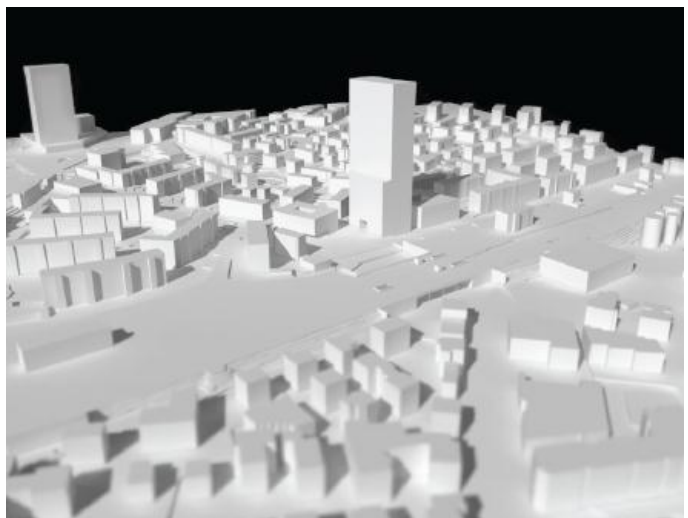


Gemeinde Ostermundigen

# Ue0 Bärenareal

Mitwirkungs exemplar

Ostermundigen, 09. November 2012



## Erläuterungsbericht

(Bericht nach Art. 47 RPV)

Die Ue0 besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Synthesebericht Testplanung
- Bericht Entwurfsvariantenstudien
- Richtplan und Handbuch „Regionales Hochhauskonzept Bern“



Kontur Projektmanagement AG  
Postfach 255 Mottastrasse 33 CH-3000 Bern 6  
Telefon +41 31 356 26 66 Fax +41 31 356 26 67  
info@konturmanagement.ch  
www.konturmanagement.ch

## **Impressum**

### Planungsbehörde

Gemeinde Ostermundigen  
Bernstrasse 65d  
Postfach  
3072 Ostermundigen 2  
[www.ostermundigen.ch](http://www.ostermundigen.ch)  
[planung@ostermundigen.ch](mailto:planung@ostermundigen.ch)

### Grundeigentümer

Bären Ostermundigen AG (Parz. GBBl. Nr. 1148)  
Rudolf Remund (Parz. GBBl. Nr. 1142)  
Modul Bern AG (Parz. GBBl. Nr. 2788)

### Projektentwickler

Halter AG Entwicklungen  
Stauffacherstrasse 145  
3014 Bern  
[www.halter-entwicklungen.ch](http://www.halter-entwicklungen.ch)  
[mail@halter-entwicklungen.ch](mailto:mail@halter-entwicklungen.ch)

### Auftragnehmer

Kontur Projektmanagement AG (Fachplaner Raumplanung)  
Mottastrasse 33  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
[www.konturmanagement.ch](http://www.konturmanagement.ch)  
[info@konturmanagement.ch](mailto:info@konturmanagement.ch)

Burkard Meyer Architekten BSA (Fachplaner Architektur/Städtebau)  
Martinsbergstrasse 40  
5400 Baden  
[www.burkardmeyer.ch](http://www.burkardmeyer.ch)  
[info@burkardmeyer.ch](mailto:info@burkardmeyer.ch)

B+S AG (Fachplaner Verkehr und Umwelt)  
Muristrasse 60  
Postfach 670  
3000 Bern  
[www.bs-ing.ch](http://www.bs-ing.ch)  
[info@bs-ing.ch](mailto:info@bs-ing.ch)

# Inhalt

<b>Das wichtigste in Kürze .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Umfeld und Planungspereimeter .....	5
1.2 Ausgangslage.....	5
1.3 Planungsprozess .....	6
1.4 Planungsorganisation.....	7
<b>2 Projektbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
<b>3 Grundlagenstudien und Zusatzabklärungen.....</b>	<b>10</b>
3.1 Bau- und zonenrechtliche Grundordnung .....	10
3.2 Übergeordnete Richtplanungen .....	10
3.3 ESP-Richtplan Bahnhof und Verdichtungsstudien.....	11
3.4 Tram Region Bern.....	12
3.5 Erschliessung .....	13
3.6 Lärmbelastung.....	14
3.7 Luftbelastung .....	15
3.8 Schattenwurf.....	16
3.9 Denkmalpflege und Schutzzonenplan .....	17
<b>4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung.....</b>	<b>18</b>
4.1 Zielsetzungen und Bestandteile.....	18
4.2 Überbauungsplan .....	18
4.3 Überbauungsvorschriften.....	18
<b>5 Bericht nach Art. 47 RPV .....</b>	<b>19</b>
<b>6 Verfahren.....</b>	<b>30</b>
6.1 Planerlassverfahren (UeO) .....	30
6.2 Baubewilligungsverfahren (Generelles Baugesuch).....	30
6.3 Mitwirkung .....	30
6.4 Vorprüfung und Bereinigung .....	30
6.5 Öffentliche Auflage .....	31
6.6 Übersicht und Termine.....	31
<b>7 Anhang.....</b>	<b>32</b>

## Das wichtigste in Kürze

Dem beim Bahnhof gelegenen Bärenareal kommt für die Entwicklung der Gemeinde Ostermundigen eine Schlüsselfunktion zu. Es hat aufgrund seiner guten ÖV-Erschliessung und der stadtnahen Lage ein sehr hohes Entwicklungspotential und kann massgeblich zur gewünschten inneren Verdichtung des Siedlungsgebietes sowie der städtebaulichen und nutzungsmässigen Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Bernstrasse beitragen. Durch das Tramprojekt „Tram Region Bern“ würde das Gebiet um den Bahnhof Ostermundigen zudem weiter an Attraktivität gewinnen.

Ausgangslage

Die Gebäude und Infrastrukturen des „Restaurant Bären“ genügen den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Komfort und Grösse nicht mehr und stellen einen langfristig wirtschaftlich tragfähigen Weiterbetrieb in Frage. Um einen rentablen Hotelbetrieb in Ergänzung zu anderen öffentlichen und privaten Nutzungen aufrecht zu erhalten ist eine deutlich höhere Nutzungsdichte Voraussetzung. Aufgrund dieser Ausgangslage entstand seitens der Grundeigentümer die Idee, an diesem Standort eine Überbauung mit Hochhaus und gemischter Nutzung (Hotel, Wohnen und Dienstleistungen) zu planen.

In Zusammenarbeit der Gemeinde Ostermundigen, der Grundeigentümerschaft und einem Projektentwickler wurde das vorliegende Projekt schrittweise ausgearbeitet. Im Jahr 2011 wurde eine Testplanung durchgeführt, die aufgezeigt hat, dass eine Verdichtung auf dem Areal sinnvoll ist. Die Erkenntnisse der Testplanung bildeten 2012 die Basis für die Beauftragung eines qualifizierten Architekturbüros mit Entwurfsvariantenstudien, deren Resultat nun in Form eines Projektes vorliegt. Die Qualität im ganzen Planungsprozess wird durch eine breit aufgestellte Begleitgruppe – u.a. in Zusammenarbeit mit dem Qualitätsteam „Hochhauskonzept“ der Regionalkonferenz Bern Mittelland – sichergestellt.

