



(Gemeinde
Ostermundigen

MITWIRKUNG

BAUREGLEMENTS-ÄNDERUNG ZPP NR. 39 "TELL"

Gemeinde Ostermundigen | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar, Stand 15. Januar 2024

Baureglementsänderung | Zonenplanänderung | Erläuterungsbericht | Aufhebung Gestaltungsrichtplan

mit gekennzeichneten Änderungen gegenüber der Version vom September 2023 (PlaKo)

BAUREGLEMENT NEU

Art. 79e

ZPP Nr. 39 "Tell"

¹ Die ZPP Nr. 39 „Tell“ bezweckt:

- > die Weiterentwicklung und stadträumliche Aufwertung des Areals.
- > die Realisierung eines verdichteten urbanen Quartierbausteines von hoher Qualität mit Wohnnutzungen sowie mit wohnergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen .
- > die Ausbildung von identitätsstiftenden öffentlichen Freiräumen (Kleinplatz) mit hoher Aufenthaltsqualität.
- > eine haushälterische Bodennutzung und energie-, ressourcen- und umweltschonende Überbauung.
- > eine Verbesserung des lokalen Stadtklimas und die Förderung der Biodiversität.

² Folgende Nutzungen sind zugelassen:

- > Wohnen
- > Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen
- > 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.). Räume für Veloabstellplätze sind zugelassen.
- > Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit dem Tramprojekt stehen.
- > Gastgewerbe
- > Ladengeschäfte für den Einzelhandel bis 800 m²
- > Ausgeschlossen sind Detailhandelseinrichtungen gemäss Art. 19 und 20 BauG, Ladengeschäfte ab 800 m² GF sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr, Erschütterungen oder Geruch verursachen.

³ Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Geschossfläche oberirdisch [GFo]:

min. **20'000** m²; max. 27'000 m²

Anzahl Vollgeschosse:

frei

Höhe:

Bereich Hochpunkt (Ecke Bernstr./Wegmühlegässli):

Gesamthöhe

max. 30m

Übrige Bereiche:

Fassadenhöhe traufseitig:	max. 17.50 m
Gesamthöhe Attika:	max. 21.00 m

Gebäuelänge und -tiefe: frei

Interne Gebäude- und Grenzabstände: frei

~~Externe Grenz- und Zonenabstände: min. 6 m~~

~~gegenüber Parzellen Nrn. 1116, 5954,~~

~~3911 und 2530~~

⁴ Gestaltungsgrundsätze:

- > Mit einem qualitätssichernden Verfahren gemäss 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.
- > Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas leisten (Schaffung von Kaltluftschneisen, Grünflächen und Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung, Erhöhung der Oberflächenreflexion / Albedo und dergl.)
- > An der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli ist ein hohes Haus („Hochpunkt“) zur Stärkung der Zentrenstruktur und ortsbaulichen Identität der Gemeinde **vorgesehen als Option zugelassen**.
- > **Die Dachform ist im gesamten Perimeter frei.**
- > Im Bereich **dieses hohen Hauses der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli** ist eine öffentliche Platzsituation (Kleinplatz) auszubilden.
- > Entlang der Bernstrasse ist eine strassenbegleitende Bebauung mit vereinzelt Durchbrüchen zu erstellen.
- > Die Vorzone entlang der Bernstrasse ist als repräsentativer Strassenraum mit guter Aufenthaltsqualität und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu gestalten.
- > Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte für das Quartier sowie als Begegnungsräume für die Quartierbevölkerung dienen. Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken.
- > Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Darüber hinaus anfallendes überschüssige Regenabwasser darf gemäss Massgabe genereller Entwässerungsplan (GEP) abgeleitet werden. Es gelten die weiteren Vorgaben gemäss GEP.
- > Die Realisierung kann individuell und zeitlich gestaffelt erfolgen.

⁵ Erschliessung:

- > Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das Wegmühlegässli.
- > Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen. Besucher-, Service- (Spitex, Unterhaltsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden.
- > 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.
- > Für den Parkplatzbedarf der übrigen Nutzungen gilt Art. 49 ff BauV.
- > 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 zu überdachen.

⁶ Energie:

- > Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdenergie (Erdsonden) zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, sich kein Widerspruch zu einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung ergibt und eine Bewilligung erteilt werden kann.
- > Wenn Erdenergie technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand oder ein Widerspruch zu einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung nachgewiesen wird, ist Grundwasser zu nutzen, sofern eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.
- > 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.
- > Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

⁸ Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Öffentliche Mitwirkung ...
Kantonale Vorprüfung ...

Öffentliche Auflage ...
Publikation im amtlichen Anzeiger Region Bern ...
Publikation im Amtsblatt ...

Einspracheverhandlungen ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat ...

Namens der Einwohnergemeinde:
Der Gemeindepräsident Die Gemeindplanerin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ostermundigen, den ... Die Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR

