Gemeinde Ostermundigen

ÄNDERUNG ZONENPLAN UND BAUREGLEMENT ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP) NR. 39 «TELL»

Exemplar für die Genehmigung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

11. August 2026

195\Verfahrens-Schemata

Panorama AG, Fabrikstrasse 20a, 3012 Bern

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20A
3005 Bern
031 326 44 44
www.panorama-ag.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Einleitung**	**5**
2.	**Regelungen in der ZPP**	**8**
2.1	Planungszweck	8
2.2	Art der Nutzung	8
2.3	Mass der Nutzung	8
2.4	Gestaltungsgrundsätze	9
2.5	Erschliessung	11
2.6	Lärmschutz	12
3.	**Kommunale Rahmenbedingungen**	**13**
3.1	Räumliche Entwicklungsstrategie RES	13
3.2	Zonenplan / Baureglement	14
3.3	Zonenplan Landschaft	15
3.4	Ortsbildschutzgebiet	17
3.5	Zonenplan Naturgefahren	17
3.6	Mehrwertabgabe	17
4.	**Übergeordnete Rahmenbedingungen**	**18**
4.1	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021	18
4.2	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	19
4.3	Kantonale Denkmalpflege / ISOS / IVS	19
4.4	Altlasten	20
5.	**Auswirkungen der Planung**	**21**
5.1	Haushälterische Bodennutzung	21
5.2	Schutz des Ortsbildes	21
5.3	Verkehr	21
5.4	Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur	21
5.5	Klima	22
5.6	Biodiversität	22
6.	**Planerlassverfahren**	**23**
6.1	Mitwirkung	23
6.2	Vorprüfung	23
6.3	Öffentliche Auflage	24
6.4	Beschluss Grosser Gemeinderat	24
6.5	Genehmigung	25

1. EINLEITUNG

Planungsabsicht

Die Gemeinde beabsichtigt, die heute rechtsgültige Zone mit Planungspflicht ZPP 1 "Kernschutzzone" für den Teilbereich "Tell" abzulösen und eine neue planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) soll die Prinzipien aus der behördenverbindlichen Räumlichen Entwicklungsstrategie RES in die allgemein verbindliche Nutzungsplanung (Zonenplan und Baureglement) überführen. Damit wird die Grundlage für die weitere Planung auf dem Areal festgesetzt.

Projektperimeter

Der Projektperimeter orientiert sich an dem Perimeter der zentralen Baustelle Tell (ohne das Teilgebiet Alpenrösli) aus der RES, passt diesen im hinterliegenden Bereich (Parz. Nr. 1073) jedoch etwas an. Damit wird eine integrale parzellenscharfe Planung des Teilgebietes Tell gewährleistet. Auf den Einbezug der Parzellen Nrn. 2530 und 3911, die gemäss RES ebenfalls Teil der zentralen Baustelle 1 sind, wird aufgrund divergierender Grundeigentümerabsichten verzichtet.

Ausgangslage

Seit 2017 läuft in Ostermundigen eine umfassende Ortsplanungsrevision. Die "zentralen Baustellen" aus der behördenverbindlichen RES bilden die Schwerpunkte für die Ortsentwicklung .

Das Areal "Tell/Alpenrösli" ist eine dieser zentralen Baustellen und umfasst das Gebiet um das Restaurant Tell und die bestehende Gemeindeverwaltung. Der Perimeter ist geprägt durch eine vielfältige bauliche Struktur. Alte grossvolumige Strukturen (Gasthof Tell, ehemalige Bauernhäuser), Betonbauten aus den 80er Jahren, Einfamilienhäuser und neuere Mehrfamilienhäuser treffen hier unvermittelt aufeinander und machen diesen Ort schwer fassbar[1].

1 aus dem Schlussbericht Testplanung, Entwicklung Zentrale Baustelle 1 "Tell / Alpenrösli", Kontur Projektmanagement AG, 9.8.2019

Testplanung (2019)

2019 wurde eine Testplanung für den gesamten Perimeter "Tell / Alpenrösli" durchgeführt. Ein Bearbeitungsteam, bestehend aus einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro, lotete im Dialog mit einem Begleitgremium das ortsbauliche Potenzial sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht aus. Ziel dieser Testplanung war es, die für die Räumliche Entwicklungsstrategie RES und die weitere Entwicklung relevanten Grundsätze / Handlungsanweisungen zu klären und zu festigen.

Räumliche Entwicklungsstratgie RES

Die in der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse wurden - unter Einbezug der Leitsätze und Handlungsfelder aus der RES - in einem Rahmenplan festgehalten und behördenverbindlich in die RES aufgenommen. Damit setzt die RES die Leitplanken für die gesamte weitere Planung auf dem Tell-/Alpenrösli-Areal.



Rahmenplan Zentrale Baustelle Tell / Alpenrösli, Räumliche Entwicklungsstrategie RES, März 2021

Koordination mit dem Tramprojekt

Die neue Tramstrecke von rund 4.5 km verläuft vom Viktoriaplatz bis zum Oberfeld und soll frühestens ab 2026 gebaut werden. Kurz vor der Einmündung des Wegmühlegässli in die Bernstrasse ist eine Haltestelle geplant. Die Vorgaben aus der Tramplanung werden in den neuen ZPP-Vorschriften berücksichtigt und haben Priorität. Die entsprechende Baulinie entlang der Bernstrasse ist in der weiteren Planung zwingend einzuhalten.



Visualisierung Haltestelle Wegmühlegässli, Projekt Tram Ostermundigen, Stand 23.6.2023

Koordination mit der laufenden Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision OMUNDO wurden verschiedene Gebiete aus der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Deren Planung erfolgt individuell und unabhängig von der Ortsplanung. Der Perimter der zentralen Baustelle Tell / Alpenrösli ist eines dieser Gebiete und wird durch ein ordentliches Planerlassverfahren (öffentliche Mitwirkung - kantonale Vorprüfung - öffentliche Auflage - Beschluss GR / GGR - Genehmigung Kanton) in neue Nutzungszonen überführt.

Studienauftrag nach SIA 143 (2024)

Auf der Grundlage des vorliegenden ZPP-Entwurfs (Stand Mitwirkung erfolgt) wurde 2024 ein Studienauftrag nach den Vorgaben des SIA 143 durchgeführt. Das zur Weiterbeurteilung empfohlene Projekt wurde zum Richtprojekt für die Überbauung weiterentwickelt. Dieses Richtprojekt wird nachgelagert in einer Überbauungsordnung verankert. Die Verfahren für ZPP und UeO laufen inhaltlich koordiniert, aber formell unabhängig voneinander.

2. REGELUNGEN IN DER ZPP

2.1 Planungszweck

Die zentralen Baustellen gemäss Räumlicher Entwicklungsstrategie RES stellen die bedeutenden Handlungsräume für die Siedlungsentwicklung in Ostermundigen dar. Das Areal "Tell" soll als städtisch geprägtes Quartier mit hoher Dichte schwergewichtig für eine qualitativ hochstehende Wohnnutzung dienen. Eine substantielle Verdichtung mit hohem Identifikationspotenzial schafft die Voraussetzung für eine haushälterische Bodennutzung und für einen wichtigen Quartierbaustein. Identitätsstiftende Freiräume, die Begegnungen ermöglichen, und eine naturnahe Umgebungsgestaltung sind dabei zentrale Anliegen.

2.2 Art der Nutzung

Die Testplanung hat gezeigt, dass sich das Tell-Areal in erster Linie für Wohnen eignet. Zudem wird auch stilles bis mässig störendes Gewerbe oder die Ansiedlung der Gemeindeverwaltung zugelassen. Entlang der Bernstrasse sind insbesondere auf der der Strasse zugewandten Seite im ersten Vollgeschoss ("Erdgeschoss") publikums- und kundenorientierte Nutzungen erwünscht (Angebote wie Café, Restaurant, Bäckerei, Salons, Reisebüro, Co-Working-Spaces, Krankenkasse mit Empfangsbereich und dergl., Ateliers und der Quartiergemeinschaft dienende Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kita u.ä.). Maximal 50% der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses ("Erdgeschoss") darf für Wohnen genutzt werden. Wohnflächen müssen auf die von der Bernstrasse abgewandte Seite orientiert sein.

Bauten und Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Tramprojekt stehen, sind zugelassen und haben Priorität. Der Projektperimeter aus der Tramplanung bildet eine wichtige Grundlage für das weitere Vorgehen.

Detailhandel ist ausgeschlossen. Kleinere Ladengeschäfte (Einzelhandel) bis 800 m^2 sind zugelassen und entlang der Bernstrasse erwünscht. Die Nutzung Gastgewerbe ist explizit zugelassen.

2.3 Mass der Nutzung

Im Rahmen der Testplanung (2019) wurde die verträgliche Dichte auf dem Areal ausgelotet. Dies führte zur Festsetzung der Ausnützung in der ZPP innerhalb einer Bandbreite von 20'000 bis 27'000 m^2 Geschossfläche oberirdisch. Im Rahmen des Studienauftrags nach SIA 143 wurde die Verträglichkeit dieser Dichte überprüft und bestätigt.

Entlang der Bernstrasse und am Wegmühlegässli zeigt der Rahmenplan aus der RES 5-geschossige Bebauungen, im Innern des Areals sind maximal 6-geschossige Bauten angedacht. In der neuen ZPP wird die maximale Fassadenhöhe und die Gesamthöhe Attika, nicht aber die maximale Geschosszahl definiert und damit einen gewissen Gestaltungsspielraum für die weitere Planung zugelassen. Die traufseitige Fassadenhöhe entlang der Bernstrasse ist deutlich grösser als diejenige im Innern des Areals. Die Gemeindeverwaltung, welche sich dort anzusiedeln gedenkt, erhält damit einen grösseren Spielraum für die Gestaltung ihrer Räumlichkeiten.

An der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli kann ein Hochpunkt zur Stärkung der Zentrenstruktur und als Identifikationspunkt ausgebildet werden.

2.4 Gestaltungsgrundsätze

Die im Rahmenplan (RES) festgehaltenen Grundsätze werden mit der ZPP als allgemein verbindliche Vorgaben festgehalten. Die Festsetzungen aus der RES bilden dabei die Grundlage:

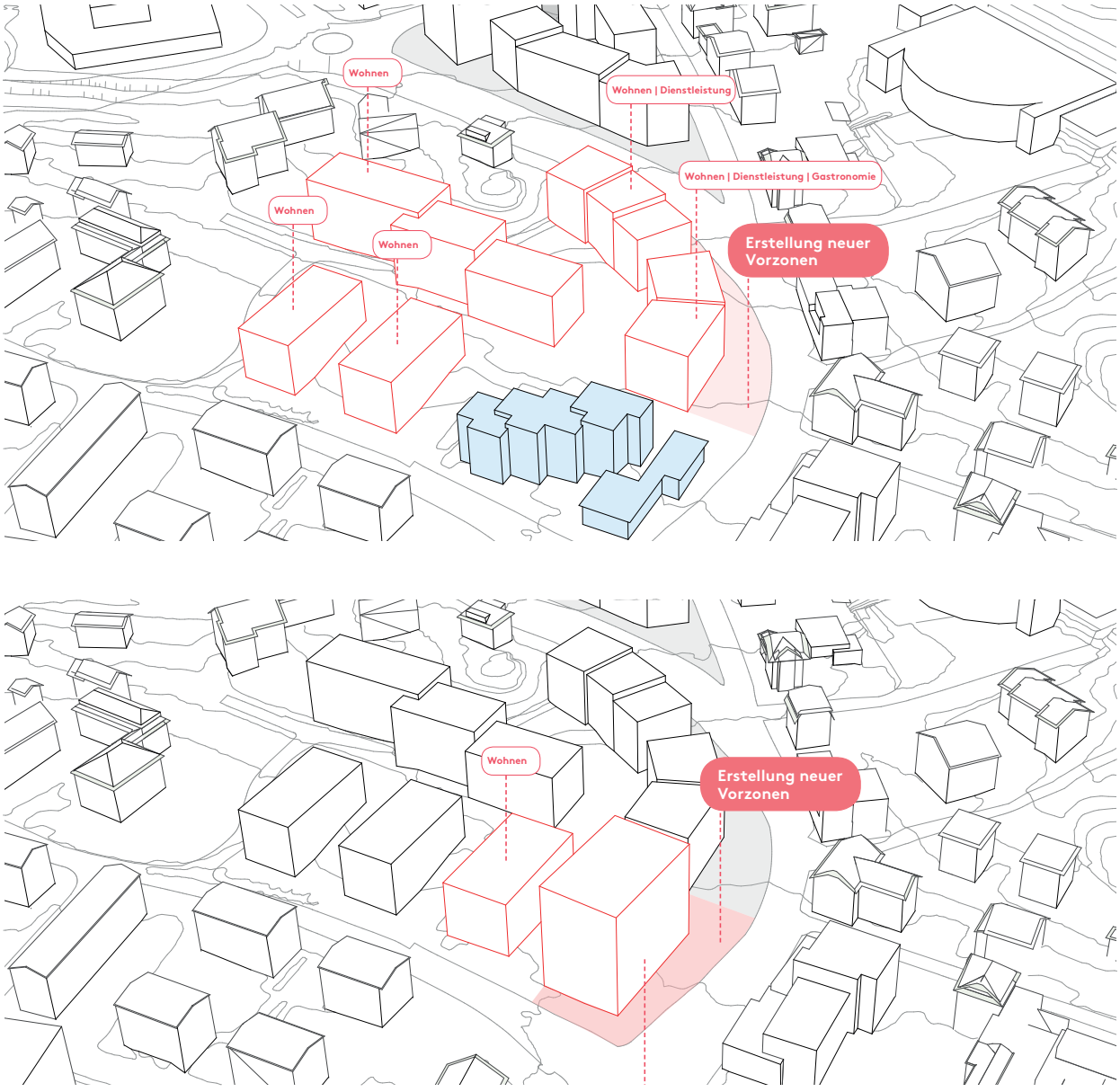
> An der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli ist ein Hochpunkt zugelassen.
> Im Bereich der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli ist eine öffentlichen Platzsituation (Kleinplatz) auszubilden.
> Entlang der Bernstrasse ist eine strassenbegleitende Bebauung mit vereinzelten Durchbrüchen vorgesehen.
> Die Bernstrasse resp. die im ZPP-Perimeter liegende Vorzone zur neuen Bebauung wird als lebendige Kommunikations- und Begegnungszone und als Teil der Entwicklung des "Corso" mit attraktivem Strassenraum, Platz- und Aufenthaltsbereichen gestaltet.
> Die Gestaltung der Frei- und Aussenräume sind nicht nur ökologisch hochwertig zu gestalten, sondern sollen auch als Begegnungsräume in der Nachbarschaft dienen. Damit wird dem Leitsatz 6 aus der RES entsprochen ("Nachbarschaft(en) und Partnerschaft(en) gestalten"). Mit einem hohen Anteil an unversiegelten Flächen und der Bepflanzung mit vielfältigen, standorteinheimischen Arten werden Hitzeinseln vermieden und die Biodiversität gefördert.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die Weiterentwicklung des Areals mittels eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 99a BauV über den gesamten ZPP-Perimeter zu erfolgen hat. Als anerkannte qualitätssichernde Verfahren gelten:
> Wettbewerbe nach der Ordnung SIA 142/2009,
> Studienaufträge nach der Ordnung SIA 143/2009,

> Workshop- und Gutachterverfahren, welche die Regeln nach Art. 99a Abs. 2 BauV einhalten.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundeigentümerinteressen innerhalb der neuen ZPP ist es entscheidend, dass die Umsetzung individuell resp. zeitlich gestaffelt erfolgen kann. Parzellenübergreifende Elemente wie die Einstellhalle oder der Aussenraum bedürfen daher einer guten Koordination und einer abgestimmten Festsetzung in der weiteren Planung.

Die in der Testplanung 2019 angedachte gestaffelte Umsetzung ist anzustreben:



Vorschlag Etappierung, Bearbeitungsteam GWJ Architektur AG // ASP Landschaftsarchtikten AG, Schlusspräsentation zur Testplanung, 17. Mai 2019

2.5 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über das Wegmühlegässli. Eine Zufahrt direkt ab Bernstrasse ist nicht zugelassen. Je nach Planung und Etappierung ist mehr als eine Erschliessung resp. Einfahrt in eine oder mehrere Einstellhallen ab Wegmühlegässli zugelassen. Entscheidend ist die Berücksichtigung der Sichtwinkel und -verbindungen, insbesondere weil das Wegmühlegässli auch als Schulweg dient.

Dank einer Durchwegung durch das neue Quartier werden direkte Verbindungen zwischen der Bernstrasse und dem Wegmühlegässli entstehen.

Parkierung:
Das Areal verfügt bereits heute über eine hervorragende Anbindung durch den öffentlichen Verkehr (öV-Güteklasse B). In Zukunft wird diese dank der neuen Tramlinie noch deutlich komfortabler sein. Vor diesem Hintergrund ist eine autoarme Siedlung anzustreben. Die ZPP limitiert die Anzahl Parkplatz pro Wohnung auf 0.5 und damit auf das gesetzliche Minimum. Falls eine Unterschreitung dieser Zahl angestrebt wird, kann dazu im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden.
Wichtig ist, dass nebst Besucherparkplätzen auch Gewerbe- und Kurzzeitparkplätze (auch für Servicedienste wie Spitex, Hausmeister- und Gärtnereiservice, Lieferdienste) vorgesehen werden.

Heute sind für die Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Parzelle Nr. 5954 (Wegmühlegässli 10 und 10a) mittels Baubewilligung 15 Parkplätze innerhalb des ZPP-Perimeters gesichert. Daher dürfen in der neuen Überbauung unterirdisch zusätzlich 10 weitere Parkplätze für die Bewohnerschaften der Parzelle Nr. 5954 erstellt werden. Dies entspricht einer Anzahl von 0.8 Parkplätzen pro Wohnung.

Veloabstellplätze (VAP):
Für die Velofahrer/innen soll eine gute Erschliessung und Infrastruktur auf dem Areal umgesetzt werden. Grundsätzlich richten sich Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze sich nach Art. 54c BauV: "Mind. 2 Veloabstellplätze pro Wohnung an Orten, die auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können. Wenigstens die Hälfte der Veloabstellplätze ist zu überdachen".

Im Handbuch des ASTRA, Green-Property und in der VSS-Norm 640 065 hingegen wird bei Wohnnutzungen von 1 VAP/Zimmer ausgegangen. Die Berechnung der Anzahl VAP für die Mitarbeitenden und Arbeitsnutzungen ist mit 2 VAP pro 10 Arbeitsplätze definiert. Für die Besucherparkplätze variiert die Handhabung, da sich der Besucherverkehr je nach Nutzung stark unterscheidet.

Die in den ZPP-Vorschriften verankerte VSS-Norm gibt somit eine höhere Anzahl VAP vor als die kantonale Bauverordnung.

Energie

Es wird vorgegeben, den kantonalen Grenzwert der gewichteten Gesamtenergieeffizienz für Neubauten um 10% zu unterschreiten. Zur Berechnung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz pro Jahr (für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung, Geräte und allgemeine Gebäudetechnik) wird die Gesamtbilanz aus der Summe der zugeführten Energien, abzüglich der eigengenutzten Energie und anteilsmässigen Netzeinspeisung aus eigenerzeugter Energien erhoben.

Der Energieträger wird in der nachgelagerten Überbauungsordnung festgesetzt werden.

"Die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie bei Gebäuden" wurde am 30. September 2022 als Umsetzung des dringlichen Bundesbeschlusses in das neue Energiegesetz des Kantons Bern aufgenommen (Art. 45a EnG). Demnach sind bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche (aGF) von mehr als 300 m^2 mind. 10% der aGF für solare Nutzung auszurüsten.

2.6 Lärmschutz

Die neue ZPP mit Mischnutzung wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet. Ein Lärmgutachten (G+P Ingenieure, 19. Oktober 2023) hat aufgezeigt, dass die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) entlang der Bernstrasse im Abstand von ca. 10-20m problemtatisch wird. Diese Problematik wird für die neue Bebauung zu berücksichtigen und mittels entsprechenden Massnahmen zu lösen sein.

3. KOMMUNALE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Die RES hat den Status eines behördenverbindlichen kommunalen Richtplans und wurde vom Grossen Gemeinderat am 6. Mai 2021 beschlossen.

Nebst den bereits aufgezeigten Rahmenbedingungen, die konkret für das Tell-Areal formuliert werden, folgt die vorliegende ZPP sämtlichen Leitsätzen aus der RES:

Leitsatz 1: Innere Entwicklung als Chance begreifen und nutzen.
Durch die bewusste Lenkung der Verdichtung und Urbanisierung auf die zentralen Baustellen werden am richtigen Ort Mehrwerte und neue städtische Qualitäten für Bevölkerung und Gemeinde geschaffen. Mit der konzentrierten Verdichtung gelingt es, dass viele dörfliche Quartiere "in Ruhe" gelassen werden[2].

Leitsatz 2: Netz(e) und Ort(e) klären, festigen und neu schaffen.
Die zentralen Orte - namentlich das Tell-Areal - soll weiterentwickelt werden und bilden die Schwerpunkte der zukünftigen Siedlungsentwicklung. Das Wegmühlegässli soll als sekundäre Quartierachse mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Die Entwicklung des Tell-Areals bildet die Grundlage für die Klärung und Festigung des Ortes.

Leitatz 3: Quartiere und "zentrale Baustellen" gebietsspezifisch stärken und entwickeln.
Mit der Testplanung wurde die ortsspezifische Dichte und die ortsbauliche Setzung einer neuen Bebauung ausgelotet. Mit der Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens für die weitere Planung wird die Bebauungsstrategie sorgfältig auf die örtlichen Strukturen ausgerichtet werden.

Leitsatz 4: Landschaft(en) erhalten, vernetzen und aufwerten.
Innerhalb des Siedlungsgebietes spielt das Freiraumgerüst und das System der öffentlichen Grünräume eine zentrale Rolle. Die Vorgaben in der ZPP betreffend Aussenraum und Ökologie stellen hohe Anforderungen an die weitere Planung.

