

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 3. Sitzung vom 27. Juni 2019

Traktanden Nr. 217
Registratur Nr. 10.22.1.50
Axioma Nr. 797

Ostermundigen, 14. Mai 2019 / WirWal



Überbauungsordnung "San Siro" mit Aufhebung der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ gemäss Artikel 79c Gemeindebaureglement sowie Ermächtigung des Gemeinderates für künftigen Landerwerb - Genehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Die Überbauungsordnung „San Siro“ soll die bestehende Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ (Artikel 79c Gemeindebaureglement) ersetzen. Hauptziel dabei ist es, die heute sehr tief festgesetzte Nutzungsdichte deutlich zu erhöhen, um so den Zielen des kommunalen Raumentwicklungs-Wegweiser 2025 und die eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung Rechnung zu tragen. Konkret sollen anstatt der zirka maximal 8'500m² Geschossfläche, neu maximal 25'000m² Geschossfläche zugelassen werden. Diese Geschossfläche wird neuen Wohnraum für 400 bis 600 Personen bieten. Weiter sollen keine Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Sport und Freizeitnutzungen mehr zugelassen werden. Der Perimeter der Überbauungsordnung San Siro erstreckt sich über die heutige Parzelle Nr. 7455 im Halte von 18'718m².

Die Überbauungsordnung „San Siro“ besteht aus folgenden Dokumenten:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht.

Da gleichzeitig die heute gültige Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ gemäss Artikel 79c Gemeindebaureglement aufgehoben werden soll, sind die folgenden Dokumente ebenfalls Gegenstand dieser Vorlage:

- Zonenplanänderung
- Aufhebung vom Artikel 79c Gemeindebaureglement.

Sämtliche Dokumente sind integrierende Bestandteile dieser Botschaft. Sie sind selbsterklärend und auf weitere inhaltliche Erläuterungen dazu wird deshalb verzichtet.

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

- „Geschichte“ des Areal, Ziffer 2.1
- Kommunale Versickerungs- und Retentionsanlage, Ziffer 2.2
- Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung), Ziffer 2.3

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

- Wirtschaftliche und soziologische Aspekte für die Gemeinde, Ziffer 2.4
- Landerwerb durch die Gemeinde, Ziffer 2.5
- Haltung des Gemeinderates zur vorliegenden Einsprache, Ziffer 2.6

Für den Beschluss der Überbauungsordnung „San Siro“ und die Aufhebung der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ gemäss Artikel 79c Gemeindebaureglement, ist der Grosse Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zuständig. Weiter soll der Grosse Gemeinderat den Gemeinderat zu ermächtigen, nach Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung „San Siro“, ab der Parzelle Nr. 7455 zirka 3'897m² Land zum Preis von cirka CHF 389'700 zu erwerben (= zirka CHF 100/m²). Dies im Zusammenhang mit der dort vorhandenen kommunalen Versickerungs- und Retentionsanlage. Dazu soll der Grosse Gemeinderat zu Lasten der Investitionsrechnung in seiner Kompetenz einen entsprechenden Verpflichtungskredit beschliessen (inkl. Notariats- und Grundbuchkosten).

1.2. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen, die Unterlagen zur Überbauungsordnung „San Siro“ und die Aufhebung der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“, sowie gestützt auf die Artikel 56 und 57 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

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

1. Die Überbauungsordnung „San Siro“ und die Aufhebung der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ gemäss Artikel 79c Gemeindebaureglement werden beschlossen.
2. Dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt, die aufrechterhaltene Einsprache abzuweisen.
3. Die Beschlussesziffern 1 und 2 unterliegen dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, nach Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung „San Siro“, ab der Parzelle Nr. 7455 zirka 3'897m² Land zum Preis von CHF 100/m² zu erwerben, ausmachend zirka CHF 389'700.-.
5. Für den Landerwerb gemäss Ziffer 4 wird ein Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung von CHF 400'000.- (inkl. Notariats- und Grundbuchkosten) beschlossen.

2. Erläuterungen

2.1. „Geschichte“ des Areals

Die grössten Teile des Areals „Oberfeld“ wurden bis Mitte der 90er-Jahre als Schiessplatz genutzt, bevor der Schiessbetrieb nach Bern-Riedbach verlegt wurde. Auf der Basis des Richtplanes „Oberfeld“ aus dem Jahr 1998 wurde im Jahr 2006 die Zonenplanänderung „Oberfeld“ rechtskräftig. Diese planungsrechtlichen Festlegungen gelten noch heute.

Das gesamte Areal „Oberfeld“ befand sich im Eigentum der Stadt Bern. Im Zuge der erwähnten Zonenplanänderung „Oberfeld“ gingen im Rahmen der Infrastruktur- und Mehrwertabschöpfungsregelungen zwischen der Gemeinde Ostermundigen und der Stadt Bern die Sportplätze „Hauptfeld Oberfeld“ und die beiden Trainingsplätze (Rüti I+II) am Rütieweg ins Eigentum der Gemeinde Ostermundigen über.

In den Jahren 2009/2010 veräusserte die Stadt Bern das gesamte Restareal an die Vorsorge- stiftung der schweizerischen Assistenz- und Oberärzte (VSAO), die Wohnbaugenossenschaft Domus Bern (WBG Domus), sowie an Privatpersonen (die Stadt Bern hat den Verkauf an die zwei erstgenannten getätigt). Die Privatperson hat danach von diesen beiden Käufern Teile des Areals übernommen. Die neuen Eigentümerschaften traten teilweise als Eigentümergemeinschaften in Erscheinung, wobei mit Abstand die grösste Eigentümerin immer die VSAO war und ist. In der Folge veräusserte die VSAO rund 10'000m² Land an die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, welche ihrerseits die „autofreie“ Überbauung realisierte.

Heute ist das Oberfeld– bis auf die Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ gemäss Artikel 79c Gemeindebaureglement – nach den Vorschriften aus dem Jahre 2006 überbaut. Das Areal der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ steht im Eigentum der VSAO (98 Prozent) und der WBG Domus (2 Prozent); es erstreckt über die heutige Parzelle Nr. 7455 und weist eine Fläche 18'718m² auf.

Im Laufe des Jahres 2011 stellten die VSAO und die WBG Domus der Gemeinde den Antrag, das Nutzungsmass in der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ deutlich zu erhöhen. Der Gemeinderat stimmte dem Anliegen unter der Bedingung zu, dass ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird. Dies ist erfolgt. Das Vorgehen und die Resultate sind im Erläuterungsbericht beschrieben.

2.2. Kommunale Versickerungs- und Retentionsanlage

Im östlichen Teil der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ baute die Gemeinde Ostermundigen zirka im Jahr 2010 mit dem Einverständnis der damaligen Eigentümerin (Stadt Bern) eine Versickerungsanlage für die Überbauung „Terrassenrain“, die Schulanlage Rüti, die Trainingsplätze und künftig auch für Teile der Strassen im Oberfeld.

Auf das Eintragen einer entsprechenden Dienstbarkeit für die Versickerungsanlage im Grundbuch wurde jedoch (aus heute unbekanntem Gründen) verzichtet.

Jedenfalls erwarben die VSAO und die WBG Domus auch das Areal der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ von der Stadt Bern, ohne eine eingetragene Dienstbarkeit für die kommunale Versickerungsanlage.

Die VSAO und WBG Domus dulden die Anlage bis heute; streben aber eine Veräusserung des Areals an die Gemeinde an (vergleiche hierzu Ziffer 2.5)

2.3. Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabschöpfung)

Die von den Grundeigentümerschaften zu leistenden Mehrwertabgaben sind vom Gemeinderat zu verfügen. Die Verfügung erfolgt nach Eintritt der Rechtskraft des Planungsinstrumentes. Die Baugesetzgebung verlangt aber, dass die Entwürfe der Mehrwertausgleichverfügungen bei der öffentlichen Auflage der Planung auch mit den Grundeigentümerschaften konsolidiert sind.

Dies ist bei der vorliegenden Überbauungsordnung „San Siro“ der Fall.

Der von der Firma Fahrländer Partner, Zürich (www.fpre.ch) berechnete Mehrwert beträgt über die gesamte Überbauung CHF 14'774'000. Die gesamte Mehrwertabgabe beträgt gemäss dem Verfügungsentwurf CHF 5'909'600, was 40 Prozent des Mehrwertes entspricht. Von dieser Mehrwertabgabe werden gemäss Artikel 142ff des kantonalen Baugesetzes 90 Prozent der Gemeinde zufallen und 10 Prozent an den Kanton übergehen. Somit verbleibt der Gemeinde eine Mehrwertabgabe von netto CHF 5'318'640.

