der regen Nachfrage entschied sich der Gemeinderat für eine spezielle Wohnnutzung, ergänzt mit Dienstleistungsangeboten oder Verkauf, sofern die beiden letzten kein grosses Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Die Neuüberbauung des Areals ist dringend nötig. Das

bestens gelegene Areal ist heute nur provisorisch belegt (Parkplatz, Läden), es ist baulich schlecht genutzt und die bestehenden Gebäude passen nicht mehr in das urbaner gewordene Zentrum von Köniz. Zudem genügen sie den heutigen energetischen Anforderungen in keiner Art und Weise mehr (insbesondere das alte Migros-Gebäude). Eine Sanierung würde grosse Investitionen nach sich ziehen, ohne dass die Gebäude einen entsprechenden Nutzen abwerfen würden.

Die Einwohnergemeinde Köniz ist mehrheitlich Alleineigentümerin des Areals (Parzelle 963). Über rund einen Viertel der Fläche ist die Gemeinde nur Baurechtsnehmerin. Der Baurechtsvertrag mit dem Grundeigentümer von Parzelle 1408 läuft noch bis Ende 2020. Der Grundeigentümer wurde in die vorliegende Planung einbezogen und er unterstützt sie. Wegen der verhältnismässig kurzen Restlaufzeit des Baurechtsvertrages wird hier eine separate Vereinbarung abgeschlossen werden müssen.



In diesem Planbild ist der gesamte Wirkungsbereich der Nutzungsplanänderung blau eingefärbt. Mit dunklerem Blau hinterlegt: das Grundstück zur Baurechtsabgabe durch die Gemeinde. Mit hellerem Blau hinterlegt: das Grundstück mit Baurecht z.G. Gemeinde (Eigentum Brönnimann).

VORGEHEN UND PROJEKT "AM HOF"

In einem mehrstufigen Verfahren gemäss SIA-Ordnung 142 wurden Architekten- und Investorenteam gesucht, die Erfahrung in der Projektentwicklung haben und über Mittel zur Realisierung verfügen. Unter acht selektionierten Teams führte die Gemeinde 2006 einen Projekt- und Investorenwettbewerb durch und handelte mit den drei erstrangierten Verfasserenteams eine Planungsvereinbarung und den Baurechtsvertrag aus. Der Gemeinderat hat im September 2006 dem Projekt "Am Hof" den Zuschlag erteilt. Das Planerteam setzt sich zusammen aus der Architekten-Arbeitsgemeinschaft BEM Architekten AG, Baden und

Durrer Linggi, Zürich, der Gebäudeversicherung Bern (GVB) als mögliche künftige Baurechtsnehmerin, der Senn BPM AG, St. Gallen, als Generalunternehmerin und Bauherrin, der Genossenschaft Zukunftswohnen 2. Lebenshälfte, Wallisellen, als Initiatorin für die Trägerschaft und der reflecta ag für das Projektmanagement.

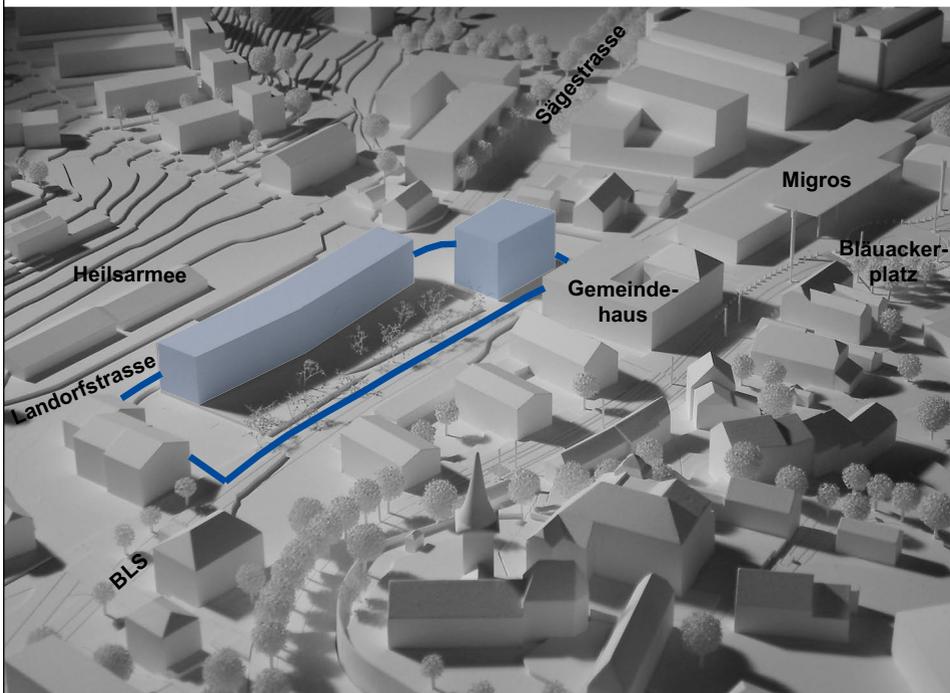
Die Projektverfasser schlagen vor, einen lang gestreckten, viergeschossigen Baukörper an die Landorfstrasse zu stellen und damit gegen Süd-Osten einen grosszügigen Aussenraum frei zu spielen. Diese städtebaulich sehr

markante Setzung wird mit einem fünfgeschossigen, freistehenden Kopfbau am Bahnübergang ergänzt. Der Kopfbau nimmt eine wichtige Scharnierfunktion in der Weggabelung Landorfstrasse-Sägestrasse ein. In den beiden Erdgeschossen sind total rund 700 m² Laden-, Atelier- und Dienstleistungsflächen zugänglich. Zur Landorfstrasse hin wird der Langbau von einer Baumreihe gesäumt. Dem Kopfbau vorgelegt entsteht eine Platzfläche. Die Räume des Erdgeschosses gegen den Garten hin und der Garten selber werden leicht erhöht, der ganze Aussenraum wird zu einer Plattform, welche von der angenehmen Lage eines Hochparterres profitiert.

Insgesamt entstehen gegen 50 Wohnungen, mehrheitlich 2- und 3-Zimmer Wohnungen mit durchgehenden Wohn-, Ess- und Schlafräumen, Loggia und optional einem weiteren Schlafzimmer. Das Projekt erfüllt wichtige Aspekte der Nachhaltigkeit. Die Erreichung des MINERGIE-Standards und des "eco-bau"-Labels sind vertraglich vereinbart.

Insgesamt handelt es sich um ein Projekt mit grossen architektonischen Qualitäten und einem überzeugenden Nutzungskonzept. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden eine Genossenschaft gründen und die Verantwortung für den Betrieb übernehmen.

Modellaufnahme des zur Ausführung empfohlenen Projektes "Am Hof" als Grundlage für die Nutzungsplanänderung und die Abgabe des Landes im Baurecht.



ABGABE VON LAND IM BAURECHT (VORVERTRAG)

Der Baurechtsvertrag verleiht der Bauträgerschaft das Recht, auf dem betreffenden Areal Bauten für Wohnungen sowie in beschränktem Mass für Dienstleistungen und für Verkauf zu erstellen. Sie erhält mit dem Vorvertrag die Sicherheit, um Vorinvestitionen, z. B. für die Ausarbeitung des Baugesuches, tätigen zu können. Für eine allfällige spätere Übertragung des Vertrages oder für die Genehmigung von Unterbaurechten usw. soll der Gemeinderat zuständig sein.

Im Baurechtsvorvertrag sind folgende wichtige Punkte enthalten:

Vertragspartnerin der Gemeinde:
Senn BPM AG

Betroffenes Areal:
Parzellen Köniz-Nrn. 963 und 1408

Baurechtszins:
rund CHF 264'000.– pro Jahr
(entspricht Fr. 40.– / m² BGF)

Baurechtsdauer:
30. Juni 2106

Indexierung:
Alle 2 Jahre zu 100% an den Landesindex

Anpassung an wirtschaftliche Umstände:
Alle 25 Jahre

NUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Um die Realisierung des Projektes "Am Hof" zu ermöglichen, werden über das Areal der alten Migros neue Zonenvorschriften erlassen (vgl. Plan auf Seite 5 und Vorschriften im Anhang ab Seite 12). Die Zonenart und die Bezeichnung bleiben unverändert: Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/3, neu wird die Zone mit "Am Hof" bezeichnet. Der Grundstückstreifen der Liegenschaft Restaurant Brunnenhof wird neu der gemischten Zone AW, Bauklasse IIIa zugewiesen. Die Bestimmungen richten sich nach dem Baureglement der Gemeinde Köniz (vgl. Plan auf Seite 8 und Vorschriften im Anhang ab Seite 12). Die Bestimmungen der

neuen ZPP basieren auf dem Projekt "Am Hof". Nachfolgend sind die Änderungen kurz kommentiert.

Planungszweck:

Keine wesentlichen Änderungen; Ziel ist eine qualitätsvolle, urbane Überbauung.

Art und Mass der Nutzung:

Verzicht auf gewerbliche und öffentliche Nutzungen. Die neuen Nutzungen sind Wohnen, Dienstleistung und Verkauf.

Neu wird die bauliche Dichte mit einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche definiert. Im Vergleich ist die neue Ausnutzung nur unwesentlich dichter (bisher AZ = 1.0; neu beträgt die maximale AZ rechnerisch ca. 1.1). Bisher war die zulässige Gebäudehöhe auf 11 Meter begrenzt. Neu sind höhere Gebäude möglich: rund 14 Meter beim Langbau und rund 17 Meter beim Kopfbau. Bau-rechtlich sind die zulässigen Gebäudehöhen mit Höhenkoten definiert. Neu sind nur Flachdächer zulässig.

Gestaltungsgrundsätze:

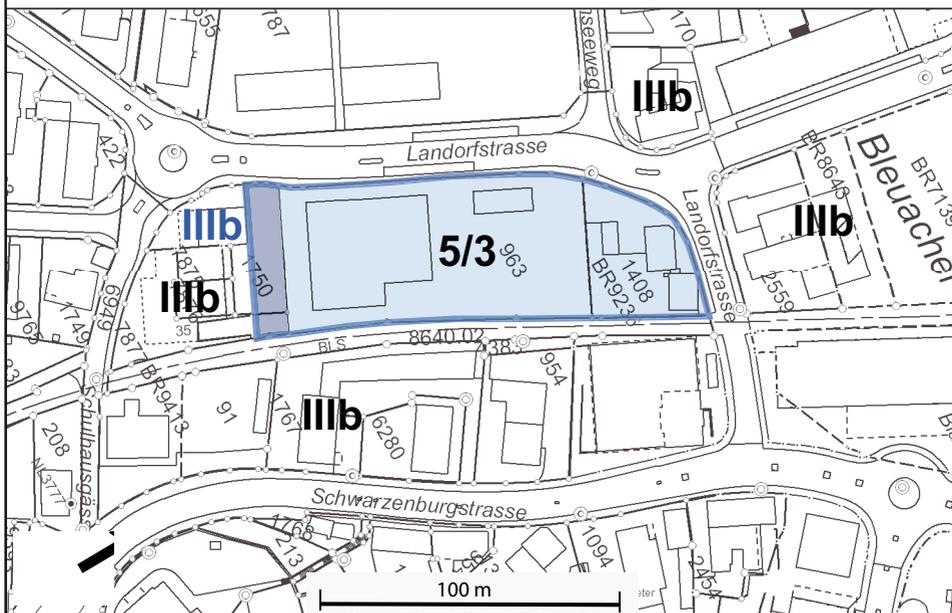
Die Gestaltungsgrundsätze orientieren sich am Projekt "Am Hof" und si-

chern insbesondere eine hohe Aus-senraumqualität.

Verschiedene Bestimmungen:

Die Lage der Haupteinschliessung und die überwiegend unterirdische Parkierung ist unverändert. Die zu-lässige Anzahl der Abstellplätze er-gibt sich aus der Berechnung der kantonalen Baugesetzgebung. Die zulässigen Bandbreiten liegen we-sentlich tiefer als das bisher erlaubte Maximum von 120 Parkplätzen.

Die Zonenvorschriften nehmen neu die Thematik der Nachhaltigkeit auf und haben die Erfüllung von erhöh-ten Anforderungen zum Ziel.



Der Gemeindeplaner:

M. Hübner

In dieser Planansicht ist die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Am Hof" Nr. 5/3 mit hellem Blau unterlegt. Mit dunklerem Blau unterlegt ist die neue gemischte Zone AW, Bauklasse IIIb (Zonierung wie Liegenschaft Brunnenhof) sichtbar.

VERFAHREN UND WEITERE INFORMATION

Mitwirkung

Die Vorlage wurde im Dezember 2006 bis Januar 2007 zur öffent-lichen Mitwirkung gebracht. Es gin-gen vier Mitwirkungsangaben ein.

Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht beurteilte die vorgeschlagenen Än-derungen als recht- und zweckmäs-sig und stellte deren Genehmigung in Aussicht.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 9. Februar – 10. März 2007 wurde(n) ... Einsprache(n) einge-reicht.

