



ÜBERBAUUNGSORDNUNG "DENNIGKOFENPARK"

Mitwirkungsexemplar

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Änderung Zonenplan und Baureglement | Überbauungsplan |
Überbauungsvorschriften | Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

17. März 2026



INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	4
Art. 1	Bestandteile	4
Art. 2	Wirkungsbereich	4
Art. 3	Zweck	4
Art. 4	Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	4
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	4
B	Art und Mass der Nutzung	5
Art. 6	Art der Nutzung	5
Art. 7	Mass der Nutzung	5
Art. 8	Kleinbauten und Unterniveaubauten	6
Art. 9	Unterirdische Bauten	6
C	Gestaltung	6
Art. 10	Richtprojekt	6
Art. 11	Beurteilungsgremium	6
Art. 12	Gestaltung der Überbauung	7
Art. 13	Dachgestaltung	7
Art. 14	Erschliessungsfläche	7
Art. 15	Gemeinschaftlicher Grünraum	7
Art. 16	Grünstreifen	8
Art. 17	Grössere zusammenhängende Spielfläche	8
Art. 18	Baumreihe	8
D	Erschliessung und Parkierung	9
Art. 19	Öffentliches Trottoir	9
Art. 20	Fahrbahnbegleitender Grünraum	9
Art. 21	Fussverbindung öffentlich	9
Art. 22	Fussverbindung gemeinschaftlich	9
Art. 23	Veloabstellplätze	9
Art. 24	Bereich für Entsorgung	10
Art. 25	Erschliessung und Parkierung motorisierter Individualverkehr	10
Art. 26	Notzufahrt und Anlieferung	10
E	Weitere Bestimmungen	11
Art. 27	Energie	11
Art. 28	Retention	11
Art. 29	Lärmschutz	12
Art. 30	Baurechtsbestimmungen	12
Art. 31	Inkrafttreten	12
	Anhang	14

A ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile

Die Überbauungsordnung UeO "Dennigkofenpark" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften und dem Überbauungsplan im Massstab 1:500.

Der Perimeter der Überbauungsordnung ist deckungsgleich mit demjenigen der ZPP Nr. 48 "Dennigkofenpark".

Art. 2 Wirkungsbereich

Die Überbauungsvorschriften gelten innerhalb des im Überbauungsplan eingetragenen Perimeters.

Art. 3 Zweck

Die Überbauungsordnung bezweckt die Realisierung eines qualitativ hochwertigen Tenniscenters mit Wohnnutzungen sowie wohn- und sportergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen nach einem gesamtheitlichen Konzept und unter Berücksichtigung ökologischer Grundsätze.

Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Ostermundigen.

Art. 5 Inhalte des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) Perimeter der Überbauungsordnung
- b) Baubereich A
- c) Baubereich B
- d) Baubereich C
- e) Baubereich für unterirdische Bauten
- f) Erschliessungsfläche
- g) Gemeinschaftlicher Grünraum
- h) Grünstreifen
- i) Grössere zusammenhängende Spielfläche
- j) öffentliches Trottoir
- k) Fahrbahnrandbegleitender Grünraum
- l) Fussverbindung öffentlich
- m) Fussverbindung gemeinschaftlich
- n) Bereich für Entsorgung
- o) Bereich für Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- p) Notzufahrt und Anlieferung
- q) Baumreihe

- ² Verschiebungen und Änderungen von nicht vermassten und nur hinweisenden Plänen können im Baubewilligungsverfahren gestattet werden, wenn dadurch das Richtprojekt nicht beeinträchtigt wird.

B ART UND MASS DER NUTZUNG

Art. 6 Art der Nutzung

- ¹ Im Baubereich A sind bis zum 3. Vollgeschoss Nutzungen für Sport und dazugehörige Mantelnutzungen (Gastronomie, Sportartikelverkauf, etc.) sowie nicht und mässig störendes Gewerbe zulässig. Ladengeschäfte bis max. 300 m² sind zugelassen. Ausgeschlossen sind Detailhandelseinrichtungen gem. Art. 19 und 20 BauG.
- ² Im Baubereich B ist die Nutzung dem Sport sowie dazugehörigen Mantelnutzungen vorbehalten.
- ³ In sämtlichen Vollgeschossen der Baubereiche C sowie ab dem 2. Vollgeschoss im Baubereich A sind Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe zugelassen.

