



ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP) NR. 39 «TELL»

Exemplar für die kantonale Vorprüfung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

28. Mai 2024

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Fabrikstrasse 20A

3005 Bern

031 326 44 44

www.panorama-ag.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	5
2.	Regelungen in der ZPP	8
2.1	Planungszweck	8
2.2	Art der Nutzung	8
2.3	Mass der Nutzung	9
2.4	Gestaltungsgrundsätze	9
2.5	Erschliessung	11
2.6	Lärmschutz	13
3.	Kommunale Rahmenbedingungen	14
3.1	Räumliche Entwicklungsstrategie RES	14
3.2	Zonenplan / Baureglement	15
3.3	Zonenplan Landschaft	17
3.4	Ortsbildschutzgebiet	18
3.5	Zonenplan Naturgefahren	18
3.6	Mehrwertabgabe	18
4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	19
4.1	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021	19
4.2	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	20
4.3	Kantonale Denkmalpflege / ISOS / IVS	20
4.4	Altlasten	21
5.	Auswirkungen der Planung	22
5.1	Haushälterische Bodennutzung	22
5.2	Schutz des Ortsbildes	22
5.3	Verkehr	22
5.4	Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur	22
5.5	Energie	23
5.6	Klima	23
5.7	Biodiversität	23
6.	Planerlassverfahren	24

1. EINLEITUNG

Planungsabsicht

Die Gemeinde beabsichtigt, die heute rechtsgültige Zone mit Planungspflicht ZPP 1 "Kernschutzzzone" für den Teilbereich "Tell" abzulösen und eine neue planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Eine neue Zone mit Planungspflicht soll die Prinzipien aus der behördenverbindlichen Räumlichen Entwicklungsstrategie RES in die allgemein verbindliche Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) überführen. Damit wird die Grundlage für die weitere Planung auf dem Areal festgesetzt. Zum heutigen Zeitpunkt ist vorgesehen, auf dem gesamten Areal ein qualitätssicherndes Verfahren nach den Vorgaben der SIA-Vorschriften durchzuführen.

Projektperimeter

Der Projektperimeter orientiert sich an dem Perimeter der zentralen Baustelle Tell (ohne das Teilgebiet Alpenrösli) aus der RES, passt diesen im hinterliegenden Bereich (Parz. Nr. 1073) jedoch etwas an. Damit wird eine integrale parzellenscharfe Planung des Teilgebietes Tell gewährleistet. Auf den Einbezug der Parzellen Nrn. 2530 und 3911, die gemäss RES ebenfalls Teil der zentralen Baustelle 1 sind, wird aufgrund divergierender Grundeigentümerabsichten verzichtet.

Ausgangslage

Seit 2017 läuft in Ostermundigen eine umfassende Ortsplanungsrevision. Die "zentralen Baustellen" aus der behördenverbindlichen RES bilden die Schwerpunkte für die Ortsentwicklung.

Das Areal "Tell/Alpenrösli" ist eine dieser zentralen Baustellen und umfasst das Gebiet um das Restaurant Tell und die bestehende Gemeindeverwaltung. Der Perimeter ist geprägt durch eine vielfältige bauliche Struktur. Alte grossvolumige Strukturen (Gasthof Tell, ehemalige Bauernhäuser), Betonbauten aus den 80er Jahren, Einfamilienhäuser und neuere Mehrfamilienhäuser treffen hier unvermittelt aufeinander und machen diesen Ort schwer fassbar¹.

1 aus dem Schlussbericht Testplanung, Entwicklung Zentrale Baustelle 1 "Tell / Alpenrösli", Kontur Projektmanagement AG, 9.8.2019

Testplanung

2019 wurde eine Testplanung für den gesamten Perimeter "Tell / Alpenrösli" durchgeführt. Ein Bearbeitungsteam, bestehend aus einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro, lotete im Dialog mit einem Begleitgremium das ortsbauliche Potenzial sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht aus. Ziel dieser Testplanung war es, die für die Räumliche Entwicklungsstrategie RES und die weitere Entwicklung relevanten Grundsätze / Handlungsanweisungen zu klären und zu festigen.

Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Die in der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse wurden – unter Einbezug der Leitsätze und Handlungsfelder aus der RES – in einem Rahmenplan festgehalten und behördenverbindlich in die RES aufgenommen. Damit setzt die RES die Leitplanken für die gesamte weitere Planung auf dem Tell-/Alpenrösli-Areal.

Rahmenplan Zentrale Baustelle
Tell-Alpenrösli [F]

Legende

- Baufeld
- Hochpunkt
- Stadtanten
- Gebäude
- Durchlässigkeit
- Fussverbindung
- Hof-Binnenraum
- Quartierplatz
- Kleinplatz
- Vorzone
- Adressierung / Hauszugang
- Zu-/Ausfahrt EH
- Verbindung Priorität LV mit kleinen Bäumen
- Baum (Lage/Anzahl schematisch)



Rahmenplan Zentrale Baustelle Tell / Alpenrösli, Räumliche Entwicklungsstrategie RES, März 2021

Koordination mit dem Tramprojekt

Die neue Tramstrecke von rund 4.5 km verläuft vom Viktoriaplatz bis zum Oberfeld und soll ab 2024 gebaut werden. Kurz vor der Einmündung des Wegmühlegässli in die Bernstrasse ist eine Haltestelle geplant. Die Vorgaben aus der Tramplanung werden in den neuen ZPP-Vorschriften berücksichtigt und haben Priorität. Die entsprechende Baulinie entlang der Bernstrasse ist in der weiteren Planung zwingend einzuhalten.



