

UeO Bärenareal

Genehmigung

Ostermundigen, 30. November 2015



Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom 03. Dezember 2013
- Anpassung Zonenplan Teil Mitte 1:1'000
- Anpassung Schutzzonenplan Teil Mitte 1:1'000
- Synthesebericht Testplanung vom 10. Oktober 2011
- Übersicht Entwurfsvariantenstudien vom 03. Dezember 2013
- Umweltbericht (inkl. Anhänge) vom 28. November 2013
- Ergänzung zu Kapitel 6.12 Umweltbericht vom 3. März 2014
- Nachweis der Verkehrlichen Machbarkeit (inkl. Anhänge) vom 02. Dezember 2013
- Denkmalpflegerisches Gutachten vom 14. Februar 2014
- Beurteilung Luftfahrthindernis (inkl. Anhänge) vom 25. März 2014

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom:	9. November 2012 bis 11. Januar 2013
Mitwirkungsbericht vom:	10. Dezember 2013
Vorprüfung vom:	17. April 2014
Publikation im Amtsblatt vom:	25. Februar 2015
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom:	20. und 25. Februar 2015
Öffentliche Auflage vom:	25. Februar 2015 bis 27. März 2015
Einspracheverhandlungen am:	11. Mai 2015
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	3
Rechtsverwahrungen:	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	02. Juni 2015
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am:	02. Juli 2015
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am:	29. November 2015 mit Ja: 2892 Nein: 1617

Namens der Gemeinde Ostermundigen:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den

18.01.2016

Die Gemeindeschreiberin:














Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

14. Sep. 2016











Legende

Inhalte (verbindlich):

-  Wirkungsbereich
-  Baubereich
-  überlagernde Baubereiche
-  öffentlicher Aussenraum
-  halböffentlicher Aussenraum
-  öffentlicher Quartierplatz
-  arealquerende Quartierverbindung
-  Spielfläche nach Art. 46 BauV
-  massgebendes Terrain in m ü. M. (± 0.00)
Max. Gesamthöhe
-  Zu- und Wegfahrt MIV (Haupterschliessung)
-  Zu- und Wegfahrt MIV (Nebenerschliessung)
-  Zu- und Wegfahrt Anlieferung/Entsorgung
(Haupterschliessung)
-  temporäre Zu- und Wegfahrt
(Rettungsfahrzeuge/Zügelwagen)

Hinweise (orientierend):

-  Abbruch
-  Richtprojekt
-  Veloabstellplätze für Kunden und Besucher/
Notausgang
-  Kurzzeitparkplätze (KP)/Taxiabstellplätze (TA)
-  Anlieferungszone
-  Einzelbäume (z.B. als Ersatzpflanzung)
-  554.00 Terrain Strassenraum in m ü. M.
-  554.00 Terrain öffentlicher / halböffentlicher Aussenraum

Impressum

Planungsbehörde
Gemeinde Ostermundigen
Bernstrasse 65d
Postfach
3072 Ostermundigen 2
www.ostermundigen.ch

Grundeigentümer
Bären Ostermundigen AG (Parz. GBBI. Nr. 1148)
Rudolf Remund (Parz. GBBI. Nr. 1142)
Modul Bern AG (Parz. GBBI. Nr. 2788)

Projektentwickler
Halter AG | Entwicklungen
Europaplatz 1A
3008 Bern
www.halter.ch

Auftragnehmer
Kontur Projektmanagement AG (Raumplanung/Projektmanagement)
Mottastrasse 33
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Burkard Meyer Architekten BSA (Architektur/Städtebau)
Martinsbergstrasse 40
5400 Baden
www.burkardmeyer.ch

B+S AG (Verkehr und Umwelt)
Muristrasse 60
Postfach 670
3000 Bern 31
www.bs-ing.ch

KBP GmbH (Störfallvorsorge und Luft/Klima)
Fliederweg 10
3007 Bern

Joliat Suter Architekten BSA (Denkmalpflege)
Alleestrasse 11
2503 Biel
www.joliatsuter.ch

