



Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
ESP-Geschäftsstelle

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 30
KPL@be.ch
www.be.ch/esp

ESP Toolbox

Merkblatt vom 30. Oktober 2023

Modul 1 – Planungsprozesse

Übersicht und Rahmenbedingungen

Entwicklungsschwerpunkte sind typischerweise Gebiete mit heterogenen baulichen Gegebenheiten, vielfältigen raumplanerischen Herausforderungen und divergierenden Stakeholderinteressen. Um ESP konsensorientiert weiterzuentwickeln, sind flexible Planungsinstrumente und -verfahren gefragt, die der Dynamik in den ESP Rechnung tragen und in eine planungsrechtliche Verankerung der Lösungen und Visionen münden.

Instrumente und Handlungsmöglichkeiten

Der **Richtplan** ist das wirkungsvollste Planungsinstrument für einen Entwicklungsschwerpunkt. Er ist ein Koordinations- und Steuerungsinstrument, das für die betroffenen Behörden und mitunterzeichnenden Partner verbindliche Vorgaben definiert. Er wird in regelmässigen Abständen überarbeitet und aktualisiert. Der Richtplan umfasst neben der Abstimmung von planerischen Themen und Instrumenten auch die Verankerung von Zielsetzungen und Visionen. Er zeigt zudem die zeitlichen Planungs- und Realisierungshorizonte sowie Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Zielen und Vorhaben auf. Damit erhöht der Richtplan die Planungssicherheit für Stakeholder und Behörden und schafft verlässliche Leitplanken.

Mithilfe einer **Überbauungsordnung (ÜO)** können Richtplaninhalte in der kommunalen Nutzungsplanung verankert werden. Mit dem Instrument der ÜO lassen sich wichtige Ziele der baulichen Entwicklung präziser und bewusster als mittels Baureglement steuern. Die ÜO konkretisieren, wie bestimmte Areale der ESP zu überbauen, zu gestalten oder zu schützen sind. Planerische Überlegungen und Zielsetzungen können auch ohne vorgängigen Richtplan direkt in einer Überbauungsordnung verankert werden.

In Gebieten und bei Projekten mit unterschiedlichen Anspruchsgruppen und hohem öffentlichen Interesse empfiehlt es sich, bauliche Lösungsansätze mit einem **qualitätssichernden Verfahren** zu erarbeiten. Solche Verfahren ermöglichen einen gemeinsamen Prozess mit allen relevanten Beteiligten, der Risiken minimiert und Chancen frühzeitig und umfassend auslotet. Dabei steht die Ergebnisqualität im Mittelpunkt, was meist zu hoher Glaubwürdigkeit und breiter Akzeptanz führt. Qualitätssichernde Verfahren eignen sich daher hervorragend zur Schaffung einer konsensbasierten Grundlage für die anschliessenden Projektphasen.

Die nachfolgende Übersicht beschreibt die beiden Instrumente «Kommunaler Richtplan» und «Überbauungsordnung» und skizziert das zugehörige qualitätssichernde Verfahren.

