

BESCHLUSS GROSSER GEMEINDERAT

Gemeinde Ostermundigen

Überbauungsordnung «Poststrasse Süd»

mit Baureglements- und Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften (UeV)

Die UeO besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Ausschnitt Zonenplan Mitte und Auszug Baureglement
- Anpassung Überbauungsordnung ZPP 27 Sektor C «Bernstrasse/Bahnhofplatz»
- Anpassung «Gestaltungsrichtplan Bernstrasse West»
- Anpassung Überbauungsordnung Nr. 29 «Poststrasse»
- Richtprojekt
- Bericht «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge»
- Lärmschutznachweis
- Verkehrskonzept
- Einstufungsüberprüfung Bernstr. 31
- Kurzgutachten Bernstr. 31
- Gutachten Poststrasse 7
- Mitwirkungsbericht

17. September 2019

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Ostermundigen
Bernstrasse 65D
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Bauherrschaft:

HRS Real Estate AG
Feldstrasse 30
3073 Gümligen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Barbara Bütikofer, Geografin M.A.
Fabienne Herzog, Geografin MSc

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Poststrasse Süd» bezweckt eine verdichtete, qualitativ hochwertige Dienstleistungsüberbauung mit Grünflächen und optimaler Führung und Verknüpfung des motorisierten und des Langsamverkehrs.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem grauen Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften und der Überbauungsplan nichts Anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des jeweils rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Ostermundigen, soweit die Bestimmungen der BMBV¹ nicht vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der UeO
- die Baubereiche für Gebäude² mit Nummerierung und Bezeichnung der Eckpunkte
- die Baulinie
- die Baulinie im 1. Vollgeschoss
- der Bereich für private Veloabstellplätze
- der Bereich für öffentliche Veloabstellplätze
- der öffentliche Aussenraum
- die öffentliche Erschliessungsfläche
- der Raumbedarf für die Detailerschliessung Poststrasse
- der private Aussenraum
- der Bereich Strassenanschluss zu den Parkieranlagen
- der Bereich Strassenanschluss zur LKW-Anlieferung
- der Freihaltebereich Zugang Personenunterführung
- der Bereich Wiederaufbau Gebäude Poststrasse 7

¹ Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

² Gemäss Definition Art. 2 BMBV

Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- die Baulinie ausserhalb der UeO
- das Strassenprojekt gemäss der UeO «Bahnhofplatz»
- Bereich Anlagegrenzwert Fahrleitung

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Folgende Nutzungen sind zulässig:

Baubereich 1:

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Verkauf im Umfang von maximal 1'450 m² Geschossfläche³.

Baubereich 2:

- Dienstleistung, Gewerbe
- Ab dem 2. Vollgeschoss ist zusätzlich Wohnen möglich

Gebäude Poststrasse 7 (bei allfälligem Wiederaufbau):

- Dienstleistung
- Gewerbe
- Gastronomie/Kultur

² Empfindliche Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Kita, Schule, Alters- oder Pflegeheim, Spital etc.) sind nicht zulässig.

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die Baubereiche mit Baulinie bezeichnen die maximale Ausdehnung der Gebäude. Die Baulinie 1. Vollgeschoss bezeichnet den minimalen Rücksprung des 1. Vollgeschosses gegenüber der Fassade des darüber liegenden Vollgeschosses.

² Für die Baubereiche gelten die folgenden Nutzungsmasse

- Baubereich 1: minimal 15'000 m² GFo, maximal 16'200 m² GFo⁴.
- Baubereich 2: maximal 1'100 m² GFo.
- Bereich Wiederaufbau Gebäude Poststrasse 7: 200 m² GFo.

³ Geschossfläche gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG.

Vgl. auch AGR (2018): Arbeitshilfe «Detailhandelseinrichtungen».

⁴ Als oberirdische Geschossfläche gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss. Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der unter-, Dach- und Attikageschosse. Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

³ Eine Nutzungserhöhung bei energieeffizientem Bauen gemäss Art. 57a des Baureglements der Gemeinde Ostermundigen ist ausgeschlossen.

⁴ Im Baubereich 1 gilt eine maximale Gesamthöhe⁵ von 30 m. Im Baubereich 2 gilt eine maximale Gesamthöhe von 15 m.

⁵ Das Gebäude im Baubereich 2 muss gegenüber der Bernstrasse und der Altbebauung eine klare Gebäudeform aufweisen. Im Baubereich 2 ist eine Rückversetzung des obersten Geschosses gegenüber der darunterliegenden Fassade nur im Bereich der Nord- und Westfassade zulässig.

Art. 7

Bauten und Anlagen
ausserhalb der Bau-
bereiche

¹ An- und Kleinbauten wie beispielsweise gedeckte Veloabstellplätze, Überdachungen von Spielgeräten, Feuerstellen und dergleichen sind im öffentlichen und im privaten Aussenraum zulässig, wenn sie eine anrechenbare Gebäudefläche von 20 m² und eine Fassadenhöhe traufseitig von 3.00 m nicht überschreiten und sich gut in den Aussenraum integrieren.

² Für Überdachungen in den Bereichen für private und öffentliche Veloabstellplätze gilt eine maximale Fassadenhöhe traufseitig von 5.00 m. Die Gebäudelängen und -flächen sowie Bauabstände sind innerhalb dieser Bereiche nicht begrenzt.

³ Im Baubereich 1 dürfen Vordächer an der Süd- und der Ostfassade im Bereich der Eingänge zu den Verkaufs- und Gastronutzungen ab der Fassadenfront gemessen max. 2.50 m Tiefe aufweisen.

Art. 8

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten⁶ dürfen bis 1 m an die Grundstücksgrenze reichen.

Art. 9

Lärmschutz

¹ Im gesamten Wirkungsbereich der UeO «Poststrasse Süd» gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

² Bauten entlang der Bahnlinie sind mit Lärmschutz- und Schallabsorptionsmassnahmen auszustatten.

⁵ Gemäss Art. 14 BMBV.

⁶ Gemäss Art. 5 BMBV sind unterirdische Bauten Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstung, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

3. Baugestaltung

Art. 10

Grundsätze

¹ Die Bauten und Anlagen sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, Anordnung und Volumetrie, Dach- und Fassadengestaltung, Material und Farbe sowie weiterer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Bebauung entlang der Bernstrasse sowie der laufenden Planungen im ESP-Perimeter eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die im Anhang des vorliegenden Dokuments verzeichneten konstituierenden Elemente des Richtprojekts sind in der weiteren Planung als verbindliche Inhalte zu berücksichtigen. Die Erarbeitung des Bauprojekts wird zwecks Qualitätssicherung bis zur Einreichung des Baugesuchs bei der zuständigen Behörde durch einen externen Gestaltungsbeirat begleitet.

² Es ist zu prüfen, ob das Gebäude Poststrasse Nr. 7 auf der Parzelle Nr. 2526 an einen anderen Ort versetzt werden kann. Die Verschiebung des Gebäudes ist vor der Genehmigung der UeO «Poststrasse Süd» zwischen der Gemeinde, kantonalen Denkmalpflege und der Bauherrschaft vertraglich sicherzustellen.

Art. 11

Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden sind entsprechend den jeweiligen Nutzungen, der angrenzenden Aussenräume sowie der Lärmproblematik zu gestalten und angemessen zu befenstern. Die Vorgaben gemäss Art. 27 UeV sind zwingend zu berücksichtigen.

² Die Fassaden des 1. Vollgeschosses sind weitgehend transparent zu gestalten, so dass der optische Bezug zwischen den Aussenräumen und den Nutzungen des 1. Vollgeschosses sichergestellt wird. Gegenüber den öffentlichen Erschliessungsflächen sind blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Schaufenster unzulässig.

Art. 12

Dachgestaltung

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig. Nicht begehbare und nicht mit Haustechnik oder Solaranlagen belegte Flachdächer oder Flachdachteile sind extensiv zu begrünen.

4. Aussenraumgestaltung

Art. 13

- Grundsätze
- ¹ Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die im Anhang des vorliegenden Dokuments verzeichneten konstituierenden Elemente des Richtprojekts sind in der weiteren Planung als verbindliche Inhalte zu berücksichtigen.
- ² Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. D BewD einzureichen.

Art. 14

- Öffentliche Erschliessungsfläche
- ¹ Die öffentliche Erschliessungsfläche dient der Erschliessung für den Langsamverkehr, der Realisierung von Strassenanschlüssen sowie der Sicherstellung der Notzufahrt.
- ² Die öffentlichen Erschliessungsflächen sind befestigt, urban und frei zugänglich zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten. Eine Begrünung/Bepflanzung sowie Aussenbestuhlungen bzw. -verkauf welche diese Urbanität unterstützt sind zulässig.

Art. 15

- Öffentlicher Aussenraum
- ¹ Der öffentliche Aussenraum dient den Nutzerinnen und Nutzern der Überbauung im Wirkungsbereich der UeO als Aufenthaltsfläche und ist attraktiv zu gestalten und zu möblieren. Die Fläche ist möglichst zu begrünen und öffentlich zugänglich zu halten.
- ² Das Gebäude Poststrasse Nr. 7 kann in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich im öffentlichen Aussenraum wiederaufgebaut werden. Der exakte Standort wird im Baubewilligungsverfahren zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege festgelegt.

Art. 16

- Privater Aussenraum
- Der private Aussenraum dient den angrenzenden Nutzungen des 1. Vollgeschosses im Baubereich 2. Mindestens 40% der als privater Aussenraum bezeichneten Fläche sind zu begrünen.

Art. 17

Aufenthaltsbereiche und Spielplätze Für den Umfang und die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und der Spielplätze gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42 ff BauV.

Art. 18

Bepflanzung Die Bepflanzung soll mit standortgerechten und überwiegend einheimischen Arten erfolgen.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 19

Erschliessung MIV, Zu- und Wegfahrt, Parkierungsanlagen und Anlieferung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Detailerschliessung Poststrasse.

² Die Zu- und Wegfahrt zu den Parkierungsanlagen sowie zur LKW-Anlieferung erfolgen in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen ab der Poststrasse.

³ Die LKW-Anlieferung ist in das Bauvolumen im Baubereich 1 zu integrieren. Sie ist so zu konzipieren, dass die Ausfahrt auf die Poststrasse vorwärts erfolgt und die erforderlichen Sichtweiten sichergestellt sind.

⁴ Die Anlieferung für Nutzungen im südlichen Teil des Baubereichs 1 hat – sofern sie nicht im Rahmen der LKW-Anlieferung gemäss Abs. 3 erfolgen kann – mit Lieferwagen entlang der Poststrasse zu erfolgen, wobei die öffentliche Erschliessungsfläche nicht beansprucht werden darf. Diese sekundäre Anlieferung ist auf die Gestaltung der Poststrasse und die oberirdische Parkierung gemäss Art. 21 Abs. 4 abzustimmen.

⁵ Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit des Langsamverkehrs zu treffen.

Art. 20

Detailerschliessung

¹ Die für die Detailerschliessung zur Verfügung stehende Fläche ist im Überbauungsplan festgelegt.

² Die Gestaltung der Detailerschliessung hat sich an den angrenzenden Bauten und Nutzungen sowie am Koexistenzprinzip zu orientieren.

Art. 21

Autoabstellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen Anzahl Autoabstellplätze richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 49ff BauV, wobei die ermittelte Bandbreite wie folgt gekürzt wird:

- Obergrenze: -30%
- Untergrenze: -30%

² Von der Kürzung ausgenommen ist ein grosses Vorhaben gemäss Art. 53 BauV bei dem anstelle einer Bandbreite der Grundbedarf festgelegt wird. In diesem Fall ist eine Erhöhung des ermittelten Grundbedarfs nach Art 53. Abs. 4 BauV nicht zulässig.

³ Die Autoabstellplätze für die Bewohner, Kunden und Angestellten der Nutzungen im Wirkungsbereich der UeO sind in einer Einstellhalle anzuordnen.

⁴ Oberirdische Parkplätze sind nur in der öffentlichen Erschliessungsfläche entlang der Poststrasse zulässig. Ihre maximale Anzahl wird auf 15 beschränkt. Diese Parkplätze sind nicht an den Parkplatzbedarf gemäss Absatz 1 anzurechnen.

Art. 22

Veloabstellplätze

¹ Die Berechnung der notwendigen privaten Veloabstellplätze für die Nutzungen in den Baubereichen 1 und 2 richtet sich nach den Bestimmungen gemäss Art. 54c BauV. Erzeugen die Nutzungen im Baubereich 1 einen unterdurchschnittlichen Bedarf an Veloabstellplätzen kann die ermittelte Anzahl im Baubewilligungsverfahren durch die Baubewilligungsbehörde angemessen herabgesetzt werden.

