

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 5. Sitzung vom 15. Dezember 2016

Traktanden Nr. 2016-65

Registratur Nr. 10.22.0.14

Axioma Nr. 2719

Ostermundigen, 15. November 2016, WirWal



Ortsplanungsrevision: Kenntnisnahme des Vorgehenskonzepts inklusive Genehmigung eines Rahmenkredits für die Schritte „01 Vorbereitung“ und „02 Räumliche Entwicklungsstrategie“

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Die gültige baurechtliche Grundordnung (Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement) der Gemeinde Ostermundigen wurde 1994 vom Volk beschlossen und trat am 1. März 1995 in Kraft. Sie wurde in der Zwischenzeit mehrmals ergänzt. Die wichtigsten Ergänzungen waren die Zonenplanänderungen „Rütihoger“, „Flurweg“ und „Oberfeld“, welche erst durch die Aufhebung des Schiessbetriebes auf dem „Oberfeld“ möglich wurden. Eines der Hauptziele der Ortsplanungsrevision in den 1990er Jahre war das Zusammenwachsen der Gemeinde.

Unsere Gemeinde wird in den kommenden Jahren von verschiedenen Trends und Herausforderungen betroffen sein. Nebst globalen und regionalen Trends wie dem gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und demografischen Wandel sind dies auch die zunehmenden Vernetzungen der Lebens- und Arbeitswelten in der Kernagglomeration Bern. Aber auch Verkehrssysteme die an ihre Grenzen stossen und steigende Ansprüche an die Raumentwicklung und die öffentlichen Institutionen / Leistungen seitens der Bevölkerung. Diese Veränderungen haben und werden das (Orts-)Bild unserer Gemeinde weiter prägen und auch verändern. In der Regel werden Ortsplanungen nach 10 bis 15 Jahren überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Mit dem „Raumentwicklungs-Wegweiser 2025“ wurde 2014 vom Grossen Gemeinderat der Grundstein für die geplante Revision der Ortsplanung gelegt und die übergeordneten räumlichen Zielsetzungen formuliert. Darüber hinaus gilt es das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz und dessen Umsetzung auf kantonaler Ebene zu berücksichtigen. Gleichzeitig liegen politische Vorstösse aus dem Grossen Gemeinderat und Anliegen aus der Bevölkerung und Wirtschaft vor, welche ebenfalls Eingang in die Revision finden sollen. Diese herausfordernde Aufgabe soll nun schrittweise angegangen werden. Um den hohen Anforderungen gerecht zu werden, werden in diesem Prozess neue Wege hinsichtlich der Planungsinstrumente und -verfahren, bei der Partizipation und Kommunikation beschritten werden.

Der von der Planungskommission erarbeitete Prozess ist in drei Hauptschritte gegliedert:

- „01 Vorbereitung“
- „02 Räumliche Entwicklungsstrategie“ (Richtplan = behördenverbindlich)
- „03 Revision Nutzungsplanung“ (Zonenplan und Baureglement = grundeigentümerverbindlich)

Die Revision der Ortsplanung wird für die kommende Legislatur 2017 bis 2020 ein Schwerpunktthema sein und dient als Basis für die Zukunft der Gemeinde.

Für die Schritte „01 Vorbereitung“ und „02 Räumliche Entwicklungsstrategie“ soll der Grosse Gemeinderat einen Rahmenkredit von CHF 800'000.00 (inklusive Mehrwertsteuer) beschliessen. Der Gemeinderat und die Planungskommission werden im Prozess auch durch externe Fachkräfte unterstützt.

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 57 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 und Artikel 102 Baureglement beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

B e s c h l u s s zu fassen:

1. Das Vorgehenskonzept zur Revision der bau- und planungsrechtlichen Instrumente gemäss nachfolgenden Erläuterungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Zulasten der Investitionsrechnung wird für die Erarbeitung der Schritte „01 Vorbereitung“ und „02 Räumliche Entwicklungsstrategie“ ein Rahmenkredit von CHF 800'000.00 (inklusive Mehrwertsteuer) genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, über den Rahmenkredit gemäss Ziffer 2 zu verfügen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zusammenfassung und Antrag.....	1
1.1. Zusammenfassung.....	1
1.2. Antrag.....	2
2. Erläuterungen	4
2.1. Ausgangslage	4
2.1.1. Auslöser der Ortsplanungsrevision	4
2.1.2. Zielsetzung.....	5
2.2. Projektorganisation und –Ablauf	7
2.2.1. Projektorganisation (Aufbauorganisation)	7
2.2.2. Projektablauf und -Struktur (Ablauforganisation)	8
2.3. Finanzen.....	10
2.3.1. Kredit Schritt „01 Vorbereitung“ und „02 Räumliche Entwicklungsstrategie“	10
2.3.2. Ausblick Schritt „03 Revision Nutzungsplanung“	10
2.3.3. Kostenbeurteilung und Controlling	11

2. Erläuterungen

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Auslöser der Ortsplanungsrevision

Unsere Gemeinde wird in den kommenden Jahren von verschiedenen Trends und Herausforderungen betroffen sein. Nebst globalen und regionalen Trends wie dem gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und demografischen Wandel sind dies auch die zunehmenden Vernetzungen der Lebens- und Arbeitswelten in der Kernagglomeration Bern. Aber auch Verkehrssysteme die an ihre Grenzen stossen und steigende Ansprüche an die Raumentwicklung und die öffentlichen Institutionen / Leistungen seitens der Bevölkerung. Diese Veränderungen haben und werden das (Orts-)Bild unserer Gemeinde weiter prägen und auch verändern.

Auf der übergeordneten Ebene ist die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, mit dem Ziel der haushälterischen Nutzung des Bodens, präzisiert worden. Dazu kommt dessen Umsetzung im Kanton mittels Richtplan, Baugesetz, Bauverordnung und weiteren Gesetzen. Diese tragen insbesondere im neuen Baugesetz mit den neuen Regelungen zu Fruchtfolgeflächen, zur Mehrwertabschöpfung, zur Förderung der Baulandverfügbarkeit, zur Bemessung des Parkplatzbedarfs und der Flexibilisierung der Bestimmungen zu den besonderen Bauten und Anlagen sowie den Spiel- und Aufenthaltsbereichen wesentlich zur geforderten Siedlungsentwicklung nach innen bei. Ebenfalls umzusetzen gilt es die BMBV (kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen), die Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sowie neue Vorgaben aus dem Gewässerschutz- und Energiegesetz (z. B. Energierichtplan).

Weiter wurde 2012 das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK I) vom Kanton genehmigt. Beim aktuell zu erlassenden RGSK der zweiten Generation (RGSK II) handelt es sich um eine gezielte Weiterentwicklung und Vertiefung des RGSK I. Diese regionalen Planungsinstrumente legen erstmals einen klaren Rahmen für eine koordinierte Entwicklung sowie Abstimmung von Siedlung und Verkehr in der Agglomeration fest. Für die Ortsplanung von Ostermundigen sind insbesondere folgende Massnahmen von Bedeutung: Regionale Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte (Bereiche Deisswil, Saali/Dennigkofen usw.), Velokorridor Breitenrain/Ostermundigen, Velostation am Bahnhof, Verkehrsmanagement Bern Ost, Korrektur Bolligenstrasse.