Im Baubereich A sind bis zum 3. Vollgeschoss sämtliche Nutzungen gemäss Bestimmungen der ZPP Nr. 48 zulässig.

Art. 7 Mass der Nutzung

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Bauten.
- ² Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Baubereich	maximale Dachkote in Meter über Meer	GFo min. GFo max.	max. Wohnan- teil an GFo
A	593.50 m	12'000 m²	76 %
B	571.00 m		
C1	579.70 m	17'500 m²	
C2	585.10 m		
C3	590.70 m		

- ³ Werden die Baubereiche nicht vollständig bebaut, wird die Restfläche dem gemeinschaftlichen Grünraum zugeschlagen.
- ⁴ Vorspringende Gebäudeteile, Balkonschichten oder Anbauten dürfen bis zu max. 3.00 m über den Baubereich hinausragen. Massgebend ist das Richtprojekt im Anhang.
- ⁵ Auf dem Baubereich B kann ein 6 m hoher Ballfang erstellt werden.

Art. 8 Kleinbauten und Unterniveaubauten

- ¹ Kleinbauten bis max. 40 m² anrechenbare Gebäudefläche und einer Gesamthöhe von max. 3.0 m sind möglich, wenn sie sich gut in das Gesamtkonzept des Areals eingliedern und im Einklang mit den Bestandesbauten stehen.
- ² Unterniveaubauten dürfen max. 1.2 m über das massgebende Terrain ragen.
- ³ Kleinbauten und Unterniveaubauten haben einen Grenzabstand (A) von mind. 2.0 m einzuhalten.

Kleinbauten sind z.B. gedeckte Veloabstellflächen, Gartenhäuschen (ohne HNF), Geräteschuppen und dergleichen.

Art. 9 Unterirdische Bauten

- ¹ Unterirdische Bauten sind ausschliesslich im Baubereich für unterirdische Bauten zugelassen.
- ² Sie sind mit mind. 0.80 m Bodenaufbau zu überdecken und so flächensparend wie möglich anzuordnen.

C GESTALTUNG

Art. 10 Richtprojekt

- ¹ Das Richtprojekt, welches dem Anhang zu entnehmen ist, dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.
- ² Das Richtprojekt illustriert die Bebauungsidee und ist für die Qualitätssicherung massgebend in Bezug auf:
 - a) Gebäudetypologie, Höhenentwicklung, Dachform und -gestaltung, Balkonanordnung sowie Erschliessungsform
 - b) Aussenraum inkl. Baumbestockung, Umgebungsgestaltung, interne Erschliessung und Parkierung

Art. 11 Beurteilungsgremium

- ¹ Die Bauvorhaben werden auf Basis des Richtprojektes vor der Baueingabe von den Fach- und Sachexpert:innen aus dem qualitätssichernden Verfahren (Werkstattverfahren) auf ihre ästhetische Wirkung, Gestaltung sowie Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild beurteilt.
- ² Ihre Beurteilungen und Empfehlungen fliessen in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Baueingabe des Projekts ein.

Art. 12 Gestaltung der Überbauung

- ¹ Das Überbauungskonzept sieht im Baubereich A die Erstellung einer Kopfbaute vor, welche im Baubereich B in den Neubau einer Tennishalle mit paralleler Anordnung zum Dennigkofenweg übergeht.
- ² In den Baubereichen C entsteht durch die drei abgestuften, orthogonal zwischen Dennigkofenweg und Wald stehenden Punktbauten ein Übergang zum angrenzenden Wohngebiet.
- ³ Zwischen den Gebäuden und gegenüber dem Waldrand entsteht ein attraktiver, organisch verlaufender Freiraum, welcher die Gebäude einfasst und sanfte Übergänge schafft.

Art. 13 Dachgestaltung

- ¹ In den Baubereichen A und C ist die Dachgestaltung frei.
- ² Das Dach der Tennishalle im Baubereich B wird als Tenniscourt ausgestaltet.
- ³ Nicht begehbbare Flachdächer in den Baubereichen A und C sind mit Solaranlagen auszustatten und extensiv zu begrünen.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten, inklusive deren Einhausungen, sind auf das notwendige Mass zu reduzieren. Sie sind in allen Baubereichen bis zu einer Höhe von 1.5 m zulässig. Für Kamine gelten die übergeordneten Vorschriften.

