

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 1. Sitzung vom 20. Februar 2020

Traktandum Nr. 280

Registratur Nr. 10.3.72/10.22.1.50

Axioma Nr. 3685

Ostermundigen, 14.01.2020/WirWal



Dringliche Motion SP/Grüne/Gewerkschaften-Fraktion betreffend "Zukunftsfähige Überbauung San Siro"; Erheblicherklärung/Ablehnung/respektive Umwandlung in ein Postulat

Wortlaut

Der Gemeinderat wird beauftragt, die Überbauungsordnung San Siro (Stand Juni 2019) so zu überarbeiten, damit diese eine zukunftsfähige Überbauung auf dem Areal ermöglicht und dazu beiträgt, die Attraktivität des Quartiers zu erhöhen.

Über die Anträge der Motion soll einzeln abgestimmt werden, soweit deren materieller Inhalt nicht schon in der neuen Vorlage berücksichtigt wurde.

Es wird Dringlichkeit beantragt, damit sichergestellt ist, dass die Motion im August entweder vorgängig zur Bearbeitung oder mit der erneut vorgelegten Überbauungsordnung behandelt werden kann.

Es sind folgende Inhalte der Überbauungsordnung zu überarbeiten:

1. Öffentliche Nutzungen (bisher Art. 6):

Die überarbeitete Überbauungsordnung sieht vor, dass auf dem Areal publikumsattraktive Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen eingerichtet werden, welchen die Funktion eines Quartierzentrums zukommt. Dazu zählen u.a. Kita/Tagesschule, Gesundheitszentrum, Arzt- oder Therapiepraxen, Café oder Restaurant, Gemeinschaftsräume, Co-Working Space etc.

Ein bisher für das San Siro Areal vorgesehenes Quartierzentrum kann auch auf dem Areal des Schützenhauses verwirklicht werden.

2. Verkehr und Mobilität (Art 14).

Die Anzahl der Parkplätze für Autos ist von der ÜO auf max. 0.7 zu begrenzen; es sind genügend Parkplätze für Fahrräder vorzusehen.

Die ÜO sieht vor, dass mit der Baubewilligung ein Verkehrskonzept eingereicht wird, welche verkehrsreduzierende Massnahmen und Instrumente für die Förderung des Langsamverkehrs (zum Beispiel Carsharing Angebote) ausweist. Die Durchgängigkeit für den Siedlungsquerenden Langsamverkehr ist durch geeignete Massnahmen sicherzustellen; so sollen ins-

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14
Telefax +41 31 930 14 70
www.ostermundigen.ch

besondere Verbindungen zwischen Oberfeld und Hättenberg/Küntigrube sowie die Verbindung zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs verbessert werden.

3. Aussenraum

Die im Erläuterungsbericht beschriebene Aussenraumgestaltung und die Anforderungen an die Biodiversität ist verbindlich in der ÜO abzubilden, so wie dies die Umweltfachstelle der Gemeinde gefordert hat: Damit die Grünfläche ihr 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 (Art. 12).

Wie das AGR fordert, ist in der ÜO zu definieren, wo die Aufenthaltsflächen, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen gemäss BauV verwirklicht werden. Falls diese teilweise im Grünraumsektor angesiedelt werden, ist der Unterhalt im Infrastrukturvertrag zu regeln. (Art 12).

4. Ausmass der Nutzung

Die zulässige Geschossfläche wird von maximal 25'000 m² auf maximal 22'500 m² reduziert.

Die Punktbauten in den Baubereichen A - C werden um 1 Stockwerk auf 7 Vollgeschosse reduziert. Die maximalen Koten in den Baubereichen D, E, F werden um 3 m reduziert. Sinngemässe Festlegungen sind möglich. Ziel ist es, den nahtlosen Anschluss an bereits bestehende Überbauungen zu erreichen (Art. 7, 9, 10).

5. Energie

Artikel 16 ist zu ersetzen mit folgendem Wortlaut:

Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf den kantonalen Grenzwert um 20% zu unterschreiten. Auf fossile Beheizung ist zu verzichten.

Die Eigenstromerzeugung beträgt mindestens 10 W/m² Energiebezugsfläche (EBF).

6. Etappierung

Die ÜO sieht vor, dass die Überbauung sowie die Aussenraumgestaltung in maximal 2 Etappen realisiert werden, wobei der Baubeginn der 2. Etappe nicht später als 3 Jahre nach Baubeginn der Ersten erfolgen darf. Der Baufortschritt hat von Süden nach Norden zu erfolgen.

Begründung / Fragen

Eher überraschend hat der Gemeinderat am 26. Juni 2019 beschlossen, die für den 27. Juni traktandierte Überbauungsordnung San Siro zurückzuziehen und zu überarbeiten. Der Gemeindepräsident hat im Mail vom 26. Juni mitgeteilt, dass er an der Überbauungsordnung keine materiellen Veränderungen vornehmen werde.

Die Unterzeichnenden halten jedoch fest, dass die vorliegende Überbauungsordnung aus ihrer Sicht gravierende Mängel aufweist und der weiteren Entwicklung von Ostermundigen nicht dienlich ist. Sie empfehlen deshalb der Planungsbehörde, die Überarbeitung der Überbauungsordnung, wobei die obigen Passagen angepasst werden sollten.

Es ist dem Gemeinderat freigestellt, ob er die beanstandeten Aspekte bereits vorgängig im Rahmen der Überarbeitung anpassen oder die Anpassungen mittels Motion verabschieden lassen will. Im ersten Fall sind die Motionär/innen bereit, die Motion zurückzuziehen. Im letzten Fall müssen die Anträge gegebenenfalls sinngemäss in die neue Überbauungsordnung übernommen werden.

Materiell begründen wir unsere Überlegungen wie folgt:

Die Motionär/innen beanstanden an der Überbauungsordnung, dass in ihr der Gestaltungswille der Gemeinde fehlt. Die vorliegende Überbauungsordnung wird den von der Gemeinde selber verabschiedeten Grundlagen (Raumentwicklungs-Wegweiser, Energierichtplan) nicht gerecht. Folgende Punkte beanstanden wir:

1. Verkehr

Die Gemeinde hat von B+S AG einen Bericht erstellen lassen, der die Verkehrssituation nach der weiteren Überbauung des San Siro-Areals darstellen soll. In diesem Bericht wird angenommen, dass eine Parkplatzzahl (Anzahl Parkplätze pro Wohnung) von 1.0 für das San Siro gelten soll. Diese Grösse wird als Dimensionierung für die Frage der Verkehrsüberlastung verwendet. Es wäre das mindeste, diese 1.0 anschliessend in der Überbauungsordnung festzuhalten. Stattdessen wird nur auf die kantonalen Verordnungen verwiesen. In dieser Verordnung ist die Obergrenze aber bei 2.0 angesetzt, d.h. der Investor kann frei entscheiden, ob er einen Parkplatz pro Wohnung oder maximal zwei Parkplätze pro Wohnung bauen will.

Zum zweiten lässt die Gemeinde nur die Auswirkungen auf den Kreisel in der unmittelbaren Nähe (Bernstrasse-Ahornstrasse) analysieren. Viel entscheidender ist aber, wie sich das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf die jetzt schon bereits überlastete Bernstrasse auswirken wird. Der Verkehr in Ostermundigen ist zu einem wesentlichen Teil Quell- und Zielverkehr und die Gemeindestrassen sind in Stosszeiten bereits stark überlastet. Aus diesen Gründen sind wir überzeugt, dass die Überbauung im San Siro konsequent auf wenig Privatverkehr ausgelegt werden muss, da diese Siedlung vom öffentlichen Verkehr her sehr gut erschlossen ist.

Die Überbauungsordnung ist deswegen ungenügend.

Sie müsste einerseits bezüglich der Parkplätze beschränkt werden, andererseits ergänzt werden durch zusätzliche Angebote, die Verkehr reduzieren, wie zum Beispiel die Forderung nach einer genügenden Menge von Veloparkplätzen, Mobility-Standorten etc. Diese Massnahmen sollten von der Bauherrschaft im Rahmen der Baubewilligung in der Form eines Mobilitätskonzeptes verpflichtend festgehalten werden. Die Notwendigkeit eines solchen Mobilitätskonzeptes muss zwingend in der ÜO festgehalten werden.

In diesem Zusammenhang muss auch auf die Vernetzung innerhalb des Quartiers Bezug genommen werden. Der Langsamverkehr ist darauf angewiesen, dass die Quartiere offen gebaut werden und bezüglich Fussverkehr durchlässig gestaltet sind. Dies ist als Anforderung im Richtplan, der der ursprünglichen ZPP und damit auch der ÜO zugrunde liegt, explizit festgehalten. Die Überbauungsordnung ist nun aber so ausgelegt, dass das Quartier von der Ahornstrasse her gut erschlossen ist, jedoch vom Lindenweg Richtung Fussballplatz/Schiessplatzweg keine öffentliche Erschliessung vorgesehen ist. Dadurch ist das Quar-

tier insgesamt auf den Autoverkehr ausgelegt und nicht auf eine durchgängige Siedlungsgestaltung.

Insgesamt führen diese planerischen Vorgaben eher zu einer weiteren Zunahme des privaten Verkehrs in Ostermundigen. Da die Ausfallstrassen in den Stosszeiten bereits belegt sind, ist dies nicht im Interesse der bereits in Ostermundigen wohnhaften Autobesitzer. Es ist jedoch wichtig, dass diejenigen Quartiere, welche mit den öffentlichen Verkehrsmitteln weniger gut erschlossen sind, davon profitieren, dass diejenigen Quartiere, die näher am öffentlichen Verkehr sind, konsequenter auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr ausgelegt werden.

Wie allgemein bekannt, ist die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vor allem entlang der Bernstrasse sehr gut, jedoch in anderen Bereichen von Ostermundigen mit einem Viertelstunden- oder 20 Minuten-Takt deutlich schlechter.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf den Bericht des AGR, in dem wörtlich steht: „Im Hinblick auf die Verbesserungen im öV Angebot rät der Oberingenieurkreis II dringend, die Überbauungsordnung so zu gestalten, dass möglichst wenig MIV-Fahrten entstehen.“

Die hier festgehaltene Minimalforderung bezüglich Förderung des Langsamverkehrs wird dem nicht gerecht.

2. Wirtschaftliche und soziologische Aspekte für die Gemeinde

In Kapitel 2.4 der Botschaft wird festgehalten, dass die kommunale Schulraumplanung die zusätzlichen 400 bis 600 neuen Einwohner mitberücksichtigt und dass genügend Schulraum zur Verfügung steht. Andere soziologische Aspekte werden nicht erwähnt. Damit fällt die Analyse zu knapp aus.

In Ostermundigen fehlen z. B. schon jetzt geeignete **Räumlichkeiten für neue Kitas**. Bei der Umstellung auf Betreuungsgutscheine in einem Jahr wird diese Situation noch verschärft.

Die Gemeinde muss ihre Aufgabe wahrnehmen, und bei einer neuen Überbauung den Investor verpflichten, dass in der Siedlung Räumlichkeiten für eine Kita geschaffen werden.

In die ähnliche Richtung muss bezüglich **Quartierzentrum** argumentiert werden. In der ursprünglichen ZPP wird festgehalten, dass ein Quartierzentrum erbaut werden sollte. Diese Anforderung wird nun fallen gelassen – dies mit der Bemerkung, entsprechende Angebote könnten in der unmittelbaren Nähe (Schützenhaus) realisiert werden. Tatsache ist aber, dass damit keine Verpflichtung für den Grundeigentümer entsteht, in den entsprechenden Liegenschaften auch wirklich solche Angebote zu realisieren. Da Gemeinschaftsnutzungen kostenintensiv sind, ist zu erwarten, dass im San Siro mit Verweis auf die Umgebung nicht gebaut wird, in der Umgebung aber keine Verpflichtung besteht und deshalb dort auch kein Angebot realisiert wird. Diese Gedanken werden im Übrigen auch im Bericht des AGR vom 21.07.2017 als Kritik festgehalten.

3. Energie

Zwar schreibt die Gemeinde mit 28 kWh/Quadratmeter Energiebezugsfläche einen relativ guten Grenzwert vor. Allerdings entspricht Art. 16 keineswegs den Erwartungen, welche im Massnahmenblatt 14 im Richtplan Energie festgehalten wurden. In diesem Massnahmenblatt

hat der GGR in der letzten GGR-Sitzung die Kompatibilität mit dem Pariser Klimaabkommen festgehalten. Sinnvollerweise würde als Ergänzung festgehalten, dass auf fossile Energieträger verzichtet wird. Auch sollte ein Anteil Produktion erneuerbarer Energie auf dem Areal verpflichtend festgeschrieben werden, nicht nur im Sinn der Anrechenbarkeit angeregt. Diese ist bereits im üblichen Bewilligungsverfahren so festgeschrieben und ist deshalb keine Förderung der erneuerbaren Energie an sich, sondern nur eine Wiederholung des Status Quo. Mit einer Anrechnung der PV an den Energiebedarf erfolgt wegen des knapperen Bedarfs an Energie im Winter eine komparative Verschlechterung, weil dann die Effizienz im Winter reduziert wird. Besser ist eine Verpflichtung auf eine minimale Produktion.

Im Übrigen gilt es festzuhalten, dass der uns vorgelegte Art. 16 gemäss Bericht des AGR vom 21. Juli 2017 nicht mehr der kantonalen Energiegesetzgebung entspricht. Wir verstehen nicht, warum uns zwei Jahre nach diesem Bericht eine ÜO vorgelegt wird, bei der diese zwingende Veränderung nicht angepasst ist.

4. Verdichtung

Grundsätzlich gesehen befürworten die Motionär/innen, dass die ursprünglich vorgesehene Bruttogeschossfläche von 8'500 m² deutlich erhöht wird. Mit 8'500 m² Bruttogeschossfläche ergäbe sich eine Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.6. Damit wäre das Gelände etwa so dicht überbaut, wie das Lindendorf 2 heute. Eine Verdichtung macht auf jeden Fall Sinn. Anlässlich der Sitzung im Februar 2019 stimmte der GGR einer Verdichtung im Lindendorf 2 auf eine GFZo von 1.0 zu.

Die vorgeschlagene Überbauungsordnung San Siro geht weit darüber hinaus. Das San Siro würde mit einer GFZo von 1.83 überbaut. Somit würde also noch einmal 80% mehr Bauvolumen auf diesem Gelände entstehen. Läge das San Siro unmittelbar an der Bernstrasse, wäre dagegen wenig einzuwenden. Es liegt jedoch eine Querstrasse weg von der Bernstrasse.

Der Raumentwicklungs-Wegweiser für Ostermundigen empfiehlt **eine abgestufte Bebauungsdichte** von der Bernstrasse nach aussen. Es ist offensichtlich, dass die Fussballplätze langfristig keinen Bestand haben können und wohl an die Peripherie verlegt werden. Somit wird auch auf dem Fussballplatz eine weitere Überbauung erstellt werden. Setzt man die Ideen des Wegweisers konsequent um, bedeutet dies, dass auf dem Fussballplatz noch einmal weiter verdichtet werden muss. Gleiches gilt natürlich auch für Alpenrösli und Tell. Wird dies so ausgeführt, entsteht zwischen Tell und Oberfeld eine Situation, die nicht mehr einen Agglomerationscharakter, sondern schon nahezu einen städtischen Charakter hat. Aus Sicht der Motionär/innen **wird damit bezüglich Verdichtung übertrieben**. Die Motionär/innen stehen jedoch hinter der Idee, entlang der Bernstrasse weiter zu verdichten, sehen in diesem Bereich durchaus Aufwertungspotenzial und sind der Meinung, dass auf diese Stossrichtung fokussiert werden müsste.

5. Verbindlichkeit

In einem relativ aufwendigen Verfahren wurde ein Massprojekt für die Überbauungsordnung erarbeitet. Dieses Massprojekt zeigt in vielen Bereichen erfreuliche Ansätze. In der Folge wurde jedoch darauf verzichtet, dieses Massprojekt verbindlich in die Überbauungsordnung zu überführen. Damit ist die Verpflichtung der Bauherrschaft, dieses Massprojekt umzusetzen,

gering. Die Motionär/innen fordern deshalb, dass das Massprojekt verpflichtend als Grundlage für die Überbauungsordnung festgeschrieben wird.

6. Biodiversität

Wie auch die Umweltberatungsstelle der Gemeinde festhält, bietet die Überbauung inklusive der Grünzone die Möglichkeit, die Biodiversität in der Gemeinde Ostermundigen zu stärken. Damit dies geschieht, braucht es verbindliche Vereinbarungen.

7. Realisierungsplanung

Bezüglich der Realisierung ist es wichtig, auch den unmittelbaren Nachbarn der Siedlung entgegenzukommen. Die Bestimmungen in Art. 17 sind zu wenig konkret.

Schlussfolgerung

Insgesamt kommen wir zum Schluss, dass die Gemeinde hier den **Investoren zu weit entgegenkommt**. Es gilt festzuhalten, dass Gebäude dieser Art eine Auswirkung über länger als 50 Jahre haben. Die aktuellen Geldsorgen der Gemeinde können nicht durch Mehrwertabschöpfungen gelöst werden. Gemäss unserer aktuellen Einschätzung wären diese rund 5 Millionen Mehrwertabschöpfung durch das strukturelle Defizit innerhalb von drei Jahren bereits wieder konsumiert. Hingegen besteht die langfristige Chance einer Entwicklung der Gemeinde Ostermundigen und vielleicht später eines Stadtquartiers der Stadt Bern darin, qualitativ hochstehende Wohn- und Arbeitssituationen zu schaffen. In diesem Sinne sind wir auch nicht einverstanden damit, dass das San Siro nun in der Form einer vollständigen Wohnstadt gebaut werden soll. Die Zukunft wird nicht die Trennung von Wohnen und Arbeiten sein, sondern die ideale Kombination beider Lebensaspekte. Eine Gemeinde muss diesen Überlegungen Rechnung tragen und sie gegenüber den oft kurzfristigen Interessen der Investoren verteidigen.

Eingereicht am: 27.06.2019

Unterzeichnende:

Christian Zeyer (P) Zeyer
 Piska Zeyer (P) Zeyer
 Jakob Reischaupt (P) Reischaupt
 Juditha Hänggarter (P) Hänggarter
 Ruedi Walder (P) Walder
 Giusale Selmani (P) Selmani
 Matthias Kuest (P) Kuest
 Collette Nova (P) Nova
 Adrian Tanner (P) Tanner
 Reinhold Striban (P) Striban

Stellungnahme des Gemeinderates vom 21. Januar 2020

Als Folge der vorliegenden Motion, entschied sich der Gemeinderat dazu, mit den MotionärInnen und den Grundeigentümerschaft das Gespräch zu suchen, respektive im Rahmen eines „Runden Tisches“ Lösungsansätze zu finden, welche für alle Seiten „gangbare Wege“ darstellen könnten.

Die Resultate des „Runden Tisches“ können der Botschaft des Gemeinderates an den Grossen Gemeinderat „Überbauungsordnung "San Siro" mit Aufhebung der Zone mit Planungspflicht Nr. 33 „Zentrum Oberfeld“ gemäss Artikel 79c Gemeindebaureglement sowie Ermächtigung des Gemeinderates für künftigen Landerwerb – Genehmigung“ für die GGR-Sitzung vom 20. Februar 2020 entnommen werden (Traktandum Nr. 276, Ziffer 2.7).

Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass mit vorgenommenen Anpassungen an den Überbauungsvorschriften, den Anliegen der MotionärInnen in (fast) allen Punkten Rechnung getragen ist.

Einzig die Forderung, wonach auf dem Areal „San Siro“ öffentliche Einrichtungen vorgeschrieben werden sollen, lehnt der Gemeinderat ab. Solche Einrichtungen sollen auf dem Areal des ehemaligen Schützenhauses situiert sein. Der Entwurf (Stand nach kantonaler Vorprüfung) der dortigen Überbauungsordnung „Schützenhaus“ sieht Nutzungsvorschriften mit Öffentlichkeitscharakter vor.

Auszug aus den Überbauungsvorschriften zur UeO „Schützenhaus“ (Entwurf):

Art. 5

Art der Nutzung

- 1 Im Gebäude A «Schützenhaus» sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Gastgewerbe-, Beherbergungs-, Kultur- und Freizeitnutzungen, Ateliers
 - Kindertagesstätten, Kindergarten und andere Bildungsnutzungen
 - Ladengeschäfte bis 600 m² Verkaufsfläche
 - in den Obergeschossen Wohnnutzungen
- 2 Im Gebäude B «Scheibenhäuser» und im Baubereich C sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitnutzungen, Ateliers
 - im Erdgeschoss des Baubereichs C nur publikumsattraktive Nutzungen oder Gemeinschaftsräume für das Quartier
 - Gastronomienutzungen sind nicht gestattet

- ³ Im Freiraumsektor «Allmend» sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - öffentliche Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen
 - partielle Tierhaltung
- ⁴ Im Freiraumsektor «Vorzone Allmend» sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - Aussenbereich für die Nutzungen im Gebäude A «Schützenhaus»
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen
- ⁵ Im Freiraumsektor «Oberfeldweg» sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - öffentliche Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen
 - partielle Tierhaltung
- ⁶ Im Freiraumsektor «Vorplatz Schützenhaus» sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - Aussenbereich für die Nutzungen im Gebäude A «Schützenhaus» und im Baubereich C
 - Aussen-Gastronomienutzungen für Gebäude A «Schützenhaus»
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Verkehrsfläche (u.a. Anlieferung und Parkierung)
- ⁷ Im Freiraumsektor «Belvedere» sind folgende Nutzungen zugelassen:
 - Aussenbereich für die Nutzungen im Gebäude B «Scheibenhäuser»
 - öffentliche Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
 - Kultur- und Freizeitnutzungen, Veranstaltungen

Zusammenfassend gelangt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Motion abzulehnen sei, weil die Forderungen der MotionärInnen erfüllt sind.

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie Artikel 53 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

Beschluss zu fassen:

- Die Dringliche Motion SP/Grüne/Gewerkschaften-Fraktion vom 27. Juni 2019 betreffend "Zukunftsfähige Überbauung San Siro" wird abgelehnt und ist somit abgeschlossen.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin