

ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP) NR. 37 „RÜTI 1“



Erläuterungsbericht

Die Änderung beinhaltet:

- Änderung Zonenplan 1: 2'000
- Änderung Baureglement Art. 80

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Testplanung

Genehmigung

04. April 2023

Inhalt

1	Ausgangslage	3
1.1	Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen	4
1.1.1	Kantonale und regionale Planungen.....	4
1.1.2	Kommunale Planung.....	5
1.2	Planungsziele	7
2	Testplanung Entwicklung Handlungsraum H1 „Wendeschlaufe“	8
2.1	Resultate der Testplanung	9
2.2	Fazit und Empfehlungen	12
3	Änderung baurechtliche Grundordnung	13
3.1	Änderung Zonenplan	13
3.2	Änderung Baureglement	14
4	Planerische Beurteilung und Würdigung	16
5	Planerlassverfahren	18

Impressum:

Auftraggeber :

Gemeinde Ostermundigen

- Thomas Itten, Gemeindepräsident
- Magdalena Wiesmann, Gemeindeplanerin

Auftragnehmer:

IC Infraconsult AG

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

1 Ausgangslage

- Einleitung** Im Rahmen der lancierten Ortsplanungsrevision 2017 wurden vertiefte Situationsanalysen vorgenommen und Stossrichtungen für das gesamte Gemeindegebiet formuliert. Durch die vorgesehene Realisierung des Projekts Tram Bern-Ostermundigen (TBO) inklusive Tram- und Buswendeschlaufe (ab 2024) und einer allfälligen (kompletten) Verlegung der bestehenden Sportplätze wird das Gebiet eine tiefgreifende Transformation erfahren.
- Tramprojekt** Zur Entlastung der intensiv genutzten ÖV-Verbindung Bern – Ostermundigen ist eine neue Tramlinie geplant. Die Strecke von rund 4.5 km verläuft vom Viktoriaplatz bis zum Oberfeld. Das Projekt enthält nur wenige Anpassungen im Vergleich zum früheren Projekt „Tram Region Bern“ (Abschnitt Ostermundigen-Ast).
Das Projekt wurde von den Stimmberechtigten der Stadt Bern, der Gemeinde Ostermundigen und dem Kanton Bern beschlossen und soll gemäss heutiger Planung 2024 mit dem Tramlinienbau gestartet werden.
Für die Evaluation des Standorts der Wendeschlaufe wurde 2018 ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt und in einem Vorprojekt 2019 konkretisiert. Die öffentliche Auflage ist im Frühling 2021 vorgesehen.
- Projektperimeter** Der Projektperimeter umfasst den Sportplatz Rüti 1 (Parzelle Nr. 7315) und misst rund 1.1 Hektaren. Das Gebiet ist im aktuellen Zonenplan als Zone mit öffentlichen Nutzungen aufgeführt und ist im Eigentum der Gemeinde Ostermundigen. Der Perimeter weist ÖV-Erschliessungsgüteklasse B auf.

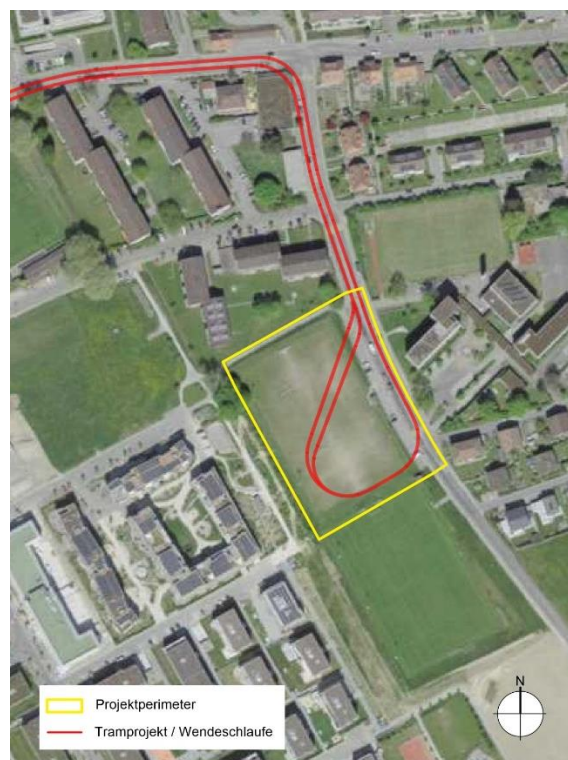


Abbildung 1: Luftbild mit Projektperimeter und Tramprojekt, 1:3'000

Gebietsentwicklung Aus dem Tram- und Busprojekt heraus ergibt sich die Chance, frühzeitig ausgewogene ortsbauliche Antworten zu finden und die massgebenden Impulse für eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung auszulösen.

Zudem wurden in der kommunalen Immobilien- und Entwicklungsstrategie für die gemeindeeigenen Parzellen besondere Handlungsräume ausgeschieden. Diese sollen mit differenzierten Charakteristiken und Funktionen weiterentwickelt werden. Das Gebiet rund um die künftige Wendeschleife für Tram und Bus am Rütieweg liegt im Handlungsraum H1.

Testplanung Im Rahmen einer Testplanung wurden verschiedene Überbauungsideen und -varianten untersucht. Die Testplanung wurde von der Gemeinde Ostermundigen in Auftrag gegeben und 2019 durchgeführt. Das Begleit- und Expertengremium bestand aus Vertretern der Gemeinde, BernMobil, des Kantons Bern, der Verfahrensbegleitung und Architekten. Die Resultate des Prozesses werden im Kapitel 2 erläutert und bilden die Grundlage für die Zone mit Planungspflicht Nr. 37.

1.1 Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen

1.1.1 Kantonale und regionale Planungen

Kantonaler Richtplan Der kantonale Richtplan ist das zentrale Führungsinstrument des Regierungsrats für die Steuerung der räumlichen Entwicklung im Kanton. Die Ziele des Richtplans geben die Rahmenbedingungen für die Raumentwicklung im Kanton Bern vor. Bei der behördenverbindlichen Umsetzung ist vor allem das Massnahmenblatt MB A_01 von zentraler Bedeutung für die vorliegende ZPP.

Im Massnahmenblatt A_01 werden Kriterien und Vorgaben für die Bemessung des 15-jährigen Baulandbedarfs und zur Zonenausscheidung festgelegt, um die Bau- und Siedlungsentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Für die Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland sind Voraussetzungen bezüglich Erschliessung und haushälterische Bodennutzung zu erfüllen. Im vorliegenden Fall gilt eine minimale GFZo von 0.8 und eine minimale ÖV-Erschliessungsgüteklasse D.

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Regionalkonferenz Bern-Mittelland. Als regionaler Richtplan bildet das RGSK den Rahmen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt sind einzig die Hinweise zum laufenden Tramprojekt Ostermundigen zu erwähnen.

1.1.2 Kommunale Planung

Ortsplanung O'mundo	Unter dem Namen O'mundo lancierte die Gemeinde 2017 eine umfassende Revision der Ortsplanung, welche aufzeigen soll, wie sich Ostermundigen als Arbeits- und Lebensort weiterentwickeln kann und soll. Der Prozess wurde in drei Phasen gegliedert: Wegweiser 2025+, räumliche Entwicklungsstrategie, Revision der Nutzungsplanung.
Wegweiser 2025+	In der ersten Phase sind die zentralen Befunde, Herausforderungen und die daraus abgeleiteten wegleitenden Ideen festgehalten. Im Wegweiser 2025+ wurden die Inhalte der ersten Phase im Sinne eines Standberichts zusammengefasst. Für die vorliegende Planung gibt es keine direkten Auswirkungen, da im Wegweiser keine konkreten Massnahmen formuliert sind.
Räumliche Entwicklungsstrategie RES	In der zweiten Phase wurde eine räumliche Entwicklungsstrategie RES erarbeitet. Die RES ist ein behördenverbindlicher Richtplan, der als Planungs- und Führungsinstrument die Gesamtentwicklung der Gemeinde strategisch steuert. Sie wurde 2018 lanciert und soll 2021 genehmigt werden. Aus dem übergeordneten Zukunftsbild („«Mehr Stadt erfordert mehr Dorf» und «Mehr Dorf erfordert mehr Stadt») werden sechs thematische Leitsätze abgeleitet (vgl. Abbildung 2). Pro Leitsatz gibt es mehrere Handlungsfelder, welche die strategischen Ziele konkretisieren und verorten.



Abbildung 2: Ausschnitt Zukunftsbild der räumlichen Entwicklungsstrategie

Die Leitsätze und Handlungsfelder, welche für die ZPP Nr. 37 „Rüti 1“ relevant sind, werden kurz erläutert:

Leitsatz 1 «Innere Entwicklung als Chance begreifen und nutzen»	Der Schwerpunkt des Leitsatzes 1 liegt bei der gezielten Siedlungsentwicklung nach innen und umfasst 11 Handlungsfelder. Das Handlungsfeld 9 beschreibt das Ziel im Quartier Oberfeld, die Siedlungslücken zu schliessen und Nachbarschaften zusammenzuführen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen Sportplätze ausgelagert werden und die inneren Flächenreserven erschlossen und überbaut werden. Der Leitsatz 3/ Handlungsfeld 6 („Grünes Wohnquartier, moderate Dichte pflegen“) weist eine divergierende Zielsetzung bezüglich des Projektparimeters auf, ist jedoch für die vorliegende Planung nicht massgebend.
--	--

Leitsatz 4
«Landschaft(en)
erhalten, vernetzen
und aufwerten»

Der Leitsatz 4 thematisiert die Gestaltung der Landschaften und der öffentlichen Grünräume. Im Zusammenhang mit dem Tramprojekt sollen an wichtigen Kreuzungsstellen imagebildende öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden (Handlungsfeld 5). Gemäss Handlungsfeld 10 sollen die vielfältig nutzbaren Grün- und Sportanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes gewährleistet und eine Aufwertung bzw. Erhöhung der Nutzungsflexibilität geprüft werden (vgl. [Abbildung 3](#)).

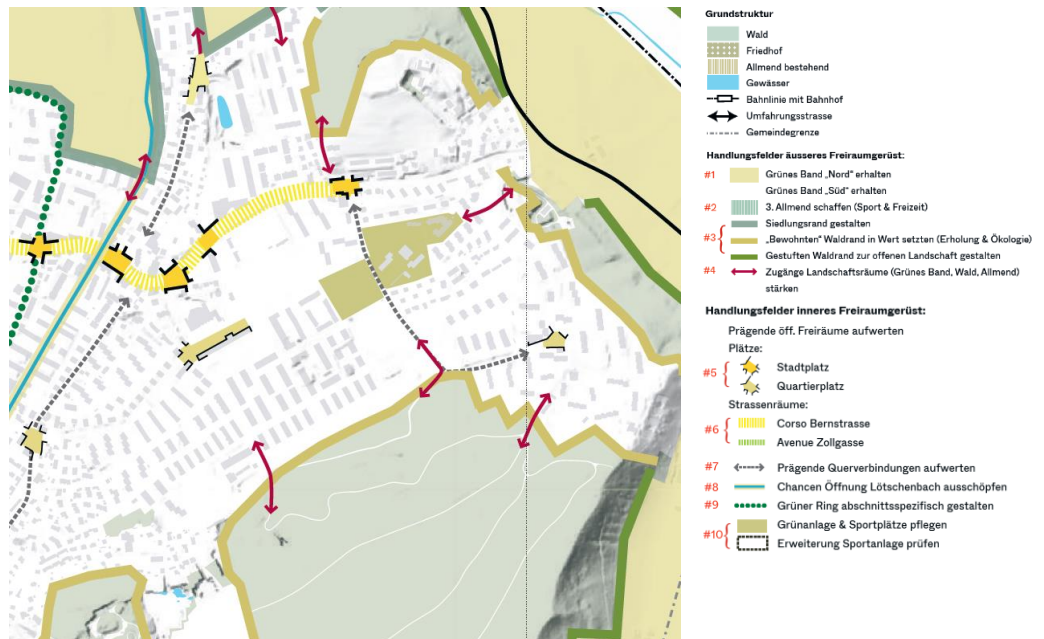


Abbildung 3: Kartenausschnitt zum Leitsatz 4

Im Handlungsfeld 2 wird die Schaffung der «dritten Allmend» erläutert, welche in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt steht. Der Sportplatz Rüti 1 muss für die Erstellung der Tram- und Buswendeschleife und der Überbauung weichen. Gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie sind ausreichend Grün- und Sportanlagen im Siedlungsgebiet zu gewährleisten. Daher gibt es eine kurzfristige und eine mittelfristige Strategie, um den Verlust der Sportfläche zu kompensieren. Kurzfristig soll mit der Erstellung von Kunstrasenfelder auf den beiden bestehenden Fussballfeldern für eine Übergangszeit der Spiel- und Trainingsbetrieb gewährleistet werden. Mittelfristig sollen alle Fussballplätze auf die neu geplante „dritte Allmend“ im Mösli verlegt werden (vgl. [Abbildung 3](#)). Gemäss RES soll beim Mösli eine attraktive und gut erreichbare, allmendartige Parkanlage für Sport- und Freizeitnutzungen entstehen. Gemäss dem Kantonalen Richtplan 2030 ist die Fläche Mösli jedoch als strategische Arbeitszone (SAZ) ausgeschieden, mit dem Ziel, grössere zusammenhängende Arbeitszonen an geeigneter Lage planungsrechtlich zu sichern. Die unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen von der Gemeinde und dem Kanton werden im weiteren Verlauf der Ortsplanungsrevision geklärt.

Leitsatz 5
Mobilität(en)
nachhaltig und
ortsverträglich
gestalten

Das Handlungsfeld 1 beschreibt das Ziel, die Siedlungsentwicklung eng mit Bahn und Tram abzustimmen, um eine umweltverträgliche Mobilität zu fördern. In diesem Sinne sollen bedeutende Ortsentwicklungen der Gemeinde entlang der Tramachse konzentriert werden.

Die Attraktiverung der wichtigen Veloverkehrsverbindungen wird im Handlungsfeld 5 festgehalten. Auch die lokale Nebenroute Flurweg-Rütiweg sind Teil eines durchgehend attraktiven Alltags- und Freizeit-Velonetzes.

Gemäss Handlungsfeld 6 soll das Angebot von Velo-Sharing-Angeboten entwickelt und Veloabstellplätze generell gestärkt werden. Insbesondere das Erstellen von Abstellplätzen für Velos und Velo-Sharing an ÖV-Haltestellen fördert die vernetzte Mobilität und Benützung des Velos.

Leitsatz 6
Nachbar-
schaft(en) und
Partner-
schaft(en) ge-
stalten

Das Ziel des Handlungsfeldes 3 und 4 sind die Schaffung und Förderung von Begegnungsräumen in Nachbarschaften und Schnittstellen. Es sollen Treffpunkte an für verschiedene Nachbarschaften gut erreichbaren Orten geschaffen werden. Zudem sollen im Rahmen von Wohnüberbauungen Spiel- und Aufenthaltsflächen als gemeinschaftlich nutzbare Räume erstellt werden.

Revision der
Nutzungspla-
nung

Die dritte Phase umfasst die Überarbeitung der grundeigentümergeleiteten Planungsinstrumente (Zonenplan, Baureglement, Baulinienpläne etc.). Diese werden auf der Basis der RES geändert. Die Revision der Nutzungsplanung soll 2021 lanciert werden.

1.2 Planungsziele

Koordination
von Verkehrs-
und Siedlungs-
planung

Mit der vorliegenden Änderung der Nutzungsplanung wird die baurechtliche Voraussetzung für die planerische Koordination und Abstimmung von Verkehrsinfrastruktur- und Siedlungsplanung geschaffen. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ist eine optimale Ausnützung auf dem Gebiet rund um die Tram- und Buswendeschleife anzustreben, so dass eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung an einer gut erschlossenen Lage realisiert werden kann.

Innenentwick-
lung und Schaf-
fung imagebil-
dender öffentli-
cher Freiräume

Mit den Neubauten werden die Flächenreserven im Siedlungsgebiet aktiviert und so ein wichtiger Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Zudem werden eine Siedlungslücke geschlossen und verschiedene Nachbarschaften verbunden.

Die öffentlichen Freiräume sollen mit hoher Aufenthaltsqualität und einem imagebildenden Charakter gestaltet werden, so dass die Bedeutung des Ortes als Kreuzungsstelle des Dorfgefüges zum Tragen kommt.

Unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsinstrumente und Zielsetzungen werden die Resultate und Grundsätze der Testplanung planungsrechtlich festgehalten.

2 Testplanung Entwicklung Handlungsraum H1 „Wendeschlaufe“

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter der Testplanung umfasst den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 7315, in welcher heute der Sportplatz Rüti 1 liegt (vgl. Projektperimeter). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird zudem die Verlegung des südlichen Teils der Parzelle Nr. 7315 mit dem Sportplatz Rüti 2 und der nahe gelegenen Sportplätze Oberfeld geprüft (vgl. ortsbaulicher Ideenperimeter).

