

Änderung Baureglement

Art. 50 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) 19 Solina



Erläuterungsbericht

26. Oktober 2015

Impressum:

Auftraggeber Änderung Grundordnung:

- | | | |
|----------------------|---|---|
| Gemeinde Steffisburg | - | Jürg Marti, Gemeindepräsident |
| | - | Hans-Peter Hadorn, Leiter Hochbau/Planung |

Auftragnehmer:

- | | | |
|------------------------------|---|---|
| Bönzli, Kilchhofer & Partner | - | Kurt Kilchhofer, Raumplaner FSU/REG A |
| | - | Sandro Rätzer, Dipl. Geograph, lic.phil. II |

Projektverfasser:

- | | | |
|--------------------------------------|---|---|
| HMS Architekten und Planer AG, Spiez | - | Pascal Mazenauer, Dipl. Architekt FH, Executive MBA |
|--------------------------------------|---|---|

1. AUSGANGSLAGE

Die Institution für Langzeitpflege Solina Steffisburg ist ein Dienstleister, Gesundheitsberater und Partner für Menschen, die umfassende Pflege und Betreuung benötigen. Sie ist aber auch Betreiberin von Seniorenwohnungen und bietet auch Wohn- und Lebensraum für ältere Menschen. Das Solina Steffisburg hat über 120 Plätze mit umfassender Pflege im Angebot, davon 16 Plätze spezifisch für Menschen mit einer Behinderung. Derzeit beschäftigt Solina 222 Mitarbeitende.

Am 27. September 1981 beschlossen die Stimmberechtigten der Gemeinde Steffisburg die Zonenplanänderung, welche die Umzonung des Grundstücks „Asyl Gottesgnad“ Spiez von der Bauzone Zone mit speziellen Vorschriften (SV) in eine Freiflächenzone (Zone für öffentliche Bauten) beinhaltete. Aufgrund dieser beschlossenen, aber noch nicht genehmigten Vorschriften, wurde am 17. Dezember 1981 die Baubewilligung für das Chronischkrankenheim und Personalgebäude „Asyl Gottesgnad“ erteilt. Die Genehmigung der Zonenplanänderung erfolgte am 13. Mai 1982 durch die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern. In der Ortsplanungsrevision 1995 (Inkraftsetzung 19. September 1996) wurden diese Freiflächenzone der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) 19 Ziegeleizentrum zugewiesen und neue baurechtliche Vorschriften festgelegt.

Die Bauten und Anlagen sind mittlerweile rund 30-jährig. Es stehen grössere Sanierungsarbeiten an. In diesem Zusammenhang ist auch die Erweiterung und Anpassung des Hauptgebäudes geplant. Der aktuelle Zimmermix liegt bei 70% Doppelzimmer und 30% Einzelzimmer. Dieses Angebot entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Nachfrage nach Einzelzimmern ist wesentlich höher. Es wird neu ein Verhältnis von 30% Doppelzimmer zu 70% Einzelzimmer angestrebt.



► Übersicht Anlage Solina Steffisburg

2. PROJEKTSKIZZE ERWEITERUNG SOLINA

Das Solina Steffisburg als Institution für Langzeitpflege besteht aus einem fünfgeschossigen Hauptgebäude mit zwei eingeschossigen Seitenflügeln (Nord und Süd) und dem dreigeschossigen ehemaligen Personalhaus mit Attika (Annexgebäude) sowie einem grosszügigen Garten. Die Gebäudeform ist gegen Süden ausgerichtet und nach dem Sonnenverlauf konzipiert worden, damit alle Zimmer, welche sich auf der Aussenseite befinden, einmal pro Tag Sonnenlicht erhalten.

Für die Erweiterung wurden im vergangenen Jahr verschiedene Varianten geprüft. Die Bauherrschaft hat sich nach aller Abwägungen für die Weiterbearbeitung derjenigen Variante entschlossen, welche den Abbruch vom UG und EG und Neubau des nördlichen eingeschossigen Seitenflügels mit vier zusätzlichen Geschossen und einem zusätzlichen Attika resp. 6. Geschoss auf dem in seiner oktagonen Form zu vollendenden Hauptgebäude beinhaltet. Für die Bauherrschaft ist diese Erweiterung optimal. Damit werden günstige Voraussetzungen für die Organisation der Pflegedienste, der Nachtwache und der Betreuung geschaffen. Zudem werden damit die Überwachung und eine erleichterte Platzierung von Patienten ermöglicht. Im zusätzlichen Attika resp. 6. Geschoss des Hauptgebäudes würden die IV-Patienten wohnen. Die Zimmeranforderungen dazu sind etwas strenger als diejenigen für die AHV-Patienten. Die Neubauaufstockung soll sich fassadenmässig vom bestehenden Gebäude absetzen, jedoch muss sie sich am Bestehenden orientieren.

