

Gemeinde Ostermundigen



Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Tell»

Mitwirkungsbericht

Mitwirkung vom 15.02.2024 bis 18.03.2024

Datum: 15. Mai 2024

Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind, gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 58 BauG), dazu verpflichtet, dass die Bevölkerung und interessierte Kreise bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise informiert werden und bei diesen mitwirken können. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor die abschliessende Interessenabwägung erfolgt oder rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln und / oder abschlägigen Entscheiden der zuständigen Beschlussorgane führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich als sachdienlich und zweckmässig erweisen. Im Rahmen der Mitwirkung können seitens der Bevölkerung Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Die Gemeinde prüft die Einwendungen und Anregungen, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse zuhanden der für Beschluss und Genehmigung zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden in einem Mitwirkungsbericht zusammen. Die Mitwirkungseingaben werden dabei wortwörtlich zitiert. Dieser Bericht ist öffentlich.

Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Der Gemeinderat Ostermundigen sieht vor, die heute rechtsgültige Zone mit Planungspflicht ZPP 1 "Kernschutzzone" für den Teilbereich "Tell" abzulösen und eine neue planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Diese bezweckt die raumplanerische Sicherstellung der Entwicklungsidee «Tell», welche in einem Studienauftrag nach SIA-Vorschriften 143 erarbeitet werden. Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung ZPP «Tell»:

- Änderung Baureglement / ZPP
- Änderung Zonenplan
- Änderung Gestaltungsrichtplan
- Erläuterungsbericht

Durchführung der öffentlichen Mitwirkung

Die Publikation des Mitwirkungsverfahrens erfolgte per 14. Februar 2024 im E-Amtsblatt Kanton Bern und auf der Webseite der Bantiger Post sowie mittels Medienmitteilung. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Unterlagen dauerte vom 15.02.2024 bis 18.03.2024. Innerhalb dieser Frist konnten alle Unterlagen auf der Gemeindeforumseite www.ostermundigen.ch unter den Rubriken «Aktuelles & Projekte» >> «Mitwirkungen» >> «Überbauungsordnung Werkstadthaus» und bei der Dienststelle Planung (Bernstrasse 65d, 3072 Ostermundigen) während den Büroöffnungszeiten auf Voranmeldung eingesehen werden. Am 16. Januar 2024 waren alle Interessierten zu einem Mitwirkungsanlass im Gasthof Tell eingeladen. Bis zum Ablauf der Eingabefrist am 18. März 2024 (Poststempel) sind bei der Gemeinde zwölf schriftliche Stellungnahmen eingegangen:

1	Rolf Moser, Oberfeldweg 1, 3072 Ostermundigen	08. März 2024
2	Die Mitte Ostermundigen, Wegmühlegässli 44a, 3072 Ostermundigen	15. März 2024
3	SVP Sektion Ostermundigen	16. März 2024
4	Sozialdemokratische Partei Ostermundigen (SP), Eschenweg 14, 3072 Ostermundigen	16. März 2024
5	Stefan Zürcher, Ostermundigen	16. Januar 2024
6	Daniela und Christian Pachali	17. März 2024
7	Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, c/o Elias Ledergeber, Lindenweg 18, 3072 Ostermundigen	17. März 2024
8	Berner Heimatschutz, Bauberatung, Kramgasse 12, 3011 Bern	18. März 2024
9	Evangelische Volkspartei Ostermundigen (EVP), Bachstrasse 11a, 3072 Ostermundigen	18. März 2024
10	Grüne Ostermundigen, c/o Adrian Tanner, Eschenweg 11, 3072 Ostermundigen	18. März 2024
11	Marietta Kilchhofer, Thomas Schneeberger, Wegmühlegässli 14, 3072 Ostermundigen	18. März 2024
12	Grünliberale Partei Ostermundigen (GLP), Florastrasse 8, 3072 Ostermundigen	ohne Datum

Zusammenfassung

Sechs politische Parteien, der Berner Heimatschutz, eine Wohnbaugenossenschaft und vier Private haben die Möglichkeit genutzt, eine Mitwirkungseingabe einzureichen. Die ZPP «Tell» findet bei den politischen Parteien insgesamt Anklang. Verschiedene Eingaben fordern strengere Vorgaben betreffend Ökologie / Energie / Parkierung. Eine private Partei und der Berner Heimatschutz

verlangen die Verankerung der Rücksichtnahme gegenüber den geschützten Bauten des Landsitzes Lindenhof.
Hinweise, welche nicht Gegenstand der ZPP sind, werden ebenfalls als wertvoll betrachtet und im vorliegenden Bericht aufgenommen und kommentiert.

Allgemeine Bemerkungen und Planungsprozess

Legende: K = Kenntnisnahme ● = eintreten ● = teilweise eintreten ● = nicht eintreten


Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
Die Mitte	2	Die Mitte Ostermundigen begrüsst das Vorhaben grundsätzlich. Sie unterstützt generell die Absicht, die rechtlichen und planerischen Grundlagen für ein neues urban geprägtes Quartier zu schaffen, das dem Übergangsbereich vom unteren, älteren Dorfteil zu den höher gelegenen Überbauungen im Oberfeld und auf der Rüti ein markantes neues Gesicht verleiht. Die Mitte Ostermundigen erwartet von den Verantwortlichen, dass sie sich beim weiteren Vorgehen bzw. bei der Realisierung bewusst sind, dass es beim betroffenen Gebiet um Teile des alten Ortsbildes handelt. Der (mögliche) Verlust des alten «Tell» und der Liegenschaft Spahni-Haldimann weckt Emotionen. Diese müssen respektiert werden, am ehesten in Form eines Projekts, das Lebens- und Wohnqualität höher gewichtet als Profitmaximierung.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
SVP	3	Das Herauslösen des Teilbereichs «Tell» aus der ZPP 1 «Kernschutzzone» in eine neue ZPP «Tell» wird von uns begrüsst.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
SP	4	Die sozialdemokratische Partei Ostermundigen unterstützt die allgemeine Stossrichtung der im Jahr 2021 von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern beschlossenen räumlichen Entwicklungsstrategie RES. Dieser kommunale Richtplan soll der zukünftigen Entwicklung von Ostermundigen die Richtung vorgeben. Die ZPP Tell eignet sich Sicht der SP Ostermundigen grundsätzlich, um ein attraktives Quartier gemäss den Vorgaben der RES zu ermöglichen. Die erfolgte Erweiterung des Perimeters erleichtert dies. Wir bedauern dagegen ausdrücklich, dass die Grundstücke 2530 und 3911 nicht Teil des Perimeters sind. Die Gemeinde sollte hier weiter mit den Eigentümerinnen und Eigentümern im Dialog bleiben, um eine gut abgestimmte Entwicklung zu ermöglichen.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Mit den Eigentümerschaften der beiden genannten Parzellen wurde mehrfach das Gespräch gesucht. Sie sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht an einer Arealentwicklung interessiert, was von der Gemeinde Ostermundigen respektiert wird.	K
Zürcher	5	Aufgrund vorangegangenen Verhandlungen mit der Genossenschaft Migros Aare gewährte uns diese ein im Grundbuch eingetragenes Wegrecht, welches zwischen den Parzellen 1528 und 1375 zuliegen kommt. Dies erlaubt uns eine Zu- und Ausfahrt für Personenwagen auf die Bernstrasse in beide Richtungen (s. Schema Beilage 4). Dieser Umstand ist in der Arealentwicklung Tell sowie des Tramprojektes zu berücksichtigen.	Die erwähnte Erschliessung ist nicht im Perimeter der ZPP Tell und somit nicht Teil des Verfahrens. Das «Tram-Projekt» läuft in einem eigenen Verfahren. Die in diesem Zusammenhang gemachten Vereinbarungen gelten selbstverständlich nach wie vor.	K

Pachali	6	Berücksichtigt Mieter in den bestehenden Liegenschaften, dass diese Vormietersrecht zu jetziger (Stand Ende 2023) Maximal Wohnmiete erhalten in derselben Bauqualität, Charme und Ruhe.	Im vorliegenden Verfahren wird das öffentlich-rechtliche Planungsinstrument erarbeitet. Eine Regelung der Mietverhältnisse folgt den privatrechtlichen Vorgaben und kann nicht in einem Planungsinstrument geregelt werden.	●
WBGp	7	Gerne nimmt die Wohnbaugenossenschaft Oberfeld (WBGp) die Möglichkeit zur Mitwirkung zur ZPP Nr. 39 «Tell» wahr. Das Tell-Areal grenzt zwar nicht unmittelbar an die WBGp an. Der WBGp ist es aber ein grosses Anliegen, dass weitere sozial und ökologisch vorbildliche Wohnprojekte in Ostermundigen realisiert werden. Ostermundigen ist aktuell immer noch sehr stark durch den Autoverkehr durch die Bernstrasse geprägt. Es fehlt im Zentrumsgebiet an öffentlichen Plätzen und Grünflächen. Als in Ostermundigen verankerter Akteur, der sich für die Entwicklung der gesamten Gemeinde interessiert, sehen wir die vorliegende ZPP als Chance, hier Gegensteuer zu geben. Wir begrüßen deshalb, die vorgelegten Zweckbestimmungen ausdrücklich.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
Heimatschutz	8	Grundlagen der Mitwirkungsdokumente: Die aktuellen Grundlagen zu der ZPP 39 sind nicht transparent, zum Teil fehlen für eine Beurteilung insbesondere die Ortsanalyse als Grundlage jeglicher Planungen, sowie die Auslegeordnung der verschiedenen Varianten der Testplanung. Eine geschichtliche Auseinandersetzung mit dem Ort fehlt völlig. Ausserdem fehlt die Partizipation der OLK, der kantonalen Denkmalpflege oder Berner Heimatschutz bis zum heutigen Datum im Umfeld von schützenswerten Gebäuden und Orte, des ISOS und der historischen Verkehrswege. Im Plan und Beschrieb 4.3 Erläuterungsbericht sind wesentliche Elemente nicht dargestellt.	Die Ortsanalyse sowie die Auslegeordnung der Testplanungsergebnisse waren Teil der RES. Diese führten zum Rahmenplan der Zentralen Baustelle «Tell-Alpenrösli». Mit diesem Rahmenplan sind die zentralen Eckpfeiler gesetzt und in der ZPP verankert. Die Setzung und Gestaltung der Volumina und des Freiraums werden im Rahmen des Studienauftrages thematisiert. Wird ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss dem Schweizerischen Ingenieur- und Architektenverein (SIA) durchgeführt, entfällt die Pflicht bezüglich Bezug der Kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder OLK.	●
Heimatschutz	8	Die Empfehlungen der Kantonalen Denkmalpflege gemäss Austausch im Vorfeld (Mailverkehr zwischen Fr. Biland und Hr. Hebeisen vom 20.9.2012) mit dem erhaltenen Gebäude Restaurant Tell nr.101, des reduzierten Ortsbildperimeter und der schützenswerten Gruppe Campagne Lindenhof nr.12,12a, 14, 16, sind in mindesten 5 wesentlichen Punkten nicht aufgenommen worden.	Das Gebäude «Tell» wurde aus dem Bauinventar entlassen und ist nicht mehr als erhaltenswert eingestuft. Die Rücksichtnahme auf die schützenswerten Gebäude der Campagne Lindenhof ist Bestandteil des Studienauftrags. In der Teilrevision des Bauinventar der Gemeinde Ostermundigen von 2019 hat die Denkmalpflege die erwähnte Baugruppe (Ortsbildschutzgebiet) aus dem Bauinventar entlassen (aufgehoben).	●
Heimatschutz	8	Die Teilaufhebung des Gestaltungsplan wirkt einseitig und unstrukturiert für den Schwerpunkt RES, mit einer virtuellen Teilung des Raums über die Achse Bernstrasse. Eine gemeinsame Entwicklung der ganzen „RES Baustelle Tell-Alpenrösli“ wäre angebracht und wünschenswert. Auch wird dies ohne stichhaltige Begründung der Ortplanungsrevision 2023 + vorgezogen, somit ist eine ganzheitliche simultane Planung verunmöglicht.	Bereits in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) wurden für die beiden Teilareale Tell und Alpenrösli separate Entwicklungsgrundsätze formuliert. Die Entwicklungsabsichten für das Teilgebiet Tell sind bereits viel konkreter als beim Alpenrösli. Die Entwicklung des Tell-Areals erfolgt parallel und in enger Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision O'mundo. Lediglich die Planerlassverfahren werden	●

		<p>In der Erarbeitung wie auch in der Begleitung des SIA-Wettbewerbs bis zur Ausführungsbegleitung sind Schutzbehörden wie OLK, Kant. Denkmalpflege oder der Berner Heimatschutz ins Verfahren einzubeziehen, damit dies auch zielgerichtet in den Grundlagen Wettbewerbsprogramm, bis zur Jurydefinition Halt findet.</p>	<p>gestaffelt, damit verzögernde Abhängigkeiten vermieden werden können. Im Rahmen des Studienauftrags sowie des Planerlassverfahrens zur ZPP werden die entsprechenden Behördenvertreter/innen zielgerichtet beigezogen.</p>	
Heimatschutz	8	<p>Auf Grund der vorangehenden genannten Punkte muss die minimal (20'000m2) oder maximale Ausnutzung der GfO als nicht nachvollziehbar beurteilt werden. Ohne Einbezug der genannten Schutzobjekte und relevanten Themen in einer zusätzlichen Überprüfungsstufe sind keine Anpassungen mit einem SIA-Wettbewerb im Nachgang zu holen, die Minimale GfO wird alle Bemühungen verhindern.</p> <p>Das RES „Baustelle Tell Alpenrösli „wird nicht als räumlich Einheit und Strassenübergreifend thematisiert, sondern wirkt herausgepickt ohne Koordination mit den anderen Quartierteilen. Daher widerspricht sie den Leitsätzen aus dem RES: leitsatz 2: netz(e) und ort(e) klären, festigen und neu schaffen durch die uneinheitliche Planung im ganzen Bereich RES «Baustelle Tell – Alpenrosli» (Bereich Bernstrasse Ost sowie Alpenrosli sind ausgenommen!) droht die Gefahr einer uneinheitlichen heterogenen Entwicklung entlang der Bernstrasse. Dies widerspricht der Absicht «Klären und festigen». leitsatz 3: Quartiere und "zentrale baustellen" gebietsspezifisch stärken und entwickeln. Mit der Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens für die weitere Planung kann die Bebauungsstrategie nicht sorgfältig auf die örtlichen Strukturen ausgerichtet werden, wie z. Bsp. in den Übergangsbereichen an angrenzende Räume zur ZPP 39, da die Nutzung erwiesenermassen viel zu hochgesteckt ist. Dieser Leitsatz wird aktuell mit der Ausgangslage nicht zu halten sein. leitsatz 4: landschaft(en) erhalten, vernetzen und aufwerten. Entgegen dem Leitsatz sind keine konkreten Umsetzungsmassnahmen und Grundlagen vorhanden für die qualitative Entwicklung und Ökologie. Die aktuellen Angaben in der ZPP 39 sind sehr vage und allgemein - nicht vorteilhaft und qualitätssichernd für einen zusammenhängenden Aussenraum.</p> <p>Die Angabe unter Biodiversität von Pflanzen (pkt 5.7) reicht bei weiten nicht für einen spannenden Raum. Das Thema sozialkulturelle Qualität und Analyse fehlt.</p>	<p>Auf dem Areal soll eine verdichtete Überbauung entstehen, die Vorgabe einer minimalen Geschossfläche ist eines der möglichen Instrumente dazu. Die Definition einer minimalen Dichte ist zudem eine übergeordnete Vorgabe. Die minimale und die maximale Geschossfläche wurden im Rahmen der Vorarbeiten – u.a. im Rahmen der Testplanungen auf dem Areal – evaluiert. Der Studienauftrag wird zeigen, ob diese vorgegebene Dichte ortsverträglich und im Einklang mit den Ansprüchen an den Freiraum erreicht werden kann. Die zeitliche Abstimmung von ZPP-Verfahren und Studienauftrag bezweckt genau das: Die Vorgaben der ZPP werden im Studienauftrag getestet und können ggf. vor der öffentlichen Auflage noch justiert oder verfeinert werden. Zu diesem Zeitpunkt wird auch das Ergebnis des Studienauftrags einsehbar sein.</p> <p>Die RES zeigt den räumlichen Zusammenhang mit der gesamten Ortsentwicklung Ostermundigen.</p> <p>Der Gemeinderat vertritt die Haltung, dass in einer ZPP die wichtigsten Eckpfeiler der Arealentwicklung verankert sein müssen. Gleichzeitig soll ausreichend Spielraum für die weiteren Planungsschritte offengelassen werden, denn die ZPP ist ein nicht abschliessendes Planungsinstrument und verlangt in jedem Fall einen weiteren Planungsschritt. Der Studienauftrag nach SIA 143 reicht rechtlich nicht aus, um direkt in ein Baugesuchverfahren einzusteigen. Es muss noch eine Überbauungsordnung als «Zwischenstück» zwischen ZPP und Baugesuch erarbeitet werden. Das Resultat des Studienauftrags wird als Grundlage für diese Überbauungsordnung dienen, in welcher dann weitere und konkretere Vorgaben z.B. zu Freiraumgestaltung oder zur Biodiversität gemacht werden.</p>	●

		<p>Leitsatz 6: nachbarschaft(en) und partnerschaft(en) gestalten. Die Gestaltung der Zwischenräume ist nicht definiert und durch verschiedene widersprüchliche Dokumente unklar, z. Bsp. Gebäudesetzungen versus zu erhaltende Bäume und Hecken. Die räumliche und öffentliche Nutzung der inneren Aussenräume versus private Bereiche ist unklar. Ein hauptsächlich gemeinschaftlicher gemeinsam genutzter Aussenraum, welcher dem Leitsatz 4 und 6 entsprechen würde, ist nicht erwähnt. In einer so grossen Planung müssen Aussenräume stärker und klarer in der ZPP definiert werden. Auf Grund der vorgetragenen diversen Themen, sehen wir die vorliegende Planung als nicht genügend und unausgereift für die Genehmigung einer ZPP 39. Insbesondere ist die Kantonale Denkmalpflege für die räumliche und geschichtliche wichtige Campagne Lindenhof einzubeziehen, da die früheren Angaben und Empfehlungen der Denkmalpflege mehrheitlich ignoriert wurden. In den weiteren Planungsschritten, wird empfohlen alle Interessenvertreter ins Verfahren zu integrieren: die OLK, die Kant. Denkmalpflege und der Berner Heimatschutz, damit die denkmalpflegerischen Interessen gemäss Baugesetz gewahrt werden. Auf diese Weise ist eine zielgerichtete Planung ohne Einsprache oder Rekursmöglichkeiten eher gewährleistet.</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte werden die entsprechenden Behördenvertreter/innen zielgerichtet beigezogen.</p>	
EVP	9	<p>Projektperimeter «Auf den Einbezug der Parzellen Nrn. 2530 und 3911, die gemäss RES ebenfalls Teil der zentralen Baustelle 1 sind, wird aufgrund divergierender Grundeigentümerabsichten verzichtet.» Wie gross ist das Risiko, dass die Eigentümer/innen dieser Parzellen durch Einsprachen das Projekt verzögern/gefährden könnten? Es wäre wohl sinnvoll, mit ihnen im Gespräch zu bleiben.</p>	<p>Mit den Eigentümerschaften der beiden genannten Parzellen wurde mehrfach das Gespräch gesucht. Sie sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht an einer Arealentwicklung interessiert, was von der Gemeinde Ostermundigen respektiert wird.</p>	K
EVP		<p>3. Kommunale Rahmenbedingungen Im Leitsatz 2 wird das Tell-Areal als zentraler Ort bezeichnet. Das zeigt die Wichtigkeit dieses Standorts und weist auf die hohe Verantwortung im Umgang mit diesem so bedeutenden Entwicklungsareal hin. Wir schätzen den Einbezug der Bevölkerung durch Informationsveranstaltungen und Berichte. Laut Leitsatz 5 kann eine Unterschreitung sogar noch unterschritten werden. Für uns wirkt damit der Ausdruck Unterschreitung erst recht beirrend. Zum Leitsatz 6: Dadurch, dass immer wieder von Nachbarschaften die Rede ist, wird für uns nicht klar, wie weit, die ganze Bevölkerung Ostermundigens von den Begegnungsräumen - Frei- und Aussenräumen - profitieren kann. Sind sie evtl. nur den Quartierbewohner/innen vorbehalten?</p>	<p>Die Formulierung ist in der Tat unglücklich und wird korrigiert: «Ein Mobilitätskonzept kann aufzeigen, dass die Unterschreitung der minimal vorgeschriebenen Anzahl Parkplätze möglich und sinnvoll ist.» Die weitere Planung wird festlegen, welches die privaten Freiräume für die Bewohner/innen des Quartiers sind und welche allgemein zugänglich sein sollen. Ziel und Aufgabe des Studienauftrags ist, eine offene Struktur mit öffentlichen</p>	

			Wegverbindungen zwischen der Bernstrasse und dem Wegmühlegässli zu schaffen. Eine öffentliche Durchwegung ist bereits in der RES festgesetzt und muss zwingend respektiert werden.	
EVP	9	4.4 Altlasten Wenn wir es richtig verstehen, ist auf dem Tell-Areal keine Totalsanierung geplant. Ist es klug, auf eine nachhaltige Lösung zu verzichten? Was sind die Gründe, die Folgen? Wir sehen, dass auch das Alpenrösli-Areal belastet ist. Was heisst das für die zukünftige Entwicklung? Wäre dort ein Mehrzweckgebäude, ein Gemeindesaal überhaupt möglich? Wie sieht es mit der Verantwortung der Verursacher aus? Ist alles verjährt? Könnte man evtl. um einen freiwilligen Beitrag an die Sanierung ersuchen?	Im Herbst 2023 wurde von einem spezialisierten Büro eine Baugrunduntersuchung gemacht. Diese schätzt, dass für den Aushub im Bereich der Parzelle Nr. 1074 (Tell) aufgrund des Ablagerungsstandortes mit belastungsbedingten Mehrkosten zur rechnen ist. Die Kostenübernahme ist im Baurechtsvertrag geregelt.	●
EVP	9	Die vorgeschlagenen Änderungen für die ZPP Nr. 39 «Tell» scheinen uns nachvollziehbar und sinnvoll.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
EVP	9	Wir haben nichts zum Thema Lohnschutz etc. gelesen. Es muss garantiert werden, dass diejenigen, die an der Verwirklichung des Geplanten beteiligt sind (vor allem die Bauarbeiter/innen), anständig behandelt und entlohnt werden. Wer trägt die Verantwortung?	Die jetzt vorgelegte ZPP steckt nur den planungsrechtlichen Rahmen ab. Private rechtliche Fragen können im Planungsinstrument nicht geregelt werden. Das Bauprojekt folgt erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Verantwortung liegt beim Projektenwickler / der Grundeigentümerschaft. Das Thema ist sehr wichtig und das Anliegen wird gern entgegengenommen, es wird jedoch nicht im Rahmen eines Planungsinstrumentes geregelt.	●
Grüne	10	Die ZPP Nr.39 betrifft eine in der RES definierte zentrale Baustelle und ist für Ostermundigen von hoher Bedeutung. Grundsätzlich begrüßen die Grünen Ostermundigen die formulierten Absichten. Im Bewusstsein, dass eine ZPP ein planerischer Spielraum für das weitere qualitätssichernde Verfahren offenlassen soll, sind wir gleichzeitig der Meinung das die wichtigen Aspekte der vorliegenden Entwicklung verbindlicher gesetzt werden sollten.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Antwort auf die wichtigen Aspekte finden sich nachstehend unter den jeweiligen Themenbereichen.	K
Kilchhofer / Schneeberger	11	Wie wir bereits in der Mitwirkung 2019 deutlich gemacht haben, scheint uns die Entwicklungsstrategie im betroffenen Perimeter der ZPP zu ambitioniert. Insbesondere wird auf die historische Kernstruktur, zu der unsere K-Objekte zweifellos gehören, zu wenig Rücksicht genommen. Wir haben schon damals Bedenken geäußert, diese wurden zwar zumindest zur Kenntnis genommen, Folgerungen haben sich daraus bisher nicht erkennbar ergeben.	Wird zur Kenntnis genommen. Die RES ist die für Behörden verbindliche Vorgabe für die weiteren Planungsschritte. In der Teilrevision des Bauinventar der Gemeinde Ostermundigen von 2019 hat die Denkmalpflege die erwähnte Baugruppe (Ortsbilschutzgebiet) aus dem Bauinventar entlassen (aufgehoben). Der Umgang mit den geschützten Gebäuden, welche nicht Teil des	●

		<p>Wir können nach wie vor nicht nachvollziehen, wie die Testplanungsergebnisse bewertet wurden und in die vorliegenden Gestaltungsbaulinien mündeten. Auch nicht, wie „die in der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse (...) in einem Rahmenplan festgehalten“ und ohne öffentliches oder rechtliches Verfahren „behördenverbindlich in die RES aufgenommen“ werden konnten (Zitate aus Erläuterungsbericht Seite 6). Grundsätzlich können wir akzeptieren und nachvollziehen, dass der Tell aus dem Bauinventar entlassen wurde, da er dem Tramprojekt im Weg ist, und dass auf dem Areal insb. entlang der Bernstrasse eine Neubebauung und Verdichtung angebracht ist. Anderes scheint uns widersprüchlich oder unklar oder gar nicht geregelt. Zwei Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufhebung der Ortsbildschutzzone. Stattdessen wird der Leitsatz 2 aus der RES mit der Aussage angeführt „Das Wegmühlegässli soll als sekundäre Quartierachse mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet werden“. Diese ist aber in der vorliegenden Baureglementsänderung mit Art 79e für uns nicht erkennbar. Einzig von einem Klein-Platz an der Bernstrasse ist die Rede. <p>Ebenso wird mit Gestaltungsbaulinien bis dicht ans Wegmühlegässli und grossvolumigen Baukörpern bei reduziertem Grenzabstand die erwähnte „Aufenthaltsqualität“ kaum aufgewertet.</p> <p>Ferner steht unter „Auswirkungen der Planung; 5.2. Schutz des Ortsbildes“ (Erläuterungsbericht): „Die neue ZPP legt fest, dass die weitere Planung mittels qualitätssicherndem Verfahren erfolgen muss. Damit werden höchste Ansprüche an die Weiterentwicklung des Ortsbildes gestellt.“</p> <p>„Höchste Ansprüche“ und „Weiterentwicklung“ kann ja wohl kaum „totale Negation historischer Kontexte und Tilgung bisheriger Ortsbilder“ bedeuten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit der Schaffung des Artikels 79e entsteht ein Widerspruch zur bisherigen ZPP1 in Art. 68 des bestehenden Baureglements. Dieses wird aber mit der jetzigen Änderung offenbar (noch) nicht abgeändert. Warum nicht? <p>Die bisherigen Partizipationsveranstaltungen begrüssen wir natürlich, man konnte sich informieren, und die Planenden suchten nach Bestätigung für ihren Weg. Aber eine Mitbestimmung im eigentlichen Sinn und in wesentlichen Punkten war nicht möglich. Die Testplanung wurde durch Fachleute und Interessenvertreter bestimmt und bewertet. Und die potentiell einschneidenden Entschiede blieben dem kleinen oder grossen Gemeinderat vorbehalten.</p>	<p>Planungsperimeters sind, aber direkt angrenzend liegen, und die ortsbauliche Einbindung der neuen Bebauung sind Bestandteil des Studienauftrags.</p> <p>Das Wegmühlegässli ist nicht im eigentlichen Perimeter der ZPP Tell, sondern liegt als Gemeindestrasse in der Zuständigkeit der Gemeinde. Wie der Übergang zwischen Wegmühlegässli und dem neuen Quartier gestaltet wird, ist auf Stufe ZPP noch nicht ersichtlich. Die Setzung der Volumina aus dem Rahmenplan der RES zeigt das Prinzip auf, die Konkretisierung und Gestaltung ist Bestandteil des Studienauftrags.</p> <p>Die ZPP1 wird in der Ortsplanungsrevision O'mundo aufgehoben. Die weiteren Teilgebiete der ZPP1 werden einer Regelbauzone zugeordnet.</p> <p>Die RES wurde vom Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschlossen. Das Referendum wurde nicht ergriffen, weshalb keine Volksabstimmung durchgeführt wurde.</p> <p>Die RES wurde durch das kantonale Amt für Raumordnung geprüft und genehmigt und ist somit ein behördenverbindlicher Richtplan.</p>	
<p>Kilchofer / Schneeberger</p>	<p>11</p>	<p>Erläuterungsbericht</p> <p>Für Laien ist es schwierig, die Strukturen und Bedeutung der ineinandergreifenden Prozesse, Verfahren und Abhängigkeiten zu erfassen. Etliche Punkte im Bericht wirken nur wenig „erläuternd“, sind teils umständlich geschrieben oder ohne Verweise auf Quellen. Es „beruhigt“ nur wenig, dass sogar beteiligte Fachleute bisweilen von der Komplexität überfordert scheinen:</p>		

		<p>Es ist zu kritisieren, dass der Bericht teils unsauber informiert oder gar falsche Tatsachen vortäuscht. Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • So behauptet der Erläuterungsbericht, vor dem Restaurant Tell sei eine Tramhaltestelle geplant (inkl. Illustration mit Tram), was zu keinem Zeitpunkt der weit über 10jährigen Projektgeschichte der Fall war. (Die Haltestelle ist neben dem Restaurant National geplant, also westlich der Einmündung Wegmühlegässli, und zwar neu in beiden Richtungen.) • Unter 3.3. Zonenplan Landschaft wird ein Schutzplan mit Stand Januar 2024 aufgeführt. Da wird suggeriert, die 6 Kastanienbäume (BR16) auf der Tell-Terrasse würden erhalten: "Im Perimeter der neuen ZPP Tell wurden die folgenden Objekte geschützt:" Dann folgt in gleicher Hierarchie die namentliche Erwähnung von BR15, BR16, EB16 und EB85. Dabei ist seit Jahren klar und auch so den Plänen des Tramprojekts zu entnehmen, dass die Terrasse und zumindest sämtliche Bäume von BR16 dem Trambau zum Opfer fallen. • Unter 4.3 im Erläuterungsbericht („Kantonale Denkmalpflege / ISOS /IVS“) ist ein Ausschnitt aus dem Bauinventar-Plan aufgeführt mit der Anmerkung „Innerhalb des Perimeters der ZPP Tell sind keine Objekte im Bauinventar verzeichnet.“ Der Planausschnitt zeigt aber nicht einmal die ganze ZPP Tell (die oberen Spickel Ost und West fehlen!), und er weist zwar das weit entfernte und nicht angrenzende, moderne Schutzobjekt des Migros-Gebäudes aus, nicht aber unsere viel näheren und direkt angrenzenden Schutzobjekte Wegmühlegässli 12+14, die einen klaren räumlichen und historischen Bezug zum ZPP-Perimeter haben. Wir hoffen schwer, dass solche Nachlässigkeiten nicht Programm sind für die weiteren Verfahrensschritte, und zukünftig mehr Sorgfalt angewandt wird. 	<p>Die Illustration zeigt das fahrende Tram mit der Haltestelle im Hintergrund. Sie ist Teil des offiziellen Planungsdossiers zum Tram und wurde nicht extra für die ZPP Tell erstellt. Der Satz im Erläuterungsbericht, dass die Haltestelle direkt vor dem Gasthof Tell geplant ist, ist in der Tat nicht präzise und wird korrigiert.</p> <p>Die Fällung von Bäumen aufgrund des Tramprojektes werden im Baubewilligungsverfahren (PGV) des Tramprojekts vom BAV bewilligt.</p> <p>Auf der Abbildung sind alle Gebäude verzeichnet, es ist klar ersichtlich, dass sich keine erhaltens- oder schützenswerten Gebäude im Perimeter befinden. Gern erweitern wir die Abbildung, so dass das Schutzobjekt nördlich angrenzend zu sehen ist.</p>	
Kilchhofer / Schneeberger	11	<p>Aufhebung des Gestaltungsrichtplans</p> <p>Zwar ist es nachvollziehbar, dass nach den bisherigen Planungsabsichten dieser Plan im Perimeter der ZPP1 obsolet wird, jedoch sollten Sinn und Geist einer „qualitätssichernden“ Gestaltung, wie oft betont wird, aus diesem Plan gerettet werden. Die völlige Aufgabe sämtlicher Schutzziele des bisherigen Ortsbildschutzperimeters finden wir nicht sachgerecht und lehnen sie ab.</p>	<p>Die Vorgaben der ZPP beziehen sich auf einen klar definierten Perimeter. Vorgaben ausserhalb dieses Perimeters sind in dieser ZPP nicht möglich.</p> <p>Der Umgang mit den geschützten Gebäuden, welche nicht Teil des Planungsperrimeters sind, aber direkt angrenzend liegen, und die ortsbauliche Einbindung der neuen Bebauung sind Bestandteil des Studienauftrags.</p>	●
Kilchhofer / Schneeberger	11	<p>Änderung des Zonenplans (Vergrößerung des Perimeters)</p> <p>Die Absicht bzw. der Grund für die Erweiterung des bisherigen Perimeters (Teilbereich Tell der ZPP1) wurde weder aus dem bisherigen Prozess noch aus dem Erläuterungsbericht transparent.</p>	<p>Im Hinblick auf eine zusammenhängende Entwicklung des Teilbereichs Tell aus der zentralen Baustelle und unter Berücksichtigung der Absichten der Grundeigentümerschaften ist eine Abgrenzung wie vorgeschlagen sinnvoll. Der Entscheid ist aus städtebaulich-strategischer Sicht bereits in der RES gefallen. Der ausgeschiedene Perimeter hat eine sinnvolle Grösse, um einen Quartierbaustein zu entwickeln.</p>	●

		<ul style="list-style-type: none"> • Wird die Zusatzfläche als „Ersatz“ für die nicht gewinnbaren Parzellen 2530 und 3911 („divergierende Grundeigentümerabsichten“ gemäss Erläuterungsbericht) hinzugeschlagen, um bebaut werden zu können? • Oder wird er hinzugenommen, um bei anteilmässig konstanter beabsichtigter Nutzungsdichte die absolute Nutzung erhöhen zu können? <p>Es dürfte einleuchten, dass wir unsere Parzellen und das Ortsbild durch solche Absichten in Verbindung mit aufzuhebenden Grenzabständen bedrängt bis bedroht sehen. Unter 3.2 im Erläuterungsbericht wird der Zusammenhang des Zonenplans zum Baureglement kurz angesprochen: “Die neue ZPP "Tell" ist bereits Teil des neuen Zonenplans und ist damit eigentlich Teil der Ortsplanungsrevision O'mundo. Aus Verfahrensgründen wird die ZPP aber separat behandelt.“ „Eigentlich“? “Verfahrensgründe“? Auch das wird nicht weiter erklärt und ist wenig transparent.</p>		
GLP	12	<p>Die Dokumente, Aufhebung Gestaltungsrichtplan und Änderung Zonenplan, Änderung Baureglement und Erläuterungsbericht, entsprechen in den Grundzügen der Baustelle Z1 aus dem RES. Aus unserer Sicht ermöglichen die Rahmenbedingungen, die Vorgaben der inneren Verdichtung abzubilden und bieten eine gute Basis für den folgenden Studienauftrag nach SIA. Die von der GLP mitgetragene gewünschte Siedlungsentwicklung in Ostermundigen wird so umgesetzt. Die Dokumente bietet eine gute Möglichkeit, um die Stossrichtung der Projektentwicklung zu steuern. Gleichzeitig bietet sich eine gewisse Flexibilität, die auch allfällig neue Erkenntnisse aus dem Studienverfahren nicht ausschliesst.</p>	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
GLP	12	<p>Erläuterungsbericht, Planungsabsicht: Wir unterstützen die Durchführung eines qualitativen Verfahrens gemäss SIA. Wir gehen davon aus, dass die Vorgaben der SIA auch bei der Planung und Realisierung des Areals, sprich bei der Weiterbearbeitung, gelten. Diese Vorgabe erachten wir als besonders wichtig, denn nur so wird der Gemeinde Ostermundigen und Ihrer Bevölkerung versichert, dass die gewünschte Entwicklung auch entsprechend qualitativ umgesetzt wird.</p>	Die Entwicklerin beabsichtigt, dass eine Delegation des Fachpreisgerichtes im weiteren Verfahren im Sinne der Qualitätssicherung regelmässig beigezogen wird. Die Gemeinde Ostermundigen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Fachgruppe Bau und Gestaltung beziehen.	●

Nutzungsvorschriften

Legende: K = Kenntnisnahme, ● = eintreten, ● = teilweise eintreten, ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
Die Mitte	2	Planungszweck wird begrüsst.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
Die Mitte	2	Art der Nutzung: Was verbirgt sich hinter dem Begriff «mässig störendes» Gewerbe? Müsste u.E. definiert werden.	«Mässig störendes Gewerbe» ist ein stehender Ausdruck gemäss Baugesetzgebung: Mässig störende Gewerbe wie z.B. kleinere Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe (sofern diese nicht ohnehin ein stilles Gewerbe darstellen), sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.	●
Die Mitte	2	Dass «der Quartiergemeinschaft dienende Nutzungen» wie Gemeinschaftsräume gefordert und via Planung ermöglicht werden, ist für uns von besonderer Bedeutung. Wichtig: Begegnungsmöglichkeiten nicht nur im Freien schaffen, sondern auch in geschützten Räumlichkeiten (Schutz vor Witterung). Entscheidend ist für uns, dass solche Einrichtungen bereits vom Planungsbeginn an einbezogen und auf diese Weise rechtlich abgesichert werden, gerade wenn die Realisierung Sache von privaten Investoren ist, wie im vorliegenden Fall. Die beste Massnahme gegen spätere «Problemquartiere» ist die, sie gar nicht entstehen zu lassen.	Die ZPP macht planungsrechtliche Vorgaben. Das Planungsrecht kann Nutzungen nur «zulassen» oder «verbieten». Es kann die Nutzungen jedoch nicht zwingend vorschreiben; d.h. die Eigentümer sind in ihrer Entscheidung frei, von welchen Nutzungsmöglichkeiten sie wirklich Gebrauch machen. Alles andere muss nachgelagert geregelt werden. Die Gemeinde wird das Anliegen von Begegnungsmöglichkeiten im Studienauftrag vertreten.	●
Die Mitte	2	Ausschluss von Detailhandel bzw. Beschränkung 800m ² Ladenfläche wird begrüsst.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
Die Mitte	2	«Neuer Tell»: Die Idee eines Gasthauses wird begrüsst. Im Fall einer Realisierung stellt sich die Frage, wie viele Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können bzw. müssen.	Ein Restaurant / Café mit entsprechender Infrastruktur ist als Prüfauftrag im Programm des Studienauftrags enthalten. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den kantonalen Vorschriften.	●
Die Mitte	2	Mass der Nutzung Im Interesse einer schonenden Nutzung der Ressource Boden begrüssen wir die angestrebte Verdichtung, namentlich entlang der Bernstrasse («Corso»).	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K

Die Mitte	2	Dass in der neuen ZPP die maximale Fassadenhöhe und die Gesamthöhe Attika definiert werden, nicht aber die maximale Geschosshöhe, begrüßen wir. Das lässt mehr Gestaltungsspielraum bei der weiteren Planung zu und verspricht mehr Flexibilität bei der Realisierung der Bauten, wodurch Eintönigkeit vermieden werden kann.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
SVP	3	Der maximal 30 Meter hohe Bau im Südwesten der neuen ZPP sowie die fünfgeschossigen Bauten entlang der Bernstrasse werden bestimmen einen guten Lärmschutz für die Wohnbauten gegenüber der- unter anderem mit dem bald zur Realisation kommenden Tram- stark befahrenen Bernstrasse bilden.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
SVP	3	Die in den Mitwirkungsunterlagen erwähnte künftige Nutzung des Areals mit vorwiegend Wohnbauten und stillem bis mässig störendem Gewerbe begrüßen wir.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
SP	4	Abs 2: «Entlang der Bernstrasse („Corso“) sind im ersten Vollgeschoss publikums- und kundenorientierte Nutzungen anzustreben (bspw. Dienstleistungsangebote wie Café, Restaurant, Bäckerei, Salons und dergl., Ateliers und der Quartiergemeinschaft dienende Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kita und dergl.)» Erfahrungsgemäss entstehen in Ostermundigen an dieser eher peripheren Lage des Corso nicht «von selbst» publikums- und kundenorientierte Nutzungen. Die SP schlägt vor, eine prozentuale Vorgabe für das erste Vollgeschoss entlang der Bernstrasse zu erlassen. Gegebenenfalls könnte man bei mehreren zukünftigen Eigentümern auch eine Fondslösung für den Austausch der Rechte anstreben.	Der Hinweis wird dankend entgegengenommen und die ZPP entsprechend angepasst: Neu werden die Vorgaben zur Nutzung entlang des Corsos in der ZPP an die Corso-Zone C gemäss neuem Baureglement O'mundo angepasst: 50% der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses können für Wohnen genutzt werden. Die Wohnflächen sind auf der von der Bernstrasse abgewandten Seite anzuordnen. Damit wird eine Kontinuität entlang der Bernstrasse angestrebt.	●
SP	4	Abs 3: Die minimale Geschossfläche oberirdisch ergibt im Schnitt mindestens 4 Stockwerke. Das ist angebracht und entspricht der Idee des Corso. Die Frage ist allerdings, ob mit dem maximalen Nutzungsmass ein Hochpunkt überhaupt möglich ist, ohne dass das Areal zu stark «ausfranst», d.h. zu wenig dicht bebaut wird. Wir bitten Sie, den Maximalwert diesbezüglich zu überprüfen. Zu begrüßen ist das qualitätssichernde Verfahren.	Die minimale und die maximale Geschossfläche wurden im Rahmen der Vorarbeiten – u.a. im Rahmen der Testplanungen auf dem Areal – evaluiert. Der Studienauftrag wird zeigen, ob mit dieser vorgegebenen Dichte die gesteckten Ziele erreicht werden können. Die zeitliche Abstimmung von ZPP-Verfahren und Studienauftrag bezweckt, dass die Vorgaben der ZPP im Studienauftrag getestet werden und ggf. vor der öffentlichen Auflage noch justiert oder verfeinert werden können.	●
SP	4	Abs 4: Mit den Formulierungen in Absatz 4 sind wir einverstanden. Aus Sicht der SP ist es wichtig, dass das Quartier für Fussgänger:innen durchlässig ist, wie in Absatz 4 formuliert. Auch die Vorgaben bezüglich Begrünung, Biodiversität und Hitze/Klima erachten wir als zentral.	Die genannte Durchlässigkeit sowie die Anliegen der Nachhaltigkeit sind äusserst wichtige Elemente des Studienauftrags. Zur Bearbeitung der Aufgabe ist im Studienauftrag den Teams der Bezug eines Landschafts- oder Freiraumplanungsbüros mit ausgewiesenen ökologischen Kenntnissen zwingend vorgegeben.	K

WBGO	7	<p>Abs. 2 Nutzungen</p> <p>Wir unterstützen das Vorhaben, entlang der Bernstrasse publikums- und kundenorientierte Nutzungen anzustreben. Aufgrund der eher peripheren Lage des Corso gehen wir aber davon aus, dass dies ohne entsprechende Vorgaben und Unterstützung durch die Gemeinde nicht gelingen wird. Wir schlagen deshalb eine prozentuale Vorgabe für das erste Vollgeschoss vor.</p> <p>Aktuell ist der Tell aufgrund seiner grosszügigen Räumlichkeiten ein wichtiger Ort für Anlässe der Bevölkerung und der Vereine Ostermundigens. Es wäre deshalb wünschenswert, wenn die Gemeinde darauf hinwirkt, dass auch am neuen Ort Räumlichkeiten für Vereins- und Kulturveranstaltungen etc. zur Verfügung stehen.</p>	<p>Der Hinweis wird dankend entgegengenommen und die ZPP entsprechend angepasst: Neu werden die Vorgaben zur Nutzung entlang des Corsos in der ZPP an die Corso-Zone C gemäss neuem Baureglement O'mundo angepasst: 50% der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses können für Wohnen genutzt werden. Die Wohnflächen sind auf der von der Bernstrasse abgewandten Seite anzuordnen. Damit wird eine Kontinuität entlang der Bernstrasse angestrebt.</p> <p>Ein neuer Saal ist gemäss der RES im Teilgebiet Alpenrösli vorgesehen. Mit den Kirchgemeinden konnte eine Übergangslösung vereinbart werden.</p>	●
Heimatschutz	8	<p>Abstand zum Lindenhof, Hohen der Neubauten: Bei einer Arealentwicklung ist zu beachten, dass der Lindenhof nicht zugemauert wird. Angrenzende Liegenschaften dürfen nicht höher sein als das umgenutzte Bauernhaus (Wegmühlegässli 6/8). Max. vier Geschosse, inkl. Attika. Zudem soll der Abstand zum Areal Lindenhof, so wie heute bestehend, nicht unterschritten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im neuen Baureglement sind keine minimalen Grenzabstände zu den Aussenbereichen erstellt worden, die 6m Grenz- und Zonenabstände (viel zu wenig!) wurden ohne konkrete und individuelle Schutzdistanzen gestrichen. • Die neuen Attikahohen 21m entsprechen 7 Geschosse und Fassadenseitigen Traufhöhe 17.50m entsprechen ca. 5-6 Geschosse! Diese Höhen gefährden die räumliche Einheit im direkten Umfeld an den geschützten Lindenhof inkl. Umfeld. <p>Solche Hohen widersprechen im Grundsatz komplett gegen der Aussage des Artikel 5.2: Schutz des Ortsbilds.</p>	<p>Der Umgang mit den geschützten Gebäuden, welche nicht Teil des Planungsperrimeters sind, aber direkt angrenzend liegen, und die ortsbauliche Einbindung der neuen Bebauung sind Bestandteil des Studienauftrags.</p>	●
Heimatschutz	8	<p>Hohe der Gebäude Bernstrasse und Allee Bernstrasse "Bei einer Arealentwicklung können entlang der Bernstrasse hohe Gebäude gestellt werden. Es wäre zu begrüssen, wenn der Strassenraum Bernstrasse mit einer Baumallee abgeschlossen wird."</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Plangrafik und Planunterlagen als Grundlage für die hohe Ausnutzung wirken die definierten geschützten Bäume und Hecken mit der Testplanung als Grundlage der ZPP 39 unintegriert ohne Zusammenhang mit öffentlichen Räumen. Eine durchgehende Allee entlang der neuen Tramachse fehlt. 	<p>Die neue Allee wird mittels Vorschriften zur Corso-Zone im neuen Baureglement von der Unterführung bis zum Tell verankert. Die Gesamtbetrachtung ist erfolgt. Der Perimeter der ZPP läuft entlang der hinteren Gehwegkante, das Trottoir selbst ist aufgrund der Abhängigkeiten mit dem Tramprojekt nicht Teil des Studienauftrags. Es gelten aber auf jeden Fall hohe Ansprüche bei der Gestaltung des Strassenraums und des weiteren Freiraums, insbesondere in Bezug auf die Vermeidung von Hitzeinseln.</p> <p>Wie die geschützten Bäume und Hecken erhalten oder ersetzt und in den Freiraum integriert werden, ist Aufgabe des Studienauftrags.</p>	●
Heimatschutz	8	<p>Ortsbildschutzgruppe Lindenhof: "Als Baugruppe mit schützens- und erhaltenswerten Objekten ist aber der Lindenhof (Wegmühlegässli 12, 12A, 14, 16 und</p>	<p>In der Teilrevision des Bauinventar der Gemeinde Ostermundigen von 2019 hat die Denkmalpflege die erwähnte Baugruppe (Ortsbildschutzgebiet) aus dem Bauinventar entlassen (aufgehoben).</p>	●

		N.N.) ausgeschieden und dafür wird nach wie vor ein Ortsbildschutzperimeter verlangt werden". <ul style="list-style-type: none"> • Der neue Ortsbildschutzperimeter ist komplett aufgehoben und die Einheit des „Lindenhof“ und deren Umgebung nicht weiter Rücksicht genommen. 	Die Rücksichtnahme auf die Gruppe schützenswerter Einzelobjekte der Campaigne Lindenhof ist Bestandteil des Studienauftrags.	
EVP	9	2.1 Planungszweck Es soll ein Quartier entstehen «mit hoher Dichte schwergewichtig für eine qualitativ hochstehende Wohnnutzung». Identitätsstiftende Freiräume sollen Begegnungen ermöglichen. Die EVP hat sich bereits mehrmals positiv zu einer höheren Dichte im Bereich der Bernstrasse ausgesprochen. Ebenfalls hat sie darauf hingewiesen, dass es in Ostermundigen an bezahlbarem Wohnraum fehlt. Wir befürchten, dass ein Quartier für ausschliesslich Gutsituierte entstehen könnte, die sich gegen eine öffentliche Nutzung der «identitätsstiftenden Freiräume» zur Wehr setzen werden, resp. dass die Freiräume innerhalb der Überbauung von Anfang an nicht für die Öffentlichkeit gedacht sind. Ein Minimum an bezahlbarem Wohnraum sollte auch hier vorgegeben sein.	Der GGR hat im Mai 2023 entschieden, dass die Baurechtsabgabe des Areals Tell zu einem Baurechtszins basierend auf Marktmieten/-preisen erfolgen soll. Im Gegenzug hat er in derselben Sitzung entschieden, das Land bei der zukünftigen Tramwendeschlaufe (Rüti 1) zu einem deutlich reduzierten Baurechtszins abzugeben mit der Verpflichtung zu gemeinnützigem Wohnungsbau (Kostenmiete).	●
EVP	9	2.2 Art der Nutzung «Publikums- und kundenorientierte» Nutzungen werden erwähnt. Gastronomie, «ein neuer Tell», mit Aussenplatz unter Bäumen für die Durchschnittsbevölkerung wäre sicher hochwillkommen, auch ein Café, hingegen an Salons herrscht kein weiterer Bedarf. In Ostermundigen wimmelt es bereits von Coiffeur- und Kosmetiksalons, die das Ortsbild nicht eigentlich verschönern. Wir begrüssen es sehr, dass der Detailhandel ausgeschlossen wird und der Einzelhandel bevorzugt wird.	Der Gemeinderat unterstützt die Aussage, dass nicht alle publikums- und kundenorientierten Nutzungen den gleichen Beitrag an die Belebung des Ortes leisten. Ein Ausschluss von bestimmten Läden greift jedoch in die Wirtschaftsfreiheit ein und ist nicht zulässig. Der Markt wird entscheiden.	●
EVP	9	2.3. Mass der Nutzung Hier möchten wir wieder einmal darauf hinweisen, dass auf fabrikähnliche Dachaufbauten (Lüftungsröhre etc.) möglichst verzichtet werden sollte. Sie verunstalten das Ortsbild.	Der Gemeinderat unterstützt diese Aussage. Im Rahmen des Studienauftrages wird die Gestaltung der Dächer resp. der Dachaufbauten thematisiert werden. In der ZPP wird von einer entsprechenden Vorgabe abgesehen.	●
Grüne	10	Abs.2 Nutzungen Nebst den zugelassenen Nutzungen soll eine Pflicht festgehalten werden, einen Treffpunkt ohne Konsumzwang zu erstellen. Konkrete Formulierung:> 2b Folgende Nutzung wird vorgeschrieben: Es soll ein Quartiertreffpunkt ohne Konsumpflicht erstellt werden. Dieser kann auch z.B. als Saal in einem Restaurantbetrieb umgesetzt werden.	Die ZPP macht planungsrechtliche Vorgaben. Das Planungsrecht kann Nutzungen nur «zulassen» oder «verbieten». Es kann die Nutzungen jedoch nicht zwingend vorschreiben; d.h. die Eigentümer sind in ihrer Entscheidung frei, von welchen Nutzungsmöglichkeiten sie wirklich Gebrauch machen. Alles andere muss nachgelagert geregelt werden.	●
Grüne	10	Abs.3 Baupolizeiliche Masse	Die Zahlen basieren auf der Testplanung.	●

