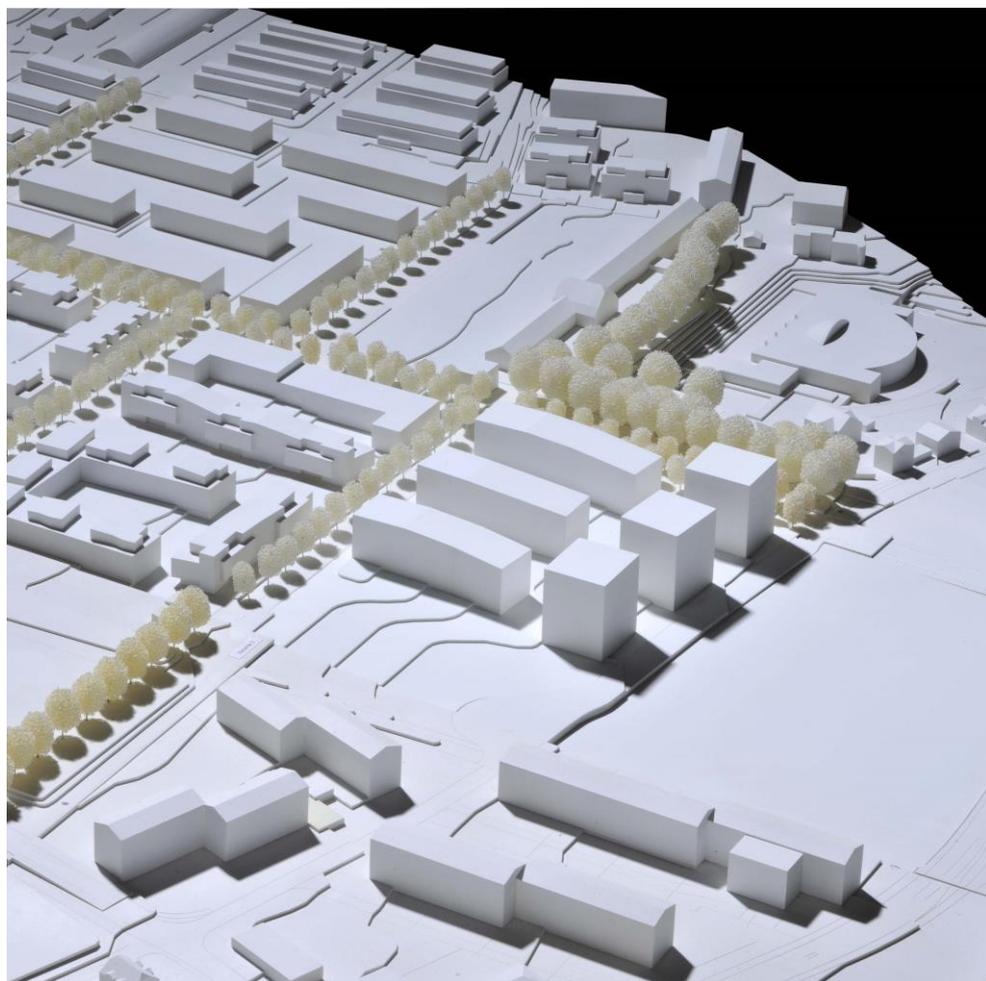




Einwohnergemeinde Ostermundigen
Überbauungsordnung «San Siro»
mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungsbericht



Beschluss GR

7. Januar 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»	8
2.1 Sektor A	8
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.....	24
5.4 Beschluss.....	24

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.