Kamine vgl. Art. 89 BauV, für die Mindesthöhe von Kaminen vgl. Kamin-Empfehlung des Bundesamtes für Umwelt BAFU, 2018

Art. 14 Erschliessungsfläche

- ¹ Versiegelte Flächen sind auf das technisch und betriebliche Minimum zu reduzieren. Wenn die befestigten Flächen nicht als solche benötigt werden, sind diese gemäss Art. 15 UeV auszugestalten.
- ² Die Erschliessungsflächen sind fussgängerfreundlich und barrierefrei zu gestalten. Sofern technisch möglich, sind sie mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.
- ³ Die Erreichbarkeit der Bauten für die Rettungs- und Wehrdienste muss gewährleistet sein.
- ⁴ Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

Art. 15 Gemeinschaftlicher Grünraum

- ¹ Der gemeinschaftliche Grünraum verbindet die Gebäude miteinander und sorgt für eine harmonische Verknüpfung und den Zusammenhalt des Areals.
- ² Der Bereich ist so zu gestalten, dass er Begegnung und Austausch von Bewohnenden, Arbeitenden und Sportler:innen fördert.
- ³ Im Sinne einer möglichst grossen Biodiversität sind extensiv genutzte Flächen naturnah zu gestalten. Es sind standortangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden.

Durchlässigkeit Kleintiere: Keine durchgehend geschlossenen Mauern, engmaschige Zäune, etc.

Zudem sind ökologisch wirksame Kleinstrukturen vorzusehen. Der gemeinschaftliche Grünraum ist für Kleintiere möglichst durchlässig zu gestalten.

- ⁴ Pro 400 m² ist ein hochstämmiger Baum zu erhalten oder zu pflanzen. Neupflanzungen müssen mind. den Biodiversitätsindex von 3.00 aufweisen und über 1.50 m Erdoberfläche verfügen.
- ⁵ Neupflanzungen haben gegenüber öffentlichen Leitungen die folgenden Abstände einzuhalten:
 - Bäume und grosse Sträucher: min. 2.00 m (ab Busch-, Strauchmitte)
 - Abstand für kleine Büsche und Sträucher: min. 1.50 m (ab Busch-, Strauchmitte)
 - Leitungen sind vor dem Wurzelwerk zu schützen
- ⁶ Massgebend für die Aussenraumgestaltung ist das Richtprojekt.
- ⁷ Es ist sorgfältig mit dem bestehenden Terrainverlauf umzugehen. Terrainveränderung und Stützmauern sind nur wo nötig und sinnvoll zurückhaltend vorzunehmen.
- ⁸ Die Bepflanzung ist von der Grundeigentümerschaft dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Art. 16 Grünstreifen

- ¹ Gegenüber der im Zonenplan festgehaltenen verbindlichen Waldgrenze gem. Art. 10 WaG ist ein 8.00 m breiter Grünstreifen zu erstellen. Dieser ist extensiv zu begrünen und mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- ² Hoch- und Tiefbauten sind nicht zulässig.

Art. 17 Grössere zusammenhängende Spielfläche

Im "Bereich für grössere zusammenhängende Spielfläche" ist gemäss Art. 46 BauV eine Spielfläche von mind. 600 m² zu errichten. Diese zusammenhängende Spielfläche ist spätestens bei Erstellung der zwanzigsten Familienwohnung zu erstellen.

Als Familienwohnungen gelten Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmer.

Art. 18 Baumreihe

- ¹ Entlang des Dennigkofenwegs ist mindestens im Bereich des "fahrbahnbegleitenden Grünraum" eine Baumreihe mit standortangepassten Arten zu realisieren.
- ² Die Bestockung muss schattenspendend sein und darf die Ein- / Ausfahrt der Einstellhalle nicht beeinträchtigen.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 19 Öffentliches Trottoir

- ¹ Der Dennigkofenweg dient der Arealerschliessung und befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Ostermundigen.
- ² Das bestehende Trottoir wird teilweise umgelegt. Entlang der Baubereiche A und B ist ein mind. 2.50 m breiter Fussweg auszugestalten, welcher durch den "Fahrbahnbegleitenden Grünraum" vom Dennigkofenweg versetzt verläuft.

Art. 20 Fahrbahnbegleitender Grünraum

- ¹ Im Bereich "Fahrbahnbegleitender Grünraum" ist ein 2.50 m breiter Grünstreifen mit Baumreihe auszugestalten.
- ² Der Grünraum kann stellenweise unterbrochen werden, sofern dies für die oberirdische Veloparkierung, Notzufahrt oder Anlieferung notwendig ist. Jedoch muss er zu Gunsten der Retention unterirdisch verbunden sein.

Art. 21 Fussverbindung öffentlich

Entlang dem Waldrand (ausserhalb des UeO-Perimeters) besteht eine öffentliche Fuss- und Veloverbindung, von welcher aus im nördlichen Bereich des Perimeters eine Verbindung zum Dennigkofenweg geschaffen wird und welche über das öffentliche Trottoir weiterführt. Diese ist rechtlich sicherzustellen.

Art. 22 Fussverbindung gemeinschaftlich

- ¹ Die gemeinschaftlichen Fussverbindungen sind Teil der Aussenraumgestaltung und dienen als arealinternes Erschliessungsnetz.
- ² Die Fussverbindungen sind alters- und kindergerecht zu gestalten (Durchgängigkeit für Rollatoren, Kinderwagen, Kindervelos u.ä.).
- ³ Entlang der im Überbauungsplan gekennzeichneten Achsen sind befestigte unversiegelte Fusswege in freier Form von mindestens 1.5 m Breite und einem max. Versatz zur Achse von 4.0 m zugelassen.

Art. 23 Veloabstellplätze

- ¹ Für die Wohnnutzungen in den Baufeldern A, C1, C2, und C3 ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz zu erstellen. 10% davon sind für Spezialvelos auszudimensionieren.
- ² Die Veloabstellplätze müssen eingangsnah realisiert werden. Sie können unterirdisch oder oberirdisch angeordnet werden.
- ³ Die oberirdischen Veloabstellplätze müssen grösstenteils gedeckt und fahrend erreichbar sein. Die unterirdischen Veloabstellplätze müssen zumindest rollend erreichbar sein.

- ⁴ Die exakte Lage und Abmessung der Veloabstellplätze werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Es gilt VSS Norm 640 065.
- ⁵ Der Zugang zu den unterirdischen, gebäudeintegrierten Veloabstellplätzen erfolgt über die im Überbauungsplan markierte "Ein- / Ausfahrt Einstellhalle".

Art. 24 Bereich für Entsorgung

- ¹ Am im Überbauungsplan bezeichneten Bereich sind in Absprache mit der Gemeinde Ostermundigen genügend private Hauskehrricht- und Wertstoff-Sammelstellen für die Entsorgung des Siedlungsabfalls sowie einen Stellbereich für das Entsorgungsfahrzeug zu errichten.
- ² Der genaue Standort und das Containersystem werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 25 Erschliessung und Parkierung motorisierter Individualverkehr

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über dem im Überbauungsplan festgelegten "Bereich für Ein- / Ausfahrt Einstellhalle" ab dem Dennigkofenweg.
- ² Die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ausschliesslich unterirdisch.
- ³ Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze berechnet sich grundsätzlich nach Art. 49 ff. BauV. Maximal dürfen 1 Parkplatz pro Wohnung und insgesamt für alle Nutzungen 190 Parkplätze erstellt werden.
- ⁴ Der Anschluss an den Dennigkofenweg ist mit der Umgebung so zu gestalten, dass die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden gewährleistet ist. Insbesondere sind der Bedeutung und dem Verkehr der Strasse angepasste Sichtverhältnisse zu gewährleisten.
- ⁵ Innerhalb der Erschliessungsfläche ist für die Baubereiche A, C1, C2 und C3 eine Zufahrt mit einer Breite von mind. 3.50 m zu realisieren. Sie ist als Mischfläche verkehrsberuhigt, fussgängerfreundlich und barrierefrei zu gestalten. Sofern technisch möglich, ist sie mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.
- ⁶ Die Neigung der Einstellhalleneinfahrt darf max. 12% betragen und muss mit dem Velo gut befahrbar sein.
- ⁷ Es sind Massnahmen zu ergreifen um Rückstaus zu verhindern.
- ⁸ Die Einstellhalle ist zu bewirtschaften.

Art. 26 Notzufahrt und Anlieferung

Die Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungswagen sowie die Anlieferung erfolgen an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen.

E WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 27 Energie

- ¹ Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme (und Sonnenenergie) zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.
- ² Wenn Erdwärme technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Fernwärme zu nutzen. Es gilt an das Fernwärmenetz der BKW AEK Contracting AG anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 25 Meter ist.
- ³ Die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.
- ⁴ Abs. 3 gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergiezertifikat eingeholt wird.

Art. 28 Retention

- ¹ Das versickerbare Meteorwasser ist soweit möglich mittels geeigneter Massnahmen (Dachflächenretention, Retentionsanlage) innerhalb des UeO-Perimeters zu versickern.
- ² Im Bereich für Retention ist eine Anlage zur Retention von versickerbarem Meteorwasser zu erstellen. Die Anlage ist extensiv zu begrünen. Die Ausdehnung kann bis zu 3.00 m vom im UeP bezeichneten Bereich abweichen.
- ³ Sofern nicht vor Ort versickert werden kann, ist die gedrosselte Ableitung in die Mischabwasserkanalisation vorzusehen.
- ⁴ Zusätzliche Retentionsmassnahmen für anfallendes Hangwasser der benachbarten Waldparzelle sollen entlang der Parzellengrenze vorgenommen werden. Die Dimensionierung wird mit der Gemeinde im Bewilligungsverfahren konsolidiert.

Art. 29 Lärmschutz

Es gelten die Vorgaben der Empfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 30 Baurechtsbestimmungen

Die Einwohnergemeinde Ostermundigen und die Grundeigentümerin regeln die für die Realisierung der Überbauungsordnung notwendigen baurechtlichen Aspekte im Rahmen von privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen (z.B. Infrastrukturvertrag, Verlegung Trottoir, Überfahrtsrecht Parkplätze).

Art. 31 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung, bestehend aus dem Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Kantonale Vorprüfung	vom ... bis ...
Öffentliche Auflage:	vom ... bis ...
Publikation im e-Amtsblatt:	vom ... bis ...
Einspracheverhandlungen:	am ...
Erledigte Einsprachen:	...
Unerledigte Einsprachen:	...
Rechtsverwahrungen:	...
Beschlossen durch	
Gemeinderat:	...
Grossen Gemeinderat:	...
Namens der Einwohnergemeinde:	
Der Gemeindepräsident:	Die Gemeindeschreiberin
Thomas Iten	Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den	Die Gemeindeschreiberin
	Barbara Steudler

Genehmigt durch das Amt für am ...
Gemeinden und Raumordnung

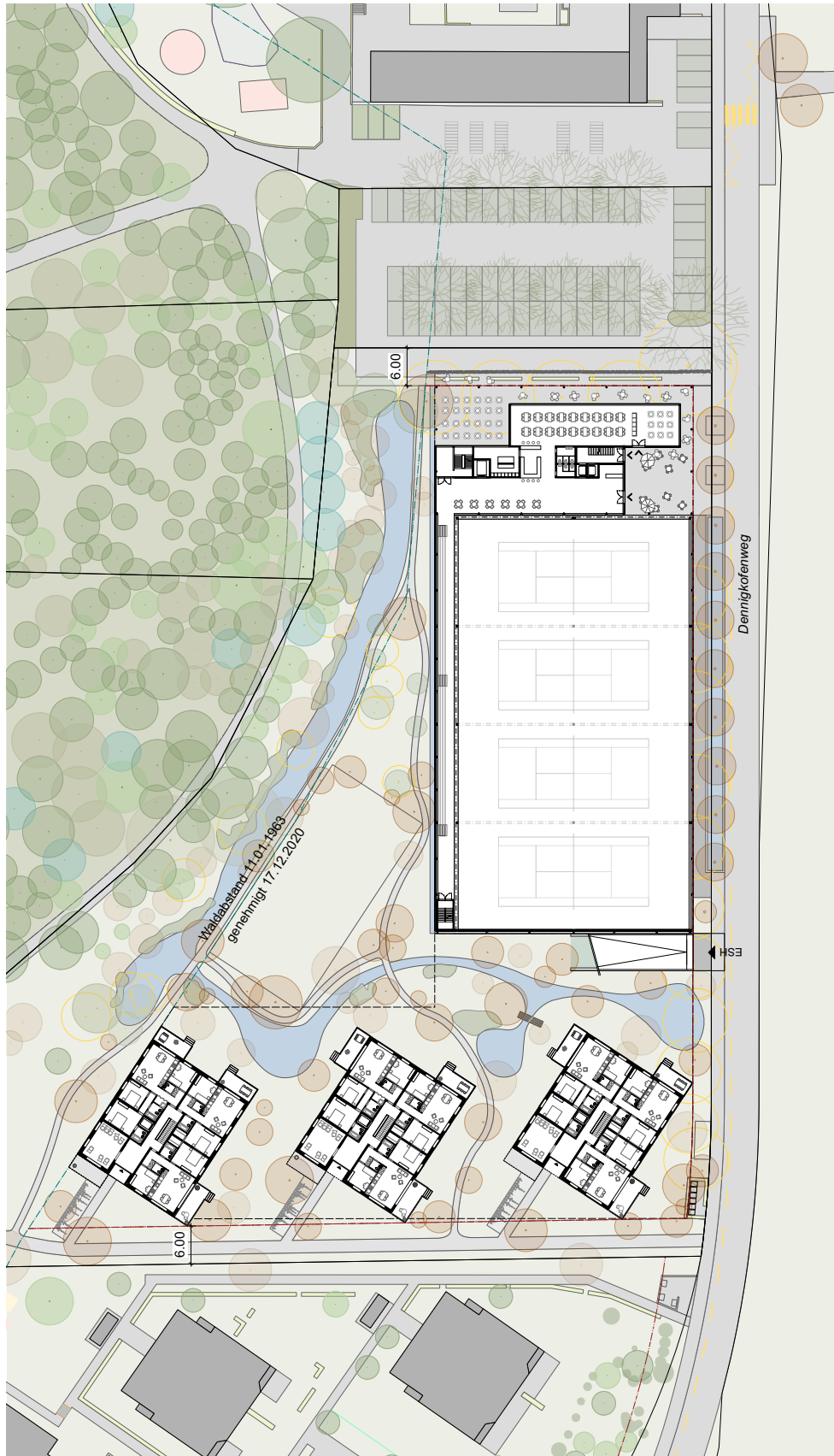
ANHANG

Richtprojekt

Umgebungsgestaltungs- und Begrünungskonzept Dachaufsicht



Umgebungsgestaltungs- und Begrünungskonzept Erdgeschoss



Ansicht Südwest



Ansicht Nordost



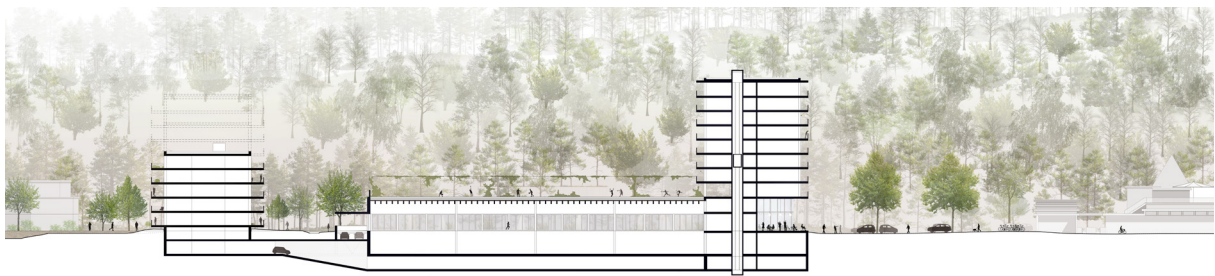
Ansicht Süd



Ansicht Nord



Längsschnitt



Einstellhalle

