



# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "DENNIGKOFENPARK"

Mitwirkungssexemplar

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

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

17. März 2026

**Auftraggeberin**

Gemeinde Ostermundigen  
Schiessplatzweg 1  
3072 Ostermundigen

Sportcenter Flamingo STS Squash u. Tennis Sportanlagen AG  
Dennigkofenweg 122  
3072 Ostermundigen

**Planungsbüro**

Panorama AG  
Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern



# INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                 |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Planungsgegenstand</b>                                       | <b>6</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage                                                    | 6         |
| 1.2      | Lage                                                            | 6         |
| 1.3      | Planungsauslöser                                                | 6         |
| 1.4      | Ziel                                                            | 7         |
| 1.5      | Vorgehen und Termine                                            | 7         |
| 1.6      | Abstimmung auf Revision Nutzungsplanung "O'mundo"               | 8         |
| 1.7      | Übersicht der Planungsinstrumente                               | 8         |
| <b>2</b> | <b>Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>                          | <b>9</b>  |
| 2.1      | Tennis im nationalen und lokalen Kontext                        | 9         |
| 2.2      | Übergeordnete Vorgaben Bund, Kanton und Region                  | 9         |
| 2.3      | Vorgaben aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie Ostermundigen | 10        |
| 2.4      | Vorgaben für die Arealentwicklung – Gemeinde Ostermundigen      | 11        |
| 2.5      | Weitere geprüfte Grundlagen                                     | 11        |
| <b>3</b> | <b>Baurechtliche Grundordnung</b>                               | <b>12</b> |
| 3.1      | Zonenplan Siedlung                                              | 12        |
| 3.2      | Baureglement                                                    | 12        |
| 3.3      | Schutzzonenplan                                                 | 12        |
| <b>4</b> | <b>Richtprojekt</b>                                             | <b>13</b> |
| 4.1      | Beschrieb                                                       | 13        |
| 4.2      | Ansichten, Visualisierungen und Pläne                           | 14        |
| <b>5</b> | <b>Zone mit Planungspflicht</b>                                 | <b>16</b> |
| 5.1      | Anpassung Baureglement                                          | 16        |
| 5.2      | Anpassung Zonenplan                                             | 19        |
| <b>6</b> | <b>Überbauungsordnung</b>                                       | <b>20</b> |
| 6.1      | Überbauungsplan 1:500                                           | 20        |
| 6.2      | Überbauungsvorschriften                                         | 21        |

|          |                                         |           |
|----------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>Auswirkungen auf Raum und Umwelt</b> | <b>25</b> |
| 7.1      | Lärm                                    | 25        |
| 7.2      | Verkehr                                 | 25        |
| 7.3      | Klima und Umwelt                        | 27        |
| 7.4      | Biodiversität                           | 27        |
| 7.5      | Energie und Nachhaltigkeit              | 28        |
| 7.6      | Entwässerung                            | 28        |
| 7.7      | Badi-Vorplatz                           | 28        |
| 7.8      | Nachbarschaft                           | 30        |
| 7.9      | Schulraumplanung                        | 30        |
| 7.10     | Finanzen und Mehrwertabgabe             | 30        |
| 7.11     | Interessenabwägung                      | 31        |
| <b>8</b> | <b>Planerlassverfahren</b>              | <b>33</b> |
| 8.1      | Mitwirkung                              | 33        |
| 8.2      | Vorprüfung                              | 33        |
| 8.3      | Öffentliche Auflage                     | 33        |
| 8.4      | Beschluss                               | 33        |
|          | <b>Beilagen</b>                         | <b>34</b> |

# 1 PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Ausgangslage

Das Sportcenter "Flamingo" in Ostermundigen umfasst sechs Hallenplätze, vier Aussenplätze, zwei Squashplätze und ein Restaurant für ein abwechslungsreiches Tenniserlebnis. Zusammen mit dem Zweitstandort in "Sagi" Bolligen ist die Michel Krachtochvil Tennis Academy die grösste private Tennisanbieterin in der Schweiz.

## 1.2 Lage

Das Sportcenter "Flamingo" befindet sich am südlichen Ortseingang der Gemeinde Ostermundigen, eingebettet zwischen der Ortseinfahrt "Dennigkofenweg" und dem Ostermundigerberg-Wald.



Abb. 1: Lage (swisstopo, bearbeitet), f.m.

Das Areal des Sportcenters liegt gemäss baurechtlicher Grundordnung in einer Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF), welche die Sicherstellung der Sportanlage vorsieht. Zugelassen sind Ergänzungsbauten im Rahmen der Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) ohne Beschränkung der Gebäudelänge und -tiefe. Das Areal grenzt südöstlich an die "Badi". Diese liegt in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN). Die Parkierungsanlage in der Mitte beider Areale bildet eine wichtige Schnittstelle.

## 1.3 Planungsauslöser

Die stark in die Jahre gekommenen Gebäude und Anlagen des Sportcenters "Flamingo" müssen vollständig erneuert werden. Das Projekt des Ersatzneubaus trägt den Namen Sportcenter "Dennigkofenpark" und ist eng mit der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision von Ostermundigen "O'mundo" abgestimmt. Die Projektentwicklung und -umsetzung wird vom bisherigen privaten Eigentümer des Sportcenters bzw. der Sportcenter Flamingo STS Squash und Tennis Sportanlagen AG finanziert.

Damit die Tennis Academy langfristig über eine gesunde finanzielle Basis verfügt, hat die Grundeigentümerschaft Abklärungen gemacht, über welche räumlich-funktionellen Potenziale das Sportcenter "Flamingo" verfügt und wie sich das Areal in Zukunft entwickeln kann. Dabei steht grundsätzlich die Stossrichtung "Ausbau und Stärkung des Sportcenters mit mehr Nutzungsflexibilität" u. a. für Sport- und Wohnnutzungen im Vordergrund. Die Nachfrage nach Tennisplätzen - insbesondere Hallenplätzen - ist nach wie vor hoch und stabil.

#### 1.4 Ziel

Im Zentrum steht die Realisierung eines Ersatzneubaus für die Tennishalle inklusive acht Tennisplätzen - vier Innen- und vier Aussenplätze. Ergänzt wird das Angebot durch Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie ein Restaurant im Erdgeschoss.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Schaffung identitätsstiftender öffentlicher und privater Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, einer haushälterischen Bodennutzung sowie einer energie- und umweltschonenden Überbauung unter Berücksichtigung des Lokalklimas und der Förderung der Biodiversität.



**Abb. 2:** Planungsperimeter (swisstopo, bearbeitet), f.m.



Der Planungsperimeter umfasst die beiden Parzellen Nrn. 1281 und 7547 innerhalb der ZSF sowie das angrenzende Trottoir (Teil der Strassenparzelle Nr. 1327).

#### 1.5 Vorgehen und Termine

Für die Arealentwicklung "Dennigkofenpark" wurde zur Qualitätssicherung ein Workshopverfahren nach Art. 99a Abs. 2 BauV durchgeführt. Ziel des Workshopverfahrens war es, im Dialog zwischen dem Bearbeitungsteam und dem Beurteilungsgremium (BUG) ein breit abgestütztes Richtprojekt zu erarbeiten. Das BUG besteht aus Fach-

und Sachexpert:innen. Insgesamt wurden sechs Workshops durchgeführt. Zur räumlichen Veranschaulichung der Varianten erarbeitete das Bearbeitungsteam ein Arbeitsmodell. Ergänzend wurden für das ortsbauliche Verständnis erforderlichen Pläne, Skizzen und Texte erstellt. Die jeweiligen Arbeitsstände und Erkenntnisse wurden fortlaufend dokumentiert und bildeten die Grundlage für die Weiterentwicklung des Projekts über alle Workshops hinweg. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) sowie für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung im ordentlichen Planerlassverfahren.

Folgender Fahrplan ist für das Planerlassverfahren vorgesehen:

- |                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| > Mitwirkung          | 2. Quartal 2026    |
| > Vorprüfung          | ab 3. Quartal 2026 |
| > Öffentliche Auflage | ab 3. Quartal 2027 |
| > Beschlussfassung    | Ende 2027          |
| > Genehmigung         | Frühjahr 2028      |

## **1.6 Abstimmung auf Revision Nutzungsplanung "O'mundo"**

Die Arealentwicklung "Dennigkofenpark" erfolgt zeitgleich mit der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision "O'mundo". Beide Planungen werden eng aufeinander abgestimmt. Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung sowie die Erstellung der Überbauungsordnung "Dennigkofenpark" erfolgen in einem Einzelgeschäft und losgelöst von "O'mundo". Die Arealentwicklung mittels Einzelgeschäft erlaubt einen schlanken und schnellen Planungsprozess.

## **1.7 Übersicht der Planungsinstrumente**

Die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung und die Erstellung der Überbauungsordnung "Dennigkofenpark" bestehen aus folgenden Planungsinstrumenten:

- > Änderung Zonenplan und Baureglement
  - Zonenplananpassung 1:1000
  - ZPP Nr. 36 "Dennigkofenpark"
- > Überbauungsordnung "Dennigkofenpark"
  - Überbauungsplan 1:500
  - Überbauungsvorschriften
- > Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- > Beilagen zum Erläuterungsbericht
  - Schlussbericht Werkstattverfahren mit Richtprojekt
  - Lärmgutachten
  - Verkehrsgutachten
  - Hydrologisches Gutachten



## 2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Tennis im nationalen und lokalen Kontext

Die Nachfrage nach der Sportart Tennis zeigt sich in der Schweiz insgesamt stabil. Insbesondere im Sommer steht ein ausreichendes Angebot an Clubs und Aussenplätzen zur Verfügung, sodass der Spielbetrieb in dieser Jahreszeit weitgehend gesichert ist. Problematisch gestaltet sich die Situation jedoch während der Wintermonate.

In der Schweiz besteht ein deutlich ungenügendes Angebot an Hallenplätzen. Seit Jahren ist ein kontinuierlicher Schwund von Tennishallen zu beobachten, was die infrastrukturelle Basis des Sports nachhaltig schwächt. Besonders kritisch ist die Lage in der Region Bern, wo der Wegfall oder die Gefährdung bestehender Anlagen wie Sagi, Thalmatt und weiterer Standorte zu einer angespannten Situation führt. Diese Entwicklung verschärft den Konkurrenzdruck um die verbleibenden Hallenkapazitäten erheblich.

Die fehlende oder rückläufige Halleninfrastruktur hat nicht nur Auswirkungen auf den Tennissport, sondern löst eine Kettenreaktion für andere Hallensportarten wie Badminton und Squash aus, die ebenfalls auf dieselben Anlagen angewiesen sind. Dadurch verschärft sich die Nutzungssituation zusätzlich.

Besonders gravierend ist der Mangel an geeigneter Infrastruktur für den Kinder- und Nachwuchssport. Es fehlen sowohl spezifische Angebote für den Kindersport als auch ausreichend Kapazitäten für Tennisschulen. Dies erschwert eine nachhaltige Nachwuchsförderung und gefährdet langfristig die Entwicklung des Tennissports in der Schweiz.

### 2.2 Übergeordnete Vorgaben Bund, Kanton und Region

Auf Ebene des Bundes bilden die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) den übergeordneten Rahmen für die räumliche Entwicklung. Zentrale Ziele sind eine haushälterische Bodennutzung, die Vermeidung von weiterem Kulturlandverlust sowie die konsequente Förderung der Innenentwicklung. Dabei wird insbesondere eine kompakte Siedlungsstruktur angestrebt, um den Flächenverbrauch zu minimieren und bestehende Siedlungsgebiete effizient zu nutzen.

Diese Grundsätze werden auf kantonaler Ebene im kantonalen Richtplan (KRP) sowie im Baugesetz (BauG) und in der Bauverordnung (BauV) konkretisiert. Der Kanton verfolgt klar das Prinzip "Innenentwicklung vor Aussenentwicklung", wodurch Neueinzonungen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Gefordert wird eine dichte und kompakte

Bauweise, insbesondere in urbanen Lagen. Für den Raumtyp "Urbane Kerngebiete der Agglomerationen" gelten verbindliche Minstdichten von 85 Raumnutzern pro Hektare. Zudem sind Mindest-Geschossflächenziffern (GFZo) festgelegt: In urbanen Kerngebieten beträgt diese mindestens 0.80, bei Flächen mit Fruchtfolgequalität mindestens 0.90.

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2025 enthält für das betroffene Areal insbesondere Aussagen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs. Der Perimeter liegt im Massnahmenpaket der Stadt Bern zur Aufwertung der Bus-/Tramhaltestellen. Für den Dennigkofenweg gilt die Massnahme "Umsetzung Velohauptverbindung Dennigkofenweg - Hubelstrasse - Blankweg" der Gemeinde Ostermundigen. Ebenfalls grenzt der Perimeter an das "Grüne Band" bzw. an die Baulandgrenze in diesem Bereich. Das "Grüne Band" ist der Übergangsbereich zwischen dem dicht bebauten Stadt- und Agglomerationskörper von Bern und der angrenzenden Kulturlandschaft. Mit dem "Grünen Band" soll die siedlungsnahe Kulturlandschaft bezeichnet, gesichert und entwickelt werden.

### **2.3 Vorgaben aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie Ostermundigen**

Die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Ostermundigen definiert insgesamt sieben relevante Handlungsfelder, die einen direkten Bezug zum Areal "Dennigkofen" aufweisen und entsprechende Zielsetzungen formulieren. Im Handlungsfeld "Netze" wird die Klärung und Stärkung der Quartierachse als zentrales Ziel festgehalten.

Ergänzend dazu verfolgt die Entwicklungsstrategie RES im Bereich der äusseren Freiraumqualität das Ziel, den "bewohnten Waldrand" aufzuwerten und dessen Qualitäten gezielt in die Siedlungsentwicklung einzubinden.

Im Handlungsfeld inneres Freiraumgefüge wird die Bedeutung der Zugänge zu den angrenzenden Landschaftsräumen, insbesondere zum Wald, hervorgehoben und deren Stärkung gefordert. Das innere Freiraumgerüst fokussiert auf die Pflege bestehender Grün- und Sportanlagen sowie auf die Prüfung einer möglichen Erweiterung der Sportanlage.

Im Handlungsfeld Mobilität und Verkehr setzt die Entwicklungsstrategie klare Schwerpunkte auf die attraktive Gestaltung wichtiger Veloverkehrsverbindungen sowie auf die Priorisierung strukturierender Achsen mit multimodaler Nutzung.

## 2.4 Vorgaben für die Arealentwicklung - Gemeinde Ostermundigen

Das Areal "Dennigkofenpark" soll weiterentwickelt und stadträumlich aufgewertet werden. Kern des Projekts ist der Neubau einer Tennishalle mit Aussenspielflächen, ergänzt durch Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Ziel ist eine qualitätsvolle Innenentwicklung mit haushälterischer Bodennutzung sowie einer energie-, ressourcen- und umweltschonenden Überbauung unter Berücksichtigung von Lokalklima und Biodiversität.

Angestrebt wird ein vielfältiger Nutzungsmix mit klarer funktionaler Gliederung der Baufelder für Wohnen, Sport und Mischnutzungen. Der Wohnanteil ist begrenzt, während Sportnutzungen mit ergänzenden Mantelnutzungen eine zentrale Rolle einnehmen. Die Frei- und Aussenräume sollen zusammenhängend, durchgrünt und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Die Sportanlage ist in einen öffentlich bis halböffentlichen Raum einzubetten und architektonisch offen auszugestalten. Ökologische Aspekte wie der Schutz des Waldrands, die Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere sowie eine möglichst ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung sind zu berücksichtigen.

Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Dennigkofenweg unter besonderer Rücksichtnahme auf den Fuss- und Veloverkehr. Der motorisierte Individualverkehr ist zu begrenzen, die Parkierung überwiegend unterirdisch anzuordnen und der Langsamverkehr gezielt zu fördern. Zudem sind attraktive, öffentlich zugängliche Wegverbindungen zum Naherholungsgebiet Ostermundigerberg sicherzustellen.

## 2.5 Weitere geprüfte Grundlagen

| Grundlage                    | Auswirkung               |
|------------------------------|--------------------------|
| Bauinventar                  | nicht betroffen          |
| Naturgefahrenkarte           | keine Gefährdung bekannt |
| Archäologisches Schutzgebiet | nicht betroffen          |
| Gewässerschutzkarte          | nicht betroffen          |

# 3 BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

## 3.1 Zonenplan Siedlung

Für das Areal "Dennigkofenpark" gilt die baurechtliche Grundordnung aus dem Jahr 1993. Im Zonenplan liegt der Bearbeitungsperimeter in der Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF) Z. Das Areal grenzt südöstlich an die "Badi". Diese liegt in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN).

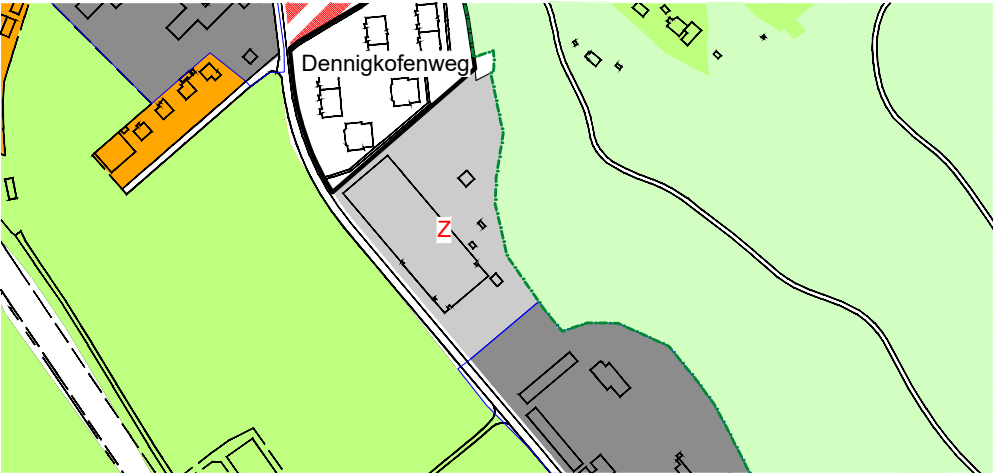


Abb. 3: Zonenplan  
1993 (omundo.ch),  
f.m.

## 3.2 Baureglement

Im Baureglement sind für die ZSF Z folgende Bestimmungen festgehalten:

**Art. 82**

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

- <sup>1</sup> Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind für Anlagen und Bauten der Freizeitgestaltung, des Sportes und des Spiels bestimmt. Campingplätze sind untersagt.
- <sup>2</sup> In den einzelnen Zonen gelten folgende Vorschriften:

|                 |             |                                                                                                                                                                    |
|-----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Z (Dennigkofen) | Sportanlage | Es sind Ergänzungsbauten im Rahmen der Vorschriften der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) zugelassen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge und -breite.<br>ES III |
|-----------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 3.3 Schutzzonenplan

Im Schutzzonenplan sind keine Einträge für den Perimeter vorhanden.

## 4 RICHTPROJEKT

### 4.1 **Beschrieb**

Der Schlussbericht zum Werkstattverfahren beschreibt und dokumentiert das Richtprojekt "Dennigkofenpark" (siehe Beilage 1). Es umfasst ein Ensemble aus drei höhenmässig gestaffelten Punktbauten sowie einer im Boden eingebetteten Tennishalle mit einem 30 Meter hohen Kopfbau "Laterne", der als neues städtebauliches Eingangstor wirkt. Die Überbauung entspricht den Vorgaben zur inneren Verdichtung gemäss dem Schweizer Raumplanungsgesetz. Die Höhenstaffelung von 30 m über 27 m und 21 m bis 15 m schafft eine abgestufte Einbettung in die Topografie und nimmt Bezug auf den angrenzenden Wald sowie den Ostermundigenberg. Die architektonische Gestaltung mit horizontaler Gliederung und fein abgestimmter Verglasung ermöglicht eine präzise Verzahnung von Natur- und Siedlungsraum.

Im Bereich Freiraumgestaltung wird eine starke Durchgrünung angestrebt. Ein Grünfilter mit Hochstammbäumen schafft Distanz zum Dennigkofenweg und stärkt das Landschaftsbild. Insgesamt sind 80 Neupflanzungen vorgesehen, wobei 28 Bäume gerodet werden müssen. Wechselfeuchte Muldenlandschaften, extensive Wiesenflächen, Dachbegrünungen sowie zusätzliche Gehölzstrukturen fördern Biodiversität und Mikroklima. Das Regenwasser wird über retentive Gründächer gesammelt, oberirdisch geführt und vor Ort versickert. Dadurch werden Hitzeinseln vermieden und neue Lebensräume geschaffen.

Die Erschliessung erfolgt über eine zweigeschossige Tiefgarage mit 190 Auto- und 494 Veloabstellplätzen gemäss geltenden Normen. Die interne Durchwegung bleibt öffentlich zugänglich, ohne rechtlich öffentliche Wege zu schaffen. Der zusätzliche Verkehr wird als verträglich eingestuft.

Im Bereich Energie setzt das Projekt auf Erdsonden-Wärmepumpen sowie eine optimierte Photovoltaikanlage auf den Dachflächen. Ergänzend sind E-Ladestationen vorgesehen. Die kompakte Bauweise mit Dachnutzung für Tennisplätze reduziert die Bodenversiegelung und ermöglicht grosszügige Grünräume.

Insgesamt verbindet das Projekt städtebauliche Verdichtung mit ökologischer Aufwertung, naturnaher Entwässerung, nachhaltiger Energieversorgung und hoher Aufenthaltsqualität.

## 4.2 Ansichten, Visualisierungen und Pläne



Abb. 4: Umgebungsgestaltungs- und Begrünungskonzept Dachaufsicht

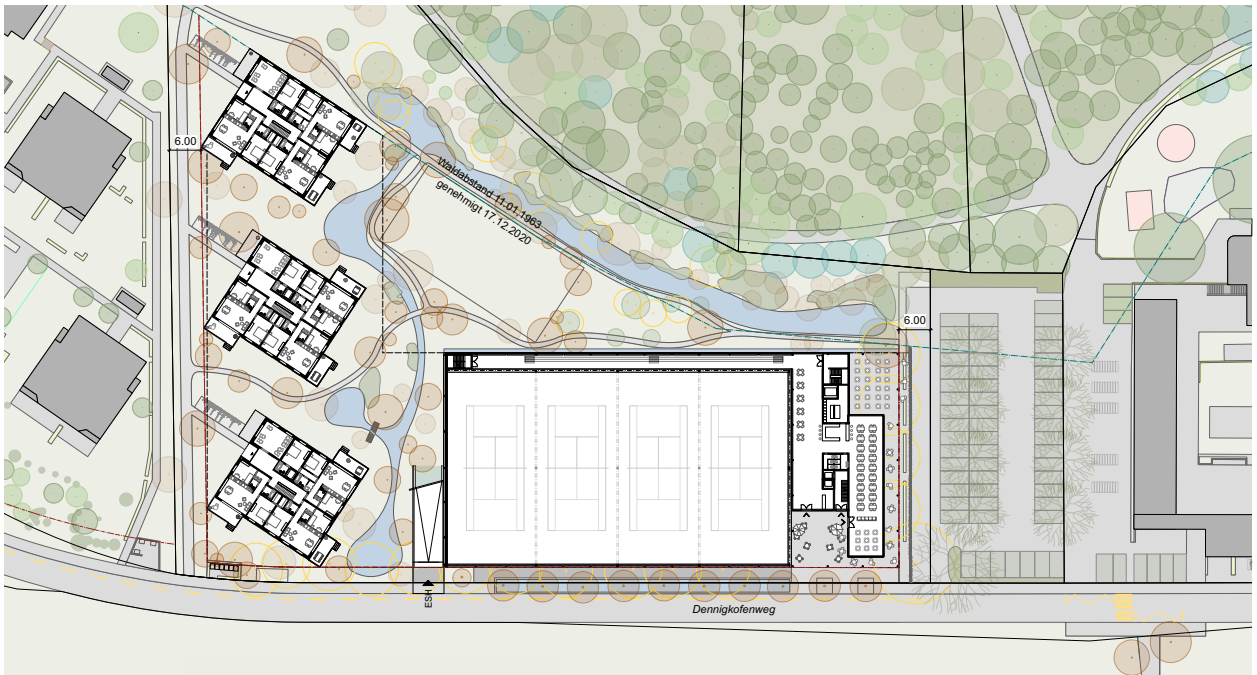


Abb. 5: Umgebungsgestaltungs- und Begrünungskonzept Erdgeschoss





Abb. 6: Ansicht Südwest



Abb. 7: Ansicht



Abb. 8: Ansicht Süd



Abb. 9: Ansicht Nord



Abb. 10: Längsschnitt

## 5 ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT

### 5.1 Anpassung Baureglement

Für das Areal "Dennigkofenpark" wird eine neue Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 48 definiert. Im Baureglement werden im Grundsatz neue Bestimmungen vorgegeben, welche wichtige Eckwerte für die künftige Bebauung des Areals vorgeben.

#### **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 eine energie-, ressourcen- und umweltschonende Überbauung.
- > eine Verbesserung des lokalen Stadtklimas und die Förderung der Biodiversität.

#### **Art der Nutzung:**

- > Sportnutzungen mit dazugehörigen Mantelnutzungen (Gastronomie, Sportartikelverkauf usw.)
- > Wohnen
- > Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen
- > Ladengeschäft bis max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- > Ausgeschlossen sind Detailhandelseinrichtungen gemäss Art. 19 und 20 BauG.

#### **Mass der Nutzung:**

- > Geschossfläche oberirdisch (GFo) min. 12'000.00 m<sup>2</sup>, max. 17'500.00 m<sup>2</sup>
- > 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

#### **Gestaltung:**

Die Entwicklung innerhalb des ZPP-Perimeters muss auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 99a BauV erfolgen (siehe Kapitel 4). Ziel ist die Sicherstellung eines hochwertigen städtebaulichen Gesamtkonzepts, das die Volumetrie



und architektonische Gestaltung der Bauten, die Freiraumgestaltung, die räumlichen Sequenzen und Übergänge, die Erschliessung sowie die ökologischen Aspekte als zusammenhängendes System betrachtet. Dadurch wird gewährleistet, dass Einzelbausteine nicht isoliert, sondern als integraler Bestandteil eines kohärenten Gesamtgefüges entwickelt werden.

Die bestehenden Aussenspielfelder bleiben im bisherigen Umfang zulässig und werden funktional wie gestalterisch in das Gesamtkonzept eingebunden. Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass in Verbindung mit der bestehenden Umgebung eine überzeugende Gesamtwirkung entsteht. Dabei muss besonders Wert auf klar definierte Raumkanten, gut proportionierte Aussenräume sowie sorgfältig gestaltete Übergänge zwischen Gebäude, Freiraum und Landschaft gelegt werden.

Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sind als attraktive Aufenthalts-, Identifikations- und Erholungsräume zu konzipieren. Sie dienen sowohl der Bewohnerschaft als auch Besuchenden und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Freiräume sind als zusammenhängende Einheit zu gestalten und so weit möglich zu begrünen. Dabei muss eine hohe siedlungsökologische Qualität angestrebt werden. Bodenversiegelungen sowie unterbaute Flächen werden auf das funktional notwendige Minimum beschränkt.

Innerhalb des Waldabstandes wird entlang des Waldrands die ökologische Durchlässigkeit für Kleintiere sichergestellt. Bestehende Lebensräume, insbesondere das "Biotop Tennishalle", bleiben erhalten und werden in die Freiraumkonzeption integriert.

Das anfallende Regenwasser muss gemäss den Vorgaben des generellen Entwässerungsplans (GEP) weitestgehend im Wirkungsbereich zurückgehalten, gespeichert, verdunstet oder zur Versickerung gebracht werden. Nur überschüssiges Regenwasser soll gedrosselt abgeleitet werden können. Damit wird ein naturnaher Wasserkreislauf gefördert und ein Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung geleistet.

#### **Erschliessung:**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über den Denigkofenweg. Die Parkierung für die Bewohnenden muss vollständig unterirdisch organisiert werden. Dadurch bleiben die oberirdischen Flächen weitgehend frei von Verkehrsanlagen und können hochwertig gestaltet werden. Für Besucher-, Service- und Kurzzeitparkplätze muss eine ausreichende Anzahl vorgesehen werden. Diese müssen in erster Linie unterirdisch angeordnet bzw. bereitgestellt werden.

Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie des Langsamverkehrs (LV) gelten die Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung. Pro Wohnung darf maximal ein Abstellplatz für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Die Anzahl der Abstellplätze für den Sportbetrieb richtet sich nach den kantonalen Vorgaben.

Die Dimensionierung und Standortwahl der Fahrradabstellplätze erfolgen gemäss der VSS-Norm SN 640 065 (Version 2019). Damit wird eine bedarfsgerechte, gut erreichbare und attraktive Veloparkierung sichergestellt.

Zusätzlich sind öffentlich zugängliche und attraktive Wegverbindungen zum Naherholungsgebiet Ostermundigerberg zu schaffen. Dadurch wird die Vernetzung mit dem Landschaftsraum gestärkt und der Langsamverkehr gezielt gefördert.

#### **Energie:**

Für Neubauten sowie bei wesentlichen Erneuerungen von Heizungs- oder Warmwasseranlagen ist grundsätzlich Erdwärme in Kombination mit Sonnenenergie zu nutzen, sofern kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird und eine entsprechende Gewässerschutzbewilligung erteilt werden kann.

Ist die Nutzung von Erdwärme technisch oder rechtlich nicht möglich oder mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden, ist Fernwärme einzusetzen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der BKW AEK Contracting AG muss vorgesehen werden, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit besteht. Diese gilt als gegeben, wenn sich eine Haupt- oder Verteilleitung in weniger als 25 Metern Distanz befindet und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.

Die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz des Areals muss den kantonalen Grenzwert um 10 % unterschreiten. Sofern keine gemeinsame Berechnung erfolgt, hat jedes einzelne Gebäude diesen Wert einzuhalten.

Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergie-Zertifikat erlangt wird. In diesem Fall gelten die entsprechenden Zertifizierungsanforderungen.

## 5.2 Anpassung Zonenplan

Die Zone für Sport und Freizeit wird in eine Zone mit Planungspflicht umgezont. Der Perimeter der ZPP wird im westlichen Bereich entlang des Dennigkofenwegs auf das Trottoir erweitert. Der Vorbereich der Tennishalle soll verkehrstechnisch optimiert, begrünt und gestaltet werden. Mit der Zonengrenzenerweiterung werden diese Massnahmen planungsrechtlich sichergestellt. Ansonsten bleibt der Perimeter der ZPP so, wie die alte Grenze der ZSF.



Abb. 11: Zonenplan alt (rechts) und Zonenplan neu (links), Panorama AG

Entlang des Waldes regelt die Wald-Baulinie (damals Waldabstandslinie genannt, Genehmigung durch den Regierungsrat vom 11.01.1963) den Bauabstand von Hochbauten (siehe grüne Linie). Alle künftigen Neubauten müssen ausserhalb dieser Wald-Baulinie erstellt werden.

# 6 ÜBERBAUUNGSORDNUNG

## 6.1 Überbauungsplan 1:500

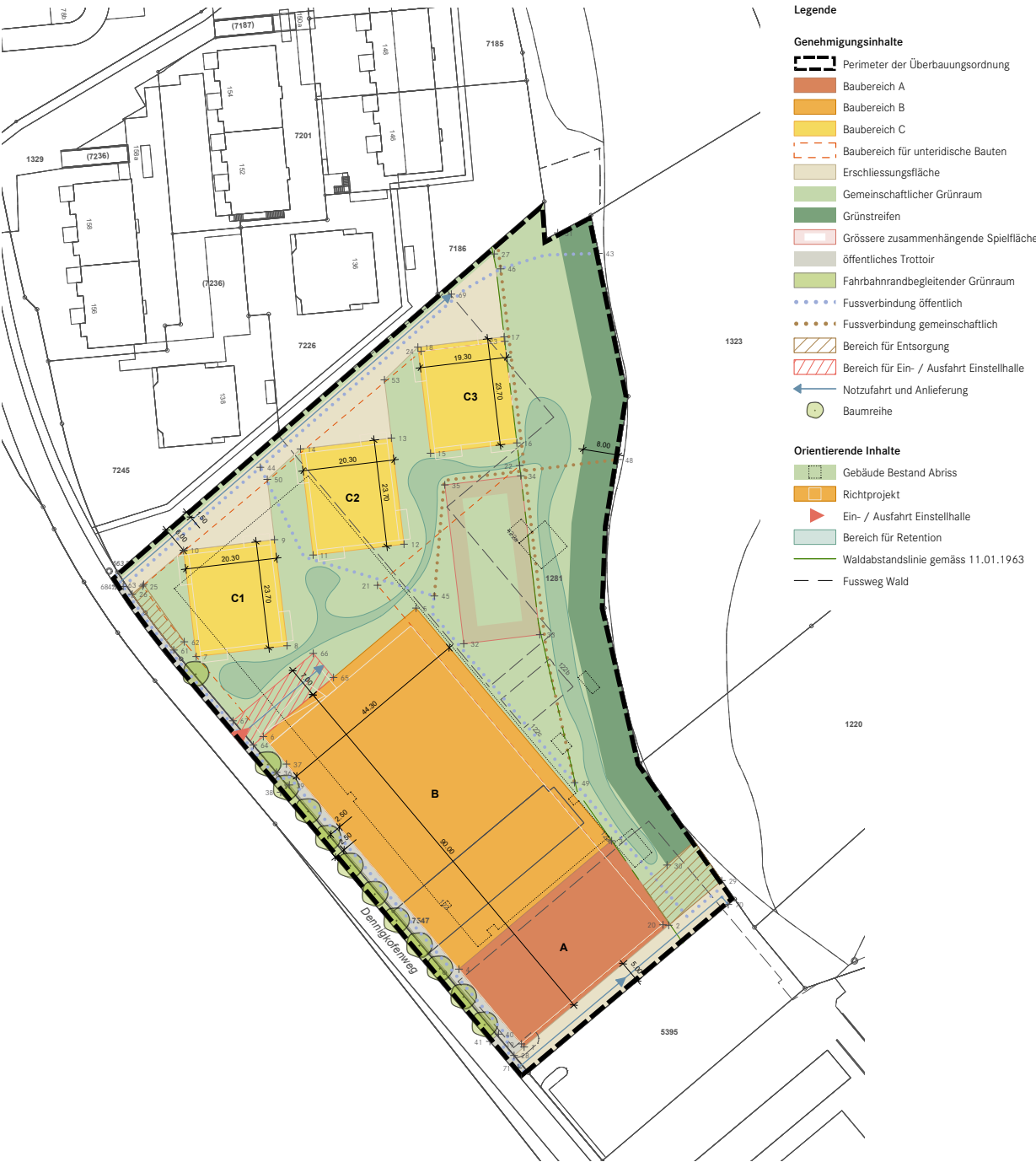


Abb. 12: Überbauungsplan mit Legende, Panorama AG

## 6.2 Überbauungsvorschriften

Das Richtprojekt (siehe Kapitel 4) wird in den Grundzügen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften auf Basis der Bestimmungen der ZPP Nr. 48 "Dennigkofenpark" (siehe Kapitel 5) grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

### **Nutzung und städtebauliche Dichte:**

Die Überbauungsordnung differenziert die Nutzungen nach Baubereichen und gewährleistet damit eine klare funktionale Gliederung des Areals.

Im Baubereich A wird in den unteren Geschossen eine sportorientierte Nutzung mit ergänzenden Mantelnutzungen ermöglicht. Zulässig sind Sporteinrichtungen, Gastronomieangebote, sportaffine Verkaufsnutzungen sowie nicht und mässig störendes Gewerbe. Kleinflächige Ladengeschäfte bis maximal 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind möglich. Nicht zulässig sind Detailhandelseinrichtungen im Sinne der übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen. Ab dem zweiten Vollgeschoss ist zusätzlich Wohnnutzung sowie nicht störendes Gewerbe vorgesehen, wodurch eine vertikale Nutzungsdurchmischung entsteht.

Der Baubereich B ist funktional klar dem Sportbetrieb vorbehalten. Hier konzentrieren sich die sportlichen Hauptnutzungen mit dazugehörenden Nebenfunktionen. In den Baubereichen C1, C2 und C3 steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Ergänzend ist nicht störendes Gewerbe möglich. Damit wird eine verträgliche Durchmischung mit hoher Wohnqualität sichergestellt.

Die bauliche Dichte wird über klar definierte Baubereiche, Dachkoten und Geschossflächen gesteuert. Im Baubereich A ist ein Baukörper mit einer Gesamthöhe von 30 m zugelassen. Die Tennishalle im Baubereich B weist eine Gebäudehöhe von 7 m auf. Auf der Tennishalle können Ballfänge mit einer Höhe von 6 m realisiert werden (einfaches zurückhaltendes Netz). In den Baufeldern C sind folgende Gebäudehöhen zulässig: C1 15.00 m, C2 21.00 m, C3 27.00 m.

Die Höhenentwicklung ist abgestuft festgelegt und reagiert auf die städtebauliche Einordnung sowie den Landschaftsraum. Nicht ausgeschöpfte Baubereiche fallen dem gemeinschaftlichen Grünraum zu und tragen damit zur Freiraumqualität bei. Geringfügige Auskragungen von Gebäudeteilen sind innerhalb eines definierten Rahmens zulässig und orientieren sich am Richtprojekt.

Kleinbauten und Unterniveaubauten sind in begrenztem Umfang möglich (u.a. max. 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche und einer Gesamthöhe von max. 3 m für gedeckte

Veloabstellplätze), sofern sie sich in das Gesamtkonzept einfügen. Unterirdische Bauten sind auf speziell bezeichnete Bereiche beschränkt und mit ausreichender Erdüberdeckung auszuführen.

#### **Städtebauliches Konzept und architektonische Qualität:**

Das Richtprojekt bildet die verbindliche konzeptionelle Grundlage für die weitere Projektierung und Qualitätssicherung und wird in der Überbauungsordnung verbindlich gesichert (siehe Anhang Überbauungsvorschriften). Es definiert die Bebauungsidee, die Gebäudetypologien, die Höhenentwicklung, die Dachgestaltung, die Erschliessungsstruktur sowie die Grundzüge der Aussenraumgestaltung.

Im Baubereich A ist eine markante Kopfbaute vorgesehen, welche räumlich in die Tennishalle im Baubereich B überleitet. Diese orientiert sich parallel zum Dennigkofenweg und stärkt die städtebauliche Fassung des Strassenraums. In den Baubereichen C entstehen drei abgestufte Punktbauten, welche orthogonal zwischen Dennigkofenweg und Wald positioniert sind und einen vermittelnden Übergang zum angrenzenden Wohnquartier bilden.

Zwischen den Baukörpern sowie gegenüber dem Waldrand entwickelt sich ein zusammenhängender, organisch gestalteter Freiraum. Dieser übernimmt eine verbindende Funktion und schafft differenzierte Aufenthaltsqualitäten mit fließenden Übergängen.

Die Dachgestaltung ist in den Baubereichen A und C grundsätzlich frei, während das Hallendach im Baubereich B als Tenniscourt genutzt wird. Nicht begehbbare Flachdächer werden begrünt und mit Solaranlagen ausgestattet. Technische Aufbauten sind auf ein zurückhaltendes Mass beschränkt.

Die Bauvorhaben werden auf Basis des Richtprojekts 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. Ihre Beurteilungen und Empfehlungen fliessen in geeigneter Form in die Weiterbearbeitung bis hin zur Baueingabe des Projekts ein.

#### **Freiraum, Grünstruktur und Biodiversität:**

Der gemeinschaftliche Grünraum bildet das verbindende Rückgrat des Areals. Er verknüpft die Gebäude räumlich und funktional und schafft Orte für Begegnung, Aufenthalt und Erholung. Die Gestaltung erfolgt naturnah mit einem hohen Anteil extensiver Flächen.

Zur Förderung der Biodiversität werden standortangepasste Bäume und Sträucher sowie ökologisch wirksame Kleinstrukturen eingesetzt. Pro 400 m<sup>2</sup> ist mindestens ein hochstämmiger Baum vorzusehen. Neupflanzungen müssen qualitative Anforderungen hinsichtlich Biodiversität und Wurzelraum erfüllen. Der Grünraum bleibt für Kleintiere möglichst durchlässig ausgestaltet.

Entlang der Waldgrenze wird ein 8 Meter breiter, extensiv gestalteter Grünstreifen gesichert, der von Hoch- und Tiefbauten freizuhalten ist. Zudem wird eine grössere zusammenhängende Spielfläche mit mindestens 600 m<sup>2</sup> im Zentrum des Areals ausgewiesen (nach Art. 44 ff. BauV). Entlang des Dennigkofenwegs entsteht ein fahrbahnbegleitender Grünraum mit Baumreihe, welcher den Strassenraum fasst, beschattet und ökologisch aufwertet.

#### **Erschliessung und Mobilität:**

Die verkehrliche Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über den definierten Ein- und Ausfahrtsbereich am Dennigkofenweg. Die Parkierung ist vollständig unterirdisch organisiert. Die Anzahl der Parkplätze ist begrenzt und richtet sich nach den kantonalen Vorgaben, wobei maximal ein Parkplatz pro Wohnung und insgesamt höchstens 190 Parkplätze vorgesehen sind.

Die Zufahrtsbereiche sind verkehrsberuhigt, barrierefrei und soweit möglich mit sickerfähigen Belägen ausgestaltet. Die Einstellhallenzufahrt weist eine moderate Neigung auf und ist auch für Velofahrende gut nutzbar. Rückstaus sind durch geeignete Massnahmen zu vermeiden. Die Einstellhalle wird bewirtschaftet. Für die Wohnnutzungen werden ausreichend dimensionierte und gut zugängliche Veloabstellplätze erstellt. Ein Anteil davon ist für Spezialvelos ausgelegt. Oberirdische Abstellplätze sind überwiegend gedeckt ausgebildet.

