

Beschluss des Grossen Gemeinderates

betreffend

Arealentwicklung BLS, Post, Kronenplatz / Testplanung, Verpflichtungskredit von Fr. 280'000

Der Grosse Gemeinderat von Spiez

- auf Antrag des Gemeinderates
- gestützt auf Art. 40.1. a) der Gemeindeordnung

beschliesst:

1. Dem Projekt Testplanung Arealentwicklung BLS, Post, Kronenplatz wird zugestimmt.
2. Hiefür wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 280'000 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Die Abrechnung über diesen Kredit ist nach Beendigung der Arbeiten dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat sieht für ihr Ortszentrum Handlungsbedarf. Hierfür wurde in jüngster Vergangenheit vom Netzwerk Altstadt eine Nutzungsstrategie ausgearbeitet. Ein wichtiges Thema darin ist die Entwicklung des Ortskerns. Im Zentrum steht der Wunsch, ein attraktives und lebendigeres Ortszentrum zu entwickeln, das auch zum Einkaufen und Wohnen einlädt.

Die BLS Immobilien AG und die Post Immobilien Management und Services AG, deren Liegenschaften sich auf der Ebene der Bahnhofstrasse befinden, haben der Gemeinde gegenüber Entwicklungsabsichten formuliert. Auch bei einigen privaten Liegenschaften bestehen Planungsabsichten, welche durch die Gemeinde unterstützt und mit der Zentrumsentwicklung in eine gute Richtung gelenkt werden sollen. Der Bahnhofplatz wurde vor nicht allzu langer Zeit saniert und bietet eine würdige Aussicht auf die Spiezer Bucht und das Schloss. Die Einwohnergemeinde Spiez ist Eigentümerin der Parkplätze am Kronenplatz im Perimeter der vorgesehenen Arealentwicklung. Die Oberlandstrasse (Kantonsstrasse) zwischen dem Kreisel am Kronenplatz und dem Lötschbergplatz soll saniert werden. Hierfür liegt beim Kanton ein bewilligtes Projekt vor (Let's swing). Die Gemeinde engagiert sich zurzeit für Änderungen am bewilligten Projekt. Für deren Umsetzung wird erneut ein Strassenplanerlassverfahren ausgelöst.

2. Bericht

Der Bearbeitungsperimeter der Testplanung umfasst zu einem grossen Teil die Zone mit Planungspflicht 4 „Kernzone Spiez“. Diese bezweckt die differenzierte Verdichtung des Kerngebietes mit zentrumsgerechten Gewerbe- und Wohnnutzungen. Der Teil entlang der Gleise befindet sich in der Arbeitszone Gewerbe. Gleichzeitig liegt das ganze Areal im Ortsbilderhaltungsgebiet.

Vorgesehener Bearbeitungsperimeter für die Testplanung:



Mit der Testplanung sollen für den gesamten Bearbeitungsperimeter ortsbauliche Prinzipien aufgezeigt werden, die eine Belebung des Zentrums ermöglichen. Eine Zielsetzung der Planung ist aufzuzeigen, wie die Nutzungsstrategie mit baulichen und gestalterischen Massnahmen umgesetzt werden kann. Es soll ein qualitativ hochstehendes, ortsbaulich und architektonisch überzeugendes Konzept entwickelt werden. Damit im Zusammenhang stehend ist der Umgang mit der anspruchsvollen Topografie aufzuzeigen. Im Zentrum der Betrachtung steht die Auslotung des ortsbaulichen Potenzials und deren Umsetzung. Dabei sollen der Kronenplatz und die Oberlandstrasse auch künftig identitätsstiftend wirken. Dem gestalterischen Umgang mit dem öffentlichen Raum-, bzw. der Aufwertung der Nutzungs- und Raumqualität im Dorfszentrum, kommt eine zentrale Bedeutung zu. Ausserdem soll eine optimale öffentliche

Durchwegung, insbesondere zwischen Bahnhof- und Oberlandstrasse aufgezeigt werden. Für die öffentliche Hand sind folgende Anliegen sehr zentral:

- Aufwertung Ortskern, Zentrumsgestaltung
- Wohnen mit Dienstleistungen
- Verbindungswege für Fussgänger, Velo, Auto
- Fussgängerführung (z.B. Liftverbindung)
- Parkplätze (Parking inkl. Leitsystem)

Das Konzept soll ausreichend Flexibilität zulassen, um sich verändernden Nutzungsvorstellungen Rechnung tragen zu können. Die Entwicklungspotenziale, unter Berücksichtigung der Absichten der unterschiedlichen Grundeigentümerschaften, sollen mit dieser Gesamtbetrachtung in die gewünschte Richtung gelenkt werden. Das Ergebnis soll ein gesamthaftes, die Ansprüche aller Beteiligten befriedigendes und in Etappen umsetzbares Konzept sein. Ein Mehrwert für alle wird hierbei angestrebt. Für die am frühesten zu realisierenden Etappen (voraussichtlich das Areal der BLS und die Parzelle der Post) wird, die Bearbeitungstiefe eines Vorprojektes angestrebt.

