



**KOMMUNALER RICHTPLAN  
"ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT  
BAHNHOF OSTERMUNDIGEN"  
VOM 30. OKTOBER 1997**

**AUFHEBUNG  
BESCHLUSS GGR**

17. September 2019

**Erläuterungsbericht**

## 1. GESCHICHTLICHES

Mitte der Neunzigerjahre startete der Kanton Bern sein Programm „Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte von kantonales Bedeutung“. Ziel dabei war es, an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Orten die Ansiedelung von Arbeitsplätzen des Dienstleistungsbereiches zu fördern.

Die kantonalen Entwicklungsschwerpunkte wurden auch im kantonalen Richtplan festgesetzt und sind es heute teilweise noch.

Die entsprechenden Planungsarbeiten wurden vom Kanton begleitet und die Gemeinden wurden auch finanziell unterstützt.

Die Resultate der Planungsarbeiten fanden ihren Niederschlag an den meisten Ort in Form von kommunalen Richtplänen. So auch im Fall des Bahnhofgebietes in Ostermundigen.

## 2. RECHTSFORM DES RICHTPLANES

Der kommunale Richtplan „ESP Bahnhof Ostermundigen“ ist ein Richtplan im Sinne vom Artikel 68 Baugesetz. Er wurde vom Grossen Gemeinderat Ostermundigen am 22. Mai 1997 beschlossen und mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Oktober 1997 rechtskräftig.

Der Richtplan ist behördenverbindlich und ist durch die Zustimmung in Sinne von Artikel 68 Absatz 3 Baugesetz von 3 kantonalen Direktionen (VOL, JGK, BVE) und den SBB auch für diese Institutionen verbindlich. Für private Grundeigentümerschaften ist er nicht verbindlich.

## 3. ZWECK DES RICHTPLANES

Der Richtplan bezweckt das Festlegen und Koordinieren von Folgeplanungen im Bahnhofgebiet Ostermundigen. So bildete er auch den planungsrechtlichen Rahmen für die heute noch gültige baurechtliche Grundordnung in diesem Gebiet. Diese wurde parallel zum Richtplan erarbeitet und ist seit dem 7. November 1997 rechtskräftig.

Weiter macht der Richtplan gewisse Festsetzungen im Verkehrsbereich.

## 4. WIRKUNGSANALYSE

Heute muss festgestellt werden, dass der Richtplan „ESP Bahnhof Ostermundigen“ in letzten gut 20 Jahren keine Wirkung in Bezug auf Bautätigkeiten erzielte. Im Perimeter wurde – notabene nach Eisenbahnrecht – einzig das Bürogebäude zum Interventionsstützpunkt der SBB gebaut. Sonstige Bautätigkeiten gab es keine (das Areal des künftigen Bärenhochhauses liegt ausserhalb des Richtplan-Perimeters).

Weiter muss zu heutigen Zeitpunkt festgestellt werden, dass der Umstand, dass der Richtplan den Schwerpunkt auf Nutzungen im Dienstleistungsbereich setzt und das Angebot an solchen Flächen die Nachfrage bei Weitem übersteigt. Zudem stehen die Nutzungsfestsetzungen des Richtplanes teilweise im Widerspruch zu möglichen Nutzungsabsichten privaten Investorenschaften. Diese möchten unter Umständen vermehrt – in kleinerem Rahmen - auch Wohnnutzungen in den zentralen Bereichen realisieren.

Ein Beispiel dafür ist die Überbauungsordnung „Poststrasse Süd“, bei der in einer früheren Phase vorgesehen war, Alterswohnungen im Zusammenhang mit einem Pflegezentrum realisieren zu können. Dabei kam es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Kanton und der Gemeinde, ob an ein Pflegezentrum gekoppelte Alterswohnungen als „Dienstleistungsnutzung“ zu taxieren seien oder als „Wohnnutzung“. Solche „Interpretationshürden“ können bei Investorenschaften auch zu Unsicherheiten führen.

Zusammengefasst kann die Aussage gemacht werden, dass Richtplan „ESP Bahnhof Ostermundigen“ heute nicht mehr zeitgemäss ist.

## 5. AUFHEBUNGSABSICHT

Aufgrund der Wirkungsanalyse gemäss Ziffer 4 sieht der Gemeinderat vor, den Richtplan „ESP Bahnhof Ostermundigen“ aufzuheben.

Das Bahnhofgebiet Ostermundigen soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision „O'mundo“ mit dem Projekte „Zentrale Baustelle 3, Bahnhof“ Ostermundigen zusammen mit den dortigen Grundeigentümerschaften – der grösste Grundeigentümer sind die SBB – neu beplant und entwickelt werden. Ziel dabei ist – nebst einer allgemeinen Verdichtung – auch in einem beschränkten Mass Wohnnutzungen zuzulassen.

Die planerischen Erkenntnisse sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die entsprechenden Planungsinstrumente überführt werden und die (veralteten) Festsetzungen des Richtplanes „ESP Bahnhof Ostermundigen“ ersetzen.

## 6. VERFAHREN

Das Aufheben von Planungsinstrumenten obliegt den gleichen Organen, welche das Planungsinstrument erlassen und genehmigt hatten.

Im Fall des Richtplanes „ESP Bahnhof Ostermundigen“ muss das Mitwirkungsverfahren, die Beschlüsse durch den Gemeinderat und den grossen Gemeinderat sowie die Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung vollzogen werden. Das Vorprüfungsverfahren entfällt.

### 6.1. MITWIRKUNG

Das Mitwirkungsverfahren gemäss Artikel 58 Baugesetz dauerte vom 8. August 2019 bis 7. September 2019.

Es gingen 2 Mitwirkungsangaben von politischen Parteien ein, welche beide der Aufhebung positiv gegenüber stehen.

Der Gemeinderat geht von breiter Zustimmung für die Aufhebung des Richtplanes ESP Bahnhof Ostermundigen 30. Oktober 1997 aus.

### 6.2. BESCHLUSS

Die Aufhebung des Richtplanes „ESP Bahnhof Ostermundigen“ soll vom dem Grossen Gemeinderat beschlossen werden. Er ist dafür abschliessend zuständig.

### 6.3. GENEHMIGUNG

Abschliessend muss die Aufhebung des Richtplanes „ESP Bahnhof Ostermundigen“ noch vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung beschlossen werden.

Ostermundigen, 17. September 2019

Der Gemeinderat