Das bestehende Trottoir entlang des Dennigkofenwegs wird teilweise verlegt und durch einen mindestens 2.50 m breiten Fussweg ergänzt. Öffentliche und gemeinschaftliche Fussverbindungen sichern die Durchlässigkeit des Areals und stellen die Verbindung zum angrenzenden Naherholungsraum sicher.

Die Notzufahrt für den Baubereich A erfolgt über den Badi-Vorplatz. Die Notzufahrten für die Baubereiche C1 bis C3 erfolgen via Stichstrasse. Im Überbauungsplan werden zwei Bereiche für Entsorgungsanlagen definiert (ein Standort beim Eingang der Stichstrasse zu den Baufeldern C1 bis C3 direkt am Dennigkofenweg und ein Standort westlich des Baubereichs A).

**Energie, Entwässerung und Umwelt:**

Die Energieversorgung basiert primär auf der Nutzung von Erdwärme in Kombination mit Sonnenenergie. Sofern dies technisch oder rechtlich nicht möglich ist, erfolgt ein Anschluss an das Fernwärmenetz der BKW AEK Contracting AG, sofern eine Anschlussmöglichkeit besteht. Die energetischen Anforderungen gehen über die kantonalen Mindeststandards hinaus und verlangen eine Unterschreitung der Grenzwerte um 10 %, sofern kein anerkanntes Nachhaltigkeitszertifikat angewendet wird.

Das anfallende Meteorwasser wird soweit möglich innerhalb des Perimeters zurückgehalten und versickert. Hierzu werden Dachretentionen und eine zentrale Retentionsanlage mit extensiver Begrünung vorgesehen. Zusätzliche Massnahmen berücksichtigen Hangwasser aus dem angrenzenden Waldgebiet.

Für das Areal gelten die Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, wodurch eine verträgliche Einordnung in das bestehende Siedlungsumfeld gewährleistet wird.



## 7 AUSWIRKUNGEN AUF RAUM UND UMWELT

### 7.1 Lärm

Die Firma Gartenmann Engineering hat zur Arealentwicklung "Dennigkofenpark" ein Lärmgutachten erstellt und das Projektvorhaben in Bezug auf folgende Aspekte überprüft (siehe Beilage 2):

- > Strassenlärm Dennigkofenweg
- > Bahnlärm
- > Tennisplätze aussen
- > Freibad

Die Anforderungen nach Art.22 USG können vom Strassen- und Bahnlärm gut eingehalten werden. Die Immissionen aus der Einstellhallen-Rampe erreichen in der Nacht beinahe den Planungswert. Es sind absorbierende Auskleidungen an der Rampe wünschenswert. Die Immissionen aus den Tennisplätzen können an den Wohnungen im Baubereich A die Planungsrichtwerte einhalten. Die Tennis-Nutzung auf den Aussenplätzen ist für Mitte April bis Ende September vorgesehen. Es kann von einer Auslastung von ca. 200 Stunden pro Woche (Montag bis Sonntag) für alle Aussenplätze zusammen ausgegangen werden. Die Aussenplätze werden nicht beleuchtet. Mit Einbruch der Dunkelheit wird auf den Aussenplätzen kein Tennis mehr gespielt. Die Immissionen aus dem Freibad sind für die Wohnungen im Baubereich A aufgrund der Vollzugsrichtlinie als höchstens geringfügig störend einzuordnen.

### 7.2 Verkehr

Die Firma Kontextplan AG hat zur Arealentwicklung "Dennigkofenpark" ein Verkehrsgutachten erstellt und das Projektvorhaben in Bezug auf folgende Aspekte überprüft (siehe Beilage 3).

#### **Verkehrsmenge:**

Die Anzahl der durch das geplante Areal erzeugten Fahrten wird gemäss der VSS-Norm 640 283 auf Basis der vorgesehenen Parkplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) hergeleitet. Für die Wohnnutzungen werden pro Tag und Parkplatz drei Fahrten angenommen, während für die übrigen Nutzungen ein Wert von sechs Fahrten pro Tag und Parkplatz geschätzt wird:

- > Wohnungen: 135 Parkplätze × 3 Fahrten/Tag = 405 Fahrten pro Tag
- > Übrige Nutzungen: 55 Parkplätze × 6 Fahrten/Tag = 330 Fahrten pro Tag

Somit wird die Gesamtzahl der täglich erzeugten Fahrten für das neue Areal auf rund 750 Fahrten pro Tag geschätzt.

Im Vergleich dazu werden die Fahrten im bestehenden Areal auf 198 Fahrten pro Tag im Sommer (33 Parkplätze × 6 Fahrten) und auf 294 Fahrten pro Tag im Winter (49 Parkplätze × 6 Fahrten) geschätzt. Die Netto-Zunahme an täglich zusätzlich erzeugten Fahrten beträgt somit 552 Fahrten pro Tag im Sommer und 456 Fahrten pro Tag im Winter, mit einem Jahresdurchschnitt von 504 Fahrten pro Tag.

#### **Auswirkungen auf den Dennigkofenweg:**

In unmittelbarer Nähe des Areals wurden bereits verschiedene Verkehrszählungen durchgeführt, um das bestehende Verkehrsaufkommen zu erfassen. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) liegen dabei in den letzten Jahren zwischen 5'025 und 5'181 Fahrten pro Tag. Die Messungen erfolgten mittels Seitenradargeräten.

Auf Basis dieser Daten führt die Entwicklung des Areals "Dennigkofenpark" zu einem durchschnittlichen Anstieg der Verkehrsmenge auf dem Dennigkofenweg um rund 10 %. An normalen Tagen mit mittlerem Verkehrsaufkommen stellt dieser Zuwachs keine nennenswerten Belastungen dar. Die bereits bestehende Nutzung der Badi führt an Spitzentagen zu temporären Konfliktsituationen, die eine deutlich höhere Verkehrsbelastung erzeugen als das geplante Areal. Der zusätzliche Verkehr durch das Projekt "Dennigkofenpark" könnte jedoch an Tagen mit Badi-Spitzenverkehr die bestehenden Engpässe leicht verstärken.

#### **Auswirkungen auf Knoten Obere Zollgasse – Waldheimstrasse – Gerbestrasse:**

Für den Knoten Obere Zollgasse/Waldheimstrasse/Gerbestrasse liegen folgende Zähl-daten der Gemeinde vor:

- > Obere Zollgasse 57, April 2024: 7'600 Fahrzeuge DTV
- > Obere Zollgasse 76, Oktober 2024: 4'010 Fahrzeuge DTV

Auf Basis dieser Daten lässt sich eine qualitative Grobbeurteilung durchführen. Der relevanteste Knoten befindet sich an der Oberen Zollgasse/Waldheimstrasse/Gerbestrasse. Zu Spitzenzeiten kann hier ein Rückstau entstehen, insbesondere durch Fahrzeuge, die von der Oberen Zollgasse links in die Waldheimstrasse abbiegen und den Gegenverkehr abwarten müssen. Die Häufigkeit und Länge der Rückstaus wird jedoch im normalen Rahmen erwartet. Eine signifikante Verschärfung durch den Zusatzverkehr des Areals "Dennigkofenpark" ist nicht zu erwarten.

### Nachweis Notzufahrt:

Die Notzufahrt erfolgt einerseits über den Badi-Vorplatz entlang der südlichen Fassade des Baubereichs A und andererseits über die Stichstrasse zu den Baubereichen C1 bis C3. Die Notzufahrt ist mit der zuständigen Feuerwehr abgesprochen. Die Skizze zeigt die Aufstellbereiche.

