Gemeinde Ostermundigen

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

Exemplar für die Genehmigung

ÄNDERUNG BAUREGLEMENT

11. August 2026

195\Verfahrens-Schemata

Panorama AG, Fabrikstrasse 20a, 3012 Bern

Gemeinde Ostermundigen

Art. 79e

ZPP Nr. 39 "Tell"

[1] Die ZPP Nr. 39 „Tell" bezweckt:

- die Weiterentwicklung und stadträumliche Aufwertung des Areals.
- die Realisierung eines verdichteten urbanen Quartierbausteines von hoher Qualität mit Wohnnutzungen sowie mit wohnergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.
- die Ausbildung von identitätsstiftenden öffentlichen Freiräumen (Kleinplatz) mit hoher Aufenthaltsqualität.
- eine haushälterische Bodennutzung und energie-, ressourcen- und umweltschonende Überbauung.
- eine Verbesserung des lokalen Stadtklimas und die Förderung der Biodiversität.

[2] Folgende Nutzungen sind zugelassen:

- Wohnen
- Nicht und mässig störende Arbeitsnutzungen
- Kommunale Verwaltung
- Entlang der Bernstrasse („Corso") ist das 1. Vollgeschoss in erster Linie publikums- und kundenorientierten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben (bspw. Dienstleistungsangebote wie Café, Restaurant, Bäckerei, Salons und dergl., Ateliers und der Quartiergemeinschaft dienende Nutzungen wie Gemeinschaftsräume, Kita und dergl.). vorbehalten. Räume für Veloabstellplätze sind zugelassen. Es können bis max. 50% der GFo für Wohnen genutzt werden. Die Wohnnutzung ist auf der von der Bernstrasse abgewandten Seite anzuordnen.
- Bauten und Anlagen, welche im Zusammenhang mit dem Tramprojekt stehen.
- Gastgewerbe
- Ladengeschäfte für den Einzelhandel bis 800 m^2 GFo
- Ausgeschlossen sind Detailhandelseinrichtungen gemäss Art. 19 und 20 BauG, Ladengeschäfte ab 800 m^2 GF sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr, Erschütterungen oder Geruch verursachen.

[3] Es gelten folgende baupolizeiliche Masse:

Geschossfläche oberirdisch [GFo]:	min. 20'000 m^2; max. 27'000 m^2
Anzahl Vollgeschosse:	frei

X:\A Projekte TRO\Ostermundigen\24049_Ostermundigen Tell Planungsinstrument (ZPP)\AA Verfahren baurechtl. Grundordnung\d Genehmigung\1 Baureglement\Ostermundigen Tell GRR 4a Genehmigung 260811.docx

Höhe:

Bereich Hochpunkt (Ecke Bernstr./Wegmühlegässli):

Gesamthöhe	max. 30.00 m

Bereich erste Bautiefe entlang Bernstrasse:

Fassadenhöhe traufseitig:	max. 26.00 m
Gesamthöhe Attika:	max. 30.00 m

Übrige Bereiche:

Fassadenhöhe traufseitig:	max. 24.00 m
Gesamthöhe Attika:	max. 26.00 m

Gebäudelänge und -tiefe:	frei
Interne Gebäude- und Grenzabstände:	frei

[4] Gestaltungsgrundsätze:

- Mit einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 99a BauV über den gesamten ZPP-Perimeter ist ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept (Volumen und Gestaltung der Bauten, Freiraumgestaltung, Raumsequenzen und Übergänge, Erschliessung und Ökologie) sicherzustellen.
- Bauten und Freiräume sind so auszubilden, dass zusammen mit der Umgebung eine harmonische Gesamtwirkung entsteht und sie einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas leisten (Schaffung von Kaltluftschneisen, Grünflächen und Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünung, Erhöhung der Oberflächenreflexion / Albedo und dergl.)
- An der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli ist ein hohes Haus („Hochpunkt“) zur Stärkung der Zentrenstruktur und ortsbaulichen Identität der Gemeinde zugelassen.
- Die Dachform ist im gesamten Perimeter frei.
- Im Bereich der Ecke Bernstrasse / Wegmühlegässli ist eine öffentliche Platzsituation (Kleinplatz) auszubilden.
- Entlang der Bernstrasse ist eine strassenbegleitende Bebauung mit vereinzelten Durchbrüchen zu erstellen.
- Die Vorzone entlang der Bernstrasse ist als repräsentativer Strassenraum mit guter Aufenthaltsqualität und publikumsorientierter Nutzung des 1. Vollgeschosses zu gestalten.
- Die Frei- und Aussenräume der Neuüberbauung sollen attraktiv gestaltet werden und als Identifikationspunkte für das Quartier sowie als Begegnungsräume für die

X:\A Projekte TRO\Ostermundigen\24049_Ostermundigen Teil Planungsinstrument (ZPP)\AA Verfahren baurechtl. Grundordnung\d Genehmigung\1 Bauplanung\Ostermundigen Teil GBR 4a Genehmigung 260811.docx

Quartierbevölkerung dienen. Freiräume sind als zusammenhängende Einheit auszuführen und soweit möglich zu begrünen. Dabei ist auf eine hohe siedlungsökologische Qualität zu achten sowie die Bodenversiegelung und die unterbauten Bereiche auf das funktionale Minimum zu beschränken.

- Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet oder versickert werden. Darüber hinaus anfallendes überschüssige Regenabwasser darf gemäss Massgabe genereller Entwässerungsplan (GEP) abgeleitet werden. Es gelten die weiteren Vorgaben gemäss GEP.
- Die Realisierung kann individuell und zeitlich gestaffelt erfolgen.

[5] Erschliessung:

- Die Zufahrt zur Einstellhalle für den motorisierten Verkehr erfolgt über das Wegmühlegässli.
- Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner ist unterirdisch vorzusehen. Besucher-, Gewerbe- und Kurzzeitparkplätze sind in ausreichender Anzahl vorzusehen und dürfen ober- und/oder unterirdisch angeordnet werden.
- Zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und zur Förderung des ÖV und Langsamverkehrs (LV) dürfen pro Wohnung maximal 0.5 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) erstellt werden. Eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss Art. 49 ff BauV ist anzustreben. Im Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen.
- Zusätzlich dürfen unterirdisch 10 Parkplätze zugunsten der Parzelle Nr. 5954 erstellt werden.
- Für den Parkplatzbedarf der übrigen Nutzungen gilt Art. 49 ff BauV.
- Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019). Lastenräder, Fahrradanhänger und Spezialvelos sind genügend Parkierflächen einzuplanen.

[6] Energie:

- Die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jedes einzelne Gebäude den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.
- Abs. 6 Alinea 1 gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergiezertifikat eingeholt wird.

X:\A Projekte TRO\Ostermundigen\24049_Ostermundigen Teil Planungsinstrument (ZPP)\AA Verfahren baurechtl. Grundordnung\d Genehmigung\1 Baureglement\Ostermundigen Teil GBR As Genehmigung 260811.docx

Gemeinde Ostermundigen

[7] Lärm:

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV. Um die Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung sicherzustellen, sind die in der Lärmuntersuchung vom 19.12.2025 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.

[8] Inkrafttreten:

Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 110 BauV).

X:\A Projekte TRO\Ostermundigen\24049_Ostermundigen Teil Planungsinstrument (ZPP)\AA Verfahren baurechtl. Grundordnung\d Genehmigung\1 Baureglement\Ostermundigen Teil GBR As Genehmigung 260811.docx

Gemeinde Ostermundigen

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung:	vom 15.02.2024 bis 18.03.2024
Kantonale Vorprüfung:	vom 24.06.2025
Öffentliche Auflage:	vom 14.01.2026 bis 13.02.2026
Publikation im e-Amtsblatt:	am 14.01.2026
Einspracheverhandlungen:	am 25.02.2026
Erledigte Einsprachen:	0
Unerledigte Einsprachen:	1
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch

Gemeinderat:	11.08.2026
Grossen Gemeinderat:	.....

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Gemeindepräsident:	Die Gemeindeschreiberin:
Thomas Iten	Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Ostermundigen, den ...	Die Gemeindeschreiberin:
	Barbara Steudler
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung	am .....

X:\A Projekte TRO\Ostermundigen\24049_Ostermundigen Teil Planungsinstrument (ZPP)\AA Verfahren baurechtl. Grundordnung\d Genehmigung\1 Baureglement\Ostermundigen Teil GBR 4a Genehmigung 260811.docx