Seit der Inkraftsetzung von Zonenplan und Baureglement im Jahr 1995 hat sich gesellschaftlich aber auch baulich in Ostermundigen viel verändert. Mit der Aufhebung des Schiessbetriebes auf dem Oberfeld und der Umwandlung des Areals in Wohngebiete wächst das Rütiquartier langsam mit dem restlichen Siedlungsgebiet zusammen. Erwähnenswert ist auch der Umstand, dass viele Siedlungen und Bauten aus der grössten Boom-Zeit zwischen 1960 und 1970 in die Jahre gekommen sind und erneuert werden müssen. Zudem nimmt mit dem Bärenhochhaus und weiteren Projekten eine tiefgreifende Umgestaltung des Bahnhofgebietes seinen Anfang. Entsprechend gilt es unter anderem die Zukunft des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes (ESP) „Bahnhof Ostermundigen“ zu klären und zu gestalten. Durch die von der Gemeinde mit dem „Raumentwicklungswegweiser 2025“ forcierte aktive Siedlungsentwicklung nach Innen stellen sich zudem neue Fragestellungen, welche mittels den bisherigen Planungsinstrumenten und -verfahren, wie eine Erfolgskontrolle der Planungskommission der bestehenden Richtpläne „Landschaft“, „ESP Bahnhof“ und „Verkehrskonzept“ zeigte, nur noch

schwer bewältigt werden können. Zudem wurden in den letzten Jahren verschiedene politische Vorstösse aus dem Grossen Gemeinderat oder Anliegen aus der Bevölkerung und von Grundeigentümern mit Bezug zur Ortsplanung eingereicht:

Die unerledigten Vorstösse sind:

- Volksinitiative betreffend „Bernstrasse sanieren, Verkehr optimieren!“
- Überparteiliche Motion betreffend Konzept zur Erhaltung und Verbesserung der bestehenden Liegenschaften und Wohnungen sowie der Lebensqualität in allen Quartieren
- Überparteiliche Motion betreffend Entwicklung entlang der Bahnlinie Ostermundigen
- Motion Ch. Zeyer (SP) und Mitunterzeichnende betreffend mit der Sonne bauen
- Postulat FDP.Die Liberalen-Fraktion betreffend Massnahmen für Behinderte beim SBB-Bahnhof Ostermundigen
- Postulat SP/Grüne/Gewerkschaften-Fraktion betreffend Kernregion Bern: Gemeinsame Entwicklung an die Hand nehmen

Aufgrund dieser vielfältigen Herausforderungen, Anliegen, Neuerungen, den Erfahrungen mit den bestehenden Planungsinstrumenten und der künftigen Kernaufgabe einer aktiven Siedlungsentwicklung nach Innen ist die geltende Ortsplanung dringend zu überprüfen und den neuen Gegebenheiten anzupassen. Sollte die Ortsplanung nicht revidiert werden, so blockiert das Fehlen zeitgemässer planerischer und gesetzlicher Grundlage die erwünschte Entwicklung von Ostermundigen.

2.1.2. Zielsetzung

- Neue Anforderungen an die Planungsinstrumente und Ortsplanungsrevision (Strategische Planung)

Eine zeitgemässe Ortsplanung weist einerseits eine langfristige Orientierung auf, das heisst, es werden langfristig positive Effekte angestrebt, langfristige Ziele verfolgt und ein verlässlicher Rechtsrahmen geschaffen. Andererseits muss eine Ortsplanung auch eine kurzfristige Orientierung aufweisen, weil es möglich bleiben muss, aktuellen Tendenzen und Bedürfnissen nachzuspüren, diese aufzunehmen und zeitnah umzusetzen. Weiter orientiert sie sich einerseits an den Potenzialen der ganzen Gemeinde (Gesamtraum) und andererseits an der Umsetzung von Projekten auf einzelnen Arealen entsprechend deren spezifischen Potenzialen und Identitäten. Zudem ist eine zeitgemässe und ergebnisorientierte Ortsentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe vieler Akteure (Bevölkerung, Gewerbe, Grundeigentümer) und kann nicht einfach so von der Gemeinde verordnet und im „stillen Kämmerlein“ ausgearbeitet werden. Vor diesem Hintergrund soll und muss eine Ortsplanung heute - während der Erarbeitung als auch später in der Anwendung - mehr leisten, mehr auslösen und mehr ermöglichen als früher!