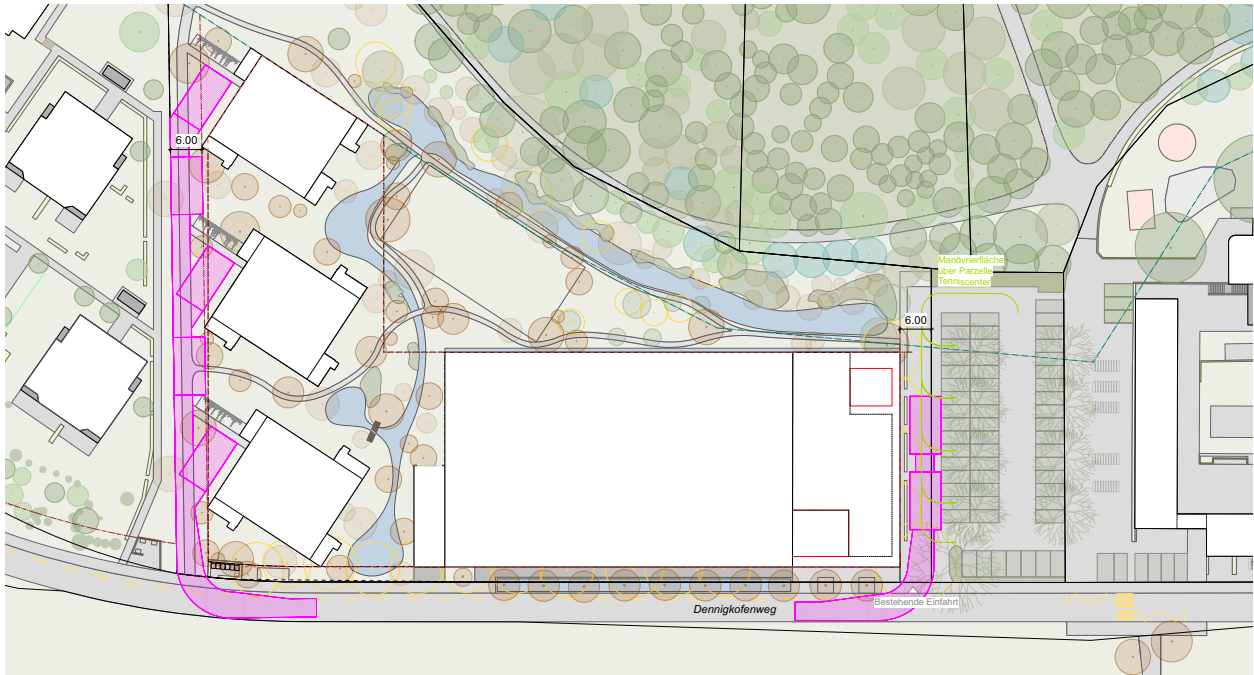


Abb. 13: Nachweis Notzufahrt (violette Flächen)

### 7.3 Klima und Umwelt

Die Tennishalle wird natürlich durch kühle Winde aus dem angrenzenden Wald belüftet, unterstützt durch die wechselfeuchte Muldenlandschaft und Bäume, die für natürliche Beschattung sorgen. Das Areal weist einen sehr geringen Versiegelungsgrad auf, um Hitzeinseln zu vermeiden. Das Regenwasser wird über begrünte Dächer und kaskadierende Mulden in die Landschaft abgeleitet. Altlasten sind derzeit nicht bekannt. Sollten sich solche während des Baus zeigen, werden entsprechende Massnahmen mit den kantonalen Stellen definiert. Die naturnahe Gestaltung der Umgebung mit vielfältigen Kleinstrukturen schafft erweiterte Lebensräume, insbesondere für seltene Arten aus dem angrenzenden Wald, wie beispielsweise geschützte Amphibienarten.

### 7.4 Biodiversität

Das kompakte Gebäudevolumen mit integrierten Tennisfeldern auf den Dächern ermöglicht qualitative Grünräume, in denen reichhaltige Blumenwiesen und zusätzliche

Gehölze realisiert werden können. Die Vegetationsstruktur zwischen Wald und Dennigkofenweg wird durch die Verdichtung und Aufwertung der Freiräume gestärkt und trägt so zur Erhöhung der Artenvielfalt bei. Die Dächer der Wohngebäude werden begrünt, und der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand wird eingehalten. Im Rahmen der Terrainwiederherstellung werden 28 Bäume gefällt, dem gegenüber stehen rund 80 Neupflanzungen, welche die Biodiversität langfristig fördern.

## **7.5 Energie und Nachhaltigkeit**

Alle Gebäude werden gemäss Energierichtplan mit Erdwärme-Wärmepumpen beheizt. E-Ladestationen sind in der Einstellhalle vorgesehen, und auf den Dächern wird eine optimierte Fläche für Photovoltaikanlagen realisiert, um einen Teil des Eigenbedarfs zu decken. Fassadenmodule für PV-Anlagen werden geprüft, falls dies zur Erfüllung der Energiestandards notwendig ist. Die Anordnung der Tennisplätze auf dem Hallendach reduziert versiegelte Flächen und trägt so zur Erhaltung der Grün- und Freiflächen bei. Die Aussenplätze haben keine erhebliche Umweltbeeinträchtigung zur Folge.

## **7.6 Entwässerung**

Die Modellierung des Geländes am Waldrand sorgt dafür, dass anfallendes Hangwasser sowie Regenwasser effizient aufgenommen und in Versickerungsmulden geleitet wird. Durch Überläufe wird eine gleichmässige Verteilung auf dem Areal gewährleistet. Überschüssiges Wasser wird mit einer zulässigen Drosselung an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

## **7.7 Badi-Vorplatz**

Die neue Bebauung umrahmt den Parkplatz der Badi räumlich stärker und belebt den Bereich, ohne Konkurrenz zwischen Badi und Tenniscenter zu erzeugen, da sie unterschiedliche Zielgruppen ansprechen und sich ergänzen. Der Zugang zum nahegelegenen Wald und Naherholungsgebiet bleibt durch bestehende Fusswege uneingeschränkt erhalten.

Die Arealentwicklung "Dennigkofenpark" kann ohne Veränderung des Badi-Vorplatzes umgesetzt werden. Erschliessung, Parkierung, Ein- und Ausfahrt ab Dennigkofenpark sowie Notzufahrt bleiben sichergestellt.

Die Gemeinde plant in absehbarer Zeit eine Umgestaltung des Dennigkofenwegs. Mit dieser will die Gemeinde ebenfalls eine Umgestaltung und Optimierung des Badi-Vorplatzes prüfen (insb. die Verlegung der bestehenden Ein- und Ausfahrt, die Umlegung von Parkplätzen, die Anordnung der Veloabstellplätze). Im Grundsatz soll aber das be-

stehende Parkplatzregime und die Zugänglichkeit zum Ostermundigerberg-Wald beibehalten werden. Mit der Realisierung des "Dennigkofenparks" verliert die Gemeinde rund 20 Parkplätze, welche sie heute bei der STS Squash- und Tennissportanlagen AG mietet. Diese Parkplätze stellt die Grundeigentümerschaft der Gemeinde in der Einstellhalle zur Verfügung.

