

**Sitzung vom 25. Juni 2014 / Geschäft Nr. 2**

## **Bericht und Antrag Ortsplanungsrevision; Verpflichtungskredit**

### **1. Das Wichtigste in Kürze**

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung von Zollikofen liegt mehr als 20 Jahre zurück. Seither haben diverse Teilrevisionen an den Instrumenten der Grundordnung, insbesondere dem Zonenplan und dem Baureglement stattgefunden. Eine Gesamtrevision ist heute unumgänglich. Dies hat der Gemeinderat frühzeitig erkannt und die Revision der Ortsplanung von Zollikofen als wichtiges und zentrales Anliegen der laufenden Legislatur festgelegt.

Die Planungskommission und der Gemeinderat haben sich im Rahmen der Vorbereitungsphase bereits intensiv mit dem Prozess der Ortsplanungsrevision befasst. Der Rahmen der Revision wurde abgesteckt, die Projektorganisation und der Terminplan festgelegt und ein qualifiziertes Planungsteam für die Bearbeitung der Gesamtrevision bestimmt.

Dem Gemeinderat ist es ein wichtiges Anliegen, die Ortsplanungsrevision transparent und unter Einbezug aller Akteure durchzuführen. Betroffene sollen zu Beteiligten gemacht werden. Einen grossen Stellenwert geniesst daher auch die Partizipation der Bevölkerung.

In erster Linie geht es im hier vorliegenden Kreditantrag um die Bewilligung der benötigten finanziellen Mittel im Umfang von Fr. 540'000.00. Daneben soll aber der Grosse Gemeinderat als beschlussfassendes Organ der wichtigen kommunalen Planungsinstrumente wie Baureglement und Zonenplan ein erstes Mal umfassend über den Ablauf der Ortsplanungsrevision informiert werden. Zudem vermittelt der Bericht allgemeine Informationen zur Raumplanung und Ortsplanung im Speziellen.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Das Planungsrecht umfasst eine Fülle von gesetzlichen Grundlagen auf allen Stufen des Staatswesens (Bund, Kanton, Region, Gemeinde).

Nachfolgend aufgeführt sind nur die zentralen Erlasse im Bereich des Planungsrechts und der kommunalen Zuständigkeit:

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721.0)
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 54 Abs. 1 lit. a
- Baureglement vom 2. Dezember 2001 (BR, SSGZ 721.1)

### **3. Bezug zum Leitbild**

Der Lösungsansatz 3.3 fordert die aufeinander abgestimmte Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Das Umsetzungsprogramm 14/18 (Punkt 3.3.1.1) sieht hierzu für das Jahr 2014 die Durchführung der konzeptionellen Phase der Ortsplanungsrevision und den Einbezug der Bevölkerung vor.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	1 von 12

#### 4. Was ist Raumplanung?

Unter Raumplanung versteht man die vorausschauende Koordination raumwirksamer Tätigkeiten. Raumplanung ist eine Querschnittsaufgabe. Sie befasst sich mit den Themenkreisen Siedlung, Landschaft, Verkehr und Infrastrukturen.

Raumplanung ist eine öffentliche Aufgabe, die vielen sich widersprechenden Interessen in einem demokratischen Ablauf aufeinander abzustimmen und wichtige Entscheide in einem rechtsstaatlich korrekten Verfahren festzusetzen. Bund, Kantone und Gemeinden haben je ihren Zuständigkeitsbereich. Weil sie sich aber mit dem gleichen Raum befassen und auf der gleichen Fläche planen, müssen sie eng zusammenarbeiten und widersprüchliche planerische Festlegungen vermeiden.

Die Ortsplanung dient der räumlichen Ordnung des Gemeindegebietes, indem sie die baulichen Nutzungsmöglichkeiten grundeigentümerverbindlich festlegt und die weitere Entwicklung in Konzepten und Richtplänen behördenanweisend vorzeichnet und koordiniert.

#### 5. Kommunale Planungsinstrumente



##### Richtpläne

Richtpläne dienen der Abstimmung aller raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die gewünschte Entwicklung. Sie legen die zeitliche Reihenfolge der Massnahmen fest und bezeichnen die einzusetzenden Mittel und Instrumente. Der Planungszeithorizont beträgt 20 bis 30 Jahre. Richtpläne durchlaufen von Gesetzes wegen die Mitwirkung und die Vorprüfung. Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden sie vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt und sind behördenverbindlich. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen Richtpläne für die Sachbereiche Siedlung, Verkehr, Landschaft und Energie erstellt werden.

##### Nutzungspläne

Nutzungspläne dienen der Festlegung und Umschreibung der einzelnen Nutzungsarten und deren räumlicher Anordnung im Gemeindegebiet sowie der Umschreibung der Gebäude-, Umgebungs- und Landschaftsgestaltung und der rechtlichen Sicherstellung von Erschlies-

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\1140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	2 von 12

sungsanlagen aller Art. Nutzungspläne werden nach der Mitwirkung und Vorprüfung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Beschlussfassung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums. Die Genehmigung erfolgt ebenfalls durch das AGR und die Pläne sind allgemeinverbindlich und damit insbesondere grundeigentümerverbindlich.