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

Mehr Information

Diese Abstimmungsbotschaft enthält auf Seite 8 die Darstellung der Nut-zungsplanänderung "Am Hof" und im Anhang die neuen besonderen Bestimmungen (Zonenvorschriften). Der Originalplan kann in den 30 Ta-gen vor der Abstimmung auf der Ge-meindeverwaltung

Gemeindehaus Bläuacker
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
Telefon 031 970 93 91

eingesehen werden. Hier können auch weitergehende Unterlagen zur Nutzungsplanänderung und Über-bauung (Mitwirkungsbericht, Modell, Jurybericht) eingesehen werden.

Der Entwurf des Baurechtvorver-trages kann auf der Liegenschafts-verwaltung (Landorfstrasse 1, Köniz) während der Bürozeiten eingesehen werden.

DIE POSITIVEN ASPEKTE FÜR DIE GEMEINDE

Die Wohnüberbauung kommt in ein hervorragend erschlossenes und mit Gütern des täglichen Bedarf bestens versorgtes Gebiet zu stehen. Stras-sen, öffentlicher Verkehr, Schulen, Wasser und Abwasser, Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden und bieten gute Voraussetzungen – be-sonders für Leute, die nicht mehr so mobil sind oder nicht mehr sein müs-

sen. Aus planerischer und demogra-fischer Sicht ist die Wohnüberbauung ein Idealfall: Das projektbedingte Ver-kehrsaufkommen ist niedrig und an zentraler Lage kann Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht ge-schaffen werden. In der neuen Sied-lung finden Leute in einer modernen urbanen Umgebung eine Wohnung, welche meistens vorher in grösseren

Wohnungen und Häusern wohnen, z.B. in Einfamilienhäusern. Dadurch kann die Gemeinde aktiv den notwendigen Generationenwechsel beeinflussen und dafür sorgen, dass für Familien geeigneter Wohnraum wieder freigesetzt wird. Das Wettbewerbsverfahren, der vorgeschriebene MINERGIE-Standard, die für die zweite Lebenshälfte konzipierten Wohnungen und die Abgabe im Bau-

recht stellen sicher, dass es sich um ein gesellschaftlich, ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Projekt handelt.

Die Vorlage bringt der Gemeinde 264'000.– Franken Einnahmen, was kapitalisiert rund 6,5 Mio. Franken ausmacht.

WAS GESCHIEHT BEI EINER ABLEHNUNG DER VORLAGE?

Eine Ablehnung der Vorlage würde das Bauprojekt gefährden. Bereits getätigte Investitionen (Wettbewerb, Baugrunduntersuchungen usw.) in der Höhe von mehreren 100'000.– Franken müssten abgeschrieben werden. Die Ablehnung würde die

Gemeinde im regionalen Standortwettbewerb zurückwerfen und ein negatives wirtschafts- und finanzpolitisches Zeichen setzen.

WIE GEHT ES BEI ANNAHME DER VORLAGE WEITER?

Das Baugesuch wird bis spätestens sechs Monate nach rechtskräftiger Genehmigung der Nutzungsplanänderung eingereicht. (Die angepassten Bestimmungen der ZPP 5/3 bilden die neue baurechtliche Grundlage für die Beurteilung des Baugesuchs. Das Projekt wird als Gesamtvorhaben nach Art. 93 c der kant. Bauverordnung behandelt, d.h. es kann auf eine Überbauungsordnung verzichtet werden).

Parallel dazu sucht das Projektteam die künftigen Bewohner und gründet mit diesen zusammen eine Genossenschaft.

Baubeginn ist voraussichtlich im Frühjahr 2008, der Bezug etwa ein Jahr später. Das Areal darf auf maximal zwei Etappen aufgeteilt werden. Ziel ist die gemeinsame Realisierung der beiden Etappen (Langbau und Kopfbau).

Werden die vereinbarten Termine nicht eingehalten, werden Konventionalstrafen fällig oder die abgeschlossenen Verträge fallen teilweise oder ganz dahin.

ANTRÄGE

Mit XX zu YY Stimmen beantragt das Parlament den Stimmberechtigten, folgende Beschlüsse zu fassen:

BESCHLÜSSE

1. Der Abgabe des Areals alte Migros (Parzelle Köniz - Nr. 963) im Baurecht (Vorvertrag) resp. in Form einer gewöhnlichen Dienstbarkeit oder eines anderen Vertrages (BR-Parzelle 9286) zu einem Baurechtszins von rund CHF 264'000.– pro Jahr an die Senn BPM AG wird zugestimmt.
2. Der Änderung des Nutzungsplanes Teilgebiet Köniz-Liebefeld und des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) "Am Hof" Nr. 5/3 wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt. Er wird insbesondere ermächtigt, alle Folgeverträge aus diesem Geschäft (z. B. Abschluss des definitiven Baurechtsvertrages, Begründung von Unterbaurechten, Stockwerkeigentum, Parzellierungen) abzuschliessen sowie kleinere Änderungen materieller und formeller Art in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Köniz, 12. März 2007

IM NAMEN DES PARLAMENTS

Der Präsident: Ignaz Caminada
Die Sekretärin: Anita Fehlmann

Anhänge:

*Bestehende Zonenvorschriften (Auszug aus dem Baureglement): Seite 12
Änderung der Zonenvorschriften (Baureglement): Seite 13*

ZPP 5/3 AM HOF: BESTEHENDE VORSCHRIFTEN (AUSZUG AUS DEM BAUREGLEMENT)

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
Kapitel B Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP 5/3 Einkaufszentrum Landorfstrasse

Objekt Nr.:	5/3
Bezeichnung	Einkaufszentrum Landorfstrasse
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	III

Planungszweck

- 1 Bauliche Integration von Dienstleistungs- und Ladennutzungen in den Ortskern von Köniz, Aufwertung der Aussenräume.

Art und Mass der Nutzung

- 2.1 Gewerbliche und öffentliche Nutzungen. Art und Mass einzelner publikumsorientierter Nutzungen sind auf die Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung auszurichten.
- 2.2 Ausnützungsziffer 1,0
- 2.3 Gebäudehöhe 11 m

Gestaltungsgrundsätze

- 3.1 Die Bauten an der Landorfstrasse 5 und 7 können abgebrochen werden; im Eckbereich Landorfstrasse/GBS-Bahnlinie ist jedoch mittels eines - auf die benachbarten Bauten abgestimmten - massstäblichen Bauvolumens das Enghis (Brückenkopfsituation) neu zu gestalten.
- 3.2 Im Norden der ZPP ist ein attraktiver Platz zu erstellen; ein Aussenraumkonzept hat die Anliegen der Ortsbildpflege zu berücksichtigen.
- 3.3 Für die Erschliessung und die Gestaltung des öffentlichen Aussenraumes ist der Richtplan Zentrum Köniz massgebend.
- 3.4 Die Haupterschliessung erfolgt im Bereich der Parzellengrenze 1735 und 1750. Die Verkehrsflächen sind möglichst gering zu halten.
- 3.5 Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Die Zahl der Abstellplätze ist auf 120 PW beschränkt. Sie darf erhöht werden, wenn zugleich in der näheren Umgebung oberirdische Parkplätze aufgehoben und diese Flächen einer situationsgerechten Umgebungsgestaltung zugeführt werden.
- 3.6 Der Dorfbach ist, wo dadurch eine Aufwertung des Aussenraumes erreicht werden kann, möglichst offen zu legen.

