

panorama



Werkstattverfahren „Dennigkofenpark“ Schlussbericht

Gemeinde Ostermundigen | Kanton Bern
18. Februar 2026

Impressum

Auftraggeberin
STS Squash- und Tennissportanlagen AG
Dennigkofenweg 122b
3072 Ostermundigen

Gemeinde Ostermundigen
Schliessplatzweg 1
3072 Ostermundigen

Planungsbüro
Panorama AG
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

Inhalt

1.	Ausgangslage	4
1.1.	Erneuerung des Tenniscenters „Dennigkofenpark“	4
1.2.	Werkstattverfahren	4
1.3.	Beteiligte	5
1.4.	Zielsetzung und Aufgabenstellung	5
1.5.	Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter	6
1.6.	Abstimmung auf Revision Nutzungsplanung „O'mundo“	6
2.	Rahmenbedingungen	7
2.1.	Tennis im nationalen und lokalen Kontext	7
2.2.	Übergeordnete Vorgaben Bund, Kanton und Region	7
2.3.	Vorgaben aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie Ostermundigen	8
2.4.	Vorgaben für die Arealentwicklung - Gemeinde Ostermundigen	8
3.	Essenz des Werkstattverfahrens	9
3.1.	Grundlagen- und Ortsanalyse	9
3.2.	Volumenstudie	10
3.3.	Bestvariante	12
4.	Richtprojekt	14
4.1.	Baukörper und städtebauliche Setzung	14
4.2.	Architektonische Gestaltung	15
4.3.	Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität	16
4.4.	Klima und Umwelt	18
4.5.	Biodiversität und Entwässerung	19
4.6.	Erschliessung und Parkierung	20
4.7.	Schnittstelle zum öffentlichen Raum „Vorplatz Badi“	22
4.8.	Energie und Nachhaltigkeit	22
5.	Genehmigung	24
	Beilagen	25

1. Ausgangslage

1.1. Erneuerung des Tenniscenters „Dennigkofenpark“

Das Sportcenter „Flamingo“ in Ostermundigen umfasst sechs Hallenplätze, vier Aussenplätze, zwei Squashplätze und ein Restaurant für ein abwechslungsreiches Tenniserlebnis. Zusammen mit dem Zweitstandort „Sagi“ Bolligen ist die Michel Krachtochvil Tennis Academy die grösste private Tennisanbieterin in der Schweiz. Die stark in die Jahre gekommenen Gebäude und Anlagen des Sportcenters „Flamingo“ müssen vollständig erneuert werden.

Das Projekt des Ersatzneubaus soll den Namen Sportcenter „Dennigkofenpark“ tragen. Die Projektentwicklung und -umsetzung werden vom bisherigen privaten Eigentümer des Sportcenters bzw. der Sportcenter Flamingo STS Squash u. Tennis Sportanlagen AG getragen.



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 östlich an die „Badi“. Diese liegt in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Die Parkierungsanlage in der Mitte beider Areale bildet eine wichtige Schnittstelle.

1.2. Werkstattverfahren

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. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die anschließende Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) sowie für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung. Insgesamt wurden sechs Workshops durchgeführt. Die Inhalte und Zielsetzungen der einzelnen Anlässe orientierten sich an dem im Vorgehenskonzept beschriebenen Ablauf und wurden im Verlauf des Verfahrens situativ vertieft und ergänzt (siehe Beilage B1).

Zur räumlichen Veranschaulichung der Varianten erarbeitete das Bearbeitungsteam ein Arbeitsmodell. Ergänzend wurden die 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.

Die Workshops fanden wie folgt statt:

- Workshop 1 22. Oktober 2024
- Workshop 2 4. Dezember 2024
- Workshop 3 13. März 2025
- Workshop 4 18. September 2025
- Workshop 5 12. November 2025
- Workshop 6 20. Januar 2026

1.3. Beteiligte

Bearbeitungsteam (BT)

Pascal Vincent, Aebi & Vincent Architekten SIA AG	Architektur
Richard Moser, Aebi & Vincent Architekten SIA AG	Architektur
Maurus Schifferli, Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG	Landschaftsarchitektur
Gabriel Fürst, Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG	Landschaftsarchitektur
Markus Hofstetter, Kontextplan AG	Verkehr
Cornelia Graf, Kontextplan AG	Verkehr
Werner Abplanalp, 2ap Abplanalp Affolter Partner	Bauökonomie

Fachexpert:innen (BUG)

Alexander Wahli, Planungskommission	Architektur (Vorsitz)
Christof Goldschmid, Fachgruppe Bau & Gestaltung	Architektur
Simone Hänggi, Fachgruppe Bau & Gestaltung	Landschaftsarchitektur

Sachexpert:innen (BUG)

Thomas Iten, Gemeindepräsident Ostermundigen	Gemeinde
Peter Müller, Leiter Hochbau Ostermundigen	Gemeinde
Claudia Hauswirth, Gemeindeplanerin Ostermundigen	Gemeinde
Michel Kratochvil, STS Squash- und Tennissportanlagen AG	Bauherr/Grundeigentümer

Verfahrensbegleitung

Kevin Stucki, Panorama AG
Livia Kälin, Panorama AG

1.4. Zielsetzung und Aufgabenstellung

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.

Das Ziel des Werkstattverfahrens besteht darin, ein breit abgestütztes und allseitig akzeptiertes Richtprojekt (Bebauungs- und Erschliessungskonzept) zu erarbeiten, welches sich gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedert.

Das Bearbeitungsteam hat im Rahmen des Workshopverfahrens folgende Schlüsselthemen vertieft, untersucht und bearbeitet:

- Grundlagen- und Ortsanalyse
- Verhaltensweisen (Spielregeln) sowie ortsbauliche Stossrichtungen
- Setzung Baukörper
- Volumetrie Neubauten
- Dachformen und Dachlandschaften
- Eingliederung Projekt in die Nachbarschaft „Wohnquartier Dennigkofen“ und „Badi“
- Verkehrserschliessung MIV
- Verkehrserschliessung Langsamverkehr
- Parkierung (MIV, Velo)
- Aussen- und Freiraumgestaltung
- Prinzipien der architektonischen Gestaltung (Ausdruck und Materialisierung)
- Gestaltung der Siedlungsränder
- Aspekte rund um die Themen Stadtklima, Energie

1.5. Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter

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

Der Bearbeitungsperimeter (orange) umfasst die Parzellen Nrn. 1281 und 7547, welche deckungsgleich mit dem Perimeter der ZSF Z sind, sowie den Dennigkofenweg im Bereich der beiden Parzellen.

Der Betrachtungsperimeter (türkise Strichlinie) umfasst die unmittelbare Umgebung des Areal. Zentral für das Areal sind die vielen Übergänge: der Übergang zur Badi, zum Wald bzw. Waldrand, zur nördlichen Wohnüberbauung und westlich zur freien Landschaft.



Abb. 2: Perimeter (swisstopo, bearbeitet), f.M.

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.

2. 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 Mindestdichten 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 Ostermündigen.

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 formuliert entsprechende Zielsetzungen. Im Handlungsfeld Netze wird die Klärung und Stärkung der Quartierachse als zentrales Ziel festgehalten.

Ergänzend dazu verfolgt die 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. Es fokussiert auf die Pflege bestehender Grün- und Sportanlagen sowie auf die Prüfung einer möglichen Erweiterung der Sportanlage.

Im Handlungsfeld „Mobilität und Verkehr“ setzt die RES 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 Ostermundigenberg sicherzustellen.