	Richtplan	Überbauungsordnung	Qualitätssichernde Verfahren
Ziel	Koordination von Nutzungsansprüchen und übergeordneten Planungsinstrumenten	Gezielte Steuerung der baulichen Entwicklung auf komplexem bzw. bedeutendem Areal	Anforderung an die städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen und innovative Lösungen für komplexe bzw. bedeutende Areale aufzeigen
Funktion	Behördenverbindliches Instrument	Grundeigentümergebundenes Instrument	Grundlage für planungsrechtliche Instrumente
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verankerung gemeinsame Vision ▪ Gesamtstrategie mit Stakeholder ▪ Nutzungsprofil von ESP ▪ Massnahmen ▪ Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Erschliessung ▪ Bezug zu div. Siedlungsthemen, Umwelt, Wirtschaft und Landschaft ▪ Abstimmung mit kom. und reg. Entwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erschliessung, öffentliche Einrichtungen, Infrastruktur und Anlagen, Nutzung und Gestaltung, Aussenraumgestaltung, Orts- und Quartierzentren ▪ Koordiniertes Verfahren ÜO mit Baugesuch: Das koordinierte Verfahren ermöglicht eine inhaltliche und zeitliche Abstimmung von Verfügungen und Entscheiden für ein Vorhaben. Dadurch kann das Verfahren beschleunigt werden. (Art. 1 KoG) 	Verfahrensarten: Wettbewerbe (z.B. nach SIA 142), Studienauftrag (z.B. nach SIA 143), Freie Verfahren (z. B. Charrette-Verfahren, Workshopverfahren), Beschaffung (z. B. nach IVöBG/IVöBV)
Gesetzliche Grundlage	Art. 68 BauG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 88ff BauG ▪ Koordinationsgesetz KoG 	Kommunale Baureglemente
Beispiele	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Richtplan ESP Wankdorf Bern ▪ Richtplan ESP Bahnhof Langenthal 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÜO Gewerbegebiet Aarefeld, ESP Steffisburg Bahnhof ▪ Kantonale ÜO CSL Lengnau, ESP Lengnau Lengnaumoos 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Charrette-Verfahren ESP Bahnhof Thun ▪ Studien ESP Ausserholligen Bern

Best-Practice-Beispiele

Premium ESP Bern Wankdorf

Der ESP Wankdorf ist der grösste und komplexeste Entwicklungsschwerpunkt im Kanton. Bereits 1995 wurde dafür ein erster Richtplan erarbeitet. In der Zwischenzeit wurde er 2003, 2010 und 2022 revidiert. Der Richtplan verfolgt das übergeordnete Ziel, den ESP Wankdorf als Standort für Arbeitsplätze, Messen, Kongresse, Freizeit und Sport weiterzuentwickeln, ohne die bestehenden Wohngebiete zu beeinträchtigen. Er stimmt Nutzungszonen, Erschliessung und Verkehr aufeinander ab und zeigt die Auswir-

kungen auf die Umwelt auf.

Dank diesem behördenverbindlichen Instrument konnte der ESP stetig und vorausschauend weiterentwickelt werden. Trotz intensiveren Nutzungen ist der Autoverkehr gesunken und die Umweltbelastungen abgenommen. Die Realisierung von Bauten und Verkehrsinfrastruktur gehen Hand in Hand (S-Bahn-Station Wankdorf 2004, Stade de Suisse 2005, Autobahnanschluss und Kreisel Wankdorfplatz 2012, WankdorfCity 2014).

ESP / SAZ Flugplatz Interlaken

Die Einstellung des Flugbetriebs in Interlaken 2003 war der Auslöser für den Nutzungs- und Infrastrukturrichtplan (NIRP), um die Nutzung des 124 ha grossen Flugplatzareals auf die Bedürfnisse der verschiedenen Akteure auszurichten. Der regionale Richtplan (NIRP) wurde im Auftrag der Regionalkonferenz Oberland-Ost erarbeitet und erstreckt sich über die Gemeinden Matten und Wilderswil. Der ESP/SAZ ist ein Teilgebiet des NIRP und fokussiert auf die Schwerpunktnutzung Arbeiten.

Mithilfe des NIRP kann einerseits das Potenzial dieser unüberbauten Arbeitszone in Zusammenarbeit mit den Stakeholdern RUAG, REGA und BBL entwickelt werden. Andererseits werden die Ziele der weiteren Richtplanteilgebiete mit den Zielen des ESP/SAZ abgestimmt.

ESP Lengnau Lengnaumoos

Die CSL Behring AG entschied 2014, eine neue Produktionseinheit für Medikamente in Lengnau zu erstellen. Aufgrund der terminlichen Bedürfnisse von CSL Behring wurde ein koordiniertes Verfahren mit kantonaler Überbauungsordnung (KÜO) (Art. 102 BauG) und gleichzeitiger Baubewilligung (Art. 88 Abs. 6 BauG) durchgeführt. In der Überbauungsordnung sind Art und Mass der Nutzung, Bau- und Aussenraumgestaltung, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung grundeigentümerverbindlich geregelt. Damit konnte ein grosser Gestaltungsspielraum für die langfristige Betriebsentwicklung geschaffen werden.