



FORUM Ostermundigen

Vereinigung der Parteilosen

Präsident: Walter Bruderer, Rütliweg 67, 3072 Ostermundigen
☎ 031 / 931 54 29 * Mail: wabrom@sunrise.ch

**Einwohnergemeinde
Hochbauamt
3072 Ostermundigen**

Ostermundigen, 28.12.08 Br

Baupublikation „Wohnüberbauung Terrassenrain“; Projektänderung aufgrund von GBR Art. 57a:

E I N S P R A C H E

Sehr geehrte Damen und Herren

Das FORUM Ostermundigen sowie ich als Privatperson sprechen gegen die im Baugesuch beantragte Projektänderung aus den nachstehenden Gründen ein:

- 1. Unzulässige Abweichung von der Überbauungsordnung, Art. 70 (ÜO ZPP Nr. 5 „Rüti“)**
- 2. Unzumutbare Abweichung von der Botschaft zur Volksabstimmung vom 12.2.06**

Zur Ziffer 1

Die ÜO, Abs. 3, lässt, bei gesamthaft 10'250 m² erlaubter BGF, für die nördlich gelegenen 5 Gebäude (Terrassenrain = TR: 1, 3, 5, 7 und 9) nur **3 Geschosse mit Attika oder Dachausbau** zu.

Die ursprünglichen Pläne für die erwähnten 5 Gebäude gingen von gleich grosser BGF von je 940 m² aus. Dieses Mass wurde erst kürzlich erhöht: für TR-Nrn. 3, 5, 7 und 9 auf theoretisch 1003-1005 m² (je ca. + 6,7%), für TR 1 jedoch auf 1194 m² (+ 27%). Aus welchem Grund nur für die Gebäude TR-1 und TR-3 eine höhere Nutzung laut noch nicht abschliessend genehmigtem GBR Art. 57a beansprucht wurde, können wir nur vermuten.

Obschon der neue BGR-Art. 57a im Zeitpunkt der Baupublikation vom Parlament noch gar nicht behandelt war, bezog sich die Baupublikation bereits darauf. Bevor dieser Artikel Rechtskraft erhält, müssen noch

- das Ratsprotokoll vom 11.12.08 genehmigt und
- bis ca. Mitte Februar kein Referendum eingereicht sowie ggf. nachher vom Volk abgelehnt worden sein sowie
- allfällige Einsprachen gegen diese Baupublikation als erledigt eingestuft werden können.

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass das FORUM im Ende 2007 durchgeführten Mitwirkungsverfahren klare Rahmenbedingungen für die Annahme des GBR-Artikels 57a gesetzt hatte. Da das FORUM die Parteilosen vertritt, mussten wir die Ratsmitglieder an der Parlamentssitzung vom 11.12.08 noch ausdrücklich über unsere damals gemeldeten Vorbehalte zum neuen GBR Art. 57a inkl. den deshalb von uns beantragten neuen Absatz 4 informieren. Auf Seite 1 der Botschaft fürs Parlament ist nämlich nur, zweideutig interpretierbar, erwähnt, der Art. 57a sei von den *politischen* Parteien positiv aufgenommen worden.

Gemäss GBR-Art. 70, Abs. 1, hat die Bauherrschaft eine Wohnüberbauung mit **hoher Wohnqualität** zu realisieren. Dies hat sie bisher vorbildlich getan. Aus ihren Internet-Seiten (www.wohnterrassen.ch; Stand 21.12.08) geht bsp. hervor, dass sie die Zimmerhöhe von 2,4 m auf 2,6 m erhöht sowie besonders dicke Zimmerdecken gewählt hat (= überdurchschnittliche Stärke von 26 cm), was für die 4 bisher geplanten Stockwerke einer Bauhöhe-Zunahme von ca. 1 Meter entspricht. Inkl. zusätzliches Stockwerk im Gebäude TR-Nr. 1 wären es entsprechend mehr. In ihren gut gestalteten, informativen Internet-Seiten (siehe Blickpunkt: KOMFORT) macht die Bau-

herrschaft auch aufmerksam auf die für die Bewohner positiven Folgen der ao. hohen Masse für die Decken und Zwischenwände, und zwar mit der korrekten Begründung, guter Schutz vor Lärm erhöhe die Wohnqualität. Ob die ebenfalls erwähnte Volumen-Erhöhung (10 m³ bei einer Wohnzimmmerfläche von 50 m²) zu sparsamerem Energieeinsatz laut Art. 57a führt, lassen wir offen. Zwei vermutlich kaum noch veränderbare TR-Gebäude stehen bereits im Rohbau. Betr. TR-1 erwähnt die Bauherrschaft auf ihrer Internet-Seite „**News und Hinweise**“ (Stand 21.12.08) das erweiterte Flächenangebot von 20m² je Wohnung sowie das Tramprojekt Ostermundigen. Bei der Mitteilung, die Grundrisspläne TR-1 seien ab Januar 2008 verfügbar, setzen wir ein Fragezeichen. Kopien der erwähnten Homepage-Seiten (Stand 21.12.08) der Bauherrschaft sind bei uns verfügbar.

Zur **Ziffer 2**

In den Erläuterungen des Gemeinderates (S. 4 - 6 der Botschaft vom 12.2.06) wurden die Stimmberechtigten **unmissverständlich** darüber informiert, was sie nach dem Landverkauf auf dem Rütihoger zu erwarten haben. Nebst der Skizze, welche die ÜO verkleinert zeigt, erfährt man auf Seite 5 der Botschaft, dass es sich bei den Gebäuden mit den ungeraden Nrn. 1-9 um **4-geschossige** Bauten handelt. Als Parlamentarier, seinerzeitiger Verwalter von angrenzendem Stockwerkeigentum sowie als von der Überbauung „Rütihoger“ tangierter Stockwerk-Eigentümer hatte ich mich auch als FORUM-Präsident, trotz problemlos möglicher Vorbehalte gegen die Vorlage, **für** die vorgeschlagene Rütihoger-Überbauung eingesetzt, d.h. den Stimmberechtigten ein Ja zur Vorlage empfohlen. Die Baubewilligung für die Überbauung „Rütihoger“ konnte angeblich nur sicher gestellt werden durch die vorgängige, altersbezogen jedoch viel zu frühe Realisierung der für Gebührenzahler und tangierte Eigentümer teuren „Wasser-/Abwasser-Hochzone Rüti“. Dies ist ein weiterer Grund, dass wir im Nachhinein nicht auch noch bereit sind, über den Umweg via GBR 57a eine De-facto-Änderung der ÜO zu akzeptieren, die

- a) kaum nötig ist oder allenfalls anders begründbar sein könnte,
- b) die Wohnqualität heutiger Rütihoger-Anwohner unvorhergesehen sowie unnötig einschränkt,
- c) zu Eigentumswert-Verlust für die bisherigen Besitzer der angrenzenden Wohnungen führen kann und
- d) den um die Rütihoger-Siedlung herum festgelegten Naturgürtel in Hufeisenform in Frage stellen könnte.

Kaum nötig ist die Projektänderung, weil die Bauherrschaft die ihr zugestandene BGF von 10'250 m² gar nicht genutzt hat, d.h. laut ihrer Internet-Information nur 61 Wohnungen bauen will (statt den früher offiziell erwähnten ca. 80). Aus ortsplanerischen Gründen (Ästhetik?) hatte der Gemeinderat seinerzeit, entgegen unserer Empfehlung, den eigentlichen Rütihang am nord-/südwärts verlaufenden Rütieweg, der sich bestens für echte Terrassen-Wohnungen geeignet hätte, gar nicht nutzen wollen. Dieser Hang ist darum auch heute noch frei; 2-geschossige Bauten würden dort vermutlich niemanden betr. Wohnqualität stören. Im klaren Gegensatz dazu ist es naheliegend (betrifft primär die Folgen des Gebäudes TR-Nr. 1), dass höhere, breitere, längere oder näher gelegene Gebäude die Wohnqualität von heutigen Anwohnern verschlechtern.

Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist auch, dass ein früherer Zonenplan für den Rütihoger einen Friedhof sowie eine Wohnzone W2 (Bungalows mit ggf. Dachgeschoss) vorgesehen hatte, d.h. für die Anwohner verhältnismässig problemlose Nutzungsziele. Die östlich am oberen Hohlenweg stehenden „Kohler“-Gebäude sind dementsprechend gebaut worden, d.h. zuhinterst die höchsten Gebäude, davor die weniger hohen, wie es die Bauherrschaft auch für ihre Gebäude mit den geraden TR-Nummern sinnvollerweise vorsieht.

Die laut GBR Art. 70 zulässige Geschoszahl wird durch GBR Art. 57a nicht ausser Kraft gesetzt.

Vorschläge:

- a) In Zusammenarbeit mit dem Kanton könnte die Gemeinde der Bauherrschaft den erwähnten eigentlichen Rütihang zu angemessenen Bedingungen anbieten. Am Ob. Chaletweg sind ja vor kurzem kleine Häuser in unmittelbarer Nähe der Strasse gebaut und bewohnt worden. Offensichtlich gibt es Leute, die sich von Verkehrs-Immissionen nicht gestört fühlen. Zudem wäre dort zusätzlicher baulicher Schutz vor Lärm denkbar.
- b) Sollte die Bauherrschaft unter den ihr ggf. nicht mitgeteilten Folgen der seit mehr als 10 Jahren bekannten Tram-Planung leiden, wäre ihr ein daraus entstehender Verlust abzugelten (Geld bzw. Land). Wir warten darum gespannt auf die von der Bauherrschaft angekündigte Homepage-Information betr. Tram (Seite: News und Hinweise) an die bisherigen sowie potenziellen Wohnungskäufer. Für ungenügend berücksichtigte Tram-Planung wären ausschliesslich jene Behörden verantwortlich, die trotz besserem Wissen die problematische Lage herbei geführt hätten. Die Anwohner der Überbauung „Rütihoger“ wären keinesfalls zu bestrafen; sie träfe nicht die geringste Schuld.

Schlussfolgerungen

- 1. Die beantragte Projektänderung lehnen wir ab.**
- 2. Analog Ziffer 1 mache ich vorsorglich Ersatz für Eigentumswert-Verlust geltend.**

Mit freundlichen Grüssen

FORUM Ostermundigen

Walter Bruderer (privat)