



An den Gemeinderat
3072 Ostermundigen

3072 Ostermundigen, 27. April 2017

Mitwirkung UeO Lindendorf II

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Die EVP Ostermundigen nimmt zur vorgesehenen Überbauungsordnung Lindendorf II wie folgt Stellung:

Erläuterungsbericht	Bemerkungen EVP
<p>1 Planungsgegenstand</p> <p>1.1 Ausgangslage</p> <p><u>Auslöser</u> Im Rahmen einer konkreten Machbarkeitsstudie für die Erneuerung einiger Liegenschaften im Lindendorf wurde durch die Eigentümer und den beauftragten Architekten die Idee einer Nutzungserweiterung bzw. Aufstockung eingebracht. Die Gemeinde Ostermundigen hat diese Idee positiv aufgenommen. Ein Informationsanlass unter allen Grundeigentümern am 14. November 2014 zeigte grosse Akzeptanz. So unterstützen die Grundeigentümer die notwendigen Planungsarbeiten und übernehmen gemeinsam die Kosten für die Studie zur Weiterentwicklung des vorliegenden Planerlassverfahrens von Lindendorf II.</p>	<p>Die EVP begrüsst die Initiative und die Zusammenarbeit der Grundeigentümer zur Nutzungserweiterung bzw. Aufstockung der bestehenden Liegenschaften Lindendorf II ausdrücklich. Eine solche Zusammenarbeit hat Vorbildcharakter für andere Siedlungsgebiete in Ostermundigen, die sich für eine Verdichtung eignen. Zudem können wertvolle Erfahrungen gemacht werden, auf die andere Grundeigentümerschaften zurückgreifen können.</p>
<p>2 Überbauungsstudie im Workshopverfahren</p> <p><u>Aufstockung</u> Mit den grosszügigen Aussenräumen innerhalb der bestehenden Überbauung Lindendorf II scheint eine bauliche Verdichtung mittels Aufstockung von mehreren Geschossen ortsbaulich ohne Schmälerung der wertvollen und grosszügigen Aussenqualität durchaus verträglich. Die Höhenstaffelung der Bestandesbauten wird dabei weitgehend beibehalten. So können die mittig liegenden Gebäude von 4 auf</p>	<p>Die EVP teilt die Ansicht, dass eine bauliche Verdichtung (Aufstockung um 2 - 3 Geschosse) aufgrund der grosszügigen Aussenanlagen und der Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden in diesem Quartier verträglich und auch sinnvoll ist.</p>

maximal 7 Geschosse erweitert werden, während die aussen liegenden Gebäude maximal 6 Geschosse aufweisen dürfen. Dadurch soll der offene Charakter der Siedlung beibehalten werden.

.....
.....

Weiter siegt im generellen die Umsetzung vor, auf die Vorgabe von Attikageschossen zu verzichten. So sollen die maximal zulässigen Geschossezahlen auch die jeweilige maximale Dachkante definieren.

Architektonisches Konzept

Die einheitliche Erscheinung des heutigen Siedlungsbildes soll gewahrt werden. Für die Erweiterung wird daher auf eine einheitliche Formgebung, resp. Materialisierung geachtet. Für die Umsetzung sieht die Gemeinde vor, mit der ersten Baueingabe ein übergeordnetes Gestaltungskonzept über alle Gebäude zu verlangen. Das Konzept wird dabei anhand eines Richtprojektes resp. von vorgegebenen Gestaltungsrichtlinien durch die Fachgruppe "Bau und Gestaltung" geprüft werden.

Umgebungsgestaltung

Der stark durchgrünte Siedlungsgrünraum mit den Baumpflanzungen ist wohlthuend gefasst. Das Freiraumflächenangebot ist für eine Aufzoning ausreichend vorhanden.

Die einzelnen Umgebungsteile der Wohnbauten sind stark segmentiert und unterteilt. Der Nutzwert und die Aussenraumqualität der heutigen Anlage sind teilweise verbesserungswürdig.

.....
.....

Die zusätzlich vorgeschriebenen Velo-Abstellplätze werden in der Umgebung Platz einnehmen. Diese sind im Zusammenhang mit der Aufwertung der Eingangsbereiche zu planen.

Dadurch, dass die das Gebiet umgebenden Gebäude weniger hoch als die innen liegenden gebaut werden sollen, entfällt der Eindruck einer die Siedlung umgebenden «Stadtmauer».

Die EVP unterstützt die Meinung, dass auf Attikageschosse zu verzichten sei.

Die einheitliche Erscheinung des Siedlungsbildes erachtet die EVP als unbedingt notwendig, damit die Ausstrahlung dieses besonderen Quartiers als «ruhige Oase» erhalten werden kann.

