



26. Februar 2021

Gemeinderat Ostermundigen
Schiessplatzweg 1
3072 Ostermundigen

planung@ostermundigen.ch

Baurechtliche Grundordnung; Neue Zone mit Planungspflicht Nr. 37 "Rüti 1"; Mitwirkungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die SP Ostermundigen unterstützt die allgemeine Stossrichtung der räumlichen Entwicklungsstrategie RES. Dieser kommunale Richtplan soll der zukünftigen Entwicklung von Ostermundigen die Richtung vorgeben. Wir hoffen, dass dies zu einer kohärenten Gesamtentwicklung, einer Verdichtung und einer städtischen Entwicklung am richtigen Ort und einer Bewahrung der dörflichen Qualitäten im übrigen Gemeindegebiet führen wird. Dass dabei auf die sozialverträgliche Gestaltung der Siedlungsentwicklung geachtet werden soll, erachten wir als besonders wichtig. Die neue Zone mit Planungspflicht Nr. 37 «Rüti 1» nimmt die allgemeine Stossrichtung des RES auf. Insofern sind wir mit der Zonenplanänderung und der Änderung Baureglement Art. 80 einverstanden.

Wir halten jedoch gleichzeitig fest, dass es sich hier um ein Gelände handelt, das aus Gemeindeeigentum in private Nutzung überführt werden soll. Die Gemeinde hat deshalb auf dieser Fläche bedeutend grösseren Spielraum und auch eine deutlich grössere Verantwortung bezüglich der Festlegung der Bedingungen einer ZPP oder Überbauungsordnung. Es ist uns wichtig, dass die Gemeinde diesen Spielraum nutzt. In der vorliegenden Testplanung kann davon nur wenig wahrgenommen werden.

Erläuterungsbericht

Testplanung, Resultate

Mit den Resultaten der Testplanung sind wir nicht einverstanden. Laut RES ist eines der wichtigsten Elemente der Raumplanung in Ostermundigen der schonende Umgang mit Boden. Ein schonender Umgang mit Boden bedeutet Nutzungen zu konzentrieren und möglichst grosse Freiräume zu schaffen, damit ein Ausgleich zur Bebauung innerhalb der Siedlung stattfinden kann. Der gewählte Ansatz, die Baukörper nicht zu verbinden und als Solitaire relativ weit voneinander entfernt zu platzieren ist

nicht raumeffizient. Durch die in der Testplanung gewählte Platzierung der Baukörper müssen die Baukörper weggerückt werden, wenn man sicherstellen will, dass der Schallschutz für die oberen Stockwerke der beiden Solitaire gewährleistet ist. Dies führt dazu, dass das umliegende Gelände nicht optimal genutzt werden kann.

Wir beantragen deshalb, noch einmal zu prüfen, ob es möglich ist, die beiden Baukörper näher zusammenzurücken und zu einem Ganzen zusammenzufügen. Dabei gilt es auch neuere und innovative Baumöglichkeiten in Betracht zu ziehen, welche beispielsweise der moderne Holzbau heute bietet (vgl. dazu «Fachwerk» Beer Ostermundigen). Mit solchen Konstruktionen könnte die Haltestelle mit Mittelstütze zweigeschossig überbrückt werden. Dies bietet interessante und ungewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise indem das verwendete Tragwerk durch grosse Fenster sichtbar gemacht wird. Dass durch eine solche Überdachung von Verkehrsflächen spannende Überbauungen entstehen können, zeigt die genossenschaftliche Siedlung «Kalkbreite» in Zürich.

Anliegen der SP

a) Genossenschaftlicher Wohnungsbau

Genossenschaften haben im Wohnungsbereich in Ostermundigen eine grosse Tradition. Sie stellen der Bevölkerung von Ostermundigen hunderte top eingerichtete und gut unterhaltene Wohnungen zu günstigen Preisen zur Verfügung. Wir sind dezidiert der Auffassung, dass die Gemeinde alles daransetzen sollte, das Angebot an Genossenschaftswohnungen zu vergrössern.

Wir beantragen, beim Handlungsraum H1 (Tramwendeschleife) in den Sektoren A und B genossenschaftlichen Wohnraum zu realisieren, da das Gebiet im Eigentum der Gemeinde ist und im Baurecht abgegeben werden soll.

Art. 80 Abs. 2 Bst. f (neu) Die Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus durch Abgabe des Geländes im Baurecht.

b) Planungsqualität

Städtebaulich gesehen liegt die ZPP an einer kritischen Stelle, welche die denkmalgeschützte Schulanlage Rüti mit der architektonisch unkonventionellen Siedlung der Wohnbaugenossenschaft Oberfeld verbindet.