Verschiedene Bestimmungen

- 4 Falls die Umgestaltung der Landorfstrasse nicht mit einem Strassenplan geregelt wird, ist die Landorfstrasse in den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung einzubeziehen.

Nutzungsordnung
Nutzungszonen

Gemischte Zone AW

Art. 42

In der Gemischten Zone AW sind das Wohnen und nicht wesentlich störende Arbeitsaktivitäten soweit zugelassen, als der Zonenplan dafür keine Nutzungsbeschränkungen (Art. 50 BR) vorsieht.

Es gilt Empfindlichkeitsstufe III gemäss Artikel 43 LSV.

ZPP 5/3 AM HOF: NEUE VORSCHRIFTEN (BAUREGLEMENT)

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
Kapitel B Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP 5/3 Am Hof

Objekt Nr.:	5/3
Bezeichnung	Am Hof
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)	III

Planungszweck

- 1.1 Realisierung einer urbanen, qualitätsvollen Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, welche den zentrumsnahen Charakter unterstützen.

Art und Mass der Nutzung

- 2.1 - Wohnnutzung, Dienstleistungs- sowie nicht kundenintensive Verkaufsnutzungen.
 - Bruttogeschossfläche (BGF) max. 6'600 m²
 - Geschosszahl: 4 Geschosse, ohne Attika. Im Eckbereich Bahnübergang max. 5 Vollgeschosse, ohne Attika, vgl. Ziff. 3.1
 - Die maximale zulässige Gebäudehöhe (OK Brüstung) beträgt:
 - a) für 4-Geschossigkeit: max. Kote 590.00 m.ü.M.
 - b) für 5-Geschossigkeit: max. Kote 593.50 m.ü.M.
 - Im ganzen Perimeter sind für die Hauptbauten nur Flachdächer zulässig.
 - Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. für Klima, Lüftung) sind zulässig, wenn sie baulich und architektonisch zusammengefasst werden und die architektonische Gesamterscheinung nicht beeinträchtigen.

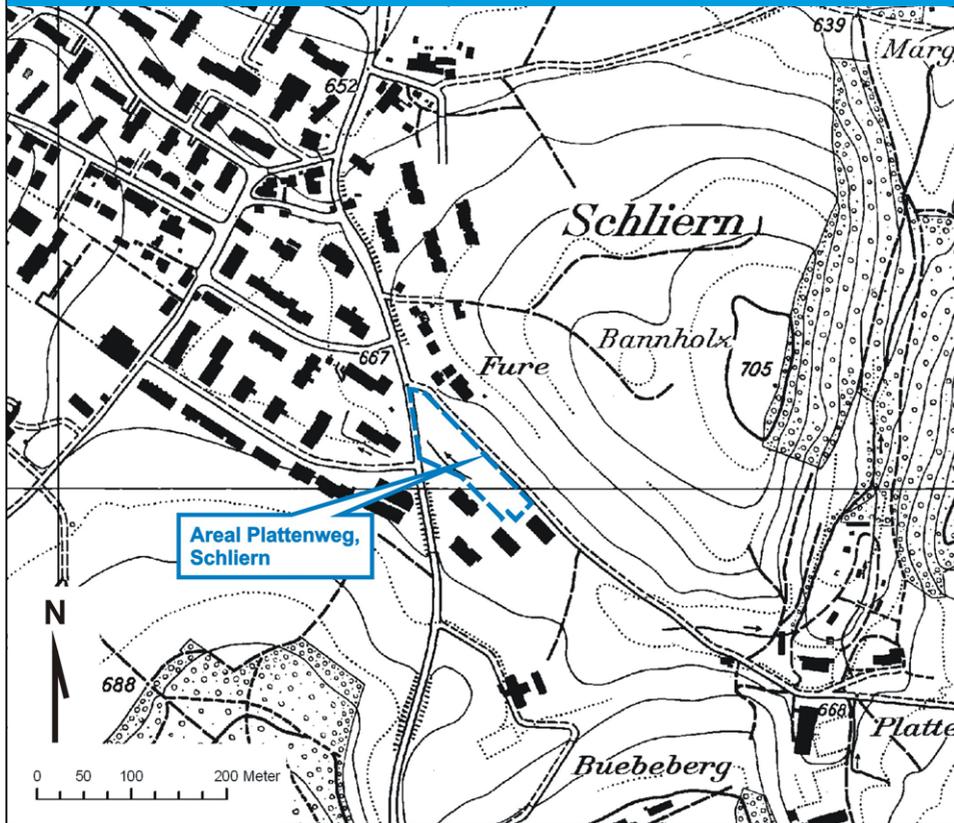
Gestaltungsgrundsätze

- 3.1 Im Eckbereich Landorfstrasse/Bahnübergang ist mittels eines auf die benachbarten Bauten abgestimmten massstäblichen Bauvolumens das Enghis (Brückenkopfsituation) städtebaulich und architektonisch umzusetzen. Die bestehenden Bauten innerhalb des ZPP-Perimeters können abgebrochen werden.
- 3.2 Die Überbauung ist gegen Süd-Osten mit einem grosszügigen Freiraum - im räumlichen Zusammenhang ein Hof - zu gestalten. Entlang der Landorfstrasse - zwischen dem Kreisell Landorfstrasse und der Weggabelung Sägestrasse/Buchseeweg - ist eine lockere Baumreihe zu pflanzen. Für die Gestaltung des öffentlichen Aussenraumes ist der Richtplan Zentrum Köniz/Liebefeld wegleitend.
- 3.3 Im Erdgeschoss sind vorwiegend Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen sowie gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

Verschiedene Bestimmungen

- 4.1 Die Haupt-Arealerschliessung MIV erfolgt über die Landorfstrasse im südwestlichen Bereich. Ab dieser Stelle wird auch der Brunnenhof (Parzelle Nr. 1750) erschlossen.
- 4.2 Die Parkierung ist überwiegend unterirdisch anzuordnen.
- 4.3 Die Neuüberbauung soll in Bezug auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekte (Nachhaltigkeit) erhöhte Anforderungen erfüllen.
- 4.4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

PLATTENWEG SCHLIERN: ÄNDERUNG NUTZUNGSPLAN UND BAUREGLEMENT



In diesem Kartenausschnitt ist das Areal Plattenweg blau eingezeichnet.

