



Gemeinde Ostermündigen
Überbauungsordnung «Schützenhaus»
mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

Erläuterungen



AUFLAGE

18. März 2022

Bearbeitung

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
- Christoph Stäussi, Geograph (M. Sc.) FSU
- Susanna Roffler, Hochbauzeichnerin

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | Vorspann – Verfahrensunterbruch und Wiederaufnahme..... | 4 |
| A.1 | Planungsunterbruch – November 2016 bis Dezember 2021..... | 4 |
| A.2 | Wiederaufnahme Verfahren – Bereinigung für öffentliche Auflage..... | 4 |
| 1 | Ausgangslage..... | 5 |
| 1.1 | Planungsgeschichte | 5 |
| 1.2 | Planungsvorhaben | 5 |
| 1.3 | Baurechtliche Situation..... | 6 |
| 2 | Vorprojekt | 7 |
| 2.1 | Überblick | 7 |
| 2.2 | Das Belvedere..... | 8 |
| 2.3 | Der Platz | 10 |
| 2.4 | Vorzone Allmend | 13 |
| 2.5 | Die Allmend..... | 14 |
| 2.6 | Der Würfel..... | 15 |
| 3 | Erläuterungen zur Überbauungsordnung..... | 16 |
| 3.1 | Überbauungsplan und -vorschriften..... | 16 |
| 3.2 | Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Richtplan | 17 |
| 4 | Auswirkungen auf Raum und Umwelt..... | 18 |
| 4.1 | Relevanzmatrix..... | 18 |
| 4.2 | Lärmbelastung und Lärmschutz | 18 |
| 4.3 | Landschaft und Ortsbild sowie Kulturdenkmäler | 19 |
| 4.4 | Verkehr | 19 |
| 5 | Planerlassverfahren | 20 |
| 5.1 | Mitwirkung | 20 |
| 5.2 | Vorprüfung | 20 |
| | Anhang..... | 20 |
| – | Auswertung Mitwirkungsverfahren vom 19.01.2016 | |
| – | Vorprüfungsbericht vom 08.11.2016 | |

A Vorspann – Verfahrensunterbruch und Wiederaufnahme

A.1 Planungsunterbruch – November 2016 bis Dezember 2021

| | |
|--|--|
| Vertragsverhandlungen | Nach Abschluss der Vorprüfung (November 2016) haben die kommunalen Planungs-Behörden entschieden, dass vor Start der öffentlichen Auflage die Inhalte des Infrastrukturvertrages zwischen den Grundeigentümerschaften und der Gemeinde geklärt werden müssten. Während den Verhandlungen entwickelte sich in den politischen Gremien ein Diskurs, ob die Gemeinde das Areal und/oder das Gebäude nicht besser kaufen sollte, anstatt „nur“ einen Infrastrukturvertrag abzuschliessen. |
| Verhandlungs- und Verfahrenssistierung | Der Grundeigentümer zeigte sich grundsätzlich offen für einen Verkauf und räumte der Gemeinde eine Bedenkzeit zur Entscheidungsfindung ein. Das Planungsverfahren wurde auf gegenseitigen Wunsch hin sistiert. Leider zeichnete sich nach zwei Jahren ab, dass sich die Parteien nicht einigen werden. Der Grundeigentümer suchte daraufhin einen Mieter für das gesamte Erdgeschoss und strebte die Fertigstellung des Gebäudes an. |
| Wiederaufnahme der Verfahren | Dank diverser klärender Gespräche, konnten im Dezember 2021 die Vertragsverhandlungen (Dienstbarkeitsvertrag) und das Planungsverfahren wieder aufgenommen werden. |

A.2 Wiederaufnahme Verfahren – Bereinigung für öffentliche Auflage

| | |
|-----------------------------------|---|
| Keine materiellen Änderungen | Der Vorprüfungsbericht vom 8. November 2016 zur UeO Schützenhaus ist grundsätzlich positiv und das AGR stellt die Genehmigung gemäss Artikel 61 BauG in Aussicht (kleinere Anpassungen an der UeO müssen noch vorgenommen werden). Die Inhalte der vorgeprüften Planungsunterlagen sind zudem fachlich und sachlich immer noch zeitgemäss und strategisch „richtig“. Die Unterlagen müssen somit inhaltlich (materiell) nicht verändert werden. |
| „Nur“ Bereinigung gemäss Vorgaben | Die Planungsunterlagen der UeO Schützenhaus (Pläne, Vorschriften und Erläuterungsbericht) wurden gemäss Vorprüfungsbericht bereinigt und Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung eingearbeitet. Es wurden keine materiellen Veränderungen vorgenommen (siehe Abschnitt oben). |
| Erläuterungsbericht nur ergänzt | Aus Gründen der Kongruenz wurde auch der Erläuterungsbericht nur minimal ergänzt und ansonsten nicht verändert. (Die Fotos stammen somit aus dem Jahr 2015 und zeigen die Situation vor der Sanierung.) |
| Keine erneute Vorprüfung | Inhaltlich (materiell) entsprechen somit alle Dokumente und Pläne weiterhin den durchs AGR vorgeprüften Planungsunterlagen. Aus diesem Grund wird die Überbauungsordnung nicht nochmals zur Vorprüfung eingereicht. Der Gemeinderat gibt sie am 7. Juli 2021 frei zur „öffentlichen Auflage“. |

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgeschichte

Vorgeschichte

Mit dem Zonenplan und dem Baureglement ist der öffentliche Bereich rund um das ehemalige Schützenhaus im Oberfeld mittels einer Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 35 «Schützenhaus» geregelt worden (Art. 79d BR). Der Bereich dient als Eingangspforte zum neuen Quartier Oberfeld sowie als Begegnungs- und Erlebnisraum. Im Schützenhaus sind nach der rechtsgültigen baurechtlichen Grundordnung Gewerbe-, Dienstleistungs-, Gastgewerbe- und Freizeitnutzungen zugelassen. Mit der Überbauungsordnung (UeO) Oberfeld vom 11. April 2006 ist im Wesentlichen die Erschliessung des neuen Quartiers Oberfeld festgelegt worden.

Mit dem Workshopverfahren «Städtebau und Geländemodellierung Oberfeld» (vgl. Bericht vom 25. März 2011) sind die Basis- und Detailerschliessung präzisiert sowie die Gestaltungsprinzipien für den öffentlichen Raum formuliert worden. Die UeO «Oberfeld» ist inzwischen entsprechend angepasst worden. Die Überbauung in der Wohnzone «Oberfeld» und deren Erschliessung sind im Bau resp. schon realisiert worden.

Workshopverfahren UeO «Schützenhaus»

Der öffentliche Bereich rund um das Schützenhaus wird dereinst grösstenteils durch die Gemeinde zu gestalten und zu unterhalten sein. Für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Schützenhauses durch Private sind die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Zudem sind die Schnittstellen zwischen öffentlicher und privater Nutzung zu definieren. Mittels Workshopverfahren wurde im Frühling 2014 ein Vorprojekt erarbeitet und evaluiert, welches diese Fragen klärt. Dieses Vorprojekts dient nun als Grundlage für die Überbauungsordnung «Schützenhaus».

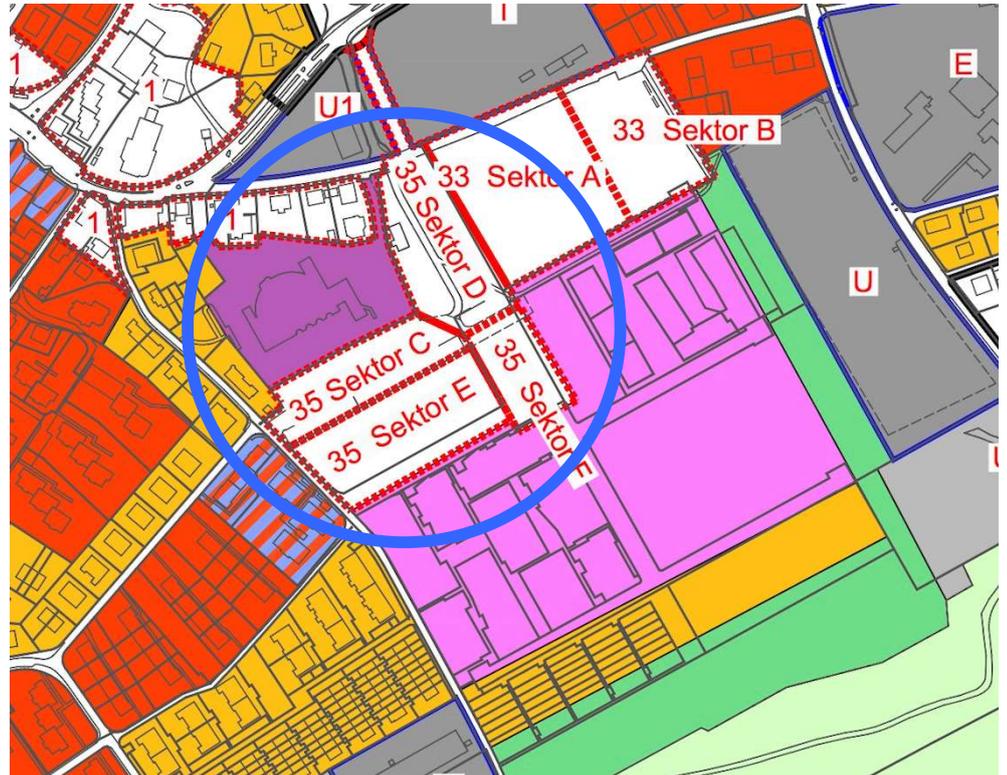
1.2 Planungsvorhaben

Das mittels Workshopverfahren erarbeitete und evaluierte Vorprojekt soll nun baurechtlich umgesetzt werden. Dazu soll die Zone mit Planungspflicht Nr. 35 «Schützenhaus» durch eine Überbauungsordnung «Schützenhaus» nach Art. 88 ff. **ersetzt** werden.

1.3 Baurechtliche Situation

Baurechtliche Grundordnung

Die ZPP Nr. 35 «Schützenhaus» umfasst die Parzellen Ostermundigen-Gbbl. Nrn. 1301 und 7447 (vgl. Abb. 1):



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Ostermundigen (ohne Massstab).

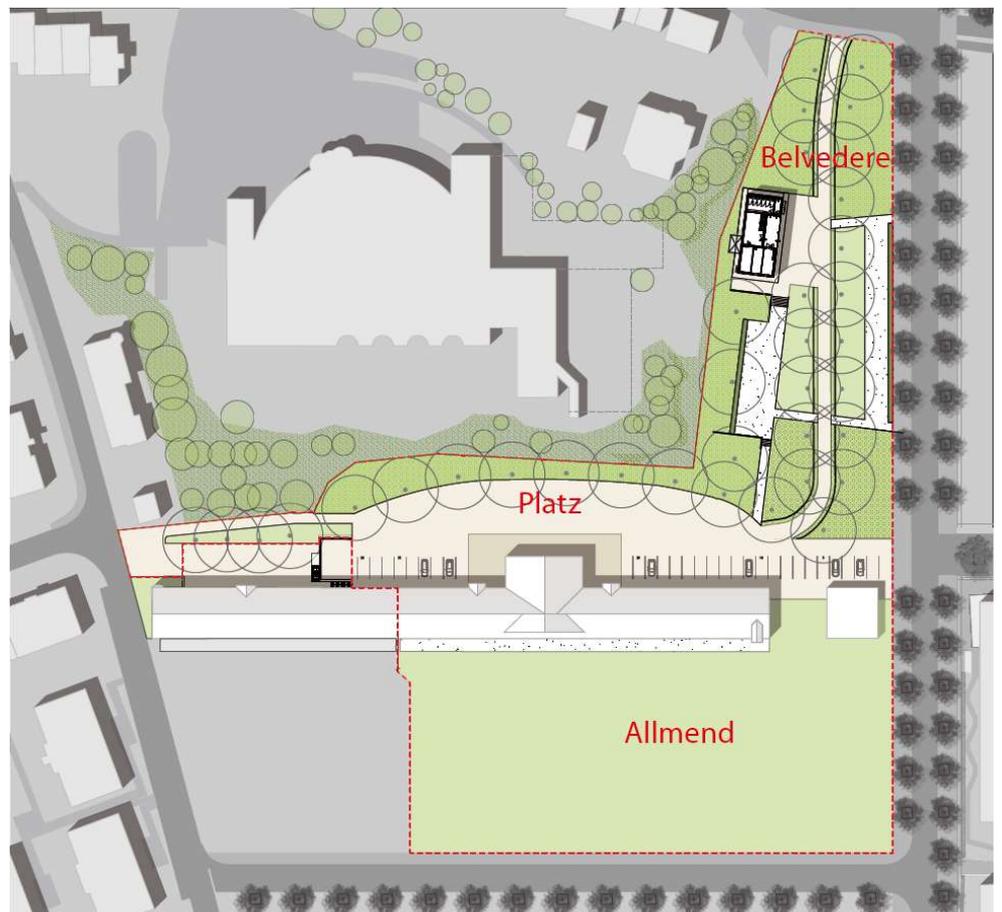
Der Perimeter für die neue Überbauungsordnung «Schützenhaus» beinhaltet die Arealflächen der Sektoren C («Schützenhaus mit Vorplatz»), D («Zugangs- und Zufahrtsbereich»), E («Allmend») und F («Quartierplatz») der gültigen ZPP Nr. 35 «Schützenhaus» abzüglich den mit der Änderung der UeO «Oberfeld» ausgeschiedenen Basis- und Detailerschliessungsflächen.

2 Vorprojekt

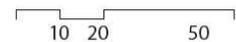
Auszug aus dem Bericht zum Workshopverfahren «Oberfeld, Zone mit Planungspflicht 35, Überbauungsordnung Schützenhaus», 14. Februar 2014.

2.1 Überblick

Rund um das Schützenhaus entstehen für die Bewohner des Oberfelds Ostermundigen neue Freiräume: Die Allmend – eine offene Wiese vor dem Schützenhaus, der Platz auf der Eingangsseite und das Belvedere um das ehemalige Scheibenhause – eine Wiese mit grossem altem Baumbestand.

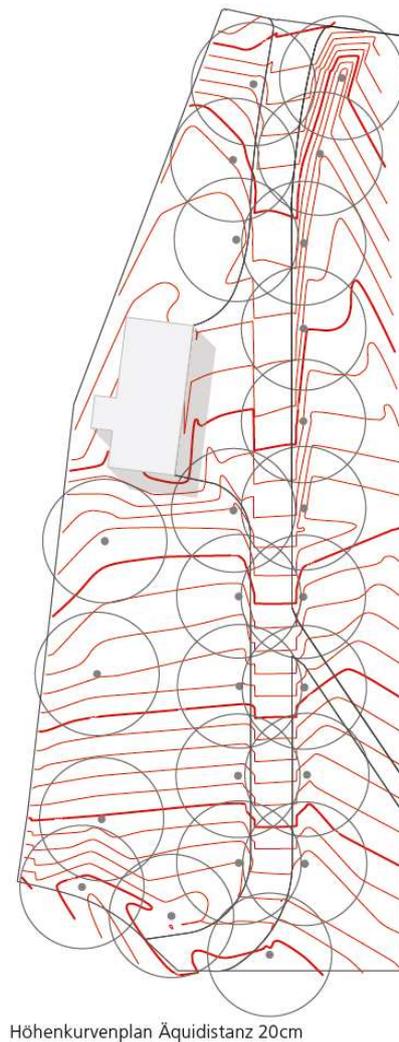
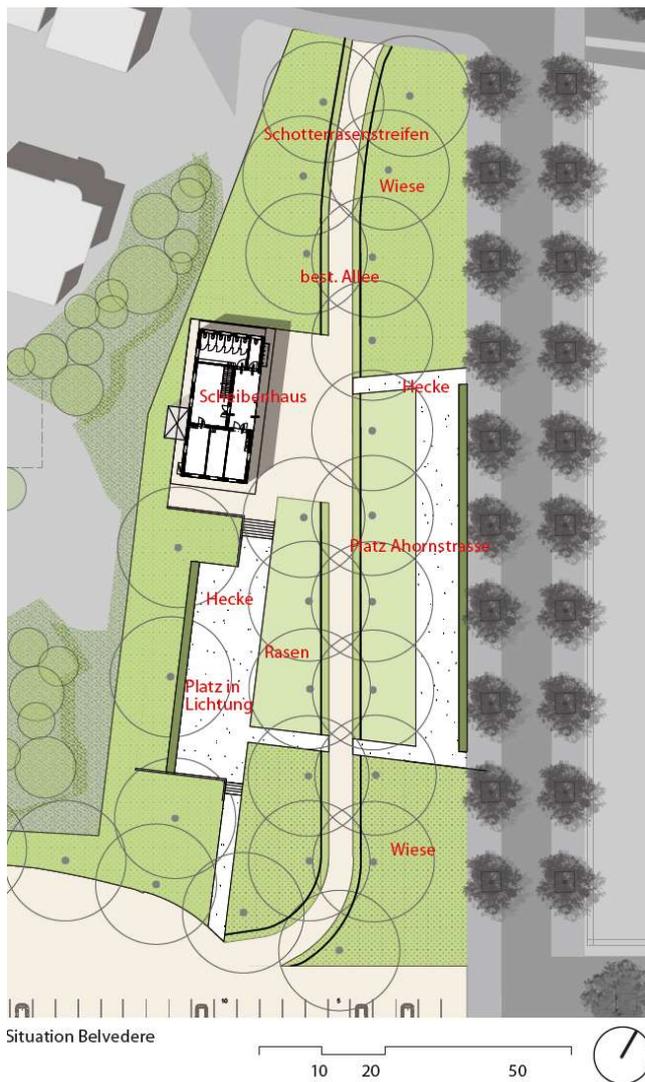


Übersicht mit Bearbeitungsperimeter



2.2 Das Belvedere

Das Belvedere hat einen alten Baumbestand. Linden bilden die Allee der alten Zufahrtsstrasse zum Schützenhaus. Umgeben sind sie von Wiesenflächen. Die Strasse besteht aus Asphalt. Das alte Scheibenhause wird von einem Künstler als Atelier genutzt. Das Gelände weist ein Längsgefälle von ca. 6% auf. Die Äste der alten Linden hängen weit herunter.



Das Belvedere soll sich von einer Zufahrtsstrasse zu einem Park mit Aufenthaltsqualität wandeln. Der alte Baumbestand bleibt erhalten und dominiert den Freiraum. Die Zufahrtsstrasse wird verschmälert. In die Wiesenflächen werden zwei Kiesflächen eingelegt. Diese dienen zum Spiel und dem Aufenthalt. Querverbindungen verbinden die beiden Plätze. Die Grasflächen zwischen den beiden Plätzen werden in Wiesenflächen transformiert.

Die Gestaltung ist sehr zurückhaltend. Sie respektiert die bestehenden Gegebenheiten und den alten Baumbestand. Die langfristige Erhaltung des bestehenden Baumbestands hat gegenüber neuen Planungen Vorrang. Die

ausgezeichneten Orte ermöglichen dennoch ein Verweilen und Erleben des besonderen Ortes.

Der Platz an der Ahornstrasse orientiert sich zur Haupterschliessungsachse und bildet ein Vis-à-Vis zu den zukünftig gegenüberliegenden Gebäuden. Er bietet Aufenthalt zwischen Strassenraum und Allee. Eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss dieser Gebäude ist sehr wichtig!

Der zweite Platz liegt in der Lichtung auf der anderen Seite der Allee. Er bietet Ausblick über Ostermundigen und den Jura in der Ferne.

Um den Baumbestand (Wurzelbereich) zu schützen, wird der Asphaltbelag der ehemaligen Zufahrtsstrasse belassen. Damit diese in der neuen Parkanlage nicht zu dominant wirkt, wird sie verschmälert. Die bestehenden Randsteine bleiben, beidseitig wird aber ein halber Meter Asphalt abgebrochen und mit Schotterrasen ersetzt. Die Parkfläche wird grüner, gleichzeitig dienen die Schotterrasenflächen zur Versickerung.



Aussicht Baumallee von Seiten Ahornstrasse

Das Gebäude Schiessplatzweg 12 soll auch in Zukunft einer kulturellen Nutzung oder Freizeitaktivitäten dienen. Gastgewerbe ist an diesem Standort nicht erwünscht.

2.3 Der Platz

Der Platz im Eingangsbereich Schützenhaus bildet mit den Bäumen und dem Gebäude ein schönes Ensemble. Er dient der Parkierung und als Fuss- und Radwegverbindung. Der ganze Platz ist asphaltiert. Parkiert wird primär senkrecht zur Schützenhausfassade. Um eine angemessene Nutzung des Restaurants und des Schützenhauses zu gewährleisten braucht es 20 bis 40 Parkplätze. Eine Belagsfläche im Bereich der Eingänge hebt sich vom restlichen Asphalt ab. Er markiert die Eingangsbereiche und Restaurantzone. Mit der peripheren Anordnung der Parkierung ist genügend Platz für Fussgänger und Velofahrer über die Platzmitte gewährleistet.

Damit die Aussicht auf die weitere Umgebung gewährleistet ist, werden die Sträucher jährlich auf ca. 1.20 m Höhe zurückgeschnitten.



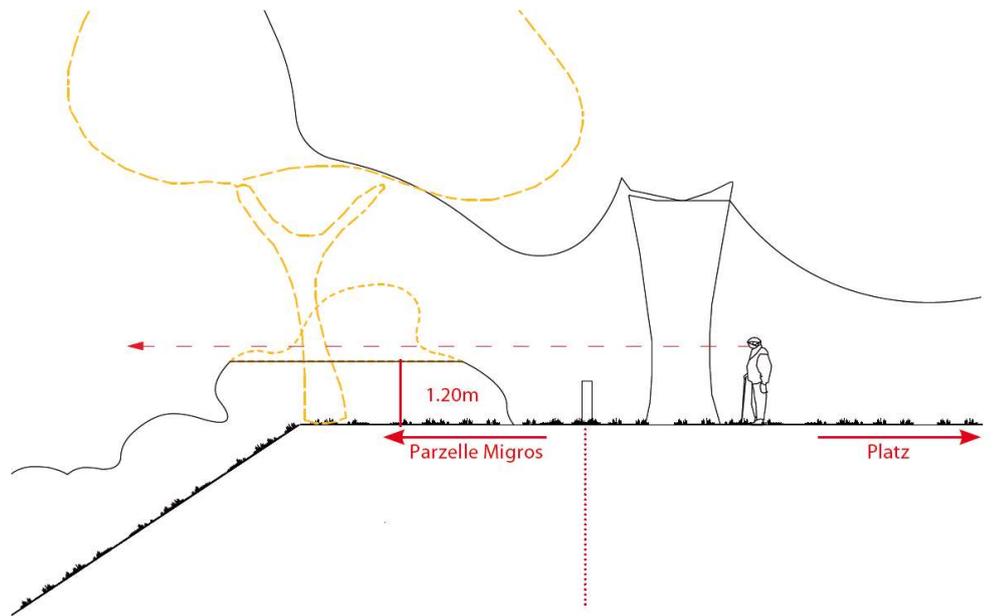
Situation Vorplatz



Vorplatz heute



Vorbereich Restaurantzone



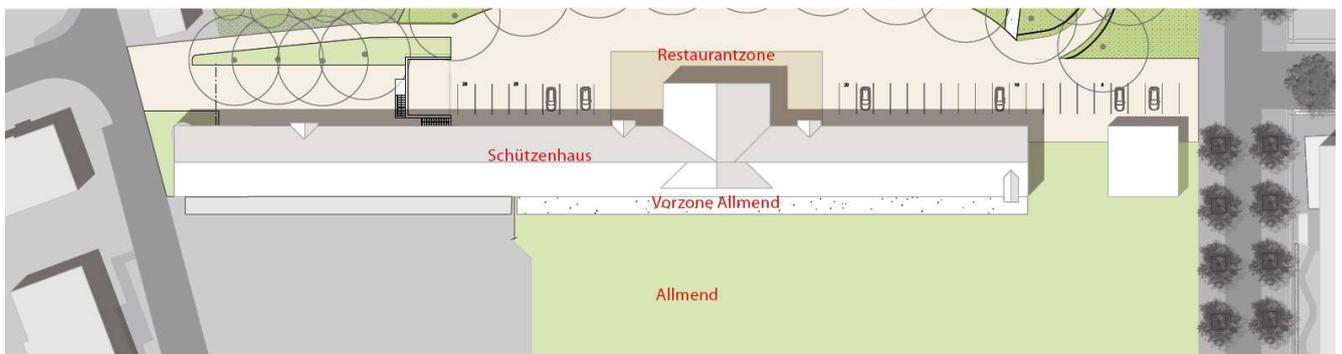
Schematischer Schnitt Platz Aussicht



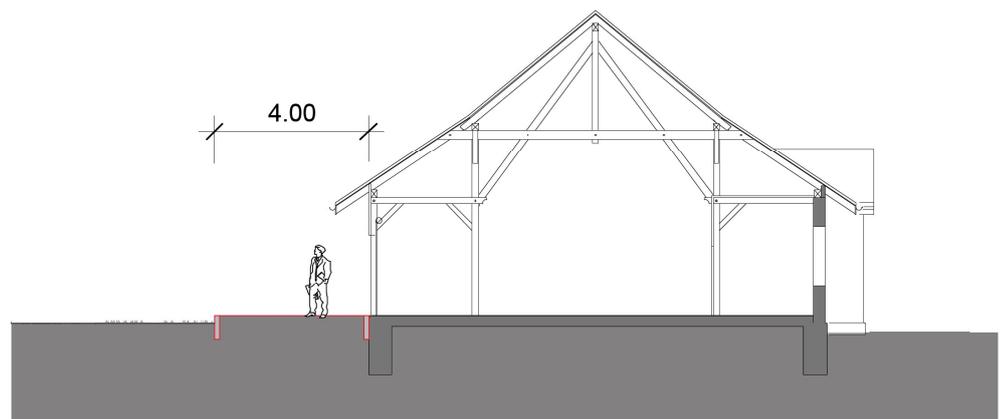
Aussicht Platz auf Habstetten

2.4 Vorzone Allmend

Früher wurde – je nach Art des Schiessens – im oder vor dem Schützenhaus geschossen. Für das Schiessen im Freien gab es vor dem Schützenhaus eine schmale Kieszone gefolgt von Rasenstreifen. Mit einem Absatz von ca. 20 cm wird die vier Meter breite Vorzone auf Erdgeschossniveau angehoben und von der Allmend abgesetzt. Sie kann aus Rasen oder aus Kies bestehen. Sie ist maximal 4.0 m breit. Wichtig ist – damit der Charakter des Schützenhauses gewahrt bleibt – dass die Fläche nur temporär genutzt wird, und es keine fest installierten Objekte oder Zäune gibt (allfällige Zäune für eine Tierhaltung auf der Allmend müssen innerhalb der Allmendfläche erstellt werden).



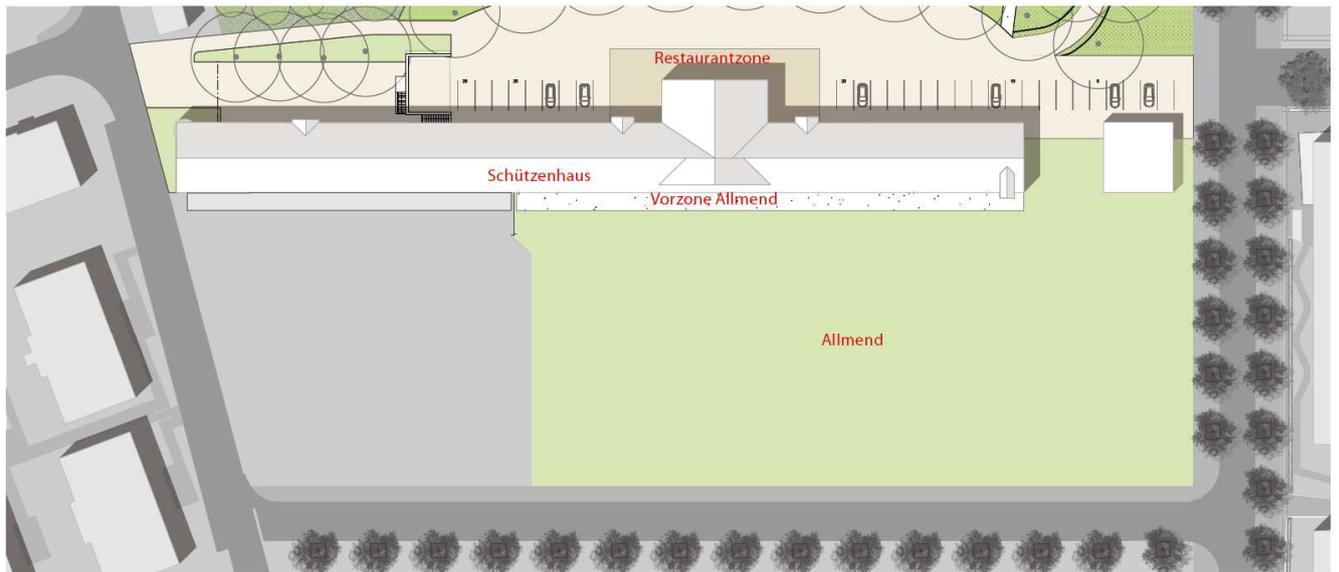
Situation Vorzone Allmend



Schnitt Schützenhaus mit Vorzone

2.5 Die Allmend

Die Allmend ist eine Grasfläche, welche für unterschiedlichste Zwecke genutzt werden kann und entsprechend der Nutzung unterhalten werden muss. Wichtig ist ein allseitig möglichst ebener Zugang.



Situation Allmend

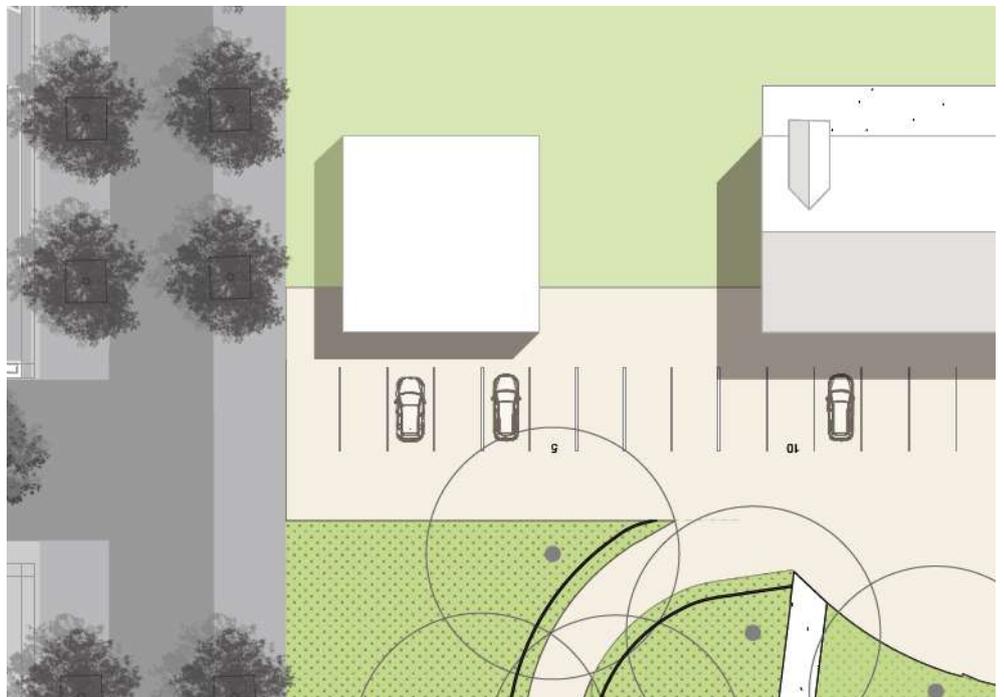


Allmend: offene Grasfläche

2.6 Der Würfel

In der Ecke Vorplatz / Ahornstrasse, in der Flucht des ehemaligen Schützenhauses, soll ein Neubauvolumen eine Torsituation sowohl zum Bereich Schützenhaus als auch zum oberen Quartierteil bilden. Der Neubau soll zumindest im Erdgeschoss eine publikumsattraktive Nutzung – ggf. Gemeinschaftsräume für das Quartier – beherbergen. Die Obergeschosse können Dienstleistungsbetrieben dienen.

Im Vorprojekt wird ein würfelförmiges, drei- bis viergeschossiges Volumen auf quadratischem Grundriss dargestellt. In einem qualifizierten Verfahren soll die definitive Form und Gestaltung ermittelt werden.



Situation Würfel

3 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

3.1 Überbauungsplan und -vorschriften

| | |
|---------------------|--|
| Form und Systematik | <p>Die Überbauungsordnung «Schützenhaus» 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.</p> <p>Einige Besonderheiten der Überbauungsordnung werden im Folgenden speziell erläutert:</p> |
| Art der Nutzung | <p>Die Art der Nutzung wird sowohl für die beiden bestehenden Gebäude und den ausgewiesenen Baubereich wie auch für die verschiedenen Freiraumsektoren differenziert festgelegt.</p> |
| Mass der Nutzung | <p>Das Nutzungsmass für die Gebäude «Schützenhaus» und «Scheibenhäuser» ergibt sich aus den bestehenden Volumen, wobei geringfügige betriebsnotwendige Erweiterungen gestattet sind. Das Mass der Nutzung für den Baubereich C wird durch den im Überbauungsplan definierten Baubereich und die Höhe definiert (mit dem Baubereich wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der oberirdischen Bauten definiert; der Baubereich wirkt 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 BMBV) in einem Baubereich 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> |
| Gestaltung | <p>Für die weitere Projektierung ist als Grundlage das im Workshopverfahren erarbeitete und überarbeitete Vorprojekt vom 14. Februar 2014 als Grundlage zu verwenden. In den Überbauungsvorschriften werden für die Freiraumsektoren zudem Gestaltungsbestimmungen festgesetzt.</p> <p>Für den Baubereich C ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen.</p> |

3.2 Änderung der baurechtlichen Grundordnung und Richtplan

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

| | |
|---|---|
| Baureglement | Der Art. 79d – Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 35 «Schützenhaus» – wird vollständig aufgehoben. |
| Zonenplan | Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 35 «Schützenhaus» wird im Zonenplan durch die Überbauungsordnung «Schützenhaus» ersetzt. |
| UeO «Oberfeld Basis- und Detailerschliessung» | Der Perimeter der bestehenden Überbauungsordnung «Oberfeld Basis- und Detailerschliessung» wird um den Wirkungsbereich der neuen Überbauungsordnung «Schützenhaus» verkleinert und die entsprechenden Festlegungen in diesem Teil aufgehoben. |

4 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

4.1 Relevanzmatrix

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

| Umweltbereich | Auswirkung |
|---|-------------------------------------|
| Luftreinhaltung | <input type="radio"/> |
| Lärmbelastung und Lärmschutz | <input type="checkbox"/> |
| Erschütterung / abgestrahlter Körperschall | <input type="radio"/> |
| Nichtionisierende Strahlung | <input type="radio"/> |
| Beschattung und Lichtimmissionen | <input type="radio"/> |
| Grundwasser | <input type="radio"/> |
| Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme | <input type="radio"/> |
| Entwässerung | <input type="radio"/> |
| Boden | <input type="radio"/> |
| Altlasten | <input type="radio"/> |
| Abfälle und umweltgefährdende Stoffe | <input type="radio"/> |
| Störfallvorsorge / Katastrophenschutz | <input type="radio"/> |
| Naturgefahren | <input type="radio"/> |
| Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen | <input type="radio"/> |
| Wald | <input type="radio"/> |
| Flora, Fauna und Lebensräume | <input type="radio"/> |
| Landschaft und Ortsbild | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kulturdenkmäler und archäologische Stätten | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Verkehr | <input type="checkbox"/> |

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 oder gegenüber der heutigen Nutzung und/oder best. Baubewilligungen resp. best. Zonenordnung keine Veränderung erfolgt

4.2 Lärmbelastung und Lärmschutz

Die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 35 «Schützenhaus» ist rechtsgültig der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Auch im Perimeter der neuen Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Die Nutzungen im Perimeter der Überbauungsordnung haben – wie bisher – zu berücksichtigen, dass in den angrenzenden Wohngebieten die Lärmempfindlichkeitsstufe II gilt und die entsprechen Grenzwerte einzuhalten sind.

4.3 Landschaft und Ortsbild sowie Kulturdenkmäler

Im Perimeter der Überbauungsordnung befinden sich das schützenswerte Gebäude «Schützenhaus», das erhaltenswerte Gebäude «Scheibenhause» sowie 34 geschützte Bäume (in Baumreihen). Durch den Erlass der Überbauungsordnung ist jedoch kein schützenswertes Ortsbildschutzgebiet betroffen.

Die Überbauungsordnung berücksichtigt die Schutzobjekte mit entsprechenden Bestimmungen und Einträgen im Überbauungsplan. Zudem war die kantonale Denkmalpflege im Workshopverfahren vertreten und in die Erarbeitung des Vorprojekts vom 14. Februar 2014 einbezogen worden.

4.4 Verkehr

Die Arealerschliessung des Schützenhauses erfolgt ab der Ahornstrasse und ab dem Oberfeldweg. Die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr von der Ahornstrasse zum Oberfeldweg und umgekehrt ist jedoch – mit Ausnahme für Rettungs- und Servicefahrzeuge – nicht gestattet. Die konkreten Massnahmen dazu werden im Rahmen des Bauprojekts definiert. Für zu Fuss Gehende und Velo Fahrende ist eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung über den Vorplatz des Schützenhauses in der Überbauungsordnung stipuliert.

Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Baugesetzgebung. Für die Nutzungen im Schützenhaus sind heute 37 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bewilligt (Stand November 2015). Die oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Bereich «Verkehrerschliessung Vorplatz Schützenhaus» anzuordnen; öffentliche Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind nicht vorgesehen und im Bereich «Verkehrerschliessung Belvedere» sind nur Abstellplätze für Motorfahrzeuge für das Personal gestattet.

Da die Nutzungen im Schützenhaus und die 37 Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereits bewilligt sind, werden die verkehrlichen Auswirkungen der neuen UeO als gering beurteilt.

5 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «Schützenhaus» 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 des Grossen Gemeinderats
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung zur Überbauungsordnung «Schützenhaus» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung wurde vom 10. August 2015 bis am 11. September 2015 durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht vom 19. Januar 2016 ist im Anhang I beigefügt.

5.2 Vorprüfung

Die Überbauungsordnung «Schützenhaus» 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 8. November 2016 ist im Anhang beigefügt.

Alle Genehmigungsvorbehalte wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht bereinigt.

Anhang

- Auswertung Mitwirkungsverfahren vom 19.01.2016
- Vorprüfungsbericht vom 08.11.2016