



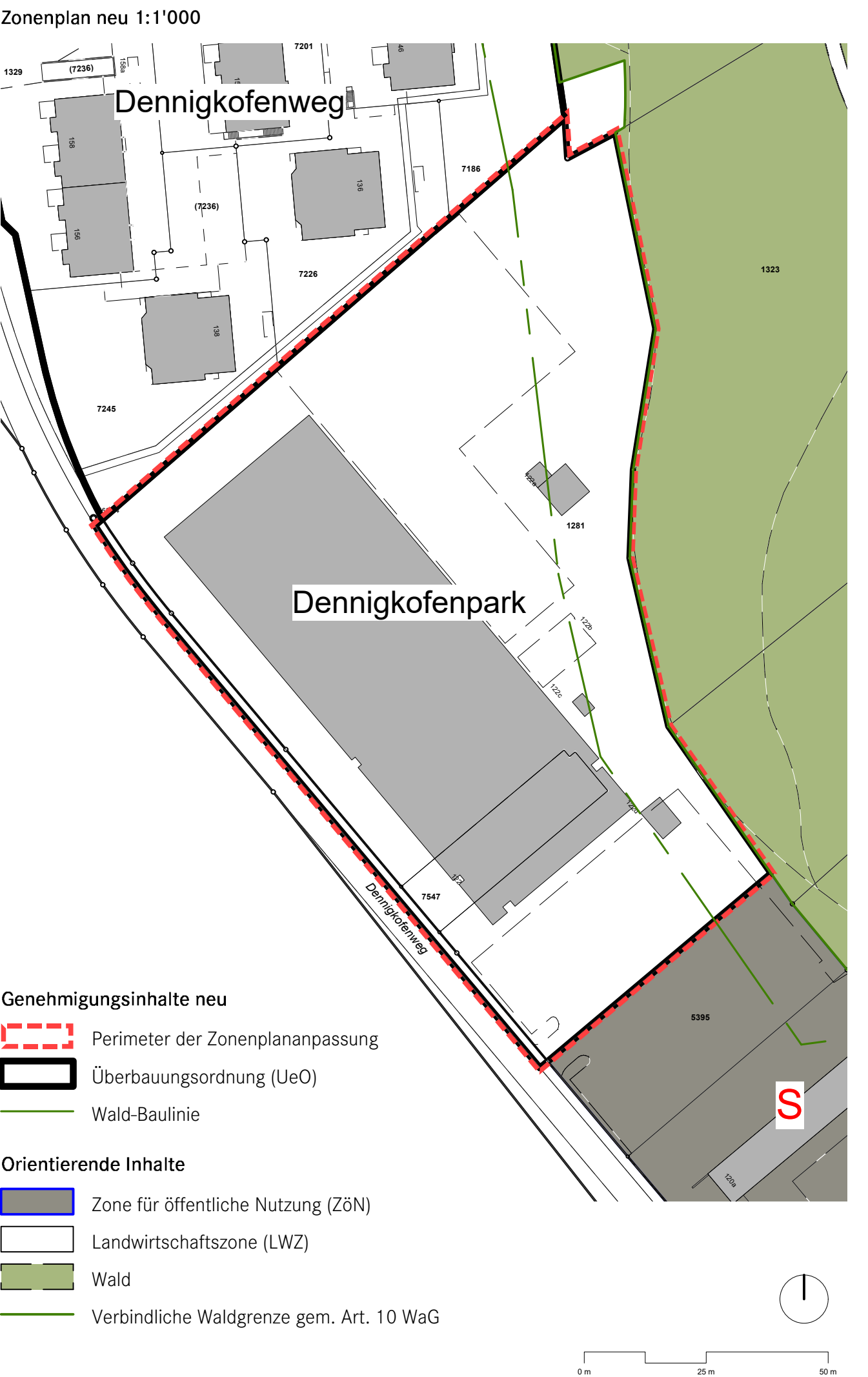
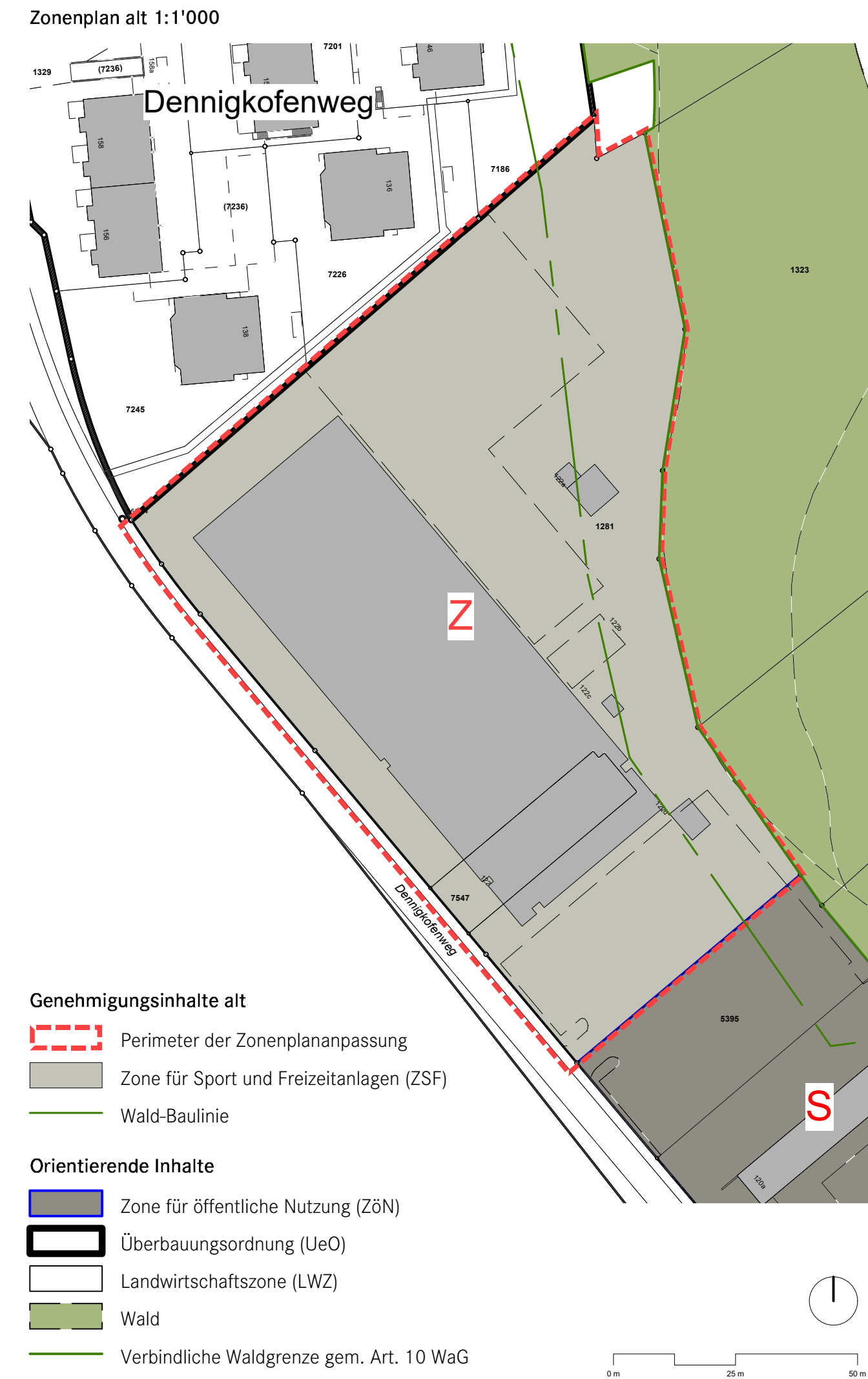
ÜBERBAUUNGSORDNUNG "DENNIGKOFENPARK"