Bächtold & Moor AG (Luftfahrt)
Giacomettistr. 15
3000 Bern 31
www.baechtoldmoor.ch



UeO Bärenareal

Genehmigung

Ostermundigen, 30. November 2015



Überbauungsvorschriften

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom 03. Dezember 2013
- Anpassung Zonenplan Teil Mitte 1:1'000
- Anpassung Schutzzonenplan Teil Mitte 1:1'000
- Synthesebericht Testplanung vom 10. Oktober 2011
- Übersicht Entwurfsvariantenstudien vom 03. Dezember 2013
- Umweltbericht (inkl. Anhänge) vom 28. November 2013
- Ergänzung zu Kapitel 6.12 Umweltbericht vom 3. März 2014
- Nachweis der Verkehrlichen Machbarkeit (inkl. Anhänge) vom 02. Dezember 2013 / Aktualisierung 12. Februar 2015
- Denkmalpflegerisches Gutachten vom 14. Februar 2014
- Beurteilung Luftfahrthindernis (inkl. Anhänge) vom 25. März 2014

Impressum

Planungsbehörde

Gemeinde Ostermundigen
Bernstrasse 65d
Postfach
3072 Ostermundigen 2
www.ostermundigen.ch

Grundeigentümer

Bären Ostermundigen AG (Parz. GBBl. Nr. 1148)
Rudolf Remund (Parz. GBBl. Nr. 1142)
Modul Bern AG (Parz. GBBl. Nr. 2788)

Projektentwickler

Halter AG | Entwicklungen
Europaplatz 1A
3008 Bern
www.halter.ch

Auftragnehmer

Kontur Projektmanagement AG (Raumplanung/Projektmanagement)
Museumstrasse 10
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Burkard Meyer Architekten BSA (Architektur/Städtebau)
Martinsbergstrasse 40
5400 Baden
www.burkardmeyer.ch

B+S AG (Verkehr und Umwelt)
Weltpoststrasse 5
3000 Bern 15
www.bs-ing.ch

KBP GmbH (Störfallvorsorge und Luft/Klima)
Fliederweg 10
3007 Bern

Joliat Suter Architekten BSA (Denkmalpflege)
Alleestrasse 11
2503 Biel
www.joliatsuter.ch

Bächtold & Moor AG (Luftfahrt)
Giacomettistr. 15
3000 Bern 31
www.baechtoldmoor.ch

1 Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

1. Die Überbauungsordnung „UeO Bärenareal“ bezweckt, die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie qualitätvolle Neubebauung des Bärenareals in verdichteter Bauweise mit gemischter Nutzung.
2. Insbesondere sollen
 - die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete und umweltgerechte Überbauung, welche die spezifischen Qualitäten und Potentiale des Ortes im Kontext der künftigen Ortsentwicklungsperspektive berücksichtigt und eine besonders haushälterische Bodennutzung erlaubt, geschaffen werden;
 - die Voraussetzungen für eine vielfältige und gemischte Nutzungsstruktur sowie attraktive öffentliche und halböffentlich genutzte Aussenräume geschaffen werden;
 - die Voraussetzungen für die Erstellung eines Hochhauses geschaffen werden;
 - der Lärmschutz gewährleistet sein;
 - die Durchlässigkeit des Gebietes für den Langsamverkehr sichergestellt werden;
 - die Vorgaben des regionalen Richtplanes und des Handbuchs „Regionales Hochhauskonzept Bern“ zielführend umgesetzt werden.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Ostermundigen. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

Art. 4

Begriffe und Messweisen

In den Überbauungsvorschriften verwendete Begriffe und Messweisen richten sich nach den Definitionen der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. August 2011).

Art. 5

Richtprojekt

1. Zur Sicherung der im bisherigen Planungsprozess gewonnenen Erkenntnisse und Qualitätskriterien erlässt der Gemeinderat gleichzeitig mit der UeO ein Richtprojekt als Richtlinie im Sinne von Art. 102 Abs. 2 lit. c des kommunalen Baureglementes (BR) vom 8. August 2011.
2. Das Richtprojekt dient als behördenverbindliche Grundlage für die Umsetzung der UeO in Bauprojekte, die Beurteilung von Ermessensfragen und ist für die gestalterische Umsetzung der UeO wegleitend.

Art. 6

Bestandteile

1. Verbindliche Elemente der Überbauungsordnung:
 - Überbauungsplan 1:500
 - Überbauungsvorschriften
2. Weitere Unterlagen:
 - Erläuterungsbericht
 - Richtprojekt vom 03. Dezember 2013

- Anpassung Zonenplan Teil Mitte 1:1'000
- Anpassung Schutzzonenplan Teil Mitte 1:1'000
- Synthesebericht Testplanung vom 10. Oktober 2011
- Übersicht Entwurfsvariantenstudien vom 03. Dezember 2013
- Umweltbericht (inkl. Anhänge) vom 28. November 2013
- Ergänzung zu Kapitel 6.12 Umweltbericht vom 3. März 2014
- Nachweis der Verkehrlichen Machbarkeit (inkl. Anhänge) vom 02. Dezember 2013 / Aktualisierung 12. Februar 2015
- Denkmalpflegerisches Gutachten vom 14. Januar 2014
- Beurteilung Luftfahrthindernis (inkl. Anhänge) vom 25. März 2014

2 Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art der Nutzung

Art. 7

1. Es sind Hotel- und Konferenznutzungen (inkl. Gastronomie), Wohnungen, sowie Handels- und Dienstleistungsnutzungen aller Art, sowie höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Nutzungen zulässig.
2. Damit eine ausgewogene Nutzungsdurchmischung gewährleistet ist, sind folgenden Anteile von der maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche gemäss Art. 8 im Endausbau für die nachstehenden Nutzungen zu reservieren:
 - Hotelnutzungen und/oder pensions- oder hotelähnliche Nutzungen (inkl. Gastronomie und Konferenznutzungen): min. 20% max. 40%
 - Wohnnutzung¹: min. 50% max. 70%
 - Handel- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Verkauf): min. 10% max. 20%
3. Einrichtungen des Detailhandels sind zulässig, sofern die der Kundschaft zugängliche Verkaufsfläche pro Laden 700 m² und die gesamthaft dem Verkauf dienende Fläche 1'500 m² nicht überschritten wird.
4. Angrenzend an den öffentlichen Aussenraum sind in den Erdgeschossen in einer angemessenen Raumtiefe nur publikumsorientierte Nutzungen mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad, d.h. Nutzungen mit einer besonderen Eignung, den öffentlichen Raum während eines Grossteils des Tages zu beleben, gestattet.
5. Angrenzend an den öffentlichen Quartierplatz ist im Erdgeschoss des Baubereichs A zwingend eine Gastronomienutzung anzusiedeln.

Art. 8

Mass der Nutzung

Die maximale zulässige oberirdische Geschossfläche² innerhalb des Wirkungsbereiches beträgt 27'000 m². Die Aufteilung auf die Baubereiche erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 9

Baupolizeiliche
Vorschriften

1. Die Baubereiche A und B bezeichnen die für Gebäude zur Verfügung stehenden Flächen,

Es gelten folgende Festlegungen für den Baubereich A

- Max. Gebäudelänge und -breite: frei³
- Massgebendes Terrain ± 0.00: 554.00 m.ü.M.
- Max. Gesamthöhe: 17.00 m
- Max. Geschoszahl: frei

Es gelten folgende Festlegungen für den Baubereich B

- Max. Gebäudelänge und -breite: frei³
- Massgebendes Terrain ± 0.00: 554.00 m.ü.M.
- Max. Gesamthöhe: 13.00 m
- Max. Geschoszahl: frei

¹ Beherbergungen aller Art (z.B. Wohnen auf Zeit) werden nicht dem Wohnanteil angerechnet.

² Die „oberirdische Geschossfläche“ ergibt sich aus Art. 28 BMBV in Verbindung mit Art. 19 BMBV (b=1.2m gem. Art. 37/45 BR)

³ Unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygienischer, feuerpolizeilicher und arbeitsrechtlicher Verhältnisse.

2. Im den Baubereich A überlagernden Baubereichen H1 und H2 ist die Realisierung eines Hochhauses gemäss Art. 20 des kantonalen Baugesetzes (BauG) vom 18. Juni 1997 zulässig.

Es gelten folgende Festlegungen für den überlagernden Baubereich H1

- Max. Gebäudelänge und -breite: frei³
- Massgebendes Terrain ± 0.00 554.00 m.ü.M.
- Max. Gesamthöhe: 100,5 m
- Max. Geschosszahl: frei
- Max. Grundfläche pro Geschoss: 570 m² GF

Es gelten folgende Festlegungen für den überlagernden Baubereich H2

- Max. Gebäudelänge und -breite: frei³
- Massgebendes Terrain ± 0.00 554.00 m.ü.M.
- Max. Gesamthöhe: 42,50 m
- Max. Geschosszahl: frei
- Max. Grundfläche pro Geschoss: frei

Die höheren Gebäudeteile sind in ihrer Abstufung aufeinander abzustimmen und haben ein gut proportioniertes Erscheinungsbild zu ergeben.

Art. 10

1. Der jeweils maximale Gebäudemantel wird durch die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche und die festgelegten Gesamthöhen bestimmt.
2. Sämtliche Gebäude (inkl. Anbauten) dürfen nur innerhalb des Gebäudemantels erstellt werden.
3. Kleinbauten (z.B. Notaufgänge aus Tiefgaragen, überdachte Velo- und Containerabstellplätze), die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse gemäss dem kommunalen Baureglement (BR) vom 8. August 2011 nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, sind im ganzen Wirkungsbereich möglich. Auf dem Quartierplatz sind Kleinbauten in ihren baurechtlichen Dimensionen frei.
4. Die Vorschriften für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des BR sowie den Vorgaben des Gewässerschutzrechts.

Gebäudemantel

Art. 11

1. Für die Begrenzungslinien der Baubereiche gemäss Überbauungsplan besteht keine Anbaupflicht.
2. Bei den an den Quartierplatz angrenzenden Fassaden sind grosszügige und geschützte Bereiche (Arkade oder Gebäudeeinzüge) zu erstellen und öffentlich zugänglich zu halten.

Baulinien

Art. 12

1. Die Gesamtanlage ist als städtebaulich und architektonische Einheit zu gestalten.
2. Als massgebendes Terrain für die Baubereiche gelten die im Plan bezeichneten Höhenkonten. Angemessene Abgrabungen und Aufschüttungen unter Vorgabe einer gut abgestimmten Einpassung der Neubauten und der öffentlichen oder halböffentlichen Aussenräume auf die den Wirkungsbereich begrenzenden Strassen und Parzellen sind erlaubt.

Gestaltung

Etappierung

Art. 13

1. Eine etappenweise Ausführung der Bebauung innerhalb der Baubereiche A oder B ist nicht zulässig. Die etappenweise Ausführung der Gesamtbebauung - d.h. eine zeitlich gestaffelte Ausführung der beiden Baubereiche - ist hingegen zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich sinnvollen Teil- bzw. Gesamtbebauung des Wirkungsbereichs voraus.
2. Bei einer etappenweisen Ausführung der Gesamtbebauung ist nachzuweisen, dass die Nutzungsvorgaben gemäss Art. 7 Abs. 2 und Art. 8 bei Vollausbau eingehalten werden können.
3. Der Quartierplatz ist zusammen mit der ersten Bauetappe zu realisieren und muss ab diesem Zeitpunkt vollumfänglich den Nutzenden zur Verfügung stehen.

Landgasthof Bären

Art. 14

Der Landgasthof Bären, Bernstrasse 25 auf Parzelle GBBI. Ostermundigen Nr. 1148 kann abgebrochen werden.

3 Erschliessung und Parkierung

Art. 15

1. Die Haupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr (d.h. Zu- und Wegfahrt) hat zwingend über den Schermenweg zu erfolgen. Die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage ist auf dem Überbauungsplan dargestellt.
2. Die Haupterschliessung für Entsorgung und Anlieferung (d.h. Zu- und Wegfahrt) hat zwingend über den Schermenweg zu erfolgen. Die ungefähre Lage der Zu- und Wegfahrt ist auf dem Überbauungsplan dargestellt.
3. Die örtlich genaue Festlegung sämtlicher Zu- und Wegfahrten erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Erschliessung für
Motorfahrzeuge

Art. 16

1. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach Art. 49 ff BauV. Aufgrund der optimalen ÖV-Erschliessung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Berufung auf Art. 54 BauV die Anzahl Abstellplätze soweit zulässig und zweckmässig zu reduzieren.
2. Abstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitnehmende und Hotelgäste sind einschliesslich der dafür notwendigen Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.
3. Kurzzeitparkplätze sowie Taxiabstellplätze sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen entlang des Schermenwegs sowie der Bernstrasse erlaubt.

Abstellanlagen für
Motorfahrzeuge

Art. 17

1. Der im Überbauungsplan bezeichnete öffentliche Aussenraum sowie die bezeichnete arealquerende Quartierverbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger zwischen Quartierplatz und Breitweg (Lage kann projektabhängig festgelegt werden, muss aber vollumfänglich im Wirkungsbereich der UeO realisiert werden) sind öffentlich zugänglich zu halten sowie mittels geeigneter Massnahmen fussgängerfreundlich und verkehrssicher auszugestalten.
2. Pro Zimmer einer Wohnung ist mindestens ein Veloabstellplatz auszuweisen (Mehrbedarf gegenüber Art. 54a BauV). Für die übrigen Nutzungen gelten die Vorschriften der kantonalen Bauverordnung nach Art. 54a BauV. Die verlangten Veloabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitnehmende sind an geeigneten und gut zugänglichen Lagen im Erdgeschoss oder im ersten Untergeschoss anzuordnen. Die verlangten Veloabstellplätze für Kunden und Besucher sind in der Nähe zu den öffentlichen Nutzungen zweckmässig anzulegen.

Erschliessung und
Abstellanlagen für den
Langsamverkehr

4 Aussen- und Freiraum

Art. 18

Öffentlicher und
halböffentlicher Aussenraum

1. Die öffentlichen oder halböffentlichen Aussenräume und der Quartierplatz haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
2. Der im Überbauungsplan bezeichnete Quartierplatz ist als lebendiger, vielschichtiger und städtischer Raum zu gestalten, gestalterisch und topografisch auf den umliegenden Raum und auf übergeordnete Planungen für den öffentlichen Raum seitens der Gemeinde Ostermundigen abzustimmen und öffentlich zugänglich zu halten. Auf dem Quartierplatz sind Nutzweisen wie Aussenbereiche für Gastronomie und Verkauf, temporäre Aufbauten für Feste und Events, Wasserflächen und Brunnen, Installationen im Kulturbereich etc. zulässig.
3. Der öffentliche Aussenraum ist mit Ausnahme von Zu- und Wegfahrten sowie wenigen Kurzzeitparkplätzen und Taxiabstellplätzen verkehrsfrei zu halten. Der öffentliche Quartierplatz ist mit Ausnahme von Zu- und Wegfahrten für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen sowie einem beschränkten Anlieferungsverkehr (z.B. Zügelwagen) vollständig verkehrsfrei zu halten. Der halböffentliche Aussenraum ist ausgenommen von der im Überbauungsplan bezeichneten Anlieferungszone von Verkehr vollständig freizuhalten.
4. Im Rahmen des Bauprojekts müssen an geeigneter Stelle Hecken, Einzelbäume und/oder weitere schutzwürdigen Lebensräume im Umfang von mindestens 305 ökologischen Wertpunkten⁴ als Ersatz für den Abgang der bestehenden ökologischen Werte gemäss Art. 18 Abs. 1ter NHG sowie Art. 94 BR nachgewiesen werden.