3. Essenz des Werkstattverfahrens

3.1. Grundlagen- und Ortsanalyse

Vor 1900 ist die Landschaft um Dennigkofen noch beinahe unbebaut. Über die Jahrzehnte haben sich die umliegenden Siedlungen stark ausgedehnt. Zwischen den Siedlungsgebieten von Ostermundigen, Bern und Gümligen ist eine grüne Insel erhalten geblieben. Im Südwesten des Grünraums bildet die Siedlung Wittigkofen markante und prägende Hochpunkte. Die Tennishalle Dennigkofenpark befindet sich am gegenüberliegenden nordöstlichen Rand dieses Grünraums, am Ortseingang von Ostermundigen. Das Areal ist stark durch die bewaldete Hangkante des Ostermundigenbergs geprägt, welcher die Parzelle im Osten zangenartig einfasst. Westlich grenzt das Areal an Landwirtschaftsland, welches mit wenigen Hofgruppen durchsetzt ist. Im Süden befindet sich die Badi Ostermundigen.

Zwischen der Tennishalle und der Badi befindet sich eine besonders an warmen Sommertagen sehr rege genutzte, öffentliche Parkierungsfläche. Darüber führt ein wichtiger Weg zum Wald und Naherholungsgebiet des Ostermundigenbergs. Die heutige Tennishalle unterbricht die visuelle Durchlässigkeit in den Wald. Ein Bezug zum Tennis ist nicht spürbar, da sich die Aussenplätze versteckt im Rückraum der Halle befinden. Das im Norden angrenzende Quartier trifft hart und ohne aussenräumlichen oder städtebaulichen Übergang auf das Areal des Tenniscenters.

Das Bearbeitungsteam zieht folgendes Fazit: Die Grünräume und der Bezug zum Wald charakterisieren das Areal. Die bestehende Halle unterbricht den Bezug zum Wald und es gibt keine Durchlässigkeit. So wird das Areal unterteilt in ein Vorne und Hinten. Zudem entspricht der Ortseingang keinem identifikationsstiftenden Element. Synergien zwischen Schwimmbad und Tennishalle werden heute kaum genutzt. Die Parkplatzsituation ist problematisch, der Parkplatz ist kein Ort der Identität.

Das bestehende Trottoir entlang des Dennigkofenwegs ist einseitig und 2–2.5 m breit. In Richtung Gümligen besteht ein schmaler, separater Fussweg. Die ÖV-Haltestelle „Freibad“ ist innerhalb von zwei Minuten erreichbar, der Bahnhof Ostermundigen in 20 Minuten. Für den Normalbetrieb der geplanten Projektentwicklung ist die Infrastruktur ausreichend, da nur geringer Fussverkehr erwartet wird. Für die Badi im Sommer ergeben sich punktuelle Spitzen, wobei der Zugang zur Haltestelle besonders wichtig ist. Der Vorplatz der Badi bietet Potenzial für eine Aufwertung als Aufenthaltsbereich.

Die bestehende Veloinfrastruktur ist unzureichend: Velostreifen bestehen nur ortseinwärts, in Richtung Gümligen fehlt eine Führung. Punktuell gibt es beidseitige Streifen auf Höhe des Schulhauses. Der Bahnhof Ostermundigen ist in 6 Minuten, Gümligen in 8 Minuten erreichbar. Bei der Tennishalle fehlen Veloabstellplätze, bei der Badi existieren ca. 150. Für die Projektentwicklung ist die Veloinfrastruktur tendenziell unterdimensioniert. Es ist ein durchgängiger, mindestens 8.1 m breiter Querschnitt anzustreben. Bei der Badi verschärft sich das Problem, da die Infrastruktur unattraktiv ist und den Veloverkehr nicht ausreichend fördert.

Die Buslinie 44 verkehrt ganztägig im Halbstundentakt. Der Bahnhof Gümligen ist in 10 Minuten, Ostermundigen in 13 Minuten und Bern in 27 Minuten erreichbar. Die ÖV-Gütekategorie ist D, der Takt eher gering, besonders in Randzeiten nach 20.00 Uhr. Für die Projektentwicklung ist eine Taktanpassung nach Bedarf sinnvoll. Bei der Badi fällt die Nachfrage antizyklisch an (Wochenende, Nachmittage, Sommer).

Der Dennigkofenweg ist mit Tempo 40 ausgewiesen und hat einen Querschnitt von 5.2–5.5 m. Der Verkehr im Jahr 2019 lag bei rund 5'000 Fahrzeugen pro Tag. Begegnungsfälle mit Velos sind problematisch. Für die Projektentwicklung ist der Querschnitt ausreichend, für die Badi wäre eine Reduktion des Tempos sinnvoll.

In unmittelbarer Nähe existieren keine Car- oder Bike-Sharing-Angebote. PubliBike ist in weniger als 10 Minuten erreichbar. Für die Projektentwicklung ist dies kein Hindernis, für die Badi kann Bike-Sharing die Attraktivität erhöhen.

Die bestehende Parkierung umfasst für die Tennisanlage 49 Winter- und 33 Sommerplätze (16 zusätzlich für die Badi) und für die Badi 54 Winter- und 70 Sommerplätze. Die Veloinfrastruktur ist leicht unterdimensioniert, der ÖV stellt den kritischsten Verkehrsträger dar. Sharing-Angebote können die Lage zusätzlich aufwerten, insbesondere für Freizeitnutzungen. Der Dennigkofenweg ist für die Projektentwicklung ausreichend dimensioniert. Eine Reduktion des Tempos und eine attraktive Gestaltung des Strassenraums sind hier sinnvolle Massnahmen.

3.2. Volumenstudie

Auf Basis der Grundlagen- und Ortsanalyse wird ein breiter Fächer an Bebauungsvarianten diskutiert, bewertet und Entwicklungsansätze definiert. Für den Betrieb der Tennisanlage sind mindestens je vier Hallen- und Aussenplätze notwendig. Erste grobe Berechnungen haben ergeben, dass im Dennigkofenpark ein Verhältnis von 20 % Sport- und 80 % Mantelnutzung (Wohnen) angestrebt werden muss, um die Finanzierbarkeit der Tennishalle längerfristig zu gewährleisten.

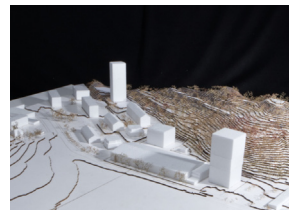
Die Varianten 1–3 sehen den Erhalt oder Teilerhalt der bestehenden Tennishalle mit ergänzenden Neubauten vor, was jedoch zu einer starken Reduktion der Aussenplätze führt. Dadurch können nur noch 1–3 Aussenplätze betrieben werden, bei zusätzlicher Schaffung einer grösseren zusammenhängenden Spielfläche nach Art. 46 BauV sogar noch weniger, womit der minimale Bedarf von vier Hallen- und Aussenplätzen für den Betrieb nicht erfüllt wird. Zudem stehen sich die Ziele der baulichen Verdichtung sowie der Erhalt der Tennisanlage bzw. der Spielfläche widersprüchlich gegenüber. Aus diesen Gründen werden die Varianten 1–3 als nicht weiter prüfenswert beurteilt.

