

ÜBERBAUUNGSORDNUNG „LINDENDORF II“

Erläuterungsbericht



Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan Massstab 1 : 1'000
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Beschluss GGR

22. Januar 2019

Inhalt

1	Planungsgegenstand.....	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
1.3	Planungsziele	5
2	Überbauungsstudie im Workshopverfahren	6
3	Neufassung Überbauungsordnung	11
3.1	Überbauungsplan	11
3.2	Überbauungsvorschriften	12
4	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	13
5	Planerische Beurteilung und Würdigung.....	13
6	Planerlassverfahren.....	16

Impressum:

Auftraggeber Neufassung UeO:

Gemeinde Ostermundigen

- Thomas Itten, Gemeindepräsident
- Walter Wirz, Gemeindeplaner
- Marcel Uetz, Mitglied Fachgruppe Workshopverfahren
- Alexander Wahli, Mitglied Fachgruppe Workshopverfahren

Auftragnehmer Studie Weiterentwicklung:

W2H Architekten AG, Bern

- Andreas Wenger, Projektleiter
- Benjamin Meyer, Sachbearbeiter

Auftragnehmer Begleitung, Koordination, Neufassung UeO:

Bönzli, Kilchhofer & Partner, Bern

- Kurt Kilchhofer, Raumplaner FSU/REG A
- Sandro Rätzer, Dipl. Geograph, lic.phil. II

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Beim vorliegenden Planungsgeschäft geht es um die Neufassung der bestehenden Überbauungsordnung (UeO) „Unterdorf“, welche neu als UeO „Lindendorf II“ bezeichnet wird. Dazu wird ein Überbauungsplan mit Überbauungsvorschriften erlassen. Das Verfahren läuft nach Art. 88 BauG (Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss GR und GGR, Referendumsmöglichkeit, Genehmigung AGR).



Übersicht Planungsgebiet UeO „Lindendorf II“

Auslöser

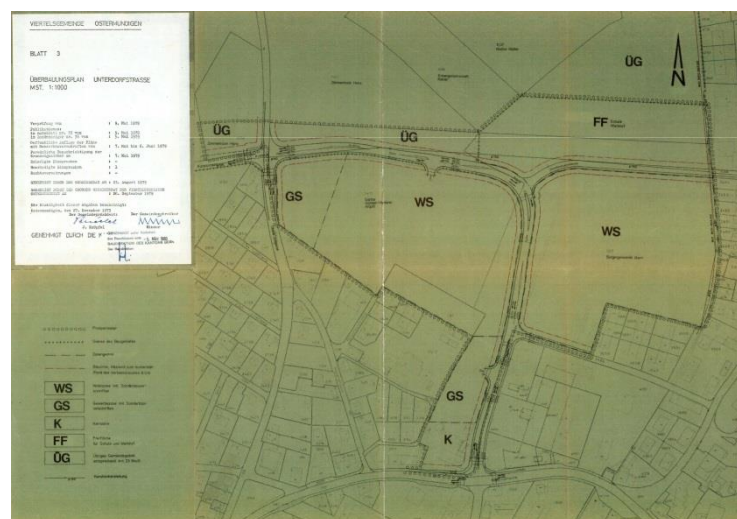
Die bestehende Überbauung stammt aus dem Jahre 1981. In den letzten 35 Jahren wurden bisher ein normaler Unterhalt und keine umfassenden Erneuerungen durchgeführt. Die Bauteile der Liegenschaft erreichen bald das Ende ihrer Lebensdauer oder haben sie sogar schon überschritten. Die Liegenschaften entsprechen weiter nicht mehr den energetischen Standards. Zudem weist sie Sicherheitsmängel (Wohnungseingangstüren, elektrische Anlagen, Brüstungshöhen etc.) auf. Die Materialien sind demodiert und entsprechen nicht mehr der Nachfrage und dem Empfinden nach qualitativem Wohnraum. Eine grosszyklische Erneuerung ist deshalb absehbar und notwendig. Diese Ausgangslage bietet schliesslich die Gelegenheit, innerhalb des bestehenden Baugebiets die Innenentwicklung zu fördern.



Im Rahmen einer konkreten Machbarkeitsstudie für die Erneuerung einiger Liegenschaften im Lindendorf wurde durch die Eigentümer und den beauftragten Architekten die Idee einer Nutzungserweiterung bzw. Aufstockung eingebracht.

Die Gemeinde Ostermundigen hat diese Idee positiv aufgenommen. Ein Informationsanlass unter allen Grundeigentümern am 14. November 2014 zeigte grosse Akzeptanz. So unterstützen die Grundeigentümer die notwendigen Planungsarbeiten und übernehmen gemeinsam die Kosten für die Studie zur Weiterentwicklung des vorliegenden Planerlassverfahrens von Lindendorf II.

Bestehende UeO Die ursprüngliche UeO „Unterdorfstrasse“ wurde 1980 genehmigt. Teilgebiete der UeO wurden zwischenzeitlich durch die UeO „Unterdorfstrasse“ und „Nobsstrasse“ abgelöst. Zudem wurden das Teilgebiet nordöstlich „WS“ ausgezont und die Gebiete „ÜG“ und „FF“ der Landwirtschaftszone zugewiesen. Was nicht schon aufgehoben wurde, wird mit der vorliegenden Planung aufgehoben.



UeO „Unterdorfstrasse“, Genehmigung 1980

Schutzonenplan

Innerhalb der UeO befinden sich gemäss dem Schutzonenplan entlang der Unterdorfstrasse geschützte Bäume. Im Art. 94 des Baureglements steht unter anderem, dass diese Bäume nicht gefährdet werden dürfen und gepflegt und unterhalten werden müssen.



Ausschnitt Schutzonenplan

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

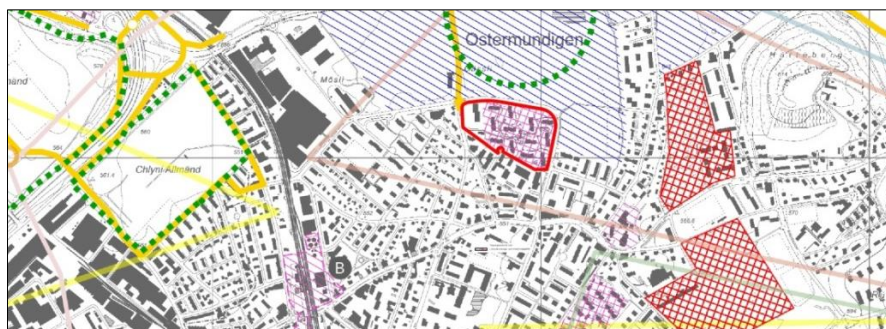
Kantonaler
Richtplan

Da die Neufassung der UeO ein überbautes Gebiet umfasst und zum Inhalt eine Aufstockung bzw. Erweiterung und Erneuerung der bestehende Bausubstanz hat, sind keine Nachweise gemäss den Massnahmenblättern A_01 (Baulandbedarf Wohnen bestimmen) und A_07 (Siedlungsentwicklung nach innen fördern) des kantonalen Richtplans zu erbringen.

Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK)

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Regionalkonferenz Bern-Mittelland RKBM (genehmigt am 23.05.2017). Das Gebiet der UeO „Lindendorf II“ ist in diesem regionalen Richtplan als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet bezeichnet. Im entsprechenden Massnahmenblatt S-5 wird auf den kantonalen Richtplan bezüglich der Innenentwicklung Bezug genommen. Bei den in der RGSK-Übersichtskarte (siehe unten) bezeichneten Gebieten handelt es sich um mögliche Gebiete der Innenentwicklung.

Dem RGSK ist weiter zu entnehmen, dass die Gemeinden aktiv und prioritär die Umnutzung der Umstrukturierungs- und Innenentwicklungsgebiete fördern. Entwicklungen im Bestand bedürfen umsichtiger Planungen, welche der Umgebung besonders Rechnung tragen und damit die Akzeptanz der Projekte erhöhen und die Qualität der Siedlungsentwicklung nach innen gewährleisten. Dazu wird empfohlen, ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.



Ausschnitt Karte RGSK (Stand Genehmigungsverfahren)

Kommunaler
Raumentwick-
lungswegweiser

Der Grosse Gemeinderat von Ostermündigen hat am 3. Juli 2014 das Strategiepapier „Raumentwicklungs-Wegweiser 2025“ verabschiedet. Darin steht unter anderem: „Um das Ziel des Gemeinderates, dereinst rund 18'000 Einwohner zu zählen, erreichen zu können und gleichzeitig die Siedlungsfläche nicht auszudehnen, müssen die Bauvorschriften so ausgestaltet werden, dass die benötigten Wohnflächen auch zielführend gebaut werden können.“

1.3 Planungsziele

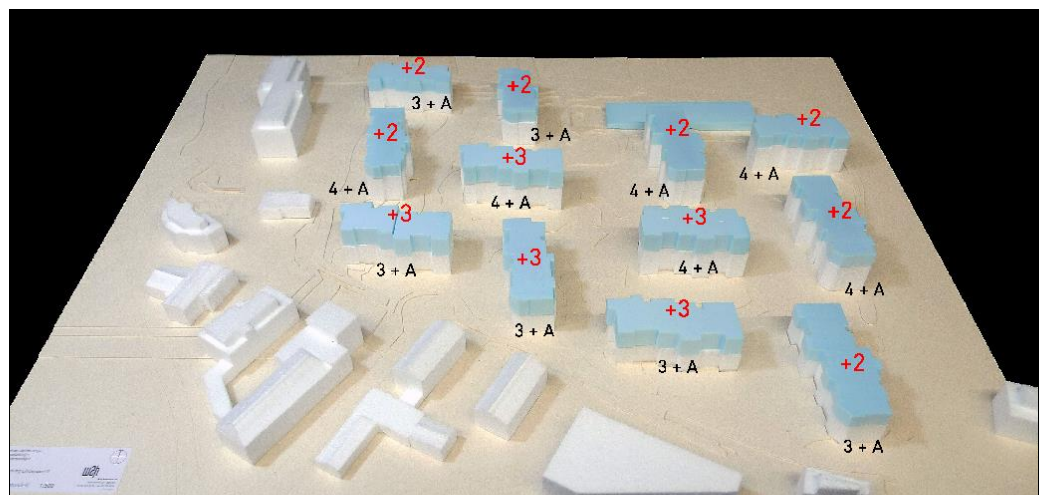
- Auf der Grundlage der Entwicklungsstudie soll auf dem Perimeter der bestehenden UeO „Unterdorfstrasse“ die neue UeO „Lindendorf II“ erlassen werden.
- Mit der neuen UeO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemässen Entwicklung der teilweise sanierungsbedürftigen Überbauung geschaffen.
- Die neue UeO setzt die kommunalen und regionalen Planungsziele der Innenentwicklung um.

2 Überbauungsstudie im Workshopverfahren

Im Rahmen eines Workshopverfahrens wurden Aussagen zu Bebauungsmuster, Erschliessung, Parkierung und Umgebungsgestaltung erarbeitet. Es wurden insgesamt drei Workshops durchgeführt. Teilgenommen haben Behördenvertreter der Gemeinde Ostermundigen (Gemeindepräsident, Gemeindeplaner und je ein Mitglied der Planungskommission und der Fachgruppe „Bau und Gestaltung“), der Projektbegleiter Kurt Kilchhofer und das für die Vorstudie verantwortliche Architekturbüro W2H Architekten AG. Im Rahmen der Workshops wurden verschiedene Varianten geprüft und die Bestvariante vertieft bearbeitet.

Aufstockung

Mit den grosszügigen Aussenräumen innerhalb der bestehenden Überbauung Lindendorf II scheint eine bauliche Verdichtung mittels Aufstockung von mehreren Geschossen ortsbaulich ohne Schmälerung der wertvollen und grosszügigen Aussenqualität durchaus verträglich. Die Höhenstaffelung der Bestandesbauten wird dabei weitgehend beibehalten. So können die mittig liegenden Gebäude von 4 auf maximal 7 Geschosse erweitert werden, während die aussen liegenden Gebäude maximal 6 Geschosse aufweisen dürfen. Dadurch soll der offene Charakter der Siedlung beibehalten werden. Das südlich angrenzende Areal befindet sich derzeit im Wandel. Eine bauliche Verdichtung über das Gebiet ist gemäss der Gemeinde zu erwarten. Mit der Möglichkeit, die südlich angrenzenden Gebäude der Lindendorf-Überbauung von 3 auf total 6 Geschosse aufstocken zu können, soll auf diese Entwicklung reagiert werden. Weiter siegt im generellen die Umsetzung vor, auf die Vorgabe von Attikageschossen zu verzichten. So sollen die maximal zulässigen Geschosshöhen auch die jeweilige maximale Dachkante definieren.



Übersicht Aufstockung



Visualisierung Aufstockung



Visualisierung Aufstockung

Architektonisches Konzept

Die einheitliche Erscheinung des heutigen Siedlungsbildes soll gewahrt werden. Für die Erweiterung wird daher auf eine einheitliche Formgebung, resp. Materialisierung geachtet. Für die Umsetzung sieht die Gemeinde vor, mit der ersten Baueingabe ein übergeordnetes Gestaltungskonzept über alle Gebäude zu verlangen. Das Konzept muss durch die Fachgruppe "Bau und Gestaltung" geprüft werden.

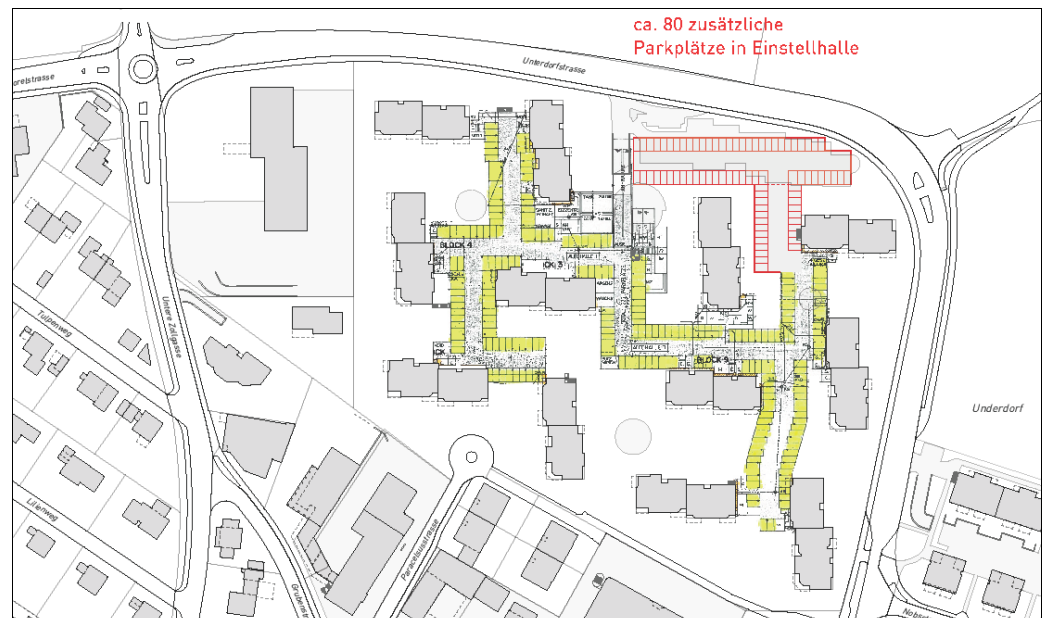


Visualisierung Fassadengestaltung

Parkierung

Die heutige Überbauung weist eine Einstellhalle und Besucherparkplätze auf. Der heutige Bestand besteht aus 288 Autoabstellplätzen. Gemäss der Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) ist eine Bandbreite von mind. 0.5 bis max. 2 Autoabstellplätzen pro Wohnung vorgeschrieben. Für die Überbauung Lindenddorf II wird von der Annahme von 1 Autoabstellplatz pro Wohnung ausgegangen. Mit der vorliegenden UeO werden Voraussetzungen für insgesamt rund 330 bis 340 Wohnungen geschaffen. Das bedeutet, dass dafür maximal rund 330 bis 340 Autoabstellplätze erforderlich sind. In Bezug auf den heutigen Parkplatzbestand fehlten demnach rund 50 Autoabstellplätze.

Die Erweiterung der Einstellhalle und der Besucherparkplätze weist ein Potential von insgesamt 130 Autoabstellplätzen auf. Daraus kann der Schluss gezogen werden, dass durch die Erweiterung der bestehenden Einstellhalle genügend Autoabstellplätze für die Erneuerung der Überbauung geschaffen werden können.



Umgebungsgestaltung

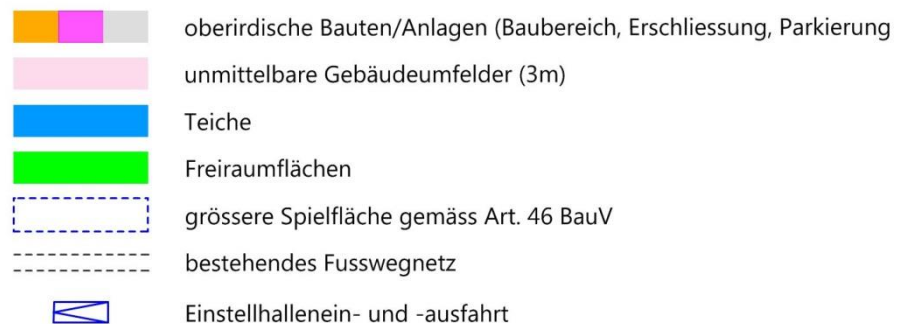
Der stark durchgrünte Siedlungsgrünraum mit den Baumpflanzungen ist wohlthuend gefasst.

Die einzelnen Umgebungsteile der Wohnbauten sind stark segmentiert und unterteilt. Der Nutzwert und die Aussenraumqualität der heutigen Anlage sind teilweise verbesserungswürdig.

Freiraumflächen-
angebot

Das Freiraumflächenangebot ist, wie die nachfolgende Berechnung aufzeigt, für eine Aufzoning ausreichend vorhanden. Die Freiraumfläche ist knapp dreimal so gross wie die gesetzlich vorgeschriebene Mindestflächen (vgl. Art. 45 BauV).

Flächen	in m ²	Bemerkungen
GfO (GFZo 1.0*Fläche Parz. 5779)	33'490	Max. GFZo von 1.0 vgl. Kap. 5, Nachweis häuslicher Bodennutzung
Mindest-Freiraumfläche gemäss Art. 45 BauV)	6'698	20% der GfO (15% Kinderspielplätze + 5 % Aufenthaltsbereiche)
Freiraumfläche gemäss UeO	17'337	Fläche Parz. 5779 abzüglich unmittelbare 4'388 m ² Gebäudeumfelder (3m), 10'555 m ² oberirdische Bauten und Anlagen und 1'211 m ² Teiche





Ein grösseres Aufwertungspotential besteht bei den einzelnen Eingangsbereichen der Wohnbauten. In diesem Bereich sollen die Gestaltung und die Adressierung für die Bewohnerinnen und Bewohner attraktiver gestaltet werden.

Die zusätzlich vorgeschriebenen Velo-Abstellplätze werden in der Umgebung Platz einnehmen. Diese sind im Zusammenhang mit der Aufwertung der Eingangsbereiche zu planen.

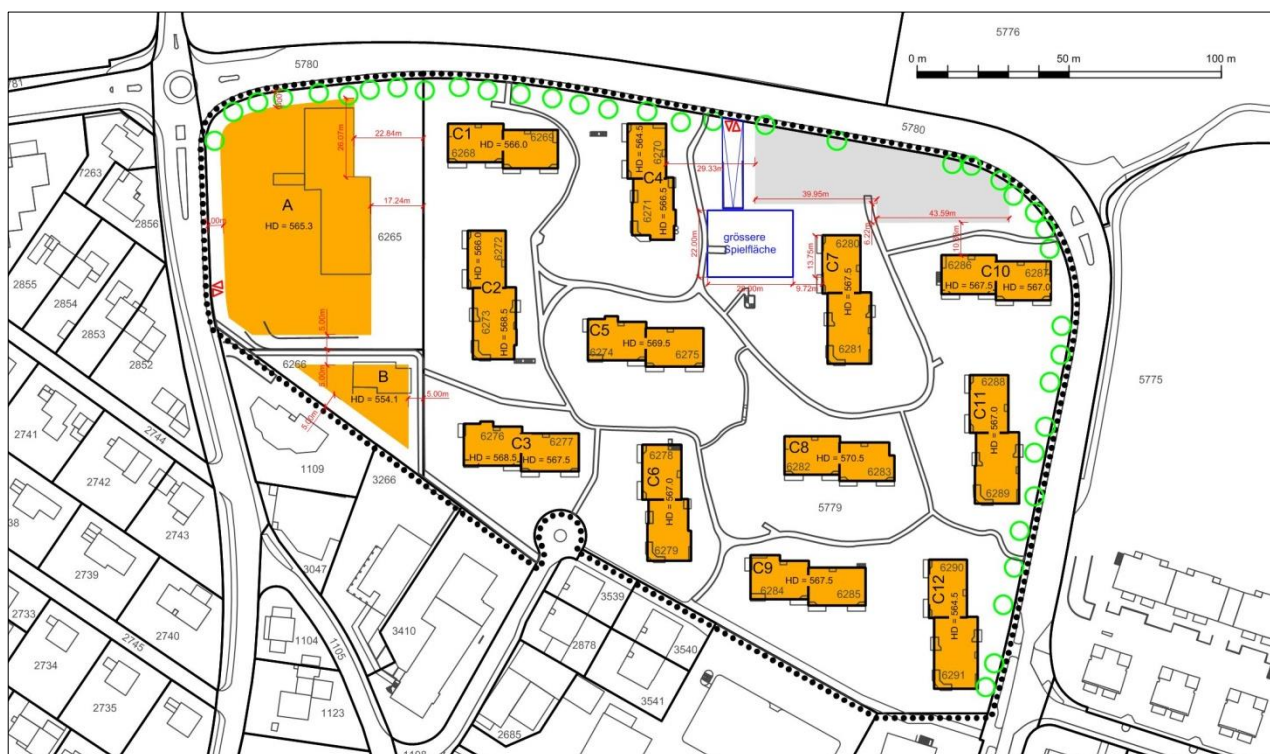
Durch die Realisierung von Aufstockungen werden voraussichtlich die Umgebungsbereiche tangiert und müssen teilweise wieder hergestellt oder neu gestaltet werden. Es ist dabei auf eine möglichst naturnahe Gestaltung mit einem hohen Anteil an ökologisch wertvollen Grünflächen zu achten. Dabei sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.

Gemäss dem bestehenden Schutzzonenplan sind geschützte Bäume auf dem Areal eingetragen. Diese Bäume sind zu erhalten und bei der Realisierung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

3 Neufassung Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung besteht aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften. Sie basiert auf den bestehenden UeO Vorschriften und den Ergebnissen des Workshopverfahrens.

3.1 Überbauungsplan



FESTLEGUNGEN

- Wirkungspereimeter
- Baubereiche A - C
- HD max. Höhenkote Dachkonstruktion in m.ü.M.
- ▽ Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle
- ▭ grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV
- Bereich bestehender oberirdischer Parkplatz
- bestehendes Fusswegnetz

HINWEISE

- ▽ Einstellhallenein- und -ausfahrt
- geschützte Bäume, Baumgruppen, Alleen

Der Überbauungsplan enthält als Festlegungen den Wirkungspereimeter, die Baubereiche A – C und die maximalen Höhenkoten Dachkonstruktion (m.ü.M), welche für die maximale Höhe der Dachkonstruktion der Bauten der Baubereiche gelten. Weiter sind die Zu- und Wegfahrtsbereiche und die Spielfläche gemäss Art. 46 BauV (ungefähre Lage) festgelegt.

Als Hinweise dargestellt sind die bestehenden Parkplätze und die Einstellhallenein- und -ausfahrt.

Zur Lage und Abmessung sind für die Baubereiche A und B Vermassungslinien eingetragen. Für die Baubereiche C gelten die jeweiligen Parzellengrenzen.

3.2 Überbauungsvorschriften

Zum Überbauungsplan werden Vorschriften erlassen. Dabei lauten die wesentlichsten Inhalte wie folgt:

Art und Mass der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Im Baubereich A sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal zugelassen. - Im Baubereich B sind Bauten und Anlagen der öffentlichen Bildung, Wohnnutzung und stilles Gewerbe im Sinne von Art. 90 BauV zugelassen. - In den Baubereichen C1 bis C12 ist Wohnnutzung und stilles Gewerbe im Sinne von Art. 90 BauV zugelassen. - Das Nutzungsmass wird durch die Abmessung der Baubereiche bestimmt.
Baubereiche	<ul style="list-style-type: none"> - Lage und Abmessung der Baubereiche A bis C sind im Überbauungsplan bezeichnet, wobei die Baubereiche A und B mittels Vermassungslinien und die Baubereiche C durch die entsprechenden Umrisse der bestehenden Bauten festgelegt sind. - Innerhalb der Baubereiche sind keine Bauabstände einzuhalten. - Vorspringende Bau- und Gebäudeteile (z.B. Balkone, Erker Vordächer, Vortreppen und dgl.) dürfen unter Vorbehalt der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstände und Grenzabstände zur Perimetergrenze höchstens 3.50 m über die Baubereichsgrenzen oder über die zusätzlichen Dämmungen, Fassadenverkleidungen udgl. vorspringen. - Bei den Baubereichen C dürfen Dämmungen, Fassadenverkleidungen udgl. über die Baubereichsgrenzen hinausragen.
Baugestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Bauten und Anlagen und sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit den Aussenräumen eine überzeugende Gesamtwirkung entsteht. Das Konzept der Baugestaltung für Hauptbauten ist durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung begutachten zu lassen. - Mit der ersten Baueingabe ist ein übergeordnetes Gestaltungskonzept für alle Gebäude zu erarbeiten. - Die Dächer der Hauptbauten sind als Flachdächer auszubilden. - Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen jene Flachdachbereiche, welche von An- und Kleinbauten, technisch bedingten Aufbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dgl. in Anspruch genommen werden sowie begehbare Terrassenbereiche.
Aussenräume / Spielflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Die bestehenden Aussenräume der Überbauung sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an ökologisch wertvollen Grünflächen zu gestalten. Dabei sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Wesentliche Änderungen und Aufwertungsmassnahmen im Aussenraum sind in einem Umgebungsgestaltungsplan darzustellen und durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung begutachten zu lassen. - Für die geschützten Einzelbäume gemäss den Festlegungen des Schutzzonenplanes gelten die Bestimmungen des Baureglements. - Im Überbauungsplan ist die Lage der grösseren Spielfläche dargestellt.

- Erschliessung**
- Haupterschliessung des Areals erfolgt über den im Überbauungsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrtsbereich Einstellhalle
 - Die oberirdische Parkierung erfolgt innerhalb des Bereichs bestehender oberirdischer Parkplatz. Weitere Parkplätze sind nur unterirdisch zugelassen. Die Anzahl der unterirdischen Parkplätze richtet sich nach den Bandbreiten der kantonalen Bauverordnung.
 - Das bestehende Fusswegnetz ist beizubehalten. Die Fusswegverbindungen können im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplans angepasst werden.
- Energie**
- Der gewichtete Energiebedarf für Neubauten hat mindestens den Grenzwert von 28 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten. Bei einem Ersatz der Wärmeerzeugung soll der Energiebedarf vorwiegend aus erneuerbarer Energie gedeckt werden, der Anteil der fossil erzeugten Wärme darf maximal 50% erreichen.

4 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet gemäss RGSK

Mit der Neufassung der UeO, welche eine Aufstockung und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz vorsieht, werden die Ziele des Massnahmenblatts S-5 vollumfänglich umgesetzt. Mit dem durchgeführten Workshopverfahren wurde ein qualifiziertes Verfahren gewählt, welches der Fragestellung für die Überbauung Lindendorf II angemessen ist.

