

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 3. Sitzung vom 23. Juni 2022

Traktanden Nr. 123
Registratur Nr. 10.22.7.1
Axioma Nr. 8089

Ostermundigen, 03.05.2022 / WieMag



Ortsplanungsrevision O'mundo; Phase 3 "Baurechtliche Grundordnung"; Kenntnisnahme Vorgehensplan; Projektkredit für die Phase 3; Genehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

2017 wurde die Ortsplanungsrevision «O'mundo» gestartet, mit dem Ziel die behördenverbindlichen Richtpläne und die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement) der Gemeinde zu erneuern und den Entwicklungen der Zeit anzupassen. Seit Oktober 2021 ist die Räumliche Entwicklungsstrategie RES (= behördenverbindlicher kommunaler Richtplan) rechtskräftig.

Die im RES definierten Ziele müssen in der dritte Projektphase der Ortsplanungsrevision konkretisiert und in der baurechtlichen Grundordnung eigentümerverbindlich festgesetzt werden. In den letzten Monaten wurden die Inhalte und Ziele der Phase 3 in einem intensiven Prozess mit der Planungskommission erarbeitet und das Pflichtenheft für das Planungsteam erstellt.

Im Laufe der Vorbereitungsarbeiten wurde immer deutlicher, dass alle raum- und baurechtlich relevanten Vorgaben, politischen Anliegen etc. in die Überarbeitung der baurechtlichen Grundlagen miteinfließen müssen. Somit muss auch die **Umsetzung des Aktionsprogramms** (deckt diverse der obgenannten Themen ab) **in das Projekt «O'mundo Phase 3» integriert** werden.

Das Projekt wird in **drei Hauptschritten** mit folgenden Inhalten abgewickelt.

- Vorarbeiten – Analyse bestehende Regelungen, Motionen, Postulate, Vertiefung RES, Richtplan Energie
- Erarbeiten Grundlagen, Qualitätskriterien – Stadtklima, Frei- und Aussenraum, Mobilität, etc.
- Erarbeiten Planungsinstrumente und Planungsverfahren – Baureglement, Zonenpläne

Im **Hinblick auf eine mögliche Fusion** mit der Stadt Bern und der damit verbundenen Änderung der Zuständigkeiten, **sollen die Arbeiten zügig umgesetzt werden**. Ziel ist es, dass die notwendigen Dokumente den kantonalen Behörden (Amt für Gemeinden und Raumentwicklung) noch vor der Fusion eingereicht werden können.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

Für die Umsetzung der dritten Phase der Ortsplanungsrevision (O'mundo Phase 3) soll der Grosse Gemeinderat einen **Rahmenkredit von CHF 700'000.00** (inklusive Mehrwertsteuer) beschliessen.

Im **Investitionsprogramm 2022 – 2030 (Finanzplan)** wurden für die Jahre ab 2022 in den Projekten 1.600 «Ortsplanungsrevision» und 1.602 «Aktionsprogramm» Investitionen in der Höhe von **CHF 400'000 (Ortsplanungsrevision) und CHF 300'000 (Aktionsprogramm)** ausgewiesen.

Die **Finanzkommission** hat das Geschäft und die vorliegende GGR Botschaft an ihrer Sitzung vom 16. Mai 2022 geprüft und den **Antrag** (GGR Botschaft, Punkt 1.2) **gutgeheissen**.

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 57 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender Beschluss zu fassen

1. Die Grobziele und Inhalte, auf der Basis der verabschiedeten Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), des Projektes «O'mundo Phase 3» zur Revision der bau- und planungsrechtlichen Instrumente wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Zulasten der Investitionsrechnung wird für die Phase 3 der Ortsplanungsrevision ein Rahmenkredit von CHF 700'000.00 (inklusive Mehrwertsteuer) genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, über den Rahmenkredit gemäss Ziffer 2 zu verfügen.

2. Erläuterungen

2.1. Ausgangslage

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 punktuell ergänzt, jedoch nie grundsätzlich überarbeitet. Dies führte dazu, dass die aktuell gültigen Reglemente und Vorgaben teilweise widersprüchlich und insbesondere in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäss sind. (In der Regel werden Ortsplanungen nach 10 bis 15 Jahren überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.)

2017 wurde die Ortsplanungsrevision «O'mundo» gestartet, mit dem Ziel die behördenverbindlichen Richtpläne und die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement) der Gemeinde zu erneuern und den Entwicklungen der Zeit anzupassen.

Das Gesamtprojekt O'mundo gliedert sich in 3 Phasen, welche jeweils wiederum in einzelne Schritte unterteilt sind:

- Phase 1: Vorbereitung
- Phase 2: Räumliche Entwicklungsstrategie (Richtplanung = behördenverbindlich)
- Phase 3: Revision Nutzungsplanung (= grundeigentümergebunden)

Im Dezember 2016 hat der Grosse Gemeinderat das Vorgehenskonzept zur schrittweisen Umsetzung der Ortsplanungsrevision (O'mundo) zur Kenntnis genommen und einen Rahmenkredit für die Phasen 1 und 2 genehmigt.

In den Jahren 2017 bis 2020 wurden diese beiden Phasen umgesetzt: In einem intensiven, partizipativen Prozess wurde die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Ostermundigen erarbeitet, im Mai 2021 vom GGR verabschiedet, im Juli vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt und seit dem 7. Oktober 2021 ist die RES rechtskräftig.

Die RES ist somit ein durch das AGR genehmigter «behördenverbindlicher kommunaler Richtplan». Das heisst: Die Inhalte der RES sind für die politischen Organe (Behörden) und die Verwaltung bindend und dienen diesen als Grundlage für alle planungsrechtlichen und raumrelevanten Vorhaben.

In der nun folgenden Phase 3 müssen die in der RES definierten Ziele und Leitsätze konkretisiert und in der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan, Schutzzonenplan, Baureglement) festgesetzt werden. Erst durch diesen Schritt werden die Vorgaben der RES auch für die Grund- und Liegenschaftseigentümer verbindlich und müssen bzw. dürfen bei Bau- und Renovationsvorhaben angewendet und umgesetzt werden.

In den letzten Monaten wurden die Inhalte und Ziele der Phase 3 in einem intensiven Prozess mit der Planungskommission erarbeitet und das Pflichtenheft für das Haupt-Planungsteam (Gesamtprojektleitung und Umsetzung der Module 1 und 3) erstellt.

Im Laufe dieser Arbeiten wurde immer klarer, dass alle raum- und baurechtlich relevanten Vorgaben, politischen Anliegen etc. in die Erarbeitung der baurechtlichen Grundlagen miteinfließen müssen. Das heisst, dass zusätzlich zu den Vorgaben der RES auch div. Motionen/Postulate des GGRs, allfällige kantonale Gesetzesänderungen, der Energierichtplan der Gemeinde, sowie diverse immer stärker gewichtete Themen wie «Umgang mit der Klimaerwärmung (Hitze, Starkregen o.ä)», «Förderung des Langsamverkehrs bzw. Kurze Wege», «Qualität der Frei-, Aussenräume» etc. analysiert und in die Planungsinstrumente einfließen müssen. Somit wird die Umsetzung des Aktionsprogramms (deckt diverse der obgenannten Themen ab) in das Projekt «O'mundo Phase 3» integriert.

2.2. Ziele und Abgrenzung

Ziel der Phase 3 ist die Umsetzung der behördenverbindlichen RES in eigentümerverbindliche Pläne und Reglemente. Die Stossrichtungen der RES müssen bspw. in konkrete, messbare Artikel im Baureglement «übersetzt» und im Zonenplan den entsprechenden Gebieten zugewiesen werden.

Folgende Instrumente werden erarbeitet:

- Grundsatzdokumente (Strategie, Qualitätskriterien etc.) zu
 - Stadtklima – Hitzeminderung, (Stark-)Regenmanagement
 - Freiraum- und Aussenraum – Anforderungen der diversen Nutzungen, Vernetzung etc. (Durch die innere Verdichtung gewinnt die Freiraum-, die Aussenraumqualität an Bedeutung – Wohlbefinden, Sicherheitsgefühl, Erholung etc.)
 - Mobilität - Fuss- und Langsamverkehr, Parkplatzmanagement, Sharing Angebote etc.
- Zonenplan Siedlung mit Gewässerräume
- Zonenplan Landschaft
- Baureglement

Bei der Erarbeitung (Überarbeitung) der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement, Zonenpläne) sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Einfach und schlank, Ansatz «Aufräumen» wo möglich
- Ablösen, wo sinnvoll und notwendig
- Qualität und Innenentwicklung im Gleichgewicht (Durch die innere Verdichtung gewinnt die Freiraum-, die Aussenraumqualität an Bedeutung)
- Kommunikation und Partizipation sind zentrale Elemente der Erarbeitung
- Die Erarbeitung erfolgt «eigenständig» und die Umsetzung ist mit oder ohne Fusion mit Bern möglich

Nicht Bestandteil der Phase 3 sind die Arealentwicklungen in den Zentralen Baustellen sowie die bereits gestarteten Planungsgeschäfte in den Bereichen der Tramwendeschleife (Rüti 1) und im Werkquartier «Obere Zollgasse» (Intersport).

2.3. Projektschritte / -module

Das Projekt wird in drei Hauptschritten mit folgenden Inhalten abgewickelt.

Vorarbeiten (1)

- Analyse der bestehenden Grundlagen, Reglemente etc. (bspw. Baureglement, UeO' s etc.)
- Vertiefung von drei zentralen Stossrichtungen der RES – «Was soll erhalten bleiben / verändert werden gegenüber dem heutigen Baureglement»
 - ZPP 1 und GRP im Lichte Corso / „Ostermündiger-Haus“
 - Grünes Wohnquartier, moderate Dichte pflegen
 - Umstrukturierungsgebiete z.B. "Gerbestrasse"
- Analyse Motionen/Postulate – Einfluss auf Planungsinstrumente

Erarbeiten Grundlagen, Qualitätskriterien (2)

- Stadtklima – Hitzeminderung, (Stark-)Regenmanagement
- Freiraum- und Aussenraum – Anforderungen der diversen Nutzungen, Vernetzung etc. (Durch die innere Verdichtung gewinnt die Freiraum-, die Aussenraumqualität an Bedeutung – Wohlbefinden, Sicherheitsgefühl, Erholung etc.)
- Mobilität - Fuss- und Langsamverkehr, Parkplatzmanagement, Sharing Angebote etc.

Erarbeiten Planungsinstrumente und Planungsverfahren (3)

- Konsolidieren Ergebnisse Modul 2 – «Was fliesst wie in Planungsinstrumente»
- Erarbeitung der Planungsinstrumente (Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft (Schutzzoneplan), Baureglement, Erläuterungsbericht
- Durchführen des Planungsverfahrens (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Verabschiedung, Genehmigung)

Die Gesamtleitung des Prozesses (GP) und die Umsetzung der Module 1 und 3 sind Bestandteil des obgenannten Pflichtenhefts.

Die Erarbeitung der Grundlagen gemäss Modul 2 können je nach Inhalt separat vergeben werden. Die Kostenschätzung für diese Arbeiten basieren auf Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte.

2.4. Projektorganisation (Aufbauorganisation)

Die Projektorganisation im Projekt «O'mundo Phasen 1 + 2» hat sich in der Praxis bewährt und wird für die Phase 3 nur minimal angepasst.

Die Zuständigkeiten der einzelnen Organe sind nachfolgend beschrieben.

Gemeinderat (GR)

Der GR sorgt dafür, dass die Finanzierung sichergestellt ist und die notwendigen Beschlüsse den zuständigen Gremien ordnungsgemäss und innerhalb der vorgesehenen Fristen vorgelegt werden. Er wird laufend über den Arbeitsstand seitens der GPL orientiert, ist für die ordnungsgemässe Vergabe externer Mandate zuständig und nimmt im Projektverlauf im Bedarfsfall auf Antrag der PLAKO übergeordnete Interessenabwägungen vor. Der GR erteilt die Freigabe der Planungsergebnisse und Anträge z.H. des GGR und der Bevölkerung.

Planungskommission (PLAKO)

Die PLAKO sorgt dafür, dass die Revision der Nutzungsplanung unter Einbezug aller wichtigen Akteure gewährleistet ist. Sie beschäftigt sich mit übergeordneten kurzfristigen und langfristig strategischen Themen und überwacht das Gesamtprojekt im Hinblick auf die formulierten Zielsetzungen. Die PLAKO übernimmt die strategisch-operative Führung für die Phase 3 und stellt den Informationsaustausch mit den übergeordneten politischen Ebenen sowie den der (übergeordneten) Kommunikation / Information gegen aussen sicher.

Gemeindeinterner, interdisziplinärer Projektausschuss (PA)

Der interdisziplinäre Projektausschuss (PA) ist verantwortlich für die interdisziplinäre inhaltliche Überprüfung und Abstimmung der vom Planungsteam erarbeiteten Ergebnisse. Der PA besteht aus der GPL sowie aus den AbteilungsleiterInnen Hochbau, Tiefbau & Betriebe, Öffentliche Sicherheit und Soziales.

Gesamtprojektleitung (GPL)

Die GPL (Thomas Iten, Magdalena Wiesmann, Gesamtleitung Planungsteam) ist verantwortlich für die Steuerung und den Projekterfolg der Phase 3 auf operativer Ebene des Gesamtprojektes. Die GPL übernimmt in der Phase 3 folgende Aufgaben:

- Sicherstellung der fachlichen Qualität der Arbeit des Auftragnehmenden
- Überwachung und Monitoring der Bearbeitung und der zugewiesenen Ressourcen (Meilensteine, Termine, Finanzen)
- Führung des zugeordneten Planungsteams (intern und extern, inkl. Ergebnissicherung)

Gesamtleitung Planungsteam (GP)

Die Gesamtleitung Planungsteam (GP) übernimmt innerhalb des interdisziplinären Planungsteams die Leitung und fungiert als direkter Ansprechpartner gegenüber der Gemeinde. Die GP nimmt Einsitz in der Gesamtprojektleitung.

Im Rahmen der Prozesssteuerung ist die GP zudem für folgende Aufgaben verantwortlich:

- Erkennen und Einbringen von Koordinationsbedarf und notwendigen übergeordneten Entscheiden und Kommunikationsbedarf gegenüber GPL oder im Rahmen der Sitzungen PLAKO
- Sicherstellung Einbezug Ämter/Dritte (in Absprache mit GPL)
- Lieferung Angaben für Reporting (Qualität, Kosten, Termine, Prognosen, Risiken usw.)

Interdisziplinäres Planungsteam

Das beauftragte, interdisziplinäre Planungsteam erarbeitet die Revision der Nutzungsplanung und unterstützt die Projektorgane in allen inhaltlichen und fachlichen Fragen und Arbeiten.

Relevante Drittprojekte

Die Koordination mit den für die OPLA relevanten Drittprojekten erfolgt über die GPL.

2.5. Interner Personalaufwand – Bestandteil «laufende Rechnung» (Jahresrechnung)

Der Arbeitsaufwand für den Bereich Planung wird sich in dieser Phase stark erhöhen. Basierend auf Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte, wird der Mehraufwand auf 40 – 50 % geschätzt. Diese Mehrbelastung wird noch verschärft durch die Tatsache, dass parallel zur Revision der Nutzungsplanung auch diverse Planungsverfahren im Rahmen grösserer Arealentwicklungen geplant sind (bspw. in den zentralen Baustellen und der Tramwendeschleufe).

Zur Unterstützung der Gemeindeplanerin wird zu Lasten des Kontos «Löhne Verwaltungs- und Betriebspersonal» eine bis Ende 2024 (2 ½ Jahre) befristete Stelle «Projektassistenz 50%» geschaffen (Kompetenz Gemeinderat).

2.6. Kostenschätzung

Der ausgewiesene Sachaufwand (externe Planungs- und Beratungsarbeiten) sind grob geschätzt. Die Beträge werden in offenen Submissionsverfahren konkretisiert.

	in CHF
Projekt-, Prozessleitung, Koordination, Sitzungen	60'000.00
Einbezug Bevölkerung – Kommunikation und Partizipation	110'000.00
Vorarbeiten (M1)	90'000.00
Erarbeiten Grundlagen, Qualitätskriterien (M2)	160'000.00
Erarbeitung Planungsinstrumente und Planungsverfahren (M3)	140'000.00
Reserven 10%, Nebenkosten 4%, MwSt. 7,7%	137'200.00
Total Sachaufwand	697'200.00
Kredit Antrag aufgerundet	700'000.00

2.7. Fusionstauglichkeit

Gemeinderat und Grosser Gemeinderat haben im Rahmen der Fusionsabklärungen bzw. der Fusionsverhandlungen mehrmals entschieden, dass «O`mundo» als nicht verhandelbares Projekt abgeschlossen werden muss. Das beantragte Vorgehen ist mit den Projektgremien Kooperation Ostermundigen Bern (KOBe) abgestimmt. Der inhaltliche Abgleich der Themen ist operativ zwischen der Gemeindeplanerin und dem Stadtplanungsamt sichergestellt.

2.8. Weiteres Vorgehen - Ausschreibung

Im Hinblick auf die mögliche Fusion und der zeitlichen Befristung der Übergangsregelung bezüglich Zuständigkeiten, erfolgt die Ausschreibung gemäss oben erwähntem Pflichtenheft für die Gesamtprojektleitung und die Umsetzung der Module 1 und 3 bereits im Q2 (Hinweis «vorbehältlich Kreditfreigabe durch den GGR»), um möglichst rasch mit den Arbeiten starten zu können. Die Ausschreibung und Vergabe der Erarbeitung der Grundlagen gemäss Modul 2, erfolgen voraussichtlich im Q3.

2.9. Mitbericht Finanzkommission

Die Finanzkommission hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 16. Mai 2022 geprüft. Die Zusammenführung der beiden Investitionsvorhaben 1.600 «Ortsplanungsrevision» und 1.602 «Aktionsprogramm» im Projekt «O'mundo Phase 3» ist nachvollziehbar und die Höhe des beantragten Kredits entspricht den ursprünglichen Angaben im Investitionsprogramm (Finanzplan). Aus diesen Gründen hat die Finanzkommission den Antrag unter Punkt 1.2. gutgeheissen.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin