



Überbauungsordnung «San Siro» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan Massstab 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

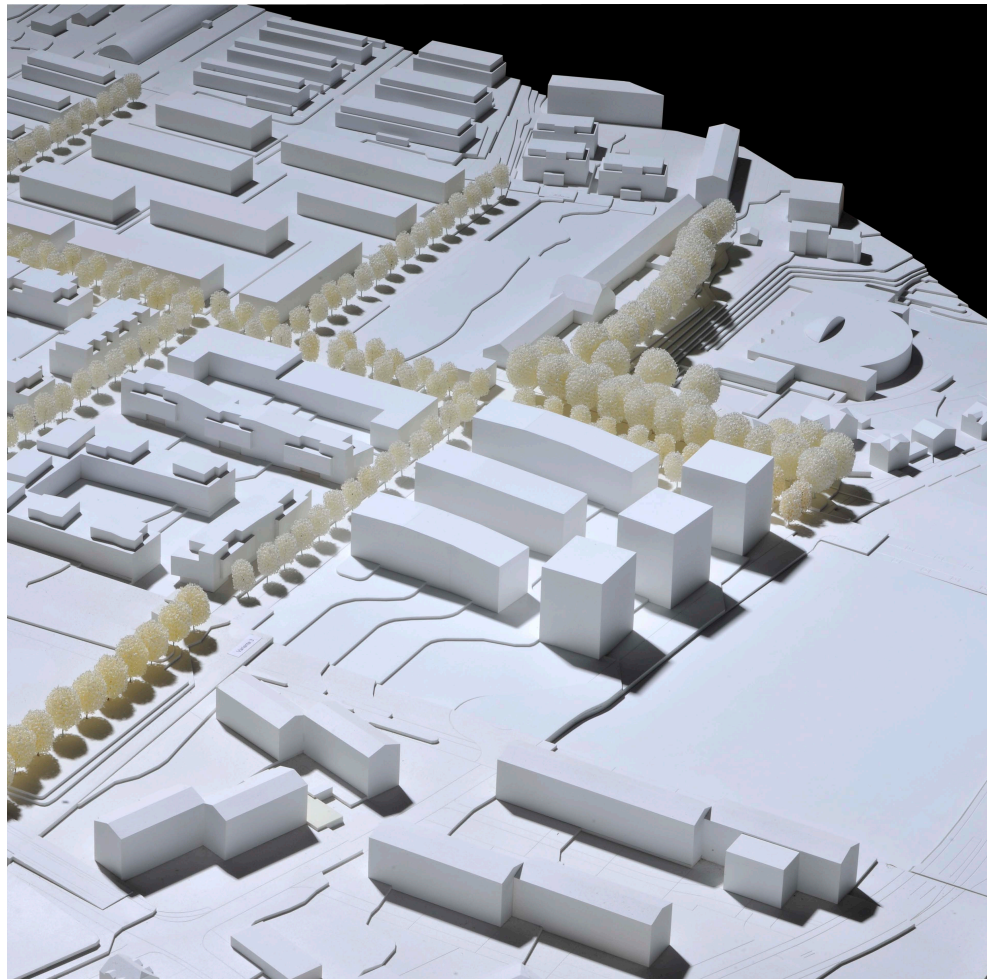
Beschluss GR

14. Mai 2019



Einwohnergemeinde Ostermundigen
Überbauungsordnung «San Siro»
mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht



Beschluss GR

14. Mai 2019

Aufträge / 525 / 525_Ber_190514_Erlaeuterungsbericht.docx / 14.05.2019 / fi / Di

Bearbeitung

Überbauungsordnung:

Lohner + Partner

Planung Beratung Architektur GmbH
Bälliz 67 / 3600 Thun
Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

Projektverfasser Massprojekt:

Rudolf Remund AG

Architekturbüro
Schauplatzgasse 31 / 3000 Bern 7
Tel 031 / 313 80 00
info@remund-architekten.com / www.remund-architekten.com

- Daniel Boss, dipl. Architekt FH / STV
- Markus Fretz, BA Architekt FH

Klötzli Friedli

Landschaftsarchitekten AG
Ensingerstrasse 25 / 3006 Bern
Tel. 031 351 68 51
admin@kloetzli-friedli.ch / www.kloetzli-friedli.ch

- Hans Klötzli, Landschaftsarchitekt BLSA
- Andreas Ringli, Landschaftsarchitekt BLSA

Inhalt

1	Ausgangslage	4
1.1	Antrag zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung	4
1.2	Baurechtliche Situation	4
1.3	Bisheriger Planungsweg	5
1.4	Workshopverfahren «San Siro»	8
2	Massprojekt «San Siro»	9
2.1	Sektor A	9
2.2	Sektor B	13
3	Erläuterungen zur Überbauungsordnung	16
3.1	Planungsvorhaben	16
3.2	Überbauungsplan und -vorschriften	16
3.3	Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Richtplanung	17
4	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	19
4.1	Relevanzmatrix	19
4.2	Flora, Fauna und Lebensräume	20
4.3	Landschaft und Ortsbild	20
4.4	Verkehr	20
4.5	Raumordnung und Raumplanung	22
5	Planerlassverfahren	24
5.1	Mitwirkung	24
5.2	Vorprüfung	24
5.3	Auflage	25
5.4	Beschluss	25

Anhang

- Pläne zum Massprojekt «San Siro»
- Bericht Untersuchung der Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse / Ahornstrasse / Sommerrain vom 27.05.2016
- Auswertung Mitwirkungsverfahren vom 22.03.2017
- Vorprüfungsbericht vom 27.07.2018

1 Ausgangslage

1.1 Antrag zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Für die Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7455 liegen konkrete Bauabsichten vor und bei der Gemeinde Ostermundigen wurde im März 2011 ein Antrag zur Änderung der Vorschriften der Zone mit Planungspflicht (ZPP 33, Sektor A von Rudolf Remund dipl. Architekten FH eingereicht.

1.2 Baurechtliche Situation

Das betreffende Areal ist der ZPP 33 «Zentrum Oberfeld» zugewiesen. Folgendes sind die wichtigsten Bestimmungen (vgl. Art. 79c Baureglement Einwohnergemeinde Ostermundigen von 1993 Änderungen bis 31. Januar 2014):

- Die ZPP besteht aus zwei Sektoren, A und B. Die Grenze dazwischen ist frei verschiebbar.
- In Sektor A sind Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs-, sowie Sport- und Freizeit-Nutzungen möglich. Erlaubt sind eine maximale Bruttogeschossfläche von 8'500 m² sowie vier Geschosse mit der Ausnahmeregelung, dass bei einem Flachdach zusätzlich zu den vier Geschossen eine Attika realisiert werden kann. Einzelne Ladengeschäfte dürfen 1'000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die Parkierung ist in Gemeinschaftsanlagen vorzusehen.
- Der Sektor B ist für Bauten zwecks öffentlichem Verkehr sowie Spiel- und Sportnutzungen vorgesehen. Bauten für Spiel- und Sportnutzungen dürfen maximal ein Geschoss umfassen. Am östlichen Rand des Sektors ist ein mindestens 20.00 m Bereich als ökologischer Vernetzungskorridor freizuhalten.

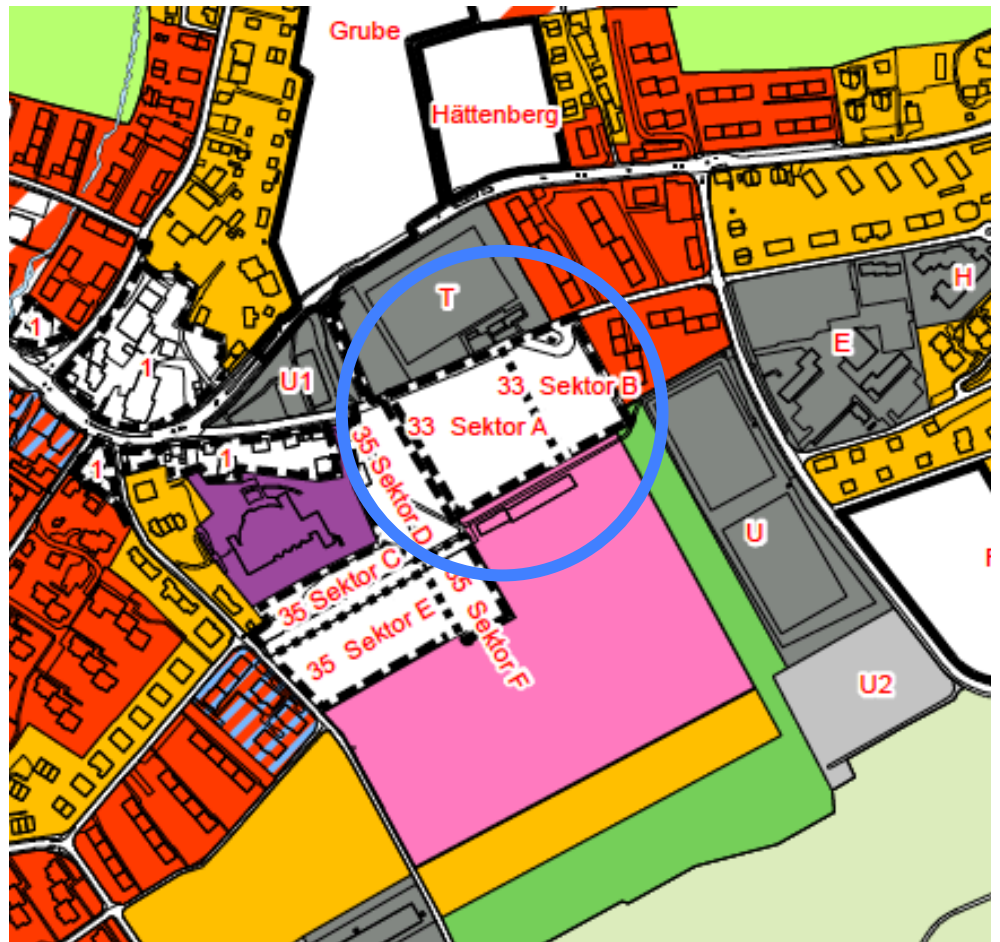


Abb. 1: Zonenplan der Gemeinde Ostermundigen von 1993, mit Änderungen bis März 2011.

1.3 Bisheriger Planungsweg

Hinter der Planung für das Gebiet der ehemaligen Schiessanlage Oberfeld-Rüthang und der ZPP 33 als Teil davon, liegt eine längere Planungsgeschichte. Folgendes sind die bisher wichtigsten Meilensteine:

Entwicklungsstrategie der Gemeinde

Die Idee für eine Änderung der Vorschriften der ZPP 33 stützt sich auf die aktuellen Absichten der Gemeinde, die innere Entwicklung entlang den Hauptverkehrsachsen zu fördern, grundsätzlich keine Einzonungen mehr vorzunehmen sowie die Bernstrasse als urbanen Kern des Siedlungsge-

biets zu stärken. Gemäss dem «Raumentwicklungs-Wegweiser 2025» der Gemeinde Ostermundigen vom Juni 2014 eignen sich insbesondere die Bereiche entlang der Bernstrasse und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs als Verdichtungsschwerpunkte.



Abb. 2: «Raumentwicklungs-Wegweiser 2025» der Gemeinde Ostermundigen vom Juni 2014 (ohne Massstab).

Die Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7455 ist auf Grund der Lage in unmittelbarer Nähe der Bernstrasse und der guten ÖV-Erschliessung Teil des urbanen Kerns des Siedlungsgebiets und eignet sich daher für die innere Siedlungsentwicklung mit einem erhöhten Nutzungsmass und qualitätsvollen Siedlungsgrünräumen.

Planungen für das Gebiet Oberfeld

Richtplan Oberfeld vom 14. Mai 1998	Der Richtplan Oberfeld Ostermundigen vom 14. Mai 1998 definiert im Gebiet Oberfeld im Wesentlichen die Nutzungen, die Bebauung mittels Baubereichen, Bruttogeschossflächen und Geschossezahlen, die Grünräume und Sportanlagen sowie die öffentlichen Räume.
Zonenplanänderung «Oberfeld» vom 11. April 2006	Mit der Zonenplanänderung «Oberfeld» vom 11. April 2006 sind die Grundnutzungszonen und die Zonen mit Planungspflicht, darunter die ZPP 33, sowie die entsprechenden baupolizeilichen Masse grundeigentümergebunden festgelegt worden.
UeO Oberfeld vom 11. April 2006	In der Überbauungsordnung Oberfeld vom 11. April 2006 sind – auf der Grundlage des Richtplans – die Basis- und die Detailerschliessung, die Bereiche für die Gestaltung von Plätzen und Strassen, die Bau- und Gestaltungsbaulinien sowie die Leitungsführung für die Ver- und Entsorgung festgelegt worden.
Workshopverfahren «Oberfeld» vom 25. März 2011	<p>In einem qualitätssichernden Verfahren mit 3 Workshops wurden von Behörden, Grundeigentümer, Experten und Planerteams Lösungen gesucht und noch offene Fragen zur städtebaulichen Vision und Geländemodellierung bearbeitet (vgl. Einwohnergemeinde Ostermundigen: Städtebau und Geländemodellierung «Oberfeld», Bericht zum Workshopverfahren, vom 25. März 2011). Der Workshop umfasste folgende Aufgabenbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none">– Erarbeitung einer Geländemodellierung über dem Gebiet der Altlastensanierung– Erarbeitung und Aktualisierung eines städtebauliches Gesamtkonzept aufgrund Geländemodellierung– Formulierung von Prinzipien und Richtlinien zur Bau- und Aussenraumgestaltung im Planungsgebiet für die Qualitätssicherung <p>Als Ergebnisse resultierte eine Geländemodellierung sowie Prinzipien für die Bau- und Aussenraumgestaltung. Diese dienen als Qualitätssicherung im Gebiet Oberfeld und somit auch in der ZPP 33.</p>

1.4 Workshopverfahren «San Siro»

Als Grundlage für die Überbauungsordnung «San Siro» wurde das bauliche Entwicklungspotenzial auf der Parzelle Ostermundigen-GbbL Nr. 7455 mittels eines qualitätssichernden Verfahrens ausgelotet und abgesteckt. Für das Ausloten des Nutzungsmasses und den Entwurf von geeigneten Bebauungsmustern musste nicht nur die Frage der möglichen Gebäudeabmessungen und -höhen, sondern auch die Geländemodellierung und Außenraumgestaltung berücksichtigt werden. Dazu war im qualitätssichernden Verfahren ein enger und häufiger Dialog zwischen den Projektverfassern und dem Beurteilungsgremium notwendig. Als Verfahrensart wurde daher das Workshopverfahren gewählt.

Der Kern des bestand darin, während eines klar strukturierten Prozesses Ideen für die Lösung der Fragestellung zu finden. Der Dialog zwischen Beurteilungsgremium und Projektverfasser erfolgte am 1. Oktober 2014, 17. Dezember 2014 und am 20. März 2015 in drei Workshops.

Das Beurteilungsgremium wählte in den Workshops die Lösungsansätze resp. einzelne Elemente daraus aus, welche die Grundlage für die Überbauungsordnung «San Siro» bilden. Das Ergebnis des Workshopverfahrens wurde in einem Massprojekt dargestellt und dokumentiert (vgl. nachfolgendes Kapitel 2).

2 Massprojekt «San Siro»

Das sogenannte Massprojekt zeigt das grösstmögliche «Gabarit» (frz. Gebäudevolumen resp. -abmessungen) der Überbauung und definiert die notwendigen städtebaulichen und freiraumgestalterischen Vorgaben für die weitere Planung auf der Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7455.

2.1 Sektor A

Das gewählte Bebauungskonzept nimmt grundsätzlich die Bauweise der südlich liegenden Baufelder auf, zeichnet aber mit den bis 7-geschossigen Punktbauten am Schiessplatzweg auch einen Eingang in das neue Quartier im Oberfeld. Mit den drei Zeilen kann der Baubereich optimal genutzt und gleichzeitig qualitätsvolle Aussenräume zwischen den Bauten sowie ein genügend breiter Grünraum im Sektor B sichergestellt werden. Der Höhenunterschied innerhalb des Baufelds von ungefähr einem Vollgeschoss kann mit einem Sockelgeschoss am Schiessplatzweg aufgenommen werden.

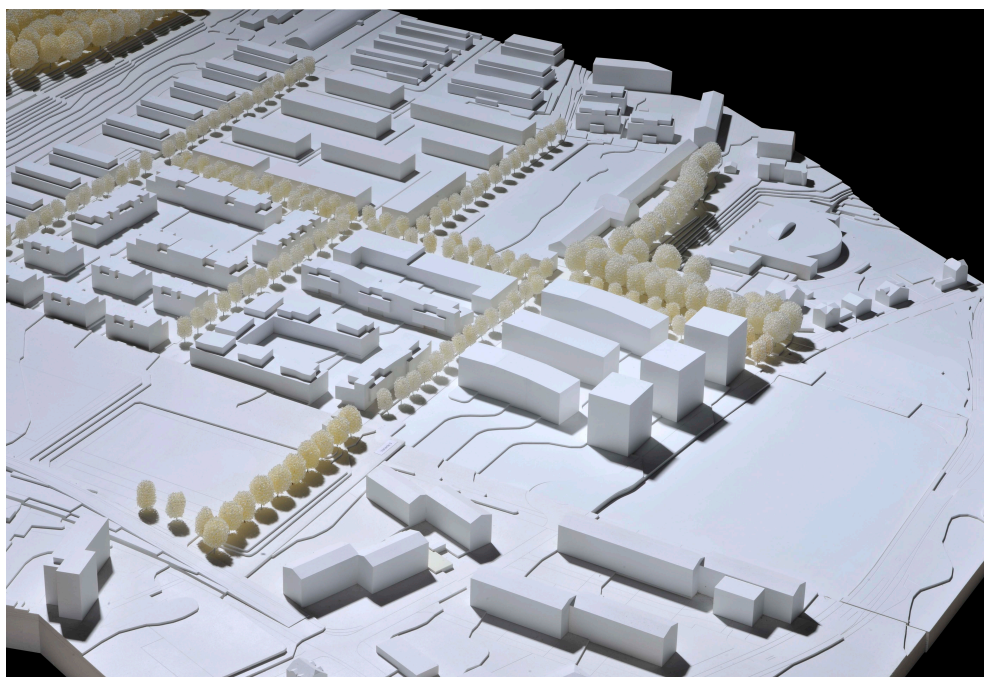


Abb. 3: Modellfoto Massprojekt «San Siro»

Für den Sektor A wurden folgende konstituierende Elemente festgelegt:



Abb. 4: Situation (ohne Masstab)

Bebauung

- Der Sektor A ist mit drei Längsbauten im südlichen Arealteil und drei Punktbauten entlang dem Schiesstplatzweg zu bebauen
- Die Längsbauten haben 5 Vollgeschosse mit Hochparterre aufzuweisen (Fassaden zur Ahornstrasse hin und gegenüber den Punktbauten)
- Die Punktbauten sind mit 7 Vollgeschossen und einem Sockelgeschoss am Schiesstplatzweg zu realisieren (Sockelgeschoss soll gegenüber dem Schiesstplatzweg komplett sichtbar sein und gegenüber der Zwischenzone «Ost – West» als Hochparterre in Erscheinung treten)

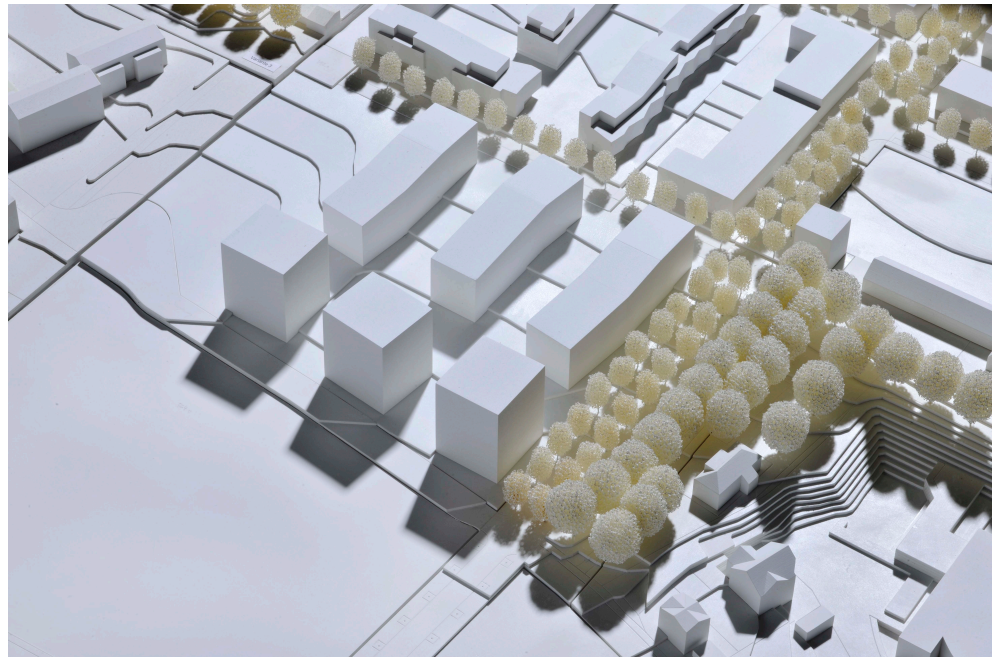


Abb. 5: Modellfoto Massprojekt «San Siro»

- Die «Knicke» in den Fassadenfluchten sind ein Gestaltungsmerkmal der Bebauung
- Entlang der Ahornstrasse ist eine Gestaltungsbaulinie zu definieren (der «Knick» in der Fassadenflucht ist dabei als Gestaltungsmerkmal zu berücksichtigen)
- Die Hauseingänge der Bebauung sind auf die Zwischenzonen zu orientieren; die Zugänge sind ohne Niveaudifferenz von diesen aus zu gestalten

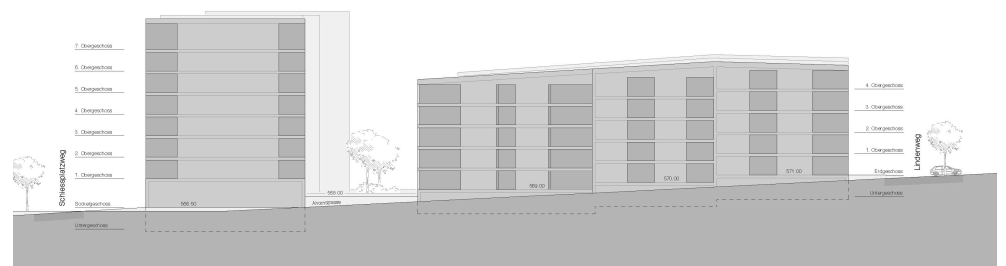


Abb. 6: Ansichten (ohne Massstab)

- Anstelle von auskragenden Balkonen sind Loggien vorzusehen, welche sich mit einem Hochparterre vom Aussenraum resp. den Zwischenzonen absetzen; dazu sind in den Zwischenzonen feine Niveaudifferenzen zwischen den Baukörpern notwendig
 - Die Südfassaden der drei Längsbauten sollen nicht geschlossen in Erscheinung treten
 - Die Baufelder einer Überbauungsordnung sind grosszügig zu bemessen, die Nutzung jedoch mit einer maximalen Geschossfläche oberirdisch (GFo; nach Art. 28 Abs. 2 BMBV) von 25'000 m² zu beschränken
- Nutzung
- Das gewählte Bebauungskonzept zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsflexibilität aus → im Vordergrund steht die Wohnnutzung
 - In den Erd- und Sockelgeschossen ist auch stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers denkbar (stilles Gewerbe wirkt in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend)
- Erschliessung
- Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind ausschliesslich in einer Einstellhalle zu organisieren
 - Die Zufahrt resp. Rampen zur Einstellhalle ist vollständig in die Baukörper zu integrieren
 - Die Abstellplätze für Velos können in der Einstellhalle und in den Zwischenzonen organisiert werden
- Aussenraum
- Für die Gestaltung der Aussenräume sind folgende Grundregeln anzuwenden (vgl. dazu Pläne im Anhang!):
- Die Aussenraumgestaltung hat attraktiven, nutzbaren Aussenraum zu bieten und die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner zu gewährleisten
 - Zwischenzonen
 - Die Zwischenzonen sind nicht privater sondern ein halböffentlicher Aussenraum
 - Die Zwischenzonen gliedern sich in zwei Hierarchiestufen → 1. Ordnung von Ost nach West mit einem Siedlungsplatz und 2. Ordnung von Süd nach Nord
 - Die Überdeckung der Untergeschosse hat für die Bepflanzung eine genügende Höhe aufzuweisen (mind. 0.8 m sowie in der Zwischenzone «Ost – West» mind. 1.0 m, um auch grössere Bäume pflanzen zu können)

- Die Zwischenzone «Ost – West»
 - stellt eine durchgehende räumliche Verbindung vom Belvedere zum Sektor B sicher, und
 - ist der für die Siedlung übergeordnete Freiraum, mit grossen Bäumen, befestigten Flächen und Sitzgelegenheiten
- Die Zwischenzone «Süd – Nord»
 - ermöglicht ein spürbares Durchfliessen des Geländes durch die Bebauung von Süd nach Nord, und
 - bietet halböffentliche Aussenräume mit Rasenflächen und Heister (Baumgruppen), Nischen für Aufenthalt und Velo, Sitzmöbel sowie einer Randbepflanzung um die Gebäude



Abb. 7: Schnitt durch Längsbauten und Zwischenzonen Süd – Nord (ohne Massstab)

- Die Abgrenzung des Areals entlang der öffentlichen Strasse hat kontrolliert zu erfolgen, d.h. die Fläche ist bewusst und einheitlich mit gestalterische Massnahmen abzuschliessen
- Die Baumreihe und Parkierung entlang des Schiessplatzweges ist auf der nördlichen Strassenseite zu pflanzen anzuordnen; Dies lässt eine Erweiterung entlang des Schiessplatzweges bis zur Bernstrasse zu

2.2 Sektor B

Der Sektor B ist als ca. 60 m breiter öffentlicher Grünraum auszugestalten. Die geplanten Ruderalflächen sind wertvoller Lebensraum und Trittstein für Flora und Fauna. Der Grünraum darf aber auch von den Menschen als Freiraum und Spielplatz genutzt werden. Spielerische Nutzung wie Biken, Graben, Holzen, etc. halten die Fläche in einem steten und erwünschten Wandel.

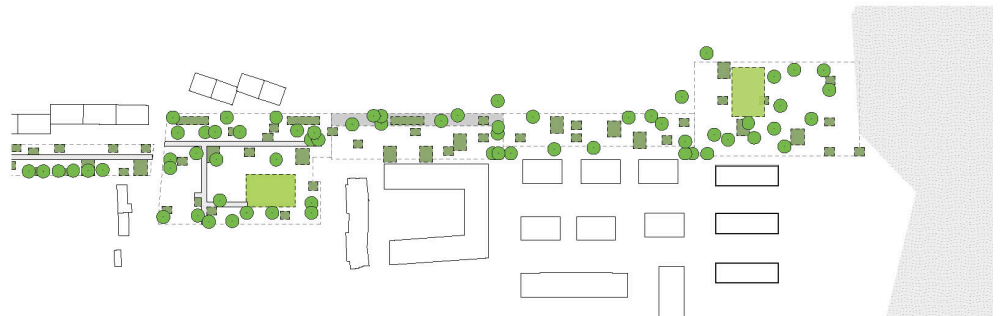


Abb. 8: Schema öffentlicher Grünraum (ohne Masstab)

Dichte und offene Flächen sollen sich abwechseln. Ebene und hügelige Landschaften bieten unterschiedliche Lebensräume und Spielmöglichkeiten.

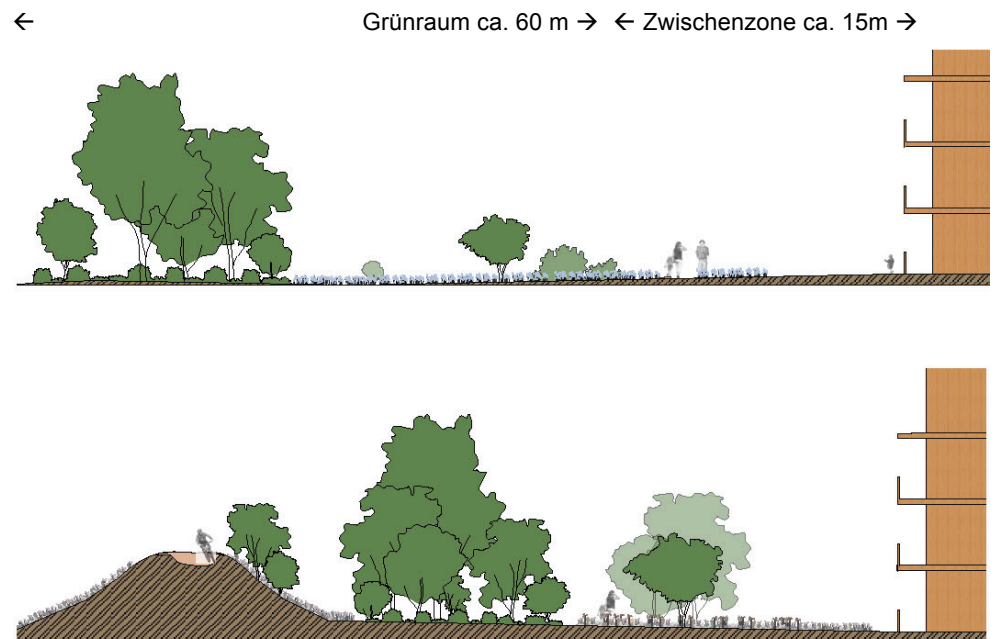


Abb. 9: Schnitte durch den öffentlichen Grünraum (ohne Masstab)

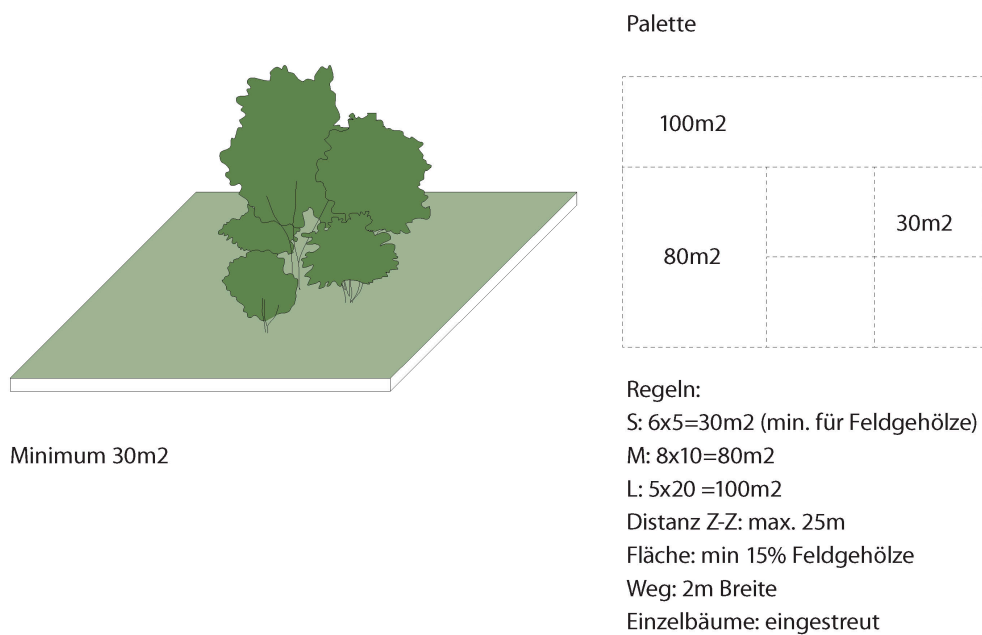


Abb. 10: Eine mögliche Formel für das Bepflanzen des Grünkorridders mit drei Modulen S, M und L

Mindestens 15 % der Flächen (oder mehr) müssen mit Feldgehölzen bepflanzt werden. Es stehen 3 Module in unterschiedlicher Grösse zur Verfügung (S, M und L).

3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

3.1 Planungsvorhaben

Das mittels Workshopverfahren erarbeitete und evaluierte Massprojekt soll nun baurechtlich umgesetzt werden. Dazu soll die ZPP Nr. 33 «Zentrum Oberfeld» durch die Überbauungsordnung «San Siro» nach Art. 88 ff. **ersetzt** werden.

Der Perimeter für die neue Überbauungsordnung «San Siro» beinhaltet die Arealflächen der Sektoren A und B der ZPP Nr. 33 abzüglich den mit der Änderung der UeO «Oberfeld» ausgeschiedenen Basis- und Detaillierschliessungsflächen.

3.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Form und Systematik	Die Überbauungsordnung «San Siro» besteht aus einem Überbauungsplan und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften. Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ostermundigen sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Einige Besonderheiten der Überbauungsordnung werden im Folgenden speziell erläutert:
Art der Nutzung	Als Nutzungsart ist in den Baubereichen A bis F die Wohnzone gemäss Art. 59 Baureglement festgelegt. Der Freiraumsektor «Grünraum» dient für öffentliche Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen sowie öffentliche Sport- und Freizeitnutzungen.
Mass der Nutzung	Das Nutzungsmass für die Überbauung wird durch die im Überbauungsplan definierten Baubereiche und die festgelegten Höhen sowie einer zulässigen Geschossfläche oberirdisch (Art. 28 Abs. 2 BMBV) von insgesamt min. 15'000 m ² und max. 25'000 m ² definiert.

Mit den Baubereichen wird auch die Lage und grösstmögliche Abmessung der einzelnen oberirdischen Bauten sowie der Unterniveaubauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften.

Höhe	<p>In der Überbauungsordnung wird mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) in den Baubereich A bis F festgelegt. Für Projektanpassungen besteht mit den in der Überbauungsordnung festgelegten Gesamthöhen gegenüber dem vorliegenden Vorprojekt noch ein begrenzter Spielraum.</p> <p>Da die Abmessungen von technisch bedingten Aufbauten und Solaranlagen noch nicht genau bekannt sind, dürfen die festgelegten maximalen Höhen um das technisch bedingte Minimum überragen.</p>
Bau- und Aussenraumgestaltung	<p>Für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Aussen- und Grünräume ist das Massprojekt vom 1. Juni 2015 wegleitend.</p> <p>Für die weitere Qualitätssicherung der Bau- und Aussenraumgestaltung sind Bauvoranfragen und Baugesuche der kommunalen Fachgruppe Bau und Gestaltung zu unterbreiten (gemäss Art. 42 Abs. 4 Baureglement).</p>
Energie	<p>Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf mindestens den Grenzwert von 28 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten.</p>

3.3 Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Richtplanung

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «San Siro» erfolgt auch eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung:

Baureglement	<p>Der Art. 79c – Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 33 «Zentrum Oberfeld» – wird vollständig aufgehoben.</p>
Zonenplan	<p>Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 33 «Zentrum Oberfeld» wird im Zonenplan durch die Überbauungsordnung «San Siro» ersetzt.</p>

Richtplan Oberfeld
Ostermundigen

Im Richtplan Oberfeld Ostermundigen werden die Massnahmenblätter 7 und 13 zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss und dem Beschluss des Grossen Gemeinderats zur UeO «San Siro» aufgehoben.

Neben den bestehenden Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten besteht ein genügend breites Angebot an geeigneten Flächen für neue publikumsattraktive Nutzungen in bestehenden und bereits geplanten Bauten im Oberfeld. Insbesondere das umgenutzte historische Schützenhaus übernimmt zusammen mit der Überbauung «Grube» die bisher auf dem Areal «San Siro» vorgesehen Funktionen eines Quartierzentrums. Daher kann in der Überbauungsordnung «San Siro» auf Festlegungen bezüglich der Funktion des Areals als Quartierzentrum und die Ausscheidung publikumsattraktiver Flächen verzichtet werden.

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Überbauungsordnung «San Siro» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Luftreinhaltung	○
Lärmbelastung und Lärmschutz	○
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○
Nichtionisierende Strahlung	○
Beschattung und Lichtimmissionen	○
Grundwasser	○
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○
Entwässerung	○
Boden	○
Altlasten	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Naturgefahren	○
Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen	○
Wald	○
Flora, Fauna und Lebensräume	□
Landschaft und Ortsbild	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○
Verkehr	■

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten → s. folgende Kapitel
- Geringe oder keine Auswirkungen zu erwarten → s. folgende Kapitel
- Geringe oder keine Auswirkungen zu erwarten → keine weiteren Untersuchungen, da nichts Betroffenes vorhanden ist und/oder gegenüber der bestehenden Zonenordnung keine Veränderung erfolgt

4.2 Flora, Fauna und Lebensräume

Der in der ZPP Nr. 33 am östlichen Rand des Areals festgelegte und freizuhaltende Grünbereich von mindestens 20 m wird mit der Überbauungsordnung «San Siro» auf 60 m Breite erheblich vergrössert. Damit wird die übergeordnete Grünverbindung zwischen Ostermundigenberg und Schermenwald im Bereich des Oberfelds nicht nur erhalten, sondern auch in seiner Qualität gestärkt.

Der Freiraumsektor «Grünraum» soll mit den geplanten Ruderalflächen und Hecken wertvolle Lebensräume und Trittsteine für Flora und Fauna bieten.

4.3 Landschaft und Ortsbild

Mit der Überbauungsordnung «San Siro» können anstelle einer Bebauung mit vier Voll- und einem Attikageschoss neu acht Geschosse im nördlichen beziehungsweise fünf Geschosse im südlichen Teil erstellt werden. Das neue Nutzungsmass für die angestrebte innere Siedlungsentwicklung wurde im Rahmen eines qualitätssichernde Verfahrens (vgl. Kapitel 1.4 und 2) unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der baulichen Entwicklung im Oberfeld ausgelotet und festgelegt. Vgl. hierzu das Massprojekt «San Siro» vom 1. Juni 2015 (Bericht zum Workshopverfahren) mit den entsprechenden Herleitungen und Erläuterungen.

Durch den Erlass der Überbauungsordnung ist kein Ortsbildschutzgebiet betroffen.

4.4 Verkehr

Arealerschliessung

Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich ab dem Schiessplatz weg (die Notzufahrten werden ab dem Lindenweg sichergestellt). Für zu Fuss Gehende ist die Überbauung von allen angrenzenden Strassen erreichbar.

Das Areal liegt in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse B und wird mit der Buslinie 10 in einem sehr dichten Takt mit dem Ortszentrum und der S-Bahnstation Ostermundigen sowie der Innenstadt von Bern erschlossen.

Abstellplätze	<p>Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Baugesetzgebung.</p> <p>Die Abstellplätze für Personenwagen sind in einer gemeinschaftlichen Einstellhalle anzuordnen. Öffentliche und oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nicht vorgesehen (Besucher können neben den Besucherparkplätzen in der Einstellhalle auch die öffentlichen Parkplätze am Lindenweg nutzen).</p>
Langsamverkehrsnetz	<p>Die Zwischenzone «Ost – West» stellt eine durchgehende Langsamverkehrserbindung durch die Überbauung vom Belvedere an der Ahornstrasse zum Freiraumsektor «Grünraum» und zum Rütliweg sicher.</p> <p>Der Freiraumsektor «Grünraum» wird durch ein Wegsystem mit der Überbauung und den angrenzenden Siedlungsgebieten vernetzt.</p>
Auswirkungen auf das Strassennetz	<p>Mit der Überbauungsordnung «San Siro» wird zwar das Nutzungsmass deutlich erhöht. Im Gegensatz zur rechtsgültigen ZPP Nr. 33 ist neu die Nutzungsart der Überbauung aber auf Nutzungen gemäss der Wohnzone beschränkt. Dass heisst, in den Baubereichen sind keine Gewerbe- und Verkaufsnutzungen sowie publikumsattraktive Sport- und Freizeitnutzungen mit einem übermässigen Kundenverkehr mehr möglich. Auf Grund der sehr guten ÖV-Erschliessung und der attraktiven Langsamverkehrsdistanzen zum Ortszentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie zu grösseren Arbeitsgebieten in der Kernagglomeration ist mit einem hohen Modalsplit zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu rechnen.</p> <p>Die Gemeinde hat im Frühling 2016 das Ingenieurbüro B+S AG beauftragt, zu untersuchen, ob die Leistungsfähigkeit mit den Überbauungen «San Siro» und «Sommerrain» am Knoten Bernstrasse/Ahornweg/Sommerrain gegeben ist. Der Untersuchungsbericht vom 27.05.2016 ist im Anhang beigelegt. Fazit der Untersuchungen ist: «Aus Sicht Verkehr ist die Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse/Ahornstrasse/Sonnenrain nach der Realisierung der beiden Projekte «San Siro» und «Sommerrain» nicht mehr gegeben (Qualitätsstufe E = kritisch), auch wenn für die links abbiegende Fahrzeuge eine Abbiegespur zur Verfügung steht. Wir empfehlen daher, mit Fertigstellung von den Projekten «San Siro» und «Sommerrain» den Knoten Bernstrasse/Ahornstrasse/Sommerrain in einen Kreis umzugestalten, um mehr Leistungsreserven zu erhalten. Die Berechnung (Leistungsfähigkeit Verkehrsqualität Belastbarkeit an Knoten mit Kreisverkehr)</p>

zeigt, dass die Leistungsfähigkeit gegeben ist. Der Kreisel bietet im Vergleich zur konventionellen Kreuzung grosse Leistungsreserven. Die mittlere Wartezeit beträgt ca. 8 Sekunden. Die Verkehrsqualität beträgt ein A (=sehr gut, ausgezeichnete Verkehrsqualität, kaum Wartezeiten zu den Spitzenzeiten).»

Wird der Knoten Bernstrasse/Ahornstrasse/Sommerrain zu einem Kreisel umgebaut, ist die Überbauungsordnung «San Siro» verkehrsverträglich. Der Umbau des Knotens zu einem Kreisel ist bereits mit der UeO «Grube» planungsrechtlich gesichert und auch baubewilligt; das Geld für die Realisierung ist ebenfalls bei der Gemeinde eingestellt.

4.5 Raumordnung und Raumplanung

Nutzungsplanung

Das Areal ist bereits heute einer rechtsgültigen Bauzone zugeordnet. Die bisherigen Festlegungen zur Art der Nutzung wurden im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens überprüft und im Kontext der Gesamtentwicklung des Raumes Oberfeld – Grube auf die Nutzungen gemäss der Wohnzone reduziert. Neben den bestehenden Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten besteht ein genügend breites Angebot an geeigneten Flächen für neue publikumsattraktive Nutzungen in bestehenden und bereits geplanten Bauten im Oberfeld. Insbesondere das umgenutzte historische Schützenhaus übernimmt zusammen mit der Überbauung «Grube» die bisher auf dem Areal «San Siro» vorgesehen Funktionen eines Quartierzentrums. Daher kann in der Überbauungsordnung «San Siro» auf Festlegungen bezüglich der Funktion des Areals als Quartierzentrum und die Ausscheidung publikumsattraktiver Flächen verzichtet werden.

Mindestdichte

Im kantonalen Richtplan ist Ostermundigen als urbanes Kerngebiet eingestuft. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.80 zu erreichen.

Mit einer Geschossfläche oberirdisch von insgesamt 15'000 bis 25'000 m² und einer anrechenbaren Arealfläche von 13'643 m² (ohne dem öffentlich nutzbaren Freiraumsektor «Grünraum» im zukünftigen Eigentum der Gemeinde Ostermundigen) wird eine GFZo von 1.10 bis 1.83 erreicht.

Spielfläche nach Art. 46 BauV	Die Spielfläche nach Art. 46 BauV wird im Freiraumsektor «Grünraum» erstellt.
Grundeigentum	Die Gemeinde beabsichtigt, das 3'897 m ² grosse Areal mit der unterirdischen Versickerungsanlage auf der Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7455 zu erwerben sowie Teile des Schiessplatzweges zu übernehmen. Dies wird in einem Kaufvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerschaften geregelt. Zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss und dem Beschluss des Grossen Gemeinderats zur UeO «San Siro» erfolgt auch der Beschluss zum beabsichtigten Landerwerb durch die Gemeinde.

5 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «San Siro» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen
3. Öffentliche Auflage
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Überbauungsordnung «San Siro» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 5. September 2016 bis am 28. Oktober 2016 durchgeführt. Im Rahmen der Mitwirkung wurden 17 Mitwirkungseingaben eingereicht.

Der Mitwirkungsbericht vom 4. April 2017 ist dem Anhang beigefügt.

5.2 Vorprüfung

Die Überbauungsordnung «San Siro» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 27. Juli 2017 ist im Anhang beigefügt.

Alle Genehmigungsvorbehalte wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht bereinigt.

5.3 Auflage

Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung «San Siro» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung ist vom 24. September 2018 bis am 2. November 2018 durchgeführt worden. Es gingen 1 Einsprache und 1 Rechtsverwahrung ein.

Am 13. Februar 2019 fand die Einspracheverhandlung statt. Die Einsprache wurde aufrechterhalten.

5.4 Beschluss

Die Überbauungsordnung «San Siro» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde am 2. April 2019 durch den Gemeinderat beschlossen.

Anhang

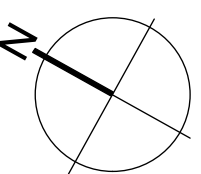
- Pläne zum Massprojekt «San Siro»
- Bericht Untersuchung der Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse / Ahornstrasse / Sommerrain vom 27.05.2016
- Auswertung Mitwirkungsverfahren vom 04.04.2017
- Vorprüfungsbericht vom 27.07.2017



ZPP 33 - Zentrum Oberfeld - SAN SIRO

Remund Architekten - Löhner und Partner - Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG

Situation - 1:2'000 - A3



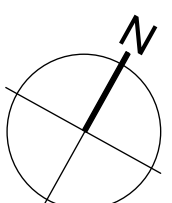
03. September 2018 - ar



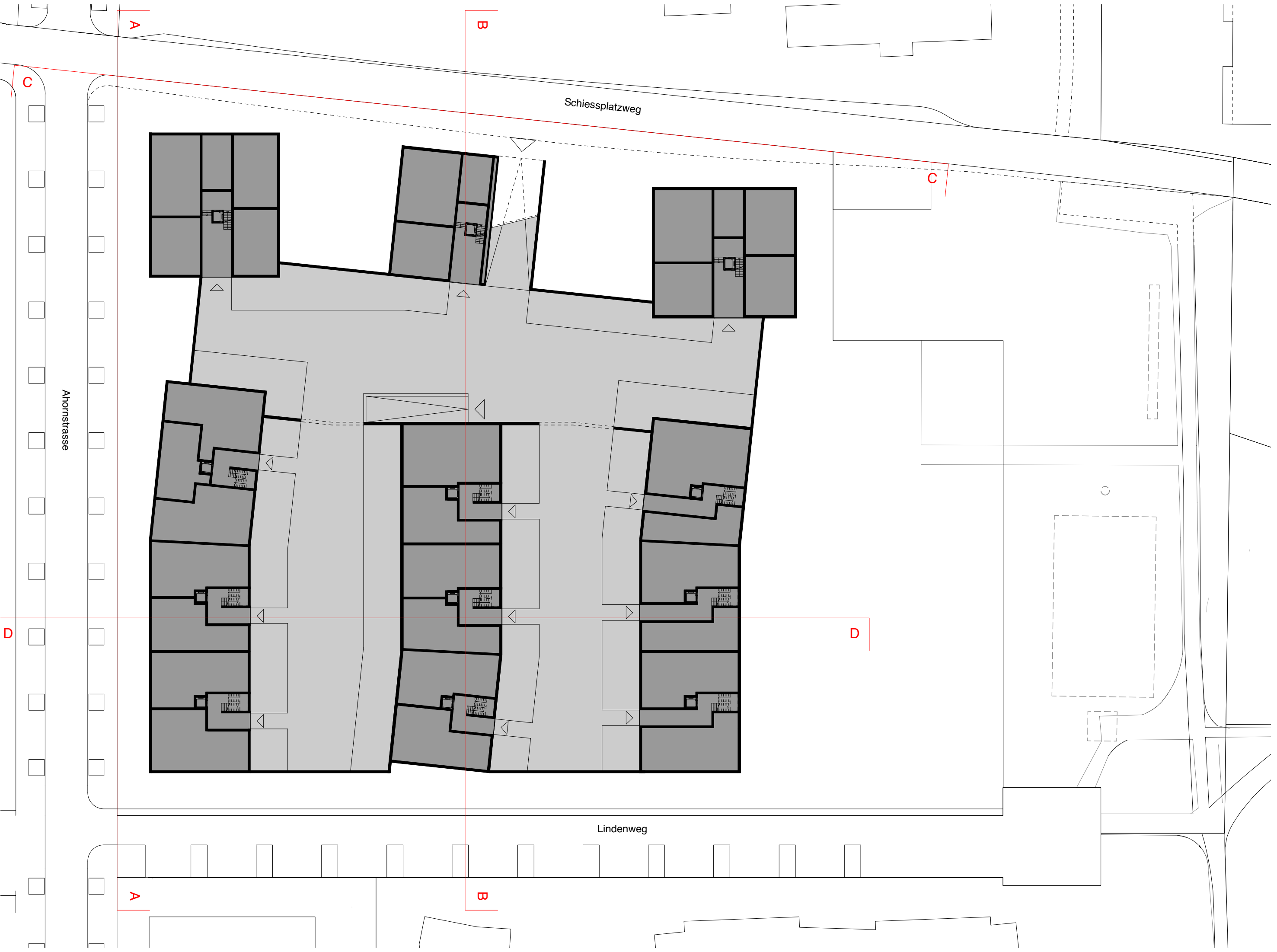
ZPP 33 - Zentrum Oberfeld - SAN SIRO

Remund Architekten - Lohner und Partner - Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG

Situation - 1:1'000 - A3



03. September 2018 - ar



Schiessplatzweg

Ahornstrasse

Lindenweg

A

B

C

D

D

A

B





Schiesplatzweg

Ahornstrasse

Lindenweg

566.50
566.00
567.00
569.00
570.00
571.00
570.50

567.00
567.50
569.50
570.50
571.50

567.50
570.00
571.00
572.00

569.00
570.00
571.00

569.50
570.50
571.50

570.00
571.00
572.00

A

B

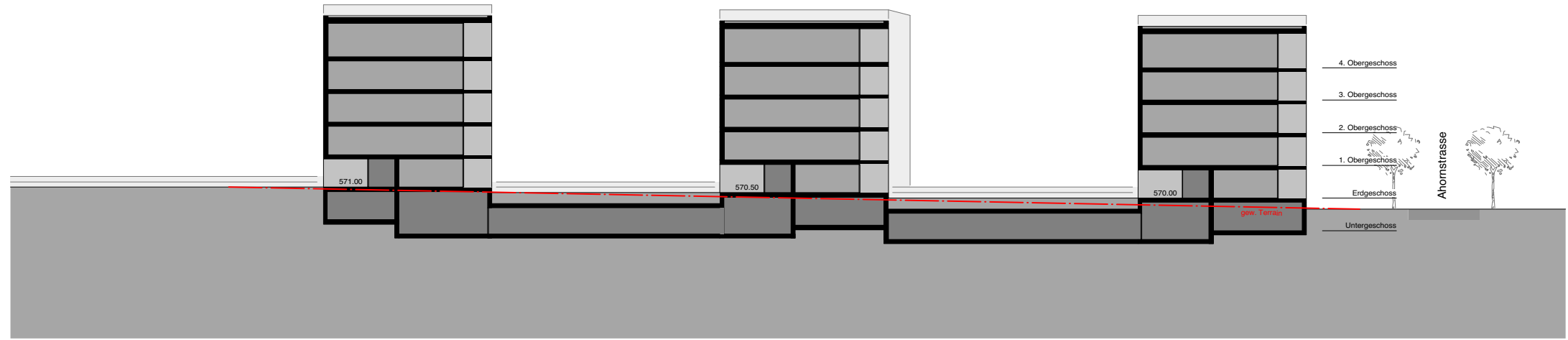
D

A

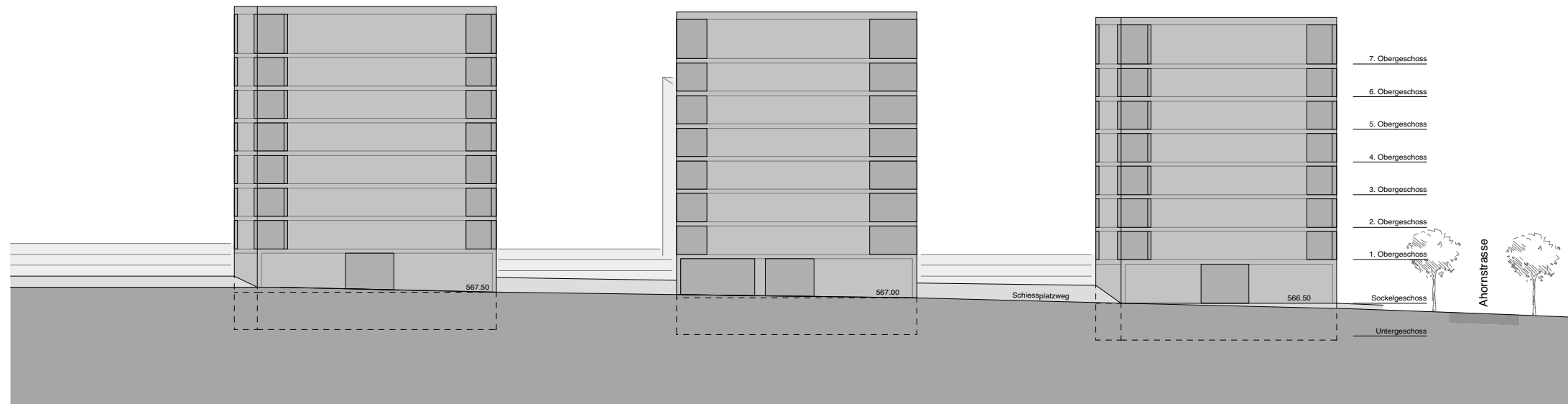
B

C

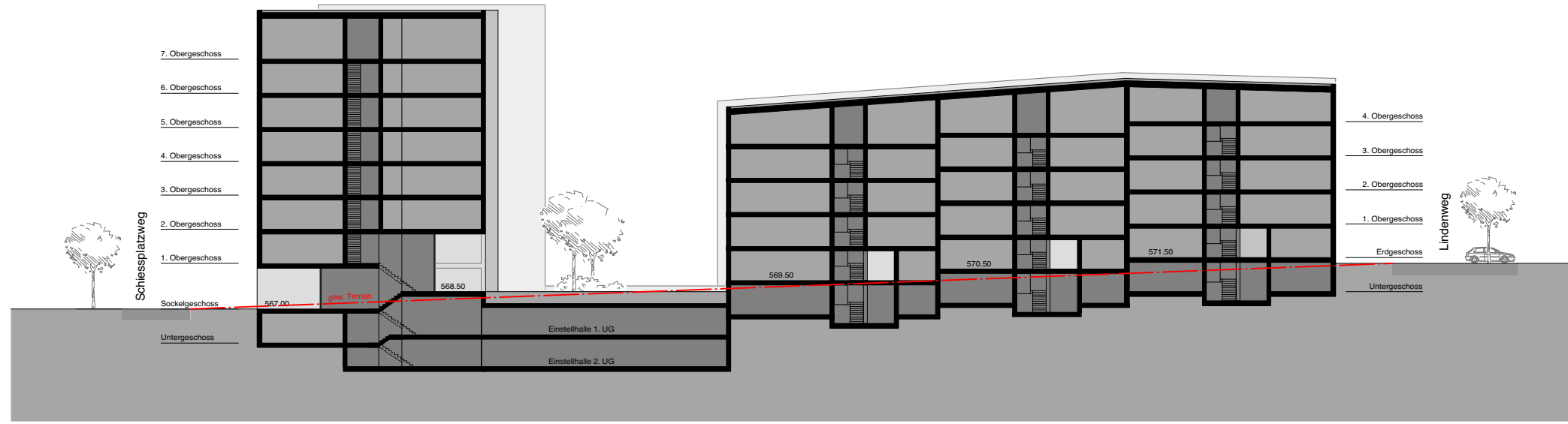




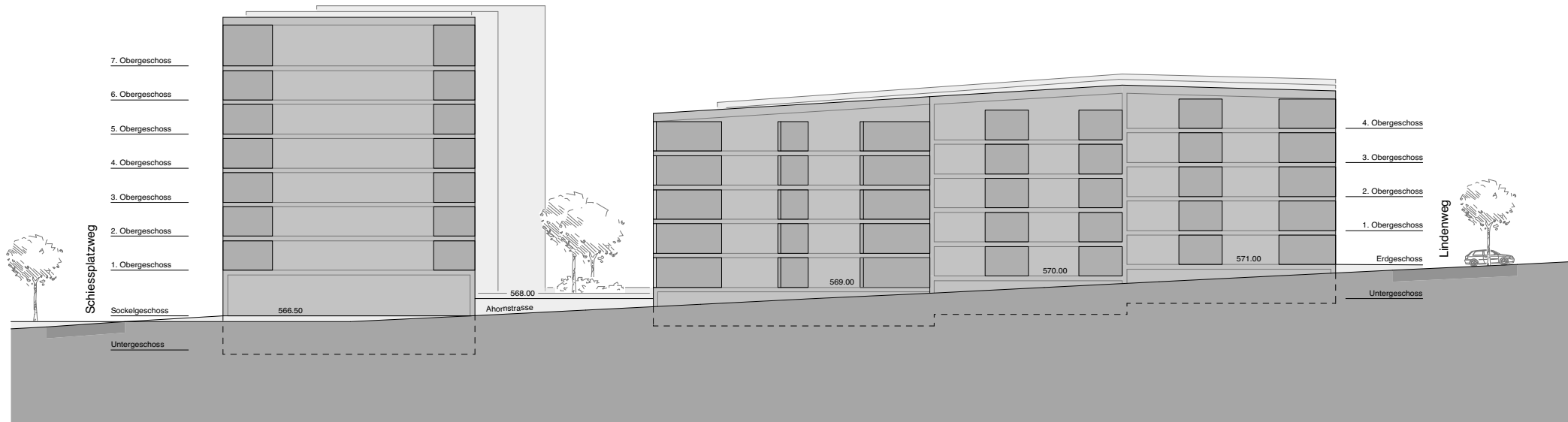
Schnitt D-D



Schnitt C-C



Schnitt B-B



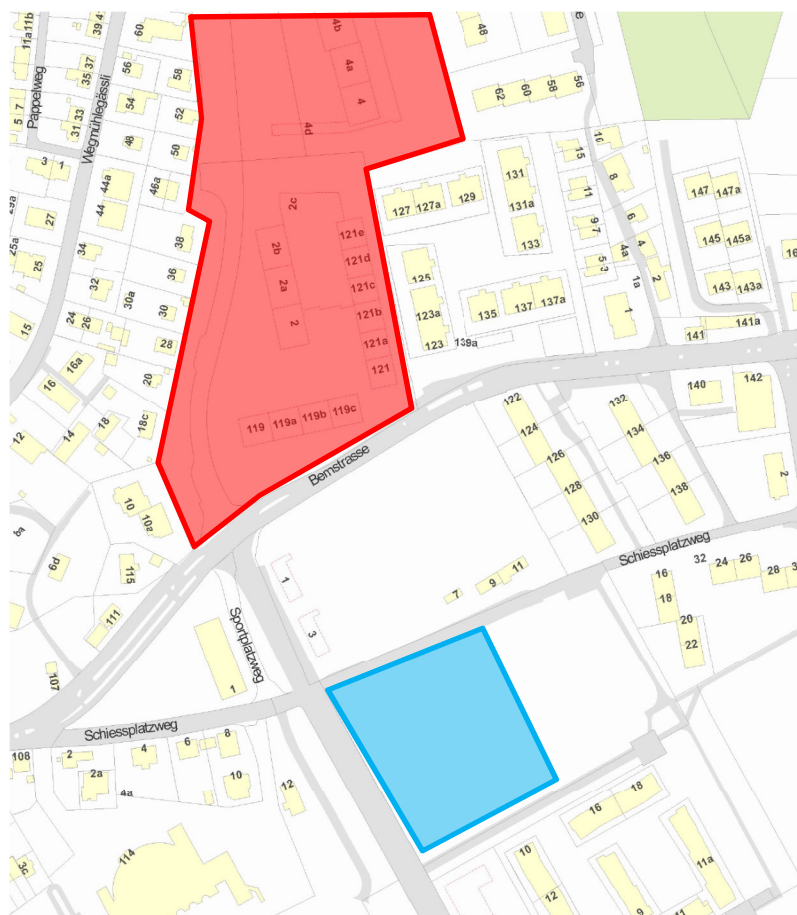
Schnitt A-A

Bern, 30.05.2016

Gemeinde Ostermundigen

Überbauung "San Siro" und "Sommerrain"

Untersuchung der Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse / Ahornstrasse /
Sommerrain



Übersichtsplan ÜO "San Siro" (Blau) und ÜO "Sommerrain" (Rot)

Impressum

Projektleiter: Frank Meile, 031 356 80 45, f.meile@bs-ing.ch
Berichtsverfasser: Frank Meile, Remo Schwarz, 031 356 80 45, f.meile@bs-ing.ch

Änderungsverzeichnis

VERSION	DATUM	VERFASSEN	BEMERKUNGEN
1.0	30.05.2016	Frank Meile, f.meile@bs-ing.ch	keine

Inhalt

1 Ausgangslage, Auftrag und Grundlagen	4
1.1 Ausgangslage, Auftrag	4
1.2 Grundlagen	4
2 Knoten Bernstrasse / Ahornstrasse / (Sommerrain)	6
2.1 heutige Verkehrsbelastung und Verkehrsqualität	6
2.2 Zwischenfazit	6
2.3 Verkehrsaufkommen mit "San Siro"	7
2.3.1 Parkplätze	7
2.3.2 Fahrten	7
2.3.3 Verkehrsqualität	7
2.3.4 Zwischenfazit	8
2.4 Verkehrsaufkommen mit "Sommerrain" (Grube)	8
2.4.1 Parkplätze	8
2.4.2 Fahrten	8
2.4.3 Verkehrsqualität	9
2.4.4 Zwischenfazit	9
2.5 Verkehrsaufkommen mit "Total" (mit San Siro und Sommerrain)	10
2.5.1 Verkehrsqualität	10
2.5.2 Zwischenfazit	10
3 Gesamtfazit	11

1 Ausgangslage, Auftrag und Grundlagen

1.1 Ausgangslage, Auftrag

Die Gemeinde Ostermundigen plant die ZPP 33 Sektor A zu überbauen (Abb.1). In der Zwischenzeit liegen für diese ZPP der Entwurf zur Überbauungsordnung und das Massprojekt "San Siro" vor.

Die Erschliessung erfolgt über den Schiessplatzweg, welcher über die Ahornstrasse an die Bernstrasse angeschlossen ist.

Ursprünglich ist für die ZPP 33 Sektor A eine Nutzungsfläche von 8'500 m² vorgesehen. Nun möchte die Gemeinde dies auf 25'000m² aufstocken und geprüft haben, ob die Aufstockung negative verkehrliche Auswirkungen auf den Knoten Bernstrasse/Ahornweg hat.

Nebst dem Projekt "San Siro" gilt es auch das Projekt "ÜO Sommerrain" (ZPP 6 Grube, Abb.1) in die verkehrlicher Betrachtung miteinzuziehen, den diese schliesst genau gegenüber des Ahornweges an die Bernstrasse an.

Die Gemeinde hat B+S AG beauftragt, zu untersuchen, ob die Leistungsfähigkeit mit den Projekten "San Siro" und "Sommerrain" am Knoten Bernstrasse/Ahornweg/Sommerrein gegeben ist und allenfalls Lösungsvorschläge zu unterbreiten.

1.2 Grundlagen

Diese Verkehrsuntersuchung beruht auf folgenden Grundlagen:

- Besprechung mit Walter Wirz (Gemeinde Ostermundigen) und Remo Schwarz (B+S AG), 29.04.2016
- Angaben der Parkplätze (Ist) Oberfeld und (neu) Grube durch die Gemeinde
- Begehung des Planungsgebietes und Knotenstromzählung (ASP) am Knoten Bernstrasse/Ahornweg, 11.05.2016
- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Ostermundigen
- Norm SN 640 022, Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität und Belastbarkeit von Knoten ohne LSA
- Norm SN 640 024a Leistungsfähigkeit Verkehrsqualität Belastbarkeit an Knoten mit Kreisverkehr
- Überbauungsordnung "San Siro" mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung im Entwurf: Überbauungsplan, Erläuterungsbericht, Überbauungsvorschriften, 29.05.2015

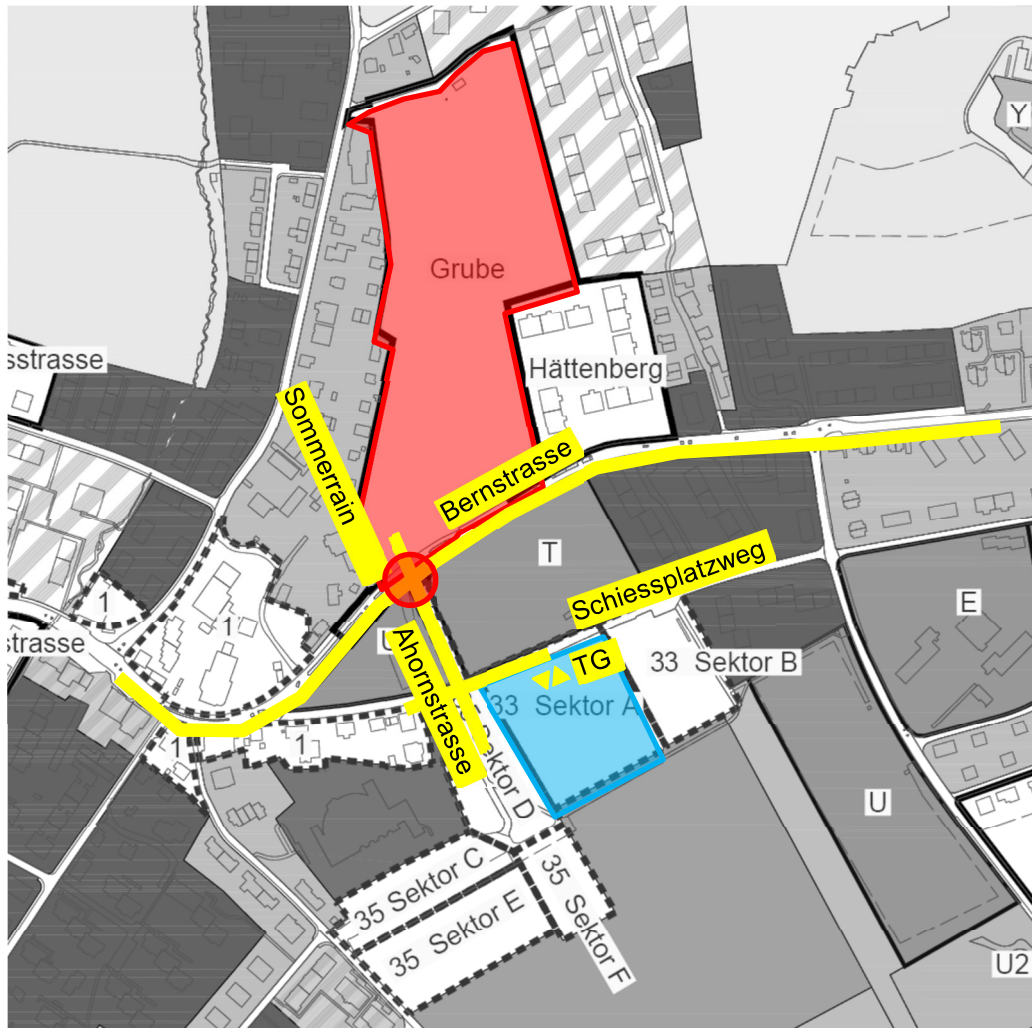


Abb. 1: Übersichtsplan mit ZPP 33A (ÜO San Siro, blau), ZPP Grube (ÜO Somerrain, rot), massgebender Knoten (roter Kreis)

2 Knoten Bernstrasse / Ahornstrasse / (Sommerrain)

2.1 heutige Verkehrsbelastung und Verkehrsqualität

Am 11. Mai 2016 fand während der Abendspitzenstunde (zwischen 17.00 und 18.00 Uhr) eine Knotenstromzählung am Knoten Bernstrasse /Ahornstrasse statt. Die Abendspitzenstunde (ASP) ist im Normalfall stärker belastet als die Morgenspitzenstunde (MSP) und daher aussagekräftiger.

Die nachfolgenden Abbildungen 2+3 zeigen die Überprüfung der Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse /Ahornstrasse aufgrund der gezählten Knotenströme.

Strom	q_vorh	lg	lf	q_Haupt	G_i	L_i	Misch	W	N-95	N-99	QSV
- Nr.	[PwE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PwE/h]	[PwE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	495										
3	176										
Mischtr.	671				1800	2+3	3.0	2	3		A
4	143	7.2	3.9	840	361	340		18.1	2	3	C
6	55	6.5	3.1	530	650	650		6.0	0	0	A
Mischtr.	190				392	4+6	18.4	3	4		C
8	297										
7	44	5.8	2.5	610	756	756		5.0	0	0	A
Mischtr.	297				1800	8	2.3	1	1		A

QSV-gesamt Knotenpunkt: C

Abb. 2: Heutige Belastung, Auswertung und Berechnung der Knotenstromzählung vom 11.05.2016, 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde), Verkehrsqualität C.

2+3 = Bernstrasse Bern, 4+6 = Ahornstrasse, 7+8 = Bernstrasse Rüti

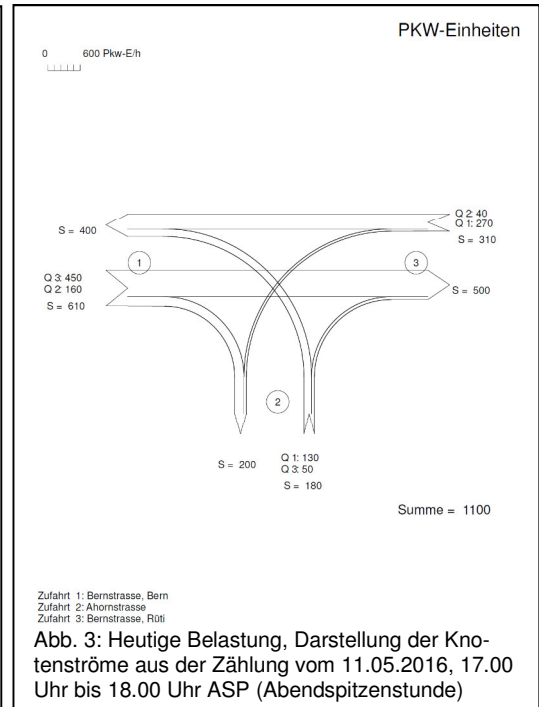


Abb. 3: Heutige Belastung, Darstellung der Knotenströme aus der Zählung vom 11.05.2016, 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde)

2.2 Zwischenfazit

Die Berechnung gemäss der Norm SN 640 022 zeigt, dass eine gute Verkehrsqualität gegeben ist. Für linksabbiegende Fahrzeuge Richtung Ahornstrasse steht eine Abbiegespur zur Verfügung, auf der sich 3 Autos aufstellen können. Die längsten Wartezeiten (ca. 20 Sek.) sind bei den linkseinbiegenden Fahrzeugen aus der Ahornstrasse zu verzeichnen. Der relative starke Verkehr auf der Bernstrasse erschwert ein Einbiegen.

Der Strom mit der längsten Wartezeit am Knoten ist massgebend für die Verkehrsqualität. Die beträgt ein **C** (=gut).

2.3 Verkehrsaufkommen mit "San Siro"

2.3.1 Parkplätze

Die Berechnung der Anzahl Parkplätze (PP) erfolgt über die Nutzungsfläche (ausschliesslich Wohnen) von 25'000 m². Im Durchschnitt wurde pro Wohnung eine Nutzungsfläche von 90 m² angenommen. Dies ergibt 280 Wohnungen.

Die nachfolgende Berechnung beruht auf der Berechnungsweise der Bauverordnung des Kantons Bern Art. 51. Die Bandbreite liegt bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohnungen bei 0.5 bis 2 Parkplätze pro Wohnung.

Für die Überbauung San Siro wurde aufgrund der guten Erschliessung (ÖV, Velorouten) 1 Parkplatz pro Wohnung angenommen, was 280 Parkplätze ergibt.

2.3.2 Fahrten

Anhand der Anzahl Parkplätze wird das Verkehrsaufkommen abgeleitet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Herleitung aus den Anzahl Parkplätzen zu den Fahrten. Die Herleitung beruht auf Erfahrungswerten vergleichbarer Situationen.

PP Wohnnutzung "San Siro"	→	280 PP (x2)	→	560 Fahrten pro Tag	→	15% auf Abend- spitzenstunde = 84 Fahrten pro h	→	56 Einfahrten, 28 Ausfahrten
------------------------------	---	-------------	---	------------------------	---	---	---	---------------------------------

Von den 56 Einfahrten, biegen 45 nach rechts und 11 nach links ein (Verteilung prozentual des heutigen Verkehrs ASP).

Von den 28 Ausfahrten, biegen 7 nach rechts und 21 nach links ab (Verteilung prozentual des heutigen Verkehrs ASP).

2.3.3 Verkehrsqualität

Die nachfolgende Darstellung (Abb. 4) zeigt die Verkehrsqualität anhand der Knotenströme (Abb. 5). Die Verkehrsmenge setzt sich aus den Knotenströmen vom heutigen Zustand und dem Projekt "San Siro" zusammen.

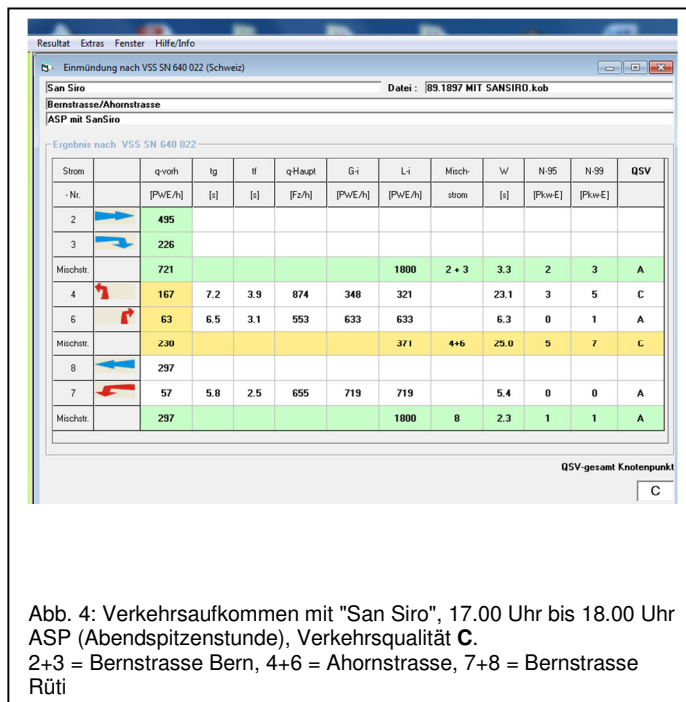


Abb. 4: Verkehrsaufkommen mit "San Siro", 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde), Verkehrsqualität C.
2+3 = Bernstrasse Bern, 4+6 = Ahornstrasse, 7+8 = Bernstrasse Rütli

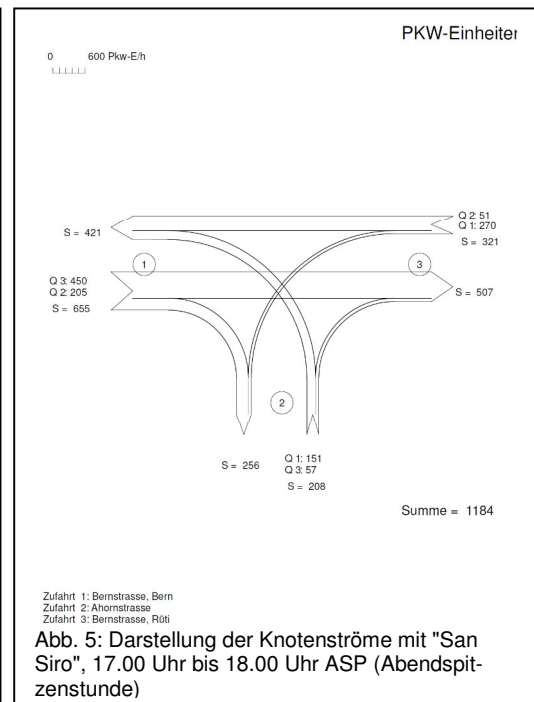


Abb. 5: Darstellung der Knotenströme mit "San Siro", 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde)

Während der Morgenspitzenstunde hat es aus der Ahornstrasse zwar mehr Linkseinbieger als während der Abendspitzenstunde, jedoch tiefere Belastung auf der Bernstrasse, sodass im Endeffekt die Fahrzeuge nicht länger zum einbiegen haben als während der Abendspitzenstunde. Somit ergibt sich in der Morgenspitzenstunde ebenfalls eine Verkehrsqualität C.

2.3.4 Zwischenfazit

Die Berechnung gemäss der Norm SN 640 022 zeigt, dass immer noch eine gute Verkehrsqualität gegeben ist. Dabei wird davon ausgegangen, dass Richtung Ahornstrasse weiterhin ein Linksabbiegestreifen zur Verfügung steht, auf dem sich je 3 Autos aufstellen können.

Die längsten Wartezeiten sind bei den linkseinbiegenden Fahrzeugen aus der Ahornstrasse zu verzeichnen. Die mittlere Wartezeit erhöht sich um ca. 5 Sekunden auf ca. 25 Sekunden. Der relative starke Verkehr auf der Bernstrasse erschwert ein Einbiegen.

Der Strom mit der längsten Wartezeit am Knoten ist massgebend für die Verkehrsqualität. Diese beträgt immer noch ein **C** (=gut).

2.4 Verkehrsaufkommen mit "Sommerrain" (Grube)

2.4.1 Parkplätze

Gemäss der Gemeinde Ostermundigen kann für die Überbauung "Sommerrain" von insgesamt 255 Parkplätzen (PP) ausgegangen werden. In erster Linie ist Wohnnutzung angesiedelt, es entsteht aber auch ein Einkaufsladen (Lidl). Ein Teil dieser 255 Parkplätze sind somit Kundenparkplätze. Basierend auf Erfahrungen wird davon ausgegangen, dass 200 Parkplätze für das Wohnen und 55 Parkplätze für den Verkauf bestimmt sein werden.

2.4.2 Fahrten

Anhand der Anzahl Parkplätze wird das Verkehrsaufkommen abgeleitet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Herleitung aus den Anzahl Parkplätzen zu den Fahrten. Die Herleitung beruht auf Erfahrungswerten vergleichbarer Situationen.

PP Wohnnutzung "Sommerrain"	200 PP (x2)	400 Fahrten pro Tag	15% auf Abendspitzenstunde → = 60 Fahrten pro h	40 Einfahrten, 20 Ausfahrten
PP Einkaufsladen (Lidl)	55 PP (x12)	660 Fahrten pro Tag	15% auf Abendspitzenstunde → = 100 Fahrten pro h	50 Einfahrten, 50 Ausfahrten
Total				90 Einfahrten, 70 Ausfahrten

2.4.3 Verkehrsqualität

Die nachfolgende Darstellung (Abb. 6) zeigt die Verkehrsqualität anhand der Knotenströme (Abb. 7). Die Verkehrsmenge setzt sich aus den Knotenströmen vom heutigen Zustand und dem Projekt "Sommerrain" zusammen.

Strom	Nr.	q _{vorf} [PwE/h]	t _g [s]	ff	q _{Haupt} [Fz/h]	G _i [PwE/h]	L _i [PwE/h]	Mischstrom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
1	1	77	5.8	2.5	295	1082	1082		3.5	0	0	A
2	2	495										
3	3	176										
Mischstr.		671					1800	2 + 3	3.0	2	3	A
4	4	143	7.2	3.9	965	316	266		28.9	3	5	D
5	5	0	6.5	4.0	935	370	323		0.0	0	0	A
6	6	55	6.5	3.1	530	650	650		6.0	0	0	A
Mischstr.		198					318	4+5+6	29.3	5	7	D
7	7	28										
8	8	297										
9	9	44	5.8	2.5	610	756	756		5.0	0	0	A
Mischstr.		325					1800	8 + 9	2.4	1	1	A
10	10	22	7.2	3.9	893	341	282		13.8	0	0	B
11	11	0	6.5	4.0	1003	347	304		0.0	0	0	A
12	12	61	6.5	3.1	283	877	877		4.4	0	0	A
Mischstr.		83					795	10+11+12	5.0	0	1	A

Abb. 6: Verkehrsaufkommen mit "Sommerrain" (Grube), 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde), Verkehrsqualität D.
1+2+3 = Bernstrasse Bern, 4+5+6 = Ahornstrasse, 7+8+9 = Bernstrasse Rüti, 10+11+12 = Sommerrain

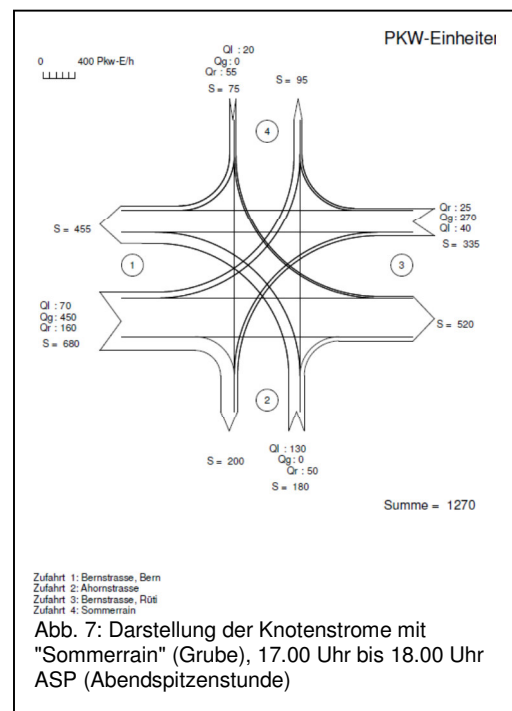


Abb. 7: Darstellung der Knotenströme mit "Sommerrain" (Grube), 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde)

2.4.4 Zwischenfazit

Die Berechnung gemäss Norm SN 640 022 zeigt, dass die Verkehrsqualität nur noch knapp ausreichend ist. Dabei wird davon ausgegangen, dass sowohl Richtung Sommerrain wie auch Richtung Ahornstrasse ein Linksabbiegerstreifen zur Verfügung steht, auf dem sich je 3 Autos aufstellen können.

Die längsten Wartezeiten sind bei den linkseinbiegenden Fahrzeugen aus der Ahornstrasse (Verkehrsqualität D), sowie den linkseinbiegenden Fahrzeugen aus dem Sommerrain zu verzeichnen (Verkehrsqualität B). Die mittlere Wartezeit erhöht sich um weitere 5 Sekunden auf ca. 30 Sekunden (ohne Projekt "San Siro"!). Der relative starke Verkehr auf der Bernstrasse erschwert ein Einbiegen.

Der Strom mit der längsten Wartezeit am Knoten ist massgebend für die Verkehrsqualität. Diese beträgt immer noch ein **D** (=ausreichend).

2.5 Verkehrsaufkommen mit "Total" (mit San Siro und Sommerrain)

2.5.1 Verkehrsqualität

Die nachfolgende Darstellung (Abb. 8) zeigt die Verkehrsqualität anhand der Knotenströme (Abb. 9). Die Verkehrsmenge setzt sich aus den Knotenströmen vom heutigen Zustand und den Projekten "Sommerrain" und "San Siro" zusammen.

Strom	q _{vorh}	lg	lf	q _{Haupt}	G+	L+	Misch	w	N-95	N-99	QSV
-Nr.	[Pkw/E/h]	[s]	[s]	[Pkw/h]	[Pkw/E/h]	[Pkw/E/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
1	77	5.0	2.5	295	1082	1082		3.5	0	0	A
2	495										
3	226										
Mischstr.	721					1800	2 + 3	3.3	2	3	A
4	165	7.2	3.9	1003	304	250		40.7	5	8	D
5	0	6.5	4.0	393	393	303		0.0	0	0	A
6	66	6.5	3.1	553	633	633		6.3	0	1	A
Mischstr.	231					303	4+5+6	46.6	8	11	E
7	28										
8	297										
9	61	5.0	2.5	655	719	719		5.4	0	0	A
Mischstr.	325					1800	8 + 9	2.4	1	1	A
10	22	7.2	3.9	910	332	263		14.9	0	0	D
11	0	6.5	4.0	1063	328	279		0.0	0	0	A
12	61	6.5	3.1	283	877	877		4.4	0	0	A
Mischstr.	83					764	10+11+12	5.2	0	1	A

Abb. 8: Verkehrsaufkommen mit "Total", 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde), Verkehrsqualität E.
1+2+3 = Bernstrasse Bern, 4+5+6 = Ahornstrasse, 7+8+9 = Bernstrasse Rüti, 10+11+12 = Sommerrain

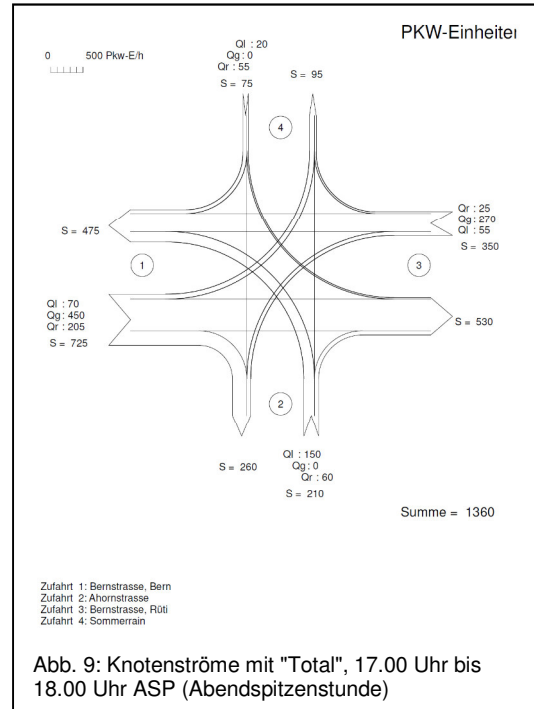


Abb. 9: Knotenströme mit "Total", 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde)

2.5.2 Zwischenfazit

Die Berechnung gemäss Norm SN 640 022 zeigt, dass die Verkehrsqualität nicht mehr ausreichend ist. Dabei wird davon ausgegangen, dass sowohl Richtung Sommerrain wie auch Richtung Ahornstrasse ein Linksabbiegerstreifen zur Verfügung steht, auf dem sich je 3 Autos aufstellen können.

Die längsten Wartezeiten sind bei den linkseinbiegenden Fahrzeugen aus der Ahornstrasse (Verkehrsqualität D/E), sowie den linkseinbiegenden Fahrzeugen aus dem Sommerrain zu verzeichnen (Verkehrsqualität B). Die mittlere Wartezeit erhöht auf über 40 Sekunden. Der relative starke Verkehr auf der Bernstrasse erschwert ein einbiegen.

Der Strom mit der längsten Wartezeit am Knoten ist massgebend für die Verkehrsqualität. Diese beträgt ein **E** (=kritisch).

3 Gesamtfazit

Aus Sicht Verkehr ist die Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse/Ahornstrasse/Sonnerrain nach der Realisierung der beiden Projekte "San Siro" und "Sommerrain" nicht mehr gegeben (Qualitätsstufe E =kritisch), auch wenn für die links abbiegende Fahrzeuge eine Abbiegespuren zur Verfügung steht.

Wir empfehlen daher, mit Fertigstellung von den Projekten "San Siro" und "Sommerrain" den Knoten Bernstrasse/Ahornstrasse/Sommerrain in einen Kreisel umzugestalten, um mehr Leistungsreserven zu erhalten.

Die nachfolgende Darstellung zeigt (Abb. 10) die Verkehrsqualität mit einem Kreisel anhand der Knotenströme (Abb. 11). Die Verkehrsmenge setzt sich aus den Knotenströmen vom heutigen Zustand und den Projekten "Sommerrain" und "San Siro" zusammen.

Kapazität, mittlere Wartezeit und Staulängen - nur Kfz.-Verkehr										
Datei: mit Überbauung San Siro und Sommerrain neu.krs Projekt: Ostermundigen San Siro Projekt-Nummer: 89.1897 Knoten: Ahornstrasse/Bernstrasse/Sommerrain Stunde: Abendspitzenstunde										
Wartezeiten										
	Name	n-in	n-K	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	x	Reserve	mittl. Wz	LOS
	1 Bernstrasse, Bern	1	1	75	725	1098	0.66	373	10	A
	2 Ahornstrasse	1	1	540	210	829	0.25	619	6	A
	3 Bernstrasse, Rüti	1	1	220	350	1014	0.35	664	5	A
	4 Sommerrain	1	1	475	75	866	0.09	791	5	A
Staulängen										
	Name	n-in	n-K	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	L	L-95	L-99	LOS
	1 Bernstrasse, Bern	1	1	75	725	1098	1.3	6	9	A
	2 Ahornstrasse	1	1	540	210	829	0.2	1	2	A
	3 Bernstrasse, Rüti	1	1	220	350	1014	0.4	2	2	A
	4 Sommerrain	1	1	475	75	866	0.1	0	0	A
Gesamt-Qualitätsstufe : A										
Gesamter Verkehr im Kreis										
Zufluss über alle Zufahrten		: 1360		PKW-E/h						
davon Kraftfahrzeuge		: 1360		Kfz/h						
Summe aller Wartezeiten		: 2.9		Kfz-h/h						
Mittl. Wartezeit über alle Fz		: 7.6		s pro Kfz						

Abb. 10: Verkehrsaufkommen bei einem Kreisel mit "alles zusammen", 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde), Verkehrsqualität A.

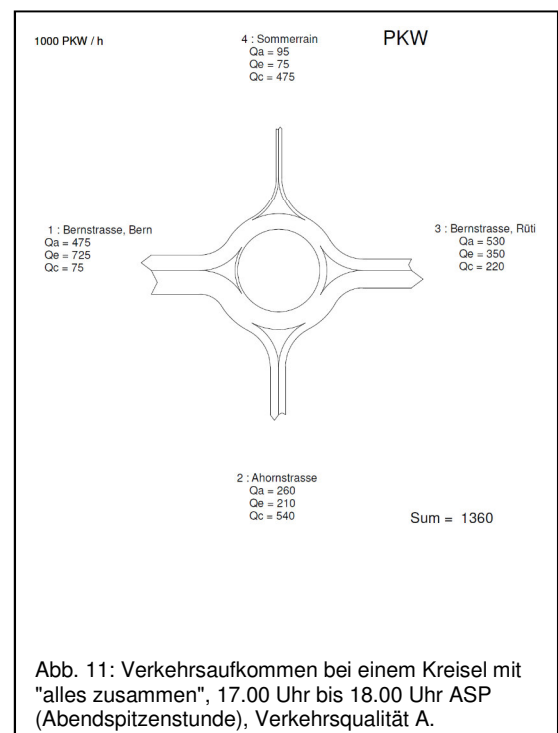


Abb. 11: Verkehrsaufkommen bei einem Kreisel mit "alles zusammen", 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr ASP (Abendspitzenstunde), Verkehrsqualität A.

Die Berechnung gemäss Norm SN 640 024a (Leistungsfähigkeit Verkehrsqualität Belastbarkeit an Knoten mit Kreisverkehr) zeigt, dass die Leistungsfähigkeit gegeben ist. Der Kreisel bietet im Vergleich zur konventionellen Kreuzung grosse Leistungsreserven. Die mittlere Wartezeit beträgt ca. 8 Sekunden. Die Verkehrsqualität beträgt ein A (=sehr gut, ausgezeichnete Verkehrsqualität, kaum Wartezeiten zu den Spitzenzeiten).



Gemeinde Ostermundigen
Überbauungsordnung «San Siro» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Auswertung Mitwirkungsverfahren

4. April 2017

Aufträge / 525 / 525_Ber_170404_Mitwirkungsbericht_San_Siro.docx / 20.04.2017 / fi / sz / Di

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
1 Gemeinde Ostermundigen (Abteilung Tiefbau und Betriebe)	<p>Schiessplatzweg:</p> <ul style="list-style-type: none">– Der Schiessplatzweg soll in das Eigentum der Gemeinde übergehen und in die Überbauungsordnung aufgenommen werden (analog Kirschbaumweg).– Die Situation beim Wendeplatz ist bezüglich den FCO Parkplätzen zu optimieren → es sind Poller in Betracht zu ziehen.– Das Verkehrsregime und die Ausgestaltung sind zu organisieren.– Es ist festzulegen, wer welche Kosten zu tragen hat. – Die Lage der Bäume am Schiessplatzweg ist falsch und müsste auf der gegenüberliegenden Seite liegen.	1.1	<ul style="list-style-type: none">– Der Schiessplatzweg geht ins Eigentum der Gemeinde Ostermundigen über.– Die Situation beim Wendeplatz wird geprüft. – Wird zur Kenntnis genommen. – Die Kostenteilung zwischen der Gemeinde Ostermundigen und der Grundeigentümerschaft werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.– Die Lage der Baumreihen richtet sich nach den übergeordneten Prinzipien der Aussen- und Strassenraumgestaltung im Gebiet Oberfeld. Im westlichen

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Versickerungsanlage Oberfeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Für den Versickerungsbereich soll entweder ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden (Unterhalt liegt bei der Gemeinde) oder er ist in die Überbauungsordnung aufzunehmen → <ul style="list-style-type: none"> • In der Dienstbarkeit sind auch öffentliche Fusswege zu regeln. • Die Zuständigkeiten für Kosten und Unterhalt sind zu vereinbaren. – Der Versickerungsbereich ist mit gestalterischen Massnahmen abzutrennen und innerhalb sind keine Aktivitäten zu erlauben; Träger ist San Siro. – Die Bepflanzung des Versickerungsbereichs soll zu Lasten der Gemeinde gehen. Büsche und Sträucher haben einen genügend grossen Abstand zu Leitungen und Retention aufzuweisen (vgl. Pläne Zbinden). 	1.2	<p>Teil des Schiessplatzweges befinden sich die Bäume auf der Nordseite. Daher soll die Baumreihe im östlichen Teil des Schiessplatzweges ebenfalls auf der nördlichen Strassenseite gepflanzt werden.</p> <p>Die Fragen zum Versickerungsbereich werden in einem Infrastrukturvertrag resp. mit Dienstbarkeiten geregelt; Allenfalls wird die Versickerungsanlage von der Gemeinde käuflich erworben.</p>
2 Grüne Ostermundigen	<p>Allgemeine Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Planung strebt eine hohe Siedlungsverdichtung an und entspricht damit der grünen Siedlungspolitik. – Die Anordnung der Bauten und die Gestaltung der Grünräume sind gut gelöst. 	2.1	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	Verkehr: Um eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten, ist die Anzahl Parkplätze auf das gesetzliche Minimum zu begrenzen.	2.2	Die genaue Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt – die Festlegung der Anzahl Abstellplätze im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich dem Investor überlassen. Eine Limitierung der Anzahl Abstellplätze in der UeO ist nicht nötig, da die baugesetzlichen Vorgaben bereits genügend weit gehen.
3 SP Ostermundigen	Allgemeine Bemerkungen: Die Zielsetzungen der inneren Verdichtung werden unterstützt.	3.1	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Mehrbelastung der Bernstrasse wird im Projekt für den Kreisell nicht genügend berücksichtigt. Es sind zusätzliche Verkehrs-Management-Massnahmen zu prüfen. – Der Kreisell ist so zu bauen, dass ein allfälliger Ausbau des öffentlichen Verkehrs von Bus- auf Trambetrieb ohne Weiteres möglich ist. – Um den entstehenden Mehrverkehr zu minimieren ist zu prüfen, ob die Anzahl Parkplätze pro Wohnung auf 0.5 reduzierbar ist. → <ul style="list-style-type: none"> • Die erhöhte Nachfrage nach Car-Sharing Angeboten macht eine Reduktion der Parkplätze realistisch. • Eine verkehrsarme Siedlung hat grössere Chancen auf dem Markt. 	3.2	<ul style="list-style-type: none"> – Das Verkehrsmanagement auf der Bernstrasse ist Bestandteil des übergeordneten Verkehrsmanagements im Grossraum Bern Ost. – Beim Bau des Kreisells werden die Anforderungen des Bus- und Trambetriebs berücksichtigt. – Die genaue Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt – die Festlegung der Anzahl Abstellplätze im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich dem Investor überlassen. Eine Limitierung der Anzahl Abstellplätze in der UeO ist nicht nötig, da die baugesetzlichen Vorgaben bereits genügend weit gehen.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Thematik ist in die Überbauungsordnung aufzunehmen, da sonst die Gemeinde ihre Verpflichtungen gegenüber der nachhaltigen Entwicklung und als Energiestadt nur unbefriedigend wahrnimmt. Werden keine Bedingungen formuliert, werden erfahrungsgemäss nur die gesetzlichen Minimalanforderungen umgesetzt. – Mit der Bauherrschaft ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Regelung bezüglich des minimalen Anteils erneuerbarer Energien festzulegen. → Z.B. Dämmung nach Minergiestandard, maximaler Anteil nicht erneuerbarer Energien 20% für Heizung und Warmwasser. 	3.3	Die gesetzlichen Minimalanforderungen sind bereits hoch. In der Überbauungsordnung wird jedoch zusätzlich der Anteil nicht erneuerbarer Energien für Heizung und Warmwasser auf maximal 20 % festgelegt.
	<p>Grünraum: Die finanziellen Auswirkungen des Unterhalts der öffentlichen Grün-, Aufenthalts- und Freiflächen im Freiraumsektor «Grünraum» sind in der Überbauungsordnung klar zu regeln oder es ist ein Dienstbarkeitsvertrag in Betracht zu ziehen.</p>	3.4	Die Kostenteilung zwischen der Gemeinde Ostermundigen und der Grundeigentümerschaft werden in einem Infrastrukturvertrag geregelt.
	<p>Etappierung: Die Bestimmung über die Etappierung (Art. 16) ist zu überprüfen und zu konkretisieren. → Was muss mindestens zusammen realisiert werden und was passiert, wenn nicht so oder überhaupt nicht gebaut wird (Konventionalstrafe)?</p>	3.5	Ziel ist es, die Überbauung möglichst zügig zu realisieren (eine Etappe, aber mehrere Bauphasen). Der Gemeinderat erachtet das Festsetzen von «Strafen» bei nicht Realisierung als nicht notwendig und auch nicht zielführend.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
4 SVP Ostermundigen	Allgemeine Bemerkungen: Die Überbauungsordnung San Siro bedeutet einen gelungenen Abschluss der Überbauungen im Oberfeld. Die geplanten Bauten und Grünräume zusammen mit einer öffentlichen Parkanlage ergeben eine architektonisch gute Lösung.	4.1	Wird zur Kenntnis genommen.
	Balkone: In Art. 8 Abs. 2 wird festgesetzt, dass auskragende Bauteile maximal 1.00 m über die Baubereichsgrenze herausragen dürfen. Laut Erläuterungsbericht sind jedoch widersprüchlich Loggien anstelle von Balkonen vorgesehen, welche bündig mit der Fassade sind.	4.2	Auskragende Bauteile sind für Simse und Sonnenschutz in Betracht zu ziehen, jedoch nicht für Balkone. Im Art. 8 Abs. 2 werden die Balkone gestrichen.
	Druckfehler in Art. 11 Abs. 3: Die Dächer der Baubereiche D bis F sind als schwach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° und einem First senkrecht zur Längsfassade auszubilden sowie mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 51 Abs. 5 Baureglement extensiv zu begrünen.	4.3	Die Fehler werden behoben.
	Parkierung (Art. 14): – Die Abstellplätze für Personenwagen sind in einer gemeinschaftlichen Einstellhalle anzuordnen.	4.4	– Dies ist in der UeO San Siro so vorgesehen.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist eine beschränkte Anzahl Aussenparkplätze zu erlauben. Die Aussenparkplätze an der Ahornstrasse könnten genutzt werden, sie sind jedoch gebührenpflichtig. 		<ul style="list-style-type: none"> – Die Anordnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den übergeordneten Prinzipien der Aussen- und Strassenraumgestaltung im Gebiet Oberfeld. Am Schiessplatzweg könnten allenfalls auf der nördlichen Strassenseite zwischen den Bäumen Abstellplätze erstellt werden.
	<p>Nutzung (Art. 6 Abs. 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es wird begrüsst, dass die Nutzung explizit auf Art. 59 Bezug nimmt und nicht auf Art. 59a und Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen realisiert werden können. → <ul style="list-style-type: none"> • Es ist wichtig, eine Nutzung von 30% der BGF für Gewerbe und Dienstleistungen zu reservieren. • Die Prozentzahl könnte wegen der guten Lage am Rande des Oberfelds und wegen der Nähe zum ÖV auch noch erhöht werden. Die Berechnungen des Verkehrsaufkommens würden dies erlauben. 	4.5	<p>Bezüglich der Nutzung sind Art. 59 und Art. 59a Baureglement identisch. Es können bis zu 30 % der BGF für Gewerbe und Dienstleistungen genutzt werden. Für einen hohen Nutzungsspielraum zu gewährleisten, wird allerdings kein minimaler Anteil festgelegt.</p>
	<p>Grünraum (Art. 6 Abs. 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist festzulegen, wann der Freiraumsektor «Grünraum» fertig gestellt sein muss. → Vorschlag: Zeitpunkt des Bezugs der ersten Wohnungen. 	4.6	<ul style="list-style-type: none"> – Der Zeitraum der Fertigstellung des Freiraumsektors «Grünraum» wird in einem Infrastrukturvertrag geregelt.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>– Der Unterhalt des öffentlichen Parks ist zu regeln. Eine juristisch klare und einwandfreie Regelung ist allenfalls bereits im Grundbuch festzuhalten. → Eine Lösung könnte sein, dass die Gemeinde zu einem vereinbarten Preis den Unterhalt übernimmt.</p>		<p>– Die Frage des Unterhalts wird zwischen der Gemeinde Ostermundigen und der Grundeigentümerschaft in einem Infrastrukturvertrag geregelt.</p>
	<p>Halböffentlicher Aussenraum: Art. 6 Abs. 1: Der Begriff «halböffentlicher Aussenraum» im Erläuterungsbericht ist genauer zu definieren. Wer darf diesen Raum zu welchen Zwecken benützen?</p>	4.7	<p>Die Nutzung des halböffentlichen Aussenraums wird in einem Infrastrukturvertrag oder mit Dienstbarkeiten geregelt.</p>
	<p>Pflanzung von Bäumen und Sträuchern: Es ist richtig, auf Vorschriften über die Überdeckung der Untergeschosse zu verzichten, da es mit neuen Verfahren genügend Möglichkeiten gibt, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zu regeln.</p>	4.8	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Mehrwertabschöpfung: Die genaue Summe der Mehrwertabschöpfung ist vor Erteilung der Baubewilligung verbindlich festzulegen. Es ist jedoch korrekt, dass die Grundeigentümer die bis zur Baubewilligung geleisteten Planungsarbeiten von der Mehrwertabschöpfung abziehen können.</p>	4.9	<p>Die Mehrwertabschöpfung wird mittels der noch zu erlassenden Verfügung geregelt. Sie muss bei der öffentlichen Auflage der UeO vorliegen.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
5 Grünliberale Ostermundigen	<p>Allgemeine Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Verdichtung des Oberfelds wird begrüsst. – Die notwendige Entwicklung vom Wegweiser zur Richtplanung ist voranzutreiben. – Eine präzise Formulierung der Überbauungsvorschriften ist wichtig. 	5.1	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Qualitätssicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dem Beurteilungsgremium (Fachgruppe Bau und Gestaltung) ist der nötige Handlungsspielraum zuzuweisen, um die Qualität aus dem Richtprojekt umzusetzen. – Nicht nur bei den Gebäuden, auch bei der Aussenraumgestaltung ist ein Beurteilungsgremium einzusetzen. 	5.2	Das Baugesuch und die Aussenraumgestaltung werden von der Fachgruppe Bau und Gestaltung beurteilt (Vgl. Art. 10 Abs. 4).
	<p>Energie: Die Energie ist als klarer und umsetzbarer Auftrag in der Überbauungsordnung aufzunehmen. → Dies könnte mit einer klaren Forderung nach einem maximalen Anteil nicht erneuerbarer Energie erfolgen und ist evtl. mit dem Anschluss an einen Wärmeverbund, oder anderen präzisen Vorgaben zu kombinieren.</p>	5.3	Die gesetzlichen Minimalanforderungen sind bereits hoch. In der Überbauungsordnung wird jedoch zusätzlich der Anteil nicht erneuerbarer Energien für Heizung und Warmwasser auf maximal 20 % festgelegt.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> – Bei den Aufbauten sind ästhetische Kriterien und unerwünschte Umwelteinflüsse zu berücksichtigen (z.B. Blenden). 		
	<p>Art der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die zukünftige gewerbliche Erdgeschoss- und Sockelnutzung hat dem Angebot und der Nachfrage in Ostermundigen gerecht zu werden. – Sowohl in den gewerblich genutzten Einheiten wie auch in den Wohneinheiten ist hindernisfrei zu bauen (Türen, Nasszellen, etc.) – Es ist darauf zu achten, dass das Wohnungsangebot der eigentlichen Nachfrage entspricht (Grösse, Preissegment, Eigentums- und Mietwohnungen). 	6.3	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Aussenraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist erfreulich, dass mit der Erweiterung des Grünbereichs gleichzeitig die Grünverbindung Ostermundigenberg-Schermenwald aufgewertet wird. → <ul style="list-style-type: none"> • Es sind standortgerechte und einheimische Pflanzenarten auszusuchen. • Die vorgesehene Bepflanzung ist im Baugesuch aufzuzeigen. 	6.4	Wird zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Aussenraumgestaltung wird im Rahmen der Bauprojektierung und entsprechenden gesetzlichen Vorgaben ausgearbeitet.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Verkehr/Parkierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist eine Obergrenze von 0.3 Parkplätzen pro Wohneinheit festzulegen. → <ul style="list-style-type: none"> • Sollten die geplanten 280 Parkplätze umgesetzt werden (bis zu zwei Parkplätze pro Wohneinheit), ist ein Ausbau des Knotens Bernstrasse/Ahornstrasse/Sonnenrain unabdingbar. Dies widerspricht der Gesamtmobilitätsstrategie des Kantons Bern, welche «Verkehr vermeiden» als Ziel formuliert. • Eine neue Überbauung soll anstatt Mehrverkehr zu generieren und das bestehende System zum Erliegen zu bringen, zu einer Verbesserung der Verkehrssituation führen und einen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele leisten. • Durch die sehr gute Erschliessung mit dem öV und der guten Lage als «Teil des urbanen Kerns des Siedlungsgebiets» werden nicht so viele Parkplätze benötigt. • Falls die Parkplatzzahl unter die minimale Bandbreite gemäss Art. 51ff BauV fällt, ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. – Das Zentrum Oberfeld ist ein idealer Standort um autoarme Wohnprojekte zu realisieren. Es können umfangreiche Materialien zu autofreien Siedlungen angeboten werden. 	7.2	<p>Die genaue Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt – die Festlegung der Anzahl Abstellplätze im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich dem Investor überlassen. Eine Limitierung der Anzahl Abstellplätze in der UeO ist nicht nötig, da die baugesetzlichen Vorgaben bereits genügend weit gehen.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
8 Förderverein Entwicklung Ostermundigen	Allgemeine Bemerkungen: Die Überbauungsordnung San Siro setzt die Grundgedanken des Fördervereins für die nachhaltige Gemeindeentwicklung im Bereich Oberfeld teilweise optimal um.	8.1	Wird zur Kenntnis genommen.
	Mass der Nutzung: Die Erhöhung der Bruttogeschossfläche von 8'500 auf 25'000 m ² wird unterstützt.	8.2	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Art der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Aussagen im Erläuterungsbericht zur Nutzungsplanung sind mangelhaft; das Fehlen von Dienstleistungsnutzungen ist zu begründen. – Mit der Beschränkung auf Wohnnutzungen gem. Art. 59 BauR geht ein optimaler Standort für eine zentrale Gemeindeverwaltung verloren → <ul style="list-style-type: none"> • Bei anderen möglichen Standorten liegen Stolpersteine im Weg. Bei San Siro könnte die Realisierung zügig an die Hand genommen und die provisorische Verteilung auf verschiedene Verwaltungsgebäude beendet werden. • Die Behörden haben sich seinerzeit für die Zulassung verschiedener Nutzungen entschieden, weil ein Nutzungsmix das Quartierleben fördert. – Bevor die Bemerkung zum Schützenhaus Gültigkeit erlangt, ist nachzuweisen, dass dort tatsächlich Nutzungen angesiedelt werden, die dem historischen Gebäude gerecht werden und das Quartier aufwerten. 	8.3	<ul style="list-style-type: none"> – Das sogenannte «stille Gewerbe» umfasst auch die Dienstleistungsnutzungen. – Der Gemeinderat erachtet diesen Standort nicht geeignet zur Realisierung der zentralen Gemeindeverwaltung. – Die Nutzungsvorschriften der UeO Schützenhaus lassen die vorgesehene Nutzung zu.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	Grünraum: Der Unterhalt dieser öffentlichen Anlagen und seine finanziellen Auswirkungen sind in der Überbauungsordnung klar zu regeln.	8.4	Der Unterhalt wird in einem Infrastrukturvertrag geregelt.
	<p>Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auch die Mehrbelastung der Bernstrasse selbst ist zu prüfen, nicht nur deren Einfahrt. – Es werden wohl zusätzliche Massnahmen nötig sein, um nicht nur die Einfahrt in die Bernstrasse, sondern auch die Belastung des gesamten Strassennetzes der Gemeinde verkehrsverträglich zu gestalten. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob eine solch hohe Anzahl Parkplätze nötig ist. – Die Realisierung eines Kreisels ist so zu gestalten, dass dieser auch den Anforderungen für einen späteren Trambetrieb auf der Bernstrasse Rechnung trägt. 	8.5	<ul style="list-style-type: none"> – Das Verkehrsmanagement auf der Bernstrasse ist Bestandteil des übergeordneten Verkehrsmanagements im Grossraum Bern Ost. Vgl. zudem den Bericht Untersuchung der Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse / Ahornstrasse / Sommerrain vom 27.05.2016 im Anhang des Erläuterungsberichts. – Die genaue Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt – die Festlegung der Anzahl Abstellplätze im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich dem Investor überlassen. – Beim Bau des Kreisels werden die Anforderungen des Bus- und Trambetriebs berücksichtigt.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
9 Wohnbaugenossenschaft Oberfeld	<p>Allgemeine Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Bestreben, klare Regeln für eine künftige Überbauung zu schaffen, das Gemeindegebiet nach Innen zu verdichten und auf die Hauptachsen des öffentlichen Verkehrs auszurichten, wird begrüsst. – Die viel genutzte Grünfläche ist durch eine durchdachte, qualitativ hochwertige Bebauung zu ersetzen, welche den Verlust der vorherigen Nutzung mindestens teilweise aufwiegt. – Die Ausweitung des ökologischen Korridors ist ein deutlicher Mehrwert für das Quartier und schafft einen Freiraum für Natur, Spiele und Sport. – Es sind Bedingungen in die Überbauungsordnung aufzunehmen, mit welchen das Projekt zu einer urbanen, lebendigen Siedlungsqualität beitragen kann, die potentiell negativen Auswirkungen auf den Verkehr minimiert werden und der Energieverbrauch optimiert werden kann. → <ul style="list-style-type: none"> • Mit der Aufzonung entsteht für die Bauherrschaft ein erheblicher Mehrwert. Auch die Gemeinde soll ihre Bedürfnisse einbringen können. • In diesem Rahmen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und attraktive Entwicklung der Gemeinde zu setzen. 	9.1	<ul style="list-style-type: none"> – Wird zur Kenntnis genommen. – Es wurde ein qualitätssicherndes Verfahren (Workshopverfahren) durchgeführt. Dabei sind die Anliegen und Qualitätsanforderungen der Gemeinde direkt in den Planungsprozess eingeflossen. Resultat des Verfahrens ist das Massprojekt «San Siro» vom 1. Juni 2015, welches die Grundlage für die Überbauungsordnung bildet.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<ul style="list-style-type: none"> • Die Möglichkeiten, das Projekt zu verbessern sind für die Gemeinde zu keinem Zeitpunkt stärker als in der Erarbeitung der Überbauungsordnung. • Nur ein attraktives Ostermundigen wird die gewünschten guten SteuerzahlerInnen anziehen können. 		
	<p>Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In der Überbauungsordnung ist eine Obergrenze von 0.5 Parkplätzen pro Wohnung (vgl. Überbauung Viererfeld) zu definieren. → <ul style="list-style-type: none"> • In bestehenden Wohnlagen vergleichbarer Dichte verfügt weniger als die Hälfte der Haushalte über ein eigenes Auto. • Von den damit verbundenen Einsparungen profitiert die Gemeinde und der Investor und es können preiswertere Wohnungen gebaut werden. – Die Auswirkungen der kommenden Tramlinie auf die Gesamtverkehrssituation und entsprechende Konsequenzen sind zu prüfen und aufzuzeigen. → <ul style="list-style-type: none"> • Kreisel beeinträchtigen den Langsamverkehr, indem längere Wege nötig sind und eine höhere Unsicherheit besteht. • Kreisel, welche von Tramlinien geschnitten werden, funktionieren bei starkem Verkehrsaufkommen nicht. 	9.2	<ul style="list-style-type: none"> – Die genaue Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geklärt – die Festlegung der Anzahl Abstellplätze im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist grundsätzlich dem Investor überlassen. Eine Limitierung der Anzahl Abstellplätze in der UeO ist nicht nötig, da die baugesetzlichen Vorgaben bereits genügend weit gehen. – Die Beurteilung der Auswirkungen der Tramlinie auf die Gesamtverkehrssituation ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Fusswege und Veloverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es ist ein Fusswegkonzept zu erstellen, welches aufzeigt, wie auf kurzen, bequemen und hindernisfreien Wegen die nächsten Haltestellen erreicht werden können. – Die Infrastrukturen für Velos und für die Veloparkierung haben mindestens die Vorgaben des ASTRA zu erfüllen. → <ul style="list-style-type: none"> • Zu den Gebäuden sind dezentrale, gedeckte Unterstände zu planen, welche pro Wohnung mindestens 1,5 Fahrradabstellplätze anbieten. • Es sind zudem einfach zugängliche, abschliessbare Fahrradräume vorzusehen, welche über die Möglichkeit verfügen, E-Bikes aufzuladen. 	9.3	Die genaue Ausgestaltung der Infrastruktur für den Langsamverkehr wird im Rahmen der Bauprojektierung und entsprechenden gesetzlichen Vorgaben ausgearbeitet.
	<p>Car-Sharing: Es ist zu prüfen, ob im Rahmen von San Siro ein Standort für Car-Sharing-Angebote (2-3 Parkplätze) geschaffen werden kann. → Dieses Angebot könnte dazu beitragen, den Parkplatzbedarf zu senken.</p>	9.4	Angebote für Car-sharing sind nicht Gegenstand der Überbauungsordnung.
	<p>Lindenweg: Die nicht markierten Parkplätze am Lindenweg können nicht als eventuelle Besucherparkplätze für San Siro eingerechnet werden; sie sind als für die WBGO reservierte Parkplätze in der Überbauungsordnung San Siro festzuhalten. Die Parkplätze sind im Rahmen von Verhandlungen mit der Gemeinde der WBGO vertraglich zugesichert worden.</p>	9.5	Es ist nicht vorgesehen, Besucherparkplätze für die UeO San Siro im (künftig) öffentlichen Strassenraum zu platzieren.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Mass der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Ausnutzungsziffer ist so zu verringern, dass maximal eine Verdoppelung der Bruttogeschossfläche möglich ist; die Verdreifachung der Bruttogeschossfläche von 8'500 m² auf 25'000m² erscheint zu hoch. – Die Stockwerkzahl ist von acht auf sechs zu reduzieren. → <ul style="list-style-type: none"> • Die acht Stockwerke passen nicht ins Siedlungsbild. • Der relativ enge Zwischenraum zwischen den Gebäuden birgt bei zu hohen Bauten die Gefahr, dass «Schluchten» entstehen. • Eine Visualisierung von entfernten Standpunkten her, würde Klarheit schaffen. – Der Anschluss an die benachbarten Bauten ist optimal zu gestalten. → Dies könnte in Form einer Terrassierung entstehen, indem ein Teil der länglichen Gebäude gegenüber dem Lindenweg um ein Stockwerk reduziert werden. 	9.6	<p>Das Massprojekt mit der städtebaulichen Ausformulierung der Überbauung (u.a. Volumetrie, Geschossigkeit, Setzung der Gebäude) wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) entwickelt. Das Resultat entspricht den Zielen und Vorstellungen der Gemeinde und des Kantons, die innere Siedlungsentwicklung zu fördern.</p>
	<p>Mobilfunkantennen: Obwohl die Gebäude durch ihre Höhe als Mobilfunkantennenstandorte geeignet wären, ist eine solche Nutzung bei einer solch hohen Siedlungsdichte zu untersagen.</p>	9.7	<p>Es gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung (Art. 11a Baureglement).</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Art der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mit der Überbauungsordnung ist eine Mischnutzung anzustreben, keine reine Wohnnutzung. → <ul style="list-style-type: none"> • Für die Attraktivität des neu entstandenen Siedlungsgebiets wäre es wichtig, dass ein städtebaulich attraktives, durchmischtes Quartier mit Zentrumsfunktion entsteht, in welchem ein Mix von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, etc. stattfindet. • So könnten die von Ostermundigen gewünschten guten SteuerzahlerInnen angezogen werden. • Mit der Ausrichtung auf eine Wohnnutzung wird der Bau einer «Schlafsiedlung» vorangetrieben. 	9.8	Die Bestimmungen der UeO San Siro ermöglichen eine Mischnutzung.
	<p>Architekturwettbewerb: Im Rahmen der Verhandlungen über den durch die Aufzoning entstandenen Mehrwert ist ein Architekturwettbewerb einzufordern und in der Überbauungsordnung festzuhalten.</p>	9.9	Wird zur Kenntnis genommen. Das Workshopverfahren ist eine anerkannte Form für ein qualitätssicherndes Verfahren und erlaubt für die Ausarbeitung des Massprojekts einen ausführlichen Dialog zwischen Bauherrschaft, Gemeindebehörden, Fachexperten und Projektverfassern. Die Auslobung eines Projektwettbewerbs wurde nicht als zielführend erachtet.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Kinderfreundlichkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wenn Wohnungen für Familien entstehen sollen, sind Spielräume innerhalb der Siedlung in die Überbauungsordnung aufzunehmen. – Die Begegnungszone Lindenweg ist als solche zu erhalten und die Nutzung ist auch während der Bauphase zu garantieren. 	9.10	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Thema Energie mit Dämmung (Minergeriestandard) und Anteil nicht erneuerbarer Energie (maximal 20%) ist in die Überbauungsordnung aufzunehmen. → <ul style="list-style-type: none"> • Das Einbinden von Energiefragen wird z.B. in einem Energiestadtaudit bewertet. • Ostermündigen als Energiestadt nimmt seine Verpflichtungen gegenüber dem Thema Nachhaltigkeit in der vorliegenden Überbauungsordnung nur unbefriedigend wahr. • Werden keine Vorgaben aufgenommen, so wird oft im Sinne einer Investitionsoptimierung entschieden und nur minimale Massnahmen werden vorgenommen. Dadurch entsteht über die ganze Lebensdauer eines Gebäudes ein betriebs- und volkswirtschaftlicher Schaden und es werden unnötige Umweltschäden in Kauf genommen. 	9.11	Die gesetzlichen Minimalanforderungen sind bereits hoch. In der Überbauungsordnung wird jedoch zusätzlich der Anteil nicht erneuerbarer Energien für Heizung und Warmwasser auf maximal 20 % festgelegt.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
10 Samuel und Karin Maibach	<p>Verkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Parkieren entlang des Schiessplatzweges ist für die Bewohner bzw. Besucher von San Siro nicht zu gestatten. → <ul style="list-style-type: none"> • Dies würde die schon heute nicht glückliche Verkehrssituation zwischen der Kreuzung Ahornstrasse/Schiessplatzweg und der Einfahrt zur Migros Einstellhalle zusätzlich belasten. • Der dadurch entstehende Mehrverkehr ist für die Bewohner des Schiessplatzweges 2 bis 8 nicht wünschenswert. – Es sind Massnahmen zu ergreifen, um das unerlaubte Befahren des unteren Teils des Schiessplatzweges zwischen Gemeindeverwaltung und Bernstrasse einzudämmen. – Auch das Parkverbot auf den blauen Parkfeldern gegenüber den Liegenschaften Schiessplatzweg 2 und 4 ist stärker durchzusetzen. – Es werden bereits heute Massnahmen gefordert → Es besteht die Befürchtung, dass die Übertretungen dieser Verbote mit der Überbauung zunehmen werden. 	10.1	Der Schiessplatzweg ist nicht Gegenstand der UeO San Siro.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
11 Hans Meier	<p>Allgemeine Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Wachstum der Gemeinde ist zu hinterfragen und zu diskutieren. Der bereits realisierte Wohnungsbau im Oberfeld und Sommerrain gilt es zu erst «zu verdauen» → Das Projekt ist überrissen und wird abgelehnt. – Eine Planung sollte die Interessen der Gemeinde wahren und sich nicht nach den Interessen der Investoren richten. – Es ist zu berücksichtigen, dass mehr Einwohner nicht nur zusätzliche Steuereinnahmen bringen, sondern auch mehr Infrastruktur, Strom, Wasser und Land brauchen, und dass sie Abfall, Abwasser und Emissionen erzeugen. 	11.1	Das Projekt entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde und wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet.
	<p>Freiraum: Im Leitbild der Gemeinde steht: «Ostermundigen engagiert sich für die Umwelt in ihrer ganzen Breite». Diesem Statement ist Rechnung zu tragen. Genügend Freiräume und Naturnähe in der jetzt schon dichten Besiedelung sind dringend nötig.</p>	11.2	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Verkehr: Es ist aufzuzeigen, wie mit dem Mehrverkehr umgegangen wird, welchen die neuen Bewohner produzieren.</p>	11.3	Vgl. Bericht Untersuchung der Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse / Ahornstrasse / Sommerrain vom 27.05.2016 im Anhang des Erläuterungsberichts.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
12 Anwohner Oberfeld	Allgemeine Bemerkungen: Die Änderung der Überbauungsordnung ist nicht fair gegenüber den Eigentümern der umliegenden Wohnungen, welche beim Kauf von der alten Überbauungsordnung ausgegangen sind. Ihre Wohnungen erfahren durch die Änderung eine Wertminderung.	12.1	Das Projekt entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde und wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet.
	Mass der Nutzung: Die Erweiterung der Geschosszahl auf sieben Vollgeschosse plus ein Sockelgeschoss geht zu weit und ist auf fünf Geschosse zu reduzieren → Im Quartier überschreitet kein Gebäude vier Stockwerke. Die drei Türme passen nicht ins Siedlungsbild.	12.2	Das Massprojekt mit der städtebaulichen Ausformulierung der Überbauung (u.a. Volumetrie, Geschossigkeit, Setzung der Gebäude) wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) entwickelt. Das Resultat entspricht den Zielen und Vorstellungen der Gemeinde und des Kantons, die innere Siedlungsentwicklung zu fördern.
	Verkehr: Eine höhere Dichte bedeutet einen grösseren Bedarf an Infrastruktur. Bevor weiter gebaut wird, sind die bestehenden Kapazitätsprobleme im Verkehr zu lösen.	12.3	Vgl. Bericht Untersuchung der Leistungsfähigkeit am Knoten Bernstrasse / Ahornstrasse / Sommerrain vom 27.05.2016 im Anhang des Erläuterungsberichts.
	Art der Nutzung: Eine ausschliessliche Wohnnutzung schliesst dringend benötigte Begegnungszonen (Restaurants, Bars, Treffpunkte etc.) aus. Das Gebiet darf nicht zu einer «schlafenden Gegend» abgewertet werden → Die Lebensqualität hat einen grösseren Stellenwert einzunehmen als die Maximierung der Siedlungsdichte.	12.4	Es können bis zu 30 % der BGF für Gewerbe und Dienstleistungen genutzt werden.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
13 Marianne und Stefan Zürcher	Verkehr: Der Verkehr der Siedlung San Siro ist unbedingt über die Ahornstrasse zu führen. Die verbotene Fahrtrichtung am Schiessplatzweg wird mit den realisierten Überbauungen im Oberfeld vermehrt in beiden Fahrtrichtungen missachtet.	13.1	Die Erschliessung des Oberfeldes erfolgt über die Ahornstrasse.
	Nutzung Schützenhaus: Für das Schützenhaus mit geplantem Restaurationsbetrieb ist eine sinnvollere Nutzung zu planen, wie z.B. die Errichtung einer dringend benötigten Kindertagesstätte und/oder eines Kindergartens.	13.2	Die Nutzung des Schützenhauses ist nicht Gegenstand der UeO San Siro.
14 Roland Rüfli	Allgemeine Bemerkungen: – Ist es überhaupt notwendig, in der nächsten Zeit so viel Wohnraum zu schaffen? – Das Leben in der Gemeinde soll für alle Bewohner erträglich sein. Dazu soll nicht nur das Wachstum der Gemeinde vorangetrieben werden, denn dieses verursacht zwar Gewinne, aber auch Kosten.	14.1	Das Projekt entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde und wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) erarbeitet.
	Bebauung: – Die fünf- bis sieben-stöckigen Blöcke passen nicht ins Siedlungsbild.	14.2	Das Massprojekt mit der städtebaulichen Ausformulierung der Überbauung (u.a. Volumetrie, Geschossigkeit, Setzung der Gebäude) wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) entwickelt. Das Resultat entspricht den Zielen und Vorstellungen der Gemeinde und des Kantons, die innere Siedlungsentwicklung zu fördern.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	Fussballplätze: – Es ist eine Alternative für die Fussballplätze des FCO zu finden, welche sowohl mit MIV wie auch mit ÖV gut erschlossen ist. – Auch für andere Events und Sportanlässe im grösseren Stil sind alternative Flächen zu finden.	14.3	Die Fussballplätze des FCO sind nicht Gegenstand der UeO San Siro.
15 Robert Feissli	Allgemeine Bemerkungen: – Der Bauboom in Ostermundigen sollte gestoppt werden; bevor auch noch die letzten grünen Flächen überbaut sind. – Es dürfen nicht nur die höheren Steuereinnahmen betrachtet werden. Auch die Kosten für die benötigte Infrastruktur und die Ausgaben für die zusätzlichen Schulhäuser, Lehrer etc. steigen. – Solange die Probleme mit dem öffentlichen Verkehr nicht gelöst sind und kein Alternativstandort für die bisherige Nutzung gefunden ist, sollte dieses Projekt nicht bewilligt oder zumindest bis aus Weiteres zurückgestellt werden.	15.1	Das Projekt entspricht den Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Zudem ist das Gebiet Oberfeld schon seit 2006 eine Bauzone. Die UeO strebt eine bessere Ausnutzung des Bodens an.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
	<p>Mass der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die geplanten Bauten sind um mindestens zwei Stockwerke (Punktbauten) bzw. ein Stockwerk (Längsbauten) zu reduzieren. → <ul style="list-style-type: none"> • Die Punkt- und Längsbauten sind zu hoch geplant und beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild. • Insbesondere die drei Punktbauten beeinträchtigen die Aussicht und vermindern den Wert der umliegenden Wohnungen. 	15.2	<p>Das Massprojekt mit der städtebaulichen Ausformulierung der Überbauung (u.a. Volumetrie, Geschossigkeit, Setzung der Gebäude) wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Workshopverfahren) entwickelt. Das Resultat entspricht den Zielen und Vorstellungen der Gemeinde und des Kantons, die innere Siedlungsentwicklung zu fördern.</p>
	<p>Lärmbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Grünzone soll eine Ruhezone bleiben und nicht für lärmige Sport- und Freizeitnutzungen umgestaltet werden. – Die Fussballplätze verursachen grossen Lärm. Zusätzlich mit der realisierten Überbauung im Oberfeld entsteht nun Lärm durch spielende Kinder auf dem Lindenweg. 	15.3	<p>Der geplante Grünbereich entspricht der heutigen Nutzungsplanung. Bereits heute wird der Bereich für Sport- und Freizeitaktivitäten genutzt.</p>
	<p>Art der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Weitere Bauten zur Sport- und Freizeitnutzung erübrigen sich, da mit dem Bike-Parcours und den Fussballfeldern bereits genügend Angebote bestehen. 	15.4	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
16 Wasserverbund Region Bern AG	<p>Allgemeine Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Vorgehen ist mit Daniel Zbinden, Bereichsleiter Betriebe Ostermundigen koordiniert. Es wird gebeten, ihn in das weitere Verfahren einzubeziehen. 	16.1	Die Wasserleitung liegt ausserhalb des Perimeters der Überbauungsordnung. Der Eigentumsübergang des Schiessplatzwegs wird im Rahmen eines Infrastrukturvertrags geregelt.
	<p>Wassertransportleitung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Primärwasserleitung inkl. dem dazugehörigen Steuer- und Kommunikationskabel im Strassenbereich des Schiessplatzweges dürfen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Die Leitung ist im Grundbuch z.G. der Einwohnergemeinde Ostermundigen als «Wasserleitung» eingetragen und gesichert. – Der sichere Betrieb sowie der freie Zugang für Kontroll-, Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten sind jederzeit zu gewährleisten. 	16.2	<ul style="list-style-type: none"> – Die Wasserleitung liegt ausserhalb des Perimeters der Überbauungsordnung. Der Eigentumsübergang des Schiessplatzwegs und damit der Umgang mit der Wassertransportleitung werden im Rahmen eines Infrastrukturvertrags geregelt. – Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Leitungsersatz: Bei Bedarf kann die bestehende Asbest-Zementrohrleitung unter Vorteilsanrechnung zu Lasten des Verursachers ersetzt werden.</p>	16.3	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Wassererschliessung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es besteht die Möglichkeit, die Wassererschliessung der neuen Überbauung ab der bestehenden Eternitleitung DN 150 mm zu planen. – Bei Arbeiten an bestehenden Eternitleitungen (Asbestfasern) sind die Bestimmungen zur Arbeitssicherheit und Schadstoffsanierung einzuhalten. 	16.4	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingabe	Inhalt Eingabe	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat
17 Umweltberatung Gemeinde Ostermundigen	Allgemeine Bemerkungen: Es wird begrüsst, wenn die Hinweise aus den Mitwirkungseingaben zu energiearmen Bauweisen und nachhaltigen Energiequellen ins Projekt einfliessen.	17.1	Wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Ökologische Gestaltung und Ruderalflur (Art. 12, Abs. 3)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Damit die Anforderungen an die ökologische Vernetzung erfüllt werden können, ist der Absatz mit folgendem Punkt zu ergänzen: «Damit die Grünfläche ihre Funktion als Lebensraum und Trittstein für Flora und Fauna erfüllt, ist sie überwiegend als ökologisch wertvolle, nährstoffarme Ruderalfläche mit standorttypischen und einheimischen Arten zu gestalten». – Die Formulierung ist folgendermassen zu ergänzen: Es sind standorttypische und einheimische Feldgehölze (auf mindestens 1/6 der Fläche) und eingestreute, einheimische Einzelbäume anzusiedeln. 	17.2	Wird zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Aussenraumgestaltung wird im Rahmen der Bauprojektierung und entsprechenden gesetzlichen Vorgaben ausgearbeitet.
	Zwischenzone Ost-West (Art. 12, Abs. 2): Die Formulierung ist folgendermassen zu ergänzen: Die Zone ist als der Siedlung übergeordneter Freiraum mit grossen und einheimischen Bäumen, befestigten Flächen und Sitzgelegenheiten zu gestalten.	17.3	Wird zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Aussenraumgestaltung wird im Rahmen der Bauprojektierung und entsprechenden gesetzlichen Vorgaben ausgearbeitet.

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21
www.be.ch/agr

Gemeinderat Ostermundigen
Bernstrasse 65D
Postfach 101
3072 Ostermundigen 1

Sachbearbeiter: Rolf Wohlfahrt
G.-Nr.: 450 17 357
Mail: rolf.wohlfahrt@jgk.be.ch

21. Juli 2017

Ostermundigen: Überbauungsordnung "San Siro" mit Änderung Nutzungsplanung Vorprüfung



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24.5.2017 sandten Sie uns folgende Unterlagen mit Antrag auf Vorprüfung zu:

- Überbauungsplan (ohne Massstab) vom 4.4.2017
- Überbauungsvorschriften vom 4.4.2017
- Erläuterungsbericht vom 4.4.2017
- Änderung Baureglement vom 4.4.2017
- Mitwirkungsbericht vom 5.4.2017

Die Dokumente haben wir geprüft. Wir legen die Berichte der externen Fachstellen bei.

Generelle Beurteilung

Mit dem Projekt „San Siro“ berücksichtigt die Gemeinde die aktuelle Gesetzgebung und setzt konsequent auf Innenentwicklung. Anstelle des heute definierten Nutzungsmasses von 8'500 m² Bruttogeschossfläche soll das Nutzungsmass auf 25'000 m² oberirdische Geschossfläche erhöht werden. Im Planungsgebiet können somit rund 280 Wohneinheiten realisiert werden. Das Entwicklungspotential und das daraus resultierende Nutzungsmass wurde mittels eines qualitätssichernden Verfahrens hergeleitet. Anlässlich dreier Workshops in den Jahren 2014 und 2015 wurde das Bebauungsmuster ermittelt und das Ergebnis als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung verwendet. Die Fachstellen und das AGR begrüßen das Vorgehen und das Resultat.

Das Planungsgebiet hat das Potential eine eigenständige und ablesbare Quartiereinheit im Gebiet Oberfeld zu werden. Städtebauliche Abhängigkeiten bestehen unseres Erachtens nicht. Hingegen sollte sich die Gemeinde im Zuge der anlaufenden Ortsplanungsrevision Gedanken über die weiteren Schwerpunkte der Innenentwicklung und dessen verkehrliche Auswirkungen machen. Im Hinblick auf die Verbesserungen im öV Angebot rät der Oberingenieurkreis II dringend, die Überbauungsordnung so zu gestalten, dass möglichst wenig MIV-Fahrten entstehen (Beilage 3).

Es liegt eine sorgfältige und umsichtige Planung vor, welche eine geeignete Grundlage für die nachfolgenden Bauprojekte darstellt. Die Genehmigung kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden. Wir bitten Sie, die im folgenden Bericht erwähnten Punkte zu bereinigen, bevor die öffentliche Auflage gestartet wird.

Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass der Knoten Bernstrasse/ Ahornstrasse/ Sonnenrain saniert resp. in einen Kreisels umgestaltet werden soll. Der Kreisels ist seit dem 29.3.2000 mit der Genehmigung der UeO Nr. 6 „Grube“ bereits planrechtlich gesichert. Vor der Realisierung des Kreisels sollte gemäss AöV jedoch nochmals geprüft werden, ob sich bezüglich der eventuell späteren Realisierung der Tramlinie Optimierungsmöglichkeiten anbieten (Beilage 1).

Koordination mit den übrigen kommunalen Planungsinstrumenten

Die vorliegende Überbauungsordnung darf nicht im Widerspruch zu den übrigen rechtskräftigen Planungen der Gemeinde stehen. Daher sind folgende Anpassungen notwendig:

a) Baureglement

Die Aufhebung von Art. 79c ZPP Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ ist korrekt. Die Genehmigung wird in Aussicht gestellt.

b) Zonenplan Mitte

Der Zonenplan Mitte muss ebenfalls angepasst werden: Anstelle der ZPP 33 mit Sektoren A und B ist neu das Gebiet einer „Überbauungsordnung (UeO)“ mit schwarzer Umrandung und ohne Schraffur zuzuweisen. Bitte genaue Perimeterbegrenzung analog UeP übernehmen und Genehmigungsvermerke nicht vergessen.

c) Richtplanung Oberfeld Ostermundigen

Der am 6.7.1998 genehmigte Gesamtplan enthält Festlegungen, von denen die vorliegende UeO „San Siro“ abweicht: BGF 8'500m², Geschoszahl 4, Gestaltungsbaulinien, Zu- und Wegfahrten ab Lindenweg statt Schiessplatzweg, Besucherparkplätze, Allwetterplatz, etc.. Der Baustein 13 (Bericht S. 59, Koordinationsblatt S.47) geht noch von der Schaffung eines neuen Quartierzentrums anstelle einer Wohnüberbauung aus. Der Baustein 7 (Bericht S. 55, Koordinationsblatt S.40) sieht einen „Allwetterplatz“ statt einen „Grünraum“ vor. Die Änderungen sind zu begründen und als Änderungsdokumente aufzuarbeiten. Bei den Genehmigungsvermerken ist zu beachten, dass die Direktionen JGK und BVE sowie die Stadt Bern wiederum ihre Zustimmung gemäss Art. 68 Abs. 3 BauG erteilen müssen.

Überbauungsplan

Der Plan ist verkleinert und weist im Moment einen Massstab von ca. 1:1'300 auf. Bitte grösser in einem geeigneten Massstab darstellen, so dass auch die rote Schrift lesbar wird.

Die öffentlichen Fusswege sind im Plan zu verorten. Es ist nicht mehr möglich, diese in der ungefähren Lage auszuscheiden. Bitte auch in Art. 5 Abs. 1 UeV entsprechend korrigieren.

Überbauungsvorschriften

Bei den **fett** dargestellten Artikeln handelt es sich um Genehmigungsvorbehalte, die vor der öffentlichen Auflage zwingend auszuräumen sind:

Art. 4	Wenn das Massprojekt wegleitend sein soll, muss es als Richtplan beschlossen werden. Ansonsten ist eine abgeschwächte Formulierung zu wählen. Beispiel: „...ist beizuziehen.“ Gilt auch für Art. 10 Abs. 2, Art. 11 Abs. 1 und Art. 12 Abs. 1 UeV.
Art. 5	Der Begriff „Pflichtbaulinie“ ist nicht geläufig. Bitte Terminologie von Art. 96b Abs. 1 BauG verwenden: „Gestaltungsbaulinie“. Bitte auch in Planlegende anpassen.
Art. 6	Die Wohnzone gilt auch im Aussenraum (nicht nur in den Baubereichen A-F). Vorschlag: „...in den Baubereichen A-F...“ streichen.
Art. 6	Gestützt auf den noch zu erbringenden Nachweis bezüglich Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche (siehe Kapitel Erläuterungsbericht) wäre hier noch zu definieren, ob und in welchem Umfang der Freiraumsektor „Grünraum“ für gemeinschaftliche Aussenraumanlagen der Siedlung San Siro mitbenutzt werden kann. Will die Gemeinde die grössere Spielfläche auslagern (Erläuterungsbericht S. 21) müssen die Anforderungen gemäss Art. 46 a BauV erfüllt sein; folgende Punkte wären demzufolge zu klären: Zeitpunkt der Erstellung, Grösse, rechtliche Sicherstellung, Verfügbar- und Benutzbarkeit.
Art. 7	Es muss definiert werden, was zur GFZo zählt. Vorschlag: Vorschrift analog Art. 11e Abs. 3 BauV übernehmen.
Art. 7	Gemäss Art. 11c Abs. 6 BauV muss eine besonders hohe Nutzungsdichte nachgewiesen resp. sichergestellt werden. Nebst der max. GfO muss dementsprechend auch eine minimale GfO vorgegeben werden. Diese darf die GFZo von 0,9 nicht unterschreiten.
Art. 8	Abs. 1: Bei der blauen Pflicht- resp. Gestaltungsbaulinie <u>muss</u> auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
Art. 8	Abs. 3: Was gilt für Unterniveaubauten gemäss Art. 7 Abs. 4 UeV?
Art. 15	Da es sich um eine Wohnzone handelt, ist die Empfindlichkeitsstufe ES II statt ES III zuzuordnen.
Art. 16	Die Formulierung entspricht nicht mehr der KEnV. Das Musterbaureglement schlägt folgende Formulierung vor: „Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um% zu unterschreiten“

Erläuterungsbericht

Nebst der Nutzungserhöhung und der neuen städtebaulichen Ausprägung muss auch die Abkehr vom Quartierzentrum hin zur Wohnüberbauung thematisiert und begründet werden.

Gemäss BauV sind in der Wohnüberbauung genügend Aufenthaltsflächen, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen nachzuweisen. Im Erläuterungsbericht ist einzig der Hinweis zu entnehmen, dass die grössere Spielfläche auf der Parzelle Nr. 7456 (rund 400m von der Wohnüberbauung San Siro entfernt) angeboten werden soll. Die vorliegende Überbauungsordnung kann nur genehmigt werden, wenn die entsprechenden Nachweise erbracht sind und keine Unterversorgung der ausseräumlichen Quartierinfrastrukturen besteht. Im Moment ist unklar, ob der Freiraumsektor „Grünraum“ vollkommen der Öffentlichkeit gewidmet ist (Art. 6 Abs. 2 UeV) oder ob im Zuge der künftigen Bauprojekte gemeinschaftliche Anlagen der Siedlung San Siro ebenfalls in einem bestimmten Umfang dort nachgewiesen und realisiert werden können.

Ausblick

Wir bitten Sie, die nötigen Nachweise, Korrekturen und Ergänzungen vorzunehmen.

Mit San Siro beginnt die Gemeinde den Weg einer konsequenten Siedlungsentwicklung nach Innen, welcher von den Fachstellen und vom AGR unterstützt wird.

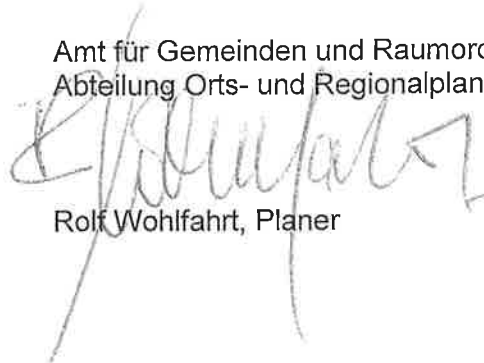
Entgegen den früheren Absichten will die Gemeinde an diesem Ort kein Quartierzentrum errichten. Dieser vorweggenommene Entscheid wird bei der anlaufenden Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen sein.

Wir bitten Sie, nach der Beschlussfassung 6 Genehmigungsdossiers zuzustellen. Von der Änderung Richtplan Oberfeld benötigen wir - infolge der Zustimmung anderer Stellen - 9 Exemplare.

Wir stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Rolf Wohlfahrt, Planer

- überzählige Akten zurück

- 1) AöV 2.6.2017
- 2) AWA 13.6.2017
- 3) OIK II 21.6.2017

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland
- Lohner + Partner Thun