Planungsprozess und Qualitätssicherung

Das vorliegende Projekt bzw. die dahinter stehende Leitidee lässt sich folgendermassen umschreiben: Die Entwicklung rund um den neuen „Bärenplatz“ wird zur Keimzelle und Impulsgeber der beabsichtigten Bahnhofsentwicklung und Nutzungsaufwertung entlang der Bernstrasse und hat das Potential, den umliegenden und neugeschaffenen öffentlichen Raum zu beleben sowie zum urbanen Zentrum von Ostermundigen zu werden. Im Erdgeschoss sind daher Nutzungen vorgesehen, die sich vollumfänglich nach dem öffentlichen Bedarf richten (Detailhandel, Restauration etc.). Ebenso orientiert sich das neue Restaurant „Bären“ zum öffentlichen Platz. Im unteren Teil des Hochhauses und in dessen Sockel ist ein Hotel vorgesehen, welches mit einem Aussichts-Restaurant und darüber liegendem Konferenzbereich abgeschlossen wird. Weiter stapeln sich individuell unterteilbare Wohngeschosse im Turm. Mit dem Hochhaus wird ein neues Wahrzeichen von Ostermundigen geschaffen. Im Zusammenspiel mit dem fünfgeschossigen Sockelzubau und dem viergeschossigen Kubus, in welchem sich oberhalb des öffentlichen Erdgeschosses Dienstleistungs- und Büronutzungen befinden, wird dieses einen dichten, urbanen aber doch zugänglichen und einladenden zentralen Ort für die Bevölkerung von Ostermundigen bilden. Die Gesamtbebauung wird mindestens im Minergie©-Standard erstellt.

Leitidee

Ziel der vorliegenden Überbauungsordnung ist es, die Grundlage zur Realisierung dieser Leitidee zu schaffen. Das heisst, es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen, für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Neubebauung des Bärenareals in verdichteter Bauweise mit gemischter Nutzung geschaffen und gleichzeitig die Vorschriften in Zonenplan und Baureglement angepasst und aktualisiert werden.

Planungszweck und -ziel

Parallel zur Überbauungsordnung wird auf Basis des vorliegenden Projektes ein generelles Baugesuch ausgearbeitet. Baugesuch und Überbauungsordnung werden gemeinsam in einem Verfahren behandelt und genehmigt. Der Vorteil liegt in sowohl in der Zeitersparnis beim Verfahren als auch im bereits hohen Konkretisierungsgrad des Projektes bei der Beurteilung der Überbauungsordnung durch Behörden, Parlament und allenfalls Stimmvolk.

# 1 Einleitung

## 1.1 Umfeld und Planungsperimeter

Umfeld und  
Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen GBB1. Ostermundigen Nr. 1142 (Bernstrasse 21), Nr. 1148 (Bernstrasse 25), Nr. 2763 (Waldeckstrasse 23) und Nr. 2788 (Breitweg 36 / Schermenweg 194). Er wird südlich durch die Bernstrasse, im Norden durch den Breitweg und auf der Ostseite durch den Schermenweg respektive das Bahnhofareal begrenzt. Er liegt heute vollständig in der Wohn- und Gewerbezone WG3 nach Art.60 des kommunalen Baureglementes. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind befestigt, die Parkplätze asphaltiert. Grünflächen bestehen nur auf der Parzelle Bernstrasse 21.

Gegen Norden und Westen erstrecken sich die Quartiere Burgfeld und Waldeck. In den Quartieren befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen. Sie sind von ihrer Struktur her homogen gebaut und weisen keine dominanten Achsen oder Zentren auf. Im Bahnhofsumfeld und entlang der Bernstrasse werden diverse Gebäude für Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf genutzt. Die Fläche des Planungsperimeters beträgt 7'209 Quadratmeter.



Abb. 1: Perimeter UeO Bärenareal (Quelle: Eigene Darstellung)

Grundeigentum

Die Parzellen des Perimeters befinden sich im Eigentum von drei Grundeigentümern und sind für die Neuüberbauung verfügbar. Zudem besteht eine Kaufoption eines Realisierungsträgers - der Halter Entwicklungen, Zürich/Bern - welcher die Entwicklung im eigenen Interesse vorantreibt (nachfolgend Projektentwicklerin).

## 1.2 Ausgangslage

Ausgangslage  
Ortsentwicklung

Das Bärenareal ist für die Gemeindeentwicklung in Ostermundigen von zentraler Bedeutung. Das Gebiet rund um den Bahnhof Ostermundigen hat aufgrund seiner stadtnahen Lage und der sehr guten ÖV-Erschliessung hohes wirtschaftliches und städtebauliches Entwicklungspotential.

al. Dies erkannte auch der Kanton Bern und weist das Gebiet bereits seit Mitte der Neunzigerjahre im kantonalen Richtplan als sogenannten wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) aus. Für das nähere Bahnhofgebiet – an dessen unmittelbarem Rand das Bärenareal liegt – wurden 1996 mittels eines ESP-Richtplanes „Bahnhof Ostermundigen“ die Voraussetzungen für die Umzonung und eine Neuentwicklung durch die jeweiligen Landeigentümer geschaffen.

Weiter ist das Bärenareal eine der zentralen Parzellen entlang der Bernstrasse, welche gemäss der im Auftrag der Gemeinde Ostermundigen durchgeführten Nachverdichtungsstudie der Berner Fachhochschule eine wichtige Rolle bei der angestrebten inneren Verdichtung der Gemeinde Ostermundigen und Nutzungsaufwertung entlang der Bernstrasse einnimmt. Rückgrat dieser Verdichtung soll unter anderem das Tramprojekt „Tram Region Bern“, und die Realisierung eines zentralen Umsteigeknotens S-Bahn/Bus/Tram am Bahnhof Ostermundigen sein. Zudem liegt der „Bären“ gemäss dem regionalen Hochhauskonzept in einem sogenannten „Möglichkeitsraum“, in dem die Realisierung von Hochhäusern zulässig ist.

Aufgrund der Bedeutung des Bärenareals für die künftige Gemeindeentwicklung stellte sich für die Gemeinde Ostermundigen die grundsätzliche Frage einer Umzonung dieses Standortes, der heute innerhalb der Zone WG3 liegt, und somit lediglich den Neubau von rund 40 Wohnungen zulassen würde.

Nicht zuletzt wegen der Nähe zum Messestandort Bern ist das Hotel Restaurant Bären seit jeher eine gute Adresse im Hotel-, Gastronomie- und Konferenzbereich. Allerdings entsprechen die Gebäude und Infrastrukturen des „Bären“ nicht mehr den heutigen Ansprüchen hinsichtlich Komfort und Grösse und stellen einen langfristig wirtschaftlich tragfähigen Weiterbetrieb des heutigen Angebotes in Frage. Es besteht im Nordosten der Region Bern jedoch Marktpotential für eine Hotelnutzung. Um einen rentablen Hotelbetrieb in Ergänzung zu anderen öffentlichen und privaten Nutzungen am Standort des Bären aufrecht zu erhalten ist eine Verdichtung und eine deutlich höhere Nutzungsdichte Voraussetzung.

Ausgangslage  
Arealentwicklung

Um die für die Realisierung eines zeitgemässen Hotelbetriebes notwendige hohe Nutzungsdichte zu erreichen, entstand seitens der Grundeigentümer die Idee, an diesem Standort ein Hochhaus mit einem zukunftsgerichteten, nachfragegerechten Mischnutzungskonzept mit Hotel, Wohnungen und Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen zu realisieren.

### 1.3 Planungsprozess

Die dargestellte Ausgangslage bildete die Basis für eine im Jahr 2010 abgeschlossene Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern. Die Gemeinde und Grundeigentümerschaft führten im Frühjahr 2011 zur Klärung der Zukunft und des Potentials des Bärenareals eine Testplanung durch. Gemeinde- und Bauherrenvertreter sowie externe Fachleute erarbeiteten ein umfassendes Programm gemäss den Qualitätskriterien des regionalen Hochhauskonzeptes (vgl. Beilage Richtplan und Handbuch „Regionales Hochhauskonzept Bern“) für die Testplanung. Schliesslich wurden drei Teams ausgewählt um an der Testplanung teilzunehmen. Die Testplanung wurde vom Qualitätsteam „Hochhauskonzept“ der Regionalkonferenz Bern Mittelland (nachfolgend Q-Team) eng begleitet.

Testplanung

Das Ziel der Testplanung lag darin, die Entscheidungsgrundlagen für das weitere Vorgehen bzw. die weitere Projektierung und das Planungsverfahren zu erhalten. Insbesondere galt es die Möglichkeit der Erstellung eines Hochhauses innerhalb des städtebaulichen Kontextes zu klären sowie die beste Bebauungsvariante für die Nutzungsabsichten der Grundeigentümer zu ermitteln.

Die Resultate der Testplanung (vgl. Beilage Synthesebericht Testplanung) zeigten auf, dass eine Verdichtung auf dem Bärenareal sinnvoll ist. Mit den heutigen Zonenvorschriften lässt sich das Potential des Standortes kaum ausschöpfen und eine sinnvolle Weiterführung des Betriebs „Bären“ wäre in Frage gestellt. Die optimale verkehrstechnische Lage und die Nachfrage auf dem Markt bieten für eine Entwicklung und substanzielle Verdichtung des Areals gute Voraussetzungen. Für die Gemeinde Ostermundigen ergeben sich damit zudem interessante Zukunftsperspektiven zur Gesamtentwicklung des ESP Bahnhof und seiner Umgebung. Die Studie unterschiedlicher Bauformen hat weiter bestätigt, dass für die quantitativen und qualitativen Nutzungsvorgaben das Hochhaus die beste Bebauungsvariante für das Bärenareal darstellt. Ein Hochhaus von 70 m bis 100 m wird als möglich erachtet, wobei die Höhe abhängig von der Schlankheit zu betrachten ist und im weiteren Verfahren noch zu präzisieren war. Je nach Bebauungstypologie lassen sich gemässe den Resultaten der Testplanung zwischen 13'000 und 19'000 m<sup>2</sup> BGF allein auf der Parzelle des heutigen Bären (GBBL Nr. 1148) realisieren. Damit auch im Umfeld das „Bären“ (öffentlicher Raum, Bahnhofumfeld, etc.) ein Mehrwert entstehen kann, wird im Synthesebericht der Testplanung festgehalten, dass bei der geplanten Verdichtung der Footprint der Bebauung relativ klein zu halten ist. Damit kann ein Hochhaus im Kontext der im ESP Bahnhof skizzierten Ortsentwicklungsperspektive einen positiven Impuls für die zukünftige Identität sein.

Entwurfsvarianten-  
studien

Die Erkenntnisse der Testplanung bildeten die Basis für die Beauftragung eines qualifizierten und mit Hochhausprojekten erfahrenen Architekturbüros – Burkard Meyer Architekten BSA, Baden – mit Entwurfsvariantenstudien unter regelmässigem Einbezug des Q-Teams für die weitere Konkretisierung des Vorhabens. Gegenüber der Testplanung konnte durch den Zukauf der Grundstücke GBBl. Ostermundigen Nr. 1142 (Bernstrasse 21) und Nr. 2788 (Breiteweg 36/Schermenweg 194) der städtebauliche Handlungsspielraum massgeblich ausgedehnt werden. Das Resultat der Entwurfsvariantenstudien liegt in Form eines Projektentwurfs vor (vgl. Beilage Bericht Entwurfsvariantenstudien).

UeO und  
generelles Baugesuch

Ziel dieser Arbeiten – deren Grundlage wiederum eine Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde, der Grundeigentümerschaft sowie der Projektentwicklerin bildet – ist der Erlass der vorliegenden Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88 Baugesetz (BauG) sowie die Erarbeitung eines generellen Baugesuchs.

Geplant ist, dass das generelle Baugesuch und UeO koordiniert und zusammen in ein Verfahren geschickt werden, d.h. Baugesuch und Überbauungsordnung werden als ein Verfahren behandelt und von der gleichen Behörde genehmigt.

#### 1.4 Planungsorganisation

Planungsorganisation

Das Projekt entstand von Beginn weg in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Ostermundigen und der Grundeigentümerschaft. Auftraggeber für die UeO und das generelle Baugesuch sind die Grundeigentümerschaft und die Projektentwicklerin. Die Gemeinde Ostermundigen trägt dabei die Verantwortung über das Verfahren.

In der Erarbeitung des Projekts, stellt eine Begleitgruppe die Qualität der UeO sowie des generellen Baugesuchs sicher. Die Begleitgruppe setzt sich aus den Grundeigentümern, der Projektentwicklerin, Gemeindevertretern sowie dem regionalen Q-Team sowie Vertretern der Ästhetischen Kommission der Gemeinde Ostermundigen zusammen.

Als externe Auftragnehmer sind Burkard Meyer Architekten BSA (Generelles Baugesuch), Kontur Projektmanagement AG (UeO) und als Fachplaner Verkehr und Umwelt die B+S AG beteiligt.



## 2 Projektbeschreibung

Basierend auf Resultaten der Testplanung wurde im Rahmen der Entwurfsvariantenstudien ein Projekt entwickelt, das auf der Ebene des öffentlichen Raums einen qualitätsvollen Mehrwert schafft und im Kontext einer integralen Entwicklung um den Bahnhof steht. Es nimmt mit dem vorgeschlagenen Hochhaus die Möglichkeit des Verdichtens sowie des höher Bauens auf.

Die nachfolgend vom Architekten beschriebene und dargestellten Elemente und Inhalte sollen die wesentlichsten, das vorliegende Projekt charakterisierenden Elemente wiedergeben.

Die Grundfigur und Setzung des von der Bernstrasse abgerückten Hochhauses ist auf eine minimale Beschattung der benachbarten Wohnbauten abgestimmt. Deren stark mit Grün durchsetzter Aussenraum wird erweitert und bis an die neuen Fassaden ausgedehnt. Damit übernimmt das Bärenareal mit seinen Neubauten eine sinnfällige Grenzfunktion zwischen Landschafts- und Stadtraum. Mit seinem Schaft nimmt der Turm Bezug zum ebenfalls schlanken Scheibenhochhaus auf dem nahgelegenen Swisscomareal und wird durch seine Stellung quer zur Bahnachse zu einem Wahrzeichen von Ostermundigen. Die skulpturale Ausformulierung mit dem abgestuften Turmkörper und dem fünfgeschossigen Sockelzubau reagiert auf die stadträumlichen Bedingungen. Zudem ergeben sich daraus die erforderlichen Querschnitte um den unterschiedlichen Flächenansprüchen der gestapelten Nutzung Rechnung zu tragen.