Die verschiedenen Grundeigentümerschaften haben unterschiedliche Bedürfnisse an die Arealentwicklung, deshalb ist es zentral eine Verfahrensart zu wählen, die dem auch Rechnung tragen kann.

Mit den Grundeigentümern wurde die Vorgehensweise besprochen und man hat sich auf die Durchführung einer Testplanung geeinigt. Die Testplanung ist eine spezielle Form des Studienauftrags. Es ist ein Dialogverfahren, bei dem die Auftraggeberin (Gemeinde) und das Begleitgremium im Rahmen von Workshops auf den Planungsprozess Einfluss nehmen können. Es besteht keine klassische Konkurrenzsituation, weil das Verfahren mit dem Einreichen der Beiträge abgeschlossen wird. Das Begleitgremium kann den Prozess so steuern, dass unterschiedliche Lösungsstrategien resultieren. Die künftige Zentrumsgestaltung von Spiez kann optimal begleitet werden und die öffentlichen und privaten Anliegen werden nachhaltig gesichert.

In der Testplanung werden vier Bearbeitungsteams mit Kernkompetenzen im Bereich Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur beauftragt. Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

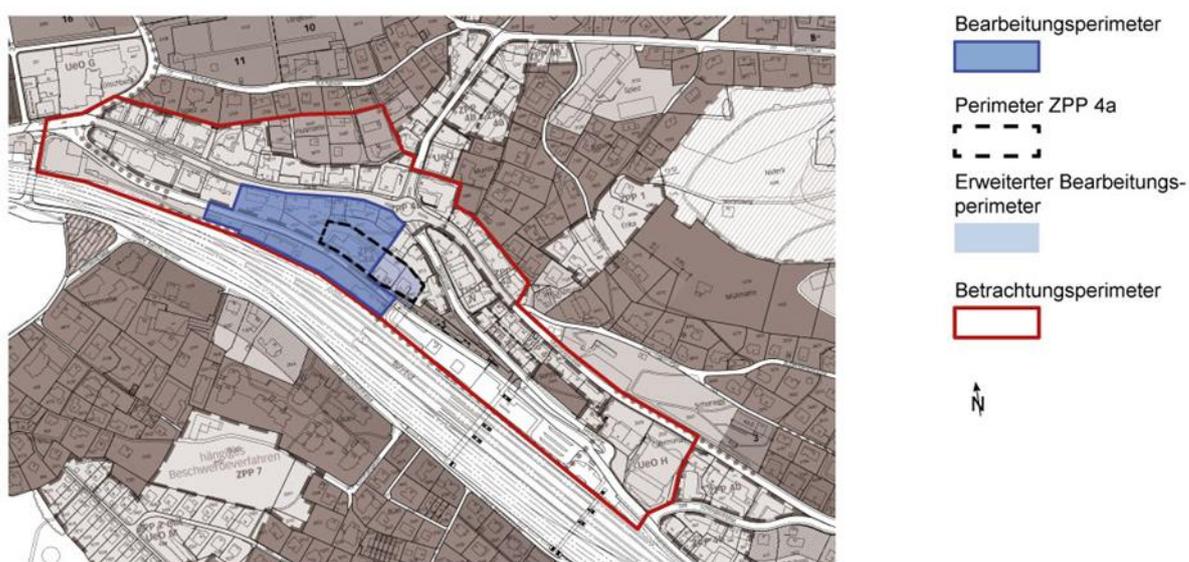
- Sachgremium (4 Personen + Ersatz)
Vertretungen der Grundeigentümerschaft des Bearbeitungsperimeters
- Fachgremium (5 Personen + Ersatz)
Vertretung der BLS Immobilien AG
Vertretung der Post Immobilien Management und Services AG
Architekten wovon ein Landschaftsarchitekt
- Experten ohne Stimmrecht (6 Personen)
Vizegemeindepräsident
Vertretung Abteilungsleitende Bau und Gemeindeschreiberei
Experte Netzwerk Altstadt
Vertretung Obergeringenieurkreis I
Vertretung Denkmalpflege des Kantons Bern

Für die Verfahrensbegleitung der Testplanung wurde die Planteam S AG als neutrale Stelle ausgewählt. Das Büro hat die Akzeptanz aller Beteiligten und ist spezialisiert in raumplanerische, städtebauliche und gestalterische Fragen. Das Büro war auch bereits in der Analyse und Nutzungsstrategie der Oberlandstrasse involviert.

Unter der Grundeigentümerschaft wird für die Testplanung „Zentrum Spiez“ eine Planungsvereinbarung unterzeichnet, welche die Ausgangslage, den Zweck der Vereinbarung, die

Projektorganisation, die Kosten und Finanzierung sowie die Methodik des allfällig notwendigen Wertausgleichs regelt. Die Grundeigentümer/innen geben ihre Parzellengrenzen frei, damit die Bearbeitungsteams über die heutigen Parzellengrenzen hinweg planen können.

Die Termine und der Ablauf des Verfahrens sowie die Details zu den Unterlagen und den einzelnen Besprechungen sind im Programm festgelegt. In der Aufgabenstellung für die Projektstudie ist das Projektziel und der Projektperimeter beschrieben. Im Sinne eines erweiterten Bearbeitungsperimeters sind direkt an den Bearbeitungsperimeter anschliessende Parzellen mit einer strategischen Bedeutung hervorgehoben. Diese sollen bei der Projektierung als Schlüsselparzellen mitgedacht werden. Im Kontext des Projektauftrages ist die Einbettung des Bearbeitungsperimeters in die Umgebung von grosser Bedeutung. Der Betrachtungsperimeter umfasst den gesamten Raum entlang Oberland.- und Bahnhofstrasse vom Lötschbergplatz bis hin zum Terminus (wie z.B. auch die Liegenschaft Coop).



Zudem sind im Programm im Rahmen der Aufgabenstellung das Nutzungskonzept (insbesondere Netzwerk Altstadt), das ortsbauliche Konzept, das Freiraumkonzept, der Verkehr und die Mobilität enthalten. Die verschiedenen Hinweise und Rahmenbedingungen (ortsbauliche Entwicklung, baurechtliche Grundordnung, Verkehrsregime Oberlandstrasse, Denkmalpflege, Umweltrelevante Themen) sind auch im Programm berücksichtigt.

Das Beurteilungsgremium erstellt zum Abschluss des Verfahrens einen umfassenden Schlussbericht. Im Bericht werden die allgemeinen Erkenntnisse aus der Testplanung erörtert und die Schlussfolgerungen (Strategien und Empfehlungen für das weitere Vorgehen) formuliert. Die einzelnen Beiträge werden in den Gesamtzusammenhang gestellt und auf kritische Punkte wird mit Hinblick auf die Umsetzung hingewiesen. Ausserdem wird der generelle Ablauf der Beurteilung festgehalten.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die zu erwartenden Kosten für die Phase der Testplanung „Zentrum Spiez“ werden durch die Einwohnergemeinde Spiez, die BLS Immobilien AG und die Post Immobilien Management und Services AG getragen:

Verfahrensbegleitung Planteam S AG	Fr.	60'000.00
Grundlagen, Pläne und Modelle	Fr.	12'000.00
Entschädigung Bearbeitungsteams	Fr.	160'000.00
Entschädigung Beurteilungsgremium / Experten	Fr.	25'000.00
Dokumentationen (Berichte etc.)	Fr.	2'000.00
Reserve	Fr.	41'000.00
Total Kosten inkl. MwSt.	Fr.	300'000.00

%, abzüglich Leistungen Vorarbeiten, gerundet
(Kto-Nr. 3132.09/5101 Honorare externe Berater) Fr. 20'000.00

Total Kreditantrag inkl. MwSt. **Fr. 280'000.00**

Die BLS Immobilien AG und die Post Immobilien Management und Services AG verpflichten sich zu einer Kostenbeteiligung von je 16.67 % bis zu einem maximalen Betrag von Fr. 50'000 (inkl. MwSt.). Der restliche Betrag wird durch die Gemeinde Spiez getragen.

4. Folgekosten

Die Nettoausgaben sind im Finanzplan 2018 – 2022 (Investitionsrechnung, Raumplanung) vorgesehen.

Anlagebuchhaltung

Die Kosten werden gemäss Gemeindeordnung (GV, BSG 170.111) Artikel 83, Absatz 2 der Anlagekategorie übrige immaterielle Anlagen (1429) zugeordnet und über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren linear mit 10 % p.a. abgeschrieben (Produkt 51 Planung, Umwelt, Bau).

5. Antrag

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, dem Projekt Testplanung Arealentwicklung BLS, Post, Kronenplatz zuzustimmen und den erforderlichen Kredit von Fr. 280'000 zu genehmigen.

- Perimeterplan
- Tabelle Folgekosten

Spiez, 20. März 2019/az