15/18 m Gebäudehöhe

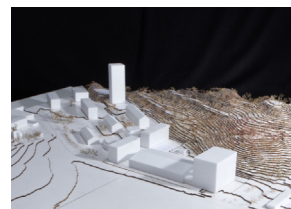
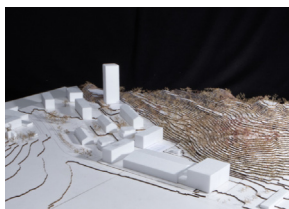
18/18 m Gebäudehöhe

18/30 m Gebäudehöhe

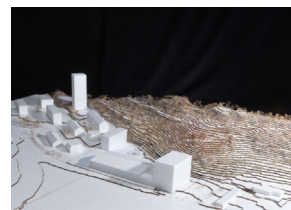
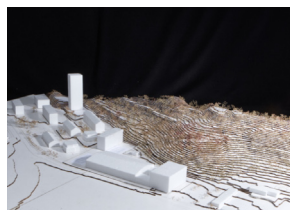
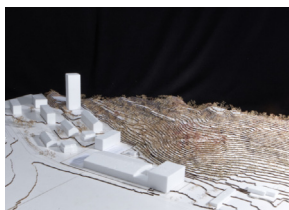
18/50 m Gebäudehöhe



Variante 1



Variante 2

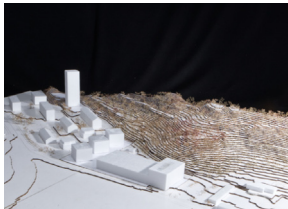


Variante 3

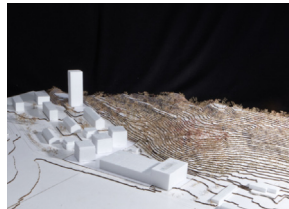
Die Varianten 4–8 untersuchen einen Neubau des Tenniscenters mit geschichteten Tennisplätzen (gedeckt und auf dem Dach), wodurch Flächen für Aussenräume und Neubauten freigespielt werden. Positiv beurteilt werden insbesondere betriebliche Aspekte des Tenniscenters, hohe Durchlässigkeit des Areals, die funktionale Anbindung der Tennishalle an ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss sowie die Orientierung der Neubauten am bestehenden Wohnquartier (v. a. Varianten 4 und 5).

Variante 4 wird trotz vieler städtebaulicher Qualitäten verworfen, da der Kopfbau im Zusammenspiel mit dem Aussenraum zur Badi zu gross wirkt. Variante 5 reduziert den Footprint des Kopfbaus, schafft eine neue Arrivée-Situation und gilt mit seiner Höhe (bis 30 m) als ortsbildverträglicher und weiter prüfenswert. Variante 6 wird verworfen, weil ein geschlossener Baukörper im Westen die Masstäblichkeit und die Durchlässigkeit zum Quartier aufhebt.

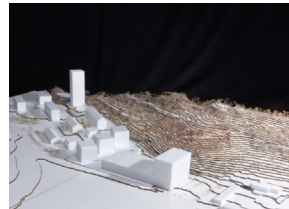
15/18 m Gebäudehöhe



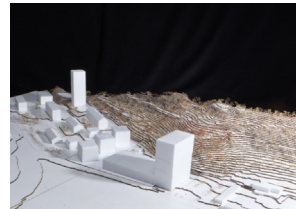
18/18 m Gebäudehöhe



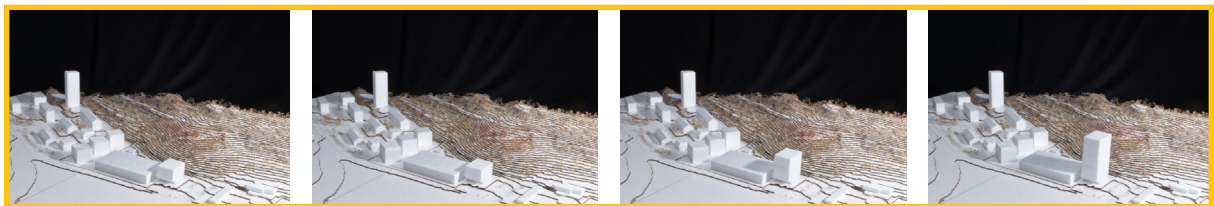
18/30 m Gebäudehöhe



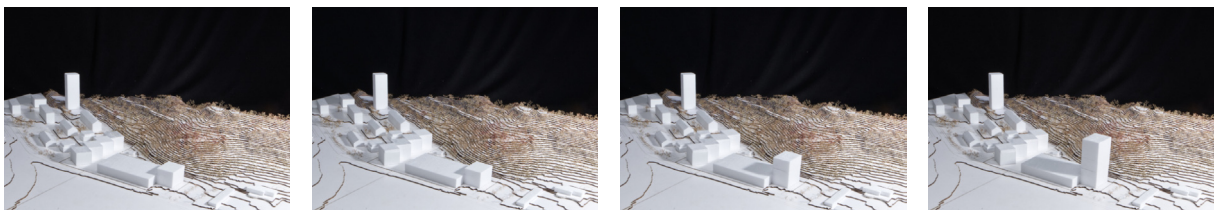
18/50 m Gebäudehöhe



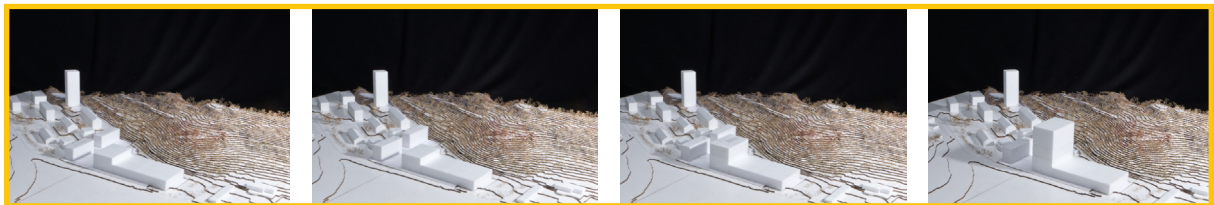
Variante 4



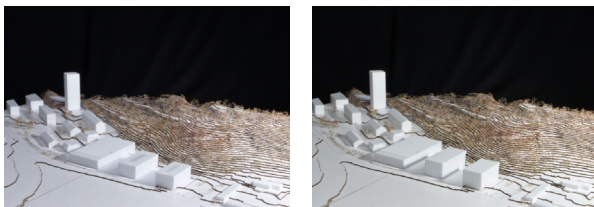
Variante 5 zur Vertiefung empfohlen



Variante 6



Variante 7 zur Vertiefung empfohlen



Variante 8 (15/15 und 18/18 m Gebäudehöhe)

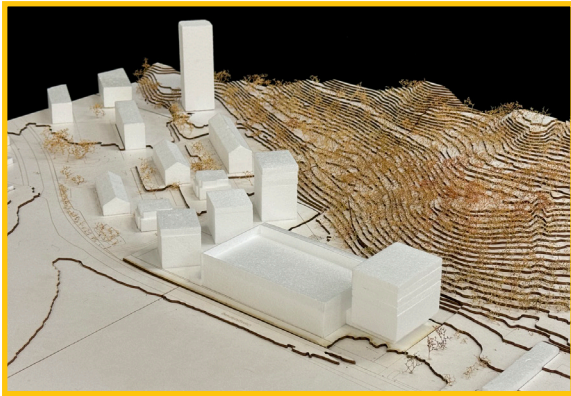
Variante 7 wird als prüfenswert beurteilt, da sie Wohnnutzungen im Inneren bündelt, eine Platzsituation schafft und eine klare Trennung zur Badi ermöglicht. Variante 8 wird abgelehnt, da die vertikale Staffelung eine harte Zäsur zum Wohnquartier erzeugt und die räumlich-funktionellen Bezüge zwischen Tennis- und Wohnnutzung verloren gehen. Insgesamt empfiehlt das Beurteilungsgremium die Varianten 5 und 7 als weiterzuverfolgende Ansätze.

3.3. Bestvariante

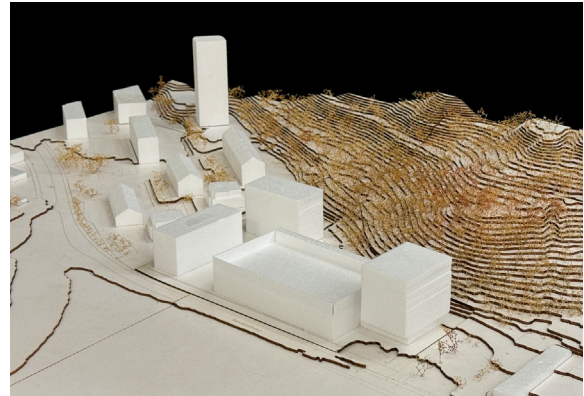
Das Bearbeitungsteam hat auf Basis der Varianten 5 und 7 weiterführende Ansätze entwickelt und im Modell räumlich dargestellt. Die Tennishalle erreicht aufgrund der Ballfänge auf dem Dach (ca. 4 – 6 m) eine beträchtliche Höhe und wirkt dadurch sehr mächtig, weshalb eine tiefe Setzung ins Terrain verfolgt wird. So lässt sich die Halle ruhiger in die Landschaft einfügen und mit Ergänzungsbauten kombinieren.

Der Kopfbau im Osten wird als städtebaulicher Akzent verstanden und definiert den Ortseingang von Ostermundigen. Eine mittige Platzierung des Kopfbaus mit klarer Trennung von Wohnen und Sport wird hingegen verworfen, da sie zu dichte räumliche Verhältnisse erzeugt, ein städtisches Muster entstehen lässt und keine ausreichende Spielfläche nach Art. 46 BauV zulässt.

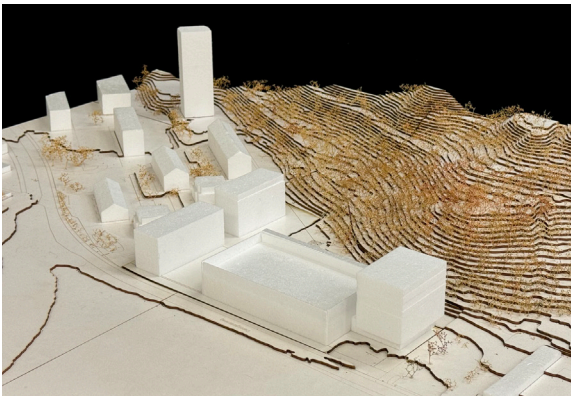
Im Westen sollen drei Punktbauten die bestehende Quartierstruktur aufnehmen und sich masstäblich einfügen. Zwei Riegelbauten ordnen sich ortsbaulich unzureichend in das Quartier ein. Insgesamt sind die Durchlässigkeit sowie die Durchblicke in den Wald zentral. Ergänzend ist eine sichere Fussgängerbeziehung entlang des Dennigkofenwegs sicherzustellen.



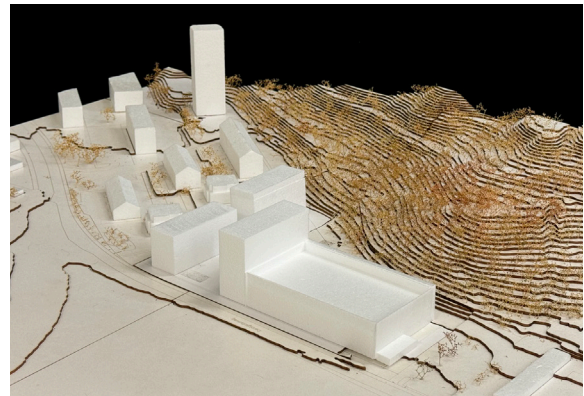
Variante 5.1 zur Weiterbearbeitung empfohlen



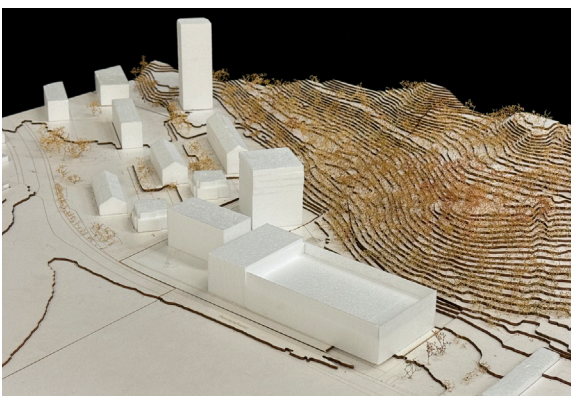
Variante 5.2



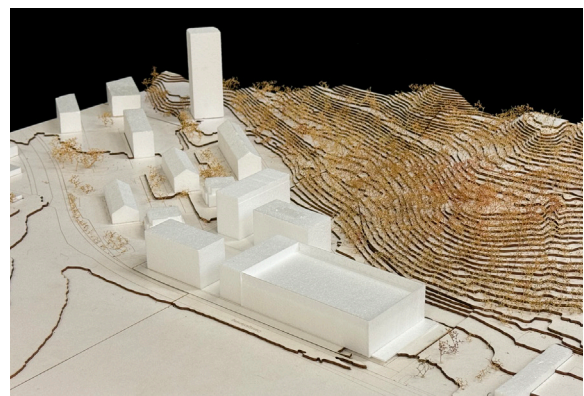
Variante 5.3



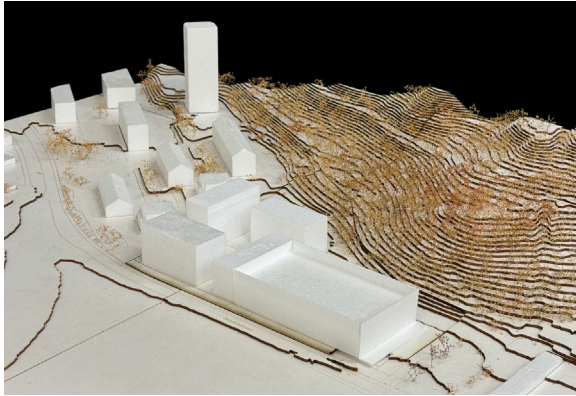
Variante 7.1



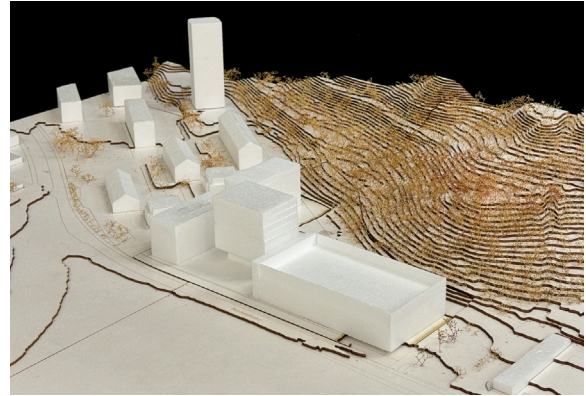
Variante 7.2



Variante 7.3



Variante 7.4



Variante 7.5

Das Beurteilungsgremium empfiehlt die Variante 5.1 zur weiteren Vertiefung. Sie überzeugt durch die Anordnung und die sinnvollen Höhenstapelungen gegen den Ostermundigenberg.

4. Richtprojekt

4.1. Baukörper und städtebauliche Setzung

Das Ensemble mit den drei in der Höhe gestaffelten Punktbauten und der im Boden abgesetzten Tennis-halle mit dem Signalen-Kopfbau, auch „Laterne“ genannt, dient als neues Eingangstor von Ostermundigen. Diese Entwicklung entspricht den Anforderungen an eine innere Verdichtung gemäss dem Raum-planungsgesetz aus dem Jahr 2014.

Die Laterne tritt als klar definiertes, filigranes Volumen in Erscheinung. Seine Gesamthöhe nimmt bewusst Bezug auf den natürlichen, durchschnittlich 30-40 m Höhenverlauf des Waldes, reagiert aber auch auf die nahliegende Topografie des Ostermundigenbergs, die dynamischen Blicke vom Dennigkofenweg und die Silhouette des Jura im Hintergrund. Dadurch entsteht eine massstäbliche Entsprechung zwischen gebauter Struktur und Kontext.

Die harmonischen Proportionen des Gebäudes erschaffen eine präzise Fuge zwischen Natur und Gebäudevolumen sowie zwischen Wald und Stadt. Sie ermöglichen Durch- und Fernblicke, ohne den Charakter des Volumens als Signal und Eingangstor zu Ostermundigen zu schwächen. Die horizontale Gliederung - im Kontrast zu den vertikalen Bäumen - sowie eine fein abgestimmte Verglasung sorgen trotz der Präsenz für eine zurückhaltende örtliche Einbindung.

Die Überbauung ist durch eine klare Abstufung geprägt: Vom 30 m hohen Kopfbau als städtebauliche „Laterne“ staffeln sich die Punktbauten über 27 m und 21 m bis auf 15 m ab.



Abb. 3: Höhenstaffelung der Bauten im lokalen Kontext

4.2. Architektonische Gestaltung

Die horizontale Gliederung - im Kontrast zu den vertikalen Bäumen - sowie eine fein abgestimmte Verglasung sorgen trotz der Präsenz für eine zurückhaltende örtliche Einbindung.



Abb. 4: Ansicht Südwest



Abb. 5: Ansicht



Abb. 6: Ansicht Süd



Abb. 7: Ansicht Nord

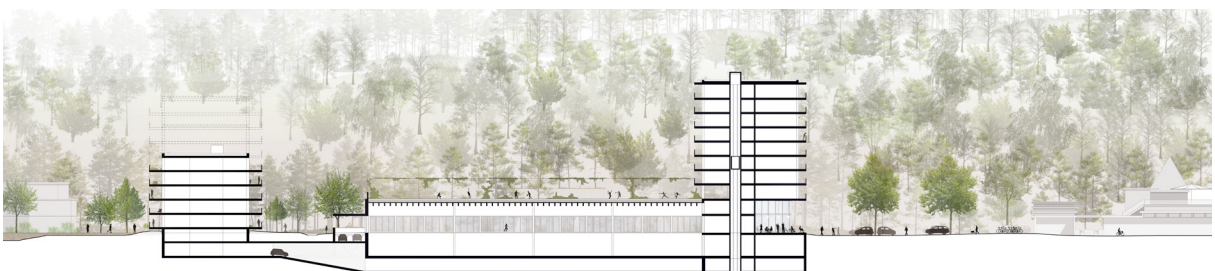


Abb. 8: Längsschnitt

4.3. Freiraumgestaltung und Aufenthaltsqualität

Ausgehend vom Wald wird eine starke Durchgrünung des Areals angestrebt, sodass eine grüne Fernwirkung entsteht. Vor dem Areal wird ein Grünfilter verfolgt. Hochstämme sollen eine attraktive Weitsicht aus dem Areal in den offenen Grünraum und in die Landschaft ermöglichen.



Abb. 9: Grünfilter vor der neuen Überbauung

Die bestehende, das Areal umgebende Vegetation von Föhren (im Wald), Obstbäumen (im angrenzenden Landwirtschaftsland), Platanen (auf dem Badi-Parkplatz) sowie markanten Eichen und anderen einheimischen Solitärbäumen soll standortgerechte Ergänzungen im Dennigkofenpark erhalten.

Es sind Erlen, Birken, Kiefern und Traubenkirschen als Solitäre oder in Gruppen denkbar. Der Abschluss zum Dennigkofenweg des mit Bäumen durchsetzten Grünstreifens ist für das Landschaftsbild von zentraler Bedeutung. In einer Interessensabwägung haben die Bäume zwischen Fussweg und Dennigkofenweg deshalb eine hohe Priorität.

Der Freiraum wird insgesamt naturnah und aneigenbar gestaltet. Die arealinterne Durchwegung wird auf die bestehenden Fusswege im Quartier sowie in den Wald abgestimmt. Dabei wird darauf geachtet, dass keine privatrechtlichen Abhängigkeiten zu Nachbarparzellen entstehen. Für das Langsamverkehrsnetz ist der Weg entlang des Dennigkofenwegs zentral. Die grössere zusammenhängende Spielfläche liegt nördlich der Tennishalle in der Mitte des Areals.