Im Zusammenspiel mit dem Kubus an der Bernstrasse definiert sich ein gefasster Aussenraum, der neue „Bärenplatz“. Dieser wird zum Nukleus der vorgesehenen Bahnhofsentwicklung. Er bietet das Potential, mit der Tramhaltestelle sowie einer möglichen Ausweitung zur Unterführung hin zum urbanen Zentrum von Ostermundigen zu werden. Die Attraktivität des Platzes ist nebst der Aussenraumgestaltung wesentlich durch die über Kolonnaden und Einzüge nach aussen getragenen öffentlichen Erdgeschossnutzungen gegeben.

Als urbanes Konglomerat weist die Überbauung Bärenareal ein breites Nutzungsspektrum auf, dessen Erdgeschoss vollumfänglich auf öffentlichen Bedarf ausgelegt ist; Zum Bärenplatz hin orientieren sich das Restaurant „Bären“ sowie eine Verkaufsfläche und entlang dem Schermenweg schliessen verbunden über eine Ladenfront die Hotellobby sowie ein Bistro an. Im unteren Teil des Hochhauses und ausgedehnt über den rückwärtigen Sockelbau ist ein Hotel angesiedelt. Das Skyrestaurant mit dem empor liegenden Konferenzbereich bildet den oberen Abschluss des bedienten Wohnens und nutzt den Turmrückversatz als öffentliche Aussichtsterasse. Darüber stapeln individuell unterteilbare Wohngeschosse. Mit einer überhohen Dachkronen erfolgt eine Auszeichnung des Turmabschlusses.

Mit einem Hofeinschnitt bestückt ist der kubische Bau an der Bernstrasse. Seine Typologie lässt oberhalb des ebenfalls mit öffentlichen Nutzungen bedachten Erdgeschosses auf drei Geschossen frei segmentierbare Büro- und Dienstleistungsnutzungen zu.



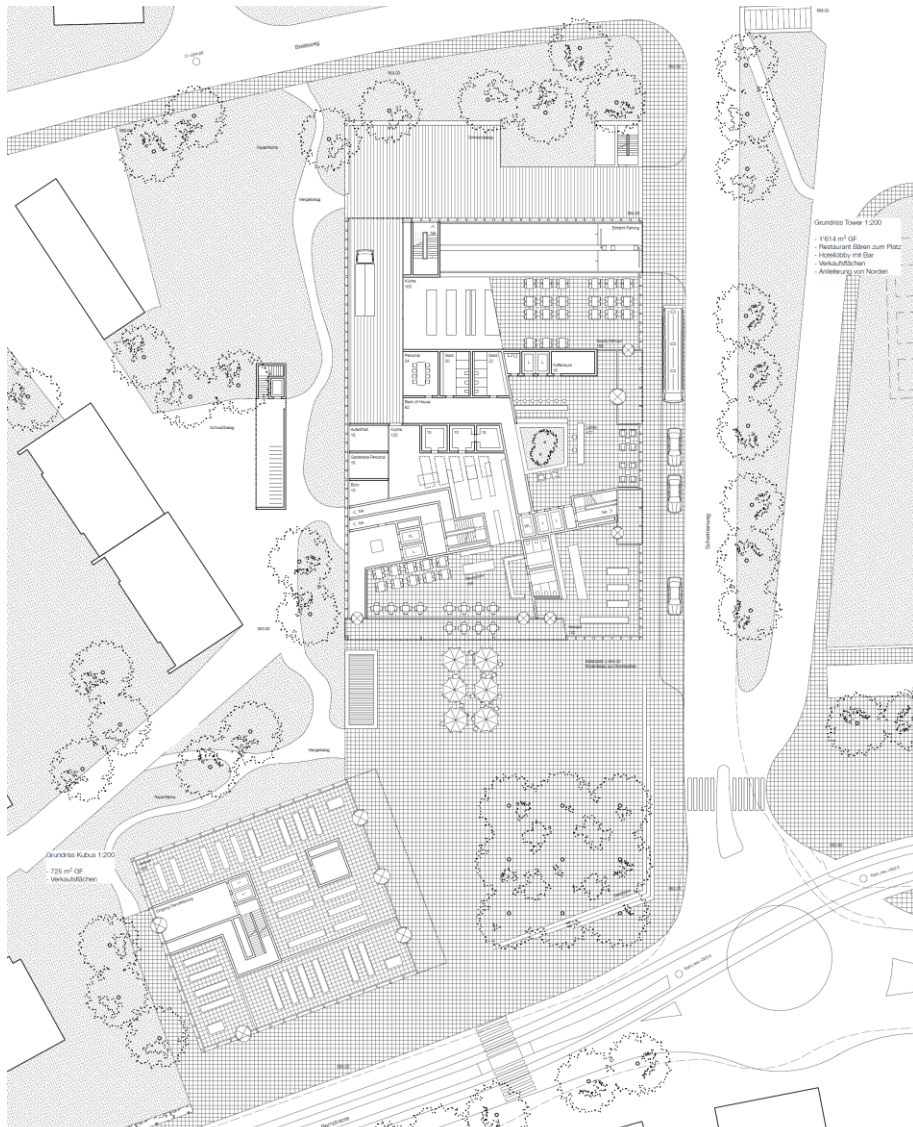


Abb. 2: Erdgeschoss, freier Massstab (Quelle: Burkard Meyer Architekten BSA)



Abb. 3: Visualisierung (Quelle: Burkard Meyer Architekten BSA)

### 3 Grundlagenstudien und Zusatzabklärungen

#### 3.1 Bau- und zonenrechtliche Grundordnung

Der Planungsperimeter liegt heute planungsrechtlich in der Wohn- und Gewerbezone WG3 nach Art.60 des kommunalen Baureglementes der Gemeinde Ostermundigen. Die massgebenden rechtsgültigen Baureglementsartikel lauten wie folgt:

Grundordnung

##### Art. 60 Wohn- und Gewerbezone WG2/WG3

1. In den Wohn- und Gewerbezone sind Bauten mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung zugelassen.
2. Ausgeschlossen sind Landwirtschaftsbetriebe jeder Art, Einkaufszentren, Ladengeschäfte ab 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Nutzungen, die ein überdurchschnittlich hohes Mass an quartierfremdem Verkehr, Erschütterungen oder Geruch verursachen.

##### Art.86 Baupolizeiliche Masse und Lärmempfindlichkeitsstufen (nur WG 3)

G	maximale Geschosshöhe	3
FH	maximale Fassadenhöhe	11 m
GL	maximale Gebäudelänge	50 m
GT	maximale Gebäudetiefe	20 m
GA	minimaler Grenzabstand	4/5 FH
AZ	Ausnutzungsziffer	min. 0.6 max. 0.8
GFZ	min. Grünflächenziffer	min. 0.6 max. 0.8
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe	III

Die geltenden Vorschriften lassen die angestrebte Entwicklung des Bärenareals mit substanzieller Verdichtung nicht zu. Deshalb ist zwingend eine Änderung der Nutzungsplanung notwendig.

#### 3.2 Übergeordnete Richtplanungen

Mit der UeO „Bärenareal“ wird den Festlegungen in den kantonalen und regionalen Richtplänen entsprochen. Nachfolgend sind die wesentlichsten Festlegungen und Zielsetzungen kurz dargestellt.