Auf kommunaler Stufe besteht die Nutzungsplanung aus der baurechtlichen Grundordnung und aus den Ueberbauungsordnungen (UeO).

Die baurechtliche Grundordnung gilt als eigentliche "Bauverfassung der Gemeinde" und besteht aus Zonenplan, Baureglement und Schutzzonenplänen. Der Zonenplan legt die Bauzone und ihre Einteilung, die Landwirtschaftszone und die verschiedenen Nutzungszonen fest. Er bezeichnet die Schutz-, Gefahren- und Immissionsgebiete. Das Baureglement enthält organisatorische Bestimmungen, die allgemeinen Bauvorschriften der Gemeinde und die Vorschriften zum Zonenplan und Schutzzonenplan. Der Schutzzonenplan, welcher heute Zonenplan 2 genannt wird, legt die Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die baulichen Schutzobjekte und Schutzgebiete innerhalb der Gemeinde fest.

Ueberbauungsordnungen bestehen aus Ueberbauungsplan und Ueberbauungsvorschriften. Der Ueberbauungsplan ist ein vielseitiges Instrument, welches Baulinien, Baubereiche für detaillierte Nutzungen innerhalb einer übergeordneten Zone, Schutzobjekte und Erschliessungsanlagen enthalten kann. Er kann den Zonenplan ergänzen oder innerhalb seines Geltungsbereiches von ihm abweichen. Eine Ueberbauungsordnung ist Voraussetzung für Bauten und Anlagen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP. Die Ueberbauungsvorschriften enthalten den zur Erreichung des Zwecks der Ueberbauungsordnung notwendigen Text. Sie können das Baureglement ergänzen oder von ihm abweichende Bestimmungen enthalten.

## 6. Ausgangslage / bisherige Arbeiten

Der Gemeinderat hat sich erstmals an seiner Klausur vom 3. Mai 2013 eingehend mit der anstehenden Aufgabe einer Ortsplanungsrevision befasst.

Am 30. Oktober 2013 fand in der Aula der Sekundarstufe I eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Der bisherige Ortplaner Andreas Gerber informierte in einem historischen Rückblick über die räumliche Entwicklung der Gemeinde Zollikofen. Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland hielt ein Inputreferat zur Kampagne "Boden gutmachen". Im Weiteren wurde der interessierten Bevölkerung der Ablauf (Organisation, Termine, Mitwirkung) der Ortsplanungsrevision vorgestellt. Zum Schluss wurden Erwartungen und Anliegen aus dem Kreis der Anwesenden entgegengenommen und Fragen beantwortet.

Im Zentrum der Vorbereitungsphase zur Ortsplanungsrevision steht die Auswahl eines geeigneten und qualifizierten Planungsteam mit ausgewiesenen Kompetenzen in folgenden Fachbereichen:

- Stadt- und Siedlungsplanung
- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Landschaftsplanung
- Energieplanung
- Support in den Bereichen Recht, Kommunikation und Präsentation

Eine solche Auswahl unterliegt der Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen. Der Gemeinderat hat sich entschieden, ein sogenanntes Selektives Verfahren durchzuführen. Ordentlicherweise nimmt der Departementsvorsteher eine solche Vergabe vor. Auf Grund der Wichtigkeit des Vorhabens und der strategischen Bedeutung wurde für die Beur-

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	3 von 12

teilung der Angebote ein Beurteilungsausschuss<sup>1</sup> aus Mitgliedern des Gemeinderates und der Planungskommission eingesetzt.

#### Ausschreibung 1. Stufe

Alle Anbieterinnen und Anbieter konnten aufgrund der Ausschreibung auf der Ausschreibungsplattform simap.ch einen Antrag auf Teilnahme einreichen. Anhand der nachfolgenden Eignungskriterien wurden aus neun eingegangenen Bewerbungen vier Teams bestimmt, welche zur zweiten Stufe zugelassen wurden:

Zwingende Eignungskriterien (Kriterium muss erfüllt sein):

- Fachkompetenz der Unternehmung
- Leistungsfähigkeit
- Selbstdeklaration

Bewertete Eignungskriterien (Kriterien werden benotet und gewichtet):

- Projektorganisation Planungsteam (Gewichtung 20 %)
- Fachkompetenz Schlüsselpersonen (Gewichtung 20 %)
- Referenzen (Gewichtung 20 %)
- Auftragsanalyse (Gewichtung 40 %)

#### Ausschreibung 2. Stufe

An einer ganztägigen Sitzung nahm der Beurteilungsausschuss die Bewertung der eingegangenen Angebote vor. Die vier Teams erhielten die Möglichkeit, ihre Offerte zu präsentieren. Im Anschluss an die zwanzigminütige Präsentation fand eine Fragerunde statt. Die Teams wurden an Hand folgender vorgängig bestimmter Zuschlagskriterien bewertet:

- Fachkompetenz (Gewichtung 35 %)
- Vorgehenskonzept (Gewichtung 35 %)
- Preis (Gewichtung 30 %)

#### Zuschlag

Aufgrund der Bewertung wurde der Zuschlag der Firma Ecoptima AG aus Bern erteilt; dies unter Vorbehalt des hier beantragten Verpflichtungskredits. Das zu beauftragende Planungsteam ist eine Arbeitsgemeinschaft unter der Federführung der Ecoptima AG. Das Berner Planungsbüro wurde 1990 gegründet und beschäftigt rund 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Weitere beteiligte Firmen sind die Kontextplan AG aus Bern (Verkehr und Infrastruktur), Sigmaphan AG aus Bern (Landschaft), Dr. Eicher + Pauli AG aus Liestal mit einer Geschäftsstelle in Bern (Energie) sowie das Atelier Wehrli (Experte Städtebau) aus Wünnewil. Bei Bedarf kann die Firma Furrer Hugli & Partner AG aus Bern für Kommunikationsfragen beigezogen werden.