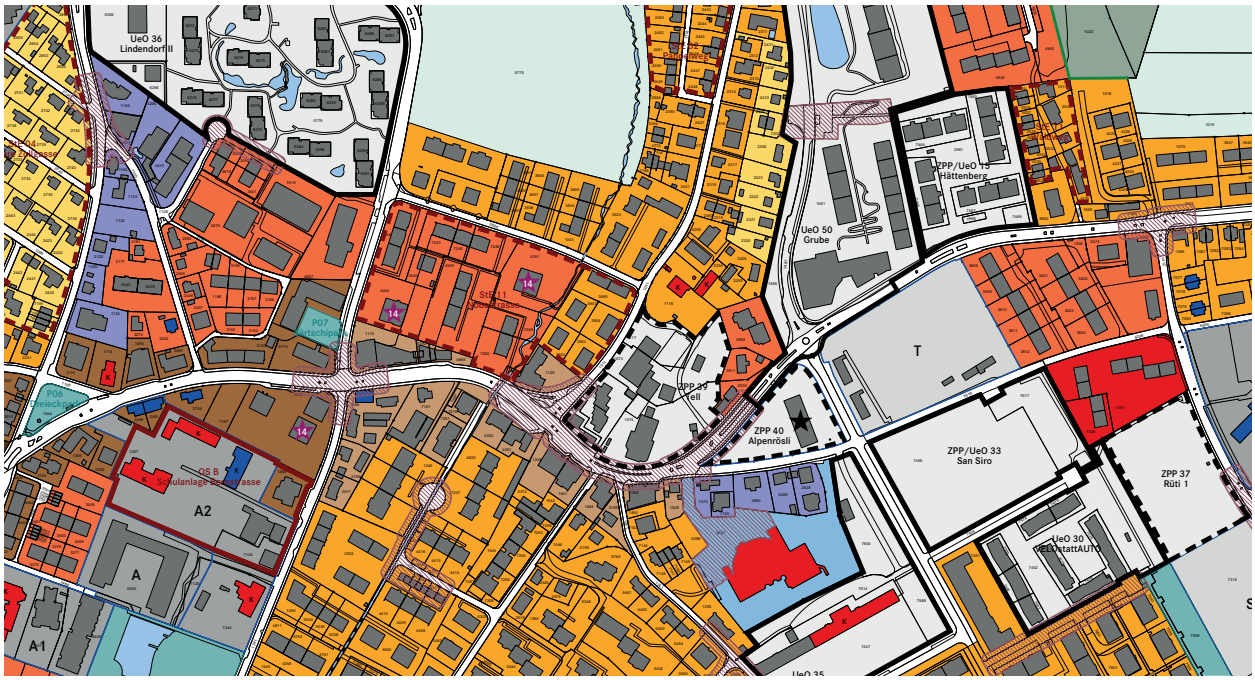
2 aus der RES

Leitsatz 5: Mobilität(en) nachhaltig und ortsverträglich gestalten.
Im Sinne einer nachhaltig gestalteten Mobilität soll der infolge Verdichtung zusätzlich erzeugte Verkehr möglichst tief gehalten werden. Mit der neuen Tramverbindung verfügt das Areal über eine hervorragende öV-Erschliessung. Die Anzahl der Parkplätze auf dem Tell-Areal können daher möglichst tief gehalten werden. Ein Mobilitätskonzept ka*nn aufzeigen, dass die Unterschreitung der minimal vorgeschriebenen Anzahl Parkplätze möglich und sinnvoll ist.*

*Leitsatz 6: Nachbarschaft(en) un*d **Partnerschaft(en) gestalten.**
Die Entwicklung des Tell-Areals bringt soziale Veränderungen mit sich. Nachbarschaftliche Netze müssen neu geknüpft werden. In der ZPP wird einerseits die ökologisch hochwertige Gestaltung der Frei- und Aussenräume, andererseits aber auch die Gestaltung der Aussenräume als Begegnungsräume vorgegeben.

3.2 Zonenplan / Baureglement

Das Areal ist heute zu einem grossen Teil der ZPP Nr. 1 "Kernschutzzone" zugeordnet. Ein kleiner Teil am Rande des Areals gehört heute zur Wohnzone A. Die neue ZPP "Tell" ist bereits Teil des neuen Zonenplans und ist damit eigentlich Teil der Ortsplanungsrevision OMUNDO. Aus Verfahrensgründen wird die ZPP aber separat behandelt.



Zonenplan Siedlung, Entwurf Ortsplanungsrevision OMUNDO, Stand Dezember 2023

Zur ZPP 1 gehört ein Gestaltungsrichtplan aus dem Jahr 1995. Dieser soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision vollständig aufgehoben werden.

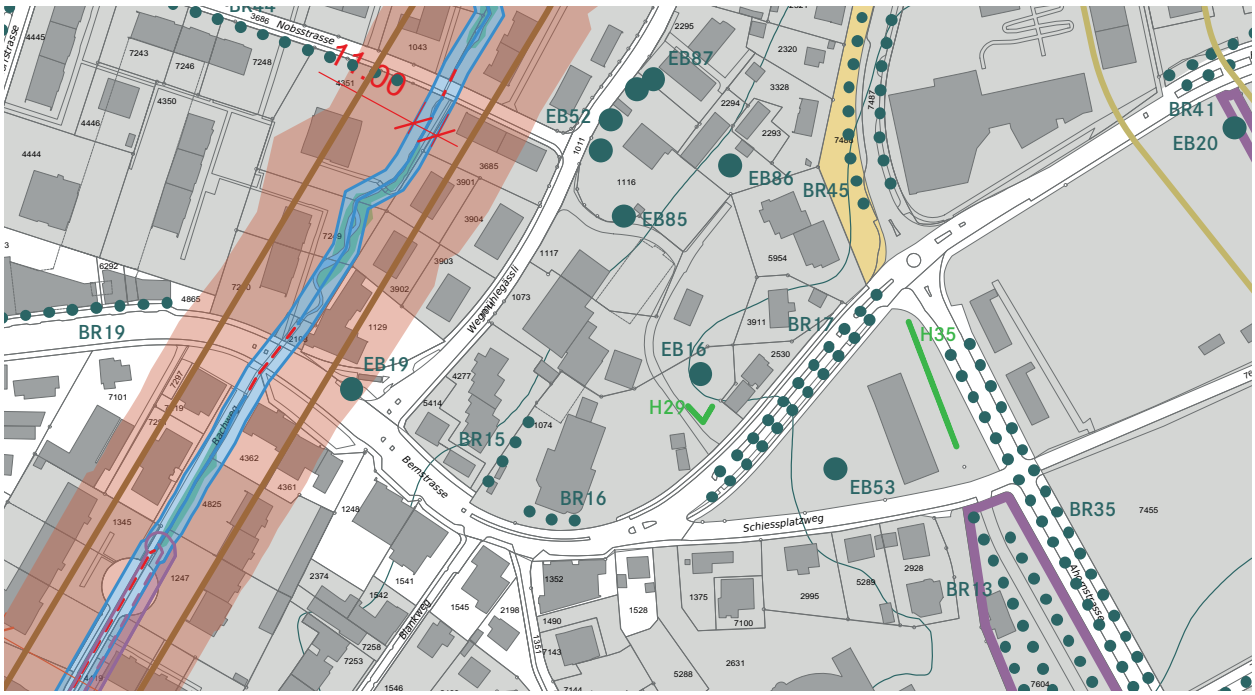


Gestaltungsrichtplan, Bernstrasse Ost, 1995

3.3 Zonenplan Landschaft

Der neue Zonenplan Landschaft basiert auf der im Sommer und Herbst 2022 durchgeführte Erhebung der landschaftlich relevanten Objekte[3]. Die darin verzeichneten Objekte sind in der Ortsplanungsrevision sowie in der Planung des Tell-Areals zu berücksichtigen.

3 Natur- und Landschaftsinventar, IC Infraconsult, 23. Dezember 2022



Zonenplan Landschaft, Entwurf Ortsplanungsrevision OMUNDO, Stand Januar 2024

Im Perimeter der neuen ZPP Tell wurden die folgenden Objekte geschützt:

BR15: Es handelt sich um die Baumgruppe westlich des heutigen Gasthauses, die von einer Birke und einem grossen Nussbaum geprägt wird. Die Baumreihe wird als bemerkenswert eingestuft und ist kommunal geschützt.

BR16: Die 6 Rosskastanien in der heutigen Gartenwirtschaft werden als wertvoll eingestuft und sind kommunal geschützt.

EB16: Die gefällte "Tell-Linde" auf Parzelle Nr. 1074 wurde durch eine junge Linde ersetzt, diese befindet sich in einem guten Zustand. Die Linde wird als wertvoll eingeschätzt und ist kommunal geschützt.
EB85: Die grosse alte Linde auf der Parzellengrenze 1116 / 1117 wird als sehr wertvoll beschrieben und ist kommunal geschützt.

H29: Im Bereich der im Zonenplan Landschaft verzeichneten Hecke H29 liegen fünf kleinere, geschützte Hecken im Sinne von Art. 18 NHG (Heckenfeststellung Impuls AG, Dezember 2023). Es handelt sich bei allen fünf Hecken um ökologisch nicht besonders wertvolle Exemplare. Bei der Überbauung ist in erster Linie zu prüfen, ob Bereiche der

bestehenden Hecke erhalten werden können. Hierbei sind auch die Bauabstände zu berücksichtigen. Sind Eingriffe in die Hecke notwendig, ist zu prüfen, ob auf der Parzelle oder in unmittelbarer Nähe Wiederherstellungsmassnahmen, resp. Ersatzmassnahmen möglich sind.

3.4 Ortsbildschutzgebiet

Das gemäss alter Ortsplanung bestehende Ortsbildschutzgebiet basiert auf der Baugruppe gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Dieses wurde bereits in der vorletzten Revision aus dem Bauinventar entlassen. Entsprechend wird das Ortsbildschutzgebiet in der Ortsplanungsrevision OMUNDO auch auf kommunaler Ebene aufgehoben.

3.5 Zonenplan Naturgefahren

Gemäss gültigem Zonenplan Naturgefahren (BBP, 2017) ist das Areal nicht von Naturgefahren betroffen. Auch im Ereigniskataster der Naturgefahren ist nichts verzeichnet.

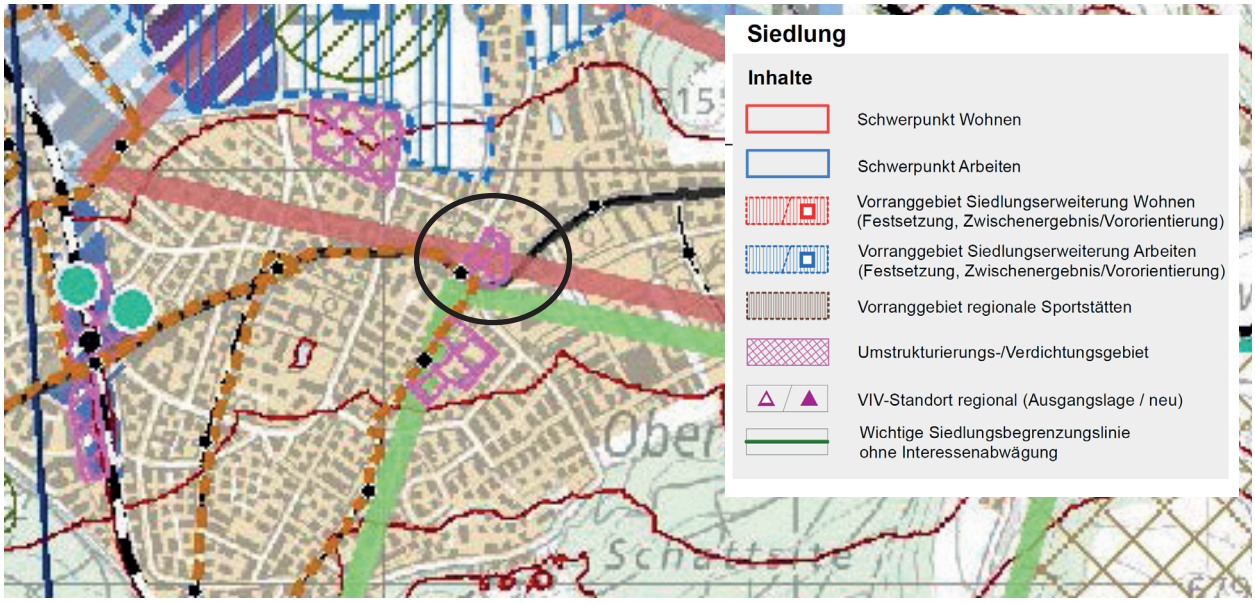
3.6 Mehrwertabgabe

Das vorhandene Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 16. März 2017 entspricht den gesetzlichen Vorgaben (Art. 142a BauG). In der laufenden Ortsplanungsrevision ist dieses Gegenstand einer Überarbeitung.

4. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021

Das Tell-Areal ist im RGSK 2021 als "Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet BM.S-UV.1.125 (Vororientierung)" festgehalten.



Ausschnitt aus dem RGSK Bern-Mittelland 2021 (Areal Tell schwarz umkreist)

Die dazugehörige Massnahme attestiert dem Areal eine grundsätzlich ausreichende Verkehrskapazität für die Entwicklung auf eine Dichte von rund 1.8 GFZo.