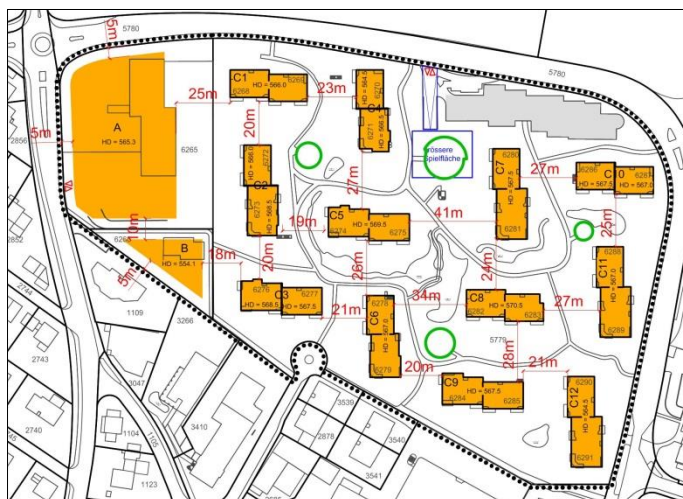
Kantonaler Richtplan

Da es sich bei der Neufassung der UeO nicht um eine Umzonung handelt, müssen die Voraussetzungen gemäss den Massnahmenblättern A_01 und A_07 nicht erfüllt sein. Insbesondere ist für die neue UeO keine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch festzulegen.

5 Planerische Beurteilung und Würdigung

Abstimmung raumwirksame Tätigkeiten

Die Innenentwicklung erfolgt in erster Linie durch Aufstockung der bestehenden Bauten. Dadurch bleiben die bestehenden grosszügigen Aussenräume erhalten, welche sich bisher bewährt haben. Die Erhöhung der Bauten ist ortsbildverträglich.



Übersicht Gebäudeabstände und bestehende Spielplätze (grüne Kreise)

Die Überbauungsvorschriften nehmen keinen direkten Bezug auf die geschützten Bäume gemäss Schutzzonenplan entlang der Unterdorfstrasse. Jedoch wird im Art. 2 generell darauf hingewiesen, dass wenn die Überbauungsordnung nichts anderes regelt, die Vorschriften des Baureglements der Gemeinde Ostermundigen gelten. In Letzterem sind in Art. 94 die Bestimmungen zu den geschützten Bäumen enthalten.

Nachweis haus-
hälterische Bo-
dennutzung

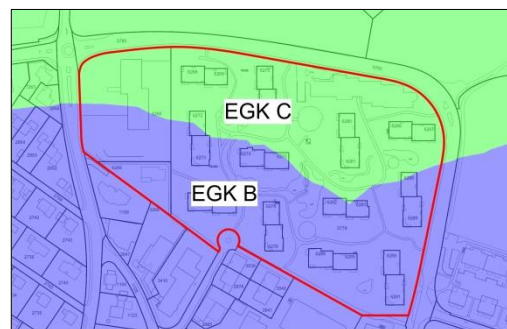
Mit der Neufassung der UeO wird die Dichte erhöht. Die bestehende Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt 0.69. Neu wird eine GFZo von rund 1.0 möglich sein. Gemäss dem kantonalen Richtplan ist die haushälterische Bodennutzung für die UeO mit einer minimalen GFZo von 0.8 (urbanes Kerngebiet gemäss Massnahmenblatt C_02) erfüllt. Die neue UeO, welche Voraussetzungen für eine GFZo von rund 1.0 schafft, erfüllt die Anforderungen an ein urbanes Kerngebiet.

Abstimmung
Siedlung und
Verkehr

Gemäss der Überbauungsstudie wird mit der angestrebten Aufstockung ein Potential für rund 110 zusätzlichen Wohnungen geschaffen. Die Annahme bezüglich Parkplatzbedarfs geht von einem Abstellplatz pro Wohnung aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Parkplatz (zur Wohnnutzung) pro Tag 3 bis 4 Fahrten (durchschnittlich 3.5 Fahrten) generiert. Dies führt bei einer vollständigen Nutzung des Aufstockungspotentials zu einem Mehrverkehr auf der Unterdorfstrasse von rund 385 Fahrten pro Tag.

Die Unterdorfstrasse weist heute einen Verkehrsdurchschnitt von 2'300 Fahrten / Tag (Quelle: Lärmkataster 2012). Der zu erwartende Mehrverkehr würde demnach lediglich rund 17 % ausmachen.

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs (ÖV) ist das Gebiet der UeO sehr gut erschlossen. Es weist die Erschliessungsgüteklassen (EGK) B und C auf. Die vorgesehene Nutzungserhöhung ist demnach mit den Erschliessungsgüten des ÖV abgestimmt.