Als letzten Schritt in der sogenannten Vorbereitungsphase zur Ortsplanungsrevision geht es darum, einen entsprechenden Verpflichtungskredit genehmigen zu lassen. Als Basis dazu dient die Offerte des gewählten Planungsteams unter der Federführung der Ecoptima AG. Nachfolgend werden das Vorgehenskonzept, der Einbezug der Bevölkerung, der Terminplan und die benötigten finanziellen Mittel näher beschrieben. Einzelne Textstellen und Grafiken wurden dem Angebot der Ecoptima AG entnommen.

## **7. Projektorganisation**

Der Gemeinderat ist die verantwortliche Planungsbehörde. Als Fachkommission steht ihm die Planungskommission zur Seite, welche die Geschäfte vorberät und Antrag stellt. Die Nutzungsplanung wird durch den Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Re-

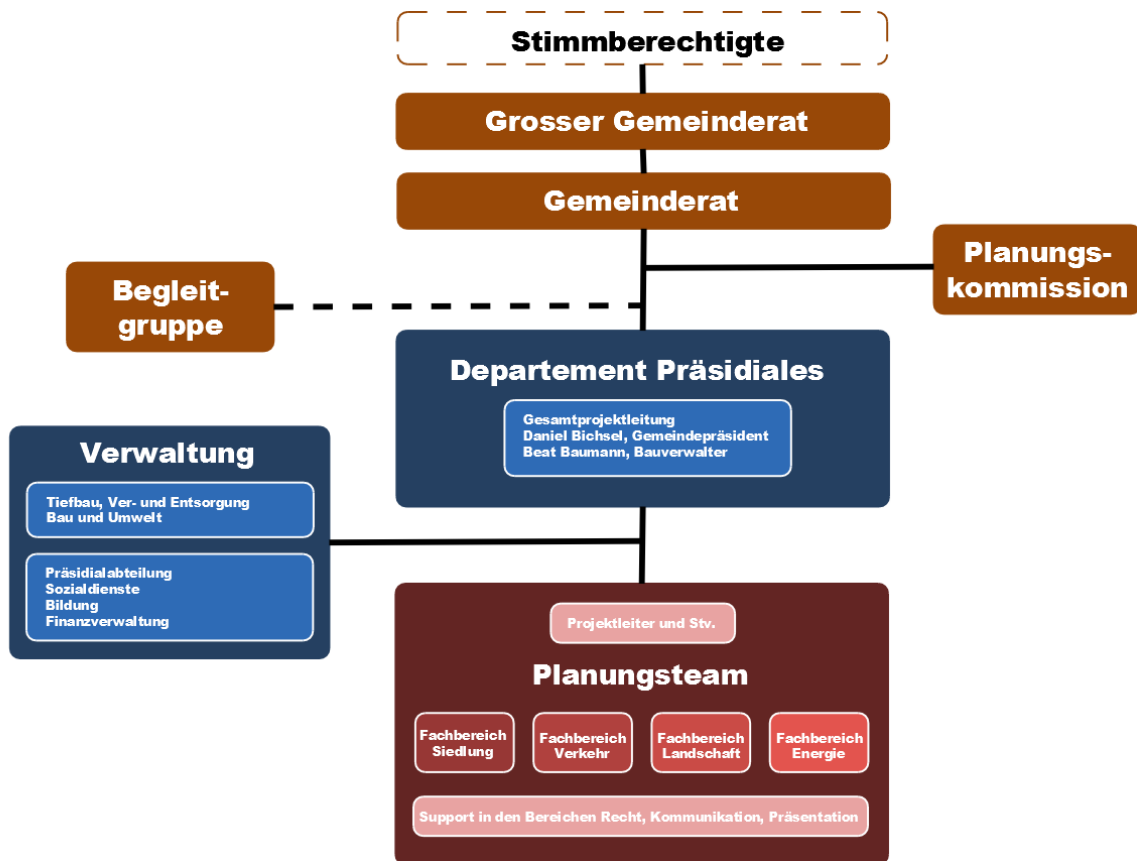
---

<sup>1</sup> Mitglieder des Beurteilungsausschusses: Daniel Bichsel (Vorsitz), Mirjam Veglio, Joseph Crettenand, Edi Westphale, Elisabeth Wendelspiess, Stefan Stock, Markus Hadorn

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	4 von 12

ferendums beschlossen.

