

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 4. Mai 2023

Traktanden Nr. 191
Registratur Nr. 10.22.1.51
Axioma Nr. 1782

Ostermundigen, 27.03.2023 / WieMag



Überbauungsordnung "Schützenhaus" mit Änderung der Grundordnung und der Überbauungsordnung «Oberfeld – Basis und Detailerschliessung»; Genehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

1.1.1. Ausgangslage - «Überlanges» Planungsverfahren April 2013 – April 2023: Sistierung November 2016 bis Januar 2022

Im April 2013 starteten die Planungsarbeiten zum Areal «Schützenhaus» mit einem Workshopverfahren. Anfang 2014 gab der Gemeinderat den Planungsbehörden den Auftrag, die Inhalte des Schlussberichtes in einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG umzusetzen.

Im 4. Quartal 2016 entwickelte sich in den politischen Gremien ein Diskurs, ob die Gemeinde das Areal und/oder das Schützenhaus nicht kaufen sollte. So wurden Kaufverhandlungen aufgenommen und das Planungsverfahren kurz vor der öffentlichen Auflage in gegenseitigem Einvernehmen sistiert. Da innerhalb der politischen Behörden keine Einigkeit bezüglich «Kauf ja oder nein» gefunden werden konnte, verhärteten sich die Fronten zwischen den Vertragspartnern (Gemeinde und Grundeigentümern) zunehmend, was nach zwei Jahren schliesslich zum Abbruch der Verhandlungen führte. Daraufhin hat der Grundeigentümer die Gebäude totalsaniert und das gesamte Erdgeschoss des Schützenhauses vermietet.

Dank diverser klärender Gespräche, konnte im Dezember 2021 das Planungsverfahren wieder aufgenommen werden. Da die Planungsunterlagen fachlich¹ und sachlich immer noch zeitgemäss und strategisch „richtig“ sind, wurden diese nur gemäss Vorprüfungsbericht bereinigt und Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung eingearbeitet.

¹ Die Erarbeitung der Vorschriften erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der **Denkmalpflege**. Diese legte insbesondere grosses Gewicht auf die Umgebungsgestaltung, wie bspw. den **Erhalt der freien, «topfebenen» Fläche** (ohne Bäume oder Sträucher), welche den ursprünglichen Zweck des denkmalgeschützten Schützenhauses «spürbar» machen.

Die UeO hat somit auch das Ziel, den **Charakter des Ensembles** zu erhalten und die Präsenz des geschützten Objektes zu unterstützen.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

Aus Gründen der Kongruenz wurde auch der Erläuterungsbericht nur minimal ergänzt und ansonsten nicht verändert. (Die Fotos stammen aus dem Jahr 2015 und zeigen die Situation vor der Sanierung.)

Inhaltlich (materiell) entsprechen somit alle Dokumente und Pläne weiterhin den Anfang 2016 durchs AGR vorgeprüften Planungsunterlagen.

1.1.2. Ziele / Kerninhalte der Überbauungsordnung (UeO) «Schützenhaus»

Gemäss Baugesetz des Kantons Bern «Setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus» (Art. 93 Abs. 1 BauG).

Mit der Überbauungsordnung (UeO) «Schützenhaus» wird die gem. Baugesetz Art. 93 vorgeschriebene Voraussetzung für eine allfällige Ergänzung des Ensembles mit einem Neubau im Baubereich C geschaffen. Im Weiteren werden die erlaubten Nutzungen in den Innen- und Aussenräumen des gesamten Areals, die Gestaltungsgrundsätze für die Freiraumsektoren sowie die Vorschriften bezüglich Erschliessung etc. eigentümergebunden festgesetzt.

In Bezug auf einen allfälligen Neubau im Baufeld C legt die UeO «Schützenhaus» im Wesentlichen folgendes eigentümergebunden fest:

- Im Baubereich C sind folgende Nutzungen zugelassen: Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitnutzungen, Ateliers (Art. 5 Abs. 2)
- Im Erdgeschoss sind nur publikumsattraktive Nutzungen oder Gemeinschaftsräume für das Quartier zugelassen (Art. 5 Abs. 2)
- Das maximal zulässige Nutzungsmass im Baubereich C ergibt sich aus dem festgelegten Baubereich und der Höhe. (Art. 6 Abs 2 – sowie Art. 7, Art. 8 und Art. 9)
- Für den Baubereich C ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen (Art. 10 Abs. 2)

1.1.3. Dienstbarkeitsvertrag ermöglicht öffentliche Nutzung im Freiraum «Allmend»

Dank der Wiederaufnahme des Planungsverfahrens (siehe 1.1.1), kann nun auch ein Dienstbarkeitsvertrag mit den Grundeigentümern abgeschlossen und die Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden.

Zentrale Elemente dieses Vertrages sind die

- Sicherung des Fusswegrechts und des Wasserleitungsrechts zu Gunsten der Gemeinde, sowie
- die «*Verpflichtung der Grundeigentümer zuhanden der Einwohnergemeinde Ostermundigen, auf der als „Allmend“ bezeichneten, un bebauten Fläche die öffentliche Nutzung zu dulden*».
- Im Gegenzug «*verpflichtet sich die Gemeinde, die Nutzung der Allmend zu regeln sowie die Unterhalts-, Reinigungs- und Erneuerungskosten für diese Fläche zu tragen.*»

1.1.4. Keine Mehrwertabgabe geschuldet, da keine Erhöhung der Nutzungsdichte

In der UeO «Schützenhaus» werden die Vorgaben der rechtskräftigen Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 35 «Schützenhaus» präzisiert und eigentümergebunden festgesetzt.

Die Vorlage bewirkt gegenüber der ZPP keine «*besseren Nutzungsmöglichkeiten (Um- oder Aufzoning)*» (Art. 142a Abs. 2 BauG). D.h. sie generiert keinen planungsbedingten Mehrwert für die Grundeigentümer und somit muss auch keine Mehrwertabgabe geleistet werden.

1.1.5. Keine hängigen Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der ZPP «Rüti 1» ging eine Einsprache ein. Die Einsprechenden machten im Wesentlichen Aspekte zur Nutzung der Freiflächen und im Baufeld C, zur Umgebungsgestaltung und zu Anliegen der Nachbarschaft als Gründe geltend.

Die Einspracheverhandlungen haben am 26.10.2022 stattgefunden. In der Folge haben die Einsprechenden die Einsprache zurückgezogen.

Die Bearbeitung der Einsprache führte zu keinen Anpassungen in den Planungsdokumenten. Die Vorlage entspricht somit jener der öffentlichen Auflage.

1.1.6. Folgende Dokumente sind integrierende Bestandteile dieser Botschaft

Die Überbauungsordnung „Schützenhaus“ besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Überbauungsvorschriften (Beilage1)
- Überbauungsplan (Beilage2)
- Erläuterungsbericht (Beilage3)

Da gleichzeitig die heute gültige Zone mit Planungspflicht Nr. 35 „Schützenhaus“ (Artikel 79d Gemeindebaureglement) aufgehoben und die «UeO Oberfeld - Basis- und Detailerschliessung²» gemäss den Festsetzungen der UeO «Schützenhaus» geändert werden sollen, sind die folgenden Dokumente ebenfalls Gegenstand dieser Vorlage:

- Änderung Baureglement (Beilage4)
- Änderung Zonenplan (Beilage5)
- Änderung UeO Oberfeld Erschliessungen (Beilage6)

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

1.1.7. Stellungnahme der Planungskommission

Die **Planungskommission** hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 16. Februar 2023 geprüft und den **Antrag** (GGR Botschaft, Punkt 1.2) **gutgeheissen**.

² Die «Überbauungsordnung (UeO) Oberfeld - Basis- und Detailerschliessung» legt im Wesentlichen den horizontalen Verlauf der Strassenzüge und Werkleitungen auf dem Oberfeld fest.

1.2. Antrag

Gestützt auf die Ausführungen sowie Artikel 55 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

Beschluss zu fassen

1. Die Überbauungsordnung „Schützenhaus“ und die Aufhebung der Zone mit Planungspflicht Nr. 35 „Schützenhaus“ werden beschlossen.
2. Die Anpassung der Überbauungsordnung «Oberfeld - Basis- und Detailerschliessung» wird beschlossen.
3. Die Beschlussziffer 1 unterliegt dem fakultativen Referendum.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- «Beilage1_Vorschriften_UeO Schützenhaus»
- «Beilage2_Ueberbauungsplan_UeO Schützenhaus»
- «Beilage3_Erläuterungsbericht_UeO Schützenhaus»
- «Beilage4_Aenderung_Baureglement»
- «Beilage5_Änderung_Zonenplan»
- «Beilage6_Änderung_UeO Oberfeld_Erschliessung»