UM WAS GEHT ES?

Am südlichen Ortsrand von Schliern liegt das "Areal Plattenweg", das im rechtskräftigen Nutzungsplan des Teilgebiets Schliern als Arbeitszone 1 bezeichnet ist, das heisst bisher für industriell-gewerbliche Zwecke vorgesehen war. Die Erfahrungen seit

Ende der 80er Jahre zeigen jedoch, dass hierfür an diesem Ort keine Nachfrage besteht. Hingegen besteht ein Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum. Den Stimmberechtigten wird daher eine Umzonung von der Arbeitszone A1 in eine Zone mit Pla-

nungspflicht beantragt. Zum besserem Verständnis werden in dieser Abstimmungsbotschaft mit Illustrationen auch die konkreten Bauab-

sichten dargestellt. Wird die Vorlage angenommen, kann ein bereits konkretisiertes Vorhaben mit rund 35 Wohnungen rasch realisiert werden.

ARBEITSNUTZUNG ERWÜNSCHT, ABER WENIG GEFRAGT

Im Verlauf der Ortsplanungsrevision Ende der 80er Jahre wurde erkannt, dass Schliern ein Defizit an Arbeitsplätzen aufweist. Um diesem Umstand zu begegnen, wurde 1994 unter anderem das vorliegende Areal der Arbeitszone A1 zugeordnet. Mangels einer nutzungskonformen Nachfrage konnte das Areal jedoch bis heute nicht überbaut werden.

Es umfasst rund 5'000 Quadratmeter, liegt zwischen der Muhlern-

strasse und dem Plattenweg und grenzt südlich an die überbaute dreigeschossige Wohnzone. Die Endstation der Linie 10 von Bernmobil befindet sich im Abstand von ca. 300 Metern. Schliern verfügt über alle notwendigen sozialen Infrastrukturen (Einkauf, Schule, etc.) und ist als Wohnort im grünen Umfeld beliebt. Das Areal eignet sich somit in jeder Hinsicht auch für Wohnzwecke.

PLANUNGS AUSLÖSER UND PROJEKT

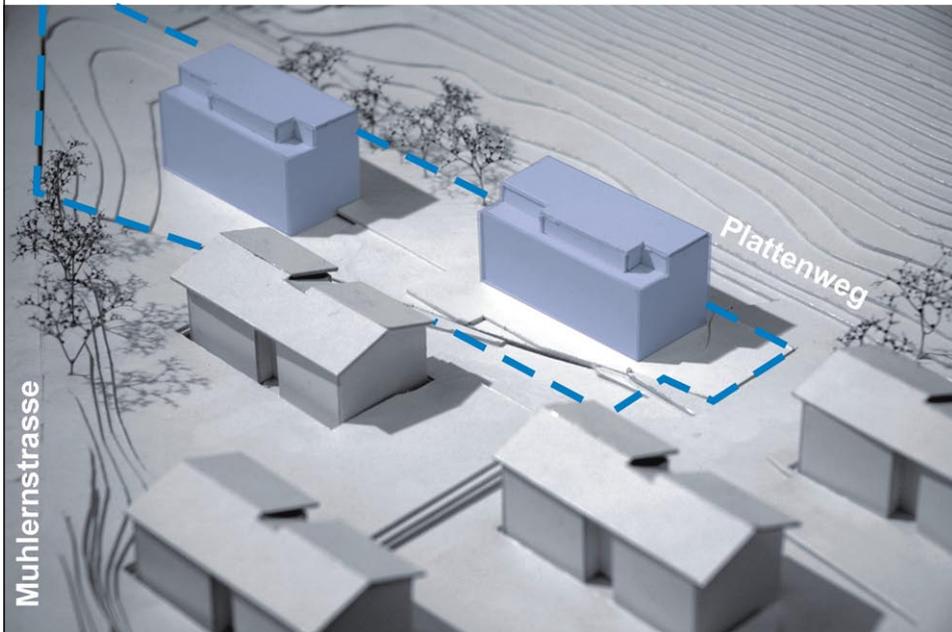
Die Eigentümerin der südlich angrenzenden bestehenden Wohnüberbauung hat Interesse an einem Wohnbauvorhaben auf dem Areal angemeldet. Die planerischen Erfahrungen und die Beobachtung der Standortanforderungen möglicher Betriebe über mehr als zehn Jahre haben die Planungsbehörde erkennen lassen, dass Arbeitsplätze praktisch nur in zentralen Gebieten (Köniz-Liebefeld, Niederwangen) angesiedelt werden. Der Gemeinderat hat daher die Anfrage des Grundeigentümers grundsätzlich positiv beantwortet.

Gestützt darauf hat die Bauteilressentin ein Architektur- und Planungsbüro mit der Erarbeitung von Überbauungsstudien beauftragt. Aus etlichen Entwürfen ging das nachstehend abgebildete Richt-Projekt als das am besten geeignete hervor.

Das anvisierte Projekt besteht im Wesentlichen aus zwei viergeschossigen Gebäuden mit Attika. Die Volumetrie der beiden Neubauten entspricht in etwa der Grösse der benachbarten Mehrfamilienhäuser und bietet Platz für rund 35 Woh-

nungen oder 4'000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Die Parkplätze für die Bewohner werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet und deren Einfahrt mit der bereits bestehenden zusammengefasst. Spezielle Beachtung wird der

Aussenraumgestaltung geschenkt: Die bestehende Geländemulde wird möglichst belassen. In der näheren Umgebung der Gebäude sind Plätze und Spielplätze in verschiedener Ausführung vorgesehen.



Modell des Richtprojekts (Blickrichtung Nord). Die anvisierten Neubauten sind blau unterlegt.

NUTZUNGSPLANÄNDERUNG ALS GRUNDLAGE FÜR DAS NEUBAUPROJEKT

Gemäss rechtsgültigem Nutzungsplan (Arbeitszone A1) könnte das Areal (ohne Ausnützungsziffer) mit Gewerbebauten von 11 Meter Gebäudehöhe und Abmessungen von 50 auf 50 Meter überbaut werden. Dabei könnten bis zu 20 Prozent der

Bruttogeschossflächen zum Wohnen genutzt werden.

Voraussetzung für die Realisierung des vorstehend dargestellten Wohnbau-Projektes ist die Zustimmung der Stimmberechtigten zur beantragten

Änderung des Nutzungsplans. Diese ist auf Seite 21 wiedergegeben und beinhaltet im Wesentlichen:

- die Umzonung des Areals im Nutzungsplan Teilgebiet Schliern von der Arbeitszone A1 in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP 8/4).
- den Erlass von zugehörigen Zonenvorschriften (ZPP 8/4) im Baureglement, welche 4'000 m² Bruttogeschossfläche mit bis zu 100% Wohnnutzung in Bauten mit 4 Vollgeschossen + Attika gestatten.

Der Gemeinde Köniz werden keine Erschliessungskosten erwachsen. Bei Annahme der Vorlage bieten die erarbeiteten Planungsinstrumente Gewähr für:

- die Schliessung einer Baulücke
- die Ausgestaltung des südlichen Siedlungsrandes von Schliern
- eine qualitätsvolle Überbauung für rund 35 Wohnungen.

VERFAHREN UND WEITERE INFORMATIONEN

Vorprüfung

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

Das Bauen in einer ZPP bedingt eine rechtskräftige Überbauungsordnung. Diese liegt im Entwurf bereits vor.

Öffentliche Auflage

Die beantragte Änderung des Nutzungsplans und die Ergänzung des Baureglements sind zusammen mit der Überbauungsordnung, welche in der Kompetenz des Gemeinderates liegt, Ende 2006 zur öffentlichen Auflage gebracht worden. Es sind keine Einsprachen erhoben worden.

Mehr Information

Diese Abstimmungsbotschaft enthält auf Seite 21 die Darstellung der Nutzungsplanänderung Plattenweg Schliern und - als Ergänzung des Baureglements - die zugehörigen „Besonderen Vorschriften zur ZPP 8/4“. Der Originalplan kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung bei der Planungsabteilung

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
Telefon 031 970 93 91

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

ANTRAG

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

BESCHLUSS

Der Änderung des Nutzungsplans Teilgebiet Schliern und des Baureglements über die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Plattenweg Schliern Nr. 8/4 wird zugestimmt.

Köniz, 12. März 2007

IM NAMEN DES PARLAMENTS

Der Präsident: Ignaz Caminada
Die Sekretärin: Anita Fehlmann

Anhänge:

Bestehende Vorschriften (Auszug aus dem Baureglement): Seite 20

Änderung Nutzungsplan und Zonenvorschriften (Baureglement): Seite 21

BESTEHENDE VORSCHRIFTEN (BAUREGLEMENT)

Arbeitszone A1

Art. 45

1 In den Arbeitszonen A 1 und A 2 sind alle Arbeitsaktivitäten zugelassen. Für Anlagen der Intensiverholung, Versammlungsräume und dergleichen dürfen jedoch höchstens 20% der Bruttogeschossfläche beansprucht werden. Die im Nutzungsplan festgelegten Nutzungsbeschränkungen (Art. 50) sind vorbehalten.

2 In der Arbeitszone A 1 können bis 20% der Bruttogeschossfläche für das Wohnen genutzt werden. Hotels und Motels sind gestattet. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Baupolizeiliche Masse

Art. 93

Bauklasse	BK	IIIc		
Geschosszahl	GZ	frei		
Gebäudehöhe	GH	11m		
Gebäuelänge	GL	50m		
Bautiefe	BT	50m		
Grenzabstand	GA			
	klein	kl	1/2 GH*	5m**
	gross	gr	min.3m*	10m**
Grünfläche min	GF	30%		

* Masse für Nicht-Wohnbauten

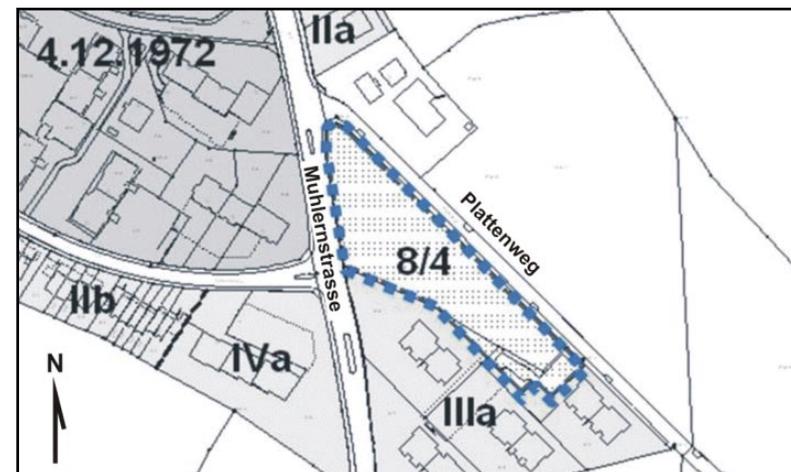
** Masse für Wohnbauten, Hotels und Motels

Nutzungsbeschränkungen

D200 Arbeitsplatzdichte mindestens 200 Arbeitsplätze/ha

ZPP 8/4 PLATTENWEG: ÄNDERUNG DES NUTZUNGSPLANS

Blau gestrichelt dargestellt, der Perimeter der Zone mit Planungspflicht Plattenweg Schliern Nr. 8/4



Der Gemeindeplaner:

M. Hübner

ÄNDERUNG ZONENVORSCHRIFTEN (BAUREGLEMENT)

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
Kapitel B Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP 8/4 Plattenweg

Objekt Nr.: 8/4
Bezeichnung: Plattenweg
Empfindlichkeitsstufe(ES): II

Planungszweck

1 Schaffung einer Überbauung von hoher gestalterischer Qualität und gutem Wohnwert an exponierter Lage.

Art und Mass der Nutzung

- 2.1 Wohnzone W, Nutzungsbeschränkung: Arbeitsaktivitäten max. 15%
- 2.2 Bruttogeschossfläche max. 4'000 m²
- 2.3 Geschosszahl: 4 Geschosse, plus Attika

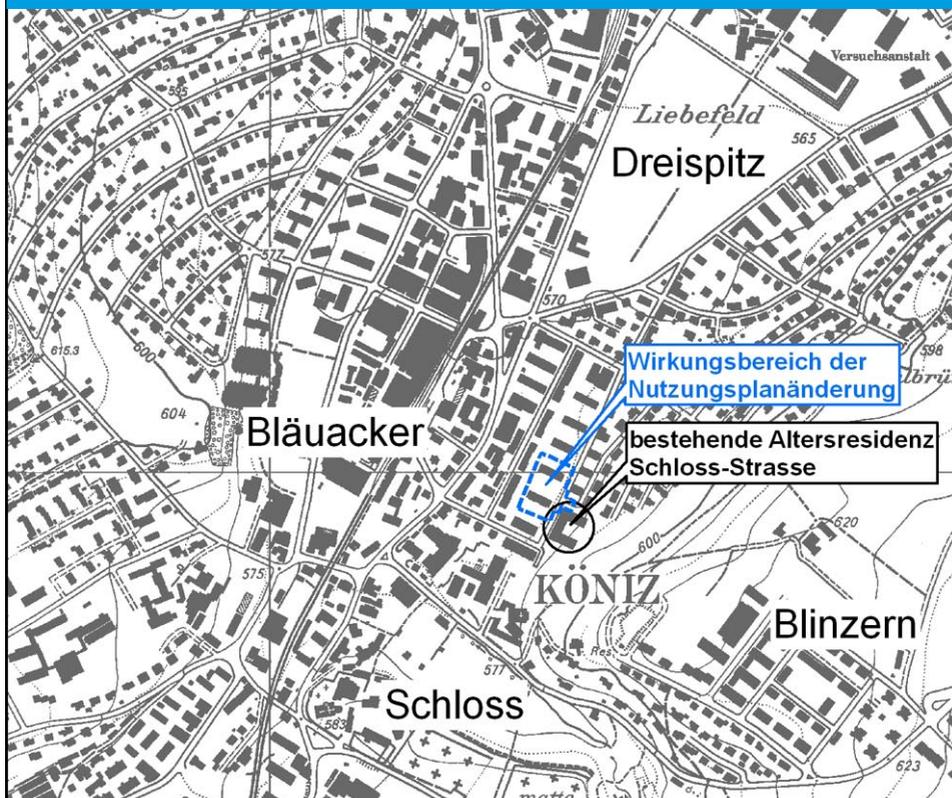
Gestaltungsgrundsätze

3 Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Aussenräume soll sowohl auf die bestehende Bebauung als auch auf die Topografie Rücksicht nehmen.

Verschiedene Bestimmungen

- 4.1 Die Verkehrserschliessung erfolgt über den Plattenweg und ist zusammen mit der Erschliessung der bestehenden Bauten zentral anzuordnen.
- 4.2 Das Attikageschoss darf 80% des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreiten und kann ohne Anrechnung der Geschosszahl dreiseitig fassadenbündig angeordnet werden.

SENIORENRESIDENZ SCHLOSS-STRASSE KÖNIZ: ÄNDERUNG ZONENVORSCHRIFTEN



Die Lage der Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz

WARUM ERNEUT ÜBER DIE VORLAGE ABGESTIMMT WIRD

Die Bauträgerschaft der Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz, die Wirtschafts- und Wohnbauförderungs AG (WIWO), führte im Jahr 2005 mit Unterstützung der Gemeinde Köniz einen Studienauftrag unter vier Architekturbüros durch. Das Siegerprojekt diente als Grundlage für die Nutzungsplanänderung. Diese wurde nötig, weil die Erweiterung

der Seniorenresidenz nach der geltenden baurechtlichen Grundordnung in der Wohnzone IIIa nicht realisierbar war.

Am 21. Mai 2006 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Köniz mit 5'609 Ja gegen 1'791 Nein der Änderung des Nutzungsplans und des Baureglements für die Senio-

renresidenz zugestimmt. Seit Mitte Oktober 2006 sind diese Vorschriften rechtskräftig und bilden die Basis für die Beurteilung des Baugesuchs. Im Baubewilligungsverfahren kam in der Folge ein Versehen zum Vorschein: Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wurde aufgrund einer im Rahmen des Studienauftrags im Jahr 2005 durchgeführten fehlerhaften Berechnung mit 5'700 Quadratmeter zu tief angesetzt. Die Überprüfung ergab 6'400 Quadratmeter.

Der Gemeinde Köniz ist die korrekte und transparente Abwicklung von Planungs- und Baugenehmigungsverfahren ein grosses Anliegen. Die rechtliche Überprüfung ergab, dass die Korrektur der Bruttogeschossflä-

che durch die Stimmberechtigten zu sanktionieren ist. Deshalb wird eine erneuerte Vorlage mit der korrigierten Bruttogeschossfläche nochmals zur Abstimmung gebracht.

Die vorgeschlagene Anpassung der Bruttogeschossfläche hat keinen Einfluss auf die Ausgestaltung des ursprünglichen Projekts. Das heisst: Nutzungsart, Gebäudevolumen, Arbeitsplätze, Parkplätze etc. bleiben im Vergleich zu den bisherigen Bauplänen unverändert. Die zu korrigierende Bruttogeschossfläche erlaubt jedoch, das Baubewilligungsverfahren fortzusetzen. Dies bildet die Grundlage zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für ältere Menschen in der Gemeinde Köniz.

UM WAS GEHT ES?

Auch in Köniz wächst die Bevölkerungsgruppe der Seniorinnen und Senioren. 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 Schlossstrasse.

Die WIWO AG ist eine ortsansässige Gesellschaft, an welcher die Gemeinde und die Pensionskasse des Personals der Einwohnergemeinde eine Minderheitsbeteiligung am Aktienkapital von 20% halten. Das

Neubauprojekt liegt westlich, unmittelbar gegenüber der bestehenden Residenz. Das Areal wurde von der WIWO AG in den Jahren 2000 und 2001 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.

2006 ist eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) Seniorenresidenz Schloss-Strasse Nr. 5/7 erlassen

worden, um die Voraussetzungen zur Realisierung des Projektes zu schaffen. Da wie vorne erwähnt ein formeller Fehler bei der Festsetzung der Bruttogeschossfläche geschehen ist, muss die Korrektur den Stimmberechtigten unterbreitet werden.

Es geht in der vorliegenden Abstimmung um die formelle Korrektur der maximal zulässigen Bruttogeschoss-

fläche, die statt 5'700 Quadratmeter neu 6'400 Quadratmeter beträgt. Die vorgeschlagene Anpassung der Bruttogeschossfläche hat keinen Einfluss auf die Ausgestaltung des ursprünglichen Projekts. Nach einem positiven Entscheid könnte frühestens gegen Ende dieses Jahres mit dem Bau der neuen Seniorenresidenz begonnen werden.

WAS WILL DIE VORLAGE?

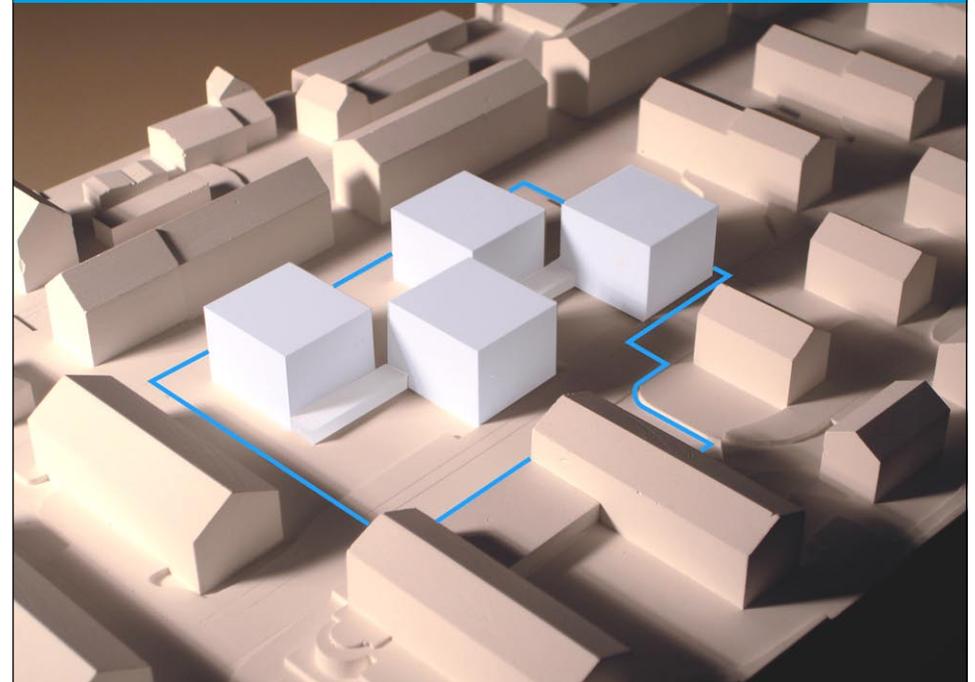
Eine Annahme der Vorlage eröffnet der WIWO AG die Möglichkeit, die bestehende Altersresidenz an der Schlossstrasse zu erweitern. Die Umzonung schafft neue Nutzungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit dem Leben im Alter. Es entstehen Seniorenwohnungen und Dienstleistungen, welche einen Zusammenhang mit dem Betrieb der 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 bestehenden Altersresidenz gestärkt und attraktiver gemacht werden. Das Projekt erfüllt

gleichzeitig ein erhebliches öffentliches Interesse, indem der Mangel an Seniorenunterkünften in der Gemeinde Köniz reduziert wird.

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 Schlossstrasse eine interne unterirdische Service- und Fussgängerverbindung zwischen der bestehenden und neuen Residenz sowie eine gemeinsame Nutzung der Parkplätze auf dem Areal der bestehenden Residenz. Der Übergangsbereich auf der Schlossstrasse wird verkehrsberuhigt und umgestaltet.

ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT ALS GRUNDLAGE FÜR DAS NEUBAUPROJEKT



Studienauftrag 2005: Modellaufnahme des zur Ausführung empfohlenen Projektes der Brauen&Wälchli Architekten AG, Lausanne

- Blau umrandet:** Der Wirkungsbereich der Zone mit Planungspflicht (ZPP), die Gegenstand der Abstimmungsvorlage ist.
- Blau hinterlegt:** Das Neubauprojekt, das nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage ist.

Informationen zum Betriebs- und Bebauungskonzept:

- Seniorenwohnungen, 24-Std. Betreuung, Angebot an gepflegten Hotel- und anderen Dienstleistungen
- vier würfelförmige Baukörper, versetzt angeordnet, erschlossen über einen eingeschossigen Verbindungsgang
- charakteristische, gut proportionierte Aussenräume ('Höfe') mit verschiedenen Funktionen: Zugang, Aufenthalt und Gärten

Informationen zum Projekt (Stand März 2006):

- 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 Einstellhalle mit 35 Bewohner- und 12 Besucherparkplätzen; Ein- und Ausfahrt auf die Schlossstrasse
- Energie: Anschlusspflicht an den Wärmeverbund Stapfen (Fernwärme) oder MINERGIE

Mitwirkung

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

Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht beurteilte die Erhöhung der Bruttogeschossfläche im vorliegenden Fall als genehmigungsfähig, da sie die Umsetzung des Studienauftragsresultats sichert. Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung hat deshalb ausdrücklich auf die erneute Prüfung bezüglich der städtebaulichen Integration und dem damit verbundenen Nutzungsmass verzichtet. Die Genehmigung wurde in Aussicht gestellt.

Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 29. November 2006 bis 5. Januar 2007 wurden 4 Einsprachen eingereicht. (*eventuell Ergänzungen aufgrund der Verhandlungen*)

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

Mehr Information

Diese Abstimmungsbotschaft enthält auf Seite 27 den Wirkungsbereich der Zonenvorschriften der ZPP Nr. 5/7 Schloss-Strasse Köniz und im Anhang die neuen Zonenvorschriften. Der Originalplan kann in den 30 Tagen vor der Abstimmung auf der Gemeindeverwaltung

Gemeindehaus Bläuacker
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
Telefon 031 970 93 91

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

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

BESCHLUSS

Der Änderung der Zonenvorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 5/7 Schloss-Strasse Köniz vom 07. September 2006, d.h. der Korrektur der BGF von 5'700 m² auf 6'400 m² wird zugestimmt.

Köniz, 12. März 2007

IM NAMEN DES PARLAMENTS

Der Präsident: Ignaz Caminada
Die Sekretärin: Anita Fehlmann

Anhänge:
Bestehende Vorschriften (Auszug aus dem Baureglement): Seite 30
Änderung der Zonenvorschriften (Baureglement): Seite 31

ZPP 5/7 SENIORENRESIDENZ SCHLOSS-STRASSE: BESTEHENDE VORSCHRIFTEN (BAUREGLEMENT)

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
Kapitel B Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP 5/7 Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz

Objekt Nr.:	5/7
Bezeichnung	Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz
Lärmempfindlichkeitsstufe (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
 - Besucherparkplätze östlich der Schlossstrasse 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 Schlossstrasse ist im Bereich der Seniorenresidenz mittels verkehrsberuhigender Massnahmen zu gestalten. Im Erdgeschoss sind vorwiegend öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

ZPP 5/7 SENIORENRESIDENZ SCHLOSS-STRASSE: NEUE ZONENVORSCHRIFTEN (BAUREGLEMENT)

Die einzige Änderung gegenüber den bestehenden Vorschriften (Seite links) ist im folgenden Text blau unterlegt.

Besondere Vorschriften zum Nutzungsplan
Kapitel B Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP 5/7 Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz

Objekt Nr.:	5/7
Bezeichnung	Seniorenresidenz Schloss-Strasse Köniz
Lärmempfindlichkeitsstufe (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. 6'400 m²
 - Gebäudehöhe max. 14.00 m
 - max. 5 Geschosse, Attika sind nicht gestattet
 - Besucherparkplätze östlich der Schlossstrasse 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 Schlossstrasse ist im Bereich der Seniorenresidenz mittels verkehrsberuhigender Massnahmen zu gestalten. Im Erdgeschoss sind vorwiegend öffentliche und gemeinschaftliche Nutzungen vorzusehen.