Die Gesamtprojektleitung wird durch das Departement Präsidiales (Bereich Planung) sichergestellt. Die Bereiche Tiefbau, Ver- und Entsorgung sowie Bau und Umwelt der Bauverwaltung stehen beratend für die jeweiligen Fachbereiche zur Verfügung. Die weiteren Abteilungen der Gemeindeverwaltung werden über den Stand der Arbeiten periodisch informiert. Sie stehen für Auskünfte und Stellungnahmen in ihrem Tätigkeitsgebiet zur Verfügung.



### Begleitgruppe

Damit die Ortsplanung breit abgestützt werden kann, ist es von grosser Bedeutung, dass die verschiedenen Akteure bereits im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts sowie der Richtpläne einbezogen werden. Das Planungsteam schlägt daher vor, eine Begleitgruppe mit Vertretern aus Parteien, Verbänden, Gewerbe, Interessengruppen und bei Bedarf aus Nachbargemeinden zu bilden. Wichtige Meilensteine werden der Begleitgruppe im Rahmen von Veranstaltungen vorgestellt und mit ihr besprochen. Es ist vorgesehen, Begleitgruppen-Veranstaltungen zu den Entwicklungszielen, zu den Zukunftsbildern sowie zum Entwurf des Entwicklungskonzepts durchzuführen. Im Rahmen dieser Anlässe sollen diese Themen in Gruppenarbeiten diskutiert und anschliessend mit der gesamten Begleitgruppe konsolidiert werden.

## 8. Generelles Vorgehenskonzept

Das vorgängig gesteckte Terminziel sieht vor, dass bis im Dezember 2016 der Beschluss des Grossen Gemeinderates zur Nutzungsplanung gefällt werden sollte. In der Diskussion mit den vier beteiligten Teams hat sich gezeigt, dass dies ein sehr ehrgeiziges Ziel ist. Das Vorgehenskonzept sieht nun vor, nach der konzeptionellen Planung (inkl. entsprechender Mitwirkung) die Richtplanung und die Nutzungsplanung parallel zu bearbeiten sowie mitwirken und vorprüfen zu lassen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\1140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	5 von 12

Der Vorteil dieses Vorgehens besteht darin, dass am Schluss des Prozesses zwei aufeinander abgestimmte Planungsinstrumente (Richtpläne und Nutzungsplan) vorliegen. Dieses Vorgehen wurde erfolgreich im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen der Gemeinden Münsingen und Lyss angewandt (Genehmigung Juli 2011 bzw. September 2013).



### Terminplan

Es ist vorgesehen, dass die konzeptionelle Planung im April 2015 mit dem Beschluss durch den Gemeinderat zum Entwicklungskonzept abgeschlossen werden kann. Somit ist es bei gutem Planungsverlauf möglich, die Nutzungsplanung bis Ende 2016 durch den Grossen Gemeinderat verabschieden zu lassen.

Auf dem Weg dorthin gibt es viele potentielle Stolpersteine, welche den Terminplan in Frage stellen könnten. Dabei gilt es zu beachten, dass bei einer Ortsplanungsrevision die qualitativen Ziele stärker zu gewichten sind, als ein unter allen Umständen einzuhaltendes Terminziel. Nichts desto trotz gilt es, den gesamten Planungsprozess möglichst kompakt und zeitnah abzuwickeln.

## 9. Phase 1: konzeptionelle Planung

### Grundlagen / Analyse

In dieser Phase ist die konzeptionelle räumliche Ausrichtung der Gemeinde Zollikofen für die nächsten 20 bis 30 Jahre zu entwickeln. Die konzeptionelle Planung bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Richtpläne und die Revision der Bau- und Zonenordnung.

In der Phase "Konzeptionelle Planung" werden als erstes die verschiedenen Grundlagen und die bestehenden Planungsinstrumente auf den verschiedenen Stufen zusammengetragen und ausgewertet.

In einem zweiten Schritt wird eine Analyse (Ist-Zustand, Schwachstellen usw.) vorgenommen und der Handlungsbedarf abgeleitet.

### Entwicklungsziele

Nach der Analyse wird die künftige Gesamtentwicklung der Gemeinde geklärt. Entwicklungsziele für die nächsten 20 bis 30 Jahre werden auf der Basis von Entwicklungsszenarien definiert. Dabei werden unter anderem die übergeordneten Planungsinstrumente berücksichtigt.

### Stossrichtungen / Zukunftsbilder

Auf der Basis eines groben Mengengerüsts (Einwohner, Arbeitsplätze) werden verschiedene Entwicklungsstossrichtungen mit unterschiedlichen Verteilungen von zusätzlichen Einwohnern und Arbeitsplätzen definiert und einander gegenübergestellt (z.B. mehr Innenentwicklung vs. mehr Aussenentwicklung, mehr Wohnen vs. mehr Arbeiten, mehr nachfrageorientiert vs. mehr angebotsorientiert). Bei den Stossrichtungen werden auch das Zusammenspiel und die Auswirkungen auf die Landschaft und den Verkehr aufgezeigt.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	6 von 12

Daraus werden entsprechende Zukunftsbilder abgeleitet. Deren Konsequenzen in Bezug auf Versorgung (inkl. Energie), Verkehr, Landschaft und Naherholung werden aufgezeigt. Aufgrund einer Bewertung wird das anzustrebende Zukunftsbild definiert. Nach diesem Schritt werden die definierten Ziele nochmals überprüft und allenfalls angepasst. Eine erste grobe Beurteilung der finanziellen Tragfähigkeit (u.a. Überprüfung der anstehenden Sprungkosten) wird vorgenommen.

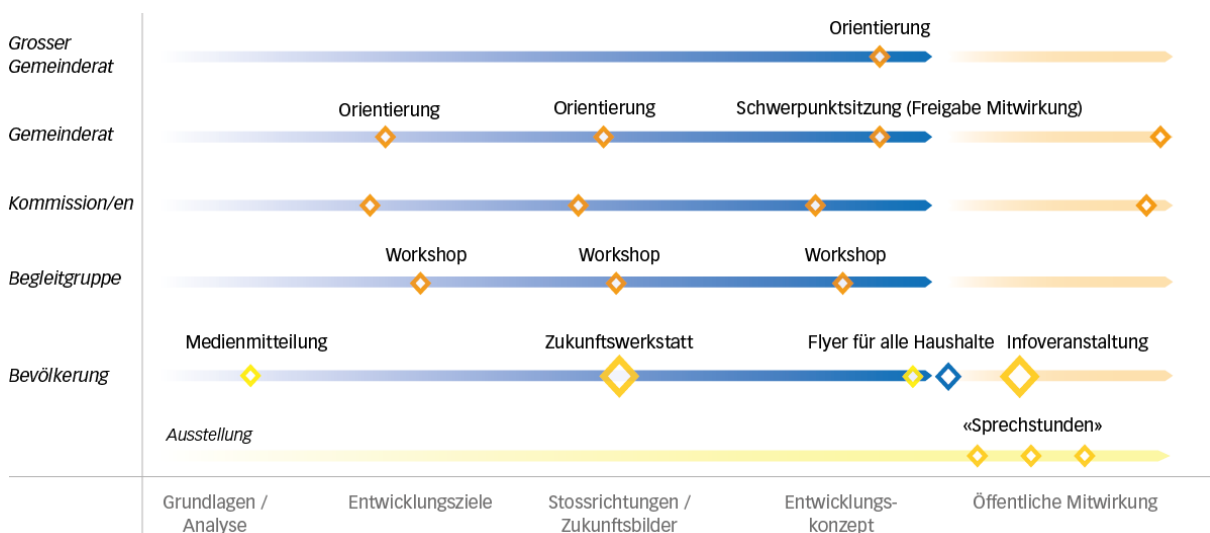
Entwicklungskonzept

Auf der Basis des anzustrebenden Zukunftsbildes wird ein räumliches Entwicklungskonzept (Karten und erläuternden Text) erarbeitet, welches auch die Schwerpunktthemen und Gebiete für die nächste Phase definiert.

Partizipation konzeptionelle Planung

Der Einbezug der Bevölkerung ist ein wichtiges Anliegen. Raumplanungsgesetz und Baugesetz verlangen eine Mitwirkung der Bevölkerung in geeigneter Weise. Die Erfahrung zeigt, dass im Rahmen solcher Mitwirkungsmöglichkeiten gute und neue Ideen vorgetragen werden. Im Weiteren kann sich die planende Behörde ein Bild davon machen, wie die Bevölkerung über das Vorhaben denkt. Eine echte Mitwirkung kann nur gestützt auf eine umfassende Information stattfinden. Es ist wichtig, dass die Bevölkerung im gesamten Prozess der Ortsplanungsrevision einbezogen und informiert wird. Ein transparentes Vorgehen unter Einbezug aller Interessengruppen ist wichtig für das Gelingen einer Totalrevision.

In der Phase "Konzeptionelle Planung" sind folgende Partizipationsmöglichkeiten vorgesehen:



Im Rahmen einer Werkstatt-Veranstaltung sollen mögliche Entwicklungstossrichtungen und Zukunftsbilder mit der Bevölkerung diskutiert und deren Anliegen und Vorstellungen aufgenommen werden. Die Werkstatt-Veranstaltung ist öffentlich, Parteien, Verbände und Organisationen werden direkt eingeladen.

Die Medienschaffenden werden regelmässig nach bedeutenden Meilensteinen mit Informationen bedient.

Am Schluss der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts werden die wichtigsten Inhalte in einem Flyer anschaulich dargestellt. Dieser wird allen Haushalten der Gemeinde Zollikofen zusammen mit einem Fragebogen für die öffentliche Mitwirkung zugestellt.

Am Anfang der öffentlichen Mitwirkung wird eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bevölkerung mit Präsentation und Diskussion organisiert. Im Rahmen der Ausstellung stehen während bestimmter Zeiten Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats, der Kommissionen, der Bauverwaltung und der Planer den Interessierten im Foyer der Gemeindeverwaltung Rede und Antwort.

## 10. Phase 2: Erarbeitung Planungsinstrumente

### Richtplanung

In der Phase 2a "Richtplanung" sollen die Entwicklungsabsichten in Richtplänen behördenverbindlich umgesetzt werden. Wie in der konzeptionellen Planung beträgt der Planungshorizont in der Richtplanung 20 bis 30 Jahre.

Es werden die Richtpläne Siedlung, Verkehr, Landschaft und Energie (Karten, Massnahmenblätter und Erläuterungsbericht) erarbeitet. Anschliessend finden die öffentliche Mitwirkung, die kantonale Vorprüfung, die Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Genehmigung durch den Kanton statt.

### Nutzungsplanung

Die inhaltlichen Zielsetzungen der Nutzungsplanung werden sich aus der konzeptionellen Phase und aus der zeitlich parallel zur Nutzungsplanung laufenden Richtplanung entwickeln. Insbesondere werden uns diese Planungsphasen eine genauere Abschätzung der erforderlichen Anpassungen am Zonenplan und am Baureglement ermöglichen. Die Richtplanung wird zudem zeigen, ob langfristige Entwicklungsoptionen bestehen, die in der baurechtlichen Grundordnung festgesetzt werden können, um auf Neueinzonungen verzichten zu können. Instrumentell wird die baurechtliche Grundordnung den Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) angepasst. Die einschneidendsten Änderungen betreffen die Messweisen der Höhen sowie die Nutzungsziffern. Parallel dazu muss die Frage gestellt werden, ob und in welchem Umfang in gewissen Gebieten – wie beispielsweise im Bereich der Bernstrasse – eine bauliche Verdichtung ermöglicht oder sogar erzwungen werden soll.

Der Zonenplan 1 (Siedlung) wird in enger Abstimmung mit dem Baureglement und den Richtplanungen überarbeitet. Die Erstellung eines separaten Zonenplans Naturgefahren und/oder eines ergänzenden Hinweisplans zur besseren Übersichtlichkeit ist zu prüfen. Die Plangrundlagen werden in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Geometer entsprechend den Anforderungen des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) aufbereitet.

Der rechtsgültige Schutzzonenplan wird aufgrund der Ergebnisse aus der zeitlich parallel laufenden Landschaftsrichtplanung überprüft und überarbeitet. Es ist die Frage zu beantworten, welche Aspekte aus der Richtplanung grundeigentümerverbindlich festgesetzt und welche hinweisend dargestellt werden. Entsprechend den kantonalen Vorgaben wird der Schutzzonenplan in "Zonenplan 2" (Landschaft) umbenannt.

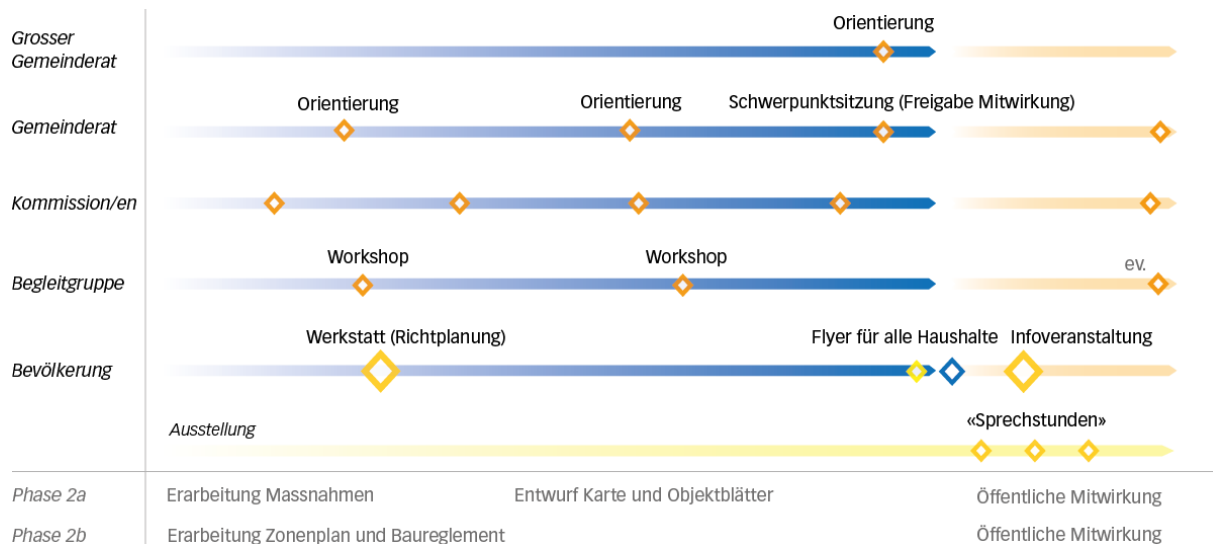
Das Baureglement wird allgemein verständlich formuliert und benutzerfreundlich sein. Neue Themen wie z.B. die grundeigentümerverbindliche Umsetzung von ausgewählten Inhalten aus Richtplan Energie, Mobilfunkanlagen, Lichtverschmutzung u.a. werden bei Bedarf aufgenommen.

Die Spezialordnungen (Zonen mit Planungspflicht und Ueberbauungsordnungen) werden überprüft und eventuell zum Teil abgelöst. Zudem werden neue Zonen mit Planungspflicht definiert und laufende Planungen in die baurechtliche Grundordnung umgesetzt.

### Partizipation Planungsinstrumente

In den Phasen 2a "Richtplanung" und 2b "Nutzungsplanung" sind bis und mit öffentlicher Mitwirkung folgende Partizipationsmöglichkeiten und -massnahmen vorgesehen:

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	8 von 12



Die Schwerpunktthemen bzw. Massnahmen der Richtplanung sollen im Rahmen einer Werkstatt-Veranstaltung mit der Bevölkerung diskutiert und deren Anliegen und Vorstellungen aufgenommen werden. Die Werkstatt-Veranstaltung ist öffentlich, Parteien, Verbände und Organisationen werden direkt eingeladen.

Am Schluss der Erarbeitung der Planungsinstrumente werden, wie in der Phase "Konzeptionelle Planung", die wichtigsten Inhalte in einem Flyer anschaulich dargestellt. Dieser wird allen Haushalten der Gemeinde Zollikofen zusammen mit einem Fragebogen für die öffentliche Mitwirkung zugestellt.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bevölkerung mit Präsentation und Diskussion wird organisiert. Im Rahmen der Ausstellung stehen während bestimmten Zeiten Vertreterinnen und Vertreter des Gemeinderats, der Kommissionen, der Bauverwaltung und der Planer den Interessierten Rede und Antwort.

## 11. Personelle und finanzielle Auswirkungen

In der Ausschreibung für die Planerteams wurde eine Berechnung des Honorars verlangt. Anzubieten war ein Gesamtpreis mit einem Kostendach. Die Kostenaufwendungen für das gesamte Planungsteam setzen sich folgendermassen zusammen:

### Phase 1: konzeptionelle Planung

#### Erarbeitung Entwicklungskonzept

- Grundlagen sichten und auswerten, Pflichtenheft
- Analyse
- Ziele, Mengengerüst, Stossrichtungen definieren
- Zukunftsbilder erarbeiten und bewerten
- Entwicklungskonzept ausarbeiten

#### Mitwirkung und Bereinigung

- Kommunikations-/Partizipationskonzept
- Flyer für Bevölkerung erarbeiten
- Mitwirkung (Vorbereitung und Auswertung)
- Bereinigung auf Grund der Mitwirkung

#### Sitzungen / Veranstaltungen

- Ausschuss-Sitzungen
- Kommissions-Sitzungen
- Workshops mit der Begleitgruppe
- Werkstatt- und Informationsveranstaltung mit der Bevölkerung

Total konzeptionelle Planung

Fr. 144'834.00

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	9 von 12

Phase 2a: Richtplanung

Entwurf Richtpläne

- Richtplan Siedlung
- Richtplan Verkehr
- Richtplan Landschaft
- Richtplan Energie

Mitwirkung und Bereinigung

- Mitwirkung und Auswertung
- Bereinigung auf Grund der Mitwirkung

Vorprüfung und Bereinigung

- Vorbereitung und Begleitung Vorprüfung
- Bereinigung auf Grund Vorprüfung

Sitzungen / Veranstaltungen

- Ausschuss-Sitzungen
- Kommissions-Sitzungen
- Workshops mit der Begleitgruppe
- Werkstatt- und Informationsveranstaltung mit der Bevölkerung

Total Richtplanung

Fr. 128'498.00

---

Phase 2b: Nutzungsplanung

Entwurf Planungsinstrumente

- Zonenplan 1 (Siedlung)
- Zonenplan 2 (Landschaft)
- Baureglement

Mitwirkung und Bereinigung

- Mitwirkung und Auswertung
- Bereinigung auf Grund der Mitwirkung

Vorprüfung und Bereinigung

- Vorbereitung und Begleitung Vorprüfung
- Bereinigung auf Grund Vorprüfung

Auflage, Beschlussfassung, Genehmigung

- Bereinigung auf Grund Auflage
- Beschlussfassung und Genehmigung

Sitzungen / Veranstaltungen

- Ausschuss-Sitzungen
- Kommissions-Sitzungen
- Workshops mit der Begleitgruppe
- Informationsveranstaltung mit der Bevölkerung

Total Nutzungsplanung

Fr. 144'801.00

---

Rekapitulation

konzeptionelle Planung

Fr. 144'834.00

Richtplanung

Fr. 128'498.00

Nutzungsplanung

Fr. 144'801.00

Gesamttotal Honorar (exkl. MWSt.)

Fr. 418'133.00

MWSt (8 %)

Fr. 33'451.00

Gesamttotal Honorar (inkl. MWSt.)

Fr. 451'584.00

**Gesamthonorar mit Kostendach**

**Fr. 450'000.00**

---

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140625\ortsplanung\revision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	10 von 12

Nebenkosten

Die Nebenkosten (inkl. Reproduktionskosten für Sitzungen/Veranstaltungen und Planerlassverfahren) werden auf ca. 4 % des Honorars geschätzt.

Nebenkosten (inkl. MWSt.)	Fr.	17'820.00
Druck 2 Flyer (Phase 1 und 2)	Fr.	8'000.00
Reserve / Unvorhergesehenes	Fr.	<u>4'180.00</u>
<b>Total Nebenkosten (inkl. MWSt.)</b>	<b>Fr.</b>	<b>30'000.00</b>

Aufwendungen Dritter

Im Rahmen des Einspracheverfahrens (nach öffentlicher Auflage) kann es zu zusätzlichen Abklärungen kommen, welche in der Offerte nicht enthalten sind. Zudem kann es im gesamten Prozess vorkommen, dass zusätzliche rechtliche Abklärungen nötig werden. Für diese unplanbaren Aufwendungen ist ein Reservebetrag vorzusehen.