Visualisierung Haltestelle Wegmühlegässli, Projekt Tram Ostermundigen, Stand 23.6.2023

Koordination mit der laufenden Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision OMUNDO wurden verschiedene Gebiete aus der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Deren Planung erfolgt individuell und unabhängig von der Ortsplanung. Der Perimter der zentralen Baustelle Tell / Alpenrösli ist eines dieser Gebiete und wird durch ein ordentliches Planerlassverfahren (öffentliche Mitwirkung - kantonale Vorprüfung - öffentliche Auflage - Beschluss GR / GGR - Genehmigung Kanton) in neue Nutzungszonen überführt.

2. REGELUNGEN IN DER ZPP

2.1 Planungszweck

Die zentralen Baustellen gemäss Räumlicher Entwicklungsstrategie RES stellen die bedeutenden Handlungsräume für die Siedlungsentwicklung in Ostermundigen dar. Das Areal "Tell" soll als städtisch geprägtes Quartier mit hoher Dichte schwergewichtig für eine qualitativ hochstehende Wohnnutzung dienen. Eine substantielle Verdichtung mit hohem Identifikationspotenzial schafft die Voraussetzung für eine haushälterische Bodennutzung und für einen wichtigen Quartierbaustein. Identitätsstiftende Freiräume, die Begegnungen ermöglichen, und eine naturnahe Umgebungsgestaltung sind dabei zentrale Anliegen.

2.2 Art der Nutzung

Die Testplanung hat gezeigt, dass sich das Tell-Areal in erster Linie für Wohnen eignet. Zudem wird auch stilles bis mässig störendes Gewerbe zugelassen. Entlang der Bernstrasse sind insbesondere auf der der Strasse zugewandten Seite im ersten Vollgeschoss ("Erdgeschoss") publikums- und kundenorientierte Nutzungen erwünscht (Angebote wie Café, Restaurant, Bäckerei, Salons, Reisebüro, Co-Working-Spaces, Krankenkasse mit Empfangsbereich und dergl., Ateliers und der Quartiergemeinschaft dienende Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kita u.ä.). Maximal 50% der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses ("Erdgeschoss") darf für Wohnen genutzt werden. Wohnflächen müssen auf die von der Bernstrasse abgewandte Seite orientiert sein.

Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Tramprojekt stehen, sind zugelassen und haben Priorität. Der Projektperimeter aus der Tramplanung bildet eine wichtige Grundlage für das weitere Vorgehen.

Detailhandel ist ausgeschlossen. Kleinere Ladengeschäfte (Einzelhandel) bis 800 m² sind zugelassen und entlang der Bernstrasse erwünscht.

Gemäss Testplanung soll auf dem Tell-Areal an der Bernstrasse nach Möglichkeit ein Gasthaus erhalten bleiben resp. wieder entstehen (der „Neue Tell“), wobei ein Standort im Bereich des heutigen Gasthauses Tell am geeignetsten angesehen wird. Die Nutzung Gastgewerbe wird daher explizit zugelassen.

2.3 Mass der Nutzung

Im Rahmen der Testplanung wurde die verträgliche Dichte auf dem Areal ausgelotet. Dies führte zur Festsetzung der Ausnützung innerhalb einer Bandbreite von 20'000 bis 27'000 m² Geschossfläche oberirdisch.

Entlang der Bernstrasse und am Wegmühlegässli zeigt der Rahmenplan aus der RES 5-geschossige Bebauungen, im Innern des Areals sind maximal 6-geschossige Bauten angedacht. In der neuen ZPP wird die maximale Fassadenhöhe und die Gesamthöhe Attika, nicht aber die maximale Geschosszahl definiert und damit einen gewissen Gestaltungsspielraum für die weitere Planung zugelassen. Die minimale Fassadenhöhe wird nicht vorgeschrieben, da zum Erreichen der minimale Geschossflächenziffer eine zu geringe Höhe der Bebauung gar nicht möglich ist.

An der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli kann ein Hochpunkt zur Stärkung der Zentrenstruktur und als Identifikationspunkt ausgebildet werden. Das nachgelagerte qualitätssichernde Verfahren soll für die Volumen- und Nutzungsverteilung im ZPP-Perimeter die bestmögliche Variante aufzeigen.

2.4 Gestaltungsgrundsätze

Die im Rahmenplan (RES) festgehaltenen Grundsätze werden mit der ZPP als allgemein verbindliche Vorgaben festgehalten. Die Festsetzungen aus der RES bilden dabei die Grundlage:

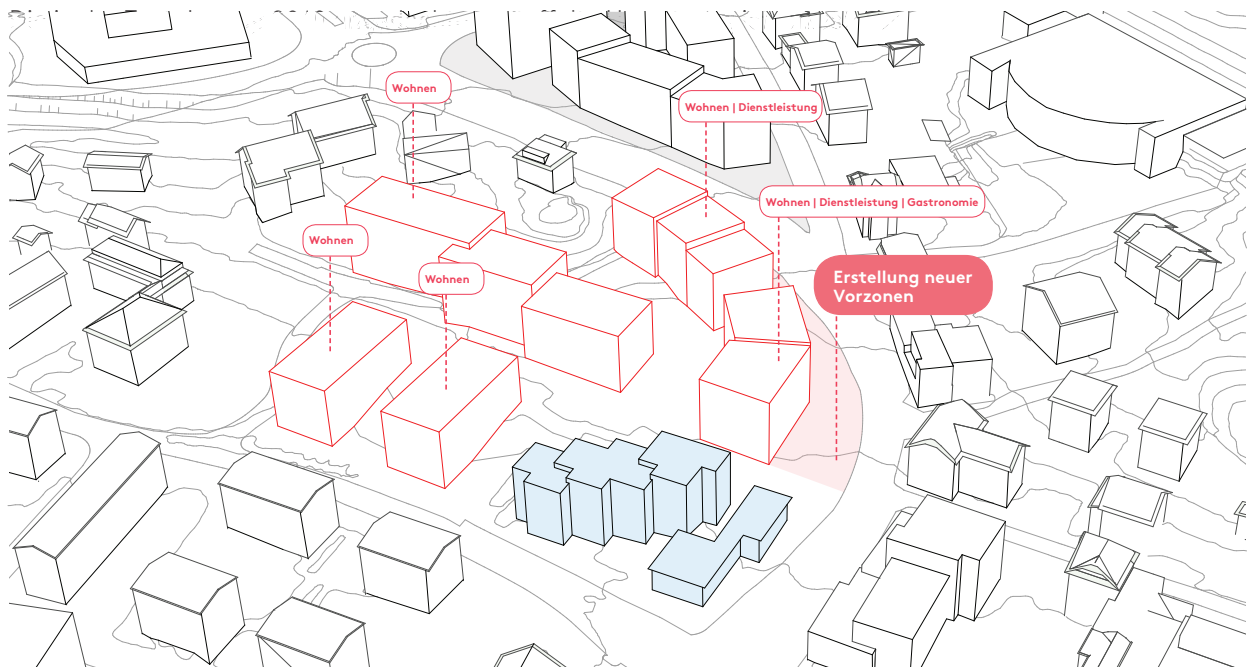
- > An der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli ist ein Hochpunkt zugelassen.
- > Im Bereich der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli ist eine öffentlichen Platzsituation (Kleinplatz) auszubilden.
- > Entlang der Bernstrasse ist eine strassenbegleitende Bebauung mit vereinzelt Durchbrüchen vorgesehen.
- > Die Bernstrasse resp. die im ZPP-Perimeter liegende Vorzone zur neuen Bebauung wird als lebendige Kommunikations- und Begegnungszone und als Teil der Entwicklung des "Corso" mit attraktivem Strassenraum, Platz- und Aufenthaltsbereichen gestaltet.
- > Die Gestaltung der Frei- und Aussenräume sind nicht nur ökologisch hochwertig zu gestalten, sondern sollen auch als Begegnungsräume in der Nachbarschaft dienen.

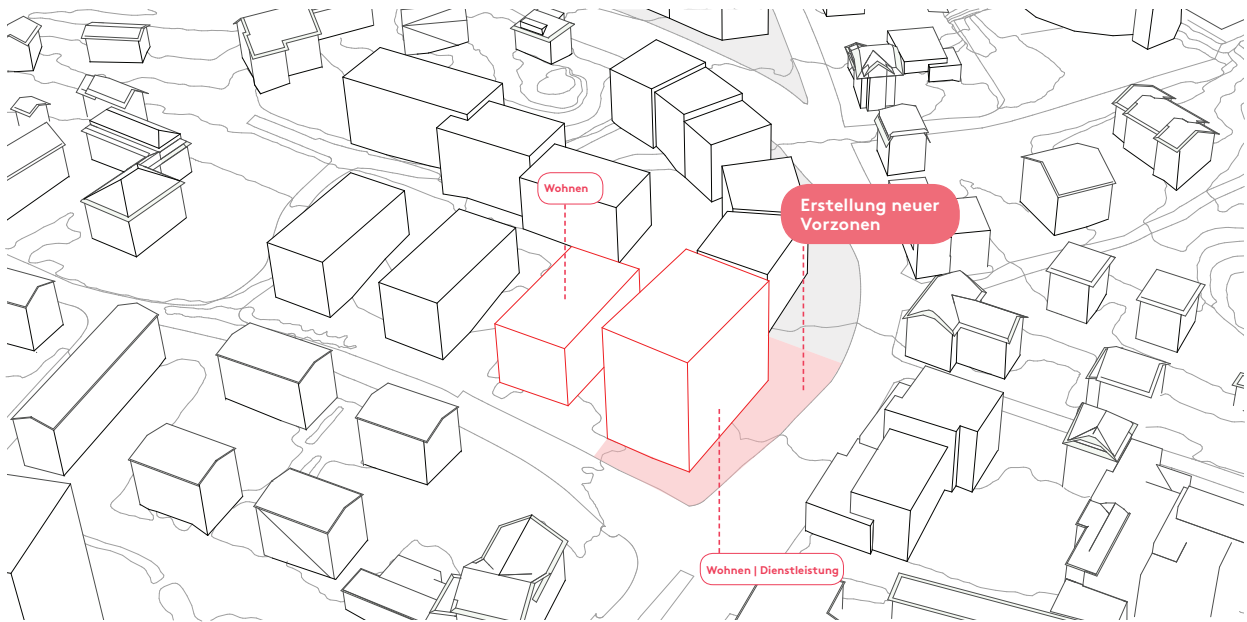
Damit wird dem Leitsatz 6 aus der RES entsprochen ("Nachbarschaft(en) und Partnerschaft(en) gestalten"). Mit einem hohen Anteil an unversiegelten Flächen und der Bepflanzung mit vielfältigen, standorteinheimischen Arten werden Hitzeinseln vermieden und die Biodiversität gefördert.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Weiterentwicklung des Areals mittels eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 99a BauV über den gesamten ZPP-Perimeter zu erfolgen hat. Als anerkannte qualitätssichernde Verfahren gelten:

- > Wettbewerbe nach der Ordnung SIA 142/2009,
- > Studienaufträge nach der Ordnung SIA 143/2009,
- > Workshop- und Gutachterverfahren, welche die Regeln nach Art. 99a Abs. 2 BauV einhalten.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundeigentümerinteressen innerhalb der neuen ZPP ist es entscheidend, dass die Umsetzung individuell resp. zeitlich gestaffelt erfolgen kann. Parzellenübergreifende Elemente wie die Einstellhalle oder der Aussenraum bedürfen daher einer guten Koordination und einer abgestimmten Festsetzung in der weiteren Planung.





Vorschlag Etappierung, Bearbeitungsteam GWJ Architektur AG // ASP Landschaftsarchitekten AG,
Schlusspräsentation zur Testplanung, 17. Mai 2019

2.5 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das Wegmühlegässli. Eine Zufahrt direkt ab Bernstrasse ist nicht zugelassen. Je nach Planung und Etappierung ist mehr als eine Erschliessung resp. Einfahrt in eine oder mehrere Einstellhallen ab Wegmühlegässli zugelassen. Entscheidend ist die Berücksichtigung der Sichtwinkel und -verbindungen, insbesondere weil das Wegmühlegässli auch als Schulweg dient.

Dank einer Durchwegung durch das neue Quartier werden direkte Verbindungen zwischen der Bernstrasse und dem Wegmühlegässli entstehen.

Parkierung:

Das Areal verfügt bereits heute über eine hervorragende Anbindung durch den öffentlichen Verkehr (öV-Güteklasse B). In Zukunft wird diese dank der neuen Tramlinie noch deutlich komfortabler sein. Vor diesem Hintergrund ist eine autoarme Siedlung anzustreben. Die ZPP limitiert die Anzahl Parkplatz pro Wohnung auf 0.5 und damit auf das gesetzliche Minimum. Falls eine Unterschreitung dieser Zahl angestrebt wird, kann dazu im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden.

Wichtig ist, dass nebst Besucherparkplätzen auch Gewerbe- und Kurzzeitparplätze (auch für Servicedienste wie Spitex, Hausmeister- und Gärtnereiservice, Lieferdienste) vorgesehen werden.

Veloabstellplätze (VAP):

Für die Velofahrer/innen soll eine gute Erschliessung und Infrastruktur auf dem Areal umgesetzt werden. Grundsätzlich richten sich Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze sich nach Art. 54c BauV: "Mind. 2 Veloabstellplätze pro Wohnung an Orten, die auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte der Veloabstellplätze ist zu überdachen".

Im Handbuch des ASTRA, Green-Property und in der VSS-Norm 640 065 hingegen wird bei Wohnnutzungen von 1 VAP/Zimmer ausgegangen. Die Berechnung der Anzahl VAP für die Mitarbeitenden und Arbeitsnutzungen ist mit 2 VAP pro 10 Arbeitsplätze definiert. Für die Besucherparkplätze variiert die Handhabung, da sich der Besucherverkehr je nach Nutzung stark unterscheidet.

Die in den ZPP-Vorschriften verankerte VSS-Norm gibt somit eine höhere Anzahl VAP vor als die kantonale Bauverordnung.

Energie

Für den Tell-Perimeter wird im Richtplan Energie «Fernwärme/Wärmeverbund (auf Holz bzw. einem anderen erneuerbaren Energieträger basierend)» behördenverbindlich festgelegt. In den ZPP-Vorschriften wird die Fernwärme daher als 1. Priorität festgelegt. Für Heizung und Warmwasseraufbereitung sind in absteigender Priorität Erdwärme, Grundwasser, Umgebungswärme und Holz zu nutzen, sofern die Anschlussmöglichkeit oder die Verhältnismässigkeit gegeben ist.

Die Schaffung eines Energieverbundes folgt einer längerfristigen Planung und steht für die Entwicklung des Tell-Areals nicht zur Verfügung.

Die Möglichkeiten der Grundwassernutzung sind in Ostermundigen bereits gut ausgeschöpft, eine vertieftere Abklärung ist daher Pflicht.

Im Energierichtplan von Ostermundigen wird festgehalten, dass in dicht besiedelten Gebieten von Ostermundigen auf Holzfeuerungen wegen der Feinstaubproblematik verzichtet werden soll.

"Die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei Gebäuden" wurde am 30. September 2022 als Umsetzung des dringlichen Bundesbeschlusses in das neue Energiegesetz des Kantons Bern aufgenommen (Art. 45a EnG). Demnach sind bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGF) von mehr als 300 m² mind. 10% der aGF für solare Nutzung auszurüsten.

Es wird vorgegeben, den kantonalen Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz für Neubauten um 10% zu unterschreiten. Zur Berechnung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz pro Jahr (für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik) wird die Gesamtbilanz aus der Summe der zugeführten Energien, abzüglich der eigengenutzten Energie und anteilmässigen Netzeinspeisung aus eigenerzeugter Energien erhoben. Diese eigenerzeugten Energien stammen aus PV-Anlagen, die auf den Dächern oder an den Fassaden der Neubauten platziert werden.

Parallel zur kantonalen Vorprüfung der ZPP "Tell" ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA vorgesehen. In den Vorgaben für die Bearbeitungsteams werden für die Energiegewinnung optimierte Gebäudevolumen thematisiert werden. Gleichzeitig sind aber auch andere Vorgaben, wie einen hohen Anspruch an die Biodiversität, die Verbesserung des Stadtklimas (Vermeidung von Hitzeinseln) oder die Schaffung von Räumen zur Aneignung für die Nachbarschaft zu gewichten und eine Interessenabwägung ist vorzunehmen.

2.6 Lärmschutz

Die neue ZPP mit Mischnutzung wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet. Ein Lärmgutachten (G+P Ingenieure, 19. Oktober 2023) hat aufgezeigt, dass die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) entlang der Bernstrasse im Abstand von ca. 10-20m problematisch wird. Diese Problematik wird für die neue Bebauung zu berücksichtigen und mittels entsprechenden Massnahmen zu lösen sein.

3. KOMMUNALE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Die RES hat den Status eines behördenverbindlichen kommunalen Richtplans und wurde vom Grossen Gemeinderat am 6. Mai 2021 beschlossen.

Nebst den bereits aufgezeigten Rahmenbedingungen, die konkret für das Tell-Areal formuliert werden, folgt die vorliegende ZPP sämtlichen Leitsätzen aus der RES:

Leitsatz 1: Innere Entwicklung als Chance begreifen und nutzen.

Durch die bewusste Lenkung der Verdichtung und Urbanisierung auf die zentralen Baustellen werden am richtigen Ort Mehrwerte und neue städtische Qualitäten für Bevölkerung und Gemeinde geschaffen. Mit der konzentrierten Verdichtung gelingt es, dass viele dörfliche Quartiere "in Ruhe" gelassen werden².

Leitsatz 2: Netz(e) und Ort(e) klären, festigen und neu schaffen.

Die zentralen Orte – namentlich das Tell-Areal – soll weiterentwickelt werden und bilden die Schwerpunkte der zukünftigen Siedlungsentwicklung. Das Wegmühlegässli soll als sekundäre Quartierachse mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Die Entwicklung des Tell-Areals bildet die Grundlage für die Klärung und Festigung des Ortes.

Leitsatz 3: Quartiere und "zentrale Baustellen" gebietsspezifisch stärken und entwickeln.

Mit der Testplanung wurde die ortsspezifische Dichte und die ortsbauliche Setzung einer neuen Bebauung ausgelotet. Mit der Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens für die weitere Planung wird die Bebauungsstrategie sorgfältig auf die örtlichen Strukturen ausgerichtet werden.

Leitsatz 4: Landschaft(en) erhalten, vernetzen und aufwerten.

Innerhalb des Siedlungsgebietes spielt das Freiraumgerüst und das System der öffentlichen Grünräume eine zentrale Rolle. Die Vorgaben in der ZPP betreffend Aussenraum und Ökologie stellen hohe Anforderungen an die weitere Planung.

Leitsatz 5: Mobilität(en) nachhaltig und ortsverträglich gestalten.

Im Sinne einer nachhaltig gestalteten Mobilität soll der infolge Verdichtung zusätzlich erzeugte Verkehr möglichst tief gehalten werden. Mit der neuen Tramverbindung verfügt das Areal über eine hervorragende öV-Erschliessung. Die Anzahl der Parkplätze

2 aus der RES

Gemeinde Ostermünzen

GESTALTUNGSRICHTPLAN

BERNSTRASSE OST

MST 1:500

bestehend aus:

Gestaltungsrichtplan und Gestaltungsrichtlinien

18ter 1995

DÄHLER + PARTNER

Postfach 57, 1040 Wien, Austria

NDE:

- ***** Wirkungsbereich
- bestehende Baulinien
- bestehende Platz-/Baulinien
- einseitigseitige Baulinien und Baulinien
- Hausfrontlinie
- □ □ Hausfrontlinie (Hausfrontlinie)
- Verkehrslenkungsgebietes 1. gestreckt
- Verkehrslenkungsgebietes 2. gestreckt
- Grünflächen, Vorgärten
- Verkehrsfläche
- ② Bereich für öffentliche Dienstleistungsbetriebe
- Einbauten mit Haken
- einseitigseitige Bäume / neu zu pflanzende Bäume
- 115
- Ortsbildschutzgebiet nach Art. 87 Gemeindevorsatz

DHMIUNGSVERMERKE

UNG vom 09. Juni 1995

LOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 27. Juli 1995

LOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 19. Oktober 1995

Namens der Einmündungsgemeinde

Präsident

Vgl. diese Angaben beschreibung
zu den 1.3.1995

Der Gemeindevorsatz

MIT DURCH DAS ART
WIRKENDEN UND RAUMORDNUNG

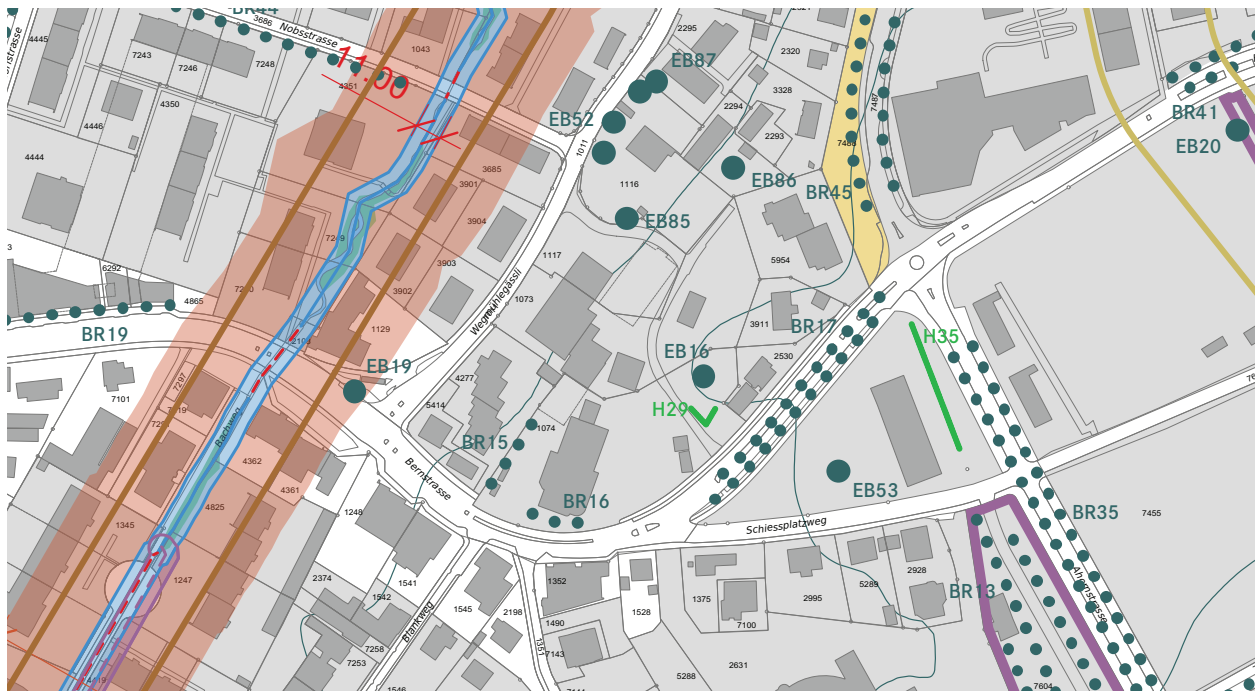
AM 22. Dez. 1995

7. Juni 1994

16

3.3 Zonenplan Landschaft

Der neue Zonenplan Landschaft basiert auf der im Sommer und Herbst 2022 durchgeführte Erhebung der landschaftlich relevanten Objekte³. Die darin verzeichneten Objekte sind in der Ortsplanungsrevision sowie in der Planung des Tell-Areals zu berücksichtigen.



Zonenplan Landschaft, Entwurf Ortsplanungsrevision OMUNDO, Stand Januar 2024

Im Perimeter der neuen ZPP Tell wurden die folgenden Objekte geschützt:

BR15: Es handelt sich um die Baumgruppe westlich des heutigen Gasthauses, die von einer Birke und einem grossen Nussbaum geprägt wird. Die Baumreihe wird als bemerkenswert eingestuft und ist kommunal geschützt.

BR16: Die 6 Rosskastanien in der heutigen Gartenwirtschaft werden als wertvoll eingestuft und sind kommunal geschützt.

EB16: Die gefällte "Tell-Linde" auf Parzelle Nr. 1074 wurde durch eine junge Linde ersetzt, diese befindet sich in einem guten Zustand. Die Linde wird als wertvoll eingeschätzt und ist kommunal geschützt.

EB85: Die grosse alte Linde auf der Parzellengrenze 1116 / 1117 wird als sehr wertvoll beschrieben und ist kommunal geschützt.

H29: Im Bereich der im Zonenplan Landschaft verzeichneten Hecke H29 liegen fünf kleinere, geschützte Hecken im Sinne von Art. 18 NHG (Heckenfeststellung Impuls AG, Dezember 2023). Es handelt sich bei allen fünf Hecken um ökologisch nicht besonders wertvolle Exemplare. Bei der Überbauung ist in erster Linie zu prüfen, ob Bereiche der bestehenden Hecke erhalten werden können. Hierbei sind auch die Bauabstände zu berücksichtigen. Sind Eingriffe in die Hecke notwendig, ist zu prüfen, ob auf der Parzelle oder in unmittelbarer Nähe Wiederherstellungsmassnahmen, resp. Ersatzmassnahmen möglich sind.

3.4 Ortsbildschutzgebiet

Das gemäss alter Ortsplanung bestehende Ortsbildschutzgebiet basiert auf der Baugruppe gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Dieses wurde bereits in der vorletzten Revision aus dem Bauinventar entlassen. Entsprechend wird das Ortsbildschutzgebiet in der Ortsplanungsrevision OMUNDO auch auf kommunaler Ebene aufgehoben.

3.5 Zonenplan Naturgefahren

Gemäss gültigem Zonenplan Naturgefahren (BBP, 2017) ist das Areal nicht von Naturgefahren betroffen. Auch im Ereigniskataster der Naturgefahren ist nichts verzeichnet.

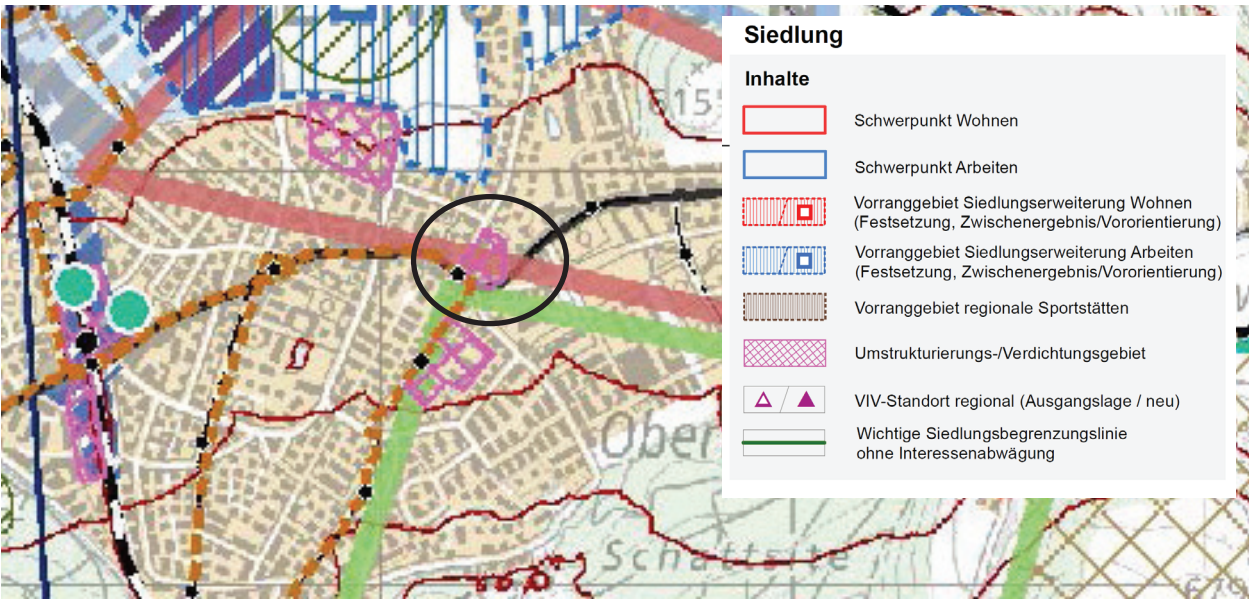
3.6 Mehrwertabgabe

Das vorhandene Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 16. März 2017 entspricht den gesetzlichen Vorgaben (Art. 142a BauG). In der laufenden Ortsplanungsrevision ist dieses Gegenstand einer Überarbeitung.

4. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021

Das Tell-Areal ist im RGSK 2021 als "Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet BM.S-UV.1.125 (Vororientierung)" festgehalten.



Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland 2021 (Areal Tell schwarz umkreist)

Die dazugehörige Massnahme attestiert dem Areal eine grundsätzlich ausreichende Verkehrskapazität für die Entwicklung auf eine Dichte von rund 1.8 GFZo.

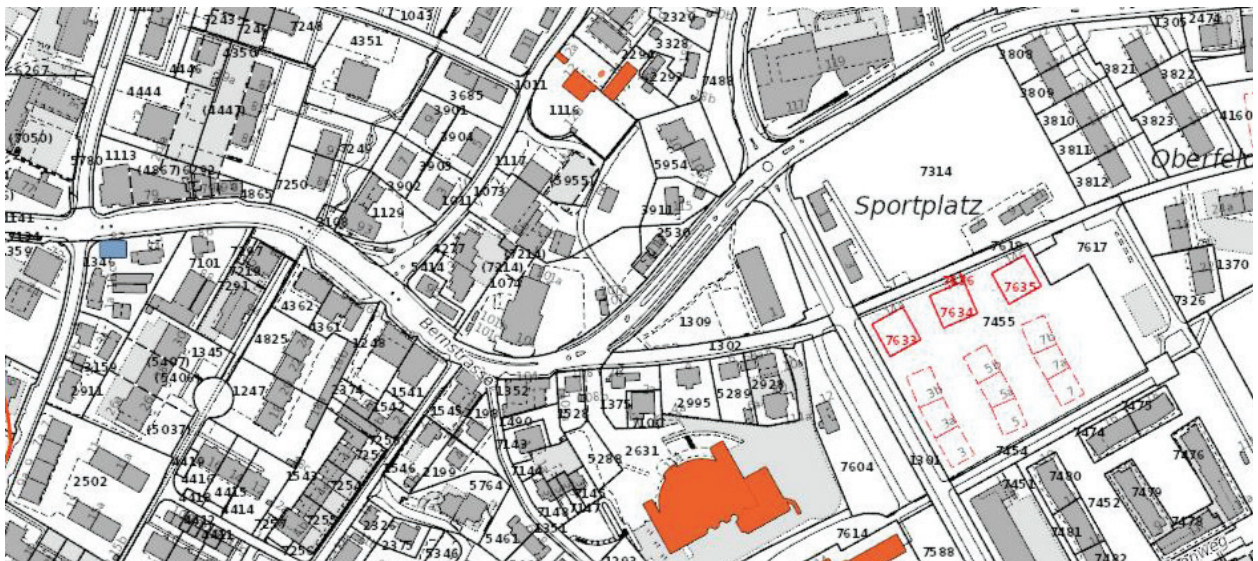
4. Generation		B-Horizont						
RGSK-Nr.	Frühere Nr.	Ersetzt Massnahme	ARE-Code	Gemeinde		Standort		
BM.S-UV.1.125	S-5-44			Ostermundigen		Tell		
Stand der Planung			Umsetzungsschritte			Termine		
Konzeptphase								
Abstimmung Verkehr und Siedlung		ÖV-Erschliessung	ÖV-Güteklasse	Fläche (ha)	Einzonung (ha)	FFF (ha)	Koordinationsstand	Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten
Verkehrliche Kapazitäten grundsätzlich ausreichend		ausreichend	B	1.1			Vororientierung	
Kantonaler ESP	Aktuelle GFZo	Angestrebte GFZo	Anteil Wohnen (%)	Anteil Arbeiten (%)	Anteil Grünfläche (%)	Raumtyp gemäss RGSK		Typ (Umstrukturierung/ Verdichtung)
-	1.1	1.8	20	10	70	UK		Umstrukturierung

4.2 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das betroffene Areal bereits heute (vor der Umsetzung des Tramprojektes) im Perimeter der öV-Erschliessungsklasse B.

4.3 Kantonale Denkmalpflege / ISOS / IVS

Innerhalb des Perimeters der ZPP Tell sind keine Objekte im Bauinventar verzeichnet.



Auszug aus dem Geoportal, Karte Bauinventar, konsultiert 11.12.2023

Ostermundigen ist als Dorf von regionaler / lokaler Bedeutung im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Die Bernstrasse ist als "historischer Verlauf" im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) vorhanden. Beide Inventare haben keinen direkten Einfluss auf die Entwicklung des Tell-Areals.

4.4 Altlasten

Im Bereich des heutigen Parkplatzes des Gasthofs Tell ist ein Ablagerungsstandort von Aushubmaterial und Bauschutt im Kataster der belasteten Standorte vorhanden (Status: Überwachung). Dies muss bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.



Auszug aus dem Geoportal, Karte Kataster der belasteten Standorte, konsultiert 30.6.2023

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Haushälterische Bodennutzung

Die Festsetzung einer hohen minimalen Geschossfläche führt zu einer bedeutenden Verdichtung und zu einer haushälterischen Bodennutzung. Dies dient als Grundlage für die weiterführende Planung, welche die bodensparende Anordnung der Neubauten aufzeigen muss. Der Vorgabe an eine haushälterische Bodennutzung wird entsprochen.

5.2 Schutz des Ortsbildes

Das Tell-Areal ist ein zentraler Baustein der Ostermundiger Ortsentwicklung und daher in der RES als "zentrale Baustelle" ausgeschieden. Die neue ZPP legt fest, dass die weitere Planung mittels qualitätssicherndem Verfahren erfolgen muss. Damit werden höchste Ansprüche an die Weiterentwicklung des Ortsbildes gestellt.

5.3 Verkehr

Das Areal liegt in Gehdistanz zum Ortszentrum, zur Schule und die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (heute Bus, in Zukunft Tram) liegt direkt vor dem heutigen Gasthaus Tell. Dank dieser zentralen Lage wird das gesetzlich mögliche Minimum an Parkplätzen für die neue Bebauung vorgegeben. Mit einem Mobilitätskonzept kann die Parkplatzzahl von 0.5 pro Wohnung noch weiter gesenkt werden.

Die Haupteerschliessungsachse der Bernstrasse ist eine wichtige Gemeindestrasse mit einer ausreichenden Kapazität. Die zusätzlichen Fahrten benötigen keine neue Infrastruktur.

5.4 Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur

Abwasser / Regenwasser

In Ostermundigen gilt im gesamten Gemeindegebiet die Versickerungspflicht. Zudem wird der Hinweis auf den GEP als grundeigentümerverbindliche Vorgabe in die ZPP-Vorschriften überführt.

Öffentliche Wasserversorgung

Die seit 1910 bestehende gemeindeeigene Wasserversorgung ist heute gut ausgebaut. Jährlich werden knapp zwei Millionen Kubikmeter Wasser über ein Hauptleitungsnetz von rund 40 km Länge an rund 1'700 Abonnenten abgegeben. Das Wasser stammt von der Wasserverbund Region Bern AG und von der Wasserversorgung Muri b. Bern⁴.

4 gemäss Homepage der Gemeinde Ostermundigen

Schulraumplanung

Die Schulraumplanung von Ostermundigen aus dem Jahr 2019 rechnet bis ins Jahr 2035 mit rund 1'824 zusätzlichen Schülerinnen und Schülern⁵. Das Gebiet der zentralen Baustelle "Tell" wird als Gebiet mit Verdichtungspotenzial berücksichtigt, jedoch lediglich mit 80 Wohnungen (gegenüber vorgesehenen rund 180 Wohnungen). Die Überarbeitung der Schulraumplanung wird demnächst an die Hand genommen.

5.5 Energie

Durch die Nutzung von Erdenergie oder Grundwasser stellen sich keine erhöhten Anforderungen an die Energielieferung.

5.6 Klima

Für die zentrale Baustelle "Tell" werden bereits auf Planungsstufe ZPP wichtige Eckpunkte zur Vermeidung von Hitzeinseln fixiert:

- > Ein hoher Anteil an unversiegelten Flächen ist zu gewährleisten (max. Befestigungsgrad von 40% gemäss GEP).
- > Die Vermeidung von Hitzeinseln kann durch die optimale Ausrichtung der Gebäude, durch das Vorsehen von Schattenelementen (z.B. Vordächer, Arkaden), durch grosskronige Baumarten oder anderen kühlenden Elementen (z.B. Wasserflächen) erfolgen. Wichtig ist, dass für die weiteren Planungsschritte eine Analyse bezüglich Tageslichteinfall und Schattenwurf erstellt wird.
- > Eine frühest mögliche Koordination der verschiedenen Elemente (beispielsweise unterirdische Bauten und grosskronige Bäume) ist entscheidend und eine wichtige Vorgabe für die weiteren Planungsschritte.

5.7 Biodiversität

Die Förderung der Biodiversität wird in der ZPP als Grundlage für die weitere Planung verankert. Für die Gestaltung der Aussenräume ist eine vielfältige standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. Baumpflanzungen, resp. die Auswahl der Baumart, sind Entscheidungen, die langfristig wirken. Daher sind trockenstress- und hitzestresstolerante Sorten zu bevorzugen. Aufgrund der angestrebten Schattenwirkung sind wo möglich grosskronige Bäume vorzusehen.

5 Schulraumplanung Ostermundigen 2019, IC Infraconsult, 13. Juni 2019

6. PLANERLASSVERFAHREN

6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 15.2.2024 bis zum 18.3.2024 statt. Am 16. Januar 2024 waren alle Interessierten zu einem Mitwirkungsanlass im Gasthof Tell eingeladen. Bis zum Ablauf der Eingabefrist sind bei der Gemeinde zwölf schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Diese sind in einem separaten Mitwirkungsbericht aufgelistet und beantwortet.

6.2 Vorprüfung

(folgt)

6.3 Öffentliche Auflage

(folgt)

6.4 Beschluss Grosser Gemeinderat

(folgt)

6.5 Genehmigung

(folgt)