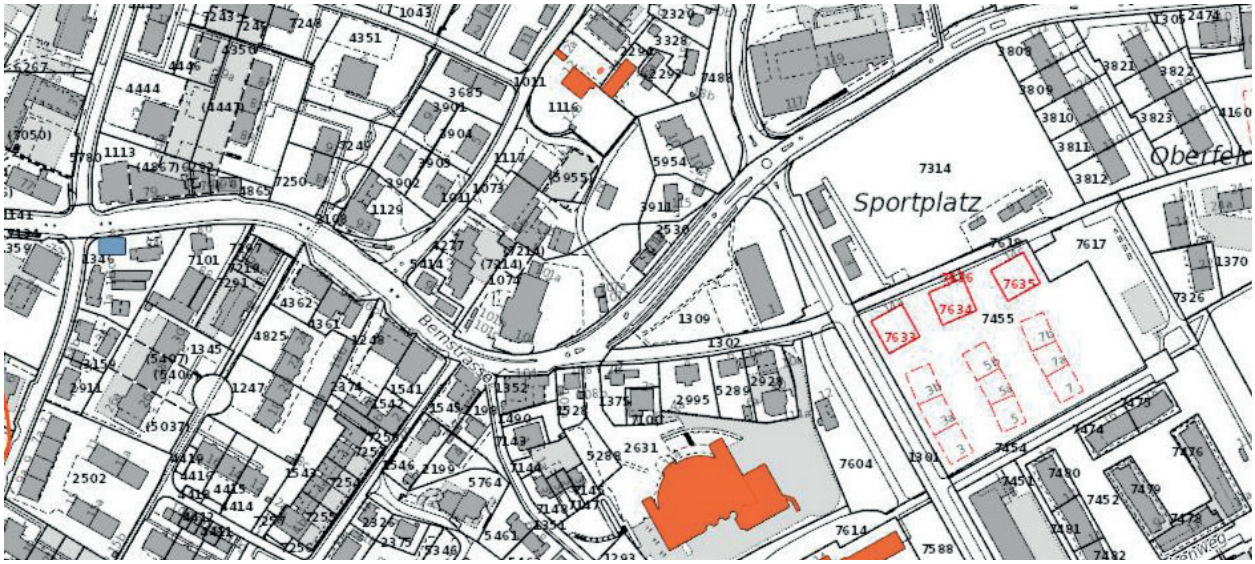
4. Generation		**B-Horizont**							
RGSK-Nr.	Frühere Nr.	Ersetzt Massnahme	ARE-Code	Gemeinde			Standort		
BM.S-UV.1.125	S-5-44			**Ostermundigen**			**Tell**		
Stand der Planung			Umsetzungsschritte				Termine		
Konzeptphase									
Abstimmung Verkehr und Siedlung	ÖV-Erschliessung		ÖV-Güteklasse	Fläche (ha)	Einzonung (ha)	FFF (ha)	Koordinationsstand	Koordinationsbedarf, Abhängigkeiten	
Verkehrliche Kapazitäten grundsätzlich ausreichend	ausreichend		B	1.1			Vororientierung		
Kantonaler ESP	Aktuelle GFZo	Angestrebte GFZo	Anteil Wohnen (%)	Anteil Arbeiten (%)	Anteil Grünfläche (%)		Raumtyp gemäss RGSK	Typ (Umstrukturierung/ Verdichtung)	
-	1.1	1.8	20	10	70		UK	Umstrukturierung	

4.2 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Gemäss kantonalem Richtplan liegt das betroffene Areal bereits heute (vor der Umsetzung des Tramprojektes) im Perimeter der öV-Erschliessungsklasse B.

4.3 Kantonale Denkmalpflege / ISOS / IVS

Innerhalb des Perimeters der ZPP Tell sind keine Objekte im Bauinventar verzeichnet.



Auszug aus dem Geoportal, Karte Bauinventar, konsultiert 11.12.2023

Ostermundigen ist als Dorf von regionaler / lokaler Bedeutung im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Die Bernstrasse ist als "historischer Verlauf" im Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) vorhanden. Beide Inventare haben keinen direkten Einfluss auf die Entwicklung des Tell-Areals.

4.4 Altlasten

Im Bereich des heutigen Parkplatzes des Gasthofs Tell ist ein Ablagerungsstandort von Aushubmaterial und Bauschutt im Kataster der belasteten Standorte vorhanden (Status: Überwachung). Dies muss bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.



Auszug aus dem Geoportal, Karte Kataster der belasteten Standorte, konsultiert 30.6.2023

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Haushälterische Bodennutzung

Die Festsetzung einer hohen minimalen Geschossfläche führt zu einer bedeutenden Verdichtung und zu einer haushälterischen Bodennutzung. Dies dient als Grundlage für die weiterführende Planung, welche die bodensparende Anordnung der Neubauten aufzeigen muss. Der Vorgabe an eine haushälterische Bodennutzung wird entsprochen.

5.2 Schutz des Ortsbildes

Das Tell-Areal ist ein zentraler Baustein der Ostermundiger Ortsentwicklung und daher in der RES als "zentrale Baustelle" ausgeschieden. Die neue ZPP legt fest, dass die weitere Planung mittels qualitätssicherndem Verfahren erfolgen muss. Damit werden höchste Ansprüche an die Weiterentwicklung des Ortsbildes gestellt.

5.3 Verkehr

Das Areal liegt in Gehdistanz zum Ortszentrum, zur Schule und die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (heute Bus, in Zukunft Tram) liegt direkt vor dem heutigen Gasthaus Tell. Dank dieser zentralen Lage wird das gesetzlich mögliche Minimum an Parkplätzen für die neue Bebauung vorgegeben. Mit einem Mobilitätskonzept kann die Parplatzzahl von 0.5 pro Wohnung noch weiter gesenkt werden.
Die Haupterschliessungsachse der Bernstrasse ist eine wichtige Gemeindestrasse mit einer ausreichenden Kapazität. Die zusätzlichen Fahrten benötigen keine neue Infrastruktur.

5.4 Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur

Abwasser / Regenwasser

In Ostermundigen gilt im gesamten Gemeindegebiet die Versickerungspflicht. Zudem wird der Hinweis auf den GEP als grundeigentümerverbindliche Vorgabe in die ZPP-Vorschriften überführt.

Öffentliche Wasserversorgnung

Die seit 1910 bestehende gemeindeeigene Wasserversorgung ist heute gut ausgebaut. Jährlich werden knapp zwei Millionen Kubikmeter Wasser über ein Hauptleitungsnetz von rund 40 km Länge an rund 1'700 Abonnenten abgegeben. Das Wasser stammt von der Wasserverbund Region Bern AG und von der Wasserversorgung Muri b. Bern[4].

4 gemäss Homepage der Gemeinde Ostermundigen

Schulraumplanung

Die Schulraumplanung von Ostermundigen aus dem Jahr 2019 rechnet bis ins Jahr 2035 mit rund 1'824 zusätzlichen Schülerinnen und Schülern[5]. Das Gebiet der zentralen Baustelle "Tell" wird als Gebiet mit Verdichtungspotenzial berücksichtigt, jedoch lediglich mit 80 Wohnungen (gegenüber vorgesehenen rund 180 Wohnungen). Die Überarbeitung der Schulraumplanung wird an die Hand genommen.

5.5 Klima

Für die zentrale Baustelle "Tell" werden bereits auf Planungsstufe ZPP wichtige Eckpunkte zur Vermeidung von Hitzeinseln fixiert:

> Ein hoher Anteil an unversiegelten Flächen ist zu gewährleisten (max. Befestigungsgrad von 40% gemäss GEP).
> Die Vermeidung von Hitzeinseln kann durch die optimale Ausrichtung der Gebäude, durch das Vorsehen von Schattenelementen (z.B. Vordächer, Arkaden), durch grosskronige Baumsorten oder anderen kühlenden Elementen (z.B. Wasserflächen) erfolgen. Wichtig ist, dass für die weiteren Planungsschritte eine Analyse bezüglich Tageslichteinfall und Schattenwurf erstellt wird.
> Eine frühest mögliche Koordination der verschiedenen Elemente (beispielsweise unterirdische Bauten und grosskronige Bäume) ist entscheidend und eine wichtige Vorgabe für die weiteren Planungsschritte.

5.6 Biodiversität

Die Förderung der Biodiversität wird in der ZPP als Grundlage für die weitere Planung verankert. Für die Gestaltung der Aussenräume ist eine vielfältige standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. Baumpflanzungen, resp. die Auswahl der Baumart, sind Entscheidungen, die langfristig wirken. Daher sind trockenstress- und hitzestresstolerante Sorten zu bevorzugen. Aufgrund der angestrebten Schattenwirkung sind wo möglich grosskronige Bäume vorzusehen.

5 Schulraumplanung Ostermundigen 2019, IC Infraconsult, 13. Juni 2019

6. PLANERLASSVERFAHREN

6.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 15.2.2024 bis zum 18.3.2024 statt. Am 16. Januar 2024 waren alle Interessierten zu einem Mitwirkungsanlass im Gasthof Tell eingeladen. Bis zum Ablauf der Eingabefrist sind bei der Gemeinde zwölf schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Diese sind in einem separaten Mitwirkungsbericht aufgelistet und beantwortet.

6.2 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vom 24.6.2025 enthält folgende materiellen Genehmigungsvorbehalte:

a) Die Prüfung der lokalen lufthygienischen Belastbarkeiten wurde nicht nach Arbeitshilfe vorgenommen. Dies ist zwingend erforderlich.
Die Angaben zum generierten Mehrverkehr sind zwingend erforderlich, um eine Beurteilung der lokalen Belastbarkeiten vornehmen zu können.

Reaktion Gemeinde: Das Verkehrsgutachten liegt vor und weist den durch die Planung verursachten Mehrverkehr aus. Damit kann die Beurteilung der lokalen Belastbarkeit erfolgen. Mit der zuständigen kantonalen Fachstelle wurden die notwendigen Angaben vorbesprochen.

b) Zur Erschliessbarkeit des ZPP-Areals über das Wegmühlegässli ist ausführlich Stellung zu nehmen, insbesondere zu der erwartenden Mehrbelastung und zur Verkehrssicherheit.

Reaktion Gemeinde: Die verlangten Angaben sind Teil des vorliegenden Verkehrsgutachten.

c) Art. 79e Abs. 5: In Zusammenhang, mit dem im Kapitel 4 aufgeführten Genehmigungsvermekr betreffend Mehrverkehr und Verkehrssicherheit ist im Hinblick auf die Genehmigung sicher zu stellen, dass die Erschliessung über das Wegmühligässli gewährleistet ist.

Reaktion Gemeinde: Die verlangten Angaben sind Teil des vorliegenden Verkehrsgutachten.

d) Art. 79e Abs. 6: Betr. Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz wird ein Anschlusskriterium benötigt.

Reaktion Gemeinde: Der Energieträger soll neu nicht in der ZPP bestimmt werden, sondern erst in der UeO.

e) In Art. 79e Abs. 6, Punkt 2 werden mehrere erneuerbare Energieträger priorisiert, unter anderem auch Erdwärme. Gemäss gemäss dem kantonalen Geoportal ist die Erdwärmenutzung am geplanten Standort jedoch untersagt.

Reaktion Gemeinde: Der Energieträger soll neu nicht in der ZPP bestimmt werden, sondern erst in der UeO.

f) Gemäss Art. 79e Abs. 7 ist die ZPP Nr. 39 «Tell» der ES III zugewiesen. Bereits auf Ebene ZPP muss mit einem Machbarkeitsnachweis aufgezeigt werden, dass im Rahmen einer späteren Planung geeignete Lösungen gefunden werden können. Ein solcher Nachweis fehlt.
Es wird empfohlen folgende Bestimmung im Art. 79e Abs. 7 des BR zu ergänzen:
«Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen sind die in der Lärmuntersuchung vom Datum XY aufgezeigten Lärmschutzmassnahmen in Überbauungsordnungen oder im Verfahren nach Art. 93 Absatz 1 lit. b und c BauG so umzusetzen, dass die Immissionsgrenzwerte überall eingehalten werden.»

Reaktion Gemeinde: Ein Lärmgutachten liegt vor und wird mit der vorgeschlagenen Formulierung in der ZPP verankert.

6.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 14. Januar 2026 bis zum 13. Februar 2026 statt. Es ging 1 Einsprache und keine Rechtsverwahrung ein. Die Einspracheverhandlung fand am 25. Februar 2026 statt. Die Einsprache wird vollständig aufrechterhalten.

6.4 Beschluss Grosser Gemeinderat

(folgt)

6.5 Genehmigung

(folgt)

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft | Fabrikstrasse 20A | 3012 Bern | Fon 031 326 44 44
Gibelinstrasse 2 | 4503 Solothurn | Fon 032 625 24 42 | Fax 032 625 24 45 | www.panorama-ag.ch