Grüne Ostermundigen
Vorstand
c/o Ursula Lüthy
Wegmühlegässli 57
3072 Ostermundigen

Gemeinderat Ostermundigen
Schiessplatzweg 1
3072 Ostermundigen
Per Mail an planung@ostermundigen.ch

Ostermundigen, 22. Februar 2021

**Änderung Zonenplan Baureglement ZPP Nr. 37 „Rüti 1“**
**Mitwirkungsverfahren**
**Stellungnahme Grüne Ostermundigen**

Sehr geehrte Damen und Herren
Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr und lassen Ihnen unsere Stellungnahme zur aufgelegten «*ZPP Nr. 37 Rüti 1*» zukommen.

Grundsätzlich begrüssen die Grünen Ostermundigen die formulierten Absichten für das Areal. Die Stärkung des öffentlichen Verkehrsmittelangebots in Ostermundigen durch die neue Tramlinie und die damit verbundene Tramwendeschlaufe sind notwendig. Wir sind auch überzeugt, dass diese gut erschlossene Zone, mit Nähe zum Wald und zu Schuleinrichtungen, sich als Wohngebiet für die Innenentwicklung bestens eignet.

Die Grünen Ostermundigen erachten es jedoch als planerischen Irrtum und Verschwendung von wertvollem Raum, die Tramwendeschlaufe hier bauen zu wollen. Insbesondere angesichts der Verknüpfung der Wendeschlaufe Rüti mit der Verlegung der Sportplätze auf die sog. Dritte Allmend, welche aus Sicht der Grünen Ostermundigen Landwirtschaftsland bleiben soll, steht unsere Partei dem Ansinnen, eine Wendeschlaufe auf dem Sportplatz Rüti 1 zu erstellen, weiterhin ablehnend gegenüber. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Eingaben im Mitwirkungsverfahren «Varianten Tramwendeschlaufe und Erschliessung Rüti» vom

Herbst 2018, wo wir den Bereich Ecke Bernstrasse/Rütiweg, mit der Option einer späteren Verlängerung der Tramlinie bis zum Bahnhof Deisswil, bevorzugten.
Die weiteren Ausführungen sind vor dem Hintergrund dieser grundsätzlichen Kritik zu verstehen.

Wir stellen fest, dass die Zone Rüti 1 räumlich einen schwierigen Knotenpunkt im heterogenen Siedlungsgefüge darstellt. Dabei müssen sehr unterschiedliche Funktionen und Ansprüche erfüllt werden. Einerseits sollen Aufenthaltsqualität, Begegnungsfunktion und Kinderfreundlichkeit eines Wohnquartiers gewährleistet werden, andererseits muss die Infrastruktur einer kombinierten Tram- und Bushaltestelle mit übergeordneter Bedeutung und Ausstrahlung einwandfrei funktionieren. Darum sind wir auch überzeugt, dass diese komplizierte Aufgabe sehr hohe städtebauliche, architektonische und landschaftliche Qualitäten verlangt.

Im Hinblick auf die Klimakrise, und im Bewusstsein, dass der Bausektor einer der grössten Ressourcenverbraucher und $CO_2$-Emitenten darstellt, soll jedes Neubauprojekt kritisch hinterfragt und optimiert werden.

Insbesondere folgende Punkte müssen aus unserer Sicht präzisiert oder überarbeitet werden:

**BaurR Art. 80**, <u>Abs.3 bis 5 Art der Nutzung</u>
Die Zone soll als Ganzes geplant und gelebt werden. Wir erachten daher die trennende Wirkung der Tram- und Buswendeschlaufe (Sektor C) durch das Areal als sehr problematisch. Die Testplanung mag diesbezüglich nicht zu überzeugen. Das Gebäude und der dazugehörende Freiraum innerhalb der Wendeschlaufe (Sektor B) können nur schwer mit den anschliessenden Häusern und dem Aussenraum verbunden werden; der Bau wirkt wie ein Solitär. Auch die Lage der Haltestellen, zwischen beiden Wohnhäusern wirkt fehl am Platz. Das Areal wird durch einen regelmässig befahrenen ca. 23 Meter breiten Asphaltstreifen zerschnitten. Gleichzeitig sind der Ort und seine nahe Umgebung alles anderes als urban. Ob dieser Raum die Qualitäten eines Platzes erfüllen kann, sei dahingestellt.

Welche Alternativen wurden für die Lage der Haltestellen und der Wendeschlaufe auf diesem Areal geprüft? Wäre eine Haltestelle auf Strassenseite nicht möglich? Könnte dafür der Strassenraum mehr in Anspruch genommen werden? Könnte die Tramschiene in die Busspur integriert werden, damit der Fahrbereich möglichst reduziert werden kann?

Die aktuelle Definition von Sektor C lässt, ausser einer kleinen Verschiebung, keinen Spielraum zu. Unter diesen Bedingungen sind die formulierten Ziele nur schwer zu realisieren. Mit verschiedenen Elementen wie Bepflanzung, feste Möblierung oder sogar einer Brücke (bewohnt oder nur als Aussenraum) könnte man die zwei Sektoren A und B besser verbinden.

Eine Unterscheidung der Sektoren A und B ist aus unserer Sicht, in dieser Planungsphase, kontraproduktiv. Der Spielraum soll zwischen Wohn-, Gemeinschafts- oder stiller Gewerbenutzung möglichst offenbleiben. Wie die Erdgeschosse an dieser schwierigen Lage optimal genutzt werden können, soll sich im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zeigen.

Wir begrüssen die Absicht, einen Quartierraum oder einen Jugendtreff einzurichten. Dieses Vorhaben muss jedoch verbindlich sein und durch eine Quersubventionierung der Gemeinde unterstützt werden. Falls reglementarisch möglich, sollen dafür Gelder aus der „Spezialfinanzierung Mehrwertabschöpfungen" verwendet werden.

Abs. 6 und 7 Mass der Nutzung
Gelten die Angaben a) und b) pro Sektor oder für beide?
Das Festlegen einer Geschossfläche pro Sektor ist mit den noch offenen Sektorenflächen wenig sinnvoll. Eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ist für diesen Fall eher angebracht. Angesichts der guten Erschliessung soll hier eine hohe Dichte realisiert werden können. Ein GFZo von Maximum 1.2 ist an dieser Lage realistisch und anzustreben.

Abs. 8 Grundsätze
Die Gemeinde Ostermundigen soll als Grundeigentümerin die Chance nutzen, hier einen Quartierbereich mit hoher Wohnqualität und attraktiven Begegnungs- und Trefforten für alle zu schaffen. Um diese Überbauung dem Profitzwang zu entziehen und eine bezahlbare Wohnqualität zu ermöglichen, ist eine Abgabe an gemeinnützige Bauträger zwingend und ein Anteil an kostengünstigen Mietwohnungen soll vorgeschrieben werden. Die Baurechtnehmer*innen sollen zu hohen Nachhaltigkeitskriterien verpflichtet werden (siehe «Energie»).

Die Komplexität der Aufgabe macht es zwingend erforderlich, einen Wettbewerb nach SIA 142 oder einen Studienauftrag nach SIA 143 durchzuführen; ein Gutachtenverfahren wäre in diesem Fall ungenügend.

Es muss den Quartierbewohner*innen und öV-Nutzer*innen ein lebendiges naturnahes Wohnumfeld geboten werden. Der Aussenraum muss ökologisch und nachhaltig gestaltet werden. Hier muss ein Beitrag gegen Stadterhitzung und für die Biodiversität geleistet werden. Ein möglichst hoher Anteil an unversiegelten Flächen ist zu gewährleisten. Um die Qualität des Aussenraumes zu sichern, ist ein festgelegter minimaler Anteil der gesamten Baukosten zu definieren.

Mobilität
Die Lage direkt an der Tramhaltestelle verlangt ein autoarmes Mobilitätskonzept. Dabei müssen Autoparkplätze auf ein Minimum an Besucherparkplätzen beschränkt werden: ein Maximum von 0,1 Parkplätze pro Wohnung ist realistisch und anzustreben (Konkretisierung des Abschnitts «Erschliessung», S.17 **Erläuterungsbericht**). Wenn die Aussenraumgestaltung es ermöglicht, werden die Besucherparkplätze

oberirdisch integriert, um Materialverschwendung (Bau einer Einstellhalle) zu vermeiden.
Parallel muss eine hohe Anzahl an Veloabstellplätze definiert werden: 1 Velo/Zimmer, mindestens die Hälfte davon gedeckt. Zusätzlich müssen für Tram-Pendler aus der Rüti öffentliche Veloabstellplätze in der Nähe der Tramhaltestelle geschaffen werden.
Die vorgesehene Lage der Einfahrt zur Tiefgarage macht die Situation für FussgängerInnen und VelofahrerInnen so unattraktiv und gefährlich wie die Einfahrt zur Migros Ostermundigen. Dies kann aber je nach Anzahl Parkplätze deutlich entschärft werden (siehe Mobilitätskonzept oben).

Energie
20% unter den geltenden kantonalen Vorgaben ist ein Minimum. Die Gemeinde sollte offensivere und mutigere Ziele setzen, mit der Abgabe in Baurecht konnte der Bedingung der Realisierung ein plus-Energie Haus festlegt werden. Bei der Planung soll, neben der Betriebsenergie, ebenfalls die graue Energie berücksichtigt werden. Deswegen muss ein gesamtbetrachtendes Label gewählt werden. Der Gemeinderat entscheidet, ob die Kriterien der SIA 112, 2000 Watt Gesellschaft oder SNBS in diesem Fall geeigneter sind.

**Weitere Punkte**

Im Erläuterungsbericht ist ein Kunstrasen als Ersatz des einen Fussballfeldes erwähnt, um die Strapazierfähigkeit und Nutzungsintensität zu erhöhen. Hier möchten die Grünen Ostermundigen nochmals und nachdrücklich auf einen Winternaturrasenplatz als Alternative hinweisen. Winternaturrasenplätze sind Spielfelder, die aufgrund der langen Wurzeln sehr robust sind und mit kurzen Erholungspausen auskommen; damit sind sie während fast des ganzen Jahres bespielbar.
Die Sportplätze sollen nicht aufgehoben werden, bevor anderswo Ersatz ohne Kunstrasen geschaffen wird, was nicht auf Landwirtschaftsland geschehen soll.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme und
freundliche Grüsse

Thomas Feider
Mitglied Grüne Ostermundigen
Architekt ETH

Ursula Lüthy
Präsidentin Grüne Ostermundigen