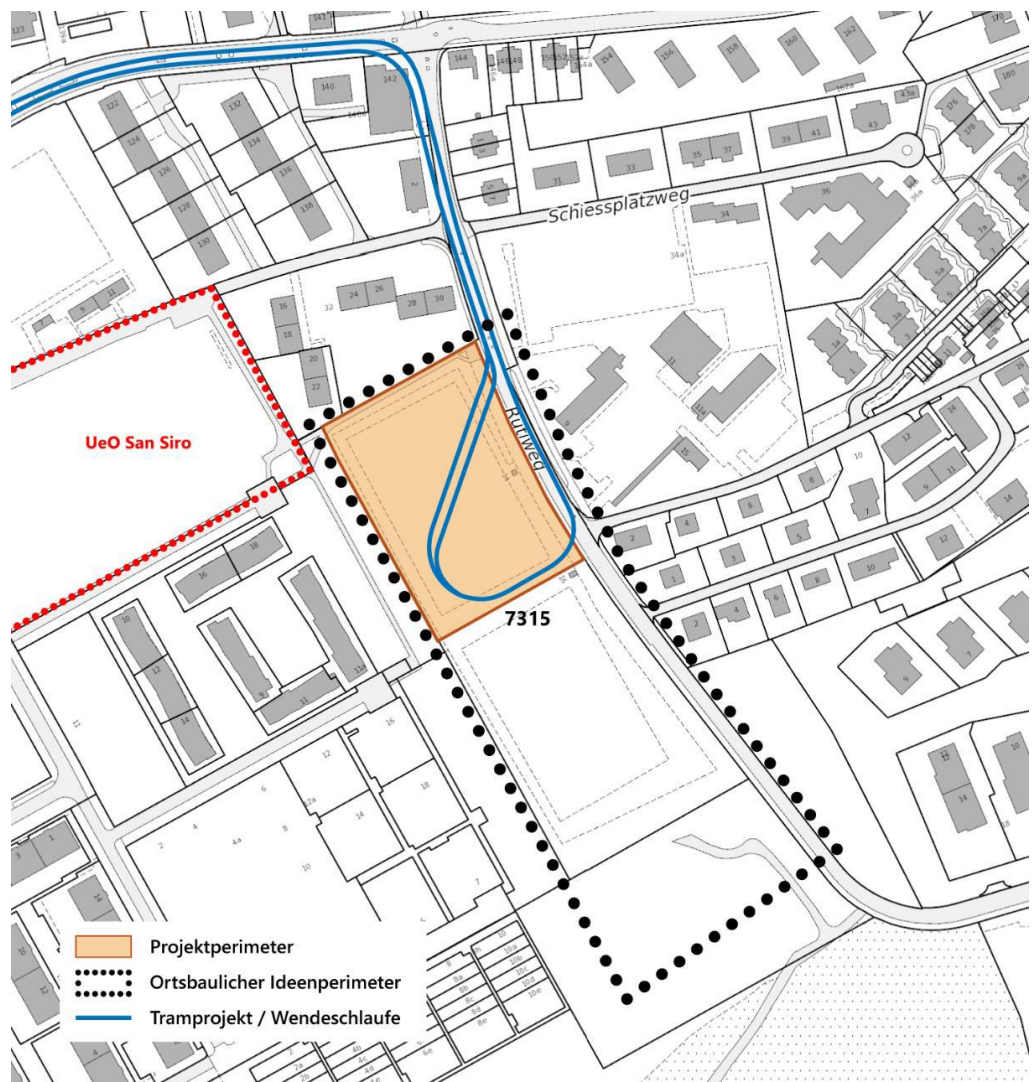


Abbildung 4: Projekt- und Ideenperimeter 1:2'000, Quelle: Rykart Architekten AG

Zielsetzung der Testplanung

Im Rahmen der Testplanung wurden die ortsbaulichen Verhaltensweisen für den Handlungsraum H1 ausgelotet und vorhandene (Nutzungs-) Potenziale und Eignungen identifiziert. Auf der Basis der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sollen die relevanten Grundsätze hinsichtlich Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltung und Erschliessung für die verbleibenden Varianten der Tram- und Buswendeschlaufe (A-D) stufengerecht ausgelotet und vertieft werden.

2.1 Resultate der Testplanung

Einleitung

Im Rahmenplan sind die wesentlichen Erkenntnisse und Grundsätze der Testplanung dargestellt. Die Gebäudeentwürfe auf dem Sportplatz Rüti 2 (vgl. **Abbildung 5**) stellen ein mögliches längerfristiges Zukunftsbild dar und sind nicht Teil des vorliegenden Planungsgeschäfts. Die Überbauung auf dem Gebiet Rüti 2 ist zum heutigen Zeitpunkt noch unkonkret und hängt massgeblich von der Sportplatzplanung ab.

Rahmenplan

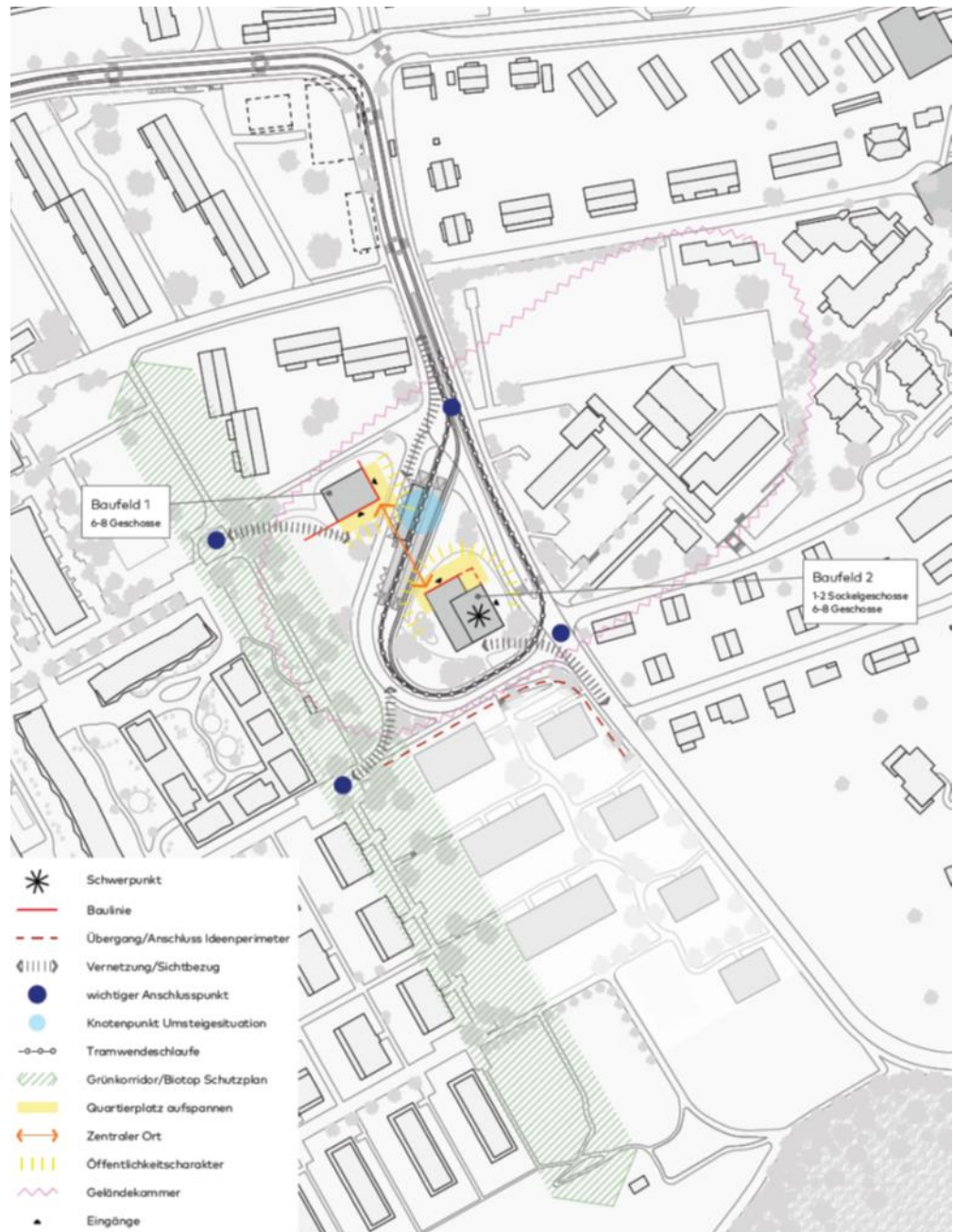


Abbildung 5: Rahmenplan 1:2'000, Quelle: Rykart Architekten AG, Oktober 2019
(Gebäudeentwurf auf Sportplatz Rüti 2 als mögliches Zukunftsbild)

Identität

Der Raum stellt die neue Mitte für die Nachbarschaften Rüti / Oberfeld dar. Die neuen Baukörper befestigen gemeinsam diesen (neuen) zentralen Ort. In der

Entwicklung soll die spezifische Bedeutung des Orts – Zentrumsfunktion / Tram und Buswendeschlaufe – zur Geltung kommen. Der Raum wird gemeinsam mit der Schulanlage als Geländekammer und zentraler Ort betrachtet, dementsprechend sollen die Neubauten einen Bezug zu den öffentlichen Bauten und Anlagen aufweisen.

Städtebauliches Konzept

Damit die Neubauten bei der Tramhaltestelle ein Zentrum bilden können, müssen sie eine hohe bauliche Dichte aufweisen. Insbesondere die höhere Neubaute innerhalb der Wendeschlaufe soll eine ausreichende Grösse aufzuweisen. Der Sockel soll dem Gebäude in der Wendeschlaufe zudem eine bessere Präsenz verleihen.

Die beiden Neubauten können in ihrer Volumetrie, Setzung und Fussabdruck variieren und sollen auf ihre jeweilige Art die Umgebung prägen. Das Gebäude in der Wendeschlaufe ist ein allseitig von der Wendeschlaufe umgebener Solitär. Der zweite Neubau kann zwei unterschiedliche Seiten aufweisen, eine öffentliche und eine privatere, was entsprechend auch in der Fusswegführung berücksichtigt werden soll.

An den Arealzugängen sind Sichtbeziehungen zur Tram- und Bushaltestelle sicherzustellen, damit die Öffentlichkeit / Zentralität des Ortes und der direkte Zugang (Wunschlinien) gewährleistet sind.



Abbildung 6: Situationsplan 1:2'000, Quelle: Rykart Architekten AG

Art der Nutzung Für den Projektperimeter sind Wohnnutzungen und öffentliche Nutzungen in den Sockeln bzw. Erdgeschossen als geeignete Nutzungen vorgesehen. Insbesondere die Erdgeschossnutzungen innerhalb der Wendeschlaufe sollen öffentlich sein und einen Beitrag zur ortsangepassten Lebendigkeit tragen (z.B. Gemeinschaftsräume, Kita, Waschsalons etc.). Publikumsorientierte Nicht-Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen sind an Passantenlagen anzuordnen (z.B. Kiosk, Bäckerei mit Cafè, etc.). Beim Gebäude neben der Wendeschlaufe muss nicht zwingend das ganze Erdgeschoss öffentlich sein. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind insbesondere auf der vom Platz abgewandten Seite denkbar.

Mass der Nutzung Die Testplanung bestätigt, dass sich der Standort nicht für Hochhäuser eignet. Die Gebäude sollen max. 8 Vollgeschosse aufweisen und sich in der Höhenentwicklung am „Ostermundigerhaus“ (ungefähr 25.0 m) orientieren. Zurzeit kann noch keine Höhenvorgabe definiert werden: Die Höhenentwicklung der Gebäude, so wie auch das Zusammenspiel der beiden Neubauten, gilt es im Rahmen des nachgelagerten Planungsverfahrens (Richtprojekt & Überbauungsordnung) zu ermitteln. Grundsätzlich ist innerhalb der Wendeschlaufe eine höhere Baute anzustreben als ausserhalb der Wendeschlaufe



Abbildung 7: Schnitt 1:500, Quelle: Rykart Architekten AG

Freiraum/ Platzbildung Der Standort mit der Wendeschlaufe ist charakterisiert durch einen offenen und grünen Freiraum. Der Freiraum / Gebäudeausserraum innerhalb der Wendeschlaufe soll insbesondere hinsichtlich der Frage der Zugänglichkeit noch weiter ausformuliert werden. Bei der Haltestelle / im Bereich des Umsteigeknotens ist ein öffentlicher Platz zu realisieren.

Zum Erhalt und Schutz des westlich angrenzenden Vernetzungsdamms sollen auf dem Perimeter zusätzliche ökologische Flächen geplant werden.

Erschliessung Die Tramhaltestelle muss aus allen Richtungen (nicht nur aus dem Oberfeld) gut und direkt erreichbar sein. Es gilt, den Ort zu stärken und einen Mehrwert für die Quartiere Oberfeld und Rüti zu schaffen. Die Wegebeziehungen sollen sich an einem hierarchischen und logischen System orientieren. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für beide Parzellen ab der Strasse (Rütiweg), aber nicht über Tram- und Buswendeschlaufe.

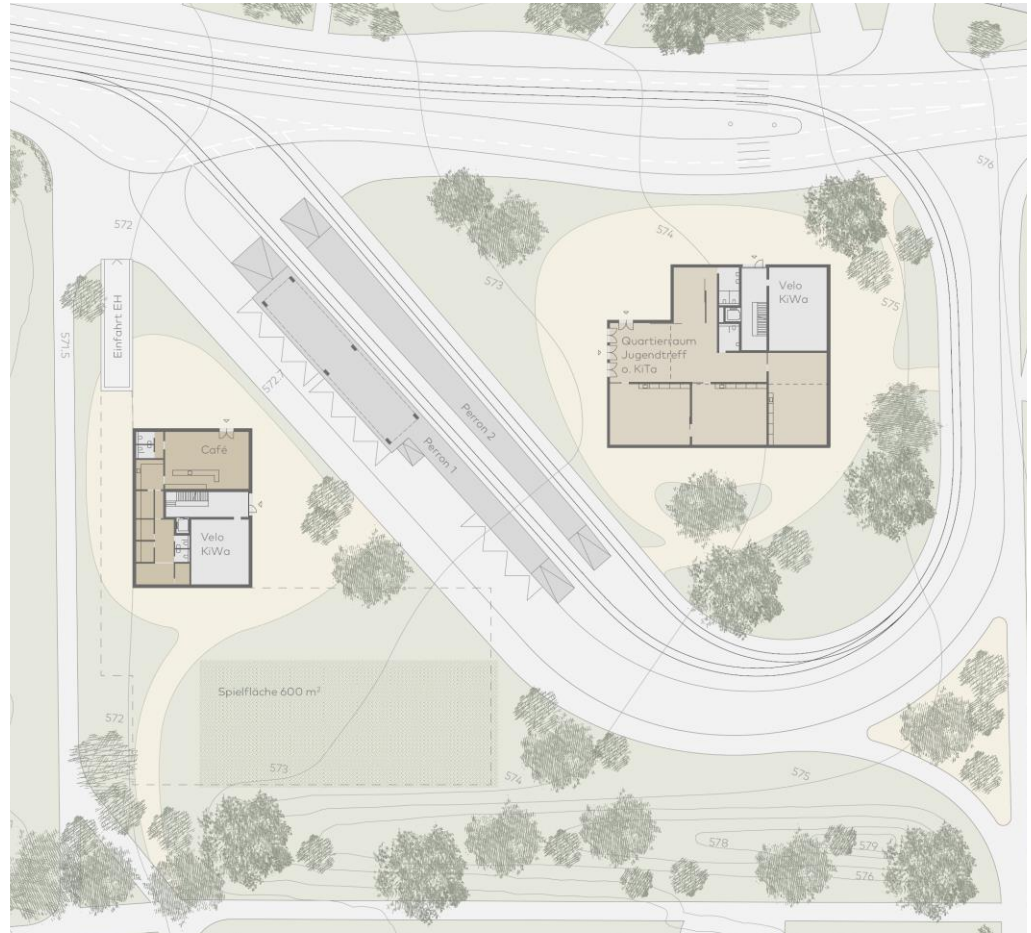


Abbildung 8: Erschliessung und Freiraum 1:2'000

2.2 Fazit und Empfehlungen

Die Erkenntnisse aus dem Variantenstudium zeigen in quantitativer und qualitativer Hinsicht die ortsbaulichen Potenziale des Gebiets auf und dass die Zielsetzungen der Räumlichen Entwicklungsstrategie im Projektperimeter umgesetzt werden können.

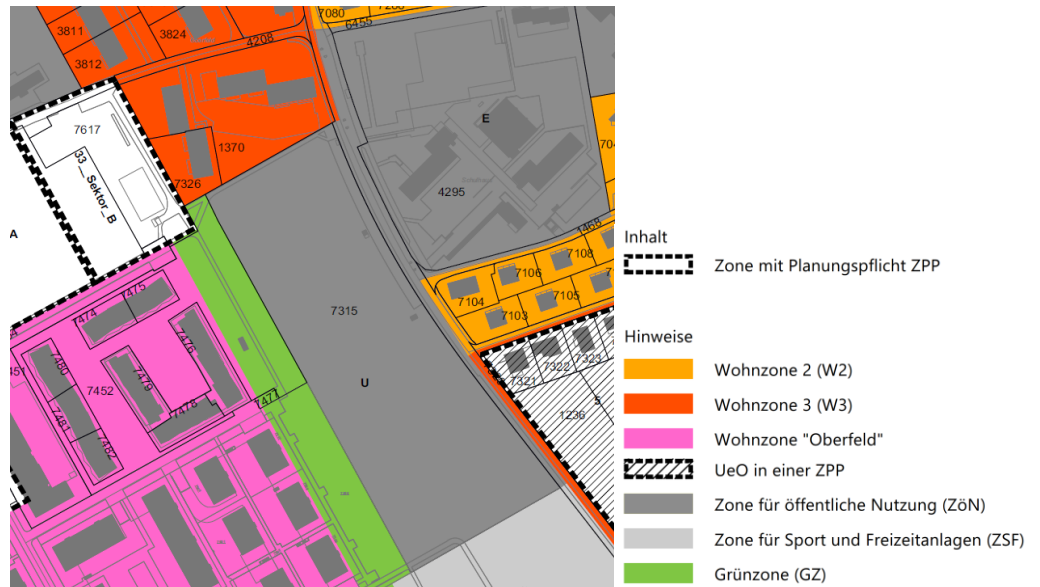
Die weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte sollen in Abstimmung mit den konkreten Entwicklungsabsichten und dem Tramprojekt erfolgen.

3 Änderung baurechtliche Grundordnung

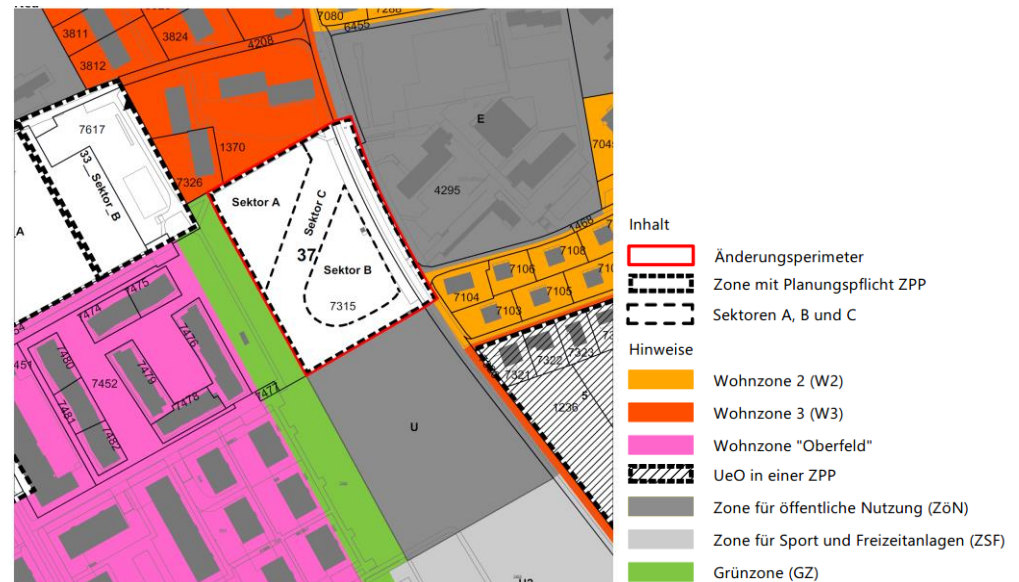
Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 7315 wird von einer Zone mit öffentlicher Nutzung in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Fortan wird das Gebiet im Zonenplan und im Baureglement als ZPP Nr. 37 „Rüti 1“ bezeichnet.

3.1 Änderung Zonenplan

Bestehender Zonenplan



Neuer Zonenplan



3.2 Änderung Baureglement

Einleitung	<p>Die ZPP-Vorschriften bilden die Grundlagen für eine folgende Überbauungsordnung (UeO). Sie orientieren sich grundsätzlich an den Resultaten der Testplanungen und sollen den nötigen Spielraum für die weiteren Planungsschritte geben.</p> <p>Festgehalten werden nebst dem Planungszweck die Art und das Mass der Nutzung sowie die Grundsätze, welche für die weitere Planung und Überbauung berücksichtigt werden müssen.</p>
Planungszweck	<p>Das Ziel der ZPP Nr. 37 ist die optimale Abstimmung eines Wohnbauprojekts mit der Erstellung der Tram- und Buswendeschlaufe. Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen gilt es, die bebaubare Fläche sinnvoll auszunützen und eine Überbauung mit hoher Qualität hinsichtlich des Städtebaus und Freiraums zu realisieren. Die neuen Baukörper bilden mit der Wendeschlaufe einen neuen zentralen Ort für den Raum Rüti/Oberfeld.</p>
Art der Nutzung	<p>Grundsätzlich liegt der Fokus der Überbauung bei der Wohnnutzung. Zur Stärkung des Charakters als zentraler Ort mit ortsangepasster Lebendigkeit sind publikumsorientierte Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss zu schaffen. Dazu gehören auch stilles und mässig-störendes Gewerbe. Auf der vom Platz abgewandten Seite im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen denkbar. Zudem sind auf dem Areal attraktive Platz- und Aufenthaltsbereiche mit entsprechender Adressbildung zu schaffen.</p> <p>Bauten und Anlagen (z.B. Versickerungsbecken), welche in Zusammenhang mit der Tram- und Buswendeschlaufe stehen, sind in den Sektoren A und B zulässig.</p> <p>Im Sektor C sind sämtliche Nutzungen analog den Sektoren A und B zugelassen sowie Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit dem Tram- und Busprojekt stehen.</p>
Nutzungsmass	<p>Aufgrund der Tram- und Buswendeschlaufe ist das Mass der Nutzung beschränkt. Trotzdem soll eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet werden. Gemäss Testplanung und Bestimmungen im Baureglement wird in den Sektoren A bis C eine Geschossfläche oberirdisch (GFo) von max. 6500 m² angestrebt. Dies ergibt für die beiden Sektoren A und B eine Geschossflächenziffer oberirdisch von ca. 1.2 und liegt damit deutlich über den minimalen Bestimmungen des Massnahmenblatts A_01 des kantonalen Richtplans (GFZo von 0.8 für urbane Kerngebiete).</p>
Grundsätze	<p>Die Grundsätze definieren die gestalterischen Bedingungen für das Projekt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Um eine qualitativ hochwertige Überbauung sicherzustellen ist ein qualifiziertes Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (SIA 142/143) zu wählen. - Mit der Überbauung und der Tram- und Buswendeschlaufe wird ein neuer zentraler Ort im Raum Rüti/Oberfeld entstehen. Um diesem bedeutenden Aspekt Rechnung zu tragen, ist eine attraktive Frei- und Aussenraumge-

staltung mit hoher Aufenthaltsqualität gefordert. Die Begrünung und Bepflanzung trägt einen wesentlichen Teil zur Aufenthaltsqualität und zum ökologischen Ausgleich bei. Daher wird die Bepflanzung mit einheimischen Arten und unter Einbezug der angrenzenden Grünzone erfolgen.

- Das Zusammenspiel von Wohn- und Tramprojekt am selben Ort fördert den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr. Daher sollen maximal 0.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) pro Wohneinheit erstellt werden. Mittels Mobilitätskonzept im Baubewilligungsverfahren kann der Minimalbedarf (gemäss Art. 49ff BauV) unterschritten werden.
- Die Gemeinde besitzt das Label Energiestadt und setzt sich intensiv mit Energiefragen auseinander. Um die effiziente Nutzung der Ressourcen zu fördern, hat muss der Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf für Neubauten um mindestens 10 % unterschritten werden.

Lärm

Das Gebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen, da es sich neu um eine Mischzone handelt.

4 Planerische Beurteilung und Würdigung

Abstimmung Siedlung und Verkehr	Das Projekt setzt die übergeordneten Zielsetzungen grundsätzlich um und ist ein hervorragendes Beispiel hinsichtlich der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.
Nachweis Haushälterische Bodennutzung	<p>Im Projektperimeter wird trotz Infrastruktur der Tram- und Buswendeschlaufe eine Überbauung mit hoher Dichte an sehr gut erschlossener Lage angestrebt. Mit einer maximalen Geschossfläche oberirdisch von 6'500 m² liegt die GFZo über dem vorgeschriebenen Wert des kantonalen Richtplans zum haushälterischen Umgang mit dem Boden (Massnahmenblatt A_01).</p> <p>Bei der hohen Nutzungsdichte der Wohnüberbauung und der Tram- und Buswendeschlaufe ist grossen Wert auf eine hohe Qualität beim Frei- und Aussenraum zu legen. Dieser Aspekt wurde in den Gestaltungsgrundsätzen der Vorschriften des Baureglements berücksichtigt.</p> <p>Dies entspricht den Entwicklungszielen der kantonalen und regionalen Planungen (Kantonaler Richtplan und RGSK).</p>
Siedlungsentwicklung nach innen	Das Projekt leistet einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung in Ostermundigen. Mit der Auslagerung von Sportflächen an den Siedlungsrand können wichtige Flächenreserven im Siedlungskörper aktiviert werden. In Zusammenhang mit der Tram- und Buswendeschlaufe wird ein grosses Potenzial für Wohnnutzung an der Schnittstelle zu Mobilitätsinfrastruktur geschaffen.
Räumliche Entwicklungsstrategie O'mundo	Die ZPP Nr. 37 „Rüti 1“ erfüllt die Zielsetzungen der Leitsätze und Handlungsfelder des RES. Die innere Entwicklung wird als Chance genutzt, um Siedlungslücken zu schliessen und neue Nachbarschaften zusammenzuführen (Leitsatz 1). Mit dem Projekt werden neue Begegnungsräume an gut erreichbaren Orten geschaffen und in Zusammenhang mit der Überbauung gemeinschaftlich nutzbare Räume erstellt (Leitsatz 6). Die Kombination von Tram- und Buswendeschlaufe und Wohnüberbauung am gleichen Ort fördert eine vernetzte und umweltverträgliche Mobilität (Leitsatz 5).
Sportplätze	Der Sportplatz Rüti 1 wird für die Erstellung der Wendeschlaufe und Überbauung zurückgebaut, was kurzfristig zu einer Reduktion der Trainingsmöglichkeiten führt. Als abfedernde Massnahme wird ein Kunstrasenfeld mit höheren Nutzungsmöglichkeiten erstellt. Die langfristige Verlegung sämtlicher Sportplätze ins Mösli (vgl. „dritte Allmend“, Leitsatz 4/Handlungsfeld 2) wird zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Sportflächen führen. Dies führt zu einer Aufwertung bzw. Erhöhung der Nutzungsflexibilität von Grün- und Sportanlagen in Ostermundigen (Leitsatz 4/Handlungsfeld 10). Die Realisierung der dritten Allmend hängt ab von der Interessenkonsolidierung zwischen Gemeinde und Kanton im Rahmen der weiteren Ortsplanungsrevision.