² Für die öffentliche Bahnhofsnutzung werden in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich 160 öffentliche Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt. Der öffentliche Raum ist in diesem Bereich durchlässig und urban zu gestalten sowie angemessen zu beleuchten. Die Sichtbeziehung zwischen der Poststrasse und der Personenunterführung «Nord» ist zu gewährleisten.

Art. 23

Öffentliche Fusswegverbindung

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Erschliessungsflächen und die Detailerschliessung Poststrasse.

Art. 24

Erschliessung Bahnhofunterführung Die Erschliessung der neuen Personenunterführung «Nord» erfolgt in dem im Überbauungsplan bezeichneten Freihaltebereich Zugang Personenunterführung. Es ist ein attraktiver, direkt ab der Poststrasse erreichbarer und sichtbarer Zugangsbereich sicherzustellen.

Art. 25

Containerabstellplätze Die Containerabstellplätze zum Baubereich 1 sind innerhalb des Baubereichs vorzusehen. Zum Gebäude im Baubereich 2 ist ein solcher auch ausserhalb des Baubereichs zulässig, die baupolizeilichen Masse richten sich nach Art. 7 Abs. 1.

6. Umwelt

Art. 26

Energie- und Wärmeversorgung ¹ Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist an den Wärmeverbund Mösli anzuschliessen.

² Sofern nicht an den Wärmeverbund angeschlossen werden kann, ist für Heizung und Warmwasser niederwertige Abwärme/Holz zu verwenden. Wenn ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird, kann auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe verwendet werden.

Art. 27

Störfallvorsorge Zugunsten der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- Spezifische Konzeption der Fassade, so dass sie im Ereignisfall bis zum Abschluss der Evakuierung des Gebäudes Stand hält.
- Anordnen der Hauptfluchtwege auf der gleisabgewandten Seite des Gebäudes und in angemessenem Abstand zum Tanklager.
- Für den Betrieb des Gebäudes: Evakuationskonzept und sorgfältige Instruktion des Fluchtverhaltens.

Solange das nördlich des Baubereichs 1 bestehende Tanklager in Betrieb ist, dürfen sich in den nach Norden ausgerichteten Räumen des Neubaus im Baubereich 1 nicht mehr als 15 Personen dauerhaft aufhalten oder es sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens alternative Konzepte aufzuzeigen. Zum temporären Schutz der Personen im öffentlichen Raum sind im Rahmen der Baueingabe geeignete Massnahmen umzusetzen.

Art. 28

Magerwiese Allfällige Ersatzmassnahmen im Zusammenhang mit der geschützten Magerwiese im Bereich des Bahndamms werden in Absprache mit der SBB gelöst.

7. Weitere Bestimmungen

Art. 29

Vertragliche Sicherstellung Der Vollzug der UeO ist soweit erforderlich bis zur Genehmigung vertraglich sicherzustellen.

Art. 30

Aufhebung bestehender Vorschriften Die UeO «Poststrasse Süd» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die Festlegungen der Grundordnung, der Baulinien gemäss Regierungsratsbeschluss vom 25.06.1946 und 09.10.1956, der UeO ZPP 27 Sektor C «Bernstrasse/Bahnhofplatz» vom 26.07.2002 sowie des «Gestaltungsrichtplans Bernstrasse West» vom 17.03.1995.

Art. 31

Inkrafttreten Die UeO tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Anhang

Konstituierende Elemente des Richtprojekts

- Lineare Anordnung des Baukörpers zwischen Bahndamm und Poststrasse.
- Ablesbarkeit der Traufhöhe des Hauptvolumens auf einer Höhe von ca. 22 m auf der Quartierseite.
- Differenzierter Gebäudeabschluss über der Traufhöhe.
- Differenzierte Fassadengestaltung je Kontext.
- Ablesbarkeit des Sockelgeschosses mit Transparenz zum öffentlichen Raum.
- Baumbepflanzung beidseitig der Poststrasse.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 2. April bis 15. Mai 2015
Vorprüfung vom 11. Mai 2019

Publikation im Amtsanzeiger vom 7. und 9. August 2019
Publikation im Amtsblatt vom 7. August 2019
Öffentliche Auflage vom 8. Aug. bis 7. Sept. 2019
Einspracheverhandlungen am 13. September 2019
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 2
Rechtsverwahrungen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. September 2019

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ...

Die Präsidentin

Der Sekretär

.....
Silvia Fels

.....
Jürg Kumli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Ostermundigen, ...

Die Gemeindeschreiberin

.....
Barbara Steudler

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**