

Ried, Niederwangen: Planungsinstrumente

Kredit; Direktion Planung und Verkehr

Bericht des Gemeinderates an das Parlament

1. Ausgangslage

Beim Ried geht es einerseits um die Planung einer qualitativ hochstehenden Bebauung für rund 2'000 Personen – andererseits um die Sicherung des Naherholungsgebietes. Im Dezember 2007 hat das Parlament dazu einen Kredit von Fr. 300'000.– bewilligt. Bis Oktober 2008 wurde hiermit ein offener Planungswettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag durchgeführt. Als Siegerprojekt wurde das Konzept PAPILLON der ARGE blue architects und Ruprecht Architekten, Zürich erkoren.

Über die Ergebnisse des Verfahrens (siehe www.ried.koeniz.ch) sind die Mitglieder des Parlaments von der Direktion DPV jeweils direkt orientiert und dokumentiert worden. Die Resonanz auf die öffentlichen Ausstellungen, die Berichte in den Medien sowie insbesondere die Stellungnahmen der Miteigentümergeinschaft Ried und der Arbeitsgruppe für Planungsfragen Wangental (APW / Ortsverein Niederwangen (OVN)) zeigen, dass

- die durch den Gemeinderat als Verfahrensvorgaben gesetzten quantitativen Eckwerte kompromissfähig bemessen sind
- mit dem Konzept PAPILLON eine konsensfähige Grundlage zum Ersatz der Planung von 1979 gefunden worden ist
- das Parlament mit seinem Kreditentscheid somit den Weg geöffnet hat zur Inwertsetzung der grössten zusammenhängenden Baulandreserve für Wohnungsbau in der Region Bern.

Da das Konzept PAPILLON gemäss Jury-Bericht in verschiedener Hinsicht ein Optimierungspotential aufweist und die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses in planungsrechtliche Instrumente (vergl. Ziff. 2) ein anspruchsvoller Prozess darstellt, werden die Arbeiten durch eine Projektgruppe begleitet – bestehend aus Vertretern der Fachjury, der Bau- und Planungskommission, der Miteigentümergeinschaft Ried, der Arbeitsgruppe für Planungsfragen Wangental / Ortsverein Niederwangen sowie den planenden und bauenden Abteilungen der Verwaltung.

2. Neue Planungsinstrumente zum Ersatz der Planung 1979

Wie angetönt, geht es im Ried grundsätzlich darum, die aus dem Jahre 1979 stammende Überbauungsordnung durch eine den aktuellen und künftigen Erfordernissen entsprechende Planung zu ersetzen. Hierzu sind eine grundeigentümergeinschaftsverbindliche Nutzungsplanung und ein zustimmender Beschluss der Stimmberechtigten erforderlich. Erfolgversprechende Grundlage dazu ist nunmehr das Konzept PAPILLON. Gemäss Beratung und Übereinkunft in der Projektgruppe soll dessen Umsetzung in planungsrechtliche Instrumente über folgende drei Stufen erfolgen:

1) Richtprojekte (behördenverbindlich; Beschluss durch Gemeinderat)

Detaillierter Machbarkeitsnachweis eines Teilbereiches (Einzelquartiere mit Grünfingern) für die Bereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr unter Berücksichtigung und Optimierung der Anliegen Ver- und Entsorgung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.

2) Masterplan (behördenverbindlich; Beschluss durch Gemeinderat)

Erkenntnisübertragung aus den Richtprojekten auf das gesamte noch beplanbare Ried. Ergänzungen in den Hauptbereichen (Verkehrerschliessung, Weiler, Schule, Landschaft, Entwässerung, ökologische Aufwertung, Immissionsschutz und Etappierung). Allgemeinverständliche Darstellung der wesentlichen Entwicklungsabsichten (Handlungskonzept für Leitidee / Planungsstrategie).

3) Rahmen-Überbauungsordnung (UeO) (grundeigentümergebunden; Beschluss durch Stimmberechtigte)

Abstraktion des Masterplans. "Zonierung" durch parzellenscharfe Abgrenzungen sowie Vorschriften zu den grundlegenden und als konstant zu wählenden Elementen der gesamten Entwicklung, Erschliessung, Nutzung, Überbauung und Gestaltung.

3. Kosten und Kostenteiler

Die Projektgruppe hat die Offertstellung des Teams Papillon inhaltlich begleitet und erachtet die nachstehend zusammengefassten Kosten im Vergleich zu ähnlich gelagerten Planungen als realistisch:

Instrument / Leistung	Honorarkosten - gem. Offerten	Aufwand Verwaltung	Gesamt-Kosten
Projektgruppe	40'000.-	für Begleitung, Organisation, Mitwirkung, Planaufgabe, Planerlass... gemäss Erfahrung ca. 50% der Honorarkosten	Honorarkosten + Aufwand Verwaltung
1) Richtprojekte	197'100.-		
2) Masterplan			
3) Rahmen-UeO	45'000.-		
Reserven (ca. 6%)	17'900.-		
Total inkl. Modell	300'000.-	150'000.-	450'000.-

Kostenbeteiligung Miteigentümergeinschaft Ried:

Die Miteigentümergeinschaft Ried hat an ihrer Vollversammlung vom 29.04.2009 folgende Kostenbeiträge beschlossen:

- 50% der Honorarkosten, d.h. 150'000.-
- 50% des Verwaltungsaufwandes, d.h. 75'000.-
- **Total / maximal 225'000.-**

Der Beschluss erfolgte unter dem Vorbehalt der Kreditbewilligung durch das zuständige Gemeindeorgan. Dem Parlament wird somit ein Brutto-Kredit von Fr. 300'000.- beantragt.

4. Termine

Richtprojekt / Masterplan / Rahmen-UeO:

Orientierung und öffentl. Mitwirkung: März – Mai 2010
Kantonale Vorprüfung: August – Oktober 2010

Rahmen-UeO:

Planaufgabe:	Februar – April 2011
Behandlung im Parlament:	Juni 2011
Abstimmung :	November 2011

5. Folgen bei Ablehnung

- Das Konzept PAPILLON könnte aufgrund fehlender Ressourcen der Planungsabteilung nicht in der von der Wettbewerbsjury verlangten und der Bedeutung des Ried gebührenden Weise optimiert werden.
- Die bis zur Kreditablehnung angefallenen Aufwendungen müssten definitiv von den damit belasteten Konten – namentlich das für das Ortsplanungs-Modul "Richtplan Wangental" installierte Konto – getragen werden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

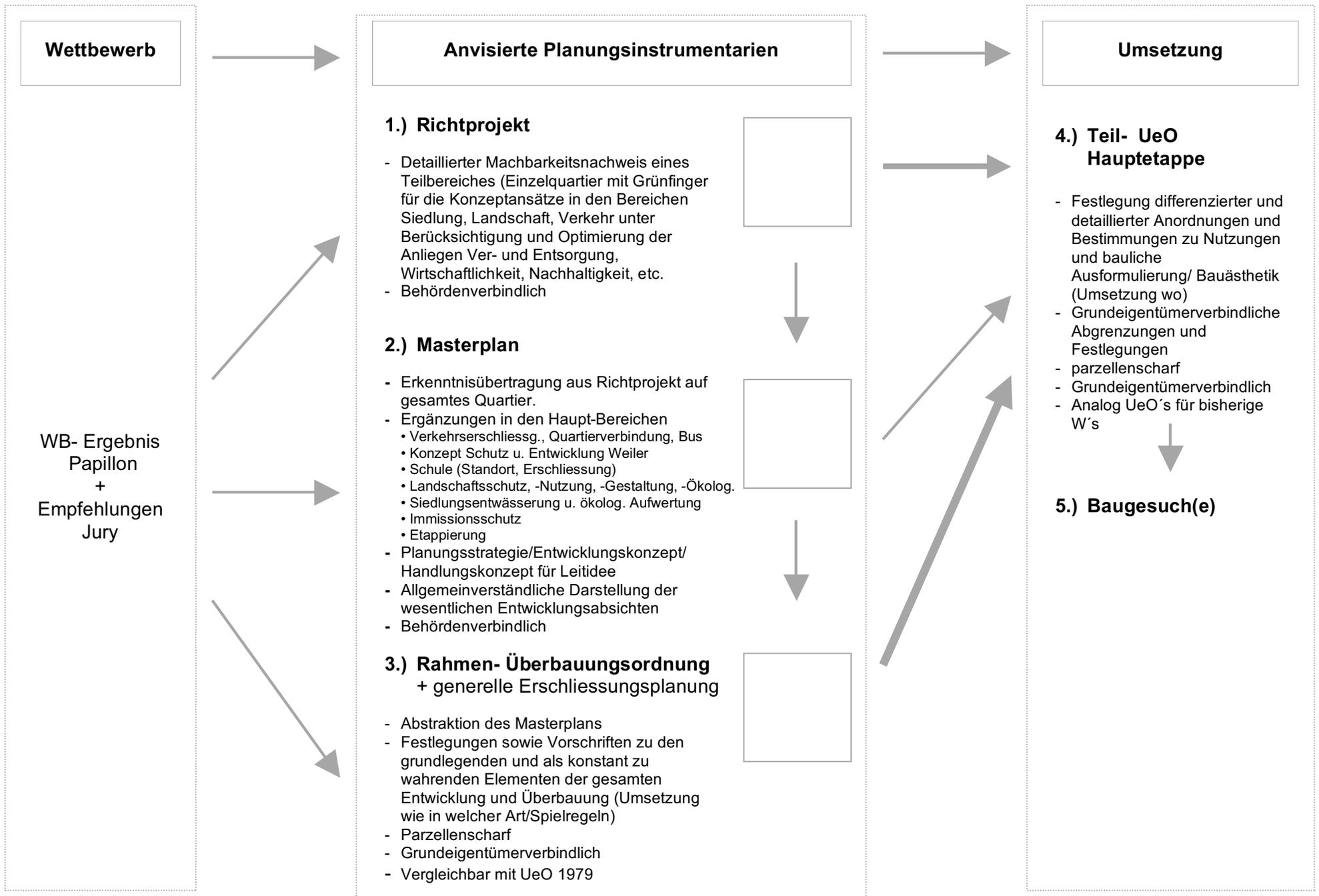
Das Parlament beschliesst für das Planungsvorhaben Ried – Umsetzung in planungsrechtliche Instrumente – einen Planungskredit von Fr. 300'000.– zu Lasten Konto Nr. 210.581.0182 "Ried: Planungsinstrumente".

Köniz, 8. Juli 2009

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Ried: anvisierte Planungsinstrumente
- Bearbeitungsperimeter Richtprojekte, Masterplan, Rahmen-UeO



BEARBEITUNGSPERIMETER RICHTPROJEKTE, MASTERPLAN, RAHMEN UeO

Richtprojekte (Nordflanke)

- „Bebaungsfinger“

- „2 Grünfinger“

Masterplan

- Allee; spezifische Orte

- Grenzbereiche

