

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 5. Sitzung vom 31.10.2019

Traktanden Nr. 247
Registratur Nr. 10.22.1.52
Axioma Nr. 2173

Ostermundigen, 17.09.2019 / WirWal



Überbauungsordnung "Poststrasse Süd" mit Zonenplan- und Baureglementsänderung; Anpassung Gestaltungsrichtplan „Bernstrasse West“: Aufhebung kommunaler Richtplan ESP Bahnhof Ostermundigen - Genehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Seit über 20 Jahren weist die Gemeinde das Bahnhof-Areal und die angrenzenden Parzellen als Entwicklungsstandort aus. Aus unterschiedlichen Gründen ist es bis heute noch nicht gelungen, das brachliegende Potential zu nutzen. Beim früheren Acifer-Industrieareal besteht nun die grosse Chance einer Revitalisierung und Aufwertung der Bahnhofsumgebung. Das Projekt gibt dem Bahnhofareal und der ganzen Gemeinde neue Impulse und schafft eine Ausstrahlung, welche der Entwicklung des ganzen Bahnhofgebietes zusammen mit dem „Bärentower“ neue Dynamik verleiht. Zudem setzt es die Siedlungsentwicklung nach Innen und Aufwertung öffentlicher Frei- und Grünräume gemäss den Zielen der laufenden Ortsplanungsrevision konsequent um.

Dazu soll die Überbauungsordnung (UeO) „Poststrasse Süd“ erlassen werden, welche den Sektor D der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 27 „Bahnhof“ und Teile der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 1 „Kernschutzzone“ ersetzen soll. Diese neuen Bauvorschriften sind Auftakt eines Transformationsprozesses, der auch den Testplanungsergebnissen und den Festsetzungen aus der laufenden Ortsplanungsrevision (Räumliche Entwicklungsstrategie RES von O`mundo) entspricht. Mit der gleichzeitigen Aufhebung des kommunalen Richtplanes „ESP Bahnhof Ostermundigen“ aus dem Jahr 1997 werden zudem auch die darin enthaltenen, nicht mehr aktuellen Zielvorgaben, für das Bahnhofgebiet aufgehoben. Der Ersatz des ESP-Richtplans erfolgt im Zuge der Ortsplanungsrevision durch die RES.

Der in der UeO festgesetzte Bereich „öffentlicher Aussenraum“ (Park) soll der Qualitätssteigerung im Quartier und der Belebung des Aussenraums dienen. Dieser neue Bereich ist nicht vollständig mit den, im Tramprojekt Tram Region Bern“ (TRB) von 2012 vorgesehenen, Standorten für Ersatzparkplätzen entlang der Bernstrasse vereinbar.

Der Gemeinderat vertritt jedoch neu die Haltung - auch aufgrund der neuen Erkenntnisse von O`mundo - dass die Parkierungsbedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs rund um den Bahnhof (Mobilitätshub) nicht mehr oberirdisch gelöst werden sollen. Der Lösungsansatz wird in dieser Botschaft unter Ziffer 2.4. erläutert.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

Die Überbauungsordnung „Poststrasse Süd“ besteht aus folgenden Dokumenten:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

Da gleichzeitig der heutige Sektor D der ZPP Nr. 27 „Bahnhof“ und ein Teil der ZPP Nr. 1 „Kernschutzzone“ aufgehoben werden sollen, ist folgendes Dokument auch Gegenstand dieser Vorlage:

- Zonenplan- und Baureglementsänderung

Der Bereich der gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 2263 und 3063 liegt auch im Perimeter des Gestaltungsrichtplanes „Bernstrasse West“. Dieser muss als Folge der UeO Poststrasse Süd angepasst werden.

- Anpassung „Gestaltungsrichtplan Bernstrasse West“

Weiter ist der kommunale Richtplan „ESP Bahnhof Ostermundigen“, welcher vom Grossen Gemeinderat Ostermundigen am 22. Mai 1997 beschlossen und durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 30. Oktober 1997 genehmigt wurde, aufzuheben.

- Erläuterungsbericht zur Aufhebung des Richtplanes ESP Bahnhof Ostermundigen
- Richtplan „ESP Bahnhof Ostermundigen“

Sämtliche vorstehend genannten Dokumente sind integrierende Bestandteile und Beilage dieser Botschaft. Sie sind selbsterklärend. Auf weitere inhaltliche Erläuterungen dazu wird verzichtet.