Art. 19

Aufenthaltsbereiche
und Spielplätze

1. Mit den Baugesuchen sind die erforderlichen Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 44 und Art. 45 BauV nachzuweisen. Der öffentliche Quartierplatz kann zu 50% an die zu erstellenden Mindestflächen für Aufenthaltsbereiche angerechnet werden.
2. Die im Überbauungsplan dargestellte grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV hat die geforderte Mindestfläche aufzuweisen.
3. Gestaltung und Einrichtung dieser Flächen haben den Bedürfnissen der Nutzenden zu entsprechen.

⁴ Leitfaden Umwelt Nr. 11 - Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz; Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL (Hrsg.), Bern; 2002.

5 Umwelt / Ver- und Entsorgung

Art. 20

1. Der gesamte Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (Stand: 1. August 2010) zugeordnet. Empfindlichkeitsstufen und Lärmschutz
1. Zum Schutz vor übermässiger Lärmbelastung sind für lärmempfindliche Nutzungen geeignete Massnahmen zu treffen, mit denen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach LSV eingehalten werden können.
2. Die diesbezüglichen Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 21

1. Die Gebäude und Anlagen sind so zu planen und zu realisieren, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Primärenergie betrieben und unterhalten werden können. Energie- und Wärmeversorgung
2. Durch die Verwendung von erneuerbaren Energien - wie lokal verfügbaren Abwärmen und Umweltwärmen - ist eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung zu erzielen. Bei sämtlichen Gebäuden und Anlagen, ist anzustreben den zulässigen Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser zu 100% - jedoch im Minimum zwingend zu 75% - mit erneuerbaren Energien zu decken.
3. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 22

1. Die für Entsorgung und Sammlung der im Wirkungsbereich anfallenden Abfall- und anderen Wertstoffen notwendigen Einrichtungen sind zwingend innerhalb der Gebäude anzuordnen. Abfallentsorgung
2. Die Lage und Abmessung der Bereitstellungsorte für den öffentlichen Sammeldienst (Abfuhr) entlang des Schermenwegs werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 23

1. Der Wirkungsbereich ist gemäss dem Generellen Entwässerungsplanung (GEP) der Gemeinde Ostermundigen zu entwässern. Entwässerung
2. Das im Wirkungsbereich anfallende nichtverschmutzte Regenwasser sowie Reinabwasser ist aufgrund der einschlägigen Richtlinien dem Grundwasser zuzuführen. Wasser, das nicht versickert werden darf oder kann, ist im Sinn von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) vom 1. Januar 2011 und nach Massgabe des GEP abzuleiten.

Art. 24

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist ein Vorgehenskonzept einzureichen, welches aufzeigt, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der eidgenössischen Altlasten-Verordnung (AltV) vom 1. August 2012 erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Materialien entsorgt werden. Altlasten

Art. 25

Gemäss Kantonalem Laboratorium ist aufgrund der Nähe des Wirkungsbereichs zur Bahnlinie die Störfallvorsorge zu beachten. Dieser Verkehrsweg untersteht der Störfallverordnung (StFV) vom 22. Februar 1991. Im Baubewilligungsverfahren müssen geeignete Schutzmassnahmen aufgezeigt werden. Störfallvorsorge