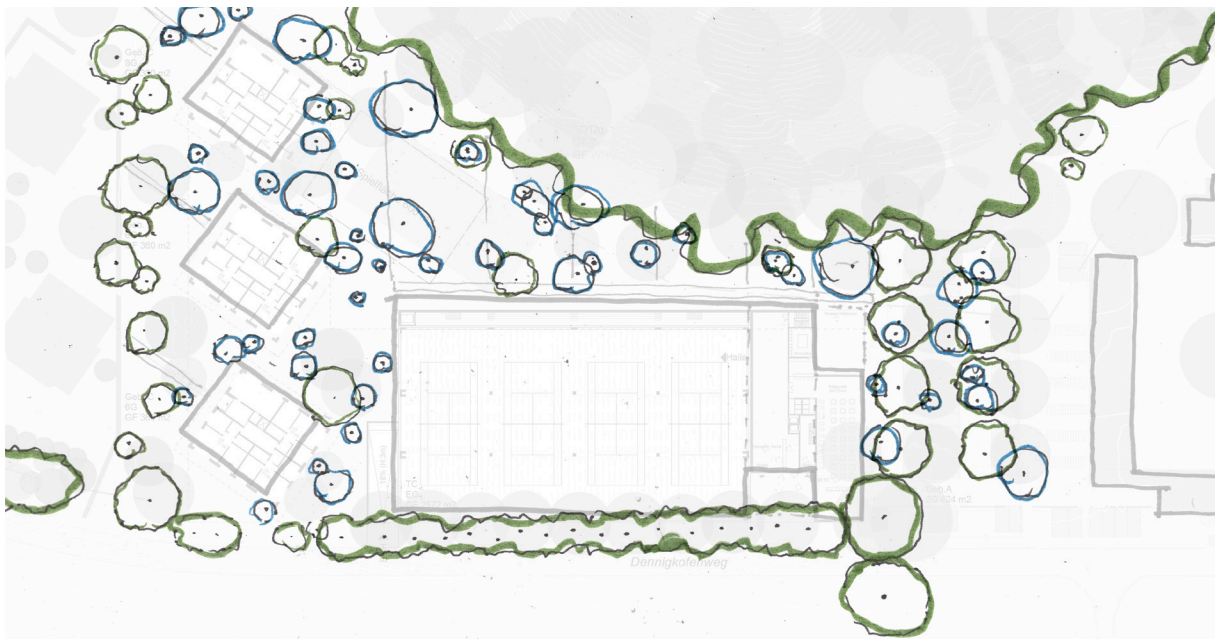


Abb. 10: Feuchtvegetation mit einheimischen Solitärbäumen und Baumgruppen



Abb. 11: Umgebungsgestaltungs- und Begrünungskonzept Dachaufsicht

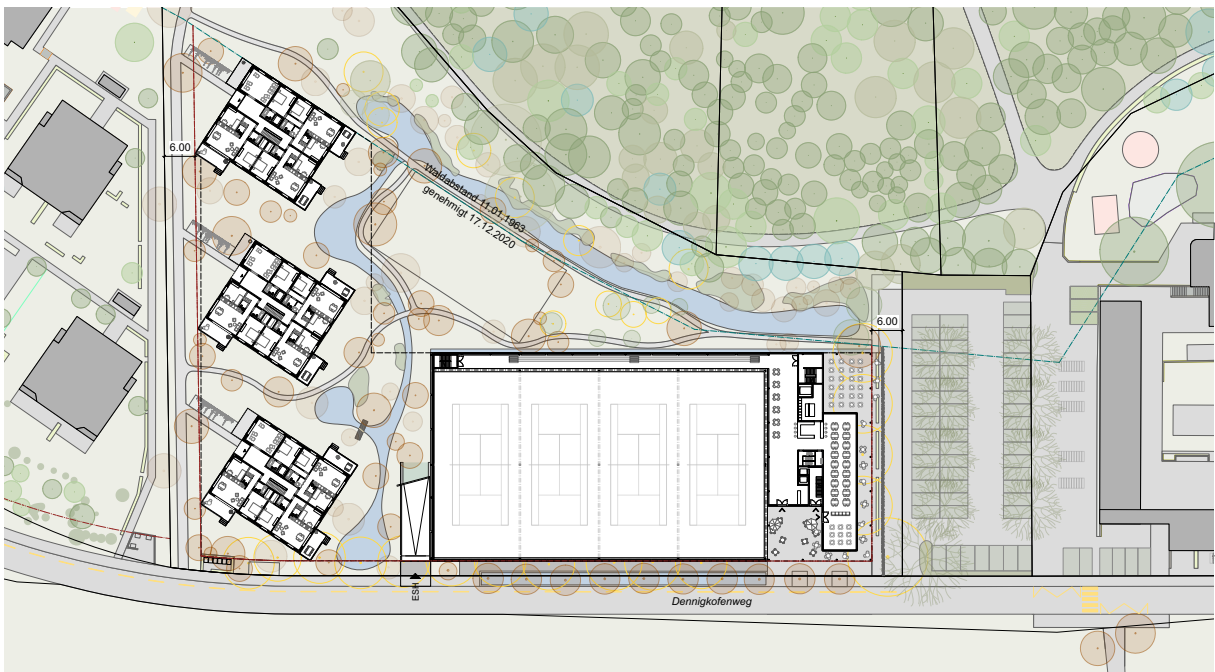


Abb. 12: Umgebungsgestaltungs- und Begrünungskonzept Erdgeschoss

4.4. Klima und Umwelt

Die kühlen Winde des Waldes strömen, natürlich hangabwärts, durch die Tennishalle. Dieser Effekt wird durch die wechselfeuchte Muldenlandschaft begünstigt. Zudem sorgen Bäume zwischen dem Dennigkofenweg und der Tennishalle für eine natürliche Beschattung des Baukörpers.

Das Zusammenspiel von wechselfeuchten Wiesen und grosskroniger Vegetation hat einen positiven Effekt auf die Kühlung des Areals. Zudem wird der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten, um Hitzeinseln vorzubeugen.

Das Areal weist kaum versiegelte Flächen auf und ist umspült von kühlendem Grün. Das Regenwasser wird kaskadiert über die retentierenden Gründächer, über oberirdische Wasserläufe in die Muldenlandschaft geleitet. Die enge Verwobenheit von Architektur und Landschaft wird somit zum prägenden Element.

Das Areal wird nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Aus diesem Grund wird momentan nicht von Altlasten ausgegangen. Sollten sich jedoch beim Bau Belastungen zeigen, werden mit der kantonalen Stelle entsprechende Massnahmen definiert.

Das kompakte Gebäudevolumen mit den auf dem Dach integrierten Tennisplätzen schafft Raum für qualitative Grünräume. So können reichhaltige Blumenwiesen und zusätzliche Gehölze realisiert werden. Ortstypische Vegetationsmuster werden über den Freiraum weitergedacht und verdichtet. Der Bereich zwischen Wald und Dennigkofenweg erfährt somit eine Intensivierung der Vegetationsstrukturen, welche einen grossen Wert zur Biodiversität stiften.

Die wechselfeuchte Muldenlandschaft dient einerseits der Versickerung von Dachflächen, schafft aber dadurch auch neue Lebensräume als Ergänzung zum vorhandenen Angebot. Die Dächer der Wohngebäude werden begrünt.

In den Zwischenräumen ist eine Retention (inkl. Dachwasser) in Filterbecken und Sickermulden vorgesehen. Die kühlende Wirkung der feuchten Umgebung sorgt gemeinsam mit den Talwinden des Ostermündigenbergs für eine Auskühlung des Areals.

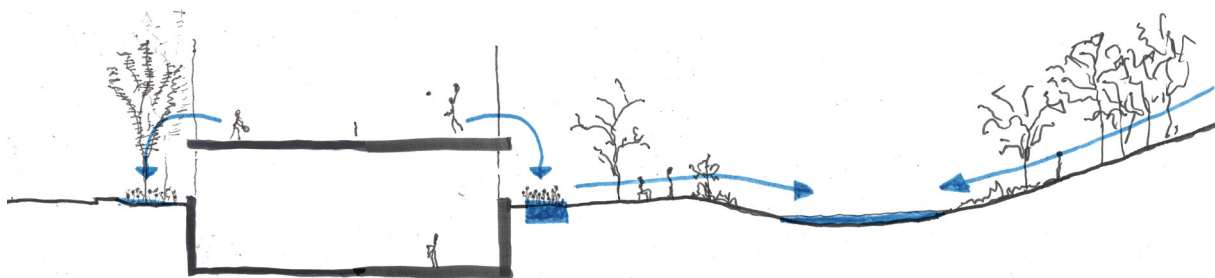


Abb. 13: Skizze zur Retention

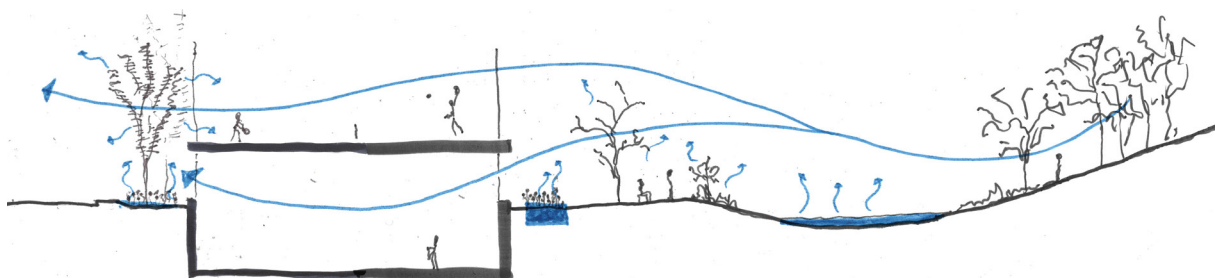


Abb. 14: Skizze zur Auskühlung mit Kaltluftströmen

4.5. Biodiversität und Entwässerung

Das Projekt zeichnet sich durch ein kompaktes Gebäudevolumen aus, wobei die Tennisplätze auf dem Dach der Halle integriert sind. Diese Anordnung ermöglicht es, wertvolle Bodenflächen freizuspielen und qualitativ hochwertige Grünräume zu schaffen. Dadurch können reichhaltige Blumenwiesen sowie zusätzliche Gehölzstrukturen realisiert werden.

Ortstypische Vegetationsmuster werden im Freiraumkonzept aufgenommen, weiterentwickelt und verdichtet. Insbesondere der Bereich zwischen Wald und Dennigkofenweg erfährt eine gezielte Intensivierung der Vegetationsstrukturen, wodurch ein bedeutender Mehrwert für die Biodiversität entsteht. Ergänzend dazu entsteht eine wechselfeuchte Muldenlandschaft, die einerseits der Versickerung von Dachflächenwasser dient und andererseits neue Lebensräume als Ergänzung zum bestehenden ökologischen Angebot schafft. Die Dächer der Wohngebäude werden ebenfalls begrünt und tragen so zusätzlich zur ökologischen Qualität des Areals bei.

Im Waldabstand befinden sich weder Bauwerke noch kantonal vorgeschriebene Spielflächen. Die Parzelle wird durch insgesamt 80 Neupflanzungen ökologisch verdichtet. Im Zuge der Wiederherstellung des natürlichen Terrains müssen jedoch 28 Bäume gerodet werden.

Die Aussenplätze führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt. Durch die Platzierung der Tennisplätze auf dem Hallendach wird die versiegelte Fläche reduziert, wodurch grosszügige Grün- und Freiflächen ermöglicht werden.

