



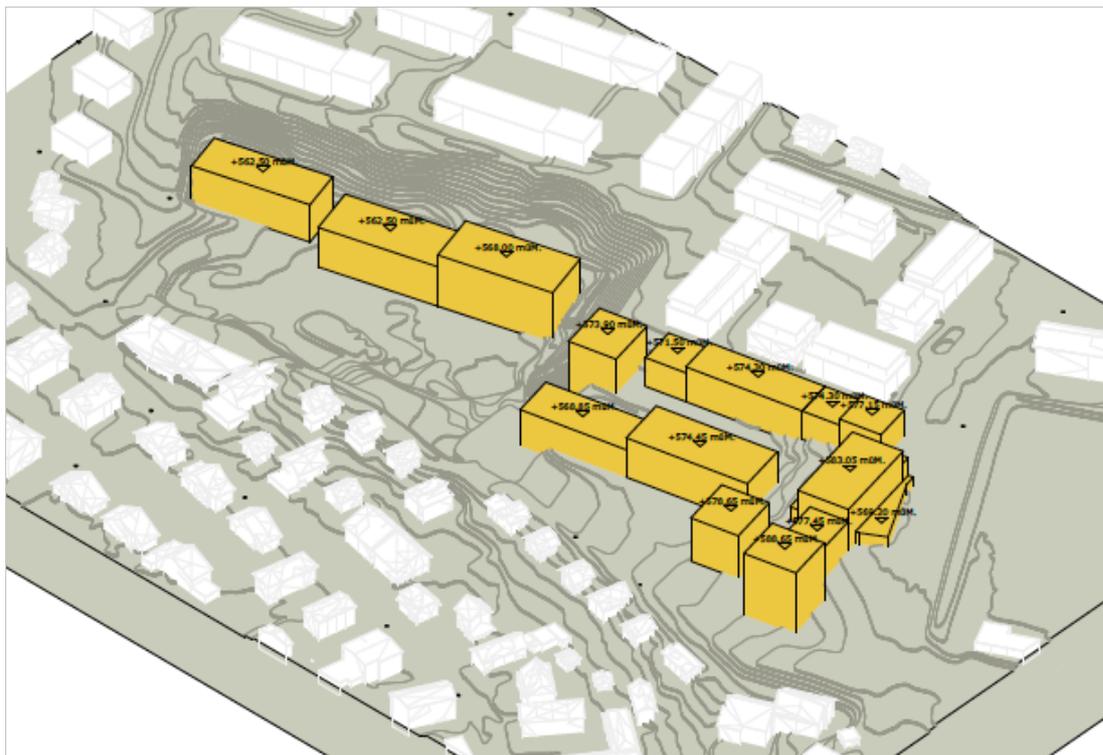
# ENTWURF

## ÜBERBAUUNGSORDNUNG «SOMMERRAIN»

Stand Vorprüfung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

23. Juli 2025



## **Planungsbehörde**

Gemeinde Ostermundigen

## **Überbauungsordnung «Sommerrain»**

Lohner + Partner AG      Planung Beratung Raumentwicklung  
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80  
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch  
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A  
– Susanna Roffler, Raumplanerin FSU

## **Änderung baurechtliche Grundordnung**

bbp geomatik ag      Worbstrasse 164 | 3073 Gümligen | 031 950 95 95  
bbp@geozen.ch | www.geozen.ch

## **Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen»**

Burkhalter  
Architekten AG      Talgut-Zentrum 25 | 3063 Ittigen | 031 925 84 84  
mail@burkhalterag.ch | www.burkhalterag.ch  
– Markus Burkhalter, Dipl. Arch. ETH/SIA  
– Roman Gasser, Dipl. Arch. BA FH  
– Denise Jonker, MSc Arch., Urbanism and Building Sciences & BIM Managerin

Moeri & Partner AG      Mühlenplatz 3 | 3000 Bern 13 | 031 320 30 40  
Landschaftsarchitekten      info@moeripartner.ch | www.moeripartner.ch  
– Matthias Brock, Landschaftsarchitekt

## Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Planungsgegenstand</b> .....	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage .....	6
1.2 Planungsziele .....	7
1.3 Planungssperimeter.....	7
1.4 Baurechtliche Randbedingungen.....	8
1.5 Qualitätssicherndes Verfahren .....	11
<b>2 Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen»</b> .....	<b>12</b>
2.1 Projektbeschrieb .....	12
2.2 Kennzahlen.....	17
2.3 Realisation und sozialverträgliche Verdichtung .....	17
<b>3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung</b> .....	<b>19</b>
<b>4 Erläuterung zur Überbauungsordnung «Sommerrain»</b> .....	<b>20</b>
4.1 Was ist eine Überbauungsordnung .....	20
4.2 Überbauungsplan und -vorschriften.....	20
<b>5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt</b> .....	<b>24</b>
5.1 Raumordnung und Raumplanung.....	25
5.2 Naturgefahren .....	26
5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete.....	27
5.4 Flora, Fauna .....	28
5.5 Verkehr .....	30
5.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen .....	32
5.7 Energie und Nachhaltigkeit.....	32
5.8 Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz).....	33
5.9 Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität) .....	34
5.10 Grundwasser und Entwässerung, Prinzip «Schwammstadt» .....	35
5.11 Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme) .....	36
5.12 Beschattung.....	37
5.13 Land & Rechte .....	37
<b>6 Planerische Würdigung</b> .....	<b>39</b>
<b>7 Planerlassverfahren</b> .....	<b>41</b>
7.1 Ablauf.....	41
7.2 Mitwirkung.....	41
7.3 Vorprüfung .....	42

7.4	Öffentliche Auflage .....	42
7.5	Beschluss .....	42

### **Anhang**

- Anhang I «Auswertung Mitwirkungsverfahren» vom 23. Juli 2025
- Anhang II «Vorprüfungsbericht» ... folgt nach der Vorprüfung

### **Beilage**

- Beilage I «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024
- Beilage II «Dossier Qualitätssicherung»
- Beilage III «Bericht zum Richtprojekt: Teil Erschliessung und Verkehr» vom 8. November 2024
- Beilage IV «Mobilitätskonzept» vom 8. November 2024
- Beilage V «Konzept Energie Quartierklima» vom 19. April 2024
- Beilage VI «Lärmuntersuchung» vom 2. Mai 2024
- Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024

## **Vorwort**

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern durch das beauftragte Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Projektverfassenden des Richtprojekts «Sommerrain Ostermundigen» verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

## 1 Planungsgegenstand

### 1.1 Ausgangslage

Das Areal «Sommerrain» im ehemaligen Kiesabbau «Küntigrube» hat eine längere Planungsgeschichte. Die rechtsgültige Überbauungsordnung (UeO) Nr. 6 «Grube» datiert aus dem Jahr 1999 und ein Studienauftrag auf Basis dieses Planungsinstruments führte zur heutigen Überbauung. Insgesamt befinden sich 233 familien- und altersgerechte Wohnungen auf dem Areal. Entlang der Bernstrasse entstanden zusätzlich Verkaufsräumlichkeiten für einen Discounter sowie weitere Gewerbeflächen. Mit den realisierten Bauprojekten wird zurzeit das in der UeO Nr. 6 «Grube» festgelegte maximale Nutzungsmass von 29'220 m<sup>2</sup> um ca. 5'520 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche nicht ausgeschöpft.

Im 2015 wurde in einem Workshopverfahren die Nachverdichtung mit einem Hochhaus geprüft, jedoch verworfen. 2020 wurde dann eine Verdichtungsstudie im Rahmen eines Workshopverfahrens gestartet, welche mit der von der Gemeinde erarbeiteten räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) korrespondiert.

An der Dr. Zuber-Strasse und an der Bernstrasse sollen gemäss RES eine urbane Raumstruktur mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen mit mittlerer bis hoher Dichte und einer vielseitigen Nutzung für Wohn-, Arbeits- und Begegnungsorte entstehen. Die Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung soll zu einer Erhöhung der Siedlungs- und Begegnungsqualität führen und die Identität der Nachbarschaft stärken. Insbesondere der Bereich entlang der Bernstrasse soll städtebaulich aufgewertet und die Gebäudevorzone als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsraum gestaltet werden (vgl. Kapitel 5.1 «Raumordnung und Raumplanung», Marginalie «Kommunale Planung»).

Ausgehend von einer fundierten Ortsanalyse wurden die baulichen (Nachverdichtungs-)Potenziale ausgelotet. Resultat des Verfahrens waren belastbare städtebauliche Grundsätze zur Weiterentwicklung des Areals «Sommerrain» und eine räumliche Disposition der angestrebten inneren Entwicklung.

Im Rahmen eines weiteren qualitätssichernden Verfahrens wurden 2023/2024 (Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain») die Erkenntnisse und Entwicklungsgrundsätze aus dem Workshopverfahren von 2022 zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet (vgl. Kapitel 1.6 «Qualitätssichern-

des Verfahren» und Kapitel 2 «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen»). Die im RES für den Raum «Sommerrain» beschriebenen Handlungsanweisungen dienen der Projektentwicklung dabei als Grundlage und Orientierung für die Beurteilung der Nutzungs- und Gestaltungsqualität.

## **1.2 Planungsziele**

Die Gemeinde Ostermundigen verfolgt das Ziel, dass das Areal «Sommerrain» weiterentwickelt und in geeigneter, qualitativvoller Form verdichtet wird.

Die Gemeinde Ostermundigen beabsichtigt eine Neufassung der UeO Nr. 6 «Grube» als neue UeO «Sommerrain». Das «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024 bildet hierfür die Grundlage (vgl. Beilage I «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen»).

## **1.3 Planungserimeter**

Arealentwicklung

Das Areal «Sommerrain» umfasst die Parzellen:

- Ostermundigen-Gbbl. Nr. 1011 (Teilparzelle Wegmühlegässli),
- Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7487, Nr. 7488 und Nr. 1051 (Teilparzellen Dr. Zuber-Strasse / Anschluss Tramprojekt),
- Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7485 und Nr. 7486, Nrn. 7625 – 7627 sowie Nr. 2359.

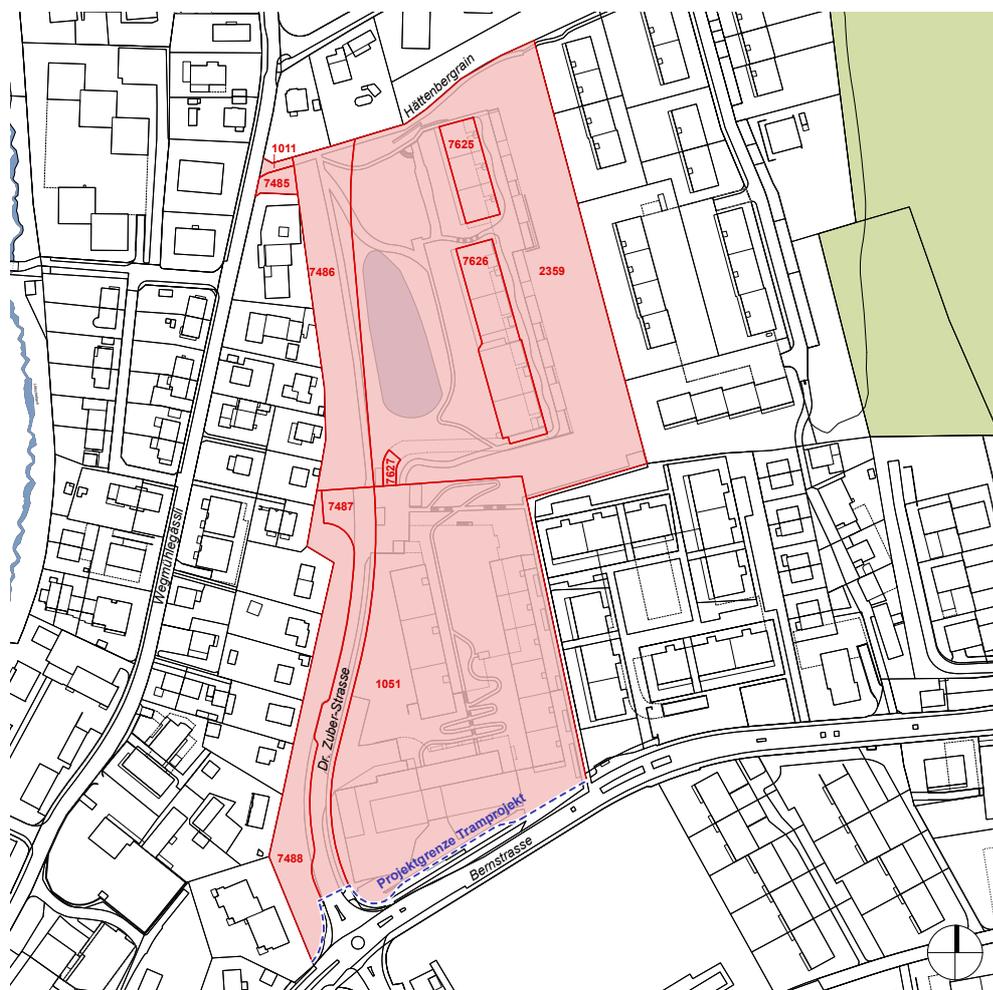


Abb. 1: Übersicht Areal «Sommerrain» [Lohner + Partner AG]

#### Planungsperimeter

Der Planungsperimeter entspricht dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung UeO Nr. 6 «Grube» inklusive einer kleinen Erweiterung am Wegmühlegässli (Teil der Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 1011).

#### 1.4 Baurechtliche Randbedingungen

##### Übergeordnete Randbedingungen

- Kantonaler Richtplan: Für die Nachverdichtung sind insbesondere die Massnahmenblätter A\_01, A\_06, A\_07, C\_08, D\_03, D\_11 zu berücksichtigen.
- RGSK Bern Mittelland: Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept liegt das Areal im «Grünen Band – Siedlung mit Freiräumen»

(BM.L-Ü.2.2).

- ISOS: Im ISOS finden sich keine Einträge für das Areal «Sommerrain»
- Kataster der belasteten Standorte: Das gesamte Areal «Sommerrain» ist im Kataster der belasteten Standorte als Ablagerungsstandort aufgeführt.

#### Kommunale Planung

In der räumlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Ostermundigen (RES) sind für den Raum «Sommerrain» verschiedene Handlungsweisungen beschrieben.

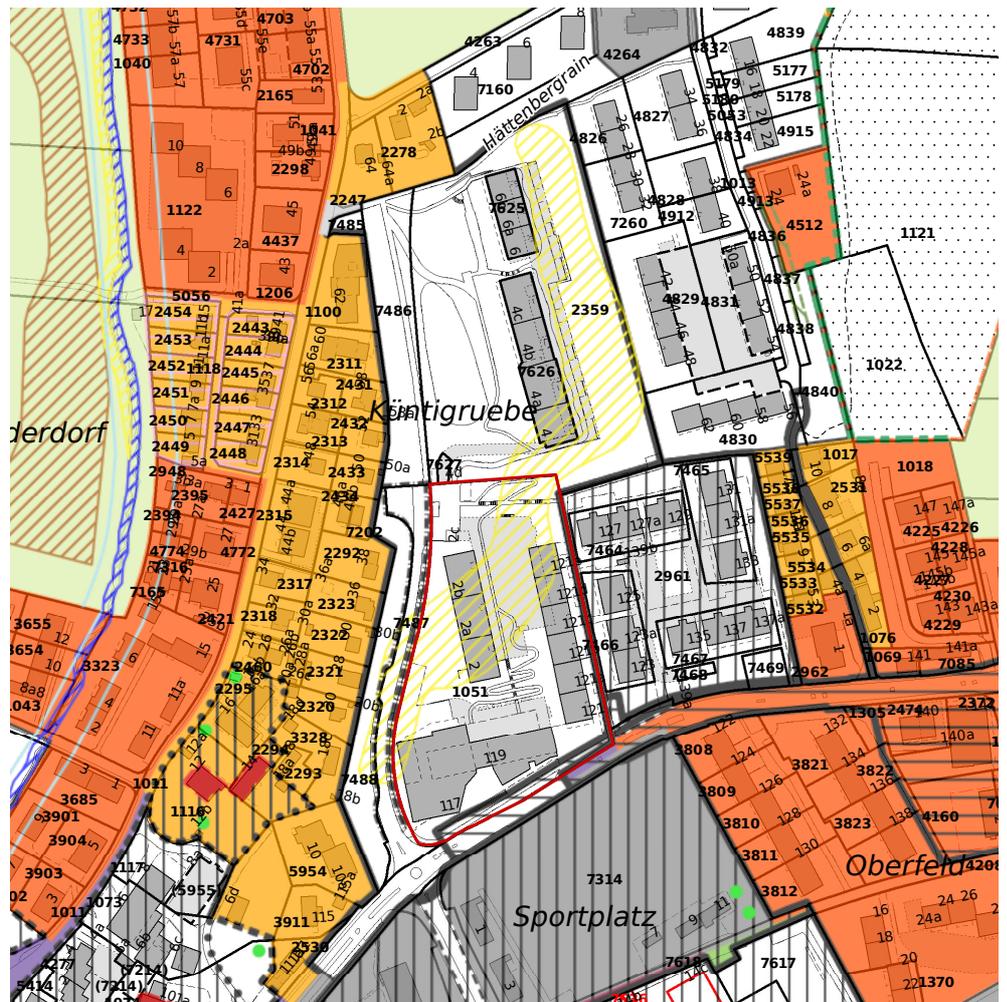


Abb. 2: Ausschnitt ÖREB [Geoportal des Kantons Bern I abgerufen 18. Juni 2024]

Im Zonenplan 1993 sowie im Baureglement ist das Areal «Sommerrain» heute der UeO Nr. 6 «Grube» zugewiesen und teilweise mit dem Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung überlagert. In der heute rechtsgültigen UeO



## 1.5 Qualitätssicherndes Verfahren

Für die Entwicklung des Areals «Sommerrain» wurde ein Gutachterverfahren nach Art. 99a Abs. 1 Lit. c BauV und in Anlehnung an die Ordnung SIA 143/2009 durchgeführt. Das Verfahren beinhaltete vier Werkstatt-Sitzungen, in welchen die erarbeiteten Planungsergebnisse direkt an den Werkstatt-Sitzungen präsentiert wurden. Wichtig war dabei, eine nachvollziehbare Herleitung der Lösungsansätze (u.a. städtebaulicher und freiräumlicher Kontext, Entwicklungsgeschichte des Areals und des Umfelds, Einbettung in das RES, Variantenstudium).

Verfahrensziele:

- Ausloten des städtebaulichen Potenzials im Planungserimeter auf der Grundlage der Erkenntnisse des Workshopverfahrens von 2022 sowie im Kontext der räumlichen Entwicklungsstrategie RES und dem Auftrag zur inneren Siedlungsentwicklung.
- Erarbeiten eines konsolidierten Richtprojekts (Nutzung, Bebauung, Freiraum, Erschliessung, Ver- und Entsorgung).
- Schaffen einer tragfähigen Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Ordnung und der neuen Überbauungsordnung «Sommerrain» sowie nachfolgend für die Entwicklung eines Bauvorhabens im Planungserimeter (Weiterentwicklung des Richtprojekts zum Bauprojekt und zur Erteilung einer Baubewilligung).
- «Visualisieren» der angestrebten Entwicklung für die Bevölkerung und die notwendigen Planungsschritte.

Resultat des Verfahrens ist ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, ein konsolidiertes Richtprojekt und ein formulierter Auftrag zum weiteren Vorgehen, welcher die Grundlage für die weiteren Planungsschritte bildet. Vgl. dazu Beilage II «Dossier Qualitätssicherung»: «Gutachterverfahren – Bericht des Beurteilungsgremiums» vom 9. Februar 2024.

Dokumentation

Das qualitätssichernde Verfahren ist in der Beilage zum Erläuterungsbericht (vgl. Beilage II «Dossier Qualitätssicherung») umfassend dokumentiert:

- Verfahrensprogramm des Gutachterverfahrens «Arealentwicklung Sommerrain (UeO Nr. 6 «Grube»)» vom 8. Juni 2023
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain (UeO Nr. 6 «Grube»)» vom 9. Februar 2024

## 2 Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen»

### 2.1 Projektbeschreibung

Vgl. auch Beilage I «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024.

Das bestehende Areal «Sommerrain» mit den Gebäuden A-E (oberer und unterer Sommerrain) soll verdichtet werden. Mit dem Workshopverfahren wurde ermittelt, welche maximale zusätzliche Ausnutzung verträglich ist. Das Endergebnis gibt vor, mit welchem Volumen neu zu planen ist. Das Konzept der Verdichtung sieht im oberen Sommerrain die drei Typologien «Anbau», «Aufstockung» und «Neubau» vor.

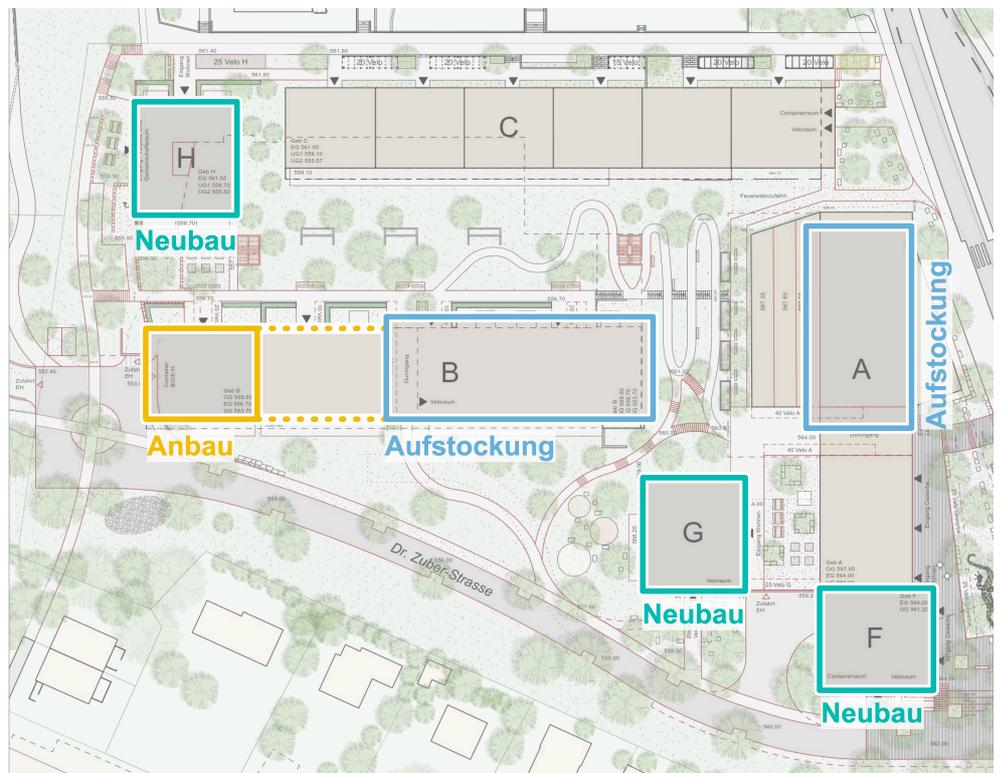


Abb. 3: Übersicht Nachverdichtung [Skizze: Lohner + Partner AG/Plan: Moeri & Partner AG]

#### Anbau

Der architektonische Ausdruck vom Bestand wird übernommen und gleich weitergeführt (Struktur / Materialisierung). Ein Anbau ist nur beim Gebäude B vorgesehen.

## Anbau Gebäude B

Die nördliche Gebäudeeinheit des Bestandsbaus wird um ein Geschoss erhöht und nördlich um eine weitere Gebäudeeinheit in der gleichen Höhe erweitert. Die Grundrisse lehnen sich an die Struktur des Bestandsbaus und werden inkl. der Erschliessungszone mit separatem Gebäudezugang weitergeführt. Mit dem zentral angeordneten Treppenhaus kann ebenfalls das Untergeschoss mit der Einstellhalle und den Kellern erreicht werden.

Der architektonische Ausdruck der Fassaden wird vom Bestand weitergeführt. Der Bestandsbau und die nördliche Erweiterung sollen als gemeinsames Volumen wahrgenommen werden, welches im Zusammenspiel mit der zweigeschossigen Aufstockung (südlicher Gebäudeteil) funktionieren soll. Hierbei sollen die Laubengänge, Balkone sowie alle Öffnungen in der Fassade übernommen und weitergeführt werden (vgl. Abb. 4). An der Ost- und Westfassade ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Hierfür soll mittels eines unabhängigen Systems die Schicht der Laubengänge sowie Balkone von Ranken beklettert werden können.



Abb. 4: Gebäude B – Fassade West (Dr. Zuber-Strasse) [Burkhalter Architekten AG]

## Aufstockungen

Bei den Gebäuden A und B sind zweigeschossige Aufstockungen in Holzbaupweise vorgesehen, welche sich mit ihrer Materialisierung als separate Volumen von den Bestandsbauten abheben sollen (vgl. Abb. 5 und 6). Die Aufstockungen kragen nach Norden und Osten aus, um die Sonnenseite nicht zu verschatten. Damit wird ebenfalls die Ecke zur Bernstrasse nicht noch zusätzlich betont und visuell wird der Hof zusammengebunden. An der südlichen Kopfseite kragt die Aufstockung Gebäude B ebenfalls aus. Beim Gebäude A springt die östliche Kopfseite zurück, um dem Durchgang zum Hof etwas mehr Raum zu geben.



Abb. 5: Gebäude A – Fassade Nord (Hof) [Burkhalter Architekten AG]



Abb. 6: Gebäude B – Fassade Ost (Hof) [Burkhalter Architekten AG]

#### Aufstockung Gebäude A

Die bestehende Laubengangstruktur wird weitergeführt und die Südfassade zur Bernstrasse soll weiterhin offen und transparent wirken. In der nördlichen Auskragung sind Loggias angeordnet, welche den Wohnungen zustehen. Die Nordfassade mit den Loggias und der neuen Balkonschicht soll den Hofbereich aktivieren und bespielen. Dies soll durch eine Fassadenbegrünung (analog Gebäude B) unterstützt werden.

Das bestehende Treppenhaus wird um zwei Geschosse aufgestockt (Stahlbeton) und bildet den statischen Kern. Die Wohnungstypen sind durch die bestehende Struktur der unteren Geschosse vorgegeben und werden über die südlichen Laubgänge erschlossen.

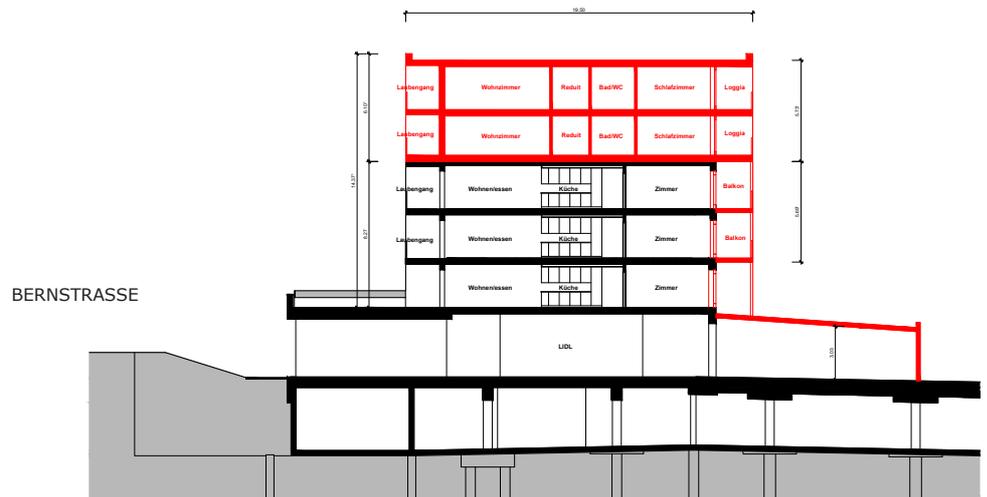


Abb. 7: Gebäude A – Querschnitt [Burkhalter Architekten AG]

**Aufstockung  
Gebäude B**

In der Auskrägung (Ostfassade) sind wie beim Gebäude A Loggias angeordnet. Die Auskrägung überdeckt die darunterliegende, bestehende Balkonschicht. Die bestehende Laubengang-Struktur (Westfassade) wird im Bereich der Aufstockung nicht mehr weitergeführt. Dort sind ebenfalls Loggias vorgesehen, welche den Wohnungen zustehen.

Das bestehende Treppenhaus wird um zwei Geschosse aufgestockt (Stahlbeton) und bildet den statischen Kern. Die Wohnungen sind vierseitig um den Treppenhauskern angeordnet und lehnen sich im Grundsatz an die bestehende Struktur der Wohnungen in den unteren Geschossen.

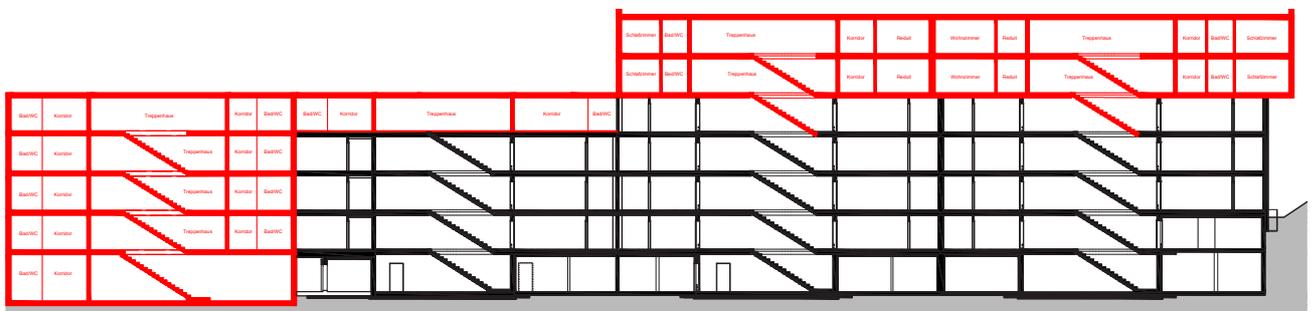


Abb. 8: Gebäude B – Längsschnitt [Burkhalter Architekten AG]

**Neubauten**

Die Neubauten F, G und H sind als Punktbauten mit zentralem Treppenhaus organisiert. Um den statischen Kern sind Wohnungstypen angeordnet, welche sich in alle Richtungen orientieren und dadurch den

Aussenraum allseitig aktivieren. Für eine gute Dynamik der Fassaden sind die Loggias geschossweise versetzt vorgesehen. Hierbei soll die Aussenraum- und Fassadengestaltung um die Gebäudeecke herum konzipiert und spürbar sein. Geschosse, welche im Terrain eingebettet sind, sollen über eine sichtbare Massivbauweise verfügen. Diese bilden den Sockel für die darüberliegenden, geschichteten Geschosse.

Der Neubau F wird hierbei jedoch spezieller behandelt. Denn er nimmt mit seiner Position eine grosse städtebauliche Haltung ein. Ebenfalls als Punktbau organisiert, verfügt er jedoch über mehr Öffentlichkeit als die Gebäude G und H. Die Offenheit der Südfassade sowie die Platzgestaltung entlang der Bernstrasse ziehen sich bis zum westlichen Eingang an der Dr. Zuber-Strasse weiter. Die Nordfassade hingegen nimmt dann wider den Quartiercharakter auf und gliedert sich in die Gestaltung der Neubauten G und H ein.

Grundsätzlich sollen sich Materialisierung und äussere Farbgebung von den Bestandsbauten abheben (keine verputzte Aussenwärmedämmung). Die Gestaltung der Fassaden lehnt sich an die bestehende Gebäudeelemente (Proportion «Fensteröffnungen – geschlossenen Gebäudeteile») an. Die Geschossigkeit soll durch horizontal verlaufende Fassadenelemente sichtbar gemacht werden und die Schichtung der Bestandsbauten aufnehmen.



Abb. 9: Gebäude G und F – Fassade West (Dr. Zuber-Strasse) [Burkhalter Architekten AG]

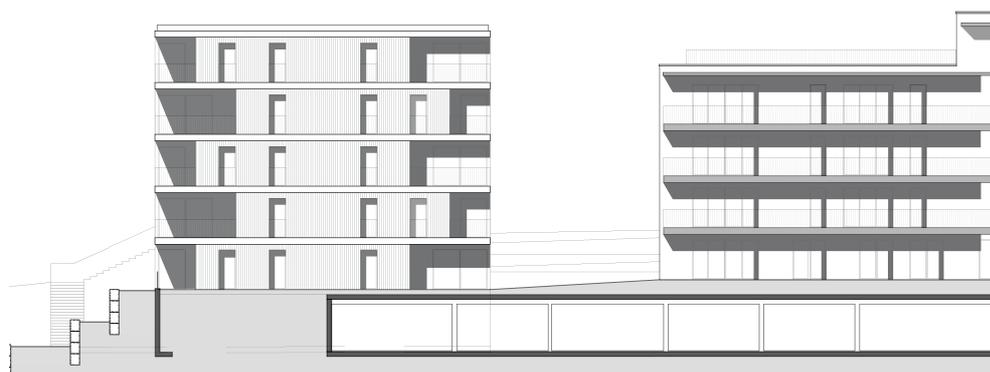


Abb. 10: Gebäude H und C – Fassade West (Hof) [Burkhalter Architekten AG]

## 2.2 Kennzahlen

Kennzahlen Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen»:

- Grundstückfläche Sektoren 1 und 2 (gemäss Überbauungsplan): ..... 36'263 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche oberirdisch (GFo) Bestand und Richtprojekt: ..... 49'829 m<sup>2</sup>
- Geschossfläche oberirdisch (GFo) zusätzlich gemäss Richtprojekt: ..... 11'822 m<sup>2</sup>
- Wohnungen Bestand: ..... 233 Whg
- Wohnungen zusätzlich gemäss Richtprojekt: ..... 114 Whg
- Abstellplätze für Motorfahrzeuge Bestand und Richtprojekt: ..... 147 (unverändert)
- Abstellplätze für Velos Bestand und Richtprojekt: ..... ca. 680

## 2.3 Realisation und sozialverträgliche Verdichtung

Das Areal «Sommerrain» ist bewohnt und einige bestehende Mieter und Mieterinnen werden von Bauarbeiten betroffen sein. Gemäss heutigem Wissensstand kann davon ausgegangen werden, dass das Richtprojekt zuerst im Baubereich H (voraussichtlich frühestens ab 2030) und anschliessend in den restlichen Baubereichen (voraussichtlich frühestens ab 2035) baulich umgesetzt wird. Jedoch werden diverse Faktoren im Laufe der Planung die Terminierung beeinflussen und schlussendlich für den definitiven Bauablauf entscheidend sein. Hingegen klar ist, dass mit der Realisation des Baubereichs H der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ausgeführt werden

muss und mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» zu realisieren ist. Zudem muss im Rahmen der Baueingabe der zuständigen Baubewilligungsbehörde dargelegt werden, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieterinnen und Mieter über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mietern und Mieterinnen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.

### 3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung

Es sind folgende Änderungen in der baurechtlichen Ordnung der Gemeinde Ostermundigen vorgesehen:

- Erlass der neuen Überbauungsordnung «Sommerrain» (vgl. dazu Kapitel 4)
- Änderung Zonenplan und Baureglement

Änderung Zonenplan  
1993

Im Zonenplan wird der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Grube» durch den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Sommerrain» ersetzt und eingetragen. Hierbei wird der Wirkungsbereich in der nordwestlichen Ecke des Areals um rund 70 m<sup>2</sup> erweitert (Anschluss an das Wegmühlegässli). Im Bereich Bernstrasse wird der Wirkungsbereich nicht verändert.

Änderung Baureglement

Im Baureglement wird in Art. 17 die «Überbauungsordnung Grube Nr. 6 vom 30. März 2000» gestrichen und die neue Überbauungsordnung «Sommerrain» aufgenommen.

## **4 Erläuterung zur Überbauungsordnung «Sommerrain»**

### **4.1 Was ist eine Überbauungsordnung**

Die Überbauungsordnung hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können sehr differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie gegebenenfalls zur Etappierung und zu Umweltschutzthemen festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

### **4.2 Überbauungsplan und -vorschriften**

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anders bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ostermundigen sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO «Sommerrain» entspricht dem Wirkungsbereich der gültigen Überbauungsordnung UeO Nr. 6 «Grube» inklusive einer kleinen Erweiterung am Wegmühlegässli (Teil der Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 1011).

Art der Nutzung

Die Überbauungsordnung wird in Sektoren unterteilt. In den Sektoren 1 und 2 sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen sowie nicht störende/stille Arbeitsnutzungen zugelassen. Im Sektor 1 sind zusätzlich Kindertagesstätten,

mässig störende Arbeitsnutzungen, Gastgewerbe und Verkauf zugelassen.

Im Sektor 3 sind öffentliche Strassen- und Platzräume sowie Grünräume vorgesehen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mit der Stufe «ES III» festgelegt.

Mass der Nutzung	Das Mass der Nutzung wird durch die Baubereiche, die zulässigen Höhen und den Geschossflächen oberirdisch (GFo) definiert. Gegenüber dem Richtprojekt besteht im festgelegten Nutzungsmass noch begrenzter Spielraum von 670 m <sup>2</sup> GFo für die nachfolgende Projektierungs- und Ausführungsplanung.
Baubereiche	Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften. Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Laubengänge, Ausstentrepfen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A bis H bis zur Baubereichsgrenze der Baubereichs «Auskrangung» überragen.
Höhen	<p>In der Überbauungsordnung wird einerseits die maximal zulässige Gesamthöhe und andererseits zur Höhenstaffelung der Bauten pro Baubereich mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) festgelegt. Technisch bedingte Dachaufbauten inkl. ihrer Einhausungen können die festgelegten maximalen Höhen um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 2.50 m überragen. Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.</p> <p>Für Projektanpassungen besteht mit den in der Überbauungsordnung festgelegten Höhen gegenüber dem vorliegenden Richtprojekt noch ein begrenzter Spielraum für die nachfolgende Projektierungs- und Ausführungsplanung.</p>

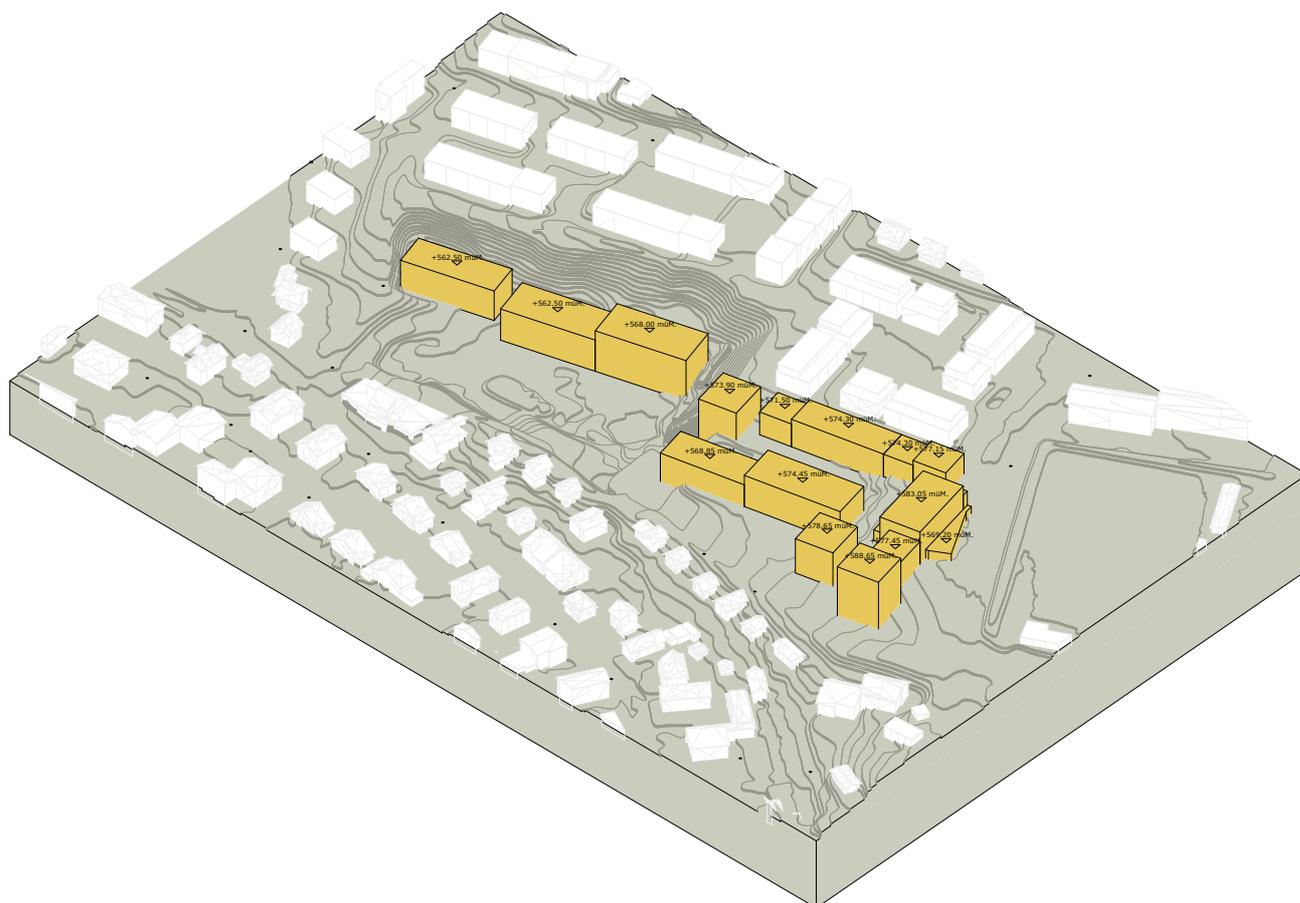


Abb. 11: Mit der Überbauungsordnung festgelegte, maximale Mantelvolumen  
[Burkhalter Architekten AG]

## Gestaltung

Auf der Grundlage des Richtprojekts «Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024 werden für die weiteren Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachgutachter:innen des Beurteilungsgremiums des Gutachterverfahren «Arealentwicklung Somerrain» von 2024 oder der Fachgruppe «Bau und Gestaltung» der Gemeinde Ostermundigen unterbreitet werden.

## Arealerschliessung

Mit der Überbauungsordnung werden innerhalb des Areals «Sommerrain» die Erschliessung geregelt:

- Lage, maximale Abmessung und Ausgestaltung der Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse
- Lage, maximale Abmessung und Ausgestaltung der öffentlichen Fuss- und Velowegen

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie die Anlieferung für Gastgewerbe und Verkaufsnutzungen erfolgt ausschliesslich über die Dr. Zuber-Strasse im Bereich «Siedlungsererschliessung».

#### Parkierung

Die vorgeschriebene Bandbreite und die zulässigen Standorte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Velos werden mit der Überbauungsordnung geregelt.

Für Motorfahrzeuge sind Abstellplätze in der gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle, für Velos zudem im Freiraum der Überbauung vorgesehen.

#### Nachhaltigkeit und Energie

In der Überbauungsordnung werden auch gemäss den Vorgaben der Gemeinde Ostermundigen Vorschriften zur Energienutzung sowie Nachhaltigkeit gemacht.

#### Realisation

Die Realisation der Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H und die des übrigen Freiraums inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» sind zeitlich an die Bautätigkeiten in den Baubereichen A, B, G, F oder H gebunden.

Mit dem Baugesuch muss ein Konzept zu den Themen «Bauen im bewohnten Zustand», «Information bestehende Mieter/-innen» und «Bereitstellung Ersatzwohnungen» eingereicht werden.

## 5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Überbauungsordnung «Sommerrain» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	■
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○
Flora und Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	■
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	■
Eisenbahn / Nationalstrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	○
Ver- und Entsorgung	■
Leitungen	○ *
Militärische Anlagen	○
Energie und Nachhaltigkeit	■
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□ *
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	□ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	□ *
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	□ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	□ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○
Land & Rechte	□ *

\* Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da das Areal bereits in der UeO «Grube» eingezont ist.

■ Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)

□ Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)

○ Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen)

## 5.1 Raumordnung und Raumplanung

- Übergeordnete Planung** Zum Areal «Sommerrain» sind im kantonalen Richtplan keine arealspezifischen Massnahmen formuliert. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK Bern-Mittelland) liegt das Areal im «Grünen Band – Siedlung mit Freiräumen» (BM.L-Ü.2.2). Im Typ «Siedlungserweiterung mit Freiraum» ist als Teil eines qualitätssichernden Verfahrens jeweils mindestens ein siedlungsprägender Grünraum zu sichern und grundeigentümerverbindlich zu verankern. In der Überbauungsordnung wird im westlichen Bereich des Areals entlang der Dr. Zuber-Strasse sowie der Langsamverbindung ein «Grünraum» festgelegt.
- Kommunale Planung** Die Arealentwicklung steht im Einklang mit den räumlichen Zielsetzungen und Entwicklungsstrategien der Gemeinde Ostermundigen. Insbesondere gehören folgende Handlungsfelder aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) dazu:
- Leitsatz 1
    - #11 «Gebiet 'in Ruhe' pflegen»
    - #7 «Hauptstrassenraum aufwerten» mit der geplanten Tramlinie resp. Tramhaltestelle
  - Leitsatz 2
    - #4 «Begegnungsräume Nachbarschaft schaffen und Zugänglichkeit gestalten
    - #6 «Corso Bernstrasse, Verdichtungsraum entwickeln»
  - Leitsatz 3
    - #1 «Städtisch geprägte Quartiere mit hoher und mittlerer Dichte schaffen»
    - #6 «Dörflich geprägte, grüne Wohnquartiere in mittlerer und moderater Dichte pflegen»
    - 8# «Verdichtungsstrategien anwenden»
  - Leitsatz 5
    - #5 «Wichtige Veloverkehrsverbindungen attraktiv gestalten (auch in 2. Reihe)»
    - #8 «Erschliessungskammern zur Gewährleistung gebietsspezifischer Entwicklung der Quartiere schaffen»
  - Leitsatz 6
    - #1 «Nachbarschaften pflegen»
    - #4 «Begegnungsräume in Nachbarschaft fördern»
    - #5 «Gemeindetragender Begegnungsraum»
- Haushälterische Nutzung des Bodens** – SEIn: Auf dem Areal «Sommerrain» kann eine innere Entwicklung und Verdichtung im vorhandenen Quartier erreicht werden. Die bestehenden

Bauten werden, wo sinnvoll und möglich, erweitert- resp. aufgestockt und durch drei neue Punktbauten ergänzt ohne den bestehenden Frei- und Grünraum «Küntigrube» sowie die Habitatsvernetzung zu beeinträchtigen.

- Erschliessungspflicht: Das Areal «Sommerrain» ist vollständig erschlossen.
- Mindestdichte: Im kantonalen Richtplan 2030 wird die Gemeinde Ostermundigen dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.8 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 49'829 m<sup>2</sup> (gem. Richtprojekt) und einer anrechenbaren Arealfläche (Sektoren 1 und 2) von total 36'263 wird eine GFZo von ungefähr 1.37 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Areal «Sommerrain» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern, Stand Mai 2024) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonaalem Richtplan (Massnahmenblatt A\_01).

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von allfälligen Planungsvorteilen durch die zusätzlichen Baubereich resp. durch die Erhöhung des Nutzungsmasses richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Ostermundigen (in Kraft seit 1. April 2017).

## 5.2 Naturgefahren

Das Areal «Sommerrain» wird teilweise vom Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (Hangmure HM1 / HM2) überlagert (vgl. Abb. 11). Bei der bestehenden Bebauung wie auch bei den Neubauten handelt es sich nicht um sensible Bauten (vgl. Art 6 Abs. 3 BauG). Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) wird davon ausgegangen, dass Personen kaum gefährdet sind und an der Gebäudehülle nur geringe Schäden möglich sind.

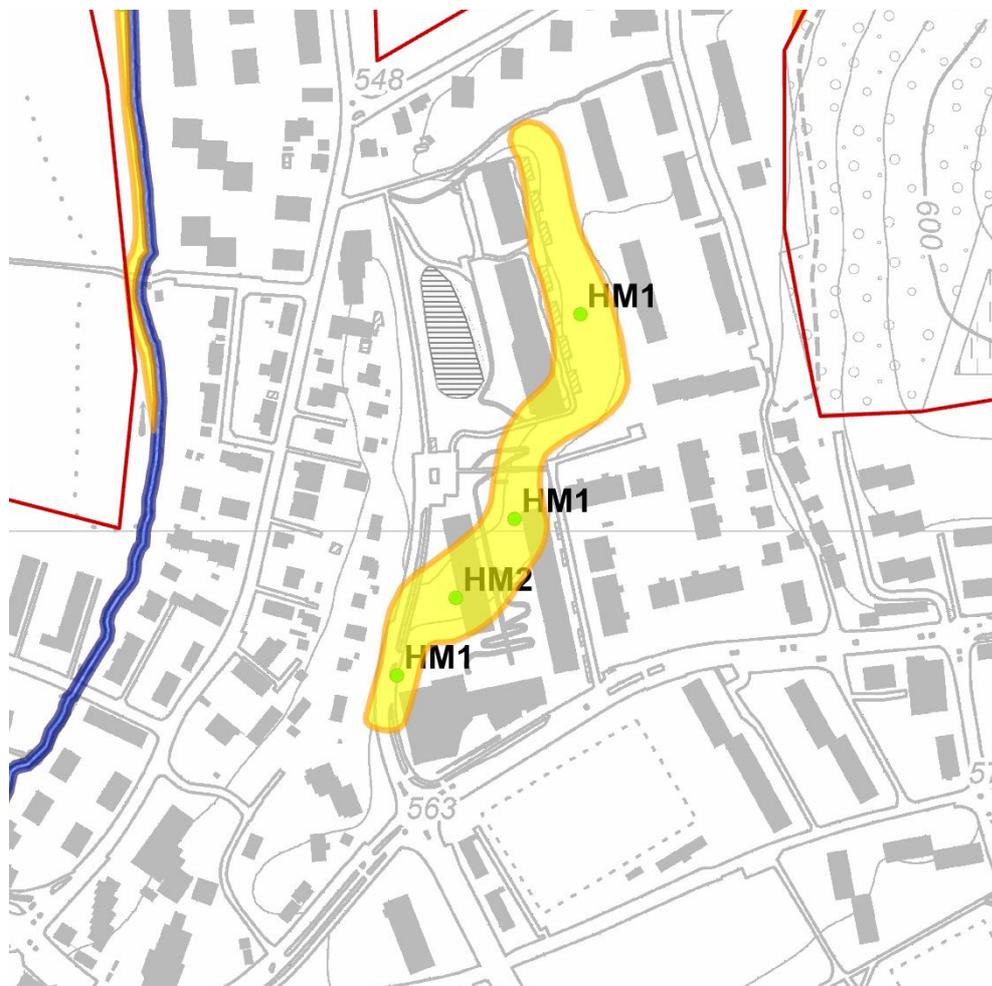


Abb. 12: Ausschnitt Naturgefahrenkarte des Kantons Bern [Geoportal des Kantons Bern; abgerufen 3. Mai 2024]

### 5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Die Überbauungsordnung «Sommerrain» tangiert keine Ortsbild-, Siedlungs- oder Landschaftsschutzgebiete. Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens und der weiteren Begleitung durch den Ausschuss des Beurteilungsgremiums wird die adäquate Integration der Nachverdichtung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Vgl. dazu die Erläuterungen zum qualitätssichernden Verfahren im Kapitel 1.6 und dem Bericht zum Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain (UeO Nr. 6

## 5.4 Flora, Fauna

Auf dem Areal befinden sich gemäss dem Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Ostermundigen vom 10.08.2023 verschiedene geschützte und schützenswerte Naturwerte.

### Baumreihe

Natur- und Landschaftsinventar-Objekt Baumreihe BR45.

Die doppelte Baumreihe (BR45) entlang der Dr. Zuber-Strasse ist im Natur- und Landschaftsinventar als wenig wertvoll eingestuft. Sie wurde im Hinblick auf einen Ausbau der Dr. Zuber-Strasse zur Umgehungsstrasse gepflanzt. Die Strasse dient neu nur noch der Detailerschliessung, und gemäss Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen» wird eine Verkehrsberuhigung mit Bäumen in freier Anordnung angestrebt. In der Bauprojektphase wird überprüft werden, wie die bestehenden Bäume in die Strassengestaltung integriert werden können. Eine allfällige Rodung von Bäumen der bestehenden Baumreihe ist im Rahmen der Anpassung Dr. Zuber-Strasse mit gleichwertigen Ersatzpflanzungen möglich.

### Hecken

Natur- und Landschaftsinventar-Objekte Hecken H40 und H41.

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegen zwei Wildhecken (H40 und H41) welche nach Art. 18 Abs. 1 NHG national geschützt sind. Wildhecken dürfen nicht gefährdet sowie müssen gepflegt und unterhalten werden. Bei Abgang ist eine potenziell gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen, die den Schutzstatus übernimmt. Die Pflege und der Unterhalt hat gemäss der «Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen – Heckenrichtlinie» (Kanton Bern, Amt für Landwirtschaft und Natur, ANF) zu erfolgen.

### Artenreiche Wiesen und Weiden (trocken bis feucht)

Natur- und Landschaftsinventar-Objekt Artenreiche Wiese AW24.

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt eine artenreiche Wiese (AW24) mit Sand- und Steinlinsen. Sie ist in ihrer Eigenart zu erhalten und im Rahmen ihrer bisherigen Nutzung zu verwenden. Sie darf weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, noch durch Abbrennen beeinträchtigt werden. Eine extensive Beweidung ist möglich.

Die Sand- und Steinlinsen im nördlichen Teil wurden als Lebensraum für Amphibien und Reptilien angelegt, und sind Bestandteil des Speziellen Lebensraum für Tiere SL4 und entsprechend freizuhalten und zu pflegen.

Der südliche Teil (Parz. Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7488) wurde als Ersatzmassnahme für das Kantonsstrassenprojekt «Korrektion Bolligenstrasse Nord» angelegt. Sicherung und Unterhalt werden durch Kanton und Gemeinde geregelt.

#### Feuchtbiotop

Natur- und Landschaftsinventar-Objekt Feuchtbiotop FB11.

Das Feuchtbiotop (FB11) besteht aus zwei Teichen, die speziell als Lebensraum für die vorhandenen Kreuzkrötenpopulation angelegt wurden. Sie haben eine wichtige Funktion für die ökologische Vielfalt. Die Teiche funktionieren gleichzeitig als Retentionsvolumen für die Siedlungsentwässerung (Meteorwasser).

Das Feuchtbiotop ist nach Art. 18 NHG sowie Art. 14 und 20 NHV national geschützt und uneingeschränkt zu erhalten. Es ist Bestandteil des Speziellen Lebensraum für Tiere SL4 und entsprechend dem bestehenden Unterhaltsreglement «Überbauung Sommerrain - Ostermundigen (Bekämpfung der Neophyten, Sicherung der Kreuzkrötenlebensräume)» von 2018 (Kapitel 6.1.1) zu pflegen und unterhalten. Allfällige Änderungen und Eingriffe sind zwingend mit der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH) zu koordinieren.

#### Spezieller Lebensraum für Tiere

Natur- und Landschaftsinventar-Objekt Spezieller Lebensraum für Tiere SL4.

Der spezielle Lebensraum für Tiere (SL4) umfasst den gesamten tieferliegenden Teil der ehemaligen «Küntigrube» inklusive der angrenzenden Böschungen. Er enthält den sommerlichen Lebensraum, die Überwinterungsplätze sowie die Wanderrouten zwischen diesen. Der Bereich wurde speziell für den Erhalt der wertvollen Kreuzkröten-Population angelegt und gestaltet. Amphibien und ihre Lebensräume sind durch Art. 18 NHG und die Art. 14 und 20 NHV geschützt.

Zentrum und Wasserlebensraum des speziellen Lebensraums für Tiere bilden die beiden Teiche (FB11). Die kiesige Umgebung mit Sand- und Steinlinsen, Sandsteinblöcken und kaum höherer Vegetation hat den Kiesgruben-Charakter behalten. Hier finden sich Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten für die Kreuzkröte und andere Amphibien und Reptilien. Innerhalb des Bereiches finden sich u.a. auch befestigte Fusswege, ein Spielplatz und ein Rasenspielfeld. Diese können in ihrer jetzigen Form genutzt und unterhalten werden, die Durchlässigkeit für die Kreuzkröte muss

aber gewährleistet sein. Jegliche Umgestaltung ist zwingend mit der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH) und der Gemeinde Ostermundigen zu abzustimmen.

Die Pflege und der Unterhalt hat gemäss dem bestehenden Unterhaltsreglement «Überbauung Sommerrain - Ostermundigen (Bekämpfung der Neophyten, Sicherung der Kreuzkrötenlebensräume)» von 2018 (Kapitel 6) zu erfolgen und kann gemäss Kapitel 7 auch angepasst und optimiert werden.

## 5.5 Verkehr

Vgl.

- Beilage III «Bericht zum Richtprojekt: Teil Erschliessung und Verkehr» vom 8. November 2024
- Beilage IV «Mobilitätskonzept» vom 8. November 2024

### Öffentlicher Verkehr

An der südöstlichen Ecke des Areals «Sommerrain» befindet sich an der Bernstrasse die Bushaltestelle «Sportplatzweg» der Buslinie 10 «Schliern, Bus-Endstation – Ostermundigen, Rüti».

Der Kanton Bern, die Gemeinde Ostermundigen und BernMobil planen den Bau der neuen Tramlinie. Künftig wird der Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» direkt an die neue Tramhaltestelle anschliessen. Die Überbauungsordnung «Sommerrain» ist dazu mit dem Auflageprojekt «Tram Bern – Ostermundigen» eng abgestimmt und koordiniert.

### Motorisierter Verkehr

Das Areal «Sommerrain» ist südlich ab der bestehenden Dr. Zuber-Strasse erschlossen (Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse»). Mit der Arealentwicklung wird beabsichtigt, den bestehenden Strassenraum und die Vorzone zur Bernstrasse neu zu gestalten. Die Strassengestaltung soll der Funktion einer Arealerschliessung gerecht werden. Bei einem Temporegime von max. 30 km/h teilen sich die Verkehrsteilnehmer eine Fahrbahn ohne Fahrbahnmarkierungen. Das Temporegime wird dabei durch einen angepassten Strassenquerschnitt und Hindernissen/Bäumen in der Fahrbahn unterstützt.

Im Rahmen des Richtprojekts wurde ein Mobilitätskonzept (vgl. Beilage IV «Mobilitätskonzept» vom 8. November 2024) erstellt. Dieses beschreibt unter anderem Massnahmen bezüglich motorisiertem Verkehr zu den Themen «Anlieferung», «Reduktion Parkfelder», «Parkraummanagement»,

«Mobilitätsanreize» und «Mobility».

**Fuss- und Veloverkehr** Das Areal «Sommerrain» ist für den Fuss- und Veloverkehr ab der Bernstrasse, der Dr. Zuber-Strasse, dem Wegmühlegässli und dem Hättenbergrain erschlossen. Die Infrastrukturen für den Veloverkehr werden verbessert. Die Umgestaltung der Dr. Zuber-Strasse verlangt vom motorisierten Verkehr eine Geschwindigkeitsreduktion, von welcher auch die Velofahrenden profitieren. Der geplante Durchgang im Baubereich B1 ermöglicht eine verbesserte Erreichbarkeit der Langzeit- und Kurzzeitveloabstellplätzen.

Auf dem Areal liegen wichtige Fusswege, die neben der internen Siedlungerschliessung auch übergeordnete Bedeutung haben und entsprechend in der Überbauungsordnung als öffentliche Fuss- und Velowege festgelegt werden. Diese Wege müssen eine Breite von mindestens 2.0m aufweisen und beleuchtet werden, sowie sind nach Möglichkeit sie rollstuhlgängig auszubilden. Die Wege und Plätze im Areal sind grundsätzlich so auszubilden, dass sie keine Wanderhindernisse für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien darstellen. Die Wegoberfläche bei Fusswegen soll hell und sicherfähig ausgebildet werden. Im Bereich des «Speziellen Lebensraumes für Tiere» hat die Beleuchtung der Wege reduziert und emissionsarm zu erfolgen.