Bei der Grundlagenbeschaffung und bei der Ausarbeitung der Zonenpläne sind Dienstleistungen des Geometers nötig.

Im Kostendach der Eoptima AG sind die Kommunikationsleistungen im Zusammenhang mit den einzelnen Partizipationsgefässen (Flyer für Bevölkerung, Werkstatt- und Informationsveranstaltungen) enthalten. Für ergänzenden und weitergehenden Support sollte bei Bedarf der Kommunikationsspezialist im Planerteam zusätzlich beigezogen werden können.

Reserve / Unvorhergesehenes	Fr.	10'000.00
Rechtsberatung	Fr.	10'000.00
Geometer	Fr.	10'000.00
Kommunikation	Fr.	<u>30'000.00</u>
<b>Total Aufwendungen Dritter (inkl. MWSt.)</b>	<b>Fr.</b>	<b>60'000.00</b>

Zusammenstellung (inkl. MWSt.)

Kostendach Planerteam	Fr.	450'000.00
Nebenkosten	Fr.	30'000.00
Aufwendungen Dritter	Fr.	<u>60'000.00</u>
<b>Total Ortsplanungsrevision</b>	<b>Fr.</b>	<b>540'000.00</b>

Beiträge Dritter / Subventionen

Soweit das kantonale Energiegesetz den Erlass eines Richtplans Energie vorschreibt, leistet der Kanton den verpflichteten Gemeinden eine Abgeltung von 50 % der anrechenbaren Kosten. Als verpflichtete Gemeinden gelten die Gemeinden, die im kantonalen Richtplan bezeichnet sind. Die Gemeinde Zollikofen ist so eine Gemeinde. Die Aufwendungen für die Erarbeitung des Energierichtplans belaufen sich auf rund Fr. 70'000.00 (inkl. MWSt.). Dementsprechend ist mit einem Kantonsbeitrag in der Höhe von Fr. 35'000.00 zu rechnen.

Investitionsplan / bereits bewilligte Kredite

Für die gesamte Ortsplanungsrevision waren im Finanzplan ursprünglich Fr. 520'000.00 (inkl. Projektierung) eingestellt. Im Investitionsplan für die Jahre 2014 bis 2021 sind dafür in den Jahren 2014 bis 2016 insgesamt noch Fr. 500'000.00 vorgesehen.

Am 16. September 2013 hat der Gemeinderat bereits einen Projektierungskredit für die Vorbereitungsphase in der Höhe von Fr. 30'000.00 bewilligt.

## 12. Stellungnahme: Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung (BSG 170.111) ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

In den ersten sechs Jahren nach Vollendung des Projektes wird die Laufende Rechnung wie folgt belastet:

Jahr <i>in 1'000 Franken</i>	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Kapitalkosten</i>						
Abschreibungen (10 % auf Restbuchwert)	10	29	46	46	41	37
Zinsen (Zinssatz: 2%)	2	6	9	9	8	7
<i>Betriebsfolgekosten / -erträge</i>						
neue wiederkehrende Kosten	0	0	0	0	0	0
Folgeerträge / wegfallende Kosten	0	0	0	0	0	0
TOTAL Folgekosten pro Jahr	12	35	55	55	49	44

Die Folgekosten des zu genehmigenden Verpflichtungskredites von Fr. 540'000.00 werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des auszugleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 41'000.00 pro Jahr betragen. Im Finanzplan 2014 – 2018 ist für das Projekt ein Totalbetrag von 0,52 Mio. Franken vorgesehen. Das Vorgehenskonzept der Ortsplanungsrevision sieht vor, dass im Jahr 2014 mit Planungskosten von Fr. 130'000.00, in den Jahren 2015 und 2016 je Fr. 200'000.00 und im Jahr 2017 mit Fr. 40'000.00 gerechnet wird. Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Projekt teilweise fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltgleichgewicht bleibt erhalten.

Die Finanzkommission unterstützt den beschriebenen ambitionierten Zeitplan im komplexen Geschäft. Auch in Bezug auf die Planungskosten wird die straffe Vorgehensweise befürwortet. Die im Bericht und Antrag ausführlichen Informationen werden dankend zur Kenntnis genommen.

Die Finanzkommission stimmt dem Verpflichtungskredit für die Ortsplanungsrevision von Fr. 540'000.00 inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto Nr. 790.509.01) zu.

## 13. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

### beschliessen:

Der Verpflichtungskredit für die Ortsplanungsrevision von Fr. 540'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung (Kto. Nr. 790.509.01) wird bewilligt.

Zollikofen, 2. Juni 2014

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Daniel Bichsel  
Präsident

Roland Gatschet  
Sekretär

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Baumann Beat	10.06.2014	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\2014\140625\ortsplanungsrevision verpflichtungskredit ggr.docx	10.06.2014 08:49 / ks	1.12	12 von 12