Allerdings stellt sich uns bei der Visualisierung der Fassadengestaltung auf Seite 7 ganz unten die Frage, ob bei den Aufstockungen tatsächlich eine andere Balkongestaltung vorgesehen ist. Unserer Meinung nach ist eine einheitliche Balkongestaltung über die ganze Fassade eindeutig zu bevorzugen.

Siehe Anmerkungen unter «Architektonisches Konzept» vorstehend, welche uns auch hier als wichtig erscheinen (Ausstrahlung dieses besonderen Quartiers als «ruhige Oase»).

In der Siedlung gibt es heute bei den Eingangsbereichen der einzelnen Liegenschaften keine Veloabstellplätze. Wir nehmen an, dass neu *gedeckte* Velo-Abstellplätze installiert werden sollen. Deshalb ist auf deren Gestaltung ganz besonders zu achten, um das Erscheinungsbild der Eingangsbereiche und deren Umgebung sowie der ganzen Siedlung nicht zu stören.

3 Neufassung Überbauungsordnung

3.2 Überbauungsvorschriften

Baugestaltung

- Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe und Bepflanzung so zu gestalten,

Siehe Anmerkungen unter «Architektonisches Konzept» vorstehend, welche uns

<p>dass zusammen mit den Aussenräumen eine überzeugende Gesamtwirkung entsteht. Das Konzept der Baugestaltung für Hauptbauten ist durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung begutachten zu lassen.</p> <p>- Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen jene Flachdachbereiche, welche von An- und Kleinbauten, technisch bedingten Aufbauten, Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und dgl. in Anspruch genommen werden sowie begehbare Terrassenbereiche und Bauten im Baubereich D.</p> <p><u>Aussenräume / Spielflächen</u></p> <p>- Die bestehenden Aussenräume der Überbauung sind möglichst naturnah und mit einem hohen Anteil an ökologisch wertvollen Grünflächen zu gestalten. Dabei sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Wesentliche Änderungen und Aufwertungsmassnahmen im Aussenraum sind in einem Umgebungsgestaltungsplan darzustellen und durch die Fachgruppe Bau und Gestaltung begutachten zu lassen.</p> <p>6 Planerlassverfahren</p> <p><u>Mitwirkung</u></p> <p>Alle Mieterinnen und Mieter der Überbauung wurden am 22. August 2016 zu einer Orientierungsveranstaltung eingeladen, an welcher über das Sanierungsprojekt informiert wurde. Der Anlass wurde gut besucht. Die geäusserten kritischen Bemerkungen der Teilnehmenden wurden von den Gemeindevertretern, den anwesenden Vertretern der Grundeigentümer bzw. der Hausverwaltungen zur Kenntnis genommen.</p>	<p>auch hier als wichtig erscheinen (Ausstrahlung dieses besonderen Quartiers als «ruhige Oase»).</p> <p>Hier ist sorgfältig darauf zu achten, dass zusätzliche Bauten auf den Dächern das architektonische Gesamtbild nicht verunstalten, d.h. sie sollten so unauffällig wie möglich erscheinen und keine Blendwirkung entfalten.</p> <p>Siehe Anmerkungen unter «Architektonisches Konzept» vorstehend, welche uns auch hier als wichtig erscheinen (Ausstrahlung dieses besonderen Quartiers als «ruhige Oase»).</p> <p>Es ist zu hoffen, dass die Mitwirkungseingaben, die die Mieter/innen einreichen werden, nicht nur zur Kenntnis genommen, sondern ernsthaft geprüft werden. Es wäre höchst bedauerlich, wenn ein Grossteil der heutigen Bewohner/innen wegziehen müssten, sei es wegen der Baumtriebe oder wegen massiver Mietzinserhöhungen.</p>
---	--

Fazit

Wie unserer Mitwirkung entnommen werden kann, unterstützt die EVP Ostermundigen grundsätzlich eine Verdichtung im Quartier Lindendorf II durch Aufstockung der bestehenden Gebäude. Die in den Überbauungsvorschriften gemachten Auflagen und Forderungen sind sinnvoll und unterstützen die Siedlungerscheinung als Ganzes. Das Lindendorf II ist durch seine Gesamtgestaltung eine «Oase» in Ostermundigen, die es unbedingt zu erhalten gilt.

Die EVP dankt dem Gemeinderat für die Möglichkeit, zu dieser Überbauungsordnung Stellung nehmen zu können.

Mit freundlichen Grüssen

EVP Ostermundigen



Rahel Wagner-Schaub, Präsidentin