**Abstellplätze für Motorfahrzeuge** Das Ziel ist, das Areal «Sommerrain» als «autoarmes» Quartier umzugestalten mit 0.3 Parkfeldern pro Wohneinheit.

Die Nachverdichtung kann erfolgen, ohne die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erhöhen. Im Richtprojekt und Mobilitätskonzept sind Massnahmen vorgesehen, welche Push- und Pull-Wirkung haben: eine nachhaltige Mobilität wird gefördert mittels eingrenzender (zwingender) Massnahmen und solchen, welche zu einer Verhaltensänderung auf freiwilliger Basis einladen, indem sie ÖV, Velo- und Fussverkehr unterstützen.

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in den beiden bestehenden Einstellhallen angeordnet (Volumina und Zufahrten bleiben bestehend). Aufgrund der topografischen Verhältnisse werden die Einstellhallen weiterhin baulich voneinander getrennt bleiben. Abstellplätze für Besuchende werden ebenfalls in den Einstellhallen untergebracht. Das Mobilitätskonzept schlägt zudem vor, die Abstellplätze für Kundinnen und Kunden (ebenfalls in der Einstellhalle) mittels Bewirtschaftungssystem ebenfalls für Besuchende zugänglich zu machen. Durch die Doppelbelegung erhöht sich die Anzahl verfügbarer Abstellplätze für Besuchende an Randzeiten, Wochenenden und Feiertagen.

## Veloabstellplätze

Gegenüber den privaten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird das Angebot der Veloabstellplätze massiv ausgebaut und attraktiver. Das erforderliche Mindestangebot an Veloabstellplätzen (gem. VSS 640 065) wird aufgrund einer allgemein günstigen Topografie, der gut ausgebauten Veloinfrastruktur, der Nähe zur Stadt Bern und einer beabsichtigten überdurchschnittlichen Velonutzung (Mobilitätskonzept) um 50% erhöht. Die Mehrheit der Veloabstellplätze werden in witterungsgeschützten, abschliessbaren Veloräumen angeordnet. Die restlichen 30% werden als oberirdische, witterungsbeständige Kurzzeitveloabstellplätze in der Nähe der Gebäudezugänge angeboten.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Der Anschluss resp. Ausbau des bestehenden Anschlusses an die generelle Wasserversorgung und Entwässerung an das bestehende Netz der Gemeinde ist möglich. Ebenfalls der Anschluss an das Kommunikationsnetz.

## 5.7 Energie und Nachhaltigkeit

Für das Areal «Sommerrain» sind die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung sowie der allgemeinen Bestimmungen des Gemeindebaureglementes einzuhalten.

## Strom

Die An- und Neubauten werden wie bereits die Bestandsbauten auch an das Stromnetz der BKW angeschlossen. Soweit möglich wird Strom von den Photovoltaikanlagen auf den bestehenden und neuen Dächern der Überbauung Sommerrain verwendet (vgl. Abb. 13). Wird ein Überschuss an Strom produziert, soll dieser ins Stromnetz eingespeist werden. Bei zusätzlichem Bedarf, kann dieser durch den Bezug aus dem Stromnetz gedeckt werden. Die Netzversorgungsleistung wird zu gegebener Zeit mit der BKW geprüft.

Im Konzept Energie Quartierklima (vgl. Beilage V «Konzept Energie Quartierklima» vom 19. April 2024, Ziff. 6 «Photovoltaik» sowie dem dazugehörigen Solar-App-Bericht) wurde die mögliche Stromversorgung durch die PV-Anlagen auf den Dächern geprüft. Der jährliche Strombedarf kann zu ca. 70 % abgedeckt werden. Bei einer vollen Ausnutzung der für PV-Anlagen

zur Verfügung stehenden Dachflächen aller Gebäude könnte eine jährliche Stromproduktion von rund 403 MWh erzeugt werden (was in etwa mit dem Teil Wohnen inkl. Keller und Treppenhäuser der Gebäude A, B, C, F und G übereinstimmt, ohne Gewerbe im Gebäude A etc.). Aktuell sind im oberen Sommerrain keine PV-Anlagen installiert.

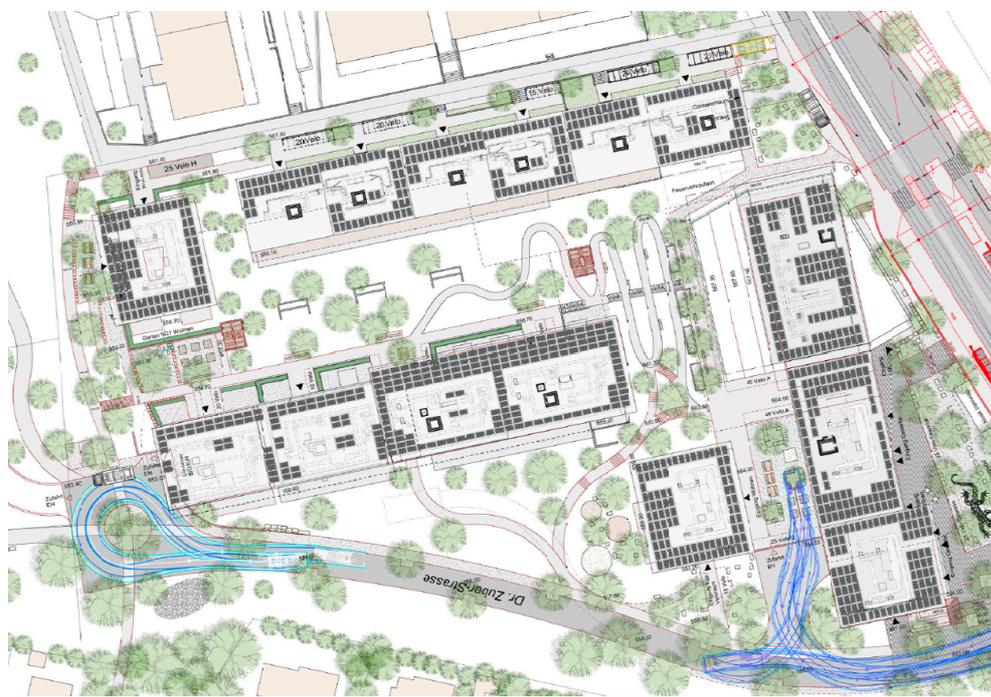


Abb. 13: Dachaufsicht [Burkhalter Architekten AG]

#### Wärmeerzeugung

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts «Energie Quartierklima» vom 19. April 2024 (vgl. Beilage V) wurden mögliche Wärme- und Kälteerzeugungsarten beschrieben und deren Einsatz im vorliegenden Projekt geprüft.

#### Nachhaltigkeit

Die Nachverdichtung wird nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard ausgeführt werden. Hierbei kann für jeden Neubau eine angepasste Wahl getroffen werden.

### 5.8 Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)

Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mit der Stufe «ES III» festgelegt. Im südlichen Bereich grenzt der Wirkungsbereich an die bestehende Bernstrasse. Eine Fachspezialistin

wurde damit beauftragt, eine entsprechende Lärmuntersuchung vorzunehmen. Diese kam zum Schluss, dass an den gemäss Richtprojekt neu geplanten Gewerbe- und Wohneinheiten alle Grenzwerte für Tag und Nacht erfüllt werden und keine baulichen oder gestalterischen Massnahmen zur Lärmreduktion notwendig sind (vgl. Beilage VI «Lärmuntersuchung» vom 2. Mai 2024).

### 5.9 Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)

Das Areal «Sommerrain» wird im Kataster der belasteten Standorte als «belastet» und «weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» eingestuft (Ablagerungsstandort Nr. 03630003, Hättenberg/Küntigrube). Bei den Schadstoffen handle es sich gemäss Informationen aus dem Geoportal des Kantons Bern um Siedlungsabfälle.



Abb. 14: Ausschnitt Kataster belastete Standorte des Kantons Bern [Geoportal des Kantons Bern; abgerufen 30. April 2024] → rot: Belastete Standorte / Ablagerungsstandort

Im Planerlassverfahren wird mit dem Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) Rücksprache genommen, ob im bereits überbauten Gebiet nochmals Voruntersuchungen (gem. Art. 26 Abs. 1 AbfV) für die Nachverdichtung (An- und Neubauten) vorgenommen werden müssen.

### 5.10 Grundwasser und Entwässerung, Prinzip «Schwammstadt»

- Gewässerschutzbereich** Der Wirkungsbereich der UeO «Sommerrain» grenzt gemäss Gewässerschutzkarte nördlich an den Gewässerschutzbereich Au (Geoportal des Kantons Bern I abgerufen am 21. Juni 2024). Dieser wird durch das Vorhaben nicht tangiert.
- Versickerungszone** Das Areal «Sommerrain» liegt bis auf die nordwestliche Ecke im Bereich Anschluss Wegmühlegässli in der Versickerungszone «Untergrund gut durchlässig ( $S > 10\text{l}/\text{min}\cdot\text{m}^2$ ) / Deckschicht  $< 3\text{m}$  / Flurabstand  $> 3\text{m}$ » (Geoportal des Kantons Bern I abgerufen am 30. April 2024).
- Oberflächliche Versickerung** Die oberflächliche Versickerung (über Schulter) ist im vorliegenden Fall aufgrund von Altlasten (vgl. Kapitel 5.9 «Boden») und dem nahen Grundwasser weitflächig nicht möglich. Überschüssiges Regenwasser könnte jedoch in unterirdischen Reservoirs ausserhalb der Retentionsmulde zurückgehalten und den (neuen) Bäumen im Areal zur Verfügung gestellt werden (vgl. Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024).
- «Schwammstadt»** Die Entwässerung des Areals «Sommerrain» wurde entsprechend dem Schwammstadtkonzept entwickelt. Das Retentionsvolumen wird im berücksichtigten Extremfall aktuell dank einer grosszügigen Retentionsmulde nur zu knapp 60% beansprucht. Somit wird auch nach der Nachverdichtung noch ausreichend Retentionsvolumen vorhanden sein. Dies insbesondere, da durch das Richtprojekt in der Summe praktisch keine zusätzliche Versiegelung stattfindet (vgl. Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024).
- Die Grösse der bestehenden Einstellhallen bleiben erhalten. Die neuen Baubereiche können unterkellert werden und grenzen kompakt an die bestehenden unterirdischen Bauten resp. Unterniveaubauten an. Anfallender Regen auf begrünte Flächen, kann weiterhin im Boden versickern.

### 5.11 Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)

Vgl. Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024.

#### Mikroklima

Im Richtprojekt sind verschiedene Massnahmen vorgesehen, um die Beschattung und Verdunstung zu erhöhen bzw. die Abstrahlung zu reduzieren:

- Erhöhung der Anzahl Bäume und Grossgehölze
- keine zusätzlichen versiegelten Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Versickerung und Retention Meteorwasser
- Fassaden- und Dachbegrünung

Der Fachbericht Klima und Entwässerung (vgl. Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024) kommt zur Erkenntnis, dass der Hitzestress ohne der vorgesehenen Beschattungsmassnahmen und hochwachsenden Vegetation mit dem Schwammstadtkonzept nicht ausreichend reduziert werden könnte. Die angedachte Erhöhung der Anzahl Bäume und Grossgehölze wird daher begrüsst. Insbesondere im Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» wird die zusätzliche Baumbesetzung für ein angenehmes Mikroklima am Tag angebracht sein. Ebenfalls wird die geplante Fassaden- und Dachbegrünung begrüsst. Diese haben aber primär Vorteile für das Innenraumklima. Für das Aussenraumklima sei sie begrenzt, könne aber gerade subjektiv für einen angenehmeren Aufenthalt sorgen.

#### Kaltluftströme

Das Areal «Sommerrain» ist vom frühen Abend bis und mit frühmorgens mehrheitlich aus östlicher Richtung von nächtlichen Kaltluftströmungen beeinflusst. Nur im zentralen Bereich und insbesondere am frühen Abend handelt es sich dabei primär um Hangwinde vom Hättenberg, in nördlichen und südlichen Bereich erfolgt der Zustrom frühmorgens mehrheitlich vom übergeordneten Kaltluftstrom aus dem Worblental.

Die nördlichen Arealteile können besser überströmt werden als die südlichen Arealteile. Diese Tendenz verstärkt sich mit der geplanten Nachverdichtung. Einzig der frühabends aktuell gut überströmte Pfad im Hofbereich wird durch den Baubereich F leicht verbaut. Der Einfluss hält sich jedoch in Grenzen. Zudem ist die Strömung bereits durch die vorgelagerte Bebauung beeinflusst.

Nach gängigen Kriterien sind keine klimaökologisch wertvollen Strömungen für die weitere Umgebung betroffen, da die Volumenströme in der Summe nur mittlere Werte erreichen. Der Einfluss der Verdichtung dürfte hauptsächlich für die Kaltluftströme innerhalb des Areals relevant sein. Dies gilt insbesondere in den frühen Abendstunden. Daher sind Massnahmen angebracht, um die nächtliche Auskühlung des Areals zu fördern (z.B. minimieren des Versiegelungsgrads).

### 5.12 Beschattung

Im Rahmen des 1. Workshopverfahrens wurde eine Schattenstudie gemacht. Diese hat gezeigt, dass die neuen Baukörper nicht allzu relevante Flächen verschatten. Neue Gebäude im den Baubereichen A2 und G werden mittags hauptsächlich den Strassenraum (Dr. Zuber-Strasse), und die mögliche Aufstockung im Baubereich B1 am Abend teilweise den Hofbereich verschatten. Gemäss Schattenstudie ist nicht davon auszugehen, dass die benachbarten Gebäude von übermässiger Verschattung betroffen sein werden.



Abb. 16: Schattenstudie (Stand Workshop 1) [Burkhalter Architekten AG]

### 5.13 Land & Rechte

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind alle betroffenen Parzellen resp. Teilparzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde Ostermundigen oder der Projektträgerin. Auf allen zehn betroffenen (Teil-) Parzellen sind im Grundbuch Dienstbarkeiten eingetragen. Auf einer Parzelle sind

zudem drei Reversen angemerkt. Weder die Dienstbarkeiten noch die Reverse stehen im Widerspruch zur geplanten Überbauungsordnung «Sommerrain». Für die neuen Baubereiche müssen keine privatrechtliche Näherbaurechte ausgehandelt werden.

Die Einwohnergemeinde Ostermundigen schliesst mit der Projektträgerin einen Infrastrukturvertrag ab, welcher vor Auflage der Überbauungsordnung «Sommerrain» gegenseitig zu unterzeichnen wird.

## 6 Planerische Würdigung

Vor rund 24 Jahren wurde die bestehende Überbauungsordnung UeO Nr. 6 «Grube» vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Zwischenzeitlich wurde kantonal wie auch schweizweit die Siedlungsentwicklung nach innen ein wichtiges Thema und die neuen gesetzlichen Grundlagen führen zu einer neuen Ausgangslage. Die Gemeinde Ostermundigen hat mit der räumliche Entwicklungsstrategie (RES) ein Zukunftsbild für die Entwicklung der Gemeinde erarbeitet, welches unter anderem eine bewusste Lenkung der Verdichtung und Urbanisierung vorsieht. Die geplante neue Tramlinie zwischen Bern und Ostermundigen wird die Transportkapazität erhöhen, Stau reduzieren und bietet eine attraktive ÖV-Anbindung für Bewohnende und Gewerbe in Ostermundigen.

Mit der neuen Überbauungsordnung «Sommerrain» wird den neuen Stossrichtungen Rechnung getragen und das maximale Nutzungsmass kann erhöht und besser ausgeschöpft werden. Das umliegende Quartier profitiert (weiterhin) von der Veloverkehrsverbindung auf der Dr. Zuber-Strasse resp. entlang der Küntigrube, vom geplanten KITA-Standort im Baubereich G und vom Gemeinschaftsraum im Baubereich F mit dem schönen Ausblick über den wichtigen Kreuzkrötenstandort. Der bestehende Frei- und Grünraum «Küntigrube» sowie die Habitatsvernetzungen bleiben dabei erhalten.

Die bestehende Dr. Zuber-Strasse wird (gemäss ihrer Funktion als Arealerschliessung) neu gestaltet und ordnet sich gegenüber den anderen Verkehrsachsen klar unter. Mit dem Ziel, das Areal «Sommerrain» als «autoarmes» Quartier umzugestalten, sieht das Mobilitätskonzept Massnahmen vor, welche zu einer Verhaltensänderung auf freiwilliger Basis einladen, indem sie ÖV, Velo- und Fussverkehr gezielt unterstützen.

Die Überbauungsordnung «Sommerrain» ist mit dem Auflageprojekt «Tram Bern – Ostermundigen» eng abgestimmt und koordiniert.

Das Richtprojekt wie auch die Überbauungsordnung «Sommerrain» setzen kantonale und kommunale Interesse um und bieten die Grundlage für eine zukunftsorientierte Nachverdichtung und Aufwertung einer bestehenden grossen Überbauung. Im Sommerrain wird das heutige Angebot an familien- und altersgerechten Wohnungen um 114 zusätzliche Wohnungen sowie einer KITA erweitert. Der hochwertige Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen fördert die Durchmischung. Im Baubereich A an der Bernstrasse sind publikumsorientierte Versorgungs- und Dienstleistungsangebote angesiedelt. Die Vorzone zur Bernstrasse trägt zu einem

repräsentativen Strassenraum mit guter Aufenthaltsqualität bei. Der Gemeinschaftsraum an der Küntigrube fördert das Zusammenleben in der Nachbarschaft. Der Ort wird im RES als Zentrum für öffentliche Dienstleistungen und Wohnen betitelt. Er soll schrittweise zu einem urbanen gefassten Raum entwickelt werden, wofür das Areal «Sommerrain» den ersten Baustein schaffen wird.

Bevor das vorliegende Richtprojekt ausgearbeitet wurde, haben die Projektbeteiligten die Bedürfnisse der heutigen Mieterschaft, Nachbarschaft und Quartierbevölkerung am Quartierworkshop vom 3. Juli 2023 abgeholt. Am 12. März 2024 wurde dann das Richtprojekt (Ergebnis Gutachterverfahren) Interessierten der Quartierbevölkerung (Anwohner/-innen Sommerrain und Umgebung) vorgestellt.

Die Fragen bezüglich Investitions- und Folgekosten für die Gemeinde Ostermundigen werden spätestens bis zur öffentlichen Auflage in einem Infrastrukturvertrag geregelt. Aktuell wird davon ausgegangen, dass für die Gemeinde Ostermundigen keine wesentlichen Infrastrukturkosten entstehen. Gewisse Mehrkosten entstehen voraussichtlich für den Unterhalt der öffentlichen Flächen (Strassen sowie Fuss- und Velowege).

## **7 Planerlassverfahren**

### **7.1 Ablauf**

Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «Sommerrain» sowie die Änderung von Baureglement und Zonenplan läuft wie folgt ab:

1. **Mitwirkung** → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. **Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen** → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft.
3. **Öffentliche Auflage** → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. **Beschlussfassung des Gemeinderats und des Grossen Gemeinderats (Parlament)** → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. **Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung** → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch den Grossen Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

### **7.2 Mitwirkung**

Die Mitwirkung wurde vom 26. März 2025 bis 28. April 2025 durchgeführt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden zwölf schriftliche Eingaben eingereicht (vgl. Anhang I «Auswertung Mitwirkungsverfahren»).

### **7.3 Vorprüfung**

... folgt nach der Vorprüfung

### **7.4 Öffentliche Auflage**

... folgt nach der Auflage

### **7.5 Beschluss**

... folgt nach Beschluss

## **Anhang**



Gemeinde  
Ostermündigen

Gemeinde Ostermündigen  
**Überbauungsordnung «Sommerrain»**

**Auswertung Mitwirkungsverfahren**

23. Juli 2025

Aufträge / 934 / 05 / 934\_Ber\_250723\_Auswertung\_Mitwirkung.docx / 09.09.2025 / ka / ro / fi

Mitwirkung	Vom 26. März 2025 bis 28. April 2025
Gesetzliche Grundlage	Die Gemeinden sind, gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 58 BauG), dazu verpflichtet, dass die Bevölkerung und interessierte Kreise bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise informiert werden und bei diesen mitwirken können. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor die abschliessende Interessenabwägung erfolgt oder rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln und / oder abschlägigen Entscheiden der zuständigen Beschlussorgane führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich als sachdienlich und zweckmässig erweisen. Im Rahmen der Mitwirkung können seitens der Bevölkerung Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Die Gemeinde prüft die Einwendungen und Anregungen, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse zuhanden der für Beschluss und Genehmigung zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden in einem Mitwirkungsbericht zusammen. Die Mitwirkungseingaben werden dabei wortwörtlich zitiert. Dieser Bericht ist öffentlich.
Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung	Der Gemeinderat Ostermundigen sieht vor, die heute rechtsgültige Zone UeO Nr. 6 «Grube» mit der neuen UeO «Sommerrain» abzulösen und eine neue planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Das «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024 bildet hierfür die Grundlage. Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung UeO «Sommerrain»: <ul style="list-style-type: none"><li>– UeO «Sommerrain»: Überbauungsplan vom 14. Februar 2025</li><li>– UeO «Sommerrain»: Überbauungsvorschriften vom 14. Februar 2025</li><li>– Erläuterungsbericht mit Beilagen vom 14. Februar 2025</li></ul>
Durchführung der öffentlichen Mitwirkung	Die Publikation des Mitwirkungsverfahrens erfolgte per 26. März 2025 im E-Amtsblatt Kanton Bern und auf der Webseite der Bantiger Post sowie mittels Medienmitteilung. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe der Unterlagen dauerte vom 26. März 2025 bis 28. April 2025. Innerhalb dieser Frist konnten alle Unterlagen auf der Gemeindefree website <a href="http://www.ostermundigen.ch">www.ostermundigen.ch</a> unter den Rubriken «Aktuelles & Projekte» >> «Mitwirkungen» >> «ZPP Nr. 6 «Grube»; Ersatz UeO «Grube» durch neue UeO «Sommerrain»; Änderung Zonenplan, Baureglement; Mitwirkungsverfahren» und bei der Dienststelle Planung (Bernstrasse 65d, 3072 Ostermundigen) während den Büroöffnungszeiten auf Voranmeldung eingesehen werden. Bis zum Ablauf der Eingabefrist am

28. April 2025 (Poststempel) sind bei der Gemeinde zwölf schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Eine weitere Stellungnahme ist nach Ablauf der Mitwirkungsfrist eingegangen.

- 1 Verein Pro Natura Bern Mittelland, Sebastian Eggenberger 08. April 2025
- 2 Verena und Edmund Knutti, Bernstrasse 123, 3072 Ostermundigen 09. April 2025
- 3 GLP Ostermundigen, Alexander Wahli 22. April 2025
- 4 Die Mitte Ostermundigen, Synes Ernst 24. April 2025
- 5 SVP Ostermundigen, Markus Truog 25. April 2025
- 6 Grüne Ostermundigen, Emanuel Indermühle 27. April 2025
- 7 Guy und Anna Zulliger-Wettstein, Bernstrasse 125, 3072 Ostermundigen 28. April 2025
- 8 BKW Power Grid, Michelle Mikic 28. April 2025
- 9 EVP Ostermundigen, Renate Bolliger 28. April 2025
- 10 FDP Ostermundigen, Lukas Lanz 28. April 2025
- 11 SP Ostermundigen, Kathrin Balmer 28 April 2025
- 12 Therese Baumgartner, Dr. Zuber-Strasse 2B, 3072 Ostermundigen 28. April 2025
- 13 Ernst und Erika Weisskopf, Bernstrasse 125, 3072 Ostermundigen 3. bzw. 5. Mai 2025 (Eingang nach Ablauf der Frist)

#### Zusammenfassung

Sieben politische Parteien, der Verein Pro Natura, die BKW Energie AG und vier private Personen haben die Möglichkeit genutzt, eine Mitwirkungseingabe einzureichen. Die Verdichtung der bestehenden Überbauung im Sommerrain findet bei den politischen Parteien insgesamt Anklang. Von privaten Mitwirkenden werden hierzu Bedenken geäussert (Beeinträchtigung von Sicht und Sonneneinstrahlung sowie Lärmbelästigung durch Bevölkerungszuwachs). Allgemein wird mehrfach eine Regelung betreffend Etappierung (Sozialverträglichkeit, Freiräume) gefordert. Zur Freiraumgestaltung, welche mehrheitlich begrüsst wird, werden teilweise noch konkretere Bestimmungen (Bäume, Oberflächen, Quartiertreffpunkt) gefordert. Zu den Themen Parkierung und PV-Anlagen sind kontroverse Eingaben eingegangen. Hinweise, welche nicht Gegenstand der Überbauungsordnung «Sommerrain» sind, werden ebenfalls als wertvoll betrachtet und im vorliegenden Bericht aufgenommen und vom Gemeinderat kommentiert.

Eine sozialverträgliche Verdichtung wird von der Gemeinde ebenfalls als wichtig befunden. Aufgrund der Mitwirkungseingaben werden neu drei Massnahmen vorgesehen:

- Die Grundeigentümerin wird auf dem Vorplatz zur Bernstrasse eine zwischenzeitliche Begrünung umsetzen.

- Mit der Baueingabe muss ein Konzept zu den Themen «Bauen im bewohnten Zustand», «Information bestehende Mieter/-innen» und «Bereitstellung Ersatzwohnungen» eingereicht werden.
- In der Überbauungsordnung wird eine Etappierung festgelegt, welche regelt, zu welchem Zeitpunkt der Quartierplatz und die übrigen Freiräume realisiert werden müssen.

Die vorgesehene Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge von Bewohnerinnen und Bewohner wird indes nicht geändert. Die Formulierungen in den Überbauungsvorschriften entsprechen dem Mobilitätskonzept, welches für eine Unterschreitung der kantonalen Vorgaben mit der Baubewilligung eingereicht werden muss. Bezüglich dem Falschparkieren wurden in Absprache mit der Gebäudeverwaltung bereits Massnahmen getroffen.

B= Beurteilung: K = Kenntnisnahme, ● = eintreten, ● = teilweise eintreten, ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
1 Verein Pro Natura Bern Mittelland	Interessiert haben wir die Unterlagen zur neuen UeO Sommerrain studiert und möchten uns hiermit an der öffentlichen Mitwirkung beteiligen. Wir begrüßen das Projekt grundsätzlich insbesondere schätzen wir, dass den ökologisch spannenden Flächen ein erhöhter Wert zugerechnet wird und sie darum geschützt bleiben.	1.1	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
	Wir möchten aber anregen, dass die Bäume der Baumreihe BR 45 erhalten bleiben. Allenfalls kann mit Ergänzungen (Bäume, Sträucher, ökologische Kleinstrukturen o.ä.) eine Umgestaltung angestrebt werden, aber eine komplette Rodung lehnen wir ab.	1.2	Die Anregung zum Erhalt der Baumreihe ist ein wichtiger Punkt. Daher wird in der Bauprojektphase überprüft werden, wie die bestehenden Bäume in die Strassengestaltung integriert werden können.	●
2 Verena und Edmund Knutti	Wir haben die Planungsunterlagen geprüft und möchten als direkte Nachbarn dazu Stellung nehmen.	2.1	–	K
	Für uns ist sehr wichtig, dass die geplanten Aufbauten (Block B) in keinem Fall höher werden als bei der Anhörung versprochen, d.h. höchstens gleich hoch wie bei bestehenden Häuser des Blocks C. Das heisst auch, dass keine zusätzlichen Aufbauten gemacht werden (wie dies sehr unschön bei Block C gemacht worden ist).	2.2	Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Liftüberfahrten, Kamine, Komponenten von Lüftungsanlagen, etc. sind notwendig und auch bereits auf den Bestandsbauten vorhanden. In den Überbauungsvorschriften sind die zulässigen Höhen wie folgt geregelt:  Unter Art. 9 der Überbauungsvorschriften (UeV) sind für alle Bauten die zulässige Gesamthöhe sowie der höchste Punkt der Dachkonstruktion (Kote pro Baubereich) festgelegt. Der Art. 11	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<p>(UeV) sieht vor, dass technisch bedingte Dachaufbauten inkl. deren Einhausungen die Gesamthöhe sowie die zulässigen Höhen des höchsten Punkts der Dachkonstruktion um das technisch bedingte Minimum, jedoch um max. 1.50 m überragen dürfen. Des Weiteren müssen technisch bedingten Dachaufbauten min. 2.00 m von der Fassadenflucht zurückversetzt und jeweils mit einer Einhausung (max. 6.00 m<sup>3</sup>) eingefasst sein.</p> <p>Demgemäss sind die Koten der Baubereiche B gleich hoch oder tiefer als diejenigen der Baubereiche C. Die technisch bedingten Dachaufbauten können die Koten der Baubereiche jedoch um max. 1.50 m überragen. Hinweis: PV-Anlagen müssen innerhalb der zulässigen Gesamthöhe resp. zulässigen Kote des höchsten Punkts der Dachkonstruktion realisiert werden.</p>	
	<p>Weil zu wenig Autoabstellplätze bei der Ueberbauung Sommerrain bestehen, parkieren immer wieder Bewohner von der Siedlung Sommerrain auf den Besucherparkplätzen der Ueberbauung Hüttenbergpark. Wir finden es wichtig, dass genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Nach unserem Dafürhalten wäre die Situation mit 1 Parkplatz pro Wohnung für das ganze Quartier besser, ohne dass deswegen mehr Autos gefahren werden.</p>	2.3	<p>Im Rahmen des Richtprojekts wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches für die Nachverdichtung keine zusätzlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorsieht. Das Areal «Sommerrain» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen. Zudem wird im Mobilitätskonzept das geplante Projekt Tram Bern Ostermundigen (TBO) berücksichtigt. Aufgrund der sehr guten ÖV-Anbindung wird eine Unterschreitung des Minimalbedarfs an Abstellplätze pro Wohnung gemäss Art. 49 ff BauV angestrebt.</p> <p>Mit der vorliegenden UeO «Sommerrain» wird die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Bewohnerinnen nicht erhöht, jedoch jene der Besucherinnen und Besucher sowie die der Abstellplätze für Velos.</p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
3 GLP Ostermundigen	Die Grünliberale Partei Ostermundigen bedankt sich für die Möglichkeit der Mitwirkung zum Ersatz der UeO «Grube» durch die neue UeO «Sommerrain» sowie die damit einhergehenden Änderungen vom Zonenplan, und der Überbauungsvorschriften.	3.1	<p>Bezüglich aktueller Problematik mit dem Falschparkieren werden durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Gebäudeverwaltung folgende Massnahmen angestrebt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Prüfung von zwei weiteren Autoabstellplätze für Besucherinnen und Besucher.</li> <li>– Besuchende des Fitness werden auf die vorhandenen Kundenparkplätze in der Einstellhalle hingewiesen.</li> <li>– Allfälliges Falschparkieren wird künftig konsequent angezeigt.</li> </ul>	K
	Wir schätzen den Prozess, den die Eigentümerschaft und die Gemeinde initiiert haben, um durch Workshop- und Gutachterverfahren das maximal verträgliche Verdichtungspotenzial zu ermitteln. Das resultierende Richtprojekt überzeugt uns durch seine hohe städtebauliche Qualität.	3.2	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
	Die geplanten Verdichtungsmassnahmen, kombiniert mit einer ausgewogenen und hochwertigen Gestaltung der Aussenräume, tragen massgeblich dazu bei, bestehende städtebauliche Defizite zu beheben. Besonders hervorzuheben sind die Anpassungen an der Dr.-Zuber-Strasse sowie die	3.3	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>Platzgestaltung entlang der Bernstrasse. Diese Elemente sind zentrale Bestandteile der städtebaulichen Korrektur und sollten prioritär umgesetzt werden. Sie ergänzen die gut proportionierten Aufstockungen sowie die präzise gesetzten Neubauten und bilden das Herzstück des Projekts.</p>			
	<p>Anmerkungen zu den Überbauungsvorschriften: Die Beziehung zwischen den Neubauten, den Aufstockungen und den Massnahmen im Aussenraum erfordert einen sensiblen Umgang mit der Etappierung. Die einzelnen Verdichtungsschritte sollen sozialverträglich umgesetzt werden. Wir beantragen in den Überbauungsvorschriften einen entsprechenden Artikel zum Thema Etappierung zu ergänzen. Die vorgesehenen Etappen sind im Erläuterungsbericht nachvollziehbar auszuweisen und in geeigneter Form in die Überbauungsordnung zu integrieren.</p>	3.4	<p>Eine sozialverträgliche Verdichtung wird vom Gemeinderat als wichtig befunden. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Temporäre Sofortmassnahme: Zwischenzeitliche Begrünung mit Pflanztrögen oder Ähnlichem auf dem Vorplatz zur Bernstrasse</li> <li>– Mit dem Baugesuch soll ein Konzept eingereicht werden, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten. In den Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Formulierung festgelegt.</li> <li>– Neu wird in der Überbauungsordnung eine Etappierung vorgesehen: Wenn der Baubereich H bebaut wird, muss der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ebenfalls realisiert werden. Wenn einer der Baubereiche A, B, G oder F bebaut wird, muss der übrige Freiraum (inkl. Vorplatz Bernstrasse und Dr. Zuber-Strasse) realisiert werden. In der Überbauungsordnung wird eine entsprechende Formulierung sowie der Freiraumsektor H festgelegt.</li> </ul>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<p><i>Neuer Art. 19 Abs. 1:</i>  <b>Mit der Realisation des Baubereichs H muss auch die Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H ausgeführt werden. Mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F muss der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» realisiert werden.</b></p> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 2:</i>  <b>Mit der Baueingabe ist ein Konzept einzureichen, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</b></p>	
	<p>Art. 4 Qualitätssicherung:                  Für Beurteilung und Beratung der Bauvoranfragen oder Baugesuche sollten einzig die Fachgutachter:innen des Beurteilungsgremiums beigezogen werden können. Neben der Architektur und der Außenraumgestaltung sind auch die Etappierungen in die Beurteilung miteinzubeziehen.</p>	3.5	<p>Für den Fall, dass Personen des Beurteilungsgremiums oder das gesamte Gremium nicht mehr verfügbar sind, muss das Gesuch der kommunalen Fachstelle (Fachgruppe «Bau und Gestaltung») vorgelegt werden. Damit kann eine bestmögliche Qualitätssicherung sichergestellt werden.</p> <p>In der Überbauungsordnung wird eine Etappierung vorgesehen (neuer Art. 19 Abs. 1).</p>	●
4 Die Mitte Ostermundigen	<p>Die Mitte Ostermundigen beteiligt sich gerne am Mitwirkungsverfahren Ueo «Sommerrain» und äussert sich dazu wie folgt:</p>	4.1		K
	<p>Die Nachverdichtung Sommerrain ist zu begrüßen,</p>	4.2	<p>Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis</p>	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	sie entspricht den Zielen der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES).		genommen.	
	Mit einer etwas weitsichtigeren Planung bei der ursprünglichen Realisierung Sommerrain hätten die Nutzungsmöglichkeiten gemäss damals gültiger UeO «Grube» besser ausgeschöpft werden können. Dies hätte eine Nachverdichtung obsolet gemacht und für die Anwohnerschaft die nun anstehenden Unannehmlichkeiten vermieden. Die Mitte fordert deshalb eine anwohnerverträgliche Etappierung der Verdichtungsschritte. Entsprechende Vorgaben sollten sowohl in den Überbauungsvorschriften wie auch im Erläuterungsbericht detailliert aufgeführt werden.	4.3	<p>Eine sozialverträgliche Verdichtung wird vom Gemeinderat als wichtig befunden. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Temporäre Sofortmassnahme: Zwischenzeitliche Begrünung mit Pflanztrögen oder Ähnlichem auf dem Vorplatz zur Bernstrasse</li> <li>– Mit dem Baugesuch soll ein Konzept eingereicht werden, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten. In den Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Formulierung festgelegt.</li> <li>– Neu wird in der Überbauungsordnung eine Etappierung vorgesehen: Wenn der Baubereich H bebaut wird, muss der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ebenfalls realisiert werden. Wenn einer der Baubereiche A, B, G oder F bebaut wird, muss der übrige Freiraum (inkl. Vorplatz Bernstrasse und Dr. Zuber-Strasse) realisiert werden. In der Überbauungsordnung wird eine entsprechende Formulierung sowie der Freiraumsektor H festgelegt.</li> </ul> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 1:</i>  <b>Mit der Realisation des Baubereichs H muss auch die Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H ausgeführt werden.</b>  <b>Mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F muss</b></p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<b>der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» realisiert werden.</b>	
			<i>Neuer Art. 19 Abs. 2: Mit der Baueingabe ist ein Konzept einzureichen, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</i>	
	Mit den Bauarbeiten soll auch ein sicherer Korridor für den Fuss- und Veloverkehr in Richtung Rothus sichergestellt werden. Mittels Zufahrt über die Zuberstrasse mit direkter Verbindung zur Wiesenstrasse (unter Einbezug der gemeindeeigenen Parzelle 2247) soll für den Fuss- und Veloverkehr eine Alternative gegenüber dem Wegmühlegässli realisiert werden.	4.4	Im Überbauungsplan ist in der Verlängerung der Dr. Zuber-Strasse bereits ein Bereich «öffentlicher Fuss- und Veloweg» festgelegt und somit eine Alternative gegenüber dem Wegmühlegässli vorgesehen.	●
	Das Nachverdichtungsprojekt bietet auch Gelegenheit, den Vorplatz «Lidl» neu und städtebaulich attraktiver für die Allgemeinheit zu gestalten. Entsprechende Vorgaben sollen in geeigneter Form Einzug in den Überbauungsvorschriften und in den Erläuterungsbericht finden. Ideen, wie eine solche Vorzone gestaltet werden könnte, sind beispielsweise im Rahmen der ZPP «Tell» für die Bernstrasse formuliert worden. Wenn der Vorplatz «Lidl» und die	4.5	Für die Entwicklung des Areals «Sommerrain» wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Resultat des Verfahrens ist insbesondere ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept sowie ein konsolidiertes Richtprojekt. Diese Ergebnisse und Erkenntnisse bilden die Grundlage für die UeO «Sommerrain».  Die Vorplatzgestaltung wurde von der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft als geeignet empfunden. Die Idee aus	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	Vorzone «Bernstrasse/Tell» ähnlich gestaltet würden, erhielte der Eingang zum Dorfzentrum ein einheitliches Gesicht, was die Identität fördern würde.		der Ortsplanungsrevision der neuen Corsozone entlang der Bernstrasse wurde übernommen. Insbesondere mit der Festlegung der Nutzung und der öffentlichen Zugänglichkeit des Erdgeschosses wird der Einheitlichkeit Rechnung getragen. Im Art. 12 Abs. 7 (UeV) «Freiräume» sind die besonderen Gestaltungsbestimmungen für den Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» festgelegt.	
	Die Mitte Ostermundigen bittet Sie um Kenntnisnahme ihrer Ausführungen und hofft, dass ihre Argumente bei der weiteren Planungsarbeit berücksichtigt werden.	4.6	–	K
5 SVP Ostermundigen	Die SVP Ostermundigen dankt für die Gelegenheit, an der Mitwirkung zur vorgesehenen neuen Überbauungsordnung (UeO) «Sommerrain» teilnehmen zu können. Sie hat die online publizierten Mitwirkungsunterlagen mit grossem Interesse studiert. Die SVP Ostermundigen macht dazu folgende Bemerkungen:	5.1	–	K
	Die vorgeschlagene Nachverdichtung des Areals «Sommerrain» wird von uns grundsätzlich begrüsst.	5.2	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
	Die Umsetzung der Nachverdichtung (Neubauten, Aufstockungen) wird in bereits bewohntem Gebiet erfolgen. Um diese möglichst sozialverträglich zu gestalten, ist uns eine Etappierung der Schritte wichtig. Deshalb sollen die vorgesehenen Etappen (wann, wo, was) in den Überbauungsvorschriften	5.3	Eine sozialverträgliche Verdichtung wird vom Gemeinderat als wichtig befunden. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Temporäre Sofortmassnahme: Zwischenzeitliche Begrünung mit Pflanztrögen oder Ähnlichem auf dem Vorplatz zur Bernstrasse</li> <li>– Mit dem Baugesuch soll ein Konzept eingereicht werden,</li> </ul>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	klar ausgewiesen werden.		<p>welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten. In den Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Formulierung festgelegt.</p> <p>– Neu wird in der Überbauungsordnung eine Etappierung vorgesehen: Wenn der Baubereich H bebaut wird, muss der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ebenfalls realisiert werden. Wenn einer der Baubereiche A, B, G oder F bebaut wird, muss der übrige Freiraum (inkl. Vorplatz Bernstrasse und Dr. Zuber-Strasse) realisiert werden. In der Überbauungsordnung wird eine entsprechende Formulierung sowie der Freiraumsektor H festgelegt.</p> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 1:</i>  <b>Mit der Realisation des Baubereichs H muss auch die Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H ausgeführt werden. Mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F muss der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» realisiert werden.</b></p> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 2:</i>  <b>Mit der Baueingabe ist ein Konzept einzureichen, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind,</b></p>	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<b><i>betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</i></b>	
	Die gemäss den Mitwirkungsunterlagen vorgesehene Reduktion der Parkfelder pro Wohneinheit von heute 0.9 auf 0.3 lehnen wir ab, da diese den Minimalbedarf gemäss kantonaler Bauverordnung (= 0.5) unterschreitet. Es kann aus unserer Sicht nicht angehen, dass die Parkfelder pro Wohneinheit für die Nachverdichtung derart drastisch reduziert werden, nur damit keine zusätzlichen Parkfelder realisiert werden müssen.	5.4	<p>Im Rahmen des Richtprojekts wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches für die Nachverdichtung keine zusätzlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorsieht. Das Areal «Sommerrain» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen. Zudem wird im Mobilitätskonzept das geplante Projekt Tram Bern Ostermundigen (TBO) berücksichtigt. Aufgrund der sehr guten ÖV-Anbindung wird eine Unterschreitung des Minimalbedarfs an Abstellplätze pro Wohnung gemäss Art. 49 ff BauV angestrebt.</p> <p>Mit der vorliegenden UeO «Sommerrain» wird die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Bewohnerinnen nicht erhöht, jedoch jene der Besucherinnen und Besucher sowie die der Abstellplätze für Velos.</p>	●
	Die in den Mitwirkungsunterlagen erwähnte Begrünung der Flachdächer erachten wir als richtig. Der vorgesehenen Begrünung widerspricht aber aus unserer Sicht die Bemerkung bei Ziffer 5.7 des Erläuterungsberichts, wonach «soweit möglich» Strom von Photovoltaikanlagen auf den bestehenden und neuen Dächern verwendet werden soll. Für uns steht klar die Begrünung (u.a. im Sinne von «Schwammstadt») im Vordergrund und diese darf nicht durch Dachaufbauten (wie PV-Anlagen) be- oder gar verhindert werden.	5.5	Wie in O'mundo auch bereits eruiert wurde, verhindern PV-Anlagen das Begrünen der Flachdächer nicht. Es gibt verschiedene praxiserprobte und retentionsfähige PV-Gründachsysteme.	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	Dass das Meteorabwasser im Areal «Sommerrain» auch nach der Nachverdichtung über Rückhaltevorrichtungen (Retention) abgeleitet werden soll, begrüßen wir sehr.	5.6	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
	Die im Erläuterungsbericht unter Ziffer 5.11 erwähnten Massnahmen zum Mikroklima erachten wir als richtig und wichtig.	5.7	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
6 Grüne Ostermundigen	Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr und lassen Ihnen unsere Stellungnahme zur aufgelegten «Überbauungsordnung Sommerrain» zukommen.	6.1		K
	Als Präambel verweisen wir auf die gesellschaftliche Entwicklung, die in den letzten Jahren stattgefunden hat: Die Erhöhung des Wohlstands ist bis heute mit einer Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Person verbunden. 1973 wohnten in Ostermundigen 17'600 Personen auf ca. 100 ha. Heute sind es 18'395 Bewohner, die ein Vielfaches dieser Fläche beanspruchen. Die effektivste Massnahme zu mehr Nachhaltigkeit wäre eine Einschränkung des Flächenbedarfs pro Kopf. Wir sind überzeugt, dass hochqualitative Planung zu attraktiven Innen- und Aussenraumflächen führt und sich dadurch der Flächenbedarf pro Person reduzieren lässt.	6.2	Die Präambel wird zur Kenntnis genommen.	K
	Das Areal Sommerrain ist kommunal und regional	6.3	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>mit ÖV und Velo sehr gut erschlossen, insbesondere durch die Nähe zur geplanten Tramhaltestelle. Deshalb erachten wir eine Verdichtung an diesem Standort als sinnvoll. Dabei begrüßen wir ausdrücklich die als Planungszweck formulierte Absicht, die Siedlungs- und Begegnungsqualität zu erhöhen. Diese Erhöhung der Qualität der Aussenräume ist aus unserer Sicht eine Bedingung, um das Areal weiter verdichten zu können.</p>		genommen.	
	<p>Ein zentraler Aspekt dieser Mitwirkung ist unser Engagement für den Erhalt bezahlbaren Wohnraums. In einer Zeit, in der gestiegene Mietpreise bereits stark angespannte Verhältnisse verursachen, ist es für uns wichtig, dass die anstehenden An- und Neubauten so gestaltet werden, dass das bestehende Mietzinsniveau stabil bleibt. Unser Ziel ist es, zusätzliche finanzielle Belastungen für Mieterinnen und Mieter zu vermeiden und gleichzeitig eine nachhaltige, sozial ausgewogene Entwicklung zu fördern.</p>	6.4	<p>Das Ziel wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine sozialverträgliche Verdichtung wird von der Gemeinde als wichtig befunden. Daher wird neu in den Überbauungsvorschriften festgelegt, dass mit dem Baugesuch ein Konzept eingereicht werden muss, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mietern und Mieterinnen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</p> <p>Eine direkte Kontrolle über die Erhebung von Mietzinsen durch die öffentliche Hand gibt es nicht. Es gelten die privatrechtlichen Bestimmungen im OR (Mietrecht).</p>	K
	<p>Allgemein begrüßen die GRÜNEN folgende Absichten des Richtprojekts:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Verdichtung, die vor allem auf bereits</li> </ul>	6.5	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>versiegelten Flächen stattfindet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Änderung der Dr. Zuber Strasse zu einer schmaleren beruhigten Arealerschliessung und wichtigeren Langsamverkehr-Verbindung</li> <li>– Die angestrebte Mobilität als “Autoarmes Quartier” mit 0.3PP pro Wohneinheit</li> <li>– Die deutliche Erhöhung der Anzahl Veloabstellplätze</li> <li>– Die intensivere Begrünung im Areal, sowohl im Aussenraum als auch als bodengebundene Fassadenbegrünung</li> <li>– Die sinnvolle Erhöhung der PV-Nutzung</li> </ul>			
	<p>Im folgenden beschreiben wir die geforderten Korrekturen an den Dokumenten “Vorschriften” und “Plan” der UeO. Nicht erwähnte Artikel begrüessen wir ausdrücklich. Texte des Dokuments “Vorschriften” haben wir grüngefärbte und kursiv markiert. Von uns vorgeschlagene Streichungen sind durchgestrichen gekennzeichnet. Von uns vorgeschlagene Ergänzungen sind mit fetter Schrift gekennzeichnet.</p>	6.6	–	K
	<p>→Hinweis: In der Auswertung Mitwirkungsverfahren sind die grün gefärbten Textstellen in grauer Schrift dargestellt.</p>			
	<p>Art. 4 Richtprojekt und Qualitätssicherung Die Qualitätssicherung durch anerkannte Verfahren</p>	6.7	Für den Fall, dass Personen des Beurteilungsgremiums oder das gesamte Gremium nicht mehr verfügbar sind, muss das	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>mit ausgewiesenen Fachleuten ist zentral. Im geführten Gutachterverfahren waren alle wichtigen Disziplinen vom Städtebau über die Landschaftsarchitektur bis zur Architektur repräsentiert. Wir sind der Meinung, dass die weiteren Projektierungsschritte zwingend erneut der Fachjury des Gutachterverfahrens präsentiert werden müssen. So wird die Kontinuität zwischen Verfahren und Projekt am besten sichergestellt.</p> <p>Darum schlagen wir folgende Änderung vor:  <i>2. Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachgutachter:innen des Beurteilungsgremiums des Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain» von 2024 oder der Fachgruppe «Bau und Gestaltung» der Gemeinde Ostermundigen zu unterbreiten.</i></p>		<p>Gesuch der kommunalen Fachstelle (Fachgruppe «Bau und Gestaltung») vorgelegt werden. Damit kann eine bestmögliche Qualitätssicherung sichergestellt werden.</p>	
	<p>Art. 6 Art der Nutzung                      Nebst den zugelassenen Nutzungen soll eine Pflicht festgehalten werden, einen Quartiertreffpunkt ohne Konsumzwang zu erstellen. Die Nutzung von leicht zugänglichen Gemeinschaftsräumen erhöht die soziale Interaktion und fördert Nachbarschaftsinitiativen. Als positives Beispiel dazu kann der Gemeinschaftsraum der WBGO Oberfeld dienen.</p> <p>Konkrete Formulierung:</p>	6.8	<p>Der Quartiertreffpunkt im Baubereich H dient als Gemeinschaftsraum des Areals Sommerrain und kann von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden. Es handelt sich nicht um einen Restaurationsbetrieb mit Konsumationspflicht. Die Nutzung wird durch die Siedlung organisiert. Der Vorplatz entlang der Bernstrasse wird zudem mit Bäumen und Sitzgelegenheiten aufgewertet und steht der Öffentlichkeit als Quartierplatz frei zur Verfügung.</p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p><b>1c Es soll ein angemessen dimensionierter Raum als Quartiertreffpunkt ohne Konsumpflicht erstellt werden.</b></p>			
	<p>Art. 10 Gestaltung allgemein Im Richtplan wird vorgeschlagen, die Baubereiche F, G und H sollen sich "... im Ausdruck wie auch in der Materialisierung vom Bestand abheben." Dieser Empfehlung ist zu folgen. In Anbetracht der Herausforderungen Klimaneutralität 2050 ist bei der Materialisierung darauf zu achten, die graue Energie zu minimieren und CO2-bindende Materialien einzusetzen.</p>	6.9	<p>In den Überbauungsvorschriften wird neu festgelegt, dass Neubauten nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen sind.</p> <p><i>Art. 18 Abs. 1:</i> <b>Neubauten sind nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen. Für jeden Neubau kann eine angepasste Wahl getroffen werden</b></p>	●
	<p>Darum schlagen wir folgende Änderung vor: <i>2.2 Baubereiche F, G und H: Orientierung in alle Himmelsrichtungen mit einer allseitigen Ausstrahlung in der Fassadengestaltung, Gliederung der Fassade durch horizontale Deckenbänder und geschlossene Fassadenfüllungen, zurückversetzte Fassadenflucht bei den Balkonen sowie Erzeugen eines Kontrasts zum Bestand mit neuen Farbgebungen und der Materialisierung. Dabei gilt es Materialien mit geringerer Vorproduktionsemission zu wählen, die bestenfalls auch als CO2-Senke funktionieren.</i></p>			
	<p>Art. 12 Freiräume Der Fachbericht Klima und Entwässerung kommt zur Erkenntnis, dass der Hitzestress ohne die</p>	6.10	<p>Der Hinweis bezüglich Neupflanzungen von Bäumen wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Überbauungsvorschriften werden mit der Formulierung aus O'mundo Art. 27 Abs. 3</p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>vorgesehenen Beschattungsmassnahmen und hochwachsende Vegetation mit dem Schwammstadt-konzept auf dem ganzen Areal nicht ausreichend reduziert werden könnte. Diese Themen sind verbindlich in die Vorschriften zu integrieren.</p> <p>Darum schlagen wir folgende Änderung vor:  <i>1 Der Freiraum der Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren und mit standorteinheimischen und klimaanpassungsfähigen Arten zu begrünen. Mit einer weitgehend naturnahen Gestaltung sind die bestehenden Grünkorridore und Sichtbeziehungen zu stärken, ein attraktives und biodiverses Wohnumfeld zu schaffen, <b>Hitze-stress zu bekämpfen</b> und eine ökologische Vernetzung sicherzustellen. Die Bodenversiegelung wird auf das Minimum beschränkt, so dass das gesamte Arealwasser vor Ort versickern oder verdunsten kann. Der Untergrund wird so ausgestaltet, dass er Regenwasser speichern und für die Vegetation zur Verfügung stellen kann.</i></p> <p>Im Bereich der Dr. Zuber Strasse soll die Anzahl Bäume, im Sinne effizienter Beschattungsmassnahmen deutlich erhöht werden, soweit möglich sollen die bestehende Bäume erhalten bleiben. Weiter ist die Qualität der Bäume und der pro Baum zur Verfügung stehende Boden sicherzustellen.</p>		<p>ergänzt. Des Weiteren wird aufgenommen, dass die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken ist.</p> <p>Die oberflächliche Versickerung (über Schulter) ist im vorliegenden Fall aufgrund von Altlasten (Ablagerungsstandort Nr. 03630003, Hättenberg/Küntigrube) und dem nahen Grundwasser weitflächig nicht möglich. Die Entwässerung des Areals «Sommerrain» wurde entsprechend dem Schwammstadt-konzept entwickelt. Das Retentionsvolumen wird im berücksichtigten Extremfall aktuell dank einer grosszügigen Retentionsmulde nur zu knapp 60% beansprucht. Somit wird auch nach der Nachverdichtung noch ausreichend Retentionsvolumen vorhanden sein. Dies insbesondere, da durch das Richtprojekt in der Summe praktisch keine zusätzliche Versiegelung stattfindet (vgl. auch Erläuterungsbericht, Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024).</p>	
			<p><i>Art. 12 Abs. 1</i>  <i>Der Freiraum der Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren. Mit einer naturnahen Gestaltung sind die bestehenden Grünkorridore und Sichtbeziehungen zu stärken, ein attraktives und biodiverses Wohnumfeld zu schaffen, <b>Hitze-stress zu bekämpfen</b> und eine ökologische Vernetzung sicherzustellen. <b>Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.</b></i></p>	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>Darum schlagen wir folgende Änderung vor:  <i>Dr. Zuber-Strasse: Dem Tempo-Regime angepasster Strassenquerschnitt mit einer Koexistenzfläche für alle Verkehrsteilnehmenden; freie landschaftliche Bepflanzung über den Strassenraum hinweg; Pflanzung von mind. 40 20 Strassenbäumen. Pro Baum ist eine ausreichende Baumgrube von min. 16m<sup>2</sup> Oberfläche und einem Wurzelraum von min. 36m<sup>3</sup> sicherzustellen. Die Baumgruben sind, wo ohne unverhältnismässigem Aufwand möglich, miteinander zu verbinden.</i></p>		<p>Art. 12 Abs. 2  <b>Neupflanzungen von Bäumen müssen mindestens den Biodiversitätsindex von 3.00 aufweisen und über ausreichend Erdreich verfügen.</b></p>	
	<p>Art. 14 Parkierung  An der im Erläuterungsbericht formulierten Absicht, die Siedlung “autoarm” zu gestalten und an der Zahl von 0.3 MIV PP pro Wohnung ist festzuhalten. Die Möglichkeit, die Parkplätze der Gewerbenutzung am Abend und übers Wochenende als Besucherparkplätze für die Wohnnutzung zu führen, begrünnen wir als mögliche Mehrfachnutzung. Auf jeden Fall soll der Ausbau der Anzahl Parkplätze verhindert werden.</p> <p>Darum schlagen wir folgende Änderung vor:  <i>1 Bandbreite Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) für die Wohnnutzung: max. 0.5 0.3 Abstellplätze pro Wohnung. Eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss Art. 49 ff BauV ist anzustreben. Im Baubewilligungsverfahren ist in</i></p>	6.11	<p>Im Rahmen des Richtprojekts wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches für die Nachverdichtung keine zusätzlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorsieht. Das Areal «Sommerrain» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen. Zudem wird im Mobilitätskonzept das geplante Projekt Tram Bern Ostermundigen (TBO) berücksichtigt. Aufgrund der sehr guten ÖV-Anbindung wird eine Unterschreitung des Minimalbedarfs an Abstellplätze pro Wohnung gemäss Art. 49 ff BauV angestrebt.</p> <p>Mit der vorliegenden UeO «Sommerrain» wird die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Bewohnerinnen nicht erhöht, jedoch jene der Besucherinnen und Besucher sowie die der Abstellplätze für Velos.</p> <p>Die Formulierungen in den Überbauungsvorschriften der UeO «Sommerrain» bezüglich Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos entsprechen dem Mobilitätskonzept, welches für eine</p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p><del>diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen.</del>  <b>Der Anzahl von 97 unterirdischen Parkplätze für MIV wird nicht überschritten.</b></p> <p>Zusätzlich soll die Qualität der Veloabstellplätze gesichert werden.</p> <p>Darum schlagen wir folgende Änderung vor:  <i>4 Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019).</i> <b>Pro 5 Fahrradabstellplätze ist ein Platz für Lastenräder, Fahrradanhänger und Spezialvelos sind genügend Freiflächen einzuplanen. Mindestens die Hälfte der Fahrradabstellplätze ist zu überdachen. Die Ladeinfrastruktur für e-Bikes ist für die gedeckten Abstellplätze zu gewährleisten.</b></p>		Unterschreitung der kantonalen Vorgaben mit der Baubewilligung eingereicht werden muss.	
	<p>Art. 18 Energie  Die geprüfte Nutzung der Solarenergie ist verbindlich in den Vorschriften zu integrieren.</p>	6.12	Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. Die Dachflächen von Neubauten mit min. 100% PV auszurüsten ist u.a. aufgrund der Dachaufbauten nicht realistisch.	●
	<p>Darum schlagen wir folgende Ergänzung vor:  <b>5 Die Dachflächen von neu erstellten Gebäuden sind zu mind. 100% mit Solarzellen auszurüsten, jene von bestehenden Gebäuden zu mind. 40%.</b></p>			
	<p>Neuer Artikel zum Mieterschutz  Im Rahmen von Umbauten, Modernisierungen und</p>	6.13	Eine sozialverträgliche Verdichtung wird von der Gemeinde als wichtig befunden. Daher wird neu in den	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>Erweiterungen sind Massnahmen zu ergreifen, die sicherstellen, dass die Bestandsmieten sowie das allgemeine Mietzinsniveau auf einem wirtschaftlich verträglichen Niveau bleiben. Umbauten dürfen nicht dazu führen, dass durch gestiegene Baukosten überproportionale Mietzinse forciert werden.</p> <p>Daher schlagen wir einen neuen Artikel mit folgendem Inhalt vor:</p> <p><b>Art. 21</b></p> <p><b>1. Bei sämtlichen An- und Neubauten sind die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Mietenden im Vorfeld zu prüfen. Massnahmen, die eine signifikante Mieterhöhung zur Folge haben könnten, sind zu vermeiden oder so zu gestalten, dass sie durch Fördermittel, Querfinanzierung oder durch den Einsatz innovativer Bauverfahren ausgeglichen werden, um das bestehende Mietniveau nicht zu erhöhen.</b></p> <p><b>2. Der Mietzins von bestehenden Wohnungen darf nach dem Umbau den Mietzins davor nicht überschreiten. Der Mietzins von neuen Wohnungen darf den Mietzins von äquivalenten bestehenden Wohnungen nicht überschreiten.</b></p> <p><b>3. Ein Mechanismus zur Überwachung der Mietentwicklung während und nach Um- und Anbauten wird eingerichtet, um sicherzustellen, dass die Vorgaben aus Abschnitt 2 eingehalten werden. Sollten die Mieten dennoch steigen, sind</b></p>		<p>Überbauungsvorschriften festgelegt, dass mit dem Baugesuch ein Konzept eingereicht werden muss, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mietern und Mieterinnen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</p> <p>Eine direkte Kontrolle über die Erhebung von Mietzinsen durch die öffentliche Hand gibt es nicht. Es gelten die privatrechtlichen Bestimmungen im OR (Mietrecht).</p>	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
<b>Korrekturmassnahmen (z. B. vertragliche Mietpreisbremsen) zu ergreifen.</b>				
7 Guy und Anna Zulliger- Wettstein	Das Ehepaar Guy & Anna Zulliger opponiert aus folgenden Gründen:	7.1		K
	Das neue Gebäude H mit bis zu 30 Meter Höhe verdeckt uns praktisch gänzlich die restliche Sicht auf unser Naherholungsgebiet. Bis zur Realisierung werden wir beide Rentner sein. Der schreibende Opponent hat Gehbeschwerden und wird u.U. nicht beliebig schnell sich bei der umringenden Bauwut eine schöne Aussicht (Erholung für die Seele) aussuchen können. Die politische Raumplanung liess uns in den bald 13 Jahren unseres hiesigen Wohnens durchblicken, dass höhere Bauten an der zentralen Bernstrasse gebaut würden, dafür weiter hinten, wo wir in Hausnummer 125 wohnen höchstens weniger hohe Bauten entstehen sollen. Dies würde hier definitiv nicht mehr stimmen. Die Realisierung der anderen Aufstockungen stört uns weniger, aber das ist egoistisch, deshalb lehnen wir die gesamte Erweiterung auch aus ethischen Gründen ab.	7.2	<p>Für die Entwicklung des Areals «Sommerrain» wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Resultat des Verfahrens ist insbesondere ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept sowie ein konsolidiertes Richtprojekt. Diese Ergebnisse und Erkenntnisse bilden die Grundlage für die UeO «Sommerrain».</p> <p>Die geplante Weiterentwicklung des Areals ist Teil der kommunalen Entwicklungsstrategie (RES), welche eine räumliche und verkehrliche Abstimmung der inneren Siedlungsentwicklung vornimmt. Die Gebäudevolumen und deren Stellung/Setzung wurden durch die Sach- und Fachpreisrichter geprüft und für den örtlichen Kontext als richtig und angemessen befunden.</p> <p>Die Position des Baubereichs H wurde im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens städtebaulich geprüft und so gesetzt, dass das Sichtfeld für die Bernstrasse Nrn. 123 und 125 offener bleibt. Im Baubereich H darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion die Kote von 575.00 m ü.M. nicht überschreiten. Die zulässigen Koten in den Baubereichen C1 – C4 liegen mehr oder weniger auf der gleichen Höhe. Aufgrund der Hanglage des Baubereichs H, wird das Gebäude seitens Bernstrasse Nr.</p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			125 ca. 11.0 m aus dem Terrain ragen.	
			Hinweis: Die zulässige Gesamthöhe von 30.0 m beschreibt die max. Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem tiefsten Punkt des massgebenden Terrains über alle Baubereiche hinweg.	
	<p>Höhere Lärmbelastung: schon mit dem Bau des Sommerrains, der seit 2016 bewohnt wurde, erleben wir durch den Bevölkerungszuwachs grösseren Lärm durch Geschrei und an- und weggehende Autos. Der erschwerte Einbahnverkehr führt zu Staus, mit dem Haus H würde das mit ca. 100 mehr Bewohnern und deren Zulieferern und Besuchern noch zunehmen. Nicht zu schweigen von der Überlastung des Bus- oder Tramverkehrs bei unserer Haltestelle stadtwärts! Inzwischen werden uns die San Siro-Blöcke bereits gegen 500 mehr Leute bringen. Und mit der Entstehung weiterer Bauten im Oberfeld ist auch schon kein Ende abzusehen. Wir können mit der möglichen Erweiterung der Infrastruktur kein Hongkong und dergl. werden! Das Nadelöhr Bernstrasse mit dem Eisenbahndamm mit nur 2 möglichen Durchgängen beim Bahnhof Ostermundigen und am Ende des Mooswegs/Forelstrasse können keine weiteren Staus bewältigen! Auch da ist mit Hupkonzerten zu rechnen ...</p>	7.3	Die geplante Weiterentwicklung des Areals ist Teil der kommunalen Entwicklungsstrategie (RES), welche eine räumliche und verkehrliche Abstimmung der inneren Siedlungsentwicklung vornimmt.	●
	Abnehmende Helligkeit durch Verdecken von Sicht,	7.4	Im Rahmen des 1. Workshopverfahrens wurde eine	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	Sonne und Tageslicht bedeutet mehr Stromverbrauch. Dieser wird nicht nur rar, sondern im leidigen Spiel von Angebot und Nachfrage teurer.		Schattenstudie gemacht. Für die umliegenden Gebäude ist keine übermässige Beschattung durch die ergänzenden Neubauten sowie Aufstockungen oder Anbauten der bestehenden Überbauung zu erwarten.	
	Wir verweisen auf unsere erste Einsprache vom 22.10.2012. Uns wurde vor dem Kauf unserer Eigentumswohnung im 2. Stock gesagt, dass ein früheres Bauvorhaben wegen der Höhe abgelehnt wurde und ein neues Projekt eher als Terrassenbau in die Küntigrube abwärts realisiert werden dürfe. Dabei haben uns sowohl Verkäufer, damaliger Gemeindepräsident und damaliger Raumplaner schamlos belogen! Wir konnten keinen anderen Namen als Küntigrube finden als wir uns via Google informierten.	7.5	Die Rahmenbedingungen bzw. die Ausgangslage haben sich seit 2012 geändert, insbesondere mit der RES. Das Richtprojekt wurde im Rahmen von mehreren Gutachterverfahren entwickelt.  Die Einsprache galt dem damaligen Bauprojekt und wird zur Kenntnis genommen. Sie betraf Erschütterungen durch Pfahlfundationen (nicht stufengerecht), fehlender Lärm- und Sichtschutz und die Beeinträchtigung der Aussicht (wurde im Gutachterverfahren bestmöglich berücksichtigt). Die damalige Einsprache wurde mit dem Gesamtbauentscheid abgewiesen.	●
	Die Realstone soll doch im Ausland Steine realisieren, aber nicht länger vor unserem Glück stehen! Sie kann sich auf weitere Einsprachen gefasst machen. Ein allfälliges Gebäude H müsste von der bereits erstellten, fast 100 Meter langen „Staumauer“ nur 15 Meter vor unseren Fenstern gänzlich verdeckt werden. Zur Veranschaulichung erhalten Sie als Beilage einen Situationsplan sowie nachfolgend ein Foto mit unserer momentanen Aussicht von unserem Balkon aus.	7.6	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K
	Beim wachsenden Städtebau hätte sich Bern-Ostermundigen schon lange von der Realisierung einer	7.7	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>Untergrundlösung wie dies Paris bereits im 19. Jahrhundert mit der Metro (später ergänzt mit RER) und hierzulande Lausanne im 20. Jahrhundert getan hat, inspirieren können. Je länger man zuwartet, je komplexer und teurer wird ein Vorhaben, das mehr-Generationen-tauglich sein sollte ...</p>			
8 BKW Power Grid	<p>Wir beziehen uns auf die öffentliche Mitwirkung vom 26. März 2025 bis zum 28. April 2025 und äussern uns wie folgt dazu.</p>	8.1		K
	<p>Auf den vom erwähnten Bauvorhaben betroffenen Parzelle Nr. 2359 und 1051 führt die BKW Energie AG einige 0,4-Kilovolt-Kabelleitungen durch sowie befinden sich Verteilkabinen ebenfalls auf den Grundstücken. Wir überprüfen die Bauvorhaben hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Im Bereich von elektrischen Anlagen sind insbesondere die Leitungsverordnung (LeV) und die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu beachten.</p>	8.2	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
	<p>Insbesondere der Neubau G und womöglich der Anbau A bedingen Umlegungsarbeiten an unseren bestehenden Kabelleitungsanlagen. Zusätzlich muss möglicherweise ebenfalls die Verteilkabine „Dr. Zuber-Strasse 2“ versetzt werden infolge der neuvorgesehener Umgebungsgestaltung. Sollte die öffentliche Auflage anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe so</p>	8.3	Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	●
			Der Bestand und störungsfreie Betrieb der Leitungen und Anlagen wird gewährleistet.	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	publiziert werden, müssen wir im Sinne einer Einsprache verlangen, dass der Bestand und störungsfreie Betrieb unserer Leitungen und Anlagen gewährleistet bleibt.			
	Zudem muss ebenfalls der Leitungsbedarf der neuen Überbauung «Sommerrain» angegeben werden. Nach Bedarf gestattet der Kunde der BKW, gegen Entschädigung, die Erstellung einer Transformatorstation auf seinem Grundstück.	8.4	Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.  Im Rahmen des Bauprojekts bzw. Baugesuchs wird der Leitungsbedarf angegeben.	●
	Bitte stellen Sie uns zudem Ihr finales Baugesuch zu und informieren Sie uns, falls es Änderungen gibt. Sollte sich das Bauvorhaben ändern, müssen die Unterlagen neu beurteilt werden. Für weitere Fragen oder Auskünfte steht Ihnen das Gebiet Bern Nord unter der Telefonnummer +41 58 477 57 90 oder per E-Mail unter <a href="mailto:bern-nord@bkw.ch">bern-nord@bkw.ch</a> gerne zur Verfügung.  Separater Anhang zur Arbeitssicherheit und Werkplan.	8.5	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K
9 EVP Ostermundigen	Die EVP bedankt sich für die Möglichkeit, an der Mitwirkung zur neuen ÜO Sommerrain teilnehmen zu können.	9.1	–	K
	Grundsätzlich begrüßen wir die Verdichtung der Überbauung. Das Gebiet befindet sich entlang der Bernstrasse und ist somit unserer Meinung nach	9.2	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	geeignet für eine Verdichtung.			
	Nachfolgend einige kurze Gedanken und Anregungen zur Überbauungsordnung:			
	Begrünung und Umschwung soll ausschliesslich mit einheimischen und hitzebeständigen Pflanzen besetzt werden.	9.3	Der Hinweis bezüglich Neupflanzungen von Bäumen wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Überbauungsvorschriften werden mit der Formulierung aus O'mundo Art. 27 Abs. 3 ergänzt. Des Weiteren wird aufgenommen, dass die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken ist.	●
	Wo immer möglich, soll der Boden entsiegelt bleiben oder werden. Das Wasser in Retentionsbecken auffangen, versickern oder verdampfen lassen ist gut.		Die oberflächliche Versickerung (über Schulter) ist im vorliegenden Fall aufgrund von Altlasten (Ablagerungsstandort Nr. 03630003, Hättenberg/Küntigrube) und dem nahen Grundwasser weitflächig nicht möglich. Die Entwässerung des Areals «Sommerrain» wurde entsprechend dem Schwammstadtkonzept entwickelt. Das Retentionsvolumen wird im berücksichtigten Extremfall aktuell dank einer grosszügigen Retentionsmulde nur zu knapp 60% beansprucht. Somit wird auch nach der Nachverdichtung noch ausreichend Retentionsvolumen vorhanden sein. Dies insbesondere, da durch das Richtprojekt in der Summe praktisch keine zusätzliche Versiegelung stattfindet (vgl. auch Erläuterungsbericht, Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024).	
			<i>Art. 12 Abs. 1 Der Freiraum der Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren. Mit einer naturnahen Gestaltung sind die</i>	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<p><i>bestehenden Grünkorridore und Sichtbeziehungen zu stärken, ein attraktives und biodiverses Wohnumfeld zu schaffen, <b>Hitze-stress zu bekämpfen</b> und eine ökologische Vernetzung sicherzustellen. <b>Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.</b></i></p> <p><i>Art. 12 Abs. 2</i>  <b>Neupflanzungen von Bäumen müssen mindestens den Biodiversitätsindex von 3.00 aufweisen und über ausreichend Erdreich verfügen.</b></p>	
	Kinderspielplätze und Naherholungsmöglichkeiten für ältere und jüngere Menschen sind sehr wichtig.	9.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K
	Photovoltaik, allgemein erneuerbare Energie wo immer möglich.	9.5	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K
	Ästhetik und Kontinuität mit Bestehendem sind zentral: die Aufstockungen sollten sich harmonisch und einheitlich zu den bestehenden Häusern einfügen.	9.6	<p>Für die Entwicklung des Areals «Sommerrain» wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Resultat des Verfahrens ist insbesondere ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept sowie ein konsolidiertes Richtprojekt. Diese Ergebnisse und Erkenntnisse bilden die Grundlage für die UeO «Sommerrain».</p> <p>Die Gebäudevolumen und deren Stellung/Setzung sowie die architektonische Gestaltung wurden durch die Sach- und Fachpreisrichter im örtlichen Kontext als richtig und angemessen beurteilt. Die Qualitätssicherung ist auch für die weiteren Verfahrensschritte sichergestellt.</p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	So wenig private Parkplätze wie möglich (Minimum pro Haushalt, was vom Gesetz her gefordert ist). Was aber sehr notwendig und wichtig ist, sind Besucherparkplätze und nicht personifizierte Parkplätze für Gewerbe und mobilitätseingeschränkte Menschen.	9.7	<p>Im Rahmen des Richtprojekts wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, welches für die Nachverdichtung keine zusätzlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorsieht. Das Areal «Sommerrain» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen. Zudem wird im Mobilitätskonzept das geplante Projekt Tram Bern Ostermundigen (TBO) berücksichtigt. Aufgrund der sehr guten ÖV-Anbindung wird eine Unterschreitung des Minimalbedarfs an Abstellplätze pro Wohnung gemäss Art. 49 ff BauV angestrebt.</p> <p>Mit der vorliegenden UeO «Sommerrain» wird die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge der Bewohner und Bewohnerinnen nicht erhöht, jedoch jene der Besucherinnen und Besucher sowie die der Abstellplätze für Velos.</p>	●
	Velo- und Langsamverkehr hat oberste Priorität.	9.8	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K
	Verdichten muss sein, Wohnraum ist sehr gefragt und sehr teuer! Ein Teil muss in der Kostenmiete und nicht in der Marktmiete vermietet werden!	9.9	<p>Eine sozialverträgliche Verdichtung wird von der Gemeinde als wichtig befunden. Daher wird neu in den Überbauungsvorschriften festgelegt, dass mit dem Baugesuch ein Konzept eingereicht werden muss, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mietern und Mieterinnen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</p> <p>Eine direkte Kontrolle über die Erhebung von Mietzinsen durch die öffentliche Hand gibt es nicht. Es gelten die</p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<p>privatrechtlichen Bestimmungen im OR (Mietrecht).</p> <p>Für die Verdichtung der bestehenden Überbauung werden von der Gemeinde Mehrwertabgaben (gemäss dem kommunalen Reglement über die Mehrwertabgabe MWAR) erhoben.</p>	
	Mehr 5.5 Zimmer Wohnungen sollten angestrebt werden, um auch grösseren Familien eine bessere Lebensqualität zu bringen. Diese Wohnungen sind allgemein auf dem Markt und auch in Ostermundigen sehr selten und oft kaum erschwinglich.	9.10	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein ausgewogener Wohnungsmix wird durch die Grundeigentümerin angestrebt. Es werden kompakte Wohnungen geplant, sodass die Mietpreise niedriger ausfallen.</p>	K
10 FDP Ostermundigen	<p>Die FDP Ostermundigen dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme und nimmt hiermit gerne am Mitwirkungsverfahren zu oben erwähnter Sache teil.</p> <p>Aus unserer Sicht sind folgende Aspekte positiv zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Detaillierte, fundierte und gut verständliche Unterlagen</li> <li>– Ausschöpfung der Nutzungsreserve</li> <li>– Aufwertung des Aussenraums</li> <li>– Konzept zur besseren Auslastung der PP</li> </ul> <p>Folgende Aspekte bieten Optimierungspotential oder sollten aus unserer Sicht bei zukünftigen ÜO beachtet werden:</p>	10.1		K
		10.2	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
	Die Etappierung der Erweiterung ist zwingend aufzuzeigen und möglichst verträglich für Bewohner	10.3	Eine sozialverträgliche Verdichtung wird vom Gemeinderat als wichtig befunden. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	und Nutzende zu gestalten. Wir beantragen die Ergänzung eines entsprechenden Artikels in den ÜO-Vorschriften.		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Temporäre Sofortmassnahme: Zwischenzeitliche Begrünung mit Pflanztrögen oder Ähnlichem auf dem Vorplatz zur Bernstrasse</li> <li>– Mit dem Baugesuch soll ein Konzept eingereicht werden, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten. In den Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Formulierung festgelegt.</li> <li>– Neu wird in der Überbauungsordnung eine Etappierung vorgesehen: Wenn der Baubereich H bebaut wird, muss der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ebenfalls realisiert werden. Wenn einer der Baubereiche A, B, G oder F bebaut wird, muss der übrige Freiraum (inkl. Vorplatz Bernstrasse und Dr. Zuber-Strasse) realisiert werden. In der Überbauungsordnung wird eine entsprechende Formulierung sowie der Freiraumsektor H festgelegt.</li> </ul> <p data-bbox="1288 1171 1563 1198"><i>Neuer Art. 19 Abs. 1:</i></p> <p data-bbox="1288 1209 2107 1385"><b><i>Mit der Realisation des Baubereichs H muss auch die Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H ausgeführt werden. Mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F muss der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» realisiert werden.</i></b></p> <p data-bbox="1288 1434 1563 1461"><i>Neuer Art. 19 Abs. 2:</i></p>	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<b><i>Mit der Baueingabe ist ein Konzept einzureichen, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</i></b>	
	Die Bauarbeiten sind mit den weiteren grossen, anstehenden Bauvorhaben zu koordinieren und die einzelnen Projekte mit Pausen zu terminieren.	10.4	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K
	Die Anlieferung mit beschränkten LKW-Grössen ist zur Steigerung der Effizienz zu überdenken.	10.5	Die LKW-Anlieferung wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens und der Erarbeitung des Richtprojekts eingehend überprüft. Die Beschränkung resultiert aus den beschränkten Platzverhältnissen (Schleppkurven).	
	Bei zukünftigen ÜO empfehlen wir bei Unterschreitung der Ausnutzung eine mögliche Erweiterung bereits in der initialen Planung zu berücksichtigen.	10.6	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K
11 SP Ostermundigen	Wir bedanken uns für die Möglichkeit, an diesem Mitwirkungsverfahren teilnehmen zu können. Mitwirkungseingaben können bis am 28. April 2025 eingereicht werden, die Frist ist somit eingehalten.	11.1	–	K
	Allgemeines/Würdigung Die sozialdemokratische Partei Ostermundigen begrüsst den Ansatz, die räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Ostermundigen (RES) umzusetzen und das Quartier Sommerrain zu verdichten. Dabei sollen die Verdichtung und die damit	11.2	Eine sozialverträgliche Verdichtung wird vom Gemeinderat als wichtig befunden. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen: – Temporäre Sofortmassnahme: Zwischenzeitliche Begrünung mit Pflanztrögen oder Ähnlichem auf dem Vorplatz zur Bernstrasse – Mit dem Baugesuch soll ein Konzept eingereicht werden,	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>verbundenen Gestaltungsarbeiten unbedingt zu einer Erhöhung der Siedlungs- und Begegnungsqualität führen. Wir begrüßen es, dass die Gebäudevorzone als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsraum gestaltet werden soll. Wir fordern, dass dies entsprechend umgesetzt wird. Mit unserer Mitwirkungseingabe möchten wir insbesondere darauf hinweisen, dass die Etappierung der Bauvorhaben eine bedeutende Rolle spielt: Es soll verhindert werden, dass die Verdichtungsmassnahmen realisiert werden und die Aufwertungen im Aussenraum sowie die Umgestaltung der Gebäudevorzone auf sich warten lassen.</p>		<p>welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten. In den Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Formulierung festgelegt.</p> <p>– Neu wird in der Überbauungsordnung eine Etappierung vorgesehen: Wenn der Baubereich H bebaut wird, muss der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ebenfalls realisiert werden. Wenn einer der Baubereiche A, B, G oder F bebaut wird, muss der übrige Freiraum (inkl. Vorplatz Bernstrasse und Dr. Zuber-Strasse) realisiert werden. In der Überbauungsordnung wird eine entsprechende Formulierung sowie der Freiraumsektor H festgelegt.</p>	
			<p><i>Neuer Art. 19 Abs. 1:</i>  <b>Mit der Realisation des Baubereichs H muss auch die Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H ausgeführt werden. Mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F muss der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» realisiert werden.</b></p>	
			<p><i>Neuer Art. 19 Abs. 2:</i>  <b>Mit der Baueingabe ist ein Konzept einzureichen, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten</b></p>	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<i>informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</i>	
	Anträge Nachfolgend möchten wir einige Artikel positiv hervorheben und bitten Sie, die vereinzelt Änderungenanträge zu berücksichtigen:	11.3	–	K
	Überbauungsordnung “Sommerrain” Überbauungsvorschriften			
	Art. 6, Art der Nutzung: Abs. 1 - b: Das 1. Vollgeschoss entlang der Bernstrasse soll in erster Linie Angeboten zur Verfügung stehen, die den Vorplatz beleben (z. B. Café, Kita, etc.). So soll ein Begegnungsort entstehen gemäss dem Leitbild Gesellschaft von Ostermundigen. “Räume für Abstellplätze für Velos sind zugelassen.” Die aktuelle Formulierung soll wie folgt geändert werden: “Es sollen Räume für Abstellplätze für Velos inklusive öffentlichem Veloverleihsystem (Publibike-Station) geplant werden.”	11.4	Die Gemeinde überprüft die aktuellen und allfälligen neuen Standorte regelmässig. Im Moment sieht die Gemeinde an diesem Standort keine Publibike-Station vor. Die Grundeigentümerin überprüft im Rahmen des Mobilitätskonzept, ob allenfalls ein Veloverleihsystem angeboten wird.	●
	Art. 10, Gestaltung allgemein: Abs. 2: Wir begrüßen die bodengebundene Fassadenbegrünung und möchten diesen Ansatz an dieser Stelle positiv würdigen.	11.5	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
	Art. 11, Dachgestaltung:	11.6	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	Abs. 2: Wir möchten den Ansatz, die Dächer zu begrünen, positiv würdigen.		genommen.	
	<p>Art. 12, Freiräume: Die geplante Gestaltung der Freiräume ist in unserem Sinn und soll entsprechend umgesetzt werden. Wir schlagen folgende Änderungen vor: Abs. 7 - Wir erachten eine Begegnungszone mit 20 km/h als geeignete Massnahme, um die Strasse zu beruhigen (siehe Beilage 3 - Erschliessung und Verkehr, Kapitel 4) Abs. 8 - Strich 4, aktuelle Formulierung: "Der öffentliche Fuss- und Radweg im Bereich "spezieller Lebensraum für Tiere" kann auf eine Breite von max. 3.50 m verbreitert werden." Es soll keine Verbreiterung der Wege vorgesehen werden. Dies entspricht keinem Bedürfnis der Quartier-Bewohner:innen und führt zu Verlust von Grünflächen.</p>	11.7	<p>Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Gemeinde steht eine Begegnungszone oder Tempo 30 ebenfalls im Vordergrund. Das definitive Temporegime für die Dr. Zuber-Strasse wird im Rahmen des Baugesuchs bestimmt und mit einer Signalisationsbewilligung festgelegt.</p> <p>Die Gemeinde möchte sich vorbehalten, den öffentlichen Fuss- und Radweg leicht verbreitern zu können, damit ein sicherer Fuss- und Radweg für Schulkinder (Schulwegkorridor) gewährleistet werden kann.</p>	●
	<p>Art.13, Arealerschliessung: Es soll zusätzlich ein direkter Fussweg auf halber Höhe zwischen der Dr. Zuber-Strasse und dem Wegmühlegässli geprüft werden. Die Ausfahrt Dr. Zuberstrasse ins Wegmühlegässli ist in der aktuellen Situation für Velofahrer:innen gefährlich. Die Sicht soll verbessert werden und der Artikel entsprechend ergänzt: "Die Ausfahrt der Dr. Zuberstrasse in das Wegmühlegässli ist so zu gestalten, dass</p>	11.8	<p>Die Gemeinde prüft das Anliegen des zusätzlichen Fussweges, welche über mehrere Privatparzellen führen würde, im weiteren Planungsprozess. Insbesondere ist das übergeordnete öffentliche Interesse einer solchen neuen Verbindung gegenüber dem privaten Grundeigentum abzuwägen.</p> <p>Die aktuelle Situation beim Abbiegen von der Dr. Zuber-Strasse in das Wegmühlegässli und allfällige Massnahmen werden von der Gemeinde in einem separaten Projekt geprüft. Auslöser des</p>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	Velofahrer vom Wegmühligässli aus in Fahrtrichtung Bolligen gut sichtbar sind.”		Projekt ist die Motion zur Verbesserung der Schulwegsicherheit zum Schulhaus Rothus.	
	<p>Art. 18, Energie: Bei Photovoltaik verbessert sich der Nutzen mit zunehmender Wintersstromproduktion. Dies bedingt die Montage von steiler gestellten Anlagen und/oder die Montage an Wänden. Dieser Artikel soll deshalb mit folgender Formulierung ergänzt werden: “Photovoltaikanlagen gem. Baugesetz müssen so ausgeführt werden, dass ihr Ertrag im Winterhalbjahr optimal ist.”</p> <p>Abs. 1 sieht Geothermie umfassend als prioritäre Option für die Bereitstellung von Heizwärme vor. Folgerichtig und weil die Geologie in diesem Perimeter sehr unübersichtlich ist, sollte Abs. 2 wie folgt ergänzt werden: “Besteht zum Zeitpunkt der Baueingabe keine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz und kann keine Gewässerschutzbewilligung bzw. Bewilligung für Erdsonden erteilt werden oder weist der Bauträger einen unverhältnismässigen Aufwand nach, ist für Heizung und...”</p>	11.9	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sobald die Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur O'mundo abgeschlossen ist, wird der Art. 18. der Überbauungsvorschriften der UeO «Sommerrain» nochmals überprüft werden.</p>	K
	<p>Zusätzlicher Artikel zur Etappierung: Wir beantragen einen zusätzlichen Artikel zur Etappierung. Die einzelnen Verdichtungsschritte sollen sozialverträglich umgesetzt werden. Es soll</p>	11.10	<p>Eine sozialverträgliche Verdichtung wird vom Gemeinderat als wichtig befunden. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Temporäre Sofortmassnahme: Zwischenzeitliche Begrünung mit Pflanztrögen oder Ähnlichem auf dem Vorplatz zur</li> </ul>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>verhindert werden, dass die Verdichtungsmassnahmen realisiert werden und die Aufwertungen im Aussenraum sowie die Umgestaltung der Gebäudevorzone auf sich warten lassen.</p> <p>Die aktuellen Bewohner:innen werden voraussichtlich während der Bauzeit zwischenzeitlich aus ihren Wohnungen ausziehen müssen. Das Bereitstellen von Ersatzwohnungen innerhalb des Quartiers soll in der Etappierung ebenfalls berücksichtigt werden.</p>		<p>Bernstrasse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit dem Baugesuch soll ein Konzept eingereicht werden, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten. In den Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Formulierung festgelegt.</li> <li>– Neu wird in der Überbauungsordnung eine Etappierung vorgesehen: Wenn der Baubereich H bebaut wird, muss der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ebenfalls realisiert werden. Wenn einer der Baubereiche A, B, G oder F bebaut wird, muss der übrige Freiraum (inkl. Vorplatz Bernstrasse und Dr. Zuber-Strasse) realisiert werden. In der Überbauungsordnung wird eine entsprechende Formulierung sowie der Freiraumsektor H festgelegt.</li> </ul> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 1:</i>  <b>Mit der Realisation des Baubereichs H muss auch die Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H ausgeführt werden. Mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F muss der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» realisiert werden.</b></p> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 2:</i>  <b>Mit der Baueingabe ist ein Konzept einzureichen, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie</b></p>	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
<b><i>bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</i></b>				
12 Therese Baumgartner	Mir ist klar: Der Plan Ausbau Sommerrain wird realisiert und ist mit dieser «Mitwirkung der Gemeinbewohner» nicht mehr umzustossen. Trotzdem habe ich die Pläne und das dazugehörige Beschreibungsmaterial der Gemeinde studiert. Kurz meine Sicht dazu.	12.1	–	K
	Ich finde es nach wie vor erstaunlich, dass 9 Jahre nach dem ersten Wohnungsbezug bereits wieder an der Ueberbauung gebastelt wird. Für die gegenwärtigen Mieter wird die Situation mit dem Ausbau nicht besser.	12.2	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Voraussichtlich sind erste Bautätigkeiten nicht vor dem Jahre 2030 zu erwarten.  Bezüglich sozialverträglicher Verdichtung sind folgende Massnahmen vorgesehen: – Temporäre Sofortmassnahme: Zwischenzeitliche Begrünung mit Pflanztrögen oder Ähnlichem auf dem Vorplatz zur Bernstrasse – Mit dem Baugesuch soll ein Konzept eingereicht werden, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten. In den Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Formulierung	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<p>festgelegt.</p> <p>– Neu wird in der Überbauungsordnung eine Etappierung vorgesehen: Wenn der Baubereich H bebaut wird, muss der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ebenfalls realisiert werden. Wenn einer der Baubereiche A, B, G oder F bebaut wird, muss der übrige Freiraum (inkl. Vorplatz Bernstrasse und Dr. Zuber-Strasse) realisiert werden. In der Überbauungsordnung wird eine entsprechende Formulierung sowie der Freiraumsektor H festgelegt.</p> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 1:</i>  <b>Mit der Realisation des Baubereichs H muss auch die Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H ausgeführt werden. Mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F muss der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» realisiert werden.</b></p> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 2:</i>  <b>Mit der Baueingabe ist ein Konzept einzureichen, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</b></p>	
	Immerhin hat man das lästige Thema «Balkongespräche Mithören» aufgenommen und versucht, mit Begrünung etwas zu erreichen. Wenn aber oben an der Bernstrasse zugebaut wird und unten in der	12.3	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>Ueberbauung noch ein Querblock hingestellt wird, hallt es noch mehr und es wird mit Begrünung der Fassaden bestimmt keine Verbesserung erzielt.</p>			
	<p>Begegnungszonen in dieser Ueberbauung: Ich wohne seit Eröffnung der Ueberbauung hier. In diesen Jahren hat sich nichts Richtung Sich-Kennenlernen entwickelt. Die vielen Kleinwohnungen werden meist von jungen Menschen bezogen. Die haben kaum Interesse an Kontakten. Sie haben ihren Freundeskreis ausserhalb der Ueberbauung. Beziehungen entstehen bei durchmischter Hausbelegung mit Familien mit Kindern.</p>	12.4	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Quartiertreffpunkt im Baubereich H dient als Gemeinschaftsraum des Areals Sommerrain und kann von Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden.</p>	K
	<p>Ein grosses Problem sind die vielen Hunde, die rund um die Wohnblocks zur Versäuberung ausgeführt werden. Bei Neueinzug in die Ueberbauung zieht meist auch ein Vierbeiner (Katze oder Hund) ein. Auch Bewohner der Nachbarblocks hinter der Ueberbauung wählen zum Gassi-Gehen gerne den Weg zwischen unseren Blocks durch. Auf unseren grünen Freiräumen würde ich nie ein Kind spielen lassen. So grusig! Bei Erstbezug im 2016 waren noch keine Haustiere erlaubt.</p>	12.5	<p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Problematik betreffend Verunreinigung der Rasenflächen durch Hundekot wird von der Grundeigentümerin an die Gebäudeverwaltung weitergeleitet.</p>	K
	<p>Hat man sich ernsthaft Gedanken über den Erhalt der Kreuzkröten-Population gemacht? Meines Erachtens ist der Kröten-Bestand bereits</p>	12.6	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Richtprojekt wurde die Problematik betreffend</p>	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>sehr geschrumpft. Die Tiere sind sehr lichtscheu. Mit der Verlängerung des Block Dr. Zuber-Strasse 2/2A/ 2B und dem geplanten Querblock H mit Balkonen Richtung Bolligen rückt man dem Teich noch näher. Damit wird die Gegend noch mehr ausgeleuchtet und die Situation für die Tiere noch problematischer. Dann nützen an den Wegen abgeschirmte Lichtquellen Richtung Teich rein gar nichts.</p>		<p>Lichtverschmutzung berücksichtigt und mit einem Vertreter der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH) abgesprochen.</p>	
	<p>Das Trottoir, das vom Tell her aufsteigt, wird nach dem Fussgängerstreifen zur Gemeindeverwaltung abgebrochen. Nur der Radstreifen führt hinauf bis zum Kreisel Dr. Zuber-Strasse/ Bernstrasse. Ich hoffe, dass bei der Neugestaltung der Dr. Zuber-Strasse dieser problematische Engpass für Fussgänger verschwindet.</p>	12.7	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Realisierung des Tramprojekts werden auf der Bernstrasse grosse Veränderungen erfolgen. Das Tramprojekt sieht künftig eine beidseitige Fussverkehrsführung entlang der Bernstrasse vor.</p>	K
	<p>Velo-Abstellplätze: In einem älteren Plan habe ich zu sehen geglaubt, dass neben dem neu geplanten Querblock H Richtung Block B2 Dr. Zuber-Strasse ein Velo-Unterstand geplant ist. Unten also noch mehr zumauern, noch weniger Zugluft? Noch weniger freie Sicht ins Grüne und in die Weite?</p>	12.8	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An der besagten Stelle ist im Richtprojekt kein gedeckter Abstellplatz für Velos geplant.</p>	K
	<p>Für mich (Dr. Zuber-Strasse 2B) und für meinen Sohn (Dr. Zuber-Strasse 2A) sind folgende Fragen wichtig, die wohl an die Projektleiter zu stellen sind: Wann wird aufgestockt? Wann werden die Neubauten in Angriff genommen? Anscheinend werden</p>	12.9	<p>Eine sozialverträgliche Verdichtung wird vom Gemeinderat als wichtig befunden. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Temporäre Sofortmassnahme: Zwischenzeitliche Begrünung mit Pflanztrögen oder Ähnlichem auf dem Vorplatz zur Bernstrasse</li> </ul>	●

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
	<p>Neubauten und Aufstockungen nicht gleichzeitig an die Hand genommen werden. Müssen die gegenwärtigen Mieter vor der Aufstockung ausziehen oder wird bei voller Hausbelegung aufgestockt? Vor allem ist mein Sohn beunruhigt. Er lebt zur Zeit in der Wohnung, die genau über dem geplanten Verbindungsdurchbruch durch den Block 2A liegt. Muss er während dem Durchbruch ausziehen? Wird sich der Mietzins für alle bereits bestehenden Wohnungen erhöhen (Begründung: Wohnqualitätsverbesserung!)?</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit dem Baugesuch soll ein Konzept eingereicht werden, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten. In den Überbauungsvorschriften wird eine entsprechende Formulierung festgelegt.</li> <li>– Neu wird in der Überbauungsordnung eine Etappierung vorgesehen: Wenn der Baubereich H bebaut wird, muss der Quartierplatz (Freiraumsektor H) ebenfalls realisiert werden. Wenn einer der Baubereiche A, B, G oder F bebaut wird, muss der übrige Freiraum (inkl. Vorplatz Bernstrasse und Dr. Zuber-Strasse) realisiert werden. In der Überbauungsordnung wird eine entsprechende Formulierung sowie der Freiraumsektor H festgelegt.</li> </ul> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 1: Mit der Realisation des Baubereichs H muss auch die Freiraumgestaltung im Freiraumsektor H ausgeführt werden. Mit der Realisation des Baubereichs A, B, G oder F muss der übrige Freiraum inkl. Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» realisiert werden.</i></p> <p><i>Neuer Art. 19 Abs. 2: Mit der Baueingabe ist ein Konzept einzureichen, welches darlegt, ob im bewohnten Zustand gebaut wird, wie bestehende Mieter/-innen über die anstehenden Bauarbeiten</i></p>	

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
			<p><b><i>informiert werden und welche Möglichkeiten vorhanden sind, betroffenen Mieter/-innen während den Bauphasen innerhalb des Quartiers Ersatzwohnungen anzubieten.</i></b></p> <p>Voraussichtlich sind erste Bautätigkeiten nicht vor dem Jahre 2030 zu erwarten.</p> <p>Eine direkte Kontrolle über die Erhebung von Mietzinsen durch die öffentliche Hand gibt es nicht. Es gelten die privatrechtlichen Bestimmungen im OR (Mietrecht).</p>	
	<p>Ostermundigen zeigt sich bereits seit langem nicht sehr reizvoll zum Wohnen, geniesst einen eher negativen Ruf. Schade, dass man aus einem an und für sich ordentlichen Quartier plötzlich noch mehr Batzen rauspressen will und die Wohnqualität damit verschlechtert.</p> <p>Ich bitte Sie, meine Gedanken aufzunehmen und danke Ihnen schon jetzt für Ihre Antwort auf meine Fragen.</p>	12.10	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Während sich der Gemeinderat in Übereinstimmung mit der nationalen Gesetzgebung die Siedlungsverdichtung nach innen zum Ziel gesetzt hat, ist diese auch ökonomische Realität: Das verfügbare Land muss für möglichst viele Nutzerinnen und Nutzer optimal «in Wert gesetzt» werden. Mit der qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen bekennt sich die Gemeinde aber auch zur Aufwertung der öffentlichen Räume: Neben der baulichen Erweiterung müssen attraktive Freiräume für Erholung und Freizeit bereitgestellt sowie Infrastrukturen für Versorgung, Bildung und Verkehr geschaffen werden.</p> <p>Die geplante Weiterentwicklung des Areals ist Teil der kommunalen Entwicklungsstrategie (RES), welche eine räumliche und verkehrliche Abstimmung der inneren Siedlungsentwicklung vornimmt. Mit der Verdichtung des Areals Sommerrain wird dem Erhalt des Freiraums Rechnung getragen.</p>	K

Mitwirkende	Mitwirkung	Nr.	Stellungnahme Gemeinderat	B
13 Ernst und Erika Weisskopf	<p>Von Herrn Zulliger erhielten wir die Empfehlung uns an der obigen Mitwirkung zu beteiligen. Leider etwas verspätet möchten wir folgenden, für uns entscheidenden Nachteil angeben:</p> <p>Der am Nordende der Liegenschaft Bernstrasse 123 zu erstellende Block wird uns die schon knappe Sicht und Sonneneinstrahlung, die wir bis jetzt hatten, praktisch komplett versperren. Von der ursprünglichen Terrasse mit Aussicht ins Grüne wird eine Terrasse mit Ansicht von Betonmauern. Zudem wird der Wert der Liegenschaft, resp. Eigentumswohnung beeinträchtigt.</p> <p>Das ist für uns leider sehr unerfreulich.</p>	13.1	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Entwicklung des Areals «Sommerrain» wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt. Resultat des Verfahrens ist insbesondere ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept sowie ein konsolidiertes Richtprojekt. Diese Ergebnisse und Erkenntnisse bilden die Grundlage für die UeO «Sommerrain».</p> <p>Die geplante Weiterentwicklung des Areals ist Teil der kommunalen Entwicklungsstrategie (RES), welche eine räumliche und verkehrliche Abstimmung der inneren Siedlungsentwicklung vornimmt. Die Gebäudevolumen und deren Stellung/Setzung wurden durch die Sach- und Fachpreisrichter geprüft und für den örtlichen Kontext als richtig und angemessen befunden.</p> <p>Die Position des Baubereichs H wurde im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens städtebaulich geprüft und so gesetzt, dass das Sichtfeld für die Bernstrasse Nrn. 123 und 125 offener bleibt. Im Baubereich H darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion die Kote von 575.00 m ü.M. nicht überschreiten. Die zulässigen Koten in den Baubereichen C1 – C4 liegen mehr oder weniger auf der gleichen Höhe. Aufgrund der Hanglage des Baubereichs H, wird das Gebäude seitens Bernstrasse Nr. 125 ca. 11.0 m aus dem Terrain ragen.</p>	K