Auf Grund der oben gemachten Anmerkungen über die effiziente Nutzung des Raumes und der Komplexität, welche sich aus der Verbindung dieser beiden architektonischen prägenden Gebäudekomplexe ergibt, beantragen wir, in der ZPP die Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs vorzuschreiben. Diese Möglichkeit besteht, weil die Gemeinde Grundeigentümerin ist. Art. 80 Abs. 8 Bst. a des Baureglements ist wie folgt anzupassen:

Art. 80 Abs. 8 Bst. a

Mit einem qualifizierten Verfahren im Rahmen eines Wettbewerb nach SIA 142, ist eine hohe Qualität der Überbauung (Architektur, Aussenräume, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen (neu) Dieser Wettbewerb lässt zu, dass die Sektoren A, B und C mit nur einem Gebäudekörper überbaut werden können, wenn sich daraus

städtebauliche Vorteile ergeben. Die Gemeinde beteiligt sich mit 75% an den Kosten des Wettbewerbs.

c) *Ökologie, Energie*

Die Gemeinde überführt hier eigenen Grund und Boden in eine private Nutzung. Sie hat deshalb einen deutlich höheren Ermessensspielraum und eine grössere Verantwortung bezüglich der Bedingungen für die Überbauung. Den Grenzwert bei 28 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) festzulegen ist deshalb mutlos. Insbesondere bei einer grösseren Überbauung sind heute Energiekonzepte möglich, welche den Null- oder Plusenergiestandard ermöglichen.

Wir beantragen deshalb, den Anteil nicht erneuerbarer Energie nach Art. 13 Abs. 1 Bst. b des kantonalen Energiegesetzes in Art. 80 Abs. 8 Bst. g auf 0 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) zu reduzieren. Ein haushälterischer und innovativer Umgang mit Energie ist als Zuschlagskriterium im oben geforderten Gestaltungswettbewerb festzuhalten.

Ausserdem schliesst die neue ZPP an den letzten Resten des grünen Raumkorridors an. Deshalb beantragen wir, dass Art. 80 Abs. 8 Bst. d mit der Verpflichtung zur Förderung der Biodiversität ergänzt wird.

d) *Verkehrskonzept*

Durch die Tramwendeschleife können sich vielfältige Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Überbauung und dem Betrieb der Tramwendeschleife ergeben.

Wir beantragen daher, dass das Baureglement in Art. 80 um einen Abs. 10 wie folgt ergänzt wird:

Verkehr Art. 80 Abs 10 (neu) In einem Verkehrskonzept wird die nahtlose Integration der Verkehrsströme der des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs und des motorisierten Individualverkehrs der auf der ZPP geplanten Überbauung dargelegt.

Des Weiteren halten wir bezüglich Mobilität fest:

e) *Einstellhallenplätze*

Wir sind der Auffassung, dass die Beschränkung der Anzahl Einstellhallenplätze pro Wohnung weiter reduziert werden muss. Besser kann eine Wohnlage nicht mehr an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen sein.

Wir beantragen, pro Wohnung maximal 0.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge je Wohneinheit zu erlauben und Art. 80 Abs. 8 Bst. f entsprechend anzupassen. Für gemeinsam nutzbare Fahrzeuge (Mobility u.a.) sind mehrere Standorte vorzusehen.

Wir verweisen hier auf die RES, Leitsatz 5, Mobilität(en) nachhaltig und ortsverträglich gestalten: «*In den Gebieten mit hohen Verdichtungspotenzialen und bei den «zentralen Baustellen» muss die Priorität auf den ÖV, Fuss- und Veloverkehr gesetzt werden*».

f) *Veloabstellplätze*

Veloabstellplätze sollen nahe an den Zielorten untergebracht werden. Beim Gebäude innerhalb der Wendeschleife ist nicht klar, wie die Plätze erreicht werden sollen (Tram- u. Busverkehr). Wir bitten Sie, das zu präzisieren. Zudem erwarten wir, dass auf eine klare, sichere und konfliktfreie Signalisation und Führung von Fuss- und Veloverkehr geachtet wird. Veloabstellplätze müssen vor Wind- und Wetter geschützt sein.

Wir bestragen deshalb Art. 80 Abs 10 (neu) wie folgt zu ergänzen: *Die Infrastrukturen für den Umstieg zwischen Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr müssen konfliktfrei erfolgen können. Veloabstellplätze müssen in genügender Menge und in wettergeschützter Form vorgesehen werden.*

g) *Mass der Nutzung*

Die Formulierung „In den Sektoren A und B gelten folgende baupolizeilichen Masse: ...“ kann bezüglich maximaler GfO auf zwei Arten verstanden werden: Entweder „je 5'000 m²“ oder „insgesamt 5'000 m²“. Wir bitten Sie, die Formulierung so anzupassen, dass sie nur auf eine Art verstanden werden kann.

Im Sinne der effizienten Nutzung der Landreserven sollte die oberirdische Geschossflächen Ziffer (GFZo) von mindestens 1.2 erreicht werden. Dies gelingt auch ohne Qualitätsverlust, wenn die beiden Baukörper in geeigneter Form konzipiert und im Idealfall sogar miteinander verbunden werden.

Wir beantragen deshalb, in Art. 80 Abs. 6 Bst. a insgesamt eine maximale GfO von 7000 m² festzulegen.

h) *Gemeinschaftliche Nutzung*

In der Beplanung des Oberfeldes wurde verschiedentlich über die Realisierung von Angeboten zur gemeinschaftlichen Nutzung gesprochen, es werden jedoch letztlich keine Angebote realisiert. Mit der Überbauung der Sportplätze besteht für lange Zeit eine letzte Chance solche Angebote für das Gebiet Oberfeld, Küntigrube und Steingrübli zu realisieren. Wir beantragen daher folgende Ergänzung der ZPP:

Gemeinschaftliche Nutzung Art. 80 Abs 11 (neu) *Es sind ausreichende Angebote zur gemeinschaftlichen Nutzung vorzusehen. Diese sind offen für die umliegenden Quartiere zu gestalten.*

i) *Nutzung der Mehrwertabgabe*

Wiederholt wurde durch die Fraktion SP/Grüne/Gewerkschaften im Grossen Gemeinderat beanstandet, dass die Mehrwertabschöpfung zu einem grossen Teil in die Staatskasse abfließt, ohne Mehrwert für die Gemeinde zu schaffen.

Sollte die Gemeinde der Forderung der SP, das Gelände im Baurecht abzugeben, nicht nachkommen und das Gelände verkauft werden, muss dem Rechnung getragen werden.

Unter Berücksichtigung der in der RES festgehaltenen hohen Ziele in Bezug auf die Überbauungsqualität in Ostermundigen beantragen wir, dass im Fall eines Verkaufs bereits in der ZPP festgehalten wird, dass ein Teil der Mehrwertabschöpfung zur Entschädigung für den oben angeregten Gestaltungswettbewerb verwendet wird. So besteht Gewähr, dass die Mehrwertabschöpfung für die Gemeinde tatsächlich Mehrwert schafft und nicht letzten Endes für laufende Kosten verwendet wird. Damit dieses Verfahren auch umgesetzt wird, ist die Verpflichtung der Gemeinde, diesen Gestaltungswettbewerb zu finanzieren, in der ZPP festzuhalten.

Ausserdem fordern wir, dass Teile der Mehrwertabschöpfung für die Schaffung von Gemeinschaftsräumen zur Verfügung gestellt werden. In der Beplanung der Überbauung Oberfeld konnte dies nicht gemacht werden, weil das Gelände in privatem Besitz ist. Eine Festschreibung in der ZPP verpflichtet die Gemeinde dazu, dieses Defizit zu korrigieren. Die Wendeschleife ist sehr zentral gelegen und kann von den Quartieren Rüti, Steingrübli und Oberfeld her genutzt werden.

Es mag ungewöhnlich sein, solche Dinge in einer ZPP festzuschreiben. Es ist jedoch rechtlich unproblematisch, dies zu tun, sofern die Grundeigentümer*in, in diesem Fall ebenfalls die Gemeinde, dagegen keinen Einspruch erhebt.

Für den Fall, dass die von uns geforderte Anpassung von Art. 80 Abs. 2 nicht umgesetzt wird, beantragen wir, die ZPP wie folgt zu ergänzen:

Mehrwertabschöpfung Art. 80 Abs 12 (neu): Die Mehrwertabschöpfung wird zu mindestens 50% für die Finanzierung des Wettbewerbs und zur Realisierung von gemeinschaftlichen Nutzungen aufgewendet.

Wir bedanken uns für die Durchführung des Mitwirkungsverfahrens.

Freundliche Grüsse

Für den Vorstand der
SP Ostermundigen



Kathrin Balmer
Präsidentin



Stefanie Dähler
Vizepräsidentin