Es besteht eine grosse Bandbreite möglicher Planungsinstrumente sowie Vorgehenskonzepte für eine Ortsplanung. Bei der Wahl des zielführenden Vorgehens gilt es, ein optimales Verhältnis von Aufwand und Ertrag zu erreichen. Der Gemeinderat will im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung daher Spielräume nutzen, um schlanke und strategieorientierte Instrumente auf der behördenverbindlichen Richtplanebene zu schaffen. Diese sollen die Grundlage für die Anpassung der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung (Zonenplan

und Baureglement) und andererseits für strategische Projekte und Massnahmen bilden. Dabei kommt den strategischen Projekten und Massnahmen eine zentrale Rolle zu, sie sollen die Umsetzungsfunktion übernehmen, und rasch zu sichtbaren Ergebnissen und nicht nur zu „Plänen“ führen.

➤ Inhaltliche Herausforderungen und Fragestellungen

Um das im Jahr 2006 definierte Ziel des Gemeinderates, dereinst rund 18'000 Einwohner zu zählen, erreichen zu können und gleichzeitig entsprechend dem „Raumentwicklungswegweiser 2025“ die Siedlungsfläche (nach Möglichkeit) nicht auszudehnen, müssen die Bauvorschriften so ausgestaltet werden, dass die benötigten Nutzflächen im gebauten Bestand geschaffen werden können. Die Voraussetzungen für eine aktive Siedlungsentwicklung nach Innen zu schaffen, ist eine der grössten Aufgaben der Ortsplanung. Weiter sollen Antworten auf folgende Fragestellungen gefunden werden:

- Welche Identität(en) und Kultur(en) hat Ostermundigen?
- An welchen Orten kann mehr Bauvolumen zugelassen werden und wo nicht?
- Wie können die Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung (Verdichtungsschwerpunkte) schrittweise und partnerschaftlich mit den betroffenen Akteuren und Grundeigentümern entwickelt werden (Beispiele, Poststrasse/Bahnhof, Dreieck, Tell, „Coop-Ecke“)?
- Wie können soziale Brennpunkte im Rahmen von Siedlungserneuerungen und -Sanierungen entschärft werden?
- Wie kann die Bernstrasse als Rückgrat gestärkt werden (Versorgung, Dienstleistungen, Aufenthaltsqualität)?
- Wie können die verschiedenen Mobilitätsbedürfnisse am sinnvollsten gedeckt werden?
- Wie können die baukulturelle Vielfalt und die Aussenräume an Qualität gewinnen?
- Welche Bedeutung haben die Landschaftsräume und Waldgebiete? Wie kann diese gestärkt und entwickelt werden?
- Wie kann sich Ostermundigen im Standortwettbewerb besser positionieren?
- Wie kann die Ortsplanung zur Zunahme von Steuereinnahmen bei natürlichen und juristischen Personen beitragen?
- Wie setzen wir die kantonalen und regionalen Vorgaben sinnvoll um (z.B. Anpassung an die BMBV)?

➤ Kommunikation und Partizipation

Der Kommunikation und Partizipation wird grosses Gewicht beigemessen. Es ist vorgesehen, die Bevölkerung und weitere Akteure nicht nur in den per Baugesetz vorgesehenen Mitwirkungen und öffentlichen Auflagen einzubeziehen, sondern durch eine laufende Information zu sensibilisieren, über Zwischenergebnisse zu orientieren und aktiv in die inhaltliche Erarbeitung einzubinden. Weiter sollen die Grundeigentümer - insbesondere in den in den Schwerpunkt-Gebieten - früh ins Boot geholt werden. Sie sollen eine aktive Rolle erhalten, gemeinsam mit der Gemeinde Projekte entwickeln und sich mit ihren Entwicklungsabsichten und -ideen einbringen können. Damit soll die Akzeptanz und tatsächliche Wirkung der Ortsplanung erhöht und das politische Risiko einer Ablehnung reduziert werden.