Der kantonale Richtplan ist eines der Führungsinstrumente des Regierungsrates. Mit ihm wird die räumliche Dimension in die strategischen Entscheide der Regierung eingebracht. Das vorliegende Vorhaben entspricht den Hauptzielen des kantonalen Richtplans und stellt deren praktische Umsetzung sicher. Insbesondere leistet das Vorhaben einen Beitrag zu:

kant. Richtplan

- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Verkehr und Siedlung im Sinne der Nachhaltigkeit entwickeln
- Entwicklung in Zentren und entlang der Entwicklungsachsen

Mit den im Richtplan definierten kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) verfolgt der Kanton Bern eine koordinierte Strategie, welche die Ziele der Raumordnungs-, Verkehrs-, Wirtschafts- und Umweltpolitik aufeinander abstimmt. Der Bahnhof Ostermundigen ist als

Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistung (ESP D) festgesetzt. Im Nordosten von Bern liegen vier weitere ESP (ESP-W Bern Ost, ESP Bern Wankdorf, ESP-W Ostermundigen Oberfeld, SAZ Ostermundigen Mösl). Diese für den Kanton Bern einmalige Dichte von Entwicklungsschwerpunkten zeugt von der erwarteten Dynamik und den vorhandenen Potentialen für die künftige Entwicklung der Stadtregion Bern im Osten der Kernstadt bzw. den daran angrenzenden Gemeinden.

RGSK Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) baut auf dem Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung der ersten Generation auf. Wie dieses enthält auch das RGSK die mittel- bis langfristige konzeptionelle Planung für Verkehr und Siedlung im Perimeter der Regionalkonferenz. Für die vorliegende Planungsaufgabe sind aus dem RGSK insbesondere die Zielsetzung der Inneren Verdichtung an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen (Konzentrierte Siedlungsentwicklung), die Steigerung von Kapazität und Qualität der Agglomerationsräume (Qualifizierungsstrategie) und die Vorgaben den Siedlungsraum Ostermundigen – Waldau – Wankdorf als Wohngebiet und Arbeitsstandort mit strategischer Arbeitszone zu erweitern.

Regionales Hochhauskonzept Das regionale Hochhauskonzept vom Verein Region Bern (heute Regionalkonferenz) zur Sicherung eines hohen Standards für Hochhäuser gilt als behördenverbindlicher Richtplan. Im Hochhauskonzept wird der Bereich des Bärenareals als Möglichkeitsraum ausgewiesen.

Der UeO „Bärenareal“ vollzieht auf Projektebene die im kantonalen Richtplan, dem RGSK und im regionalen Hochhauskonzept gewünschte innere Verdichtung und Nutzungsaufwertung im Bahnhofgebiet Ostermundigen.

### 3.3 ESP-Richtplan Bahnhof und Verdichtungsstudien

ESP-Richtplan Mit dem behördenverbindlichen kommunalen ESP-Richtplan „Bahnhof Ostermundigen“ wurden 1996 für die künftige Entwicklung des Bahnhofgebietes – an dessen unmittelbarem Rand das Bärenareal liegt - Grundsätze und Koordinationsanweisungen für die Bereiche Städtebau, Verkehr, Nutzung und Realisierung festgelegt und in die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde eigentümerverbindlich überführt.

Nachverdichtungsstudie AHB BFH Im Auftrag der Gemeinde Ostermundigen untersuchte eine Forschungsgruppe der Berner Fachhochschule Architektur, Holz und Bau das Nachverdichtungspotential im Siedlungsgebiet Ostermundigen. Ziel der Nachverdichtung in Ostermundigen soll eine kompakte, urbane Siedlungsstruktur mit intaktem Grünvolumen und hoher Wohnqualität sein. Verdichtungspotential wurde insbesondere entlang der Bernstrasse und deren wichtigen Kreuzungen sowie am ESP Bahnhof lokalisiert. Weiter zeigt die Nachverdichtungsstudie AHB BFH Wege auf, wie die Bernstrasse zu einen attraktiven, verdichteten und städtischen Rückgrat von Ostermundigen entwickelt werden kann.

SBB-Studie Bahnhofgelände Auf Grund des ESP-Richtplanes sowie der baurechtlichen Grundordnung hat die SBB im Jahr 2010 eine städtebauliche Studie zum Bahnhofgelände Ostermundigen in Auftrag gegeben. Ziel der Studie war die Evaluation der Potenziale von den SBB-Arealen am Bahnhof Ostermundigen. Da diese Überlegungen mittel- und langfristiger Natur waren, wurde die Systemgrenze von den beauftragten Planern weiter gefasst. Die Studie zeigt eindrücklich, dass bereits mit den heute gültigen Zonenvorschriften in den angrenzenden Parzellen um den Bahnhof die Realisierung einer deutlich dichteren Bebauung – als dies heute der Fall ist – (AZ teilweise > 2.8) möglich ist. Zudem zeigt die Studie ein mögliches Zukunftsbild auf, in welchem Umfeld bzw. welcher „urbanen und dichten“ Nachbarschaft sich das Bärenareal dereinst befinden könnte.

Die von der Gemeinde eingeschlagene Verdichtungs-Strategie entlang der Bernstrasse und im Bahnhofgebiet, wird am Bärenareal exemplarisch aufgezeigt und die dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Zudem komplettiert das Hochhaus aus übergeordneter ortsplanerischer Sicht, die Perlenkette von Hochhäusern entlang der Bernstrasse.

### 3.4 Tram Region Bern

Der Kanton Bern und die Gemeinden Ostermundigen, Bern und Köniz wollen die Kapazitäten des öffentlichen Verkehrs in der Region Bern weiter ausbauen. Als Massnahme des Agglomerationsprogramms Bern sollen die bereits heute stark belastete Buslinie 10 zwischen Köniz Schliern und Ostermundigen Rüti durch das Tram Region Bern ersetzt und die Tramlinie 9 bis nach Kleinwabern verlängert werden. An verschiedenen Stellen soll das Tram zudem mit der S-Bahn verknüpft werden. Damit soll ein Mehrwert für die ganze Region geschaffen werden.

Tram Region Bern

Beim Bahnhof Ostermundigen sollen Bus und Tram direkt ans SBB-Netz angeschlossen werden (Umsteigeknoten Bhf Ostermundigen). Dazu soll bei der Bahnhofunterführung ein neuer Umsteigeknoten Bahn/Tram/Bus entstehen, der für Umsteiger von Bus und Tram einen direkten Zugang zum Bahnhof Ostermundigen sicherstellt.

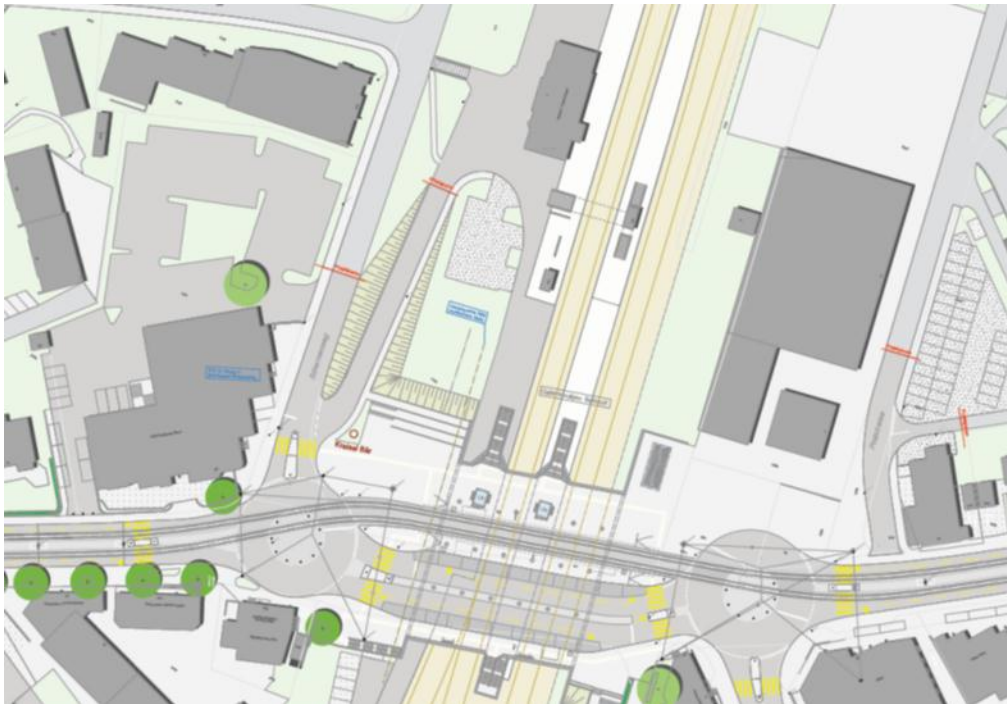


Abb. 4: Ausschnitt Vorprojekt Bahnhofunterführung Ostermundigen (Quelle: B+S AG)

Das Projekt sieht eine grosszügige Unterführung mit separater Tramhaltestelle vor. Das Tramprojekt bedingt den Neubau der Unterführung mit umfangreichen bahntechnischen Anpassungen und einer kompletten Neugestaltung der anschliessenden Strassenbauwerke (insb. Absenkung heutiges Strasseniveau um 1 m). Die Planung Bärenareal ist auf das Projekt „Umsteigeknoten“ (mit/ohne Tram) abgestimmt.

Durch das Tramprojekt würde sich die Lagegunst des Bärenareals weiter verbessern. Die Entwicklung des Bärenareals steht jedoch nicht in einer direkten Abhängigkeit zu Tram Region Bern.



### 3.5 Erschliessung

#### Motorisierter Verkehr

Das Bärenareal ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Sowohl an die Bernstrasse als auch den Schermenweg existieren direkte Anschlüsse für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Der Autobahnanschluss Bern-Wankdorf Richtung Zürich ist in 5 min erreichbar, ebenso die Auffahrt in Richtung Thun.

Die Erschliessung des Areals erfolgt hauptsächlich über den Schermenweg (Einstellhalle Hochhaus), in geringem Masse über die Bernstrasse (Besucherparkplätze Kubus).

Für das Vorhaben sind gemäss heutiger Nutzungskonfiguration im Projekt total rund 270 Abstellplätze MIV zu erstellen, davon 170 für die Nutzungen Hotel/Gastronomie/Dienstleistung und 100 für die Wohnnutzung (unterer Wert der Bandbreite). Es wird angestrebt, aufgrund der optimalen ÖV-Erschliessung unter Berufung auf Art. 54 BauV, die Anzahl Abstellplätze in den weiteren Planungsstufen weiter zu reduzieren. Dies mit dem Ziel, den Neuverkehr so gering wie möglich zu halten.

Bei 270 Abstellplätzen muss täglich mit rund 1'500 Fahrten (durchschnittlich täglicher Verkehr), verursacht durch die neue Überbauung, gerechnet werden. Davon muss die heutige Nutzung in Abzug gebracht werden. Es wird hier von rund 400 Fahrten pro Tag ausgegangen. Es verbleiben somit rund 1'100 Fahrten pro Tag Neuverkehr. Dieser kann bei einer Reduzierung der Anzahl Abstellplätze noch vermindert werden.



Abb. 5: Netzplan MIV (Quelle: B+S AG)

Grundsätzlich gilt: Das verkehrsorientierte Strassennetz rund um den Bahnhof Ostermundigen (Bernstrasse/Schermenweg) ist in der Spitzenstunde stark belastet. Trotzdem resultiert gemäss Untersuchungen im Rahmen von Tram Region Bern für den Kreisler Bernstrasse/Schermenweg für einen Horizont 2017 noch eine genügende Verkehrsqualität. Der durch das geplante Vorhaben neu induzierte Verkehr wird den Kreisler während der Spitzenstunde nur um ca. 3% zusätzlich belasten. Das liegt im Bereich der täglichen Schwankungsbreite des Ver-

kehrsaufkommens. Der Anschluss der Parzelle an den Schermenweg kann ebenfalls mit ausreichender Verkehrsqualität gewährleistet werden. Während der Spitzenstunde wird diese jedoch durch den Rückstau vom Kreisel Bernstrasse/Schermenweg beeinträchtigt. Allfällige bauliche Anpassungen am Schermenweg (Linksabbiegebereich) sind zu prüfen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Ostermündigen, von wo aus Anschlüsse an die S-Bahn sowie an die Buslinien 10 und 28 bestehen, ist das Areal auch mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar. Der Hauptbahnhof Bern ist in 8 min mit der Bahn erreichbar.

Öffentlicher Verkehr

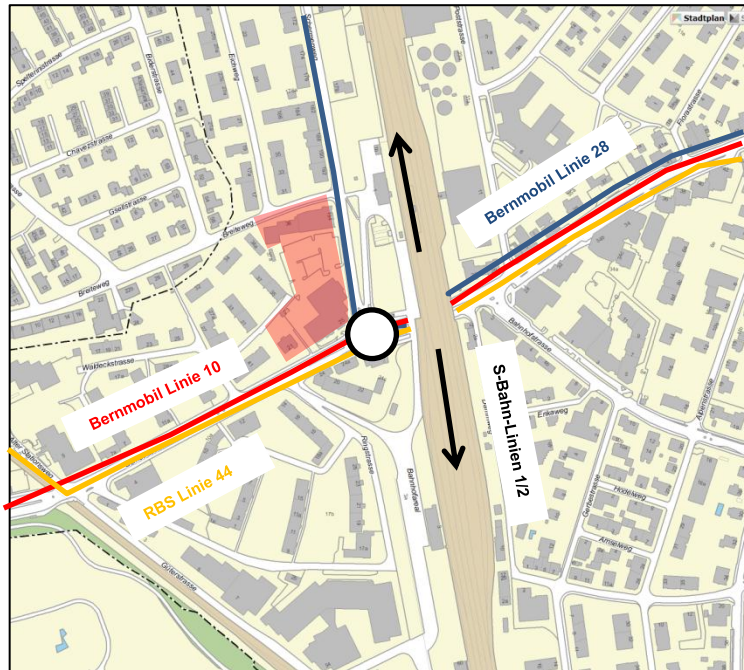


Abb. 6: ÖV-Angebot (Quelle: B+S AG)

Der Planungsperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse A. Die ÖV-Erschliessung würde sich durch das Projekt „Tram Region Bern“ noch weiter verbessern. Die Beförderungskapazitäten würden durch die Tramlinie zudem erhöht.

Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage und flachen Topographie auch für den Langsamverkehr gut erreichbar. Durch die Umgestaltung des ÖV-Knotenpunktes mit dem Ausbau der Unterführung sowie die Öffnung des Areals, wird die Situation für den Langsamverkehr (insbesondere Fussgänger) deutlich verbessert.

Langsamverkehr

### 3.6 Lärmbelastung

Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine Umzonung (keine Einzonung), weshalb die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) anzuwenden sind. Der ganze Planungsperimeter ist der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet: diese Zuordnung ist aufgrund der geplanten Mischnutzung und der Lage mitten in Ostermündigen sinnvoll und entspricht den Kriterien der LSV. Somit gelten für die Beurteilung der Lärmbelastung bei Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die IGW ES III: diese betragen sowohl für Eisenbahnlärm, als auch Strassenverkehrslärm (nach LSV: separate Beurteilung) jeweils 65 dBA tags und 55 dBA nachts. Gemäss Art. 42 LSV gelten bei Räumen in Betrieben (z.B. Büros, Pra-

Lärmbelastung

zen, etc.), die in Gebieten der ES I, II oder III liegen, um 5 dBA höhere IGW: für solche Nutzungen betragen somit die IGW ES III demnach 70 dBA tags und 60 dBA nachts.

Die im Planungsperimeter geplanten Gebäude sind einerseits gegenüber dem von der Bernstrasse und dem Schermenweg ausgehenden Strassenverkehr und andererseits gegenüber dem Betrieb der SBB-Linie Lärm-exponiert. Gemäss den bestehenden Lärmbelastungskataster (LBK) Eisenbahnlärm (G+P, 08.02.2011) und Strassenlärm (G+P, 11.06.2012) liegt die Lärmbelastung bei den exponiertesten Fassaden der heute bestehenden Liegenschaft deutlich über den IGW ES III:

- Strassenverkehrslärm: Überschreitung bei der Fassade auf der Seite Bernstrasse 3 dBA tags und 4 dBA nachts (Zustand 2030 mit neuem Tram)
- Eisenbahnlärm: Überschreitung bei der Fassade auf Seite SBB-Linie +5 dBA nachts.

Gemäss dem vorliegenden Projekt sind folgende Hauptbauten mit entsprechenden Nutzungen geplant:

- Kubus: nur Dienstleistungen als sog. lärmempfindliche Nutzungen gemäss LSV
- Tower: primär lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnen und Wohnen auf Zeit / Hotel
- Annex: Hotel

Da im Kubus nur Dienstleistungen vorgesehen sind, welche gemäss LSV als Betriebe gelten, werden die IGW ES III seitens der Bernstrasse eingehalten. Auch auf Seiten des Schermenwegs sollten die IGW für die exponierten Nutzungen in den untersten Geschossen des Towers und des Annexbau eingehalten werden können (Prüfung bzw. Nachweis muss im Rahmen des Baugesuchs erbracht werden). Kritisch hinsichtlich IGW-Einhaltung wird jedoch die Tower-Fassade auf Seiten der SBB-Linie sein: ohne Massnahmen würde der von der SBB-Linie ausgehende Eisenbahnlärm den IGW bei den geplanten Wohnnutzungen nachts deutlich überschreiten (siehe oben). Da gegenüber dem geplanten Hochhaus Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg nicht möglich sind, verbleiben folgende Massnahmen:

- Anordnung der Räume auf die Lärmbelastungen anpassen: Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen (z.B. Sanitärräume) auf Seiten der SBB-Linie; bei lärmempfindlichen Räumen Fensteranordnung derart, dass die Raumlüftung via Seitenfassaden möglich ist
- Massnahmen an der Fassade: Balkone mit geschlossener Balkonbrüstung und Schallabsorbieren an den Balkonuntersichten, Gestaltung von sog. Loggien, etc.)

Mit solchen Massnahmen scheint die Einhaltung der Anforderungen der LSV möglich. Bei der Erarbeitung des generellen Baugesuches ist jedoch eine detaillierte Untersuchung/Prüfung der Lärmbelastungen erforderlich. Der Nachweis der IGW-Einhaltung muss zusammen mit dem generellen Baugesuch erbracht werden.

### 3.7 Luftbelastung

Luftbelastung

Der "Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2000 / 2015" des Kantons Bern vom 20. Juni 2001 definiert den ganzen Kanton - und somit auch die Gemeinde Ostermundigen - als Massnahmenplangebiet (in dem Beiträge zur Sanierung erforderlich sind).

Gemäss den jährlichen Messberichten des beco liegen die aktuellen Stickstoffdioxid-(NO<sub>2</sub>)-Belastungen in Ostermundigen mehrheitlich unterhalb des gemäss Luftreinhalteverordnung des Bundes (LRV) massgebenden Immissionsgrenzwertes (IGW, Jahresmittelwert und 24h-



Mittelwert); entlang der Autobahn A6 sind die IGW bis zu einem gewissen Abstand überschritten und entlang den stark befahrenen Abschnitten der Bernstrasse im Zentrum von Ostermundigen liegt die NO<sub>2</sub>-Belastung meist im Bereich des IGW. Die Luftbelastung mit dem (Sekundär-) Schadstoff Ozon (O<sub>3</sub>) überschreitet in der gesamten Agglomeration Bern den geltenden IGW (1h-Mittelwert) häufig und z.T. deutlich. Die Feinstaub- bzw. PM<sub>10</sub>-Belastung liegt im Bereich des Grenzwertes (→Jahresmittelwert) bzw. teilweise darüber (→24h-Mittelwert).

Mit dem Netto-Neuverkehr (für Mischnutzung ohne Wohnen) von 700 Fahrten DTV handelt es sich vorliegend um kein verkehrsintensives Vorhaben gemäss Art. 91a - 91f BauV (und damit ist auch kein Fahrtenkredit erforderlich).

Gemäss kantonalem Massnahmenplan (Massnahmen P4) sind bei einer Projektbeurteilung im Bereich Personenverkehr die sog. örtlichen Belastbarkeiten aus Sicht Luftreinhaltung zu prüfen: dazu stellt das beco des Kantons Bern eine Arbeitsanleitung zur Verfügung, mit welcher die infolge eines Einzelvorhabens zulässige Mehrbelastung eines Strassenabschnittes ermittelt werden kann.

Das vorliegende Vorhaben wird einen Mehrverkehr von rund 1'100 Fahrten DTV (inkl. Wohnnutzungen) zur Folge haben: dieser wird sich auf die Abschnitte der Bernstrasse (je ca. + 200-300 Fahrten DTV) und des Schermenweges (ca. + 500-600 Fahrten DTV) "verteilen". Die Prüfung anhand der beco-Anleitung zeigt, dass die Belastbarkeit aus Sicht Luftreinhaltung beim Schermenweg gegeben ist, hingegen bei den bereits Heute stark befahrenen Abschnitten der Bernstrasse im Zentrum von Ostermundigen (DTV >17'000 Fahrten) keine Belastbarkeit mehr besteht: dieser grundsätzliche Konflikt ist jedoch eher gering (Überschreitung von nur 200-300 Fahrten DTV). Gemäss mündlicher Auskunft des beco könnte die Gemeinde Ostermundigen diesem Konflikt mit einer Verstetigung des MIV entgegen wirken: Dazu ist aus Sicht beco ein übergeordnetes Konzept notwendig wie z.B. ein aktualisierter Verkehrsrichtplan der Gemeinde. Ob die im Zuge des Trams Region Bern geplanten Umgestaltungen des Strassenraums der Bernstrasse (= Gemeindestrasse) mit Integration der neuen Tramstrecke ausreichend sind (eine Reduktion der signalisierten Geschwindigkeit ist momentan nicht vorgesehen), um im Rahmen der Bewilligung des vorliegenden Vorhabens als MIV-Verstetigung zu gelten, bleibt in der weiteren Planung abzuklären.