Mehrwertabgaben werden zum Zeitpunkt der Realisierung oder zum Zeitpunkt der Veräusserung einer Liegenschaft fällig. Nach heutigem Kenntnisstand haben weder die VSAO noch die WBG Domus vor, das Areal zu veräussern. Vorgesehen ist eine unverzügliche Inangriffnahme der Überbauung.

Dem Gemeinderat sowie der Geschäftsprüfungskommission wurde ein Entwurf der Mehrwertabschöpfungsverfügung zur Kenntnis gebracht.

2.4. Wirtschaftliche und soziologische Aspekte für die Gemeinde

Bezüglich der wirtschaftlichen und soziologischen Aspekte aus der Sicht der Gemeinde kann folgendes festgehalten werden:

- Dass die von den Grundeigentümerschaften zu leistende Mehrwertabgabe von CHF 5'318'640.- der finanziellen Situation der Gemeinde eine (einmalige) Entlastung bringen wird, ist unbestritten. Die Grösse entspricht ungefähr 2 Steuerzehntel.
- Längerfristig wirksam und demnach nachhaltiger ist der Umstand, dass die Neuüberbauung zur Folge hat, dass die dort einziehenden 400 bis 600 Personen ein Steuersubstrat generieren werden, welche einen signifikanten Beitrag an den Finanzhaushalt der Gemeinde Ostermundigen leisten wird. Gemäss aktuellen Schätzungen – der genaue Wohnungsmix und die Anteile „Miete“/„Eigentum“ sind heute noch nicht bekannt - kann mit jährlich wiederkehrenden Beiträgen von bis zu einem Steuerzehntel ausgegangen werden. Marktstudien im Zusammenhang mit der Mehrwertberechnung haben im Weiteren gezeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Agglomeration Bern nach wie vor gross ist.
- Weiter ist anzumerken, dass zuhanden der Spezialfinanzierung Wasser/Abwasser einmalige 7-stellige Anschlussgebühren als wiederkehrende Beiträge in die Gebührenrechnung fließen werden, ohne dass die Gemeinde nennenswerte Investitionen in Infrastrukturanlagen tätigen muss; diese wurden im Oberfeld bereits vorher getätigt.
- Die kommunale Schulraumplanung berücksichtigt die zusätzliche Einwohnerzahl von 400 bis 600 Personen (siehe auch Berichterstattung anlässlich der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 9. Mai 2019).