		Diese Zahlen sind schwer zu beurteilen. Es gibt auch im Erläuterungsbericht keine Herleitung und keine Arealfläche. Eine GFZo würde mehr Orientierung bieten.	Der Studienauftrag wird zeigen, ob diese vorgegebene Dichte ortsverträglich und im Einklang mit den Ansprüchen an den Freiraum erreicht werden kann. Die zeitliche Abstimmung von ZPP-Verfahren und Studienauftrag bezweckt genau das: Die Vorgaben der ZPP werden im Studienauftrag getestet und können ggf. vor der öffentlichen Auflage noch justiert oder verfeinert werden. In Anlehnung an die rechtskräftigen ZPPs im Baureglement wird die GFO (und nicht die GFZO) vorgegeben.	
Kilchhofer / Schneeberger	11	Ziffer 1, Zweckartikel <ul style="list-style-type: none"> • Der Zweckartikel enthält etwas viele Selbstverständlichkeiten, welche nicht auf ein einziges Areal beschränkt zu werden brauchen: „Aufwertung“; „hohe Qualität“, ohne dass es dafür verbindliche Richtlinien gäbe; „haushälterische Bodennutzung und energie-, ressourcen- und umweltschonende Überbauung“. • „Ausbildung identitätsstiftender Freiräume“ steht im Plural, gemeint ist dann wohl nur der Kleinplatz (Singular) im Bereich Rest. National. Dass auch der Raum mit dem Bauernhaus und dem Lindenhof „identitätsstiftend“ ist und aufgewertet werden könnte, ist nicht erwähnt und wurde scheinbar nie in Betracht gezogen. 	Der Zweckartikel enthält die wichtigsten Anliegen für die gesamte Planung, die alle auf dem Areal Tell umgesetzt werden müssen. Hohe Qualität bedeutet: SIA-Verfahren Haushälterische Bodennutzung bedeutet: höhere Gebäude Energie-, ressourcen- und umweltschonend bedeutet: strengere Vorgaben in der ZPP Mit Freiraum ist nicht «nur» der Kleinplatz gemeint, sondern sämtliche Freiräume auf dem Areal.	●
Kilchhofer / Schneeberger		Ziffer 2, Nutzungsarten Mit den angedachten und zugelassenen Nutzungen sind wir einverstanden.	Die positive Stellungnahme wird dankend entgegengenommen.	K
Kilchhofer / Schneeberger		Ziffer 3, Nutzungsmass <ul style="list-style-type: none"> • Es besteht keine Notwendigkeit, das Mindestmass derart hoch anzusetzen (20'000 m2 GFO). Denn falls sich ein Zielkonflikt zwischen den Qualitätsanforderungen und dem Nutzungsmass ergeben sollte, muss letzteres auch reduziert werden können. • Die Gebäudehöhen müssten klarer differenziert werden. Mit der Höhe des Hochpunkts Ecke Bernstr./Wegmühlegässli können wir leben. Aber die „übrigen Bereiche“ müssten nach Orten unterteilt werden: <ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Bernstrasse sind die urbanen Gesichtspunkte am ehesten angebracht - schon in zweiter Reihe und im Raum Wegmühlegässli muss besser auf die bestehenden Strukturen Rücksicht genommen werden. • Externe Grenz- und Zonenabstände: Es wird nirgends erläutert, warum diese Abstände unerwähnt bleiben bzw. gestrichen werden sollen. Gerade im Bereich zur Parzelle 1116 mit dem K-Objekt und zum „sehr wertvollen, kommunal geschützten“ Einzelbaum EB85 wird zwingend ein grösserer Abstand als 6m zu Anlagen und Bauten nötig sein. Hier ist 	Übergeordnete Vorgaben schreiben für Areale eine minimale Dichte vor, die einzuhalten sind. Zur Überprüfung dieser Vorgaben verlangt der Kanton zwingend die Angabe einer minimalen Geschossfläche in den Planungsinstrumenten. Die minimale und die maximale Geschossfläche wurden im Rahmen der Vorarbeiten – u.a. im Rahmen der Testplanungen auf dem Areal – evaluiert. Der Studienauftrag wird zeigen, ob diese vorgegebene Dichte ortsverträglich und im Einklang mit den Ansprüchen an den Freiraum erreicht werden kann. Die zeitliche Abstimmung von ZPP-Verfahren und Studienauftrag bezweckt genau das: Die Vorgaben der ZPP werden im Studienauftrag getestet und können ggf. vor der öffentlichen Auflage noch justiert oder verfeinert werden. Die Gestaltung der unterschiedlichen Teilbereiche ist Aufgabe des Studienauftrags und wird nicht vorgängig vorgegeben. Der Schutz des Baums EB85 ist unbestritten, er wird im Studienauftrag berücksichtigt.	●

		insbesondere während der Bauphase Rücksicht auf den Wurzel- und Kronenbereich zu nehmen.		
GLP	12	<p>Erläuterungsbericht und Baureglement, Mass der Nutzung: Wurde der Abgleich der möglichen Geschossigkeit mit der max. GfO gemacht? Gerade bei Bauten am Hang ist es wichtig zu prüfen, ob die GfO mit halb im Terrain liegenden Untergeschossen ausreichend hoch ausgelegt wurde. Geschosse, wenn diese auch nur Nebenräume beinhalten, im Schnitt aber mehr als 1.2m aus dem Terrain ragen, müssen gesamthaft zur GfO gezählt werden. Dies kann zu unschönen Überraschungen führen. GfO welche eigentlich für die Verdichtung benötigt werden so für Nebenräume aufgebraucht.</p> <p>Die weiteren Vorschriften und Erläuterungen sind für uns nachvollziehbar und korrekt. Wir sind überzeugt, dass mit diesen Änderungen und Anpassungen ein optimal genutztes und identitätsstiftendes Quartier für Ostermundigen entsteht. Insbesondere scheint uns die Lage eines gut geplanten Hochpunktes bis 30m an der richtigen Stelle platziert. Dieser bildet den wichtigen Übergang zwischen dem unteren und oberen Ostermundigen und kann, gut gestaltet und mit der richtigen Nutzung die beiden Teile optimal verbinden.</p>	<p>Die minimale und die maximale Geschossfläche wurden im Rahmen der Vorarbeiten – u.a. im Rahmen der Testplanungen auf dem Areal – evaluiert. Der Studienauftrag wird zeigen, ob diese vorgegebene Dichte ortsverträglich und im Einklang mit den Ansprüchen an den Freiraum erreicht werden kann. Die zeitliche Abstimmung von ZPP-Verfahren und Studienauftrag bezweckt genau das: Die Vorgaben der ZPP werden im Studienauftrag getestet und können ggf. vor der öffentlichen Auflage noch justiert oder verfeinert werden.</p> <p>Die positive Stellungnahme wird dankend entgegengenommen.</p>	●

Gestaltung

Legende: K = Kenntnisnahme, ● = eintreten, ● = teilweise eintreten, ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
Moser	1	Als Bewohner (Besitzer) der Attikawohnung an der Bernstrasse 1 interessiert mich insbesondere, wie die Gestaltung (Art, Optik und Form der Gebäude) sowie die "Änderung Baureglement" angedacht ist. Aufgrund der Unterlagen gehe ich davon aus, dass die Bewohner Oberfeldweg 1 zukünftig in eine Häuserfront entlang der Bernstrasse blicken werde. Auch wenn dies aktuell nur in Graphischen Zeichnungen (Bauklötzen) ersichtlich ist. Es bestehen keine Informationen zur Gestaltung (Art, Optik und Form der Gebäude) der Häuserfront. Wann stehen entsprechende Unterlagen zu einer objektiven Beurteilung des zu erwartenden Ortsbildes zur Verfügung?	Die konkreten Volumina, die Gestaltung der Bauten und des Freiraums etc. ist Aufgabe des Studienauftrags, welcher bis im Herbst 2024 laufen wird. Im Nachgang dazu wird eine Überbauungsordnung (UeO) auf der Grundlage des Siegerprojektes erarbeitet. Die Projekte aus dem Studienauftrag werden zu gegebenem Zeitpunkt öffentlich ausgestellt.	●
Die Mitte	2	Ein qualitätssicherndes Verfahren über den gesamten ZPP-Perimeter ist für uns zwingend. Auf diese Weise kann auch auf die Weiterentwicklung des Ortsbildes Einfluss genommen werden.	Die positive Stellungnahme wird dankend entgegengenommen und die Absicht bestätigt.	K
Die Mitte		Im Baureglement ist unter Abschnitt 4 «Gestaltungsgrundsätze», Abschnitt 2 («Bauten und Freiräume sind so auszubilden ...») zu wie folgt zu ändern: «... dass zusammen mit der Umgebung eine harmonische Gesamtwirkung entsteht» (statt «gute» Gesamtwirkung). Der Begriff «harmonisch» umschreibt u.E. die Qualität des Gesamtbildes besser als das Allerweltswort «gut».	Der Vorschlag wird dankend entgegengenommen und der Satz wie vorgeschlagen geändert.	●
Die Mitte		Eine strassenbegleitende Bebauung entlang der Bernstrasse scheint uns sinnvoll. Wir begrüßen die Idee, mit Durchbrüchen Durchlässigkeit zu schaffen und so zu verhindern, dass eine Art von Mauer entsteht. Das neue Quartier darf sich seiner Umgebung nicht verschliessen, sondern muss sich nach aussen öffnen. Deshalb ist die vorgesehene «Kommunikations- und Begegnungszone» für uns sehr wichtig.	Die positive Stellungnahme wird dankend entgegengenommen und die Absicht bestätigt.	K
Die Mitte		Die Planung des Bereichs Bernstrasse/Wegmühlegässli verdient höchste Aufmerksamkeit. Kreuzungspunkt mit hohem Verkehrsaufkommen, Haltestelle Tram, viel Fussgängerverkehr, Treff- und Begegnungsmöglichkeiten auf dem geplanten Kleinplatz – das Konfliktpotenzial ist enorm hoch. Es ist mit allen	Der Raum entlang der Bernstrasse soll belebt sein, vermehrte Konflikte sind selbstverständlich nicht erstrebenswert. Entlang des gesamten Corso wird der Strassenabstand gegenüber der gesetzlichen Vorgaben um einen Meter erhöht, um den Gestaltungsspielraum zu	●

		möglichen rechtlichen und planerischen Massnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.	erhöhen. Die Strasse selber ist nicht Gegenstand der Planung «Tell».	
Die Mitte		Unterschiedliche Grundeigentümerinteressen (Seite 10): Mit Hilfe welcher Massnahmen wird die Koordination über einen längeren Zeitraum (Staffelung!) sichergestellt?	Der Studienauftrag gibt vor, dass eine Planung über den gesamten Perimeter erstellt werden muss, die Umsetzung hingegen individuell erfolgen kann. Es handelt sich «nur» um zwei Eigentümerschaften, die beide in die Planung und den Studienauftrag eingebunden sind (z.B. als Sachmitglied im Beurteilungsgremium des Studienauftrags). Nach dem Studienauftrag wird eine Überbauungsordnung erarbeitet, welche eine verbindliche Rechtsgrundlage für alle Grundeigentümerschaften im Perimeter schafft.	●
Die Mitte		Mit welchen Massnahmen können Grundeigentümer und Investoren verpflichtet werden, sich an den in der ZPP vorgesehenen Gemeinschaftseinrichtungen finanziell zu beteiligen?	Die ZPP schafft die planungsrechtlichen Vorgaben. Die Finanzierung und Betreuung von Gemeinschaftseinrichtungen sind in der Verantwortung des Liegenschaftseigentümers und werden ggf. privatrechtlich geregelt.	●
Pachali	6	Für die Planung und Überbauung soll Folgendes berücksichtigt werden. Bauen im Chalet oder Bauernhausstil um Dorfcharakter zu bewahren.	Die Gestaltung der Bauten und des Freiraums ist Gegenstand des Studienauftrags und zum jetzigen Zeitpunkt noch offen. Der Dorfcharakter ist jedoch im Wandel. An der Bernstrasse ist ein urbaner Charakter erwünscht. Dies wurde auch bereits in der RES so definiert.	●
WBGO	7	Abs. 4 Gestaltungsgrundsätze Damit tatsächlich ein «Quartierbaustein mit hoher Qualität» (vgl. Zweckbestimmungen) realisiert wird, reicht ein Gutachtenverfahren oder ein Workshop aus unserer Sicht nicht. Wir schlagen deshalb folgende Anpassung vor: «Mit einem qualifizierten Verfahren nach anerkannten Verfahrensregeln (Wettbewerb SIA 142 oder Studienauftrag SIA 143) ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept (Volumen und Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.» Um die gewünschten Qualitäten im Aussenraum sicherzustellen, ist der Fachbereich Landschaftsarchitektur zwingend im qualifizierten Verfahren zu integrieren.	Seit einigen Jahren ist die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens ein zwingendes Element jeder Arealentwicklung in der Gemeinde Ostermundigen und dieser Grundsatz wird neu auch im revidierten Baureglement festgesetzt. Die Durchführung eines Studienauftrags nach der SIA-Norm 143 ist beschlossen und in der Vorbereitung bereits weit fortgeschritten. Im Studienauftrag ist der Fachbereich Landschaftsarchitektur sowohl im Beurteilungsgremium wie auch in Bezug auf die Teamzusammensetzung der Teilnehmenden zwingend vorgeschrieben.	●
Heimatschutz	8	Um einen realen weiteren Schutz des Ortsbilds zu sichern (wie unter 5.2 Erläuterungsbericht erwähnt) reicht ein Qualitätssicherndes Verfahren nach SIA nicht. Auf diese Weise alleine werden die „höchsten Ansprüche an die Weiterentwicklung des Ortsbild „ (wie unter 5.2 Erläuterungsbericht erwähnt) klar nicht sichergestellt, auf Grund der fehlenden Ausgangslage. Auch werden Schutzbestimmungen des aktuellen Ortsbildschutzgebiets in gewissen Bereichen nicht gleichwertig ersetzt.	Um einen hohen Anspruch an die Gestaltung des neuen Quartiers zu erreichen, ist ein Verfahren nach SIA-Normen das richtige Instrument. Im vorliegenden Fall ist ein Studienauftrag nach SIA-Norm 143 mit Zwischenbesprechung die richtige Form. Wie in jedem qualitätssichernden Verfahren wird von den Teams eine ausführliche städtebauliche Analyse verlangt. In der Teilrevision des Bauinventar der Gemeinde Ostermundigen von 2019 hat	●