Das Entwässerungskonzept basiert auf einer naturnahen Lösung. Eine sanfte Modellierung am Böschungsfuss des Waldes nimmt sowohl Hangwasser als auch lokal anfallendes Regenwasser auf. Das Gefälle entlang des Waldrandes wird so gestaltet, dass das Wasser gezielt in Versickerungsmulden geleitet wird. Überläufe zwischen den einzelnen Mulden gewährleisten eine gleichmässige Verteilung auf dem gesamten Areal.

Das Oberflächenwasser wird zurückgehalten und versickert vor Ort. Sollte dennoch überschüssiges Wasser anfallen, wird dieses gedrosselt in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.



Abb. 15: Entwässerungskonzept mit Versickerungsmulden

4.6. Erschliessung und Parkierung

Das Richtprojekt sieht die Erstellung einer Tiefgarage vor, in welcher sämtliche Autoabstellfelder sowie rund drei Viertel der Veloabstellplätze untergebracht werden.

Die Anzahl der Abstellplätze wurde gemäss den geltenden rechtlichen Vorgaben und Normen ermittelt.

Bei den Autoabstellplätzen für die Wohnnutzung basiert die Berechnung auf den Vorgaben der Gemeinde, welche maximal einen Parkplatz pro Wohnung definiert. Gemäss Bauverordnung wären grundsätzlich 0.5 bis 2.0 Parkplätze pro Wohnung möglich. Die Parkierung für die übrigen Nutzungen wurde gemäss VSS-Norm berechnet.

Bei den Veloabstellplätzen wurde ebenfalls die VSS-Norm angewendet. Diese sieht einen höheren Bedarf vor als die kantonale Bauverordnung.

Gemäss aktuellem Planungsstand sind insgesamt folgende Abstell- und Parkplätze vorgesehen:

- 494 Veloabstellplätze
- 190 Autoparkplätze

Parkzonen für Cargobikes sind ebenfalls eingeplant.

Die Parkplätze in der Einstellhalle sind in erster Linie für das Tenniscenter sowie für die Wohnnutzungen auf dem Areal bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass die verschiedenen Nutzungen bedarfsgerecht erschlossen sind und die oberirdischen Flächen nicht zusätzlich belastet werden.

Das detaillierte Bewirtschaftungskonzept ist Bestandteil des weiteren Planungsprozesses. In diesem Zusammenhang werden unter anderem Ansätze einer kostenpflichtigen Bewirtschaftung geprüft, um eine Fremdnutzung der Kundenparkplätze in der Tiefgarage – insbesondere durch Badibesuchende – zu ermöglichen.

Im Rahmen des Projekts werden neue Wege erstellt:

- Zugang zu den drei Wohnhäusern für den Fuss- und Veloverkehr sowie für Notfallfahrzeuge
- Zwei zusätzliche Querverbindungen für den Fussverkehr

Durch das Areal verlaufen daher Fusswege, welche die interne Erschliessung gewährleisten. Der Zugang zum angrenzenden Wald bleibt weiterhin sichergestellt. Somit bleibt die Durchlässigkeit des Gebiets erhalten und die Erholungsräume bleiben für die Bevölkerung zugänglich.

Bei den Fusswegen handelt es sich nicht um öffentliche Wege im rechtlichen Sinn. Sie sind jedoch für alle Personen zugänglich und nutzbar. Bestehende Wege werden durch das Projekt nicht beeinträchtigt.

Für die Bauphase wird – wie bei vergleichbaren Vorhaben üblich – ein Verkehrskonzept erarbeitet. Ziel ist es, Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten und die Verkehrssicherheit jederzeit zu gewährleisten.

Die Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Schule Dennigkofen ist Bestandteil des laufenden Strassenprojekts der Gemeinde Ostermundigen und liegt ausserhalb des Einflussbereichs der Arealentwicklung „Dennigkofenpark“.

Der durch das Projekt zusätzlich generierte Verkehr ist im Vergleich zum heutigen Verkehrsaufkommen als unproblematisch einzustufen. Seitens Arealentwicklung werden sämtliche vorgeschriebenen Sicherheitsmassnahmen, wie beispielsweise die erforderlichen Sichtweiten, eingehalten.

Massnahmen zur Verbesserung des Veloverkehrs auf dem Dennigkofenweg (z. B. Anpassung des Strassenquerschnitts oder Herabsetzung der Geschwindigkeit) liegen ausserhalb des Einflussbereichs der Arealentwicklung „Dennigkofenpark“ und sind im Rahmen des kommunalen Strassenbauprojekts zu behandeln.

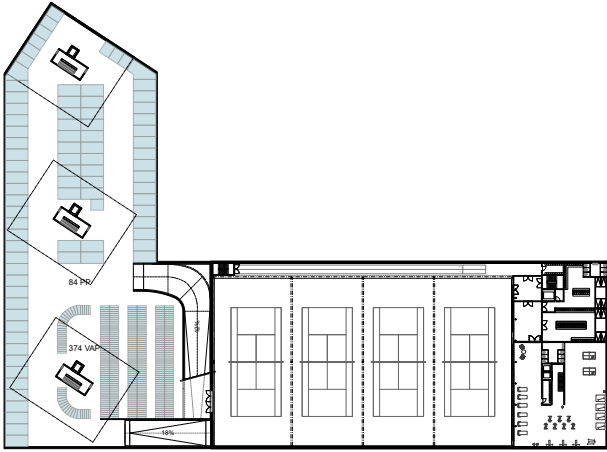


Abb. 16: Einstellhalle im ersten Untergeschoss (Parkierung Auto und Veloabstellplätze)

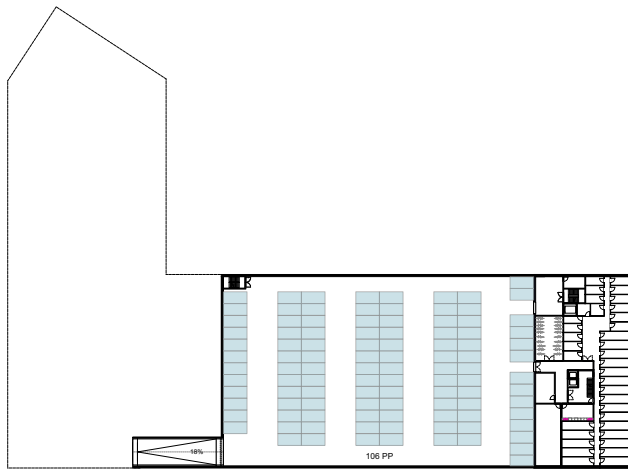


Abb. 17: Einstellhalle im zweiten Untergeschoss (Parkierung Auto)

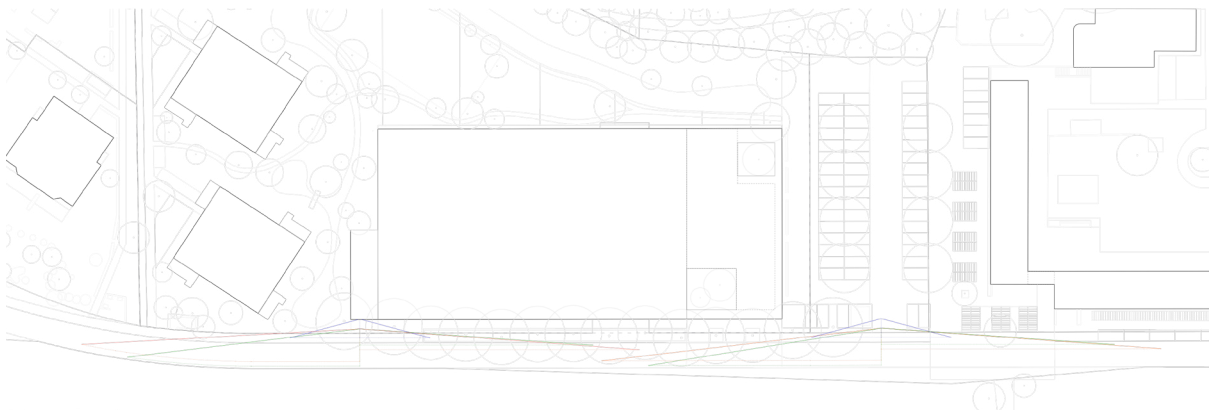


Abb. 18: Sichtbermen der Ein- und Ausfahrten Dennigkofenweg

4.7. Schnittstelle zum öffentlichen Raum „Vorplatz Badi“

Mit der geplanten Neubebauung wird der bestehende Parkplatz künftig von zwei Seiten räumlich stärker gefasst. Dadurch entsteht eine klarere Strukturierung des Areals sowie eine städtebauliche Aufwertung des Umfelds.

Die neuen Erdgeschossnutzungen (Restaurant) führen zu einer zusätzlichen Belebung des Gebiets. Dabei sprechen die Badi und das Tenniscenter unterschiedliche Zielgruppen an. Eine Konkurrenzsituation zwischen den Angeboten ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr ergänzen sich die Nutzungen gegenseitig und tragen zu einer vielfältigen und ausgewogenen Arealentwicklung bei.

Am Vorplatz der Badi sind lediglich untergeordnete Anpassungen vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt könnte projektbedingt leicht verschoben beziehungsweise optimiert werden. Unabhängig von der Arealentwicklung „Dennigkofenpark“ prüft die Gemeinde in einem separaten Verfahren eine mögliche Verbesserung der Situation durch eine Neuordnung der Veloabstellplätze sowie der betrieblichen Parkplätze.

Eine Veränderung des bestehenden Parkierungs- und Entsorgungsregimes ist nicht vorgesehen.

4.8. Energie und Nachhaltigkeit

Die Energieversorgung sämtlicher Gebäude erfolgt gemäss den Vorgaben des Energierichtplans mittels Erdsonden-Wärmepumpen. Damit wird eine nachhaltige und ressourcenschonende Wärmeversorgung sichergestellt.

Ob eine zusätzliche Zertifizierung (z. B. im Bereich Nachhaltigkeit oder Energieeffizienz) zweckmässig ist, wird im Rahmen des Vorprojekts abschliessend geprüft. Unabhängig davon werden im Zuge der Überbauungsordnung verbindliche Vorgaben zur Energie festgelegt, um die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen sicherzustellen.

Auf den Dachflächen ist eine optimierte Photovoltaikanlage (PV) vorgesehen. Ziel ist es, einen möglichst hohen Anteil des Eigenenergiebedarfs durch lokal produzierte Solarenergie abzudecken.

Sollte es zur Erfüllung der gesetzlichen Energieanforderungen erforderlich sein, werden ergänzend Photovoltaik-Module in den Fassaden geprüft. Eine solche Lösung würde gestalterisch und technisch sorgfältig in das Gesamtkonzept integriert werden.

In der Einstellhalle sind E-Ladestationen vorgesehen. Die genaue Anzahl sowie die technische Ausführung werden im Rahmen des Bauprojekts definiert. Damit wird eine zukunftsorientierte Infrastruktur für Elektromobilität geschaffen.

Die vorgesehenen Aussenplätze führen zu keiner erheblichen Umweltbeeinträchtigung. Durch die Anordnung der Tennisplätze auf dem Dach der Halle kann Bodenfläche eingespart werden. Dadurch wird der Versiegelungsgrad des Areals reduziert.

Diese kompakte Bauweise ermöglicht grosszügige Grün- und Freiflächen, welche zur ökologischen Qualität und zur Aufenthaltsqualität des Areals beitragen.

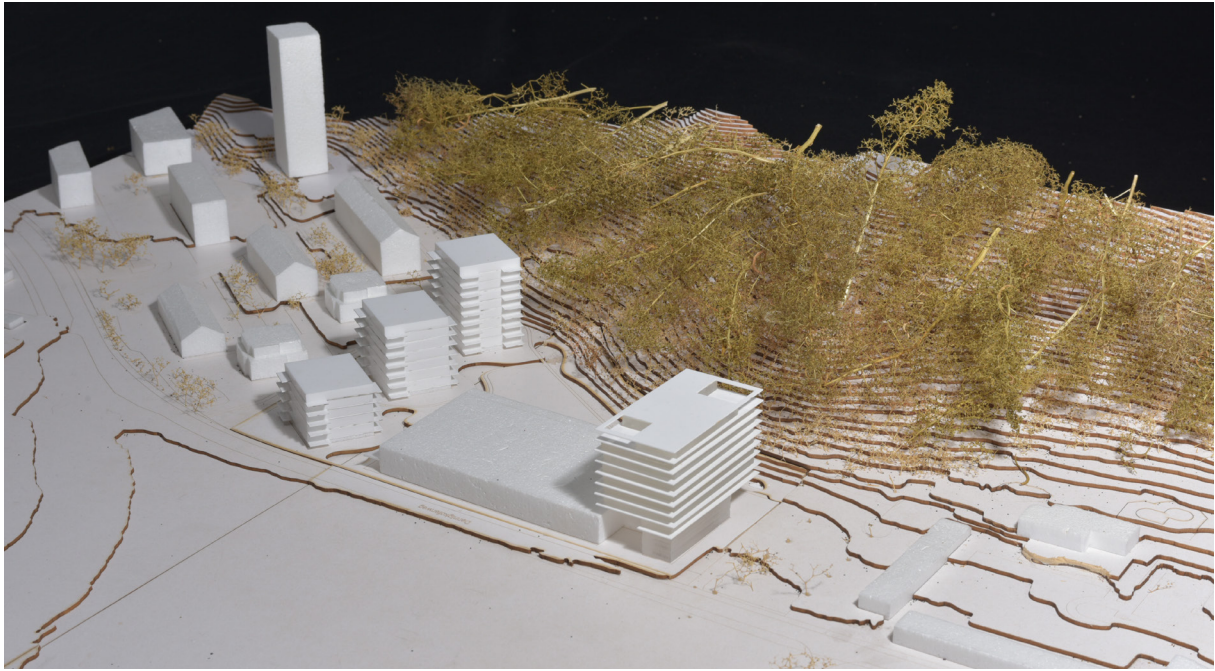


Abb. 19: Modellfoto



Abb. 20: Visualisierung Eingangsbereich

5. Genehmigung

Der Gemeinderat Ostermundigen hat an der Sitzung vom 17.03.2026 das Richtprojekt zur Arealentwicklung „Dennigkofenpark“ und den Schlussbericht zum Werkstattverfahren „Dennigkofenpark“ verabschiedet.

Fachexpert:innen (BUG)

Alexander Wahli, Planungskommission

Architektur (Vorsitz)

Christof Goldschmid, Fachgruppe Bau & Gestaltung

Architektur

Simone Hänggi, Fachgruppe Bau & Gestaltung

Landschaftsarchitektur

Sachexpert:innen (BUG)

Thomas Iten, Gemeindepräsident Ostermundigen

Gemeinde

Peter Müller, Leiter Hochbau Ostermundigen

Gemeinde

Claudia Hauswirth, Gemeindeplanerin Ostermundigen

Gemeinde

Michel Kratochvil, STS Squash- und Tennissportanlagen AG

Bauherr/Grundeigentümer

Beilagen

- Beilage 1: Vorgehenskonzept vom 08.10.2024

Panorama AG
Raumplanung Architektur und Landschaft
panorama-ag.ch | info@panorama-ag.ch

Fabrikstrasse 20A
3012 Bern
+41 31 326 44 44

Gibelinstrasse 2
4500 Solothurn
+41 32 625 24 42