



# Überbauungsordnung «San Siro» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung

## Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus

- Überbauungsplan Massstab 1: 500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

Beschluss GR

7. Januar 2020

## Inhalt

Art. 1	Planungszweck.....	3
Art. 2	Wirkungsbereich.....	3
Art. 3	Stellung zur Grundordnung.....	3
Art. 4	Massprojekt.....	3
Art. 5	Inhalt des Überbauungsplans.....	3
Art. 6	Art der Nutzung.....	4
Art. 7	Mass der Nutzung.....	4
Art. 8	Baubereich.....	4
Art. 9	Höhe.....	4
Art. 10	Gestaltung allgemein.....	5
Art. 11	Dachgestaltung.....	5
Art. 12	Aussenräume.....	6
Art. 13	Arealerschliessung.....	6
Art. 14	Parkierung.....	7
Art. 15	Lärmschutz.....	7
Art. 16	Energie.....	7
Art. 17	Etappierung.....	7
Art. 18	Inkrafttreten.....	8
	Genehmigungsvermerke.....	9

Planungszweck	<b>Art. 1</b>  Die Überbauungsordnung «San Siro» ermöglicht die Erstellung einer ganzheitlich konzipierten und gestalteten sowie städtebaulich qualitätsvollen Überbauung im westlichen Teil und eines öffentlichen Grünraums im östlichen Teil des Areals.
Wirkungsbereich	<b>Art. 2</b>  Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.
Stellung zur Grundordnung	<b>Art. 3</b>  Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ostermundigen sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.
Massprojekt	<b>Art. 4</b>  Das in einem Workshopverfahren erarbeitete Massprojekt «San Siro» vom 3. September 2018 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Aussen- und Grünräume beizuziehen.  <b>Art. 5</b>
Inhalt des Überbauungsplans	<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Lage und Abmessung der Baubereiche A bis C (Punktbauten)</li><li>– Lage und Abmessung der Baubereiche D bis F (Längsbauten)</li><li>– Lage und Abmessung des Baubereichs für Unterniveaubauten</li><li>– Baulinie mit Anbaupflicht «Ahornstrasse»</li><li>– Lage unterirdische Versickerungsanlage (bestehend)</li><li>– Lage der Aussenräume der Überbauung (Zwischenzonen und Vorzonen zum öffentlichen Strassenraum)</li><li>– Lage des Freiraumsektors «Grünraum»</li><li>– Lage und Abmessung des Bereichs Spielfläche nach Art. 46 BauV</li><li>– Lage des Bereichs für öffentliche Fusswege</li></ul> <sup>2</sup> Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:

- Massprojekt vom 3. September 2018
- Lage der Ein- und Ausfahrt Einstellhalle (ungefähre Lage)

Art der Nutzung

**Art. 6**

- <sup>1</sup> Für die Nutzungsart gilt die Wohnzone gemäss Art. 59 Baureglement.
- <sup>2</sup> Für die Nutzungsart gilt im Freiraumsektor «Grünraum»:
  - öffentliche Grün-, Aufenthalts- und Spielflächen
  - öffentliche Sport- und Freizeitnutzungen

Mass der Nutzung

**Art. 7**

- <sup>1</sup> Die in den Baubereichen A bis F zulässige Geschossfläche oberirdisch (Art. 28 Abs. 2 BMBV) beträgt insgesamt minimal 15'000 m<sup>2</sup> und maximal 22'500 m<sup>2</sup>.
- <sup>2</sup> Die Geschosszahl beträgt :
  - in den Baubereichen A bis C maximal 8 Vollgeschosse (1 Sockelgeschoss und 7 Obergeschosse)
  - in den Baubereichen D bis F maximal 5 Vollgeschosse
- <sup>3</sup> Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel unter 1.20 m über der Fassadenlinie.
- <sup>4</sup> Unterniveaubauten: über massgebendem Terrain zulässig unter 2.00 m.

Baubereich

**Art. 8**

- <sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- <sup>2</sup> Im Bereich der Baulinie mit Anbaupflicht darf die Fassadenflucht einen Abstand von höchstens 0.50 m von der Baufeldgrenze aufweisen.
- <sup>3</sup> Auskragende Bauteile (Vordächer, Bris Soleil, Simse, Vorkehrer für Sonnen- oder Lärmschutz und dgl.) dürfen maximal 1.00 m über die Baubereichsgrenzen hinausragen.
- <sup>4</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie einen Grenzabstand von mind. 1.00 m einhalten (innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung muss kein Grenzabstand eingehalten werden).

Höhe

**Art. 9**

- <sup>1</sup> Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten nicht überschreiten:
  - a) im Baubereich A .....594.90 m.ü.M.
  - b) im Baubereich B .....595.40 m.ü.M.
  - c) im Baubereich C .....595.90 m.ü.M.
  - d) im Baubereich D .....588.50 m.ü.M.
  - e) im Baubereich E .....589.00 m.ü.M.
  - f) im Baubereich F .....589.50 m.ü.M.
- <sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten gemäss Art. 51 Abs. 5 Baureglement dürfen die Kote gemäss Art. 8 Abs. 1 um das technisch bedingte Minimum überragen.

Gestaltung allgemein

**Art. 10**

- <sup>1</sup> An die Gestaltung der Baukörper und der Aussenräume werden hohe Anforderungen gestellt.
- <sup>2</sup> Für die Gestaltung der Überbauung als städtebauliche Einheit ist das Massprojekt «San Siro» vom 3. September 2018 beizuziehen (vgl. Art. 4).
- <sup>3</sup> Für die Überbauung gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - «Knicke» in den Fassadenfluchten der Längsbauten
  - Längsbauten mit Hochparterre zur Ahornstrasse hin und gegenüber den Punktbauten
  - Punktbauten mit komplett sichtbarem Sockelgeschoss am Schiessplatzweg und Hochparterre gegenüber der Zwischenzone
  - Orientierung der Hauseingänge ohne Niveaudifferenz auf die Zwischenzonen resp. beim Sockelgeschoss auf den Schiessplatzweg
  - Nicht geschlossene Erscheinung der Südfassaden der drei Längsbauten
  
  - Loggien (anstelle von auskragenden Balkone), welche sich mit einem Hochparterre vom Aussenraum resp. den Zwischenzonen absetzen
- <sup>4</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind zur gestalterischen Beurteilung und Beratung der kommunalen Fachgruppe Bau und Gestaltung zu unterbreiten (gemäss Art. 42 Abs. 4 Baureglement).

## Dachgestaltung

### Art. 11

- <sup>1</sup> Für die Dachgestaltung der Überbauung ist das Massprojekt «San Siro» vom 3. September 2018 beizuziehen (vgl. Art. 4).
- <sup>2</sup> Die Dächer der Baubereiche A bis C sind als Flachdach auszubilden und mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 51 Abs. 5 Baureglement extensiv zu begrünen.
- <sup>3</sup> Die Dächer der Baubereiche D bis F sind als schwach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 5° und einer First senkrecht zur Längs-fassade auszubilden sowie mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten gemäss Art. 51 Abs. 5 Baureglement extensiv zu begrünen.
- <sup>4</sup> Auf den Dächern sind keine Terrassenbereiche zulässig.

## Aussenräume

### Art. 12

- <sup>1</sup> Die Aussenräume der Überbauung sowie der Freiraumsektor «Grünraum» sind jeweils nach einem gemeinsamen Konzept zu gestalten, es ist das Massprojekt «San Siro» vom 3. September 2018 beizuziehen (vgl. Art. 4).
- <sup>2</sup> Für die Aussenräume der Überbauung gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - Spürbares Durchfliessen des Geländes durch die Bebauung von Süd nach Nord.
  - An geeigneten Stellen sind im Interesse der Durchlässigkeit allgemein zugängliche Nord –Süd Fussgängerverbindungen vorzusehen.
  - Zwischenzone «Ost-West» als für die Siedlung übergeordneter Freiraum, mit grossen Bäumen, befestigten Flächen und Sitzgelegenheiten
  - Nutzbarer halböffentlicher Aussenraum, der auch die Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet mit Nischen für Aufenthalt und Veloabstellplätzen sowie einer Randbepflanzung um die Gebäude
  - Abgrenzung der Überbauung entlang der öffentlichen Strassen mit einheitlichen gestalterischen Massnahmen
  - Es sind vorab standortheimischen Bepflanzungen vorzusehen.
- <sup>3</sup> Im Freiraumsektor «Grünraum» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - Abwechselnde dichte und offene, ebene und hügelige Flächen als unterschiedliche Lebensräume und Bereiche für verschiedene Spielmöglichkeiten und -flächen
  - Feldgehölze auf mind. 1/6 der Fläche und eingestreute Einzelbäume
  - Fusswegverbindungen

<sup>4</sup> Notzufahrten ab Lindenweg.

#### Arealerschliessung

#### **Art. 13**

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab dem Schiessplatzweg.

<sup>2</sup> Notzufahrten ab Lindenweg.

#### Parkierung

#### **Art. 14**

<sup>1</sup> Grundlage für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder bilden die kantonalen Vorschriften. Für Fahrräder mit elektrischem Antriebsmotor sind dafür geeignete, zusätzliche Abstellplätze vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze für Personenwagen sind in einer gemeinschaftlichen Einstellhalle anzuordnen. Pro Wohnung dürfen höchstens 0,8 Parkplätze erstellt werden.

<sup>3</sup> Im Baugesuchsverfahren ist in einem Bericht aufzuzeigen, welche Massnahmen getroffen werden, um die von der Überbauung verursachte Verkehrsbelastung möglichst umweltgerecht auszugestalten.

<sup>4</sup> Die Zufahrt resp. Rampe zur Einstellhalle ist vollständig in die Baukörper zu integrieren.

#### Lärmschutz

#### **Art. 15**

Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

#### Energie

#### **Art. 16**

Für die Energieversorgung sind, soweit diese bewilligungsfähig sind, regenerierte Erdsonden zu verwenden. Der gewichtete Energiebedarf für Neubauten hat mindestens den Grenzwert von 28 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) einzuhalten. Fossile Brennstoffe sind verboten.

#### Etappierung

#### **Art. 17**

Die Überbauung sowie die Aussenraumgestaltung sind in einer Etappe zu realisieren.

#### Inkrafttreten

#### **Art. 18**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	vom 5. September 2016 bis am 28. Oktober 2016
Vorprüfung	vom 27. Juli 2017
Publikation im Anzeiger Region Bern	21. September und 26. September 2018
Öffentliche Auflage	vom 24. September bis 2. November 2018
Einspracheverhandlung	am 13. Februar 2019
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	1
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 7. Januar 2020
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat (Parlament)	

Der Präsident

Der Sekretär

.....  
Hans Wipfli

.....  
Jürg Kumli

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Ostermundigen, .....

Die Gemeindeschreiberin

.....  
Barbara Steudler

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung

am .....



(Gemeinde  
Ostermündigen