		Die gleichwertigen Qualitätsanforderungen gemäss bestehenden Ortsbilschutzperimeter und Gestaltungsrichtplan, übergreifend über die Bernstrasse und andere Strassenzüge, werden stark abgebaut ohne einen realen Ersatz. Die gemeinsamen Gestaltungsprinzipien an beiden Seiten der Bernstrasse drohen ungleich zu verwässern. Das Zentrum an der Gabelung Wegmühlegassli / Bernstrasse erhält keinen gemeinsamen Leitgedanken zur Entwicklung. Der Rahmenplan widerspricht dem restlichen Gestaltungsrichtplan auf der Ostseite Bernstrasse Ost. (Blankweg, Oberfeldweg). Inwiefern der Gabelungspunkt mit einem 30 m hohen Gebäude markiert werden soll, ist aus der Sicht einer fehlenden Ortsanalyse völlig unklar. Wichtiger wäre den zentralen räumlichen Begegnungsraum an der Bernstrasse strassenübergreifend zu stärken, mit einem starken und einheitlichen Zusammenhalt und Identifikation.	die Denkmalpflege die erwähnte Baugruppe (Ortsbilschutzgebiet) aus dem Bauinventar entlassen (aufgehoben).	
Heimatschutz	8	Der soziokulturelle und räumliche Aspekt wie Begegnungsorte, Freiräume, Quartiertreff, gemeinsame öffentliche Räume wird nicht erwähnt oder thematisiert.	Wichtige Eckpunkte resp. Anforderungen werden in der ZPP formuliert. Da die ZPP ein nicht abschliessendes Planungsinstrument ist, werden diese Themen in den weiteren Verfahrensschritten bearbeitet werden. Die Forderung nach einem Treffpunkt und nach ökologisch wertvollen Freiräumen sowie nach allgemein zugänglichen Freiräumen sind im Programm zum Studienauftrag enthalten.	●
Heimatschutz	8	Hangkante im Osten: "Spannend bei der Arealentwicklung wäre der Erhalt des Aussichtspunktes im Osten der Parzelle. Jedenfalls soll die bestehende natürliche Geländekante weiterhin ersichtlich bleiben". <ul style="list-style-type: none"> Die Hangkante ist im vorliegenden Dossier durch gleich grosse Volumen komplett verwässert und nicht mehr lesbar. Die 3 ineinander versetzten 3 Gebäudevolumen als Typologie zerstören die Hangkante und Lesbarkeit. Ausserdem sollten sie sich in der Höhe der anderen Gebäude einordnen und unterordnen. Ein Modell, mit welchem sich dies überprüfen lassen kann fehlt. Der Einbezug der Restparzelle (hinterliegenden Bereich (Parz. Nr. 1073)), in die neue ZPP verschlimmert diese Situation wesentlich und bedroht den geschützten Lindenhof wesentlich. 	Der Rahmenplan in der RES zeigt die Grundsätze der Entwicklung auf, nicht die exakte Bauvorgabe. In der RES geht es um strategische Betrachtungen über die gesamte Gemeinde (sprich anderer Massstab), es wird für das Tell-Areal ein urbaner Raum definiert. Die Gestaltung und die exakte Setzung sind Aufgabe des Studienauftrags.	●
Heimatschutz	8	ISOS Regional: Die gemeindeübergreifenden Schutzdefinition und Empfehlungen des ISOS regional sind nicht wiedergegeben. Diese mussten beantwortet werden.	Das ISOS regional ist nicht verbindlich und enthält lediglich Empfehlungen. Die Gemeinde stützt sich auf das Bauinventar des Kantons.	●
EVP		2.4 Gestaltungsgrundsätze Positiv ist es, dass auch im dicht überbauten Areal, Begegnungszonen geplant sind und dass die Planer die sich verändernde Klimasituation berücksichtigen	Die positive Stellungnahme wird dankend entgegengenommen und die Absicht bestätigt.	K

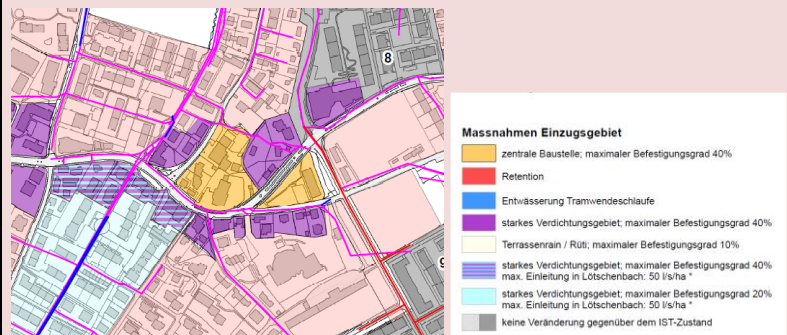
		(einheimische, dem Klima angepasste Bepflanzung, keine unnötig versiegelte Flächen, Vermeidung von Hitzeinseln etc.).		
EVP	9	Zum qualitätssichernden Verfahren: An der Orientierung vom 16. Januar dieses Jahres hiess es, es werde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Wir finden, dieser sei zwingend und den beiden weiteren zitierten Verfahren vorzuziehen. Bevor aufgrund der Vorgaben echte Pläne vorliegen ist es übrigens nicht leicht, sich ein Bild von der neuen Situation zu machen.	Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass ein Studienauftrag nach SIA 143 das richtige Verfahren ist. Dies aus dem Grund, dass nur in einem Studienauftrag eine Zwischenbesprechung stattfinden kann. Diese ist bei so komplexen Aufgaben wie der Entwicklung des Tell-Areals von hoher Bedeutung, da sie dem Beurteilungsgremium eine Steuerung der Entwürfe erlaubt. Ein Architekturwettbewerb nach SIA 142 muss anonym stattfinden und erlaubt daher keine Zwischenbesprechung. Eine vergleichbare Bearbeitungstiefe wie im Wettbewerb wird im Studienauftrag durch die Vorgabe von zwei Phasen sichergestellt. Ziel der ersten Phase (Phase Konzept) ist die Definition einer geeigneten Bebauungstypologie. In der zweiten Phase «Studie» wird dann die Architektur und Landschaftsarchitektur inkl. Umgebungsgestaltung, Grundrisse, Schnitte und Materialisierung erarbeitet.	●
EVP	9	Es werden unterschiedliche Grundeigentümerinteressen innerhalb der neuen ZPP erwähnt. Wie bringt man diese in der Gesamtplanung (Ortsbild) unter einen Hut?	Die ZPP gibt vor, dass eine Planung über den gesamten Perimeter erstellt werden muss, die Umsetzung hingegen individuell erfolgen kann. Es handelt sich «nur» um zwei Eigentümerschaften, die beide in die Planung und den Studienauftrag eingebunden sind (z.B. als Sachmitglied im Beurteilungsgremium des Studienauftrags). Zudem ist die Zusammenarbeit in einem Planungsvertrag geregelt.	●
EVP	9	Schutz des Ortsbildes Ein Architekturwettbewerb unter dieser Auflage ist gefordert!	Die Einordnung ins Ortsbild ist Teil der Aufgabe im Studienauftrag.	●
Grüne		Abs.4 Gestaltungsgrundsätze Aufgrund der offen formulierten ZPP und der bedeutenden Lage für dieses Vorhaben wäre ein Gutachtenverfahren oder ein Workshop ungenügend. >Mit einem qualitätssichernden Verfahren Wettbewerb nach der Ordnung SIA 142/2009 oder einem Studienauftrag nach der Ordnung SIA 143/2009 (Art. 99a BauV) über den gesamten ZPP-Perimeter ist eine qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept (Volumen und Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen. > Aufgrund der hohen Bedeutung der Aussenräume soll im Beurteilungsgremium zwingend ein:e Landschaftsarchitekt:in repräsentiert sein. Zudem müssen die Projekte durch eine:n Nachhaltigkeitsexpertin:en beurteilt werden.	Seit einigen Jahren ist die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens ein zwingendes Element jeder Arealentwicklung in der Gemeinde Ostermundigen und dieser Grundsatz wird neu auch im revidierten Baureglement festgesetzt. Die Durchführung eines Studienauftrags nach der SIA-Norm 143 ist beschlossen und in der Vorbereitung bereits weit fortgeschritten. Im Studienauftrag ist der Fachbereich Landschaftsarchitektur sowohl im Beurteilungsgremium wie auch in Bezug auf die Teamzusammensetzung der Teilnehmenden zwingend vorgeschrieben.	●

Grüne		<p>Wir begrüßen die Absicht den Aussenraum möglichst begrünt und unversiegelt zu gestalten. Die Formulierung ist jedoch sehr offen und sollte präzisiert werden.</p> <p>> Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und so weit möglich mit standortheimischen und klimaanpassungsfähigen Arten zu begrünen. Die im Zonenplan Landschaft geschützten Bäume sind zu erhalten oder 1:1 zu ersetzen. Eine Mindestzahl an XX Hochstammbäumen muss nachgewiesen werden. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten und die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken. Die Bodenversiegelung wird auf das Minimum beschränkt so dass das gesamte Arealwasser vor Ort versickern oder verdunsten kann. Die Untergeschosse sind auf das Minimum zu beschränken und dürfen nicht über die projektierte Fassadenlinie hinausragen.</p>	<p>Beim Tell-Areal wird das Schwergewicht auf die Innenentwicklung mit einer hohen Dichte gelegt. Untergeschosse und unterirdische Bauten (z.B. für die Einstellhalle) sind daher notwendig. Der Studienauftrag wird zeigen, wie dennoch eine nachhaltige, klimaangepasste Umsetzung erreicht werden kann. Im gesamten Gemeindegebiet von Ostermundigen gilt die Versickerungspflicht. Die Umsetzung erfolgt nach dem gültigen GEP (generelle Entwässerungsplanung) und ist im Planungsvertrag geregelt.</p> <p>Die geschützten Bäume, welche im Rahmen der Tell-Planung gefällt werden, müssen ersetzt werden.</p>	●
Kilchofer / Schneeberger	11	<p>Ziffer 4, Gestaltungsgrundsätze</p> <p>Bei den Gestaltungsgrundsätzen fehlen jegliche Anforderungen und Hinweise zur Rücksicht auf die bestehende Umgebung, insbesondere für den weniger städtischen Raum mit historischem Bezug am Wegmühlegässli.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Andernorts, wo man es nicht unbedingt erwarten würde, sind zum Beispiel Grundsätze im Sinne der Rücksicht vorhanden (ZPP 21): „Die Bebauung hat in ihrem Erscheinungsbild auf die [entlang der Bernstrasse] vorherrschende Struktur Rücksicht zu nehmen.“ • Der Teil von Leitsatz 2 der RES (“Das Wegmühlegässli soll als sekundäre Quartierachse mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet werden.“) findet keinen Niederschlag in den Gestaltungsgrundsätzen. Die Beschränkung auf einen Platz im Bereich der Einmündung bezieht sich nicht auf die Achse. • Auch von Leitsatz 3 („Mit der Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens für die weitere Planung wird die Bebauungsstrategie sorgfältig auf die örtlichen Strukturen ausgerichtet werden.“) ist nichts zu finden in den Gestaltungsgrundsätzen. Die sorgfältige Abstimmung auf den baulichen und teils historischen Bestand in der Umgebung muss als übergeordneter Gestaltungsgrundsatz aufgenommen werden, am besten als erster Punkt. • Auch der zweite Punkt „Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht...“ muss mit konkreteren Grundsätzen zu den Standorten und Abmessungen von Baukörpern ergänzt werden. <p>Als Begründungen führen wir folgende Überlegungen an:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ostermundigen ist nicht nur einfach eine neue Stadt, die ohne Bezug zur Geschichte aus dem Boden gestampft wird, sondern hat an diversen Orten einen gewissen historischen Charakter, den man nicht aufgeben darf. 	<p>Die Vorgaben zur Nutzung entlang des Corso werden in der ZPP an die Corso-Zone C gemäss neuem Baureglement O'mundo angepasst: 50% der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses können für Wohnen genutzt werden. Die Wohnflächen sind auf der von der Bernstrasse abgewandten Seite anzuordnen. Damit wird eine Kontinuität entlang der Bernstrasse angestrebt.</p> <p>Entlang des Wegmühlegässli sind keine öffentlichen Vorräume geplant. Das Wegmühlegässli ist nicht Teil des ZPP-Perimeters.</p> <p>Die konkreten Standorte sowie die Gebäudelänge und -tiefe der Baukörper werden im Rahmen des Studienauftrags erarbeitet.</p>	●

	<ul style="list-style-type: none">• Unsere Liegenschaften sind seit der Entlassung des Tells und des Nationals die einzigen Objekte im bisherigen Ortsbilschutzgebiet, das Bauernhaus Wegmühlegässli war nie im Inventar, was historische gesehen nicht ganz plausibel ist. Das formale Aufheben des Ortsbilschutzgebietes ist zwar nachvollziehbar, aber den im Erläuterungsbericht erwähnten "höchsten Ansprüchen an die Weiterentwicklung des Ortsbildes" ist jetzt erst recht Rechnung zu tragen.• Die aufgrund der Testplanung skizzierten Neubaukörper bzw. Gestaltungsbaulinien anstelle des heutigen Bauernhauses, in dieser Höhe, Dominanz und Präsenz bis dicht ans Wegmühlegässli würden den oben genannten Ansprüchen sicher in keiner Weise gerecht.• Die Areal-Entwicklung sollte mit dem Bestand gemacht werden, nicht gegen ihn.• Auch wenn dem Tell der Schutzstatus aberkannt wurde und das Bauernhaus Wegmü. 6+8 denkmalpflegerisch nicht schützens- oder erhaltenswert ist, so hat doch zumindest der Teilraum des ZPP-Perimeters am Wegmühlegässli zusammen mit unseren geschützten Liegenschaft Lindenhof (Wegmühlegässli 12 mit Hauptfassade Richtung Bernstrasse) und den geschützten Bäumen eine Aussage und Geschichte: Teil des „Ostermundigenguts“ mit dem Lindenhof war nachweislich auch das Bauernhaus als Ökonomiebetrieb. Somit gehören Lindenhof und Bauernhaus historisch und räumlich zusammen. Der nördliche Wohnteil des Bauernhauses steht noch immer auf der Parzellenummer 1117, unser Haupthaus auf Nr. 1116. Den Abriss des Bauernhauses und vor allem ein optisches Brechen der Achse zwischen Bernstrasse und Lindenhof durch gross dimensionierte Neubaukörper empfinden wir als Opferung der historischen Identität, auf welcher Ostermundigen sich entwickelt hat. Auf die Vergangenheit und die Bedeutung dieses Teilraums im Übergang zu den dahinterliegenden Wohnzonen am Wegmühlegässli muss deutlich mehr Rücksicht genommen werden. Wir hoffen sehr, dass die weiteren Prozessschritte diesen Werten vermehrt Rechnung tragen.		
--	--	--	--

