



## Baurechtliche Grundordnung; Überbauungsordnung „VELOstattAUTO“; Vorprüfung

### 1. Ausgangslage

Im April 2006 trat die baurechtliche Grundordnung für das ehemalige Schiessplatzgelände auf dem Oberfeld in Kraft, welches sich im Eigentum der Stadt Bern befand („Zonenplanänderung Oberfeld“).

Im Jahr 2009 veräusserte die Stadt Bern das gesamte Areal an die Vorsorgestiftung des Verbandes Schweizerischer Assistenz- und OberärztInnen (VSAO) und Mitbesitzer.

Ein grosser Teil des Areals ist der Wohnzone Oberfeld (WO) gemäss Artikel 59a Baureglement zugewiesen. Diese Wohnzone beinhaltet als baurechtliche Besonderheit die Möglichkeit, die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge bis auf 0.1 pro Wohnung reduzieren zu können (Artikel 59 Absatz 6 Baureglement). Um die Möglichkeit zur Reduzierung der Parkplatzanzahl auszuschöpfen, ist der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) notwendig.

Die Wohnbaugenossenschaften „Oberfeld“ und „Atlantis“ konnten von der VSAO und Mitbesitzer per Ende 2010 ein Landstück in der Wohnzone Oberfeld erwerben, welches die Erstellung von 10'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zulässt. Ziel der Genossenschaften ist es, eine sogenannte autofreie Siedlung mit rund 80 Wohneinheiten zu realisieren.

Die Wohnbaugenossenschaften möchten die Möglichkeit zur Parkplatzreduktion nutzen. Deshalb soll die vorliegende UeO „VELOstattAUTO“ erlassen werden, für deren Beschluss der Grosse Gemeinderat abschliessend zuständig ist.

### 2. Ziele der Überbauungsordnung „VELOstattAUTO“

Mit der UeO werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellen der baurechtlichen Grundlage, welche es der Baupolizeibehörde ermöglicht, ein Baugesuch bewilligen, welches lediglich rund 10 Prozent der Anzahl Anstellplätze für Motorfahrzeuge ausweist, welche nach der kantonalen Baugesetzgebung vorgeschrieben wären.
- Festlegen von Flächen und Räumen, auf oder in welchen allenfalls in späteren Zeitpunkten zusätzliche Abstellplätze realisiert werden könnten.
- Festsetzen von Regeln welche besagen, ab welchen Zeitpunkten und Umständen zusätzliche Abstellplätze gebaut werden müssen.
- Festsetzen von Regeln, welche besagen, auf welche Weise die finanziellen Mittel zum allfälligen Bau zusätzliche Abstellplätze sicherzustellen sind.

Im heutigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des eingereichten generellen Baugesuches wenige Motorfahrzeuge vorhanden sein werden. Die Wohnbaugenossenschaften verfolgen das Ziel, die Wohneinheiten an Personen abzugeben, welche kein Motorfahrzeug besitzen oder nutzen wollen. Weil unvorhersehbar ist, ob im Laufe der Zeit

Verhaltensänderungen und/oder BewohnerInnen-Wechsel eintreten können, muss die Gemeinde über ein öffentlich-rechtliches Instrument verfügen, um den Bau zusätzlicher Abstellplätze verfügen zu können.

### **3. Vertrag zwischen Gemeinde und den Grundeigentümerschaften**

Weil nicht alle Einzelheiten von den in Punkt 2 genannten Zielen mit dem öffentlich-rechtlichen Instrument der UeO geregelt werden können und sollen, wird zwischen der Gemeinde und den Wohnbaugenossenschaften ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. (gemäss Artikel 8 Absatz 4 der UeO-Vorschriften). Dieser Vertrag ist integrierender Bestandteil der UeO.

## **4. Mitwirkungsverfahren**

### **4.1. Mitwirkungseingaben**

Das Ziel des Mitwirkungsverfahrens war es, die öffentliche Akzeptanz gegenüber der UeO auszuloten. Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 30. September bis 29. Oktober 2010. Bis zum 1. November 2010 konnten Anregungen, Kritik, Verbesserungsvorschläge an den Gemeinderat gereicht werden.

Es gingen Eingaben von 4 politischen Parteien (EVP, Grüne, SP und SVP), 2 Verbänden (VCS, Pro Velo Bern) und einer Privatperson ein. Auch die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld äusserte sich zur UeO.

Alle Mitwirkenden äusserten sich im Grundtenor positiv zur Überbauungsordnung. Die Eingaben sind im Originalwortlaut im Mitwirkungsbericht festgehalten. Auf das Kommentieren der einzelnen Eingaben wird verzichtet (vergleiche Punkt 4.2).

### **4.2. Reaktion auf die Mitwirkungseingaben**

Mit der vorliegenden UeO betritt die Gemeinde Ostermundigen Neuland in Bezug auf die Regelung der Parkplatzanzahl. Die Rechtstauglichkeit ist zwar aus Sicht der Gemeinde gegeben. Dennoch enthielt das Mitwirkungsexemplar noch einige Ungenauigkeiten. Diese betrafen vor allem die Mechanismen, ab welchen Fahrzeugbeständen wie viele zusätzlich Parkplätze gebaut werden müssen und auf welche Weise die künftige Realisierung zusätzlicher Parkplätze finanziell sichergestellt werden kann. Zudem bestanden auch noch Unsicherheiten, welche Umstände mit dem öffentlich-rechtlichen Planungsinstrument der UeO zu regeln seien und welche mit dem Vertrag zwischen den Wohnbaugenossenschaften und der Gemeinde.

Die meisten Mitwirkungseingaben befassten sich denn auch mit erwähnten Ungenauigkeiten; das heisst, es wurden viele Fragen zu den oben erwähnten Themen (Mechanismen, Sicherstellung usw.) aufgeworfen.

Auch aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden die Unterlagen der UeO strukturell überarbeitet. Die Mitwirkungseingaben im Zusammenhang mit der strukturellen Überarbeitung im Mitwirkungsbericht einzeln zu kommentieren, würde keinen Sinn ergeben. Deshalb wurde darauf verzichtet (vergleiche Punkt 4.1).

## 5. Vorprüfungsverfahren

Die UeO wurde am 2. Februar 2011 dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung gemäss Artikel 59 Baugesetz eingereicht. Dabei wurde die Rechtmässigkeit gegenüber der übergeordneten Gesetzgebung und die Vollzugstauglichkeit geprüft. Das AGR prüfte nebst der UeO auch die Inhalte des Vertrages zwischen den Wohnbaugenossenschaften und der Gemeinde.

Im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2011 und in der Mitteilung vom ..... zum Vertragsentwurf hält das AGR fest, dass die UeO – nach Vornahme der von ihm vorgeschlagenen Anpassungen – die UeO als genehmigungsfähig bezeichnet werden kann.

## 6. Weitere Planungsschritte

- Öffentlich-rechtliches Auflageverfahren

Die Unterlagen werden während 7. Juli bis 5. August 2011 öffentlich-rechtlich aufgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens können Einsprachen eingereicht werden.

Unter der Voraussetzung, dass keine Einsprachen eingehen werden und das der Vertragabschluss zwischen der Gemeinde und den Wohnbaugenossenschaften zustande kommt, sind folgende Verfahrensschritte geplant:

- Beschluss durch den Gemeinderat (9. August 2011)
- Beschluss durch den Grossen Gemeinderat (8. September 2011)
- Genehmigung durch das AGR (September/Oktober 2011)