Erschliessung	<p>Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr soll auf ein Minimum beschränkt werden, um die Standortgunst des öffentlichen Verkehrs zu nutzen.</p> <p>Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach Art. 54c BauV für die Wohnüberbauung. Die Veloparkierung für die Tram- und Buswendeschleife ist Bestandteil des Tramprojekts.</p>
Energie	<p>Die Gemeinde vertritt als Energiestadt eine konsequente und ergebnisorientierte Energiepolitik. So sind in einem 2008 vom Gemeinderat verabschiedeten Energiekonzept Ziele und Massnahmen aufgeführt, mit denen im Rahmen des Baureglements und aufgrund der Rechtsgrundlagen Energieeffizienz gefördert werden soll. Aus diesem Grund enthalten die vorliegenden Vorschriften des Baureglements einen Energieartikel, worin der Grenzwert beim gewichteten Energiebedarf für Neubauten um mindestens 10 Prozent unterschreiten muss. Die Gemeinde hat die Möglichkeit im Rahmen privatrechtlicher Verträge (z.B. Abgabe im Baurecht) weitergehende Vorgaben umzusetzen (z.B. 2000 Watt-Areal-Zertifikat).</p>
Planungsmehrwert	<p>Bei der vorliegenden Änderung der Nutzungsplanung wird das Gebiet des Projektperimeters von einer Zone mit öffentlicher Nutzung in eine Zone mit Planungspflicht umgewandelt. Dies entspricht einer Umzonung in eine Bauzone mit besseren Nutzungsmöglichkeiten, wodurch ein Planungsmehrwert für die Grundeigentümerin entsteht. Gemäss dem Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Gemeinde vom 16.03.2017 beträgt die Höhe der Mehrwertabgabe bei Umzonung 40 Prozent des Mehrwertes. Die Gemeinde als Grundeigentümerin führt 90 % des Ertrags der Mehrwertabgabe der kommunalen Spezialfinanzierung zu. Die restlichen 10% sind an den Kanton Bern zu entrichten.</p>
Wirtschaftliche Auswirkungen	<p>Die Gemeinde Ostermundigen ist Grundeigentümerin der Parzelle des Projektperimeters und kann sich eine Abgabe der Fläche im Baurecht vorstellen.</p>
Lärm	<p>In der bisherigen Zone für öffentliche Nutzung galt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III (gemäss Art. 43 LSV). Die neuen Nutzungsvorschriften entsprechen einer Mischzone (Wohnen mit stillem bis mässig störendes Gewerbe). Daher wird die ES III (gemäss Art. 43 LSV) nicht geändert.</p>

5 Planerlassverfahren

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

Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 14. Januar bis am 28. Februar 2021 statt. In diesem Zeitraum wurden 8 Mitwirkungseingaben entgegengenommen. Der Gemeinderat hat folgende Anpassungen der Planungsinstrumente beschlossen:

- Das Nutzungsmass wird erhöht, so dass neu eine GfO von max. 6'500 m² möglich ist.
- Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge pro Wohnung wird von 0.7 auf 0.3 reduziert. Zudem muss in einem Mobilitätskonzept die optimale Abstimmung der verschiedenen Verkehrsträger aufgezeigt werden.
- Das Gebiet muss den nach dem 2'000-Watt-Areal-Zertifikat entwickelt werden.
- Bestimmungen zum Thema Umwelt & Bodenversiegelung wurden präzisiert.

Vorprüfung

Die Unterlagen wurden im 09. August 2021 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes wurde am 30. Juni 2022 der Gemeinde zugestellt. Die Unterlagen wurden entsprechend dem Vorprüfungsbericht ergänzt bzw. angepasst:

- Die Bestimmungen zur Bepflanzung auf dem Areal wurde präzisiert (Art. 80 Lemma 7d).
- Die Vorschriften zur Energie wurden angepasst. Neu muss beim gewichteten Energiebedarf der Grenzwert gemäss KENV um 10 Prozent unterschritten werden (Art. 80 Lemma 7g). Weitergehende Vorgaben (2000 Watt-Areal) dürfen nicht in der baurechtlichen Grundordnung aufgenommen werden, sondern sind auf vertraglichem Weg zu regeln.
- Für die ZPP Sektoren wurde ein Mass der Verschiebung ergänzt (Art. 80 Lemma 5).
- Die Vorgaben für das Mass der Nutzung für die Sektoren A – C wurden ergänzt bzw. präzisiert (Art. 80 Lemma 6).
- Die Bestimmung für Abstellplätze für Motorfahrzeuge wurde angepasst. Neu muss ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden, falls der Minimalbedarf gemäss Art. 49 ff BauV unterschritten werden soll.
- Bei den Nutzungsvorschriften der ZPP handelt es sich (im ersten Vollgeschoss) mehrheitlich um Mischzonennutzungen. Damit die Nutzungsvorschriften vollständig der Mischzone entspricht wurde *mässig störendes* Gewerbe ergänzt (Art. 80 Lemma 3).
- Hinweise wurden bei der Zonenplanänderung ergänzt.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 29. September bis 28. Oktober 2022. Es gingen zwei Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlung fand am 2. Dezember 2022 statt. Eine Einsprache wurde daraufhin zurückgezogen. Die zweite Ein-

sprache wird von den Einsprechenden aufrechterhalten und zudem als Rechts-
verwahrung aufgenommen.

Es wurden keine Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen.

Beschluss Ge-
meinderat /
Grosser Ge-
meinderat

Der Gemeinderat hat die Änderung des Zonenplans und des Baureglements
am 4. April 2023 beschlossen.

Der Grosse Gemeinderat hat die Änderung des Zonenplans und des Bauregle-
ments am ... zu Handen der Genehmigung AGR beschlossen.

Genehmigung

folgt