6 Weitere Bestimmungen

Art. 26

Qualitätssicherung und
Gestaltungsbeirat

1. Zur Qualitätssicherung setzt der Gemeinderat einen Gestaltungsbeirat bestehend aus Sach- und Fachbeiräten ein. Dieser unterstützt das öffentliche Interesse der Gemeinde an der städtebaulichen und architektonischen Qualität des vorliegenden Projektes (Qualitätssicherung) und bei der Vermittlung der getroffenen Massnahmen gegen aussen (Kommunikation). Er berät die Gemeindebehörden bei der Formulierung städtebaulicher und architektonischer Kriterien sowie Kriterien, welche die nachhaltige Entwicklung betreffen, und stellt unter Leitung des Vorsitzenden eine kontinuierliche, dialogorientierte Qualitätssicherung bis zur Baubewilligung – inklusive allfälligen Projektänderungen während oder nach dem Baubewilligungsverfahren – zwischen allen Projektbeteiligten sicher.
2. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens müssen die Baueingabepläne (inkl. Materialisierungs- und Aussenraumkonzept) dem Gestaltungsbeirat vorgelegt werden. Der Gestaltungsbeirat beurteilt, ob die Unterlagen der im Rahmen des Testplanungsverfahrens sowie im Rahmen der durchgeführten Entwurfsvariantenstudien gewonnenen Erkenntnisse und festgehaltenen Qualitätskriterien sowie dem Richtprojekt in den wesentlichen Teilen entsprechen und erstattet der Baubewilligungsbehörde schriftlich Bericht. Im Falle einer abschlägigen Stellungnahme ist dem Gesuchsteller die Möglichkeit zur weiteren Bearbeitung zu geben, wobei der Gestaltungsbeirat die Kriterien hierfür bekannt gibt.

Art. 27

Vereinbarungen

1. Sämtliche rechtlichen Aspekte (z.B. Ausgleich von Planungsvorteilen, Eigentums- und Benützungsrechte, Erschliessungsdienstbarkeiten, Kostentragung von Infrastrukturanlagen), die sich bei dieser UeO zwischen Gemeinde und Grundeigentümer ergeben, sind im Rahmen von Verträgen⁵ zu regeln.
2. Im Übrigen ist der Vollzug der UeO (z.B. Umgang mit Trafostation), soweit notwendig, durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 28

Rechtskraft

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

⁵ Hinweis: Zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde Ostermündigen ist am 23. Januar 2015 ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen worden. Auf Initiative sämtlicher Projektbeteiligten werden darin verbindlich Massnahmen und Rahmenbedingungen festgehalten, wie das „Bärenareal“ weiterhin einen wichtigen Bestandteil des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens der Gemeinde bilden kann und die öffentlichen Nutzungsansprüche (z.B. am Quartierplatz) sichergestellt werden.

7 Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 9. November 2012 bis 11. Januar 2013
Mitwirkungsbericht vom: 10. Dezember 2013

Vorprüfung vom: 17. April 2014

Öffentliche Auflage

Publikation im Amtsblatt vom: 25. Februar 2015

Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 20. und 25. Februar 2015

siehe Genehmigung ARP

Öffentliche Auflage vom:

~~20. bis 27. Februar 2015~~ 25. Februar 2015 - 27. März 2015

Einspracheverhandlungen am: 11. Mai 2015

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 3

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 2. Juni 2015

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat 2. Juli 2015

Beschlossen durch die Stimmberechtigten am: 29. November 2015
Ja: 2'892 Nein: 1'617

Im Namen der Gemeinde Ostermundigen:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegemeinschaft:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den

18.01.2016

Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am:

14. Sep. 2016



UeO Bärenareal

Überbauungsplan 1:500

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Richtprojekt vom 03. Dezember 2013
- Anpassung Zonenplan Teil Mitte 1:1'000
- Anpassung Schutzzonenplan Teil Mitte 1:1'000
- Synthesebericht Testplanung vom 10. Oktober 2011
- Übersicht Entwurfsvariantenstudien vom 03. Dezember 2013
- Umweltbericht (inkl. Anhänge) vom 28. November 2013
- Ergänzung zu Kapitel 6.12 Umweltbericht vom 3. März 2014
- Nachweis der Verkehrlichen Machbarkeit (inkl. Anhänge) vom 02. Dezember 2013
- Denkmalpflegerisches Gutachten vom 14. Februar 2014
- Beurteilung Luftfahrthindernis (inkl. Anhänge) vom 25. März 2014
- Erläuterungsbericht Änderung im geringfügigen Verfahren vom 07. Juli 2017

