

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 1. Sitzung vom 21. Februar 2019

Traktanden Nr. 190
Registratur Nr. 10.22.1.34
Axioma Nr. 2292

Ostermundigen, 22.01.2019 / WirWal



Überbauungsordnung "Lindendorf II"; Beschluss und Antrag an die Stimmberechtigten; Genehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Auslöser und Zusammenfassung

Die bestehende Überbauung „Lindendorf“ stammt aus den frühen Achtzigerjahren und wurde auf der baurechtlichen Basis des „Überbauungsplanes Unterdorf mit Sonderbauvorschriften vom 5. März 1980“ erstellt. In den letzten 35 Jahren wurden an den Bauten normaler Unterhalt, aber keine umfassenden Erneuerungen durchgeführt. Um den an sich guten Zustand der Bauten zu erhalten, wäre es nun an der Zeit, umfassende Erneuerungen durchzuführen.

Im Rahmen einer konkreten Machbarkeitsstudie für die Erneuerung einer Liegenschaft im Lindendorf, kam durch die Eigentümer und den beauftragten Architekten die Idee einer Nutzungserweiterung, beziehungsweise Aufstockung auf. Diese Idee wurde an die Planungsbehörden der Gemeinde herangetragen.

Die Überbauung Lindendorf besteht aus 12 Mehrfamilien-Mietshäusern mit 10 verschiedenen, institutionellen Eigentümerschaften. Vor dem Hintergrund der grossen Zustimmung zum nationalen Raumplanungsgesetz (JA-Anteil in Ostermundigen von 72.9%), dem „Raumentwicklungswegweiser 2025“ und der Raumentwicklungsstrategie im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision „O'mundo“, welche im Grundsatz das Verdichten nach innen ermöglichen und fördern soll, wurde die Idee seitens Gemeinde positiv aufgenommen. Die grundsätzliche Bereitschaft, die Bauvorschriften dahingehend zu ändern, dass Aufstockungen möglich sein sollen, war vorhanden.

Weil es keinen Sinn ergäbe, nur punktuell bei einzelnen Liegenschaften Aufstockungen zuzulassen, machten die Planungsverantwortlichen der Gemeinde zur Bedingung, dass erstens die Aufstockungsidee mittels einer Überbauungsstudie im Rahmen eines Workshopverfahrens verifiziert wird und zweitens alle Grundeigentümerschaften mit einer Änderung der Bauvorschriften grundsätzlich einverstanden sind. Beides konnte via des durchgeführten Workshopverfahrens und mehrerer Grundeigentümerschaften erreicht werden. An dieser Stelle muss auch erwähnt werden, dass die Bewohnerschaft (Mieter und Mieterinnen) im Lindendorf, dem Planungsvorhaben kritisch gegenüber stand und heute noch stehen (siehe Ziffer 2.4).

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14
Telefax +41 31 930 14 70
www.ostermundigen.ch

In der Folge beschloss der Gemeinderat, dass Planerlassverfahren für die neue Überbauungsordnung „Lindendorf II“ durchzuführen, welche den „Überbauungsplan Unterdorf mit Sonderbauvorschriften vom 5. März 1980“ ersetzen soll.

Die Überbauungsordnung besteht aus folgenden Elementen:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Die Unterlagen der Überbauungsordnung sind selbsterklärende und integrierende Bestandteile dieser Botschaft (siehe Beilage). Auf weitere inhaltliche Erläuterungen zum Planungsinstrument wird deshalb **bewusst** verzichtet.

In Ziffer 2 (Erläuterungen) werden die folgenden Themen vertiefter erläutert:

- Mass der Nutzungserhöhung, Ziffer 2.1
- Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung), Ziffer 2.2
- Haltung des Gemeinderates zu den vorliegenden Einsprachen, Ziffer 2.4
- Durchführen einer Volkabstimmung zur Überbauungsordnung, Ziffer 2.5

Die Beschlusskompetenz für die Überbauungsordnung Lindendorf II liegt beim Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Angesichts der Grösse des Planungsgebietes und der Wichtigkeit der Vorlage im Kontext des Kulturlandschutzes und Siedlungsentwicklung nach innen, beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, das Geschäft am 19. Mai 2019 den Stimmberechtigten zum Beschluss vorzulegen. Die aufrechterhaltenen Einsprachen beantragt er zur Ablehnung.

Der Gemeinderat ist überzeugt mit der vorliegenden Überbauungsordnung Lindendorf II die von den Stimmberechtigten geforderte Siedlungsentwicklung umzusetzen und die Grundsätze des „Wegweisers 2025+“ und den eingeleiteten Planungen der Ortsplanungsrevision von O`mundo umzusetzen.

1.2. Antrag

Gestützt auf die Ausführungen, die Unterlagen der Überbauungsordnung Lindendorf II, sowie Artikel 56 Lit. d) und Artikel 58 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

Beschluss zu fassen:

1. Die Überbauungsordnung „Lindendorf II“ und die Aufhebung des „Überbauungsplanes Unterdorf mit Sonderbauvorschriften vom 5. März 1980“ werden beschlossen.
2. Die Überbauungsordnung „Lindendorf II“ und die Aufhebung des „Überbauungsplanes Unterdorf mit Sonderbauvorschriften vom 5. März 1980“ werden in Anwendung von Artikel 58 Gemeindeordnung den Stimmberechtigten zum verbindlichen Beschluss vorgelegt.
3. Dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt, die aufrechterhaltenen Einsprachen abzuweisen.

2. Erläuterungen

2.1. Mass der Nutzungserhöhung

Überbauungsdichten werden heute mit der sogenannten Geschossflächenziffer (GFZo) anstelle der bisherigen Ausnutzungsziffer (AZ) gemessen; also das Verhältnis der oberirdischen Geschossflächen zur Landfläche (die Zahlen der beiden Ziffern differieren im 1-stelligen Prozentbereich).

Die heutige Bebauung des Lindendorfes II weist eine GFZo vom 0.69 auf, was aus heutiger Sicht für eine Überbauung dieser Art tief ist (es bestehen auch relativ grosse Gebäudeabstände). Die neue Überbauungsordnung Lindendorf II lässt eine GFZo vom 1.0 zu, was immer noch ein relativ tiefer Wert ist (der kantonale Richtplan schreibt für „urbane Kerngebiete“ eine GFZo vom Minimum 0.8 vor).

Die Nutzungserhöhung bewirkt, dass rund 110 zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden könnten.

2.2. Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung)

Bekanntlich können – aufgrund der geänderten kantonalen Baugesetzgebung – zwischen den Grundeigentümerschaften und den Gemeinden keine Verträge zum Ausgleich von Planungsvorteilen mehr abgeschlossen werden.

Die von den Grundeigentümerschaften zu leistenden Mehrwertabgaben sind vom Gemeinderat zu verfügen. Die Verfügung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft des Planungsinstrumentes. Sinnvollerweise – um spätere Rechtsverfahren zu verhindern – sollten die Entwürfe der Mehrwertausgleichverfügungen jedoch bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Planungsinstrumentes zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerschaften konsolidiert sein.

Dies ist bei der vorliegenden Überbauungsordnung Lindendorf II der Fall. Mit allen 10 Grundeigentümerschaften sind die Entwürfe der entsprechenden Mehrwertabschöpfungs-Verfügungen konsolidiert.

Der von der Firma Fahrländer Partner, Zürich (www.fpre.ch) berechnete Mehrwert beträgt über die gesamte Überbauung CHF 4'175'000.00. Die gesamte Mehrwertabgabe beträgt gemäss den Verfügungsentwürfen CHF 1'665'619.00, was 40 Prozent des Mehrwertes entspricht. Von dieser Mehrwertabgabe werden gemäss Artikel 142f Baugesetz 90 Prozent der Gemeinde zufallen und 10 Prozent an den Kanton gehen. Somit verbleibt der Gemeinde eine Netto-Mehrwertabgabe von CHF 1'499'057.00.

Mehrwertabgaben werden zum Zeitpunkt der Realisierung oder zum Zeitpunkt der Veräusserung einer Liegenschaft fällig. Welche Grundeigentümerschaften wann die Aufstockungen realisieren werden, sind zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt. Somit kann auch nicht vorausgesagt werden, wann die Mehrwerteinnahmen für die Gemeinde und den Kanton „fließen“ werden.

Die einzelnen Grundeigentümerschaften haben – je nach Aufstockungsmöglichkeiten – unterschiedliche Mehrwertabgaben zu leisten.

Dem Gemeinderat und der Geschäftsprüfungskommission wurde ein Beispiel der Mehrwertabschöpfungs-Verfügung zur Kenntnis gebracht.

2.3. Mitwirkungsverfahren

Das zwischen 16. März und 27. April 2017 durchgeführte Mitwirkungsverfahren ist bei allen politischen Parteien auf positive Resonanz gefallen. Der Grundtenor, dass sich das Lindendorf II zur Siedlungsentwicklung nach Innen eignet, wurde begrüsst. Die Mitwirkungsangaben der direkt betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner, stellen die geplante Anpassung der Überbauungsordnung in Frage, was auch zu Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage führte.

2.4. Haltung des Gemeinderates zu den vorliegenden Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Überbauungsordnung Lindendorf II gingen 2 Einsprachen ein. Beide stammen von Bewohnerschaft der Siedlung Lindendorf II. Die eine ist eine Einzeleinsprache und die andere ist eine Sammeleinsprache mit 126 Unterzeichnenden.

Die Einsprechenden wehren sich generell gegen die neue Überbauungsordnung und zeigen kein Verständnis, dass „ausgerechnet bei ihnen“ aufgestockt werden soll. Hauptsächlich bestehen Ängste unter anderen in Bezug auf Wohnqualitätsverlust, Baulärm und steigende Mietzinsen. An den Einspracheverhandlungen konnten keine Einigungen erzielt werden. Die Einsprachen bleiben aufrechterhalten.

Mit der Optik der Bewohnerschaft des Lindendorfs II kann den Bedenken durchaus Verständnis entgegen gebracht werden. Mit dem Blick auf die Gesamtgemeinde und der Verfolgung der kommunalen Verdichtungsziele und dem Schutz von Kulturland in Ostermundigen, kann der Gemeinderat jedoch nicht auf die Einsprachen eintreten. Er beantragt dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung die Ablehnung der Einsprachen.


2.5. Durchführen einer Volkabstimmung zur Überbauungsordnung

Angesicht der Grösse des Planungsgebietes und der Wichtigkeit der Vorlage, soll das Geschäft den Stimmberechtigten zum Beschluss vorgelegt werden. Die Volksabstimmung soll voraussichtlich am 19. Mai 2019 stattfinden.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

1. Überbauungsplan
2. Überbauungsvorschriften
3. Erläuterungsbericht
4. Entwurf Mehrwertabschöpfungsverfügung (GVB); nur für Mitglieder der GPK