Aus ökologischen Gründen wird auf das Zustellen der Beilagen in Papierform verzichtet. Sie sind auf der Gemeinde-Website unter folgendem Link einseh- und downloadbar:

<http://www.ostermundigen.ch/parteien-in-ostermundigen/grosser-gemeinderat/ggr-unterlagen-fuer-die-naechste-sitzung-am/>

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

- Künftig vorgesehene Nutzung
- Wirtschaftliche und soziologische und weitere Aspekte für die Gemeinde
- Mehrwertabgabe
- Komptabilität zum Tram-Projekt
- Kompatibilität mit Kooperation Bern/Fusionsabklärungen
- Komptabilität mit Räumlicher Entwicklungsstrategie (RES) von O'Mundo
- Einsprachesituation

1.2. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen, die Unterlagen zur Überbauungsordnung „Poststrasse Süd“, die Dokumente zur baurechtlichen Grundordnung, die Unterlagen zum kommunalen Richtplan sowie gestützt auf die Artikel 56 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 und Artikel 101 Baureglement beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

Beschluss zu fassen:

1. Die Überbauungsordnung „Poststrasse Süd“ und die Aufhebung des Sektor D der ZPP Nr. 27 „Bahnhof“ und eines Teils der ZPP Nr. 1 „Kernschutzzone“ werden beschlossen.
2. Die Anpassung des Gestaltungsrichtplanes Bernstrasse West wird beschlossen.
3. Die Aufhebung des Richtplans ESP Bahnhof Ostermundigen 30. Oktober 1997 wird beschlossen.
4. Der Grosse Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass der Gemeinderat auf den oberirdischen Realersatz der bisher im Projekt „Tram Region Bern“ vorgesehen Ersatzparkplätze in Bereich der Grundstücke Nrn. 2263 und 3063 („Alte Post“ & „Mietwagenparkplatz“) verzichtet, beziehungsweise neu eine mehrheitlich unterirdische Anordnung und Mehrfachnutzungen mit den neu entstehenden öffentlichen Parkplätzen in der UeO „Poststrasse Süd“ vorsieht. Dabei bleibt die Anzahl Ersatzparkplätze unverändert.
5. Dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt, aufrechterhaltene Einsprache abzuweisen.
6. Die Beschlussziffer 1 unterliegt dem fakultativen Referendum.

2. Erläuterungen

2.1. Künftig vorgesehene Nutzung

«Nun geht (endlich) etwas!»: Das frühere Acifer-Industrieareal beim Bahnhof soll revitalisiert werden und ein neues Gesicht erhalten. Die Immobilienentwicklerin HRS Real Estate AG als Eigentümerin des Areals und ihre Partnerfirma Nemaco SA haben vor, zwischen Bahndamm und Poststrasse ein modernes Dienstleistungsgebäude zu errichten, welches Raum für Büros mit zirka 650 Arbeitsplätzen, Gastronomie/Kultur, Verkauf und Gewerbe bietet.

Der Touring Club Schweiz (TCS) beabsichtigt als Langzeitmieter, in diesem Neubau an gut erschlossener Lage die bisherigen Verwaltungsstandorte der Deutschschweiz zusammenzufassen und rund 600 Arbeitsplätze nach Ostermundigen zu verlegen. Der TCS wird die Obergeschosse dadurch weitgehend für seine Bedürfnisse nutzen. Das neue Gebäude wird jedoch nicht nutzerspezifisch konzipiert; es bleibt damit auch langfristig flexibel für allfällige spätere neue Mieterinnen und Mieter.

Das Projekt verleiht dem Bahnhofgebiet und der Gemeinde neue Impulse und Ausstrahlung. Es setzt die Entwicklung nach Innen/Verdichtung, wie dies auch die laufende Ortsplanungsrevision fordert, konsequent um. Zudem wurde bei der Projektentwicklung grosser Wert auf die öffentlichen, publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss gelegt, ebenso auf eine verträgliche Mobilität und begrünte Aussenräume. Die Qualitätssicherung in der Projektierung wird – analog zum „Bärentower“ – mittels eines externen Gestaltungsbeirats mit unabhängigen Fachleuten sichergestellt.

Das Nutzungskonzept ist sinnvoll: Das Areal liegt in einem kantonalen Entwicklungsschwerpunkt „Dienstleistung“, welcher nur in begründeten Ausnahmefällen Wohnnutzungen erlaubt. Der Nutzungsmix sieht eine attraktive Kombination von Büroräumlichkeiten sowie von (öffentlich genutzten) Verkaufs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss vor. Das vorgesehene Gebäude mit einer maximalen Länge von 109 Metern und einer maximalen Höhe von 30 Metern bietet insgesamt Raum für etwa 650 Arbeitsplätze.

2.2. Wirtschaftliche und soziologische und weitere Aspekte für die Gemeinde

Der volkswirtschaftliche Nutzen ist erheblich: Der volkswirtschaftliche Nutzen ist nicht nur aus Sicht des Gemeinderates, sondern auch in den Augen der kantonalen Volkswirtschaftsdirektion erheblich: Der TCS zahlt als Langzeitmieter des neuen Gebäudes in Ostermundigen zwar keine Unternehmenssteuern (gleiche Steuersituation wie heute mit Standorten in Bern und Schönbühl, der Hauptsitz bleibt in Vernier/GE). Gleichwohl sind die indirekten volkswirtschaftlichen Effekte erheblich: Mögliche Neuzuzüge von Mitarbeitenden, Dienstleistungsaufträge im Gebäudebau und -unterhalt, Aufträge/Kundschaft für Restauration und Gewerbe der Gemeinde Ostermundigen und Stärkung der Hauptstadtregion Bern als Plattform für den Austausch von konzeptionellem Wissen und praktischen Erfahrungen im Bereich Mobilität.

Die Energieversorgung wird nachhaltig gelöst: Das neue Gebäude soll für Heizung und Warmwasseraufbereitung an den Wärmeverbund Mösli angeschlossen werden. Alternativen sind Energie aus Abwärme/Holz oder eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Diese Energieversorgung steht mit dem kommunalen Richtplan Energie vom Mai 2109 im Einklang.

Die Mobilität wird dem Standort entsprechend verträglich ausgestaltet: Das neue Gebäude ist mit dem ÖV über den Bahnhof Ostermundigen, mehrere Buslinien und ab 2028 mit dem neuen Tram sehr gut erschlossen. Mit der Schaffung von zusätzlichen 180 öffentlichen

Veloabstellplätzen für die Nutzerinnen und Nutzer des Bahnhofes bei der neuen PU Nord wird der Umweltverbund weiter attraktiver.

Für die Nutzerinnen/Nutzer des neuen Gebäudes sind – neben den 180 öffentlichen Veloabstellplätze - 370 weitere Veloabstellplätze geplant. Entsprechend entstehen im Planungsgebiet zirka 550 Veloabstellplätze.

Die Anzahl (unterirdisch angeordneter) Autoabstellplätze (PP) wird auf Basis der kantonalen Bauverordnung ermittelt. Seitens der Bauherrschaft und der Gemeinde ist eine Parkplatzzahl unterhalb des kantonalen Grundbedarfs für sogenannte «Grosse Vorhaben» vorgesehen. Ein Mobilitätskonzept für das ganze Gebäude ist in Erarbeitung und wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens detailliert aufzeigen, wie die entstehenden Mobilitätsbedürfnisse standortgerecht bewältigt werden können. Im Moment geplant sind 145 PP, wovon zirka 100 für die Büroarbeitsplätze vorgesehen sind. Die Anzahl vorgesehener Parkplätze von 0.15 pro Arbeitsplatz ist vergleichbar mit Arbeitsplatz- und Dienstleistungsstandorten in der Stadt Bern (z.B. Wankdorf City, Bundesverwaltungszentrum am Guisanplatz) und liegt weit unterhalb derjenigen anderer Agglomerationsgemeinden.

2.3. Mehrwertabgabe

Mehrwert für alle: Die neue UeO schafft die baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung von insgesamt maximal 17'500m² oberirdischer Geschossfläche (GFo). Die heutige baurechtliche Grundordnung lässt theoretisch 14'152m² Bruttogeschossfläche (BGF = alte Messweise) zu, was zirka 15'600m² GFo entspricht. Als Folge der Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) entsteht für HRS Investment AG (Parzellen Nr. 2256, 2526 und 3241) ein Mehrwert. Bei den Grundstücken der Gemeinde Ostermundigen (Parzellen Nr. 2263, 3063) wird durch die Planungsmassnahme kein Mehrwert generiert. Gestützt auf Art. 142 Baugesetz (BauG) und gemäss dem kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) werden vom Mehrwert von CHF 898'000.- auf den HRS-Parzellen zirka CHF 359'000.- abgeschöpft, was 40% entspricht. Entsprechend entsteht neben den direkt mit den projektverbundenen Mehrwerten hinsichtlich Standortqualität, öffentlichen Freiräumen und Mobilität auch ein fiskalischer Mehrwert für die Gemeinde.

2.4. Komptabilität zum Tram-Projekt

Das Areal Poststrasse Süd steht im Einflussbereich des Tramprojektes, welches heute unter dem Namen „Tram Bern-Ostermundigen“ (TBO) – anstelle von „Tram Region Bern“ (TRB) - weiterbearbeitet wird.

Die Grundstücke Bernstrasse 29 und 29a („Osterhasen-Besetzung“) werden von der HRS Investment AG zugunsten des Tramprojektes entschädigungslos abgetreten, wenn die UeO „Poststrasse Süd“ rechtskräftig wird. Dies erlaubt u.a. die Realisierung des Kreisels gemäss der geplanten Tramführung.

Die geplante, durchgehende Personenunterführung (PU) vom Schermenweg in die Poststrasse – die sogenannte PU-Nord – wird weiter nördlich zu liegen kommen als der heutige, westliche Zugang zu den Perrons 2 und 3. Der entsprechende Anschlussbereich ist in der UeO „Poststrasse Süd“ vorgesehen (Überbauungsplan) und ist mit den verantwortlichen Stellen der SBB abgestimmt.

Die gemeindeeigenen Parzellen Nrn. 2263 und 3063 („Alte Post“ & „Mietwagenparkplatz“) sind im Tramprojekt als Bauinstallationsplatz vorgesehen. Das heisst, dass dieses Areal bis zur

Fertigstellung der Tramlinie unbebaut bleibt; also vorläufig auch kein „Park“ entstehen kann, wie er in der UeO „Poststrasse Süd“ als „öffentlicher Aussenraum“ festgesetzt wird. Der „Park“ als Bestandteil der UeO „Poststrasse Süd“ steht teils in Widerspruch zu den Festsetzungen des Projektes TRB, welches auf diesen beiden Gemeindeparzellen das Erstellen von 40 oberirdischen Parkplätzen vorsieht. Diese Parkplätze sollen als Ersatz für jene dienen, welche an der Bernstrasse („Ladenstrasse“) zu Gunsten des Tramprojektes aufgehoben werden müssen

Als das Projekt TRB im Jahr 2012 von den Gemeindebehörden und der Projektleitung für die öffentliche Auflage verabschiedet wurde, war der Gemeinderat der Meinung, dass die oben erwähnte Parkplatz-Ersatzlösung ein sinnvoller und gangbarer Weg sei.

Heute hat der Gemeinderat eine andere Haltung: Er ist – auch im Lichte der Siedlungsentwicklung nach innen – der Meinung, dass an dieser zentralen Lage oberirdische Parkieranlagen eine Landverschwendung darstellen und nicht mit den Zielen der laufenden Ortsplanungsrevision vereinbar sind. Weiter ist der Gemeinderat der Meinung, dass das geplante Bürogebäude für max. 650 Arbeitsplätze und die beabsichtigte Gesamtentwicklung des Bahnhofgebietes einen grünen Aussenraum im Form des geplanten Parks benötigt und „grüne Lungen“ – auch wenn sie verhältnismässig klein sind – im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel und für das Stadtklima immer wichtiger werden. Diese kleinen, so genannten „Mikroparks“ entsprechen zudem den Planungen der Räumlichen Entwicklungsstrategie aus O`mundo (Leitsatz 4, „Landschaft(en) erhalten, vernetzen und aufwerten!“).

Dennoch will der Gemeinderat die durch TRB/TBO verlustig gehenden Parkplätze weiter zur Verfügung stellen, sind diese doch für die Gewerbetreibenden entlang der Bernstrasse wichtig. Im Vergleich zum Tramprojekt sollen diese jedoch zu einem grossen Teil unterirdisch angeordnet werden. Die HRS Real Estate AG bietet der Gemeinde an, in ihrer geplanten Einstellhalle 30 Parkplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. 10 weitere öffentliche Parkplätze sollen vor dem neuen Gebäude entlang der Poststrasse als Längsparkierung angeboten werden. Diese Lösung ist unter den Beteiligten konsolidiert (vgl. Ziffer 2.7 Einsprachessituation).

2.5. Kompatibilität mit Kooperation Bern/Fusionsabklärungen

Die UeO Poststrasse Süd ist aus Sicht des Gemeinderates mit den übergeordneten Planungsgrundsätzen der kantonalen und regionalen Planungen (z.B. Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept) und den Planungen der Stadt Bern (z.B. Stadtentwicklungskonzept STEK 2016) abgestimmt. Widersprüche oder mögliche Doppelspurigkeiten bei einem möglichen Zusammenschluss zwischen Ostermundigen und anderen Gemeinden, insbesondere der Stadt Bern, werden keine geortet.