Die Gemeinde will bei der Kommunikation und Partizipation neue Wege beschreiten und die Bevölkerung zur aktiven Mitarbeit an der Ortsplanung motivieren. Dazu dienen einerseits Schwerpunktanlässe/Werkstätten in Form von Informations- und Partizipationsveranstaltungen, anlässlich derer Themen und Inhalte vermittelt, diskutiert und die Anliegen und Meinung der Bevölkerung abgeholt werden sollen. Andererseits sollen die neuen Medien (Internet, Facebook usw.) genutzt, sowie besondere Veranstaltungen und Partizipationsmöglichkeiten für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Zudem beabsichtigt die Planungsbehörde im Rahmen von eigenen Teilprojekten mit den handlungsbereiten Grundeigentümern Schwerpunkte, die sogenannten Hotspots weiterzuentwickeln und zu konkretisieren.

- Aktive Rolle der Planungskommission und Einbezug Grosser Gemeinderat

Die Planungskommission (PLAKO) übernimmt in der Ortsplanungsrevision eine aktive Rolle. Sie bildet das Bindeglied zwischen strategischer und operativer Ebene, ist Absender der Ortsplanung und Ansprechpartner für die Öffentlichkeit. Sie wird die Planungsarbeiten und Teilprojekte eng begleiten. Der Grosse Gemeinderat wird nebst den Kreditvorlagen und Planungsbeschlüssen laufend über wichtige Weichenstellungen und Erkenntnisse informieren und im Rahmen der Schwerpunktanlässe/Werkstätten in die Bearbeitung einbezogen werden.

2.2. Projektorganisation und –Ablauf

2.2.1. Projektorganisation (Aufbauorganisation)

Die Projektorganisation ist im Organigramm dargestellt (siehe Beilage I). Nachfolgend sind die Aufgaben der einzelnen Gremien kurz beschrieben:

- Planungskommission (PLAKO)

Die PLAKO sorgt - nebst ihrer Tätigkeit als vorberatende Kommission des Gemeinderates - dafür, dass die Ortsplanung unter Einbezug aller wichtigen öffentlichen Akteure gewährleistet ist. Sie beschäftigt sich mit übergeordneten strategischen Themen und überwacht das Gesamtprojekt im Hinblick auf die formulierten Zielsetzungen. Die PLAKO trifft sich zumindest alle drei Monate und zu den Meilensteinen des Gesamtprojekts (z. B. Auswertungen und Weichenstellungen nach Schwerpunktanlässen/Werkstätten).

- Gesamtprojektleitung (GPL)

Die Gesamtprojektleitung (GPL), bestehend aus dem Gemeindepräsidenten und dem Gemeindeplaner (Stellvertreter), ist verantwortlich für die Steuerung und den Projekterfolg auf operativer Ebene des Gesamtprojektes und die Führung der einzelnen Teilprojekte (TP). Die GPL stellt den Austausch und einen geeigneten Einbezug der Verwaltungsabteilungen im Gesamtprojekt sowie den einzelnen Teilprojekten sicher (Sitzungsbedarf alle sechs Wochen). Die Gesamtprojektleitung stellt darüber hinaus den Austausch und Einbezug der Grundeigentümer, der Nachbargemeinden, der Region und des Kantons sicher. Sie wird in ihrer Arbeit durch externe Supportfunktionen aus den Teilprojekten TP1-Support/Beratung, TP2-Partizipation/ Kommunikation sowie TP3-Recht unterstützt. Die GPL trifft sich entsprechend den Projektbedürfnissen jeden Monat.

- Teilprojekte

Die einzelnen Teilprojekte (TP) werden von der GPL geführt. Bedarfsgerecht werden für die einzelnen Teilprojekte eigene Projektorganisationen geschaffen. Die Teilprojekte werden

durch verschiedene externe Auftragnehmer bearbeitet. Die Beschaffung der einzelnen externen Leistungen unterliegt dem öffentlichen Beschaffungswesen.