Nachhaltigkeit / Energie

Legende: K = Kenntnisaufnahme, ● = eintreten, ● = teilweise eintreten, ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
SP	4	Abs 6: Ein grosser Teil des Energieverbrauchs und des CO2-Ausstosses entsteht nicht im Betrieb des Gebäudes, sondern beim Bau. Wir bitten Sie zu prüfen, wie die graue Energie bzw. Ansätze der Kreislaufwirtschaft angemessen in die Baureglementsänderung aufgenommen werden können. Eine Hilfestellung dazu bietet sich SIA 2040:2017 SIA-Effizienzpfad Energie an.	Die Verankerung solcher Grundsätze zur Kreislaufwirtschaft sind gemäss übergeordneter Gesetzgebung in einem Planungsinstrument nicht möglich. Das Thema wird aber im Studienauftrag aufgegriffen.	●
WBGO	7	Um die Gestaltungsgrundsätze zu konkretisieren schlagen wir zudem folgende Anpassungen vor: - «Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich mit standortheimischen und klimaangepassten Arten zu begrünen.»	Der Begriff «standortheimisch» wurde bewusst nicht verwendet, da im Zusammenhang mit Klimaüberlegungen standortheimische Pflanzen vielleicht nicht die richtige Wahl sind. Eine klimaangepasste Gestaltung des Freiraums ist Bestandteil des Studienauftrags.	●
WBGO	7	- «Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken. Maximal 40% der Fläche gemäss GEP dürfen befestigt sein. »	In den ZPP-Vorschriften wird auf den jeweils rechtsgültigen GEP verwiesen. In der aktuellen Fassung gilt für das Tell-Areal ein maximaler Versiegelungsgrad von 40% (nachfolgender Ausschnitt aus Nachführung GEP 2021). 	●
WBGO	7	Abs. 6 Energie Der im Jahr 2021 in Kraft getretene und behördenverbindliche Richtplan Energie der Gemeinde Ostermundigen sieht für den Standort Tell einen Wärmeverbund und Holz als Energieträger vor. Dies ist in der ZPP umzusetzen und der Abs. 6 Energie entsprechend anzupassen.	Der Abgleich mit der Energiefachstelle ist erfolgt. Eine Anschlusspflicht gibt es nicht, da es zum heutigen Zeitpunkt keine Anbieter gibt.	●

WBGO	7	Wir begrüßen die Vorgabe einer Unterschreitung um 10% der kantonal vorgeschriebenen gewichteten Gesamtenergieeffizienz. Jedoch gehen wir davon aus, dass ein Mindestwert definiert werden soll. Eine weitere Unterschreitung muss erlaubt sein. Dies soll in der Formulierung klargestellt werden. Zudem soll der Zielwert ohne Anrechnung der Eigenstromproduktion erreicht werden (analog zur ZPP Rüti Abs. 7 Bst. H): «Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert (ohne Anrechnung der Eigenstromproduktion) um mindestens 10 Prozent unterschreiten.»	Die Gesamtenergieeffizienz muss gemäss übergeordnete Vorgaben inkl. Eigenstromproduktion gerechnet werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass bei einer verdichteten Bauweise der geforderte Grenzwert ohne Eigenstromproduktion kaum erreicht werden kann. Bei der angegebenen Reduktion der Gesamtenergieeffizienz handelt es sich um die «Mindestanforderung», d.h. eine höhere Reduktion ist selbstverständlich möglich / erlaubt.	●
WBGO	7	Mit der vorgeschlagenen Regelung wird zudem die graue Energie nicht berücksichtigt. Im ZPP-Reglement soll ein verbindliches Ziel für die graue Energie festgelegt werden (vgl. SIA 2040:2017 SIA-Effizienzpfad Energie).	Eine weitergehende Regelung zum Energieverbrauch als gemäss Formulierungen des Kantons sind nicht genehmigungsfähig. Die Frage der grauen Energie wird Inhalt des Studienauftrags sein.	●
EVP	9	Energie - Wir weisen darauf hin, dass die Auswahl an Fotovoltaik-Elementen für Fassaden heute sehr gross ist (siehe Testwand im Bernapark!). Auch die Qualität ist gestiegen, ein Architekt hat damit wunderbare Gestaltungsmöglichkeiten. - Als Laien verstehen wir folgenden Satz nicht ganz: «Es wird vorgegeben, den kantonalen Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz für Neubauten um 10% zu unterschreiten.» Was bedeutet hier Unterschreitung, ist diese ökologischer als die Vorgabe?	Wird entgegengenommen. Der Grenzwert beschreibt, wie viel an externer Energie gebraucht werden kann. Grundsätzlich gilt, je tiefer der Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz ist, desto strenger sind die Anforderungen. Zur Berechnung der gewichteten Gesamteffizienz für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik, wird die Gesamtbilanz pro Jahr berechnet aus der Summe der zugeführten Energien, abzüglich der eigengenutzten Energie aus eigenerzeugter Energie. Somit führt die Unterschreitung des Grenzwertes zu einem ökologischeren Zielwert	●
EVP	9	5.6 Klima Die EVP unterstützt alle Punkte voll und ganz, auch die Analyse zu Tageslichteinfall und Schattenwurf. 5.7 Biodiversität Auch hier haben die Planer die volle Unterstützung der EVP.	Die positive Stellungnahme wird dankend entgegengenommen.	K
EVP	9	Zum Thema Energie haben wir allerdings noch Fragen. Sie haben eine Prioritätenliste erstellt: 1. Erdenergie 2. Grundwasser 3. Umgebungswärme für Heizung und Warmwasseraufbereitung. Wäre evtl. bei 3. auch Fernwärme möglich? «Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten.» Diesen Satz verstehen wir als Laien nicht. Wir würden eine Effizienz-STEIGERUNG als positiv verstehen und	Die Schaffung dieses Energieverbundes folgt jedoch einer längerfristigen Planung und steht für die Entwicklung des Tell-Areals nicht zur Verfügung. Je tiefer dieser Grenzwert, umso strenger sind die Anforderungen.	●

		unterstützen, ergo eine ÜBERSchreitung des Grenzwerts? Auch eine Lektüre zum GEAK hat uns nicht weitergeholfen. Woher kommt die Prozentbezeichnung?		
Grüne	10	<p>Abs.6 Energie</p> <p>Aufgrund der dichten Bebauung (Luftverschmutzung) und der absehbaren Pelletknappheit plädieren wir für eine Abstufung zwischen Umgebungswärme und Holzenergie.</p> <p>> Wenn Grundwasser technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme oder Holzenergie zu nutzen.</p> <p>> Wenn Umgebungswärme technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Holzenergie zu nutzen.</p>	<p>Auf Holzfeuerungen möchte man im dicht besiedelten Gebiet wegen der Feinstaubproblematik verzichten. In der ZPP Tell ist daher festgelegt, dass Holz erst zum Einsatz kommt, wenn Erdenergie, Grundwasser und Umgebungswärme nicht ausreichend genutzt werden können. Eine zusätzliche Abstufung zwischen Umgebungswärme und Holzenergie ist durchaus im Sinne der Gemeinde, die Formulierung wird dankend aufgenommen.</p>	●
Grüne	10	<p>Wir begrüssen die Vorgabe einer Unterschreitung um 10% der kantonal vorgeschriebenen gewichteten Gesamtenergieeffizienz. Mit dieser Regelung wird jedoch die graue Energie nicht berücksichtigt. Im ZPP-Reglement muss ein verbindliches Ziel für die graue Energie festgelegt werden. Dafür bietet der SIA 2040:2017 SIA-Effizienzpfad Energie eine Grundlage, um realistische Zielwerte (um bis 2050 Nettonull zu erreichen) zu ermitteln. Berücksichtigt werden sollen auch die Transportwege.</p> <p>>Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. Das in der 2040:2017 SIA-Effizienzpfad Energie gesetzte Zielwert von 90 kWh nicht erneuerbare Energie und von 11 kg Treibhausgasemissionen pro m² Energiebezugsfläche für Erstellung und Betrieb soll eingehalten bzw. unterschritten werden.</p>	<p>Die Gesamtenergieeffizienz muss gemäss übergeordnete Vorgaben inkl. Eigenstromproduktion gerechnet werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass der Grenzwert bei einer verdichteten Bauweise kaum ohne Eigenstromproduktion erreicht werden kann.</p>	●
Grüne	10	<p>> Die Dachflächen von neu erstellten Gebäuden sind zu mind. 60% mit Solarzellen auszurüsten, jene von bestehenden Gebäuden zu mind.40%. Ebenso sind die Fassaden wo von der Eignung und vom Schattenwurf her sinnvoll mit Solarzellen auszustatten.</p> <p>>Solarzellen und andere Baumaterialien sind aus Ländern zu beziehen, in denen dank unabhängigen Kontrollen Zwangsarbeit glaubwürdig ausgeschlossen werden kann.</p>	<p>Die gegenüber der kant. Gesetzgebung erweiterte Verwendungspflicht von Solarzellen wird über den vorgeschriebenen Grenzwert gesteuert. Zur Erreichung dieses Grenzwertes müssen verschiedene Massnahmen vorgesehen werden. Die Erfüllung dieser sehr strengen Vorgaben gemäss ZPP-Vorschriften ist im Studienauftrag auszuweisen.</p> <p>Eine Formulierung zur Herkunftskontrolle der Baumaterialien würde in die Eigentümer-/Wirtschaftsfreiheit eingreifen und ist daher in einem öffentlich-rechtlichen Planungsinstrument nicht genehmigungsfähig.</p>	●
Grüne	10	<p>Wurden in der Testplanung Szenarien mit Erhalt und Ergänzung vom Bestandesbauten geprüft? Aufgrund der Bedeutung der grauen Energie schlagen wir vor, im ZPP-Reglement die Wiederverwendung der bestehenden Bausubstanz zu prüfen.</p>	<p>Im Rahmen der Testplanung wurden zahlreiche Untersuchungen vorgenommen, um die Möglichkeiten der Verdichtung nach innen auszuloten. Dabei wurde nachgewiesen, dass die bestehenden Gebäude eine – mit heutigem Verantwortungsbewusstsein zwingend wahrzunehmende – angemessene Verdichtung</p>	●

		> Die Wiederverwendung bestehender Bausubstanz soll ernsthaft geprüft werden und als Kriterium für den unter Punkt 4 erwähnten Wettbewerb oder Studienauftrag Eingang finden.	verhindern. Aus diesem Grund wurde entschieden, dass sämtliche Gebäude auf dem Areal zurückgebaut werden können. Ob dennoch gewisse Teile erhalten werden können/sollen, wird sich im Studienauftrag zeigen.	
Grüne	10	Ausserdem begrüßen wir die im Erläuterungsbericht unter 2.5. erwähnte Interessensabwägung ökologischer Aspekte auch gegeneinander. Diese Interessensabwägung soll durch die/den unter Punkt 4 erwähnte:n Nachhaltigkeitsexpert:in:en erfolgen.	Die Interessenabwägung erfolgt durch das Beurteilungsgremium, welches aus verschiedenen Personen aus unterschiedlichen Fachgebieten zusammengesetzt ist.	●
Kilchhofer / Schneeberger	11	Ziffer 6, Energie Fortschrittliche Leitlinien, aber überflüssige Relativierungen: <ul style="list-style-type: none"> • wer definiert, was „unverhältnismässiger Aufwand“ wäre? • Ob „Bewilligungen erteilt“ werden, und • ob etwas „rechtlich nicht möglich“ wäre, wird in andern Verfahren bestimmt. Eigentlich genügt eine klare Prioritätenreihenfolge oder der Verweis auf einen allfälligen Energierichtplan.	Die Frage der Verhältnismässigkeit ist in den kantonalen Vorgaben des Amtes für Umwelt und Energie (AUE) festgelegt: Bei Neubauten ist die Pflicht, einen bestimmten erneuerbaren Energieträger einzusetzen, grundsätzlich verhältnismässig. Bei bestehenden Bauten kann es unter Umständen vorkommen, dass der wirtschaftliche Aufwand so hoch ist, dass eine Pflicht unverhältnismässig erscheint. Mehrkosten von weniger als 20 % werden i. d. R. als verhältnismässig betrachtet. Für die Ermittlung der Mehrkosten sind für beide Energieträger die Jahreskosten, bestehend aus Investitionskosten, Betriebskosten und Wartungskosten, zu berechnen und zu vergleichen. Der Nachweis muss im Baubewilligungsverfahren oder im Meldeverfahren nach Art. 40a KEnG erbracht werden (Auszug aus «Muster für kommunale Energievorschriften», Amt für Umwelt und Energie AUE, 2022).	●

Erschliessung und Parkierung

Legende: K = Kenntnisnahme ● = eintreten ● = teilweise eintreten ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
Die Mitte	2	Im Baureglement muss unter Ziffer 4 «Erschliessung», Ziffer 4, die Anlieferung für das Gewerbe klar definiert werden.	Die Erschliessung, also auch die Anlieferung für das Gewerbe, muss gemäss ZPP über das Wegmühlegässli erfolgen. Die gesamte Erschliessung des Areal (konkrete Wegführung und Ausgestaltung etc.) ist Bestandteil des Studienauftrags.	●
Die Mitte	2	Die vorgesehene Erschliessung über das Wegmühlegässli führt unweigerlich zu einer Mehrbelastung sowohl am Knoten Bernstrasse/Wegmühlegässli als auch für das gesamte Wegmühlegässli, das durch ein Wohnquartier führt. Es wird mit der (Wieder-)Inbetriebnahme der Schulanlage Rothus zudem von vielen Schülerinnen und Schülern benutzt. Sofern keine alternative Erschliessungsmöglichkeiten vorhanden sind, ist mit geeigneten rechtlichen und planerischen Massnahmen dafür zu sorgen, die negativen Auswirkungen für das Wegmühlegässli möglichst niedrig zu halten. Gemäss Leitsatz 2 RES soll das Wegmühlegässli bekanntlich «als sekundäre Quartierachse mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet werden». Unsere Befürchtung ist die, dass dieser Leitsatz mit den ZPP 39-Bestimmungen zu der Erschliessung nicht eingehalten werden kann.	Es wird auf dem Wegmühlegässli eine gewisse Mehrbelastung bis zur Arealeinfahrt geben. Es sind jedoch keine verkehrintensiven Nutzungen zugelassen, die Anzahl der neuen Parkplätze ist sehr beschränkt. Eine Einmündung resp. Einfahrt ab Bernstrasse ist – u.a. wegen dem Tramprojekt, aber auch wegen der topografischen Lage und der bestehenden Kurve – nicht möglich. Entscheidend ist die Berücksichtigung der Sichtwinkel und -verbindungen. Eine andere Lösung für die Erschliessung durch den motorisierten Verkehr ist nicht möglich.	●
SVP	3	Die Frage der Parkplätze erscheint uns gemäss den Mitwirkungsunterlagen an diesem Standort als gut gelöst	Die positive Stellungnahme wird dankend entgegengenommen.	K
SP	4	Abs 5: «Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 0.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss Art. 49 ff BauV ist anzustreben. Im Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen.» Die SP begrüsst das Maximum von 0,5 Abstellplätzen und die angestrebte weitere Reduktion ausdrücklich. Die gute Erschliessung rechtfertigt die Werte. Die Formulierungen sind jedoch schwer verständlich. Bezogen auf die ZPP wird von einem Maximalbedarf (0,5 Abstellplätze) gesprochen. Bezogen auf die kantonale Bauverordnung ist der gleiche Wert jedoch ein Minimalbedarf. Die SP schlägt	Der Gemeinderat möchte auf Verweise auf andere Grundlagen, wie z.B. das kantonale Recht, in diesem Fall verzichten. Die maximale Zahl von 0.5 Abstellplätze pro Wohnung soll fixiert werden, unabhängig von der kantonalen Vorgabe. Aus diesem Grund wird die bestehende Formulierung bevorzugt. Max.	●

		deshalb eine redaktionelle Änderung vor: «Eine Unterschreitung des kantonalen Minimalbedarfs gemäss Art. 49 ff BauV ist anzustreben.» Wir hoffen, mit diesen Eingaben die Entwicklung eines attraktiven Quartiers im Tellareal zu fördern.		
Pachali	6	Parkplätze in genügender Anzahl (2 pro Wohnung und auch genügend Motorradparking). Weiter genügend Besucherparkplätze. Hinfahren, parkieren und wegfahren ist umweltfreundlicher und Lärmemissions reduzierender als Verkehr, der stundenlang Parkplatz sucht.	An dieser hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage beurteilt der Gemeinderat die vorgeschlagene Anzahl Abstellplätze als ausreichend.	●
WBGO	7	Abs. 5 Erschliessung Die Formulierung, dass nicht nur Besucher- und Serviceparkplätze, sondern auch Kurzzeitparkplätze «in ausreichender Anzahl» zur Verfügung stehen sollen, scheint uns zu weit gefasst. Wir schlagen folgende Anpassung vor: «Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen. Besucher-, Service- (Spitex, Unterhaltungsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden. Falls notwendig ist eine beschränkte Zahl Kurzzeitparkplätze vorzusehen. »	Die Formulierung wird dahingehend korrigiert, dass von «Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner» und von «Besucher-, Gewerbe- und Kurzzeitparkplätzen» (wie z.B. auch in der ZPP Werkquartier) die Rede ist. Auf die vorgeschlagene Ergänzung wird verzichtet.	●
WBGO	7	0.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist an diesem Standort aufgrund der guten öV-Anbindung viel. Anzustreben ist ein Wert von maximal 0.3 Abstellplätze.	Die Unterschreitung des gesetzlichen Minimums von 0.5 Parkplätzen pro Wohnung bedingt ein Mobilitätskonzept. Da dieses auf den zukünftigen Nutzungen basiert, kann dieses erst auf der Basis eines konkreten Projektes erstellt werden. Somit kann die vom Kanton geforderte Mindestanzahl in der ZPP nicht reduziert werden. Die Gemeinde legt jedoch Wert darauf, dass die Anforderung zur Reduktion in der Planung des Bauprojektes berücksichtigt wird.	●
WBGO	7	Die gemäss Norm VSS SN640 065 definierte Anzahl von einem Abstellplatz pro Zimmer unterstützen wir ausdrücklich. Jedoch soll mindestens die Hälfte der Plätze überdacht sein. Unser Vorschlag lautet deshalb: «Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019). Pro Wohnung ist 1 Veloabstellplatz Die Hälfte der Plätze ist zu überdachen.	Aufgrund der hohen Anzahl der notwendigen Veloparkplätze wird wohl ein beträchtlicher Teil davon in den Gebäuden angeordnet werden müssen. Eine weitere Einschränkung in der ZPP ist nicht stufengerecht.	●
EVP	9	2.5 Erschliessung Wir stellen uns die Verkehrssituation als eine grosse Herausforderung vor. Besondere Beachtung sollten die Fussgänger/innen erhalten, sie werden überall be- und verdrängt durch rollenden Verkehr, selbst auf den Trottoirs.	Der Gemeinderat ist sich der Problematik bewusst. Die Lenkung der Fussgänger/innen folgt bewusst entlang der Bernstrasse, damit der neue Corso als belebte Achse gestaltet werden kann. Aus diesem Grund soll auch keine Erschliessung ab der Bernstrasse ins Tell-Areal führen, auf	●

			Trottoirüberfahrten wird vollständig verzichtet.	
EVP	9	Bezüglich der Parkplätze teilen wir die Auffassung, dass eine autoarme Siedlung anzustreben ist. Das gesetzliche Minimum an Parkplatz pro Wohnung dürfte evtl. unterschritten werden. Die Bewohner/innen haben praktisch vor der Haustür Anschluss an den öffentlichen Verkehr. Wer trotzdem ein Auto besitzt, muss einen Einstellhallenplatz mieten und das Auto dort abstellen und keinesfalls auf einem Besucherparkplatz. Denn, dass für Besucher/innen, Service- und Lieferdienste sowie Spitexpersonal etc. genügend Plätze zur Verfügung stehen, ist zentral (siehe Bemerkungen unter Allgemeines!)	Die Unterschreitung des gesetzlichen Minimums von 0.5 Parkplätzen pro Wohnung bedingt ein Mobilitätskonzept. Da dieses auf den zukünftigen Nutzungen basiert, kann dieses erst auf der Basis eines konkreten Projektes erstellt werden. Somit kann die vom Kanton geforderte Mindestanzahl in der ZPP nicht reduziert werden. Die Gemeinde legt jedoch Wert darauf, dass die Anforderung zur Reduktion in der Planung des Bauprojektes berücksichtigt wird.	●
EVP	9	Zu einer autoarmen Siedlung gehören zwingend genügend Veloabstellplätze. Für Bewohner/innen sind Innenplätze vorzuziehen, eigentliche Veloräume. Sie schützen vor Diebstahl und Witterungsschäden. Autos erhalten schliesslich auch einen geschützten Innenraum.	Aufgrund der hohen Anzahl der notwendigen Veloparkplätze wird wohl ein beträchtlicher Teil davon in den Gebäuden angeordnet werden müssen.	●
EVP	9	5.3 Verkehr Eventuelle Senkung der Parkplatzzahl dank eines Mobilitätskonzepts für Bewohner/innen ja, aber unbedingt genügend Plätze für Besucher/innen und Serviceleute. Wo könnte die Gemeinde Möglichkeiten schaffen für kostenpflichtige Langzeitparkierung? Ob wir es wollen oder nicht, es werden nie alle Besucher/innen mit dem ÖV anreisen. Bitte bei dieser und künftigen Planungen berücksichtigen!	Die Schaffung von kostenpflichtigen Parkplätzen durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen.	●
Grüne	10	Abs.5 Erschliessung Eine erhöhte Anzahl Parkplätze führt zu einer Bebauung des gesamten Untergrundes und zur Einschränkung der Aussenraumqualität. Aufgrund der guten ÖV-Anbindung ist der Anzahl Parkplätze noch stärker einzuschränken. Daher schlagen wir folgende Änderungen vor: > Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen. Besucher- und Serviceparkplätze (Spitex, Unterhaltsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden.	Die Formulierung wird dahingehend korrigiert, dass von «Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner» und von «Besucher-, Gewerbe- und Kurzeitparkplätzen» die Rede ist.	●
Grüne	10	> Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 0.5 0.2 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss Art. 49 ff BauV ist anzustreben. Im	Die Unterschreitung des gesetzlichen Minimums von 0.5 Parkplätzen pro Wohnung bedingt ein Mobilitätskonzept. Da dieses auf den zukünftigen Nutzungen basiert, kann dieses erst auf der Basis eines konkreten Projektes erstellt werden. Somit kann die vom Kanton geforderte Mindestanzahl in der ZPP nicht reduziert	●

		Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen.	werden. Die Gemeinde legt jedoch Wert darauf, dass die Anforderung zur Reduktion in der Planung des Bauprojektes berücksichtigt wird.	
Grüne	10	> Für den Parkplatzbedarf der übrigen Nutzungen gelten die Minimalwerte von Art. 52 ff. BauV.	Die Spannweite der gesetzlichen Vorgaben wird auf Stufe ZPP nicht eingeschränkt.	●
Grüne	10	Den Veloabstellplätzen soll mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die gemäss Norm VSS SN640 065 definierte Anzahl von einem Abstellplatz pro Zimmer unterstützen wir. Min. die Hälfte der VAP ist zu überdachen. Es soll ausreichend Platz vorhanden sein für Anhänger, Cargovelos, Lastenvelos sowie Ladeinfrastruktur für e-Bikes. Auch für die übrige Nutzungen ist eine ausreichende Anzahl gut platzierter Veloabstellplätze zu sichern, z.B. 4 VAP/100m2 GF.	Die Anforderungen betr. Anzahl Veloabstellplätze gemäss der Norm werden als richtig erachtet. In Anlehnung an das neue Baureglement Ostermundigen wird Art. 52 Abs. 5 übernommen: «Für Lastenräder, Fahrradanhänger und Spezialvelos sind genügend Freiflächen einzuplanen.»	●
Grüne	10	> Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» (Version 2019). Pro Wohnung ist 1 Veloabstellplatz Die Hälfte der Fahrradabstellplätze ist zu überdachen. Pro 10 Fahrradabstellplätze ist ein ausreichender Platz für Cargovelo, Anhänger und dgl. sicherzustellen. Die Ladeinfrastruktur für e-Bikes ist für die gedeckten Abstellplätze zu gewährleisten.	Aufgrund der hohen Anzahl der notwendigen Veloparkplätze wird wohl ein beträchtlicher Teil davon in den Gebäuden angeordnet werden müssen. In Anlehnung an das neue Baureglement Ostermundigen wird Art. 52 Abs. 5 übernommen: «Für Lastenräder, Fahrradanhänger und Spezialvelos sind genügend Freiflächen einzuplanen.»	●
Grüne	10	Die Durchwegung für den Langsamverkehr soll wie im Erläuterungsbericht beschrieben im Reglement festgehalten werden.	Die Durchwegung ist eine der Vorgaben aus der RES. Die konkrete Gestaltung, die Unterteilung in öffentlich/halb öffentlich/privat sowie die Linienführung sind Bestandteil des Studienauftrags.	●
Kilchhofer / Schneeberger	11	Ziffer 5, Erschliessung: „Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das Wegmühlegässli.“ (Art. 79e) „Eine Zufahrt direkt ab Bernstrasse ist nicht zugelassen“ (Erläuterungsbericht). • Diese Einschränkung ist zu starr, in dieser Radikalität nicht haltbar und auch nicht zukunftsfähig. Die Definition „motorisierter Verkehr“ ist auch nicht mehr spezifisch auf Autos reduziert, wo bald jedes zweite Velo einen Motor hat. Die Absicht ist klar, dass primär die Behinderung des Tramverkehrs ausgeschlossen werden soll. So ist es sicher vernünftig, das Linksabbiegen von Autos oder Lieferwagen für die Zu- und Wegfahrt ab und auf die Bernstrasse zu minimieren. Allerdings müssten diese dann alle in der Tram-Haltestelle Wegmühlegässli nach links abbiegen, wo das Linksabbiegen für Velos im Tramprojekt noch immer ungelöst ist. Aber für Anlieferung u.ä. ist ein Rechtsabbiegen in jedem Punkt der Bernstrasse ja konfliktarm oder gar konfliktfrei möglich. Zudem läuft die Entwicklung der Logistik und der Fahrzeugtechnik stürmisch, z.B. mit elektrifizieren	Eine Einmündung resp. Einfahrt ab Bernstrasse ist– u.a. wegen dem Tramprojekt, aber auch wegen der topografischen Lage und der bestehenden Kurve – nicht möglich. Entscheidend ist die Berücksichtigung der Sichtwinkel und -verbindungen. Die Lenkung der Fussgänger/innen folgt bewusst entlang der Bernstrasse, damit der neue Corso als belebte Achse gestaltet werden kann. Aus diesem Grund soll auch keine Erschliessung ab der Bernstrasse ins Tell-Areal führen, auf Trottoirüberfahrten wird vollständig verzichtet.	●

		Kleinstfahrzeugen oder auch Lastenvelos. Deshalb ist diese starre Regelung nicht sachgerecht.		
--	--	---	--	--