Mitwirkungsexemplar

ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT

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

17. März 2026



Änderung Baureglement

Art. 80

ZPP Nr. 36 "Dennigkofenpark"

1 Zweck

- die Weiterentwicklung und stadträumliche Aufwertung des Areals.
- die Realisierung einer Sportstätte mit Wohnnutzungen sowie mit wohnergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen,
- die Ausbildung von identitätsstiftenden halb-öffentlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- eine haushälterische Bodennutzung und energie-, ressourcen- und umweltschonende Überbauung.
- eine Verbesserung des lokalen Stadtklimas und die Förderung der Biodiversität.

2 Art der Nutzung

- Sportnutzungen mit dazugehörigen Mantelnutzungen (Gastronomie, Sportartikelverkauf usw.)
- Wohnen
- Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen
- Ladengeschäft bis max. 300 m2 Verkaufsfläche
- Ausgeschlossen sind Detailhandelseinrichtungen gemäss Art. 19 und 20 BauG.

3 Mass der Nutzung

Geschossfläche oberirdisch (GfO)	min. 12'000.00 m ² ; max. 17'500.00 m ²
Wohnanteil an der GfO	max. 76 %
Anzahl Vollgeschosse	frei
Gesamthöhe:	Bereich Nord max. 27.00 m, Bereich Süd max. 30.00 m
Gebäudelänge und -tiefe	frei
Interne Gebäude- und Grenzabstände	frei
Externe Grenz- und Zonenabstände	min. 6.00 m

4 Gestaltung

- Mit einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 99a BauV über den gesamten ZPP-Perimeter ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept (Volumen und Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.
- Es sind Aussenspielfelder im bestehenden Umfang zulässig.
- Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikations- und Erholungsräume für die Bewohnerschaft sowie die Besuchenden dienen.
- Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken.
- Innerhalb des Waldbandes sind entlang des Waldrands die Durchlässigkeit und Verbindung des Aussenraums für Kleintiere sicherzustellen und insbesondere das "Biotop Tennishalle" zu erhalten.
- Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Darüber hinaus anfallendes überschüssiges Regenabwasser darf gemäss Massgabe des generellen Entwässerungsplans (GEP) abgeleitet werden.

5 Erschliessung

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Dennigkofenweg.
- Die Parkierung für die Bewohnenden ist unterirdisch vorzusehen. Besucher-, Service- (Spitex, Unterhaltsdienste, Lieferdienste etc.) und ggf. Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- oder unterirdisch angeordnet werden.
- Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖVs und Langsamverkehrs (LV) gilt die kantonale Bauverordnung, zudem darf pro Wohnung maximal 1.0 Abstellplatz für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Für die Berechnung der Abstellplätze für den Sportbetrieb sind die kantonalen Bestimmungen heranzuziehen.
- Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 "Parkieren Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen" (Version 2019).
- Es sind attraktive öffentlich zugängliche Wegverbindungen zum Naherholungsgebiet Ostermundigenberg sicherzustellen.

6 Energie

- Bei Gebäuden, die neu erstellt werden (Neubauten) oder deren Heizungen oder zentrale Anlagen zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt werden, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Erdwärme (und Sonnenenergie) zu nutzen, sofern dafür kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.
- Wenn Erdwärme technisch oder rechtlich nicht möglich ist oder wenn ein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Fernwärme zu nutzen.

neu

- 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 Verteilung kleiner als 25 Meter ist. Die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10% unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.
- Die Bestimmungen von Abs. 3 gelten nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergiezertifikat eingeholt wird.

7 Lärmempfindlichkeitsstufe

- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss LSV

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung: vom 8. Mai bis 1. Juli 2024 im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Kantonale Vorprüfung: vom ... bis ...
Öffentliche Auflage: vom ... bis ...
Publikation im e-Amtsblatt: vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen: am ...
Erledigte Einsprachen: ...
Unerledigte Einsprachen: ...
Rechtsverwarungen: ...

Beschlossen durch
Gemeinderat: ...
Stimmberechtigten: ...

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
Gemeinden und Raumordnung

am ...