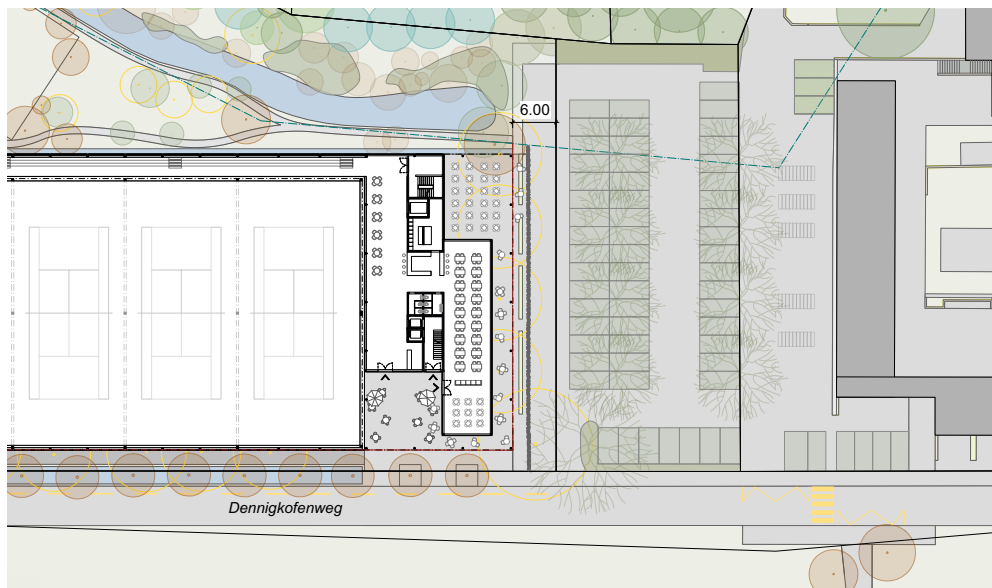


Abb. 14: Projekt "Dennigkofenpark" mit Badi-Vorplatz im Bestand

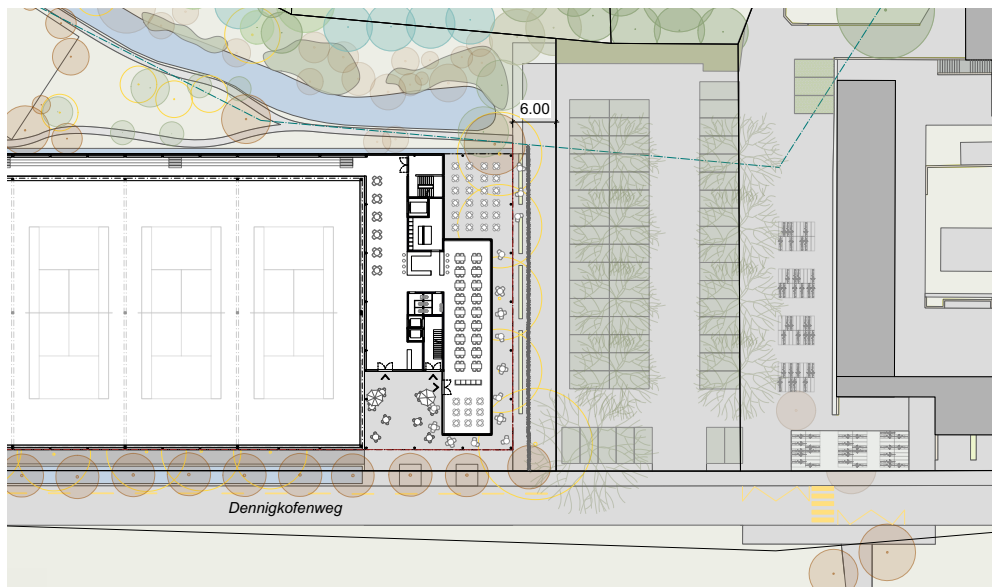


Abb. 15: Projekt "Dennigkofenpark" mit Badi-Vorplatz optimiert (Entwurf)

## **7.8 Nachbarschaft**

Die Arealentwicklung erfolgt vollständig auf dem bestehenden Tenniscenterareal, wodurch direkte Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Erschliessung, Parkierung oder Entsorgung vermieden werden. Die Tennisnutzung liegt zentral in der Anlage, während die Wohnbauten als reine Wohnnutzung klar räumlich getrennt sind. Der Verzicht auf eine Flutlichtanlage minimiert Lärm- und Lichtbelastungen.

Zur Sicherung der hohen Wohnqualität werden grosszügige Grünräume und neue Fussverbindungen geschaffen. Die neuen Gebäude orientieren sich an den bestehenden Quartierstrukturen und ermöglichen eine verdichtete Siedlungsentwicklung nach innen, um Grünflächen zu erhalten. Trotz grösserer Bauvolumen als in der angrenzenden Zürchermaße wird so eine hohe Wohnqualität gewährleistet. Die Lärmemissionen aus Erdgeschossnutzungen (z. B. Restaurant) und von den Tennisplätzen entsprechen den Vorgaben der Lärmschutzverordnung und gelten als unbedenklich.

## **7.9 Schulraumplanung**

Die Gemeinde aktualisiert derzeit die Schulraumplanung und berücksichtigt dabei die Arealentwicklung "Dennigkofenpark" als wichtige Inputgrösse:

- > 135 Wohneinheiten x 2.04 Personen (gem. Gemeindestatistik) = 275 Personen
- > davon 9 % schulpflichtige Kinder = 25 oder ca. 3 pro Jahrgang

Die aktuell laufende Überprüfung zeigt, dass die entstehende zusätzliche Schülerzahl durch die Wohnüberbauung "Dennigkofenpark" problemlos in die Schulraumplanung integriert werden kann. Die bestehende Zusammenarbeit zwischen dem Schulhaus Dennigkofen und mit dem Tenniscenter bleibt unverändert bestehen. Die Nutzung der Infrastruktur durch Schülerinnen und Schüler ist weiterhin vorgesehen.

## **7.10 Finanzen und Mehrwertabgabe**

Die Kosten für die Erstellung des Richtprojekts sowie der neuen Bauvorschriften werden vollständig von der STS Squash- und Tennissportanlagen AG getragen. Ebenso liegen sämtliche Investitions- und Betriebskosten der Arealentwicklung bei dieser Gesellschaft. Die Gesamtkosten des Projekts werden aktuell noch geprüft.

Vor der öffentlichen Auflage des Bauprojekts erfolgt eine Mehrwertermittlung, anhand derer die Gemeinde 40 % des planerischen Mehrwerts abschöpft (gemäss geltendem Reglement zur Mehrwertabgabe). Die Arealentwicklung generiert zudem neue jährliche Steuererträge, deren Höhe von der Einkommenssituation der zuziehenden Personen abhängig ist.

### 7.11 Interessenabwägung

Das Projekt "Dennigkofenpark" verfolgt die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und entspricht den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die dichte Bauweise erfolgt innerhalb des bestehenden Baulands, ohne Fruchtfolgeflächen zu beanspruchen, ohne Siedlungserweiterung und mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Damit wird Zersiedlung vermieden und der Grundauftrag des RPG eingehalten. Zudem existiert im Gemeindegebiet keine geeignete Standortalternative, sodass das Projekt standortgebunden umgesetzt werden muss.

Die Planung stärkt die Sport- und Erholungsnutzung: Der Tennissport kann im Kanton Bern und insbesondere in der Region erhalten und gefördert werden. Das Projekt ermöglicht die Schaffung eines Nationalen Leistungszentrums Tennis, wobei der angestrebte Nutzungsmix eine langfristige, multifunktionale Nutzung des Areals sicherstellt.

Das Vorhaben steht in hoher Übereinstimmung mit der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Ostermundigen. Relevante Handlungsfelder wie Quartierachsen, Waldrandbewahrung, Zugänge zu Landschaftsräumen, Pflege und Erweiterung von Grün- und Sportanlagen sowie die Attraktivierung von Veloverbindungen werden durch das Projekt unterstützt. Die Umgestaltung des Dennigkofenwegs wird in Abstimmung mit dem Projekt umgesetzt, was die Sicherheit für Fuss- und Veloverkehr erhöht, separate Wege schafft und gleichzeitig ökologische Aufwertungen wie Begrünungen vorsieht.

Das Projekt integriert sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild, definiert den Ortseingang von Ostermundigen bewusst neu und berücksichtigt durch Höhenstaffelung und Bauanordnung die Nachbarschaft. Der Aussenraum ist ökologisch hochwertig gestaltet, unterstützt Stadtklima und Retention und setzt mit moderner, durchlässiger Architektur einen zurückhaltenden, qualitätsvollen Akzent. Die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung schafft einen Ort der Begegnung und wertet den Vorort der Badi auf. Der Zugang zur Badi und zu den Naherholungsgebieten bleibt sicher und uneingeschränkt gewährleistet.

Die Nachbarschaft am Dennigkofenweg wird räumlich-funktionell nicht beeinträchtigt. Durch die zentrale Lage der Tennishalle und der Aussenplätze werden Lärm und Beleuchtung reduziert, Neubauten im östlichen Bereich sind gestaffelt angeordnet, um Rücksicht auf die Umgebung zu nehmen. Verschiedene Bebauungsvarianten wurden geprüft. Die gewählte Variante berücksichtigt die Nachbarschaft am besten.

Verkehrszählungen zeigen ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von rund 5'100 Fahrten auf dem Dennigkofenweg. Das Projekt führt zu einem geschätzten Anstieg von rund 10 %, der an normalen Tagen unproblematisch ist. Spitzenbelastungen werden derzeit hauptsächlich durch die Badi verursacht. Der zusätzliche Verkehr des Projekts wird diese Situation höchstens leicht beeinflussen. Auch am Knoten Obere Zollgasse/Waldheimstrasse/Gerbestrasse ist keine signifikante Verschärfung der Verkehrsbelastung zu erwarten.

Insgesamt ergibt sich eine ausgewogene Interessenabwägung: Das Projekt stärkt Sport, Freizeit, Ökologie und Naherholung, schafft neuen Wohnraum ohne zusätzliche Landinanspruchnahme, integriert sich städtebaulich und landschaftlich hochwertig und beeinträchtigt Nachbarschaft und Verkehrsabläufe nur minimal. Die öffentlichen und privaten Interessen werden dadurch positiv berücksichtigt.



## 8 PLANERLASSVERFAHREN

### 8.1 Mitwirkung

Die Mitwirkung findet vom 30.03.2026 bis zum 08.05.2026 statt (6 Wochen).

### 8.2 Vorprüfung

folgt

### 8.3 Öffentliche Auflage

folgt

### 8.4 Beschluss

folgt

## BEILAGEN

- > Beilage 1: Schlussbericht Werkstattverfahren mit Richtprojekt
- > Beilage 2: Lärmgutachten Gartenmann Engineering
- > Beilage 3: Verkehrsgutachten Kontextplan AG