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom: 09. November 2012 bis 11. Januar 2013
Mitwirkungsbericht vom: 10. Dezember 2013
Vorprüfung vom: 17. April 2014

Öffentliche Auflage
Publikation im Amtsblatt vom: 25. Februar 2015
Publikation im Anzeiger rund um Bern vom: 20. und 25. Februar 2015
Öffentliche Auflage vom: 20. bis 27. Februar 2015

Einspracheverhandlungen am: 11. Mai 2015
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 3
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 02. Juni 2015
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am: 02. Juli 2015
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am: 29. November 2015
Ja: 2'892 Nein: 1'617

Im Namen der Gemeinde Ostermundigen:
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:
Sig. T. Iten Sig. B. Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ostermundigen, den 18. Januar 2016
Die Gemeindeschreiberin:
Sig. B. Steudler

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am:
14. September 2016
Sig. D. Gäumann

Genehmigungsvermerke der geringfügigen Änderung am UeO-Plan (Massfehler)

Publikation im Anzeiger Region Bern vom: 12. und 19. Juli 2017
Öffentliche Auflage vom: 13. Juli bis 11. August 2017

Einspracheverhandlung am: -
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 12. September 2017
Präsident: Gemeindeschreiberin:

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauZG vom: 15. und 20. September 2017

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ostermundigen, den 6. Nov. 2017

Die Gemeindeschreiberin:



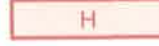





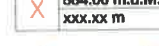




Sig. B. Steudler

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 30. Nov. 2017











Legende

Inhalte (verbindlich):

-  Wirkungsbereich
-  Baubereich
-  überlagernde Baubereiche
-  öffentlicher Aussenraum
-  halböffentlicher Aussenraum
-  öffentlicher Quartierplatz
-  arealquerende Quartierverbindung
-  Spielfläche nach Art. 46 BauV
-  massgebendes Terrain in m ü. M. (± 0.00)
Max. Gesamthöhe
-  Zu- und Wegfahrt MIV (Haupterschliessung)
-  Zu- und Wegfahrt MIV (Nebenerschliessung)
-  Zu- und Wegfahrt Anlieferung/Entsorgung
(Haupterschliessung)
-  temporäre Zu- und Wegfahrt
(Rettungsfahrzeuge/Zügelwagen)

Hinweise (orientierend):

-  Abbruch
-  Richtprojekt
-  Veloabstellplätze für Kunden und Besucher/
Notausgang
-  Kurzzeitparkplätze (KP)/Taxiabstellplätze (TA)
-  Anlieferungszone
-  Einzelbäume (z.B. als Ersatzpflanzung)
-  554.00 Terrain Strassenraum in m ü. M.
-  554.00 Terrain öffentlicher / halböffentlicher Aussenraum

Impressum

Planungsbehörde

Gemeinde Ostermundigen
Bernstrasse 65d
Postfach
3072 Ostermundigen 2
www.ostermundigen.ch

Grundeigentümer

Bären Ostermundigen AG (Parz. GBBl. Nr. 1148)
Rudolf Remund (Parz. GBBl. Nr. 1142)
Modul Bern AG (Parz. GBBl. Nr. 2788)

Projektentwickler

Halter AG | Entwicklungen
Europaplatz 1A
3008 Bern
www.halter.ch

Auftragnehmer

Kontur Projektmanagement AG (Raumplanung/Projektmanagement)
Mottastrasse 33
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Burkard Meyer Architekten BSA (Architektur/Städtebau)

Martinsbergstrasse 40
5400 Baden
www.burkardmeyer.ch

B+S AG (Verkehr und Umwelt)

Muristrasse 60
Postfach 670
3000 Bern 31
www.bs-ing.ch

KBP GmbH (Störfallvorsorge und Luft/Klima)

Fliederweg 10
3007 Bern

Joliat Suter Architekten BSA (Denkmalpflege)

Alleestrasse 11
2503 Biel
www.joliatsuter.ch

Bächtold & Moor AG (Luftfahrt)

Giacomettistr. 15
3000 Bern 31
www.baechtoldmoor.ch