2.6. Komptabilität mit Räumlicher Entwicklungsstrategie (RES) von O`Mundo

Die Projektunterlagen zum kommunalen Richtplan „Räumlichen Entwicklungsstrategie RES“ liegen bis am 30. Oktober 2019 zur Mitwirkung auf. Für das Vorhaben Poststrasse Süd enthält die RES folgende Zielsetzungen/Aktionsfelder (LS = Leitsätze):

- LS 1: Wertschöpfungspotential Arbeitsplätze erhöhen
 - Hauptstrassenraum aufwerten
 - Mobilitätsangebot aufwerten
- LS 2: Zentrale Orte schaffen
 - Corso Bernstrasse schaffen

Quartierachse klären (Poststrasse)

- LS 3: Städtisch geprägte Quartiere, hohe Dichte schaffen
Baustelle Z3 Gewerbe- und Dienstleistungszentrum, hohe Dichte schaffen
- LS 4: Stadtplatz schaffen
Grüner Ring abschnittsweise gestalten
- LS 5: Erschliessung Sammelstrasse aufwerten
Standorte für Velosharing und öffentliche Veloabstellanlagen schaffen
Mobilitätshub Bahnhof entwickeln

Die Planung Poststrasse Süd liefert aus Sicht des Gemeinderats taugliche und qualitätsvolle Antworten auf sämtliche in der RES gesetzten Zielsetzungen bzw. die formulierten Aktionsfelder. Zudem ist in der für die zentrale Baustelle Z3 durchgeführten Testplanung die Aufwärts-Kompatibilität der Entwicklung Poststrasse mit der Gesamtentwicklung des Bahnhofgebietes bestätigt worden.

2.7. Einsprachesituation

Im Rahmen der öffentlichen Auflage zur UeO Poststrasse Süd gingen zwei Einsprachen ein:

- Einsprache von BERMOBIL wegen Widersprüchen zum Tramprojekt

BERNMOBIL reichte stellvertretend für die Projektorganisation Tram Bern-Ostermundigen (TBO) eine Einsprache zu den unter Ziffer 2.4 beschriebenen Widersprüchen zwischen den oberirdischen Ersatzparkplätzen und dem in der UeO Poststrasse Süd festgesetzten „öffentlichen Aussenraum“ (Park) ein. Die Einsprache bleibt vorerst aufrechterhalten. BERMOBIL stellt in Aussicht, wenn die unter Ziffer 2.4 beschriebenen Bedingungen und Abmachungen erfüllt sind, die Einsprache vollständig zurückzuziehen und/oder sie in eine Rechtsverwahrung umzuwandeln.

- Einsprache der Wohnbaugenossenschaft DOMUS Bern

Die Wohnbaugenossenschaft (WBG) DOMUS Bern ist unter anderem Miteigentümerin des Areals der künftigen Überbauung „San Siro“ auf dem Oberfeld. Direkten Bezug zum Areal der UeO Poststrasse Süd hat die WBG DOMUS nicht.

Für den Gemeinderat erweckt diese Einsprache den Eindruck, es handle sich um eine „Populär-Einsprache“, weil im Rahmen der politischen Diskussionen zur UeO „San Siro“ Verzögerungen eingetreten sind.

Die terminierte Einspracheverhandlung wurde von den Einsprechenden nicht wahrgenommen. Die Einsprache bleibt somit formell aufrechterhalten.

Der Gemeinderat wird dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung diese Einsprache wegen - aus seiner Sicht - fehlender Legitimation und inhaltlicher Gegenstandslosigkeit zur Ablehnung beantragen.

GEMEINDERAT OSTERMUNDIGEN



Thomas Iten
Gemeindepräsident

Jürg Kumli
Gemeindeschreiber Stv.

Beilagen (auf der Website der Gemeinde einseh- und downloadbar):

- Überbauungsplan (Beilage T247.1)
- Überbauungsvorschriften (Beilage T247.2)
- Erläuterungsbericht (Beilage T247.3)
- Zonenplan- und Baureglementsänderung (Beilage T247.4)
- Anpassung Gestaltungsrichtplan Bernstrasse West (Beilage T247.5)
- Erläuterungsbericht zur Aufhebung des kommunalen Richtplanes ESP Bahnhof Ostermundigen (Beilage T247.6)
- Kommunalen Richtplan ESP Bahnhof Ostermundigen vom 30. Oktober 1997 (Beilage T247.7)