Die Aufstockung und Erweiterung der Liegenschaften führt gemäss der überbauungsstudie zu einem erhöhten Bedarf an Abstellplätzen. Diese zusätzlichen Plätze können durch die Erweiterung der bestehenden Einstellhalle untergebracht werden. Die Umsetzung der ausreichenden Parkierung erfolgt gemäss den Vorgaben des Baugesetzes und der Bauverordnung und muss nicht in der UeO geregelt werden.

Energie

Die Gemeinde besitzt das Label Energiestadt und setzt sich intensiv mit Energiefragen auseinander. So sind in einem 2008 vom Gemeinderat verabschiedeten Energiekonzept Ziele und Massnahmen aufgeführt, wonach im Rahmen des Baureglements und ergänzenden Rechtsgrundlagen Energieeffizienz gefördert werden soll.

Die vorliegenden Überbauungsvorschriften enthalten einen Energieartikel, worin der gewichtete Energiebedarf für Neubauten mindestens den Grenzwert von

28 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten hat. Bei einem Ersatz der Wärmeerzeugung soll der Energiebedarf vorwiegend aus erneuerbarer Energie gedeckt werden, der Anteil der fossil erzeugten Wärme darf maximal 50% erreichen.

Mit dieser weitergehenden Bestimmung setzt der Gemeinderat die kommunalen Energieziele in der UeO um. Ostermündigen als Energiestadt orientiert sich beim vorliegenden Vorhaben den Zielen der 2000-W-Gesellschaft. Mit den Festlegungen im Energieartikel wird der gesetzlich vorgeschriebene Minimalstandard (35 kWh/m² EBF) um 20 % unterschritten. Diese Reduktion erfolgte aufgrund einer Analyse der heutigen Ausgangslage sowie einer zukünftigen verdichteten Überbauung (Aufstockungen).

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Kosten der Planung sowie der Aufstockung und Erweiterung der bestehenden Überbauung werden vollumfänglich von den Grundeigentümern getragen. Der Gemeinde Ostermündigen fallen keine zusätzlichen Kosten zu.

Die bestehende öffentliche Infrastruktur (Strassen, Bildung, Wasser- / Abwasser-versorgung etc.) ist für die Bevölkerungszunahme ausreichend.

6 Planerlassverfahren

Das ordentliche Planerlassverfahren beinhaltet die Schritte der Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentliche Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und dem Grossen Gemeinderat mit der Möglichkeit eines Referendums und der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR).

Mitwirkung	<p>Alle Mieterinnen und Mieter der Überbauung wurden am 22. August 2016 zu einer Orientierungsveranstaltung eingeladen, an welcher über das Sanierungsprojekt informiert wurde. Der Anlass wurde gut besucht. Die geäusserten kritischen Bemerkungen der Teilnehmenden wurden von den Gemeindevertretern, den anwesenden Vertretern der Grundeigentümern bzw. der Hausverwaltungen zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es folgte eine Mitwirkung vom 16. März bis 27. April 2017, an welcher die Mieterinnen und Mieter sowie die Bevölkerung sich zu den Unterlagen der neuen UeO äussern können.</p> <p>Es gingen insgesamt 18 schriftliche Mitwirkungen ein. Der Gemeinderat beriet diese und hat einen Mitwirkungsbericht dazu verfasst. Darin bezieht er Stellung zu den Mitwirkungen. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens verzichtet der Gemeinderat auf den Baubereich D, welches für die Realisierung eines Parkdecks vorgesehen war. Somit können in der Überbauung zusätzlich benötigte Parkplätze lediglich durch die Erweiterung der bestehenden Einstellhalle unterirdisch realisiert werden. Der bestehende oberirdische Parkplatz ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.</p>
Vorprüfung	<p>Die Unterlagen der Überbauungsordnung wurden im Oktober 2017 beim AGR zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des AGR ist auf den 26. Januar 2018 datiert. Die Planungsunterlagen wurden aufgrund des Berichts bereinigt.</p>
Öffentliche Auflage	<p>Die öffentliche Auflage dauerte vom 24. September 2018 bis 2. November 2018. Insgesamt gingen zwei Einsprachen ein (eine Einzeleinsprache und eine Sammeleinsprache mit 126 Unterzeichnenden). Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnten keine Einigungen erzielt werden. Die beiden Einsprachen bleiben aufrechterhalten.</p> <p>Aufgrund der Wichtigkeit des Planungsgeschäfts beantragt der GR den GGR, die Vorlage ohne fakultatives Referendum direkt den Stimmberechtigten zur Abstimmung zu unterbreiten.</p>
Beschluss Gemeinde	folgt
Genehmigung	folgt