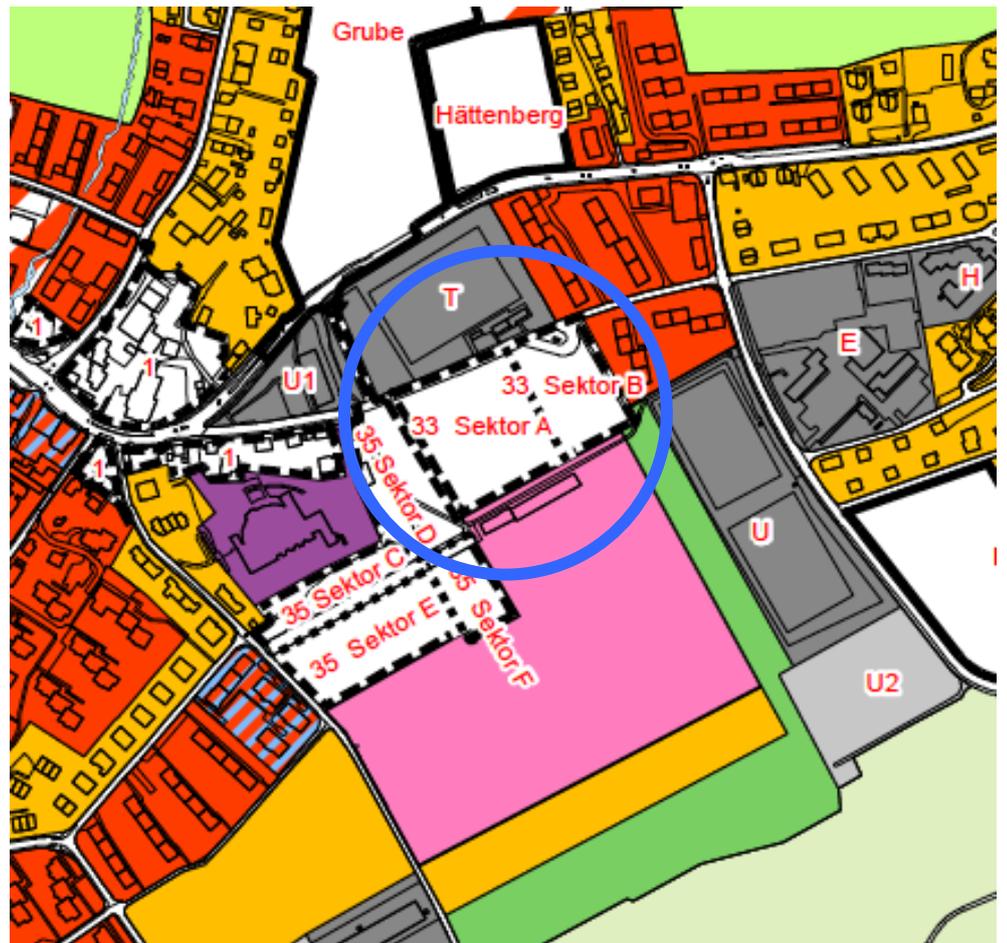


Abb. 1: Zonenplan der Gemeinde Ostermundigen von 1993, mit Änderungen bis März 2011.

1.3 Bisheriger Planungsweg

Hinter der Planung für das Gebiet der ehemaligen Schiessanlage Oberfeld-Rütihang 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 Siedlungsgebiets 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.

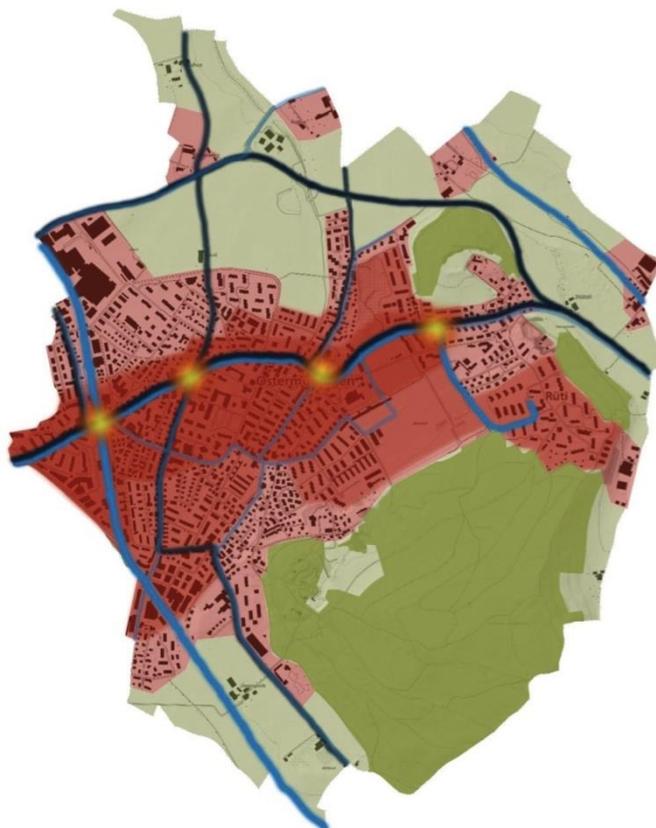


Abb. 2: «Raumentwicklungs-Wegweiser 2025» der Gemeinde Ostermundigen vom Juni 2014 (ohne Massstab).

- 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 Altlandsanierung - 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.

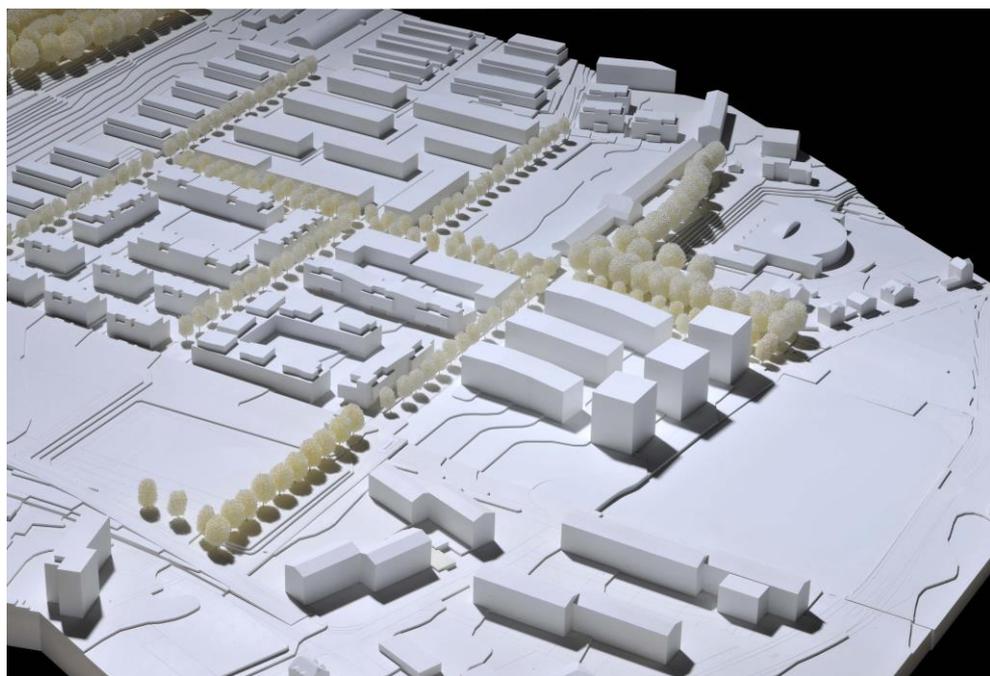


Abb. 3: Modellfoto Massprojekt «San Siro»
Für den Sektor A wurden folgende konstituierende Elemente festgelegt:



Abb. 4: Situation (ohne Masstab)

Bebauung

- Der Sektor A ist mit drei Längsbauten im südlichen Arealteil und drei Punktbauten entlang dem Schiessplatzweg 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 Schiessplatzweg zu realisieren (Sockelgeschoss soll gegenüber dem Schiessplatzweg komplett sichtbar sein und gegenüber der Zwischenzone «Ost – West» als Hochparterre in Erscheinung treten)

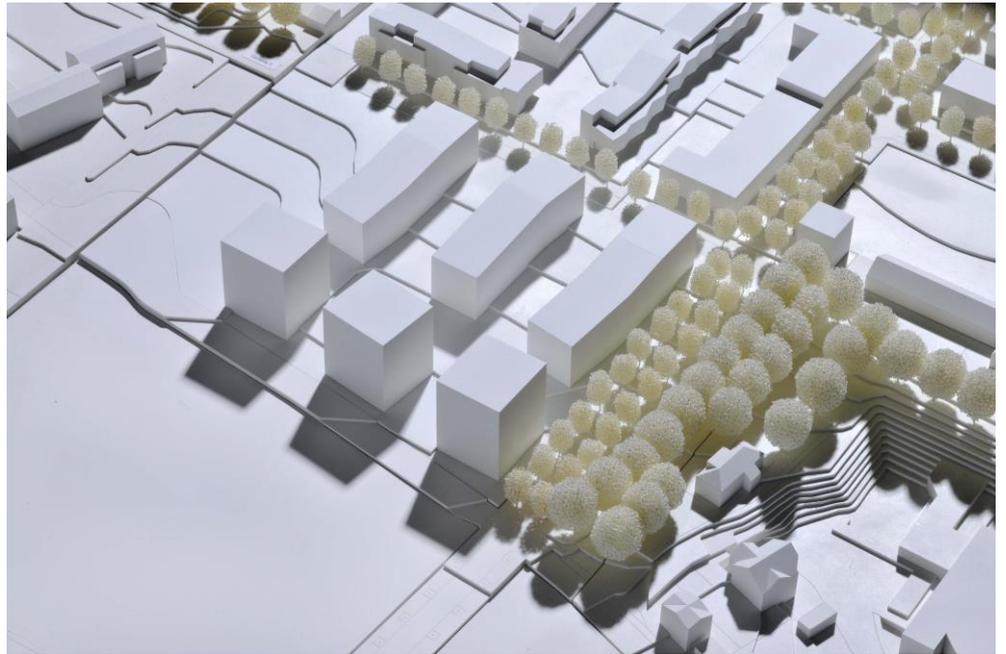


Abb. 5: Modellfoto Massprojekt «San Siro»

- 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

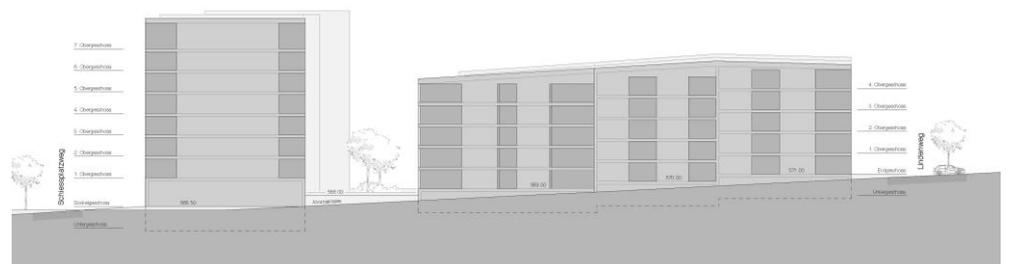


Abb. 6: Ansichten (ohne Massstab)

- 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 22'500 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
 - An geeigneten Stellen sind im Interesse der Durchlässigkeit allgemein zugängliche Nord – Süd Fussgängerverbindungen vorzusehen.



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.
- Es sind vorab standortheimischen Bepflanzungen vorzusehen.

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.

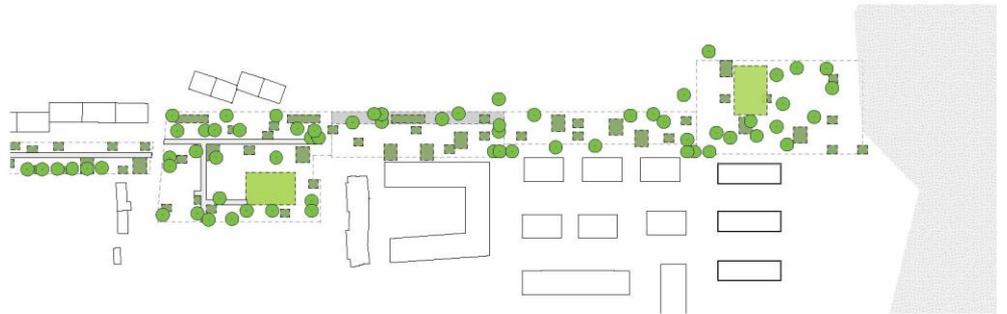


Abb. 8: Schema öffentlicher Grünraum (ohne Massstab)

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

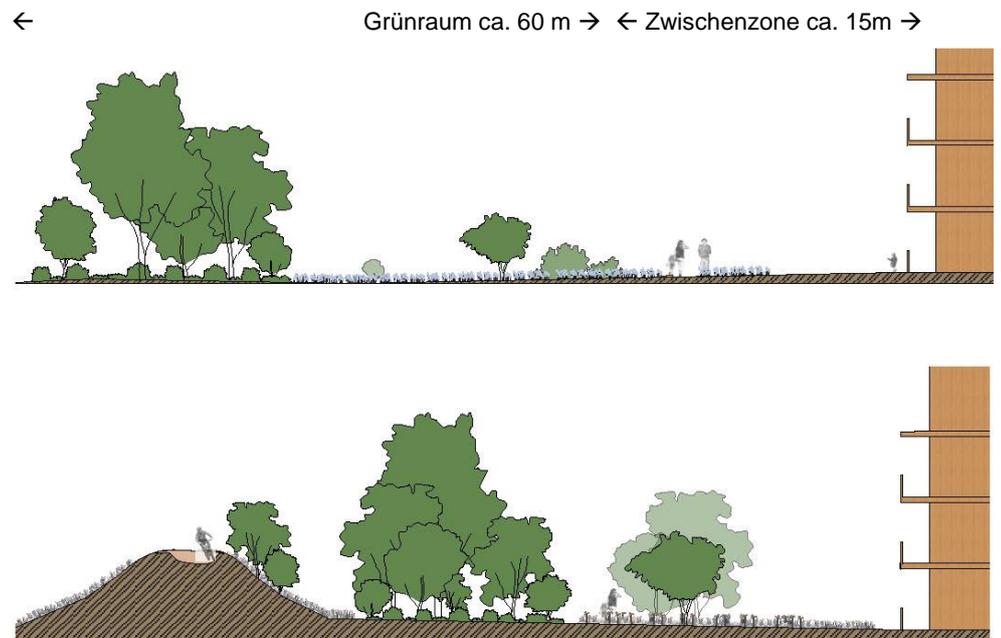


Abb. 9: Schnitte durch den öffentlichen Grünraum (ohne Massstab)

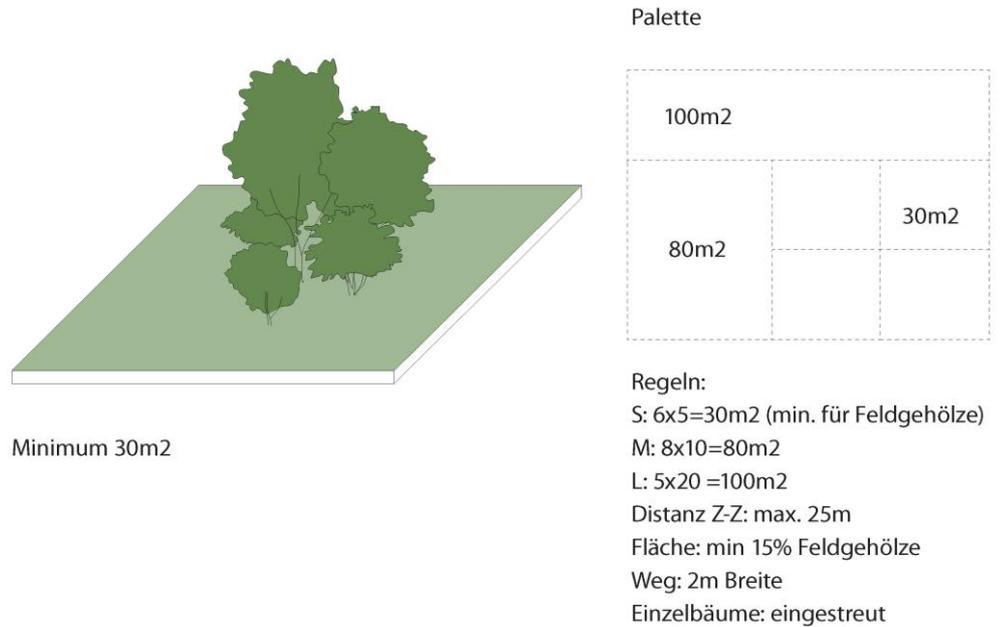


Abb. 10: Eine mögliche Formel für das Bepflanzen des Grünkorridors mit drei Modulen S, M und L

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 Detailerschliessungsflächen.

3.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Form und Systematik	<p>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).</p> <p>Einige Besonderheiten der Überbauungsordnung werden im Folgenden speziell erläutert:</p>
Art der Nutzung	<p>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.</p>
Mass der Nutzung	<p>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 m² und max. 22'500 m² definiert.</p> <p>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.</p>
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</p>

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.

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.

Bau- und Aussenraumgestaltung/Etappierung 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.

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).

Die Überbauung sowie die Aussenraumgestaltung sind in einer Etappe zu realisieren

Energie Für die Energieversorgung sind, soweit diese bewilligungsfähig sind, regenerierte Erdsonden zu verwenden. Der gewichtete Energiebedarf für Neubauten hat mindestens den Grenzwert von 28 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten. Fossile Brennstoffe sind verboten.

3.3 Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Richtplanung

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

Baureglement Der Art. 79c – Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 33 «Zentrum Oberfeld» – wird vollständig aufgehoben.

Zonenplan -
Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 33 «Zentrum Oberfeld» wird im Zonenplan durch die Überbauungsordnung «San Siro» ersetzt.

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.

Es sind vorab standortheimischen Bepflanzungen vorzusehen.

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

Die Abstellplätze für Personenwagen sind in einer gemeinschaftlichen Einstellhalle anzuordnen. Pro Wohnung dürfen höchstens 0,8 Parkplätze erstellt werden.

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).

Für Fahrräder mit elektrischem Antriebsmotor sind dafür geeignete, zusätzliche Abstellplätze vorzusehen.

Im Baugesuchsverfahren ist in einem Bericht aufzuzeigen, welche Massnahmen getroffen werden, um die von der Überbauung verursachte Verkehrsbelastung möglichst umweltgerecht auszugestalten.

Langsamverkehrsnetz

Die Zwischenzone «Ost – West» stellt eine durchgehende Langsamverkehrserbindung durch die Überbauung vom Belvedere an der Ahornstrasse zum Freiraumsektor «Grünraum» und zum Rütliweg sicher.

Der Freiraumsektor «Grünraum» wird durch ein Wegsystem mit der Überbauung und den angrenzenden Siedlungsgebieten vernetzt.

Auswirkungen auf das Strassennetz

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. Das 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.

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/Sommerrein 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 Kreisverkehr umzugestalten, um mehr Leistungsreserven zu erhalten. Die Berechnung (Leistungsfähigkeit Verkehrsqualität Belastbarkeit an Knoten mit Kreisverkehr) zeigt, dass die Leistungsfähigkeit gegeben ist. Der Kreisverkehr 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 Kreisverkehr umgebaut, ist die Überbauungsordnung «San Siro» verkehrsverträglich. Der Umbau des Knotens zu einem Kreisverkehr 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 ungenutzte historische Schützenhaus übernimmt zusammen mit der Überbauung «Grube» die bisher auf dem Areal «San Siro» vorgesehenen 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 22'500 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 1.65 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 14. Mai 2019 (Überbauungsplan) und 7. Januar 2020 (Überbauungsvorschriften) durch den Gemeinderat beschlossen.