Das Erdgeschoss wird neu organisiert (Eingang, Cafeteria und Restaurant). Im Untergeschoss sollen eine neue Küche sowie eine neue Wäscherei entstehen.



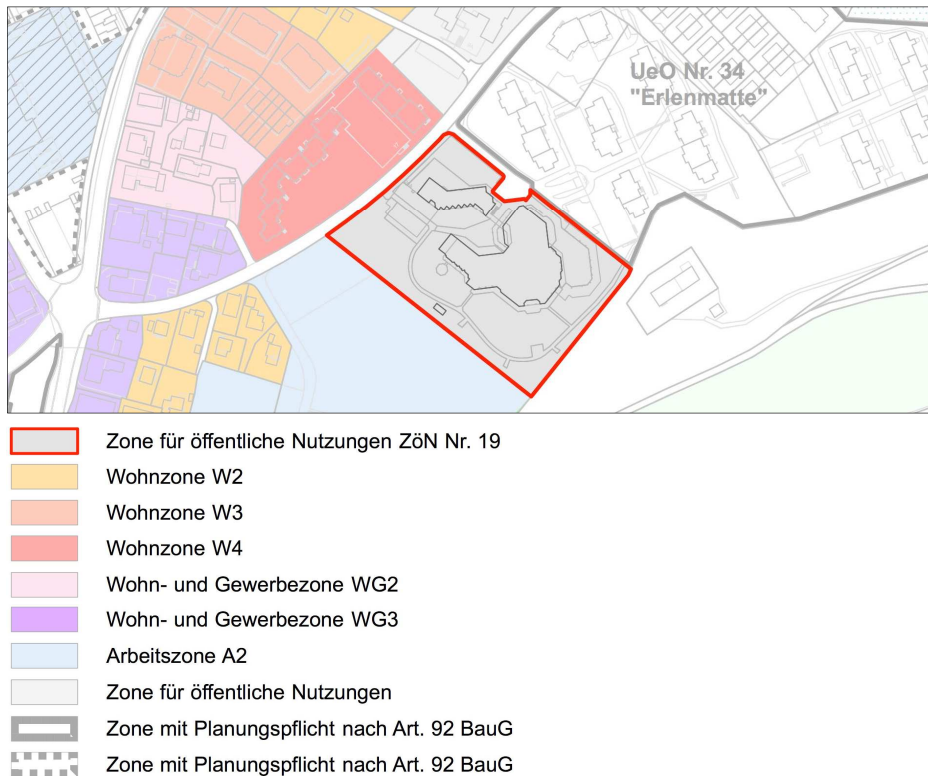
► Projektskizze Aufstockung und Erweiterung Hauptgebäude mit Aufstockung des nördlichen Seitenflügels sowie Teilabbruch Südflügel, Erweiterung EG, Dachgestaltung für Demenzgarten

Um die geplanten Aufstockungen und Erweiterungen umsetzen zu können, wären im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmen zur Geschosigkeit und Gebäudehöhe nötig. Aufgrund von Abklärungen mit dem zuständigen kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wird anstatt der rechtlich unsicheren Ausnahmeregelung im Baubewilligungsverfahren die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung angestrebt. Die geplante Erweiterung beansprucht keine zusätzlichen Kulturlandflächen und entspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung.

3. ANPASSUNG BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

3.1 Zonenplan (unverändert)

Ausschnitt Zonenplan



Die Zonengrenzen der ZöN Nr. 19 werden nicht angepasst. Der Zonenplan bleibt unverändert.

3.2 Baureglement (Anpassung)

Allgemeines

Das Baureglement enthält in Art. 50 die Bestimmungen zur ZöN Nr. 19. Die Bestimmungen werden entsprechend der erarbeiteten und ausgewählten Projektvariante angepasst. Für die vorgesehene Erweiterung und Aufstockung werden damit die entsprechenden baupolizeilichen Voraussetzungen geschaffen.

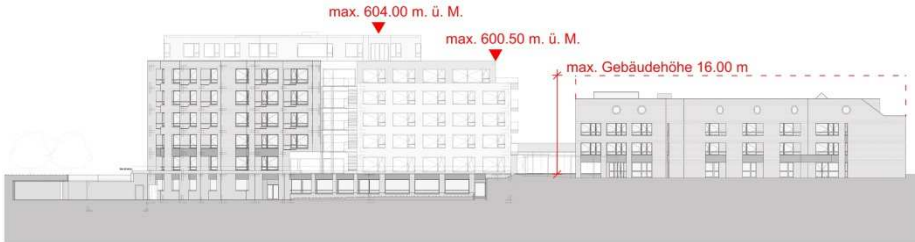
Die folgende Übersicht zeigt sowohl die bestehenden als auch die neuen Bestimmungen im Baureglement zur ZöN Nr. 19 und erläutert die Änderungen:

Zweckbestimmung:

<i>Bestehend</i>	<i>neu</i>	<i>Bemerkungen</i>
Ziegeleizentrum	Solina / Institution für Langzeitpflege (Wohnen, Pflege und Betreuung, Restauration, Tagungen etc.)	Die Bezeichnung wird dem neuen Namen angepasst und mit <i>Institution für Langzeitpflege</i> ergänzt. In der Klammer

		wird der Zweck genauer definiert.
Grundzüge:	Zweckgebundene Erweiterung und Erneuerung unter Berücksichtigung der Dimensionen und Gestaltungsgrundsätzen der bestehenden Bauten und Anlagen.	Zweckgebundene Erweiterung und Erneuerung unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze der bestehenden Bauten und Anlagen.
Baupolizeiliche Masse:	Es gelten die baupolizeilichen Bestimmungen der W4:	Die baupolizeilichen Masse werden neu spezifisch und nicht pauschal nach der Wohnzone W4 festgelegt. Die bauspezifischen Bedürfnisse der Institution für Langzeitpflege und die der Wohnzone W4 sind nicht identisch.
Grenzabstände	kleiner Grenzabstand kGA: 6.00 m grosser Grenzabstand gGA: 15.00 m	Bauabstand ab Zonengrenze der UeO Nr. 34 "Erlenmatt 80": min. 6.0 m für Bauten mit einer Gebäudehöhe von max. 8.0 m und min. 10 m für alle übrigen Bauten. Bauabstände von den übrigen Zonengrenzen: 6.00 m. Die Strassenabstände bei Neubauten gehen den hier festgelegten Bauabständen vor. Es wird nicht mehr zwischen kleinem und grossem Grenzabstand unterschieden. Der Bauabstand gegenüber der UeO Nr. 34 (nicht identisch mit dem Grenzabstand) wird neu festgelegt. Durch diese Festlegung wird sichergestellt, dass Gebäude von mehr als 8.00 m Höhe einen Bauabstand von mindestens 10.00 m statt wie bisher 6.0 m von der Zonengrenze zur UeO Nr. 34 aufweisen müssen. Die Wohnqualität der Nachbarparzellen wird dadurch nicht zusätzlich beeinträchtigt. Mit dem Verzicht auf den grossen Grenzabstand von 15.00 m kann das Areal haushälterischer genutzt werden. Der reduzierte Abstand kann

Gebäudehöhe:

		die südwestliche oder die südöstliche Parzellengrenze, welche an die Arbeitszone resp. an Landwirtschaftszone grenzt, betreffen. Gegen diese Zonen ist ein geringerer Bauabstand unproblematisch.
12.00 m	Maximale Gebäudehöhenkote für das in seiner oktogonalen Form zu vollendende Hauptgebäude 604.00 m.ü.M, für den nordöstlichen Seitenanbau 600.50 m.ü.M. Gebäudehöhe max. 16.00 m für alle übrigen Bauten. Über den maximal festgelegten Gebäudehöhen und Gebäudehöhenkoten sind keine Attikas zugelassen. Aufbauten von technischen Anlagen dürfen die maximalen Gebäudehöhen und Gebäudehöhenkoten im technisch bedingten Ausmass überschreiten. Geländer oder offene Brüstungen im Baubereich des nordöstlichen Seitenanbaus sind in Fassadenflucht über die Gebäudehöhenkote von 600.50 m.ü.M. zugelassen.	Die Gebäudehöhen werden differenzierter festgelegt. Die maximalen Gebäudehöhen beim Hauptbau und bei der Aufstockung des nördlichen Seitenflügels werden mit maximalen Gebäudehöhenkoten bestimmt (m.ü.M.). Unklarheiten bezüglich der Messweise gegenüber dem gewachsenen Terrain werden dadurch beseitigt. Die maximale zulässige Gebäudehöhe von 16.00 m entspricht der heutigen gültigen Höhe (GH 12.00 plus Attika von 4.00 m) ab Erdgeschoss.
		

► Schnitt Projektskizze mit den neuen maximalen Gebäudekoten-/höhen		
Gebäudelänge:	50.00 m	- Auf die Festlegung der maximalen Gebäudelänge wird verzichtet. Die bestehenden Bauten weisen teilweise bereits heute grössere Gebäudelängen auf.
Geschosse:	4	- Auf eine Festlegung der Geschosshöhe wird verzichtet. Die Aufhebung hat keine Auswirkung auf die Umgebung. Es sind nur noch die maximalen Gebäudehöhen massgebend.
Gestaltungsgrundsätze:	Die bestehende parkähnliche Aussenraumgestaltung ist in den Grundzügen zu erhalten und zu pflegen. Die Überbauung von Teilen der parkähnlichen Aussenraumgestaltung ist zugelassen. Sie sind mit einem neuen qualitätsvollen Aussenraumkonzept zu kompensieren.	Die Gestaltungsgrundsätze für den Aussenraum werden neu ergänzt, damit trotz der Verdichtung die Qualität des Aussenraumes sichergestellt ist.
Empfindlichkeitsstufe:	II	II Unverändert.

Fazit:

Die neuen Bestimmungen ermöglichen eine ortsbildverträgliche Verdichtung innerhalb der bestehenden ZöN. Der Aussenraum soll erhalten resp. aufgewertet werden.

4. BEURTEILUNG DER REVISION DER ORTSPLANUNG NACH ART. 47 RPV

Siedlung	Die angepassten Vorschriften schaffen die Voraussetzung für die Erweiterung der Bauten innerhalb der bestehenden ZöN. Diese Massnahme fördert die innere Verdichtung und ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll.
Infrastruktur und Wirtschaft	Mit den angepassten Bauvorschriften zur ZöN Nr. 19 können die baulichen Massnahmen, welche für einen zeitgemässen Betrieb der Institution für Langzeitpflege erforderlich sind, realisiert werden. Damit ist auch die Wirtschaftlichkeit dieser etablierten Institution sichergestellt.
Verkehr	Die Zufahrt zur Anlage der Solina erfolgt über die Ziegeleistrasse. Mit der Erweiterung ist keine wesentliche Erhöhung der Parkplatzzahl vorgesehen. Der Anschlusspunkt an das übergeordnete Verkehrsnetz (Ziegeleistrasse) ist ausreichend ausgebaut. Der Zusatzverkehr hat nur sehr geringe Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen in der Ziegeleistrasse.
Umwelt	Die Anpassung der Bauvorschriften hat keine Auswirkungen auf Umwelt, Landschaft oder Natur. In den Vorschriften ist neu festgehalten, dass die bestehende parkähnliche Aussenraumgestaltung in den Grundzügen zu erhalten und zu pflegen sei. Die Überbauung von Teilen der parkähnlichen Aussenraumgestaltung ist zugelassen. Sie sind mit einem neuen qualitätsvollen Aussenraumkonzept zu kompensieren. Dadurch wird dem Aussenraum Rechnung getragen. Gemäss Schutzzonenplan sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte betroffen. Die ZöN Nr. 19 liegt ausserhalb von Gefahrengebieten. Es bestehen deshalb diesbezüglich keine Vorbehalte.

5. VERFAHREN

Das Verfahren der Änderung des Baureglements richtet sich nach dem ordentlichen Planungsverfahren (Mitwirkung, Vorprüfung durch das AGR, öffentlichen Auflage, Beschluss Gemeinderat und grosser Gemeinderat, Urnenabstimmung sowie die Genehmigung durch das AGR).

Mitwirkung	02. April bis 04. Mai 2015
Vorprüfung	06. Juli 2015
Öffentliche Auflage	24. Juli bis 24. August 2015
Beschluss Gemeinderat	26. Oktober 2015
Beschluss Grosser Gemeinderat	27. November 2015
Beschluss Stimmberechtigte	28. Februar 2016
Genehmigung AGR	