Es sind keine stationären Anlagen mit überdurchschnittlichem Schadstoffausstoss geplant. Wie die Wärmeerzeugung für Warmwasser und Heizung erfolgen soll, ist im aktuellen Projektstand noch nicht definiert: gemäss UeO sind die Gebäude mindestens nach den gültigen Minergie-Standards zu errichten sowie möglichst erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen. Gemäss dem Bereich Feuerungen und Energie des kantonalen Massnahmenplans sind jedoch für das vorliegende Vorhaben keine speziellen Massnahmen erforderlich.

### 3.8 Schattenwurf

Für Gebäude mit Gebäudehöhen von über 13 m Gesamthöhe (= Höhe der nächst höheren Zone) müssen die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 der Bauverordnung (BauV) vom 29. Oktober 2008 eingehalten werden.

Schattenwurf

Das Schattendiagramm im Anhang B weist nach, dass das im Baufeld A (inkl. überlagernde Baubereiche H1 und H2) mögliche Hochhaus (Gebäudehöhe max. 100.50 m) sowie der Gebäudesockel (Gebäudehöhe max. 17.0 m) zu keinen unzulässigen Auswirkungen auf die Nachbarschaft führt resp. die geltenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

### 3.9 Denkmalpflege und Schutzzonenplan

#### 3.9.1 Restaurant „Bären“

ISOS Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) liegt das Restaurant Bären (4.0.9 Stattlicher Gasthof Bären 1912) im Gebiet 4 Bahnhofbereich, welches mit dem Erhaltungsziel C (= Erhalten des Charakters) und ist mit einem Hinweis (= Relevanz für das Ortsbild) versehen; Zitat:

*„Der Bahndamm wirkt als räumliche Stadt-Grenze, dieser unbebaute Streifen des Bahnhofbereichs trennt die beiden Gemeinden Bern und Ostermundigen auch optisch. Die Bahnhofbauten sind als gut erhaltene Heimatstilzeugen aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg besonders interessant, ebenso auch der leicht veränderte Gasthof Bären aus der gleichen Zeit als Blickfang nach der Bahnunterführung.“*

kant. Bauinventar Im kantonalen Bauinventar ist das Restaurant "Bären" (Bernstrasse 25) als erhaltenswert eingestuft; Zitat:

*„...Das in Zusammenhang mit dem Bahnhof entstandene, heute mehrfach umgebaute und erweiterte Gasthaus ist ein markantes Objekt am westlichsten Kreisel der Bernstrasse. Teil einer Reihe von Heimatstilbauten, welche die Bernstrasse wesentlich prägen...“*

Schutzzonenplan Das Restaurant "Bären" (Bernstrasse 25) ist ein Schutzobjekt gemäss kommunalem Schutzplan.

Würdigung Der Zustand des Gebäudes und seiner Infrastrukturen sowie die Platzverhältnisse lassen kaum mehr einen modernen Betrieb oder/und keine sinnvolle (Um-)Nutzung zu. Die Testplanung zeigte zudem die Schwierigkeiten auf, dieses Gebäude mitsamt seinem unmittelbaren Umfeld im Sinne eines Fragmentes mit dem avisierten städtebaulichen Paradigmenwechsel im Kontext der ESP-Entwicklung zu vereinbaren.

Die Ue0 verzichtet darum auf einen Schutz des Restaurant "Bären" im Sinne von Art. 10b BauG und das geschützte Bauobjekt gemäss Art. 89 BR ist aus dem kommunalen Schutzzonenplan zu entlassen.

#### 3.9.2 Baumbestand

Baumbestand Innerhalb des Planungssperimeters befinden sich gemäss Schutzzonenplan sechs schützenswerte Bäume (Objekte B19 und B20 gem. Landschaftsinventar von 2007).

Aufgrund der Lage der Bäume wird auf deren Schutz gemäss Art. 94 BR verzichtet. Dafür wird auf dem Areal jedoch im Rahmen der Realisierung des Projektes eine Ersatzpflanzung von 6 standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen vorgenommen.

## 4 Erläuterungen zur Überbauungsordnung

### 4.1 Zielsetzungen und Bestandteile

Die UeO Bärenareal bezweckt, die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie qualitätvolle Neubebauung des Bärenareals in verdichteter Bauweise mit gemischter Nutzung.

Zielsetzungen

Die UeO Bärenareal besteht aus dem verbindlichen Überbauungsplan und den zugehörigen Überbauungsvorschriften. Unterlagen mit orientierendem Inhalt sind der vorliegenden Erläuterungsbericht sowie der Synthesebericht Testplanung, der Bericht Entwurfsvariantenstudie und der Richtplan und Handbuch „Regionales Hochhauskonzept Bern“.

Bestandteile

### 4.2 Überbauungsplan

Der Wirkungsbereich umfasst die Parzellen GBBL Nr. 1142, GBBL Nr. 1148 und GBBL Nr. 2788. Die Nutzung der beanspruchten Fläche für Kurzzeitparkplätze und Taxistandplätze auf Parzelle GBBL Nr. 1149 (Schermenweg) zu Gunsten der Verlegung des Fussgängerbereichs/Trottoir in den Wirkungsbereich der UeO wird zwischen der Gemeinde Ostermundigen und den Grundeigentümern in einer besonderen Vereinbarungen (z.B. Infrastrukturvertrag) geregelt.

Überbauungsplan

Der UeO-Plan unterteilt das Planungsgebiet in zwei Baubereiche A und B für Gebäude, in zwei überlagernde Baubereiche H1 und H2 für die Realisierung eines Hochhauses, in öffentlichen und halböffentlichen Aussenraum. Überlagert werden die Aussenraumflächen vom Quartierplatz.

Zusätzlich dargestellt werden die maximale Gebäudehöhe pro Baubereich bzw. überlagerndem Baubereich und die massgebende Terrainhöhen in m ü.M., die Platzbaulinien, die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr (Haupt- und Nebenerschliessung), die Kurzzeitparkplätze und Taxistandplätze, die Zu- und Wegfahrten für Anlieferung und Entsorgung (Haupt- und Nebenerschliessung), die Anlieferungszonen, temporäre Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und Zügelwagen und die arealquerende Quartierverbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger.

Das vorliegende Projekt aus dem Entwurfsvariantenstudium, die Bestandesbauten (Abbruch), die Veloabstellplätze für Kunden und Besucher sowie die Notausgänge, die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV, die Bepflanzung mit Einzelbäumen, die Abstufungen auf dem öffentlichen Platz, das Terrain des umliegenden Strassenraums (mit/ohne Tram) in m ü.M. sind als Hinweise dargestellt.

### 4.3 Überbauungsvorschriften

Die UeO-Vorschriften regeln im Wesentlichen die Art und das Mass der Nutzung – namentlich die max. zulässigen Geschossflächen in Voll-, Dach- und Attikageschossen im Wirkungsbereich sowie minimale und maximale Nutzungsanteile zur Gewährleistung der Nutzungsdurchmischung – die Abmessungen und die Stellung der einzelnen Bauten (Gebäudemantel), die Etappierung, die Erschliessung und Parkierung sowie die Gestaltung der Bauten und der Aussen- und Freiräume und Aufenthaltsbereiche (inkl. Quartierplatz). Zusätzlich enthalten sie Bestimmungen zum Umgang mit den geschützten Bauten und Altlasten, zum Lärmschutz, zur Energie- und Wärmeversorgung, zur Ver- und