2.2.2. Projektablauf und -Struktur (Ablauforganisation)

Das Gesamtprojekt gliedert sich in drei Schritte, welche für sich teils in einzelne Phasen unterteilt sind (siehe Beilage II):

- „01 Vorbereitung“
- „02 Räumliche Entwicklungsstrategie“ (Richtplan = behördenverbindlich)
 - „021 Befunde und Perspektiven“
 - „022 Räumliche Entwicklungsstrategie“
- „03 Revision Nutzungsplanung“ (Zonenplan/Baureglement = grundeigentümerverbindlich)

Die in den Schritten 02 und 03 zwingend notwendigen öffentlich-rechtlichen Planerlassverfahren richten sich nach den Vorgaben der kantonalen Gesetzgebung. Es sind die Verfahrensschritte Entwurf, Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage (nur bei Revision Nutzungsplanung), Beschlussfassung sowie Genehmigung durchzuführen. In der Gemeinde Ostermundigen ist für den Erlass von Richtplänen abschliessend und für den Erlass der Grundordnung unter Vorbehalt des fakultativen Referendums der Grosse Gemeinderat zuständig. Ziel ist, dass die räumliche Entwicklungsstrategie (Richtplan) spätestens im Jahr 2019 und die Revision der Nutzungsplanung bis Dezember 2021 mit der Genehmigung und Inkraftsetzung abgeschlossen werden. Hinweis: Die BMBV (kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen) sollte bis Ende 2020 umgesetzt sein; diese zeitliche Differenz ist noch mit dem Kanton zu klären.

➤ Produkte und Teilprojekte

Das Gesamtprojekt gliedert sich in drei Schritte, welche für sich teils in einzelne Phasen unterteilt sind (siehe Beilage II):

- „01 Vorbereitung“

Im Rahmen des 1. Schrittes wird in Zusammenarbeit mit den beigezogenen externen Partnern (TP1 und TP3) die Aufbau- und Ablauforganisation des Gesamtprojektes weiter vertieft und in einem Projekthandbuch festgehalten. Als Grundlage für die weiteren Planungsschritte und für die einzelnen Ausschreibungen bzw. Vergaben, werden weiter die erwarteten Ergebnisse, Arbeitsschritte, Koordinationsthemen je Teilprojekt in einem Teilprojektblatt zusammengefasst und die zu bearbeiteten Inhalte und Anforderungen mit übergeordneten Stellen (bspw. dem Kanton) und Dritten (bspw. einzelnen Grundeigentümern) abgestimmt. Weiter wird ein Kommunikations- und Partizipationskonzept erarbeitet (TP2), welches aufzeigt, wie und mit welchen Kommunikationsmitteln sowie anlässlich welcher Kommunikations-Schwerpunkte in Form von Ausstellungen, begleitet von Informations- und Partizipationsveranstaltungen die interaktive Kommunikation und Partizipation mit den verschiedenen Anspruchsgruppen erfolgen soll. Anschliessend erfolgt der Aufbau der Kommunikationsplattformen und Medien (z.B. Facebook).

- „02 Räumliche Entwicklungsstrategie“ (Richtplan = behördenverbindlich)

- „021 Befunde und Perspektiven“

Die Ortsplanung bestimmt die bauliche Entwicklung einer Gemeinde. In einem solchen Planwerk liegt eine grosse Kraft - die Kraft der Veränderung und Weiterentwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraums. Der Blick in die Zukunft ist anspruchsvoll. Daher soll in diesem Arbeitsschritt ausgehend vom «Raumentwicklungswegweiser 2025» eine vertiefte Situationsanalyse vorgenommen und die dabei festgestellten zentralen Befunde und Herausforderungen diskutiert werden. Anschliessend soll auf Basis möglicher Perspektiven/Zukunftsbilder eine Diskussion stattfinden, was uns wertvoll ist, was wir bewahren oder was wir verändern wollen. Am Ende der Phase soll ein verfeinerter „Wegweiser 2025+“ sowie wichtige Materialien für die räumliche Entwicklungsstrategie vorliegen. Es sollen drei Teams mit unterschiedlichen fachlichen Hintergrund beauftragt werden, um unterschiedliche Themenbereiche zu untersuchen sowie daraus abgeleitet Perspektiven zu skizzieren.

- „022 Räumliche Entwicklungsstrategie“

Die räumliche Entwicklungsstrategie zeigt einerseits auf, woran man sich orientiert und andererseits in welchen Bereichen man aktiv werden muss, um für die künftige Ortsentwicklung die massgebenden Impulse auszulösen. Sie legt als kommunaler Richtplan behördenverbindliche Grundsätze in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr für das ganze Gemeindegebiet fest und konkretisiert einzelne zentrale Baustellen/Hotspots für die künftige räumliche Ortsentwicklung. Der kommunale Richtplan besteht aus Karten und einem Aktionsplan. Während die übergeordneten Themen von einem interdisziplinären Planungsteam erarbeitet werden (TP7), können die einzelnen Hotspots (TP8) von verschiedenen Planungsteams ausgearbeitet werden. Dabei wird eine enge Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümerschaften angestrebt. Sofern seitens der Grundeigentümer die Bereitschaft zur aktiven Mitarbeit in diesen Teilprojekten (inklusive finanziellen Beteiligung an Planungskosten) besteht, werden die Hotspots nicht nur skizzenhaft, sondern vertieft bearbeitet, so dass eine belastbare Grundlage für einen zeitnahen Einstieg in die weitere Planung und Realisierung erster Massnahmen/Bauten geschaffen werden kann.

Nachdem die Entwicklungsstrategie/Richtplan im Entwurf vorliegt, sind die Verfahrensschritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat sowie der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung durchzuführen. Auf die Ausarbeitung von themenspezifischen Richtplänen - ausgenommen Richtplan Energie - wird verzichtet. Die bestehenden Richtpläne werden aufgehoben.

- „03 Revision Nutzungsplanung“

Im nächsten Schritt wird die grundeigentümergebundene baurechtliche Grundordnung (Zonenplan, Baureglement, Baulinienpläne usw.) gemäss den Vorgaben aus der räumlichen Entwicklungsstrategie erarbeitet. Dabei spielt die Planhygiene eine wichtige Rolle. Die Phase 03 - Revision Nutzungsplanung ist nicht Bestandteil dieses Antrags. Ziel ist es jedoch, die Planungsinstrumente zu bereinigen und soweit nötig zu entschlacken. Einzelne Arealentwicklungen können auch ausserhalb der Gesamtrevision von Zonenplan und Baureglement vorangetrieben werden (Entkoppelung).

2.3. Finanzen

2.3.1. Kredit Schritt „01 Vorbereitung“ und „02 Räumliche Entwicklungsstrategie“

Die Schätzung des internen Personalaufwandes umfasst die Leistungen der Gesamtprojektleitung und der übrigen Verwaltungsabteilungen (Tiefbau und Betriebe, Hochbau usw.). Auf Basis von generellen Erfahrungswerten wurde ein Bedarf von ca. 64 Stunden pro Monat (ca. 40 %-Teilpensum) über die gesamte Projektdauer angenommen, was einen Stundenaufwand von insgesamt ca. 2'250 bis 2'500 Stunden entspricht. Der zur Anwendung gelangte durchschnittliche interne Kostenansatz beträgt CHF 65.00. Die Kosten des internen Personalaufwandes sind nicht Bestandteil des Rahmenkredites. Der ausgewiesene Sachaufwand (externe Planungs- und Beratungsarbeiten) sind grob geschätzt. Die Beträge werden in angemessenen Submissionsverfahren konkretisiert. Im TP8 - Hotspots sollen Drittmittel seitens der betroffenen/involverten Grundeigentümer generiert werden, um die spezifischen Arbeiten weiter als geplant, auszuführen (Zielbudget Drittmittel: CHF 250'000.00).

Teilprojekte / Module:		Projektbudget 01_Vorbereitung ca. 4 Monate	Projektbudget 021_Perspektiven ca. 6 bis 8 Monate	Projektbudget 022_REK ca. 24 Monate	Projektbudget Phasen 01 und 02 ca. 36 bis 38 Monate
Organisation und Kommunikation	TP1 - Beratung / Support / Ausschreibungen	20'000	50'000	90'000	Fr. 160'000
	TP2 - Kommunikation/Partizipation/Medien	10'000	70'000	70'000	Fr. 150'000
	T3 - Recht / Beratung	5'000		2'500	Fr. 7'500
	Allgemein - Grundlagen (Pläne, Daten etc.)		7'500	7'500	Fr. 15'000
	Allgemein - Reserve 5%		10'000	10'000	Fr. 20'000
Perspektiven / Befunden / Grundlagen	TP4 - Perspektiven / Identitäten		40'000		Fr. 40'000
	TP5 - Bevölkerung / Soziales		40'000		Fr. 40'000
	TP6 - Hotspots / Siedlungsnetzentwicklung nach Innen		40'000		Fr. 40'000
Richtplanung	TP7 - RES (Siedlung, Verkehr, Landschaft)			175'000	Fr. 175'000
	TP8 - Hotspots / Schwerpunktgebiete			150'000	Fr. 150'000
Sachaufwand (Projektbudget extern) pro Phase		35'000	257'500	505'000	
Personalkosten (Projektbudget intern) pro Phase		10'000	40'000	100'000	
Sachaufwand und Personalkosten pro Phase		Fr. 45'000	Fr. 297'500	Fr. 605'000	
Personalkosten total					Fr. 150'000
Sachaufwand total					Fr. 797'500
Total Budget Schritt 01 und 02					Fr. 947'500
Drittmittel (Zielbudget)					+ Fr. 250'000

2.3.2. Ausblick Schritt „03 Revision Nutzungsplanung“

Der Finanzbedarf für den Schritt „03 Revision Nutzungsplanung“ kann zum heutigen Zeitpunkt nur grob abgeschätzt werden, da Umfang und Inhalt der notwendigen Anpassung nur grob eingegrenzt werden können. Nach heutigem Wissenstand ist mit Kosten in der Höhe von CHF 250'000.00 bis 350'000.00 (Personal- und Sachaufwand) zu rechnen. Diese setzen sich vor allem aus den externen Leistungen aus dem Teilprojekt TP9 (inkl. Untergruppen) zusammen. Diese umfassen beispielsweise die Anpassung/Neuaufgabe des Baureglements (inkl. Anpassung an BMBV, Integration Erfahrungen aus der Bewilligungspraxis), der Anpassung des Zonenplans, Baulinienkatasters, Hinweisplans usw. sowie der Überprüfung und Bereinigung der bestehenden Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen zusammen.

Der Kredit für den Schritt „03 Revision Nutzungsplanung“ wird zu gegebener Zeit dem Grossen Gemeinderat ebenfalls zur Genehmigung vorgelegt (siehe Beilage II)

2.3.3. Kostenbeurteilung und Controlling

Der Vergleich mit weiteren Gemeinden ist aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen (Stand letzte Ortsplanungsrevision, inhaltliche Anforderungen und Detaillierungsgrad) und Ausweisung der Kosten kaum oder nur sehr schwer möglich. Gemäss Unterlagen/Botschaften der Gemeinde Köniz und der Stadt Thun beträgt deren Sach- und Personalaufwand für die aktuelle Ortsplanungsrevisionen rund CHF 1,53 beziehungsweise 3,35 Millionen Die Kosten der Ortsplanungsrevision sind als Investition in die Zukunft zu sehen und unterliegen einem langen Abschreibungshorizont.

Zur Sicherstellung der finanziellen und inhaltlichen Zielsetzungen und Vorgaben ist der Aufbau eines Reporting/Controlling geplant. So dass eine ständige Übersicht über Aufwand und Ertrag sowie den Projektfortschritt gewährleistet werden kann.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Beilage I „Organisationsaufbau“
Beilage II „Ablauforganisation“