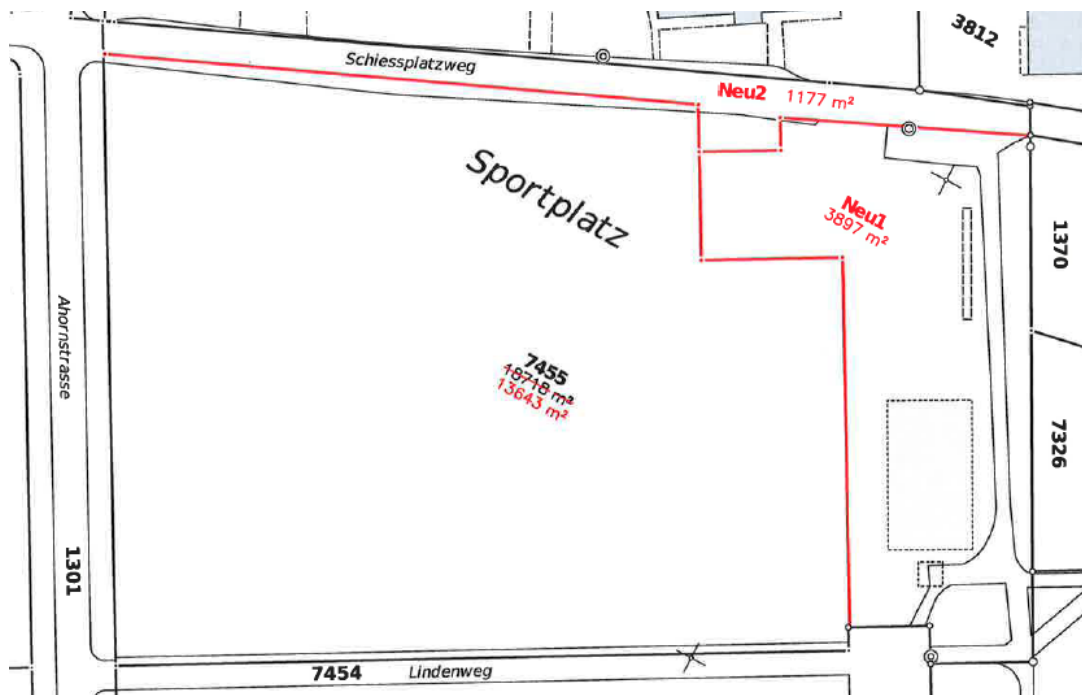
•

2.5. Landerwerb durch die Gemeinde

Im Rahmen von Verhandlungen zwischen der Gemeinde sowie der VSAO und der WBG Domus kam man überein, dass es die klarste und sinnvollste Lösung ist, wenn die Gemeinde den östlichsten Teil des Areals erwirbt (siehe Ziffer 2.2). Der nachfolgende Plan zeigt, welche Teile von der Parzelle Nr. 7455 von der Gemeinde übernommen werden sollen. Der Teil „Neu1“ (3'897m²) soll zum Preis von CHF 389'700(= CHF 100.-/m²) durch die Gemeinde erworben werden. Der Schiessplatzweg als Detailerschliessung, Teil „Neu2“ (1'177m²) geht unentgeltlich „zum Unterhalt“ an die Gemeinde (Strassenbaugesetzgebung). Die nördliche „Ausbuchtung“ beim Teil „Neu2“ gründet auf der Tatsache, dass in diesem Bereich bereits heute diverse kommunale Werkleitungen liegen.

Zum geplanten Landerwerb ist zu ergänzen, dass zum heutigen Zeitpunkt kein realer, monetärer Nutzen aus dem Areal generiert werden kann, da die Überbauungsordnung „San Siro“ keine wertschöpfenden Bauten in diesem Bereich zulässt. Längerfristig betrachtet ist es sinnvoll, das Land zu erwerben.

Plan (Norden oben, kein Massstab):



Die VSAO finanziert die Planungsarbeiten für das Erarbeiten der Überbauungsordnung derzeit vor. Die Kosten werden in der Grössenordnung von CHF 100'000 liegen. Vereinbarungsgemäss werden diese Planungskosten mit der Mehrwertabgabe an die Gemeinde (CHF 5'318'640) verrechnet.

Die oben erwähnten Areale sollen zum Preis von CHF 389'700 von der Gemeinde erworben werden.

Der Grosse Gemeinderat soll den Gemeinderat zu ermächtigen, das Landerwerbsgeschäft nach Eintritt der Rechtskraft der Überbauungsordnung „San Siro“ zu tätigen. Dazu soll er einen Verpflichtungskredit zu Lasten der Investitionsrechnung beschliessen.

2.6. Haltung des Gemeinderates zur vorliegenden Einsprache

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Überbauungsordnung San Siro ging eine Einsprache ein. Sie stammt von Anwohnerschaften im Umfeld der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld („autofreie“ Siedlung) und ist eine Sammeleinsprache mit 94 Unterzeichnenden.


Die Einsprechenden machen im Wesentlichen städtebauliche Aspekte und künftige Verkehrsaufkommen als Gründe geltend. An der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erwirkt werden, obwohl die Grundeigentümerschaften in gewissen Bereichen zu Konzessionen bereit waren. Die Einsprache bleibt aufrechterhalten.

Der Gemeinderat vertritt die Haltung, dass er den Zielen des „Raumentwicklungswegweisers 2025“ und der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung in Bezug auf „innere Verdichtung“ und den Kulturlandschutz folgen muss. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass das gewählte Verfahren (Workshops) das richtige gewesen ist und er befürwortet auch das Richtprojekt. Er beantragt, dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung die Einsprache zur Ablehnung.

GEMEINDERAT OSTERMUNDIGEN



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Aufhebung vom Artikel 79c Gemeindebaureglement
- Entwurf der Mehrwertabschöpfungsverfügung; **nur für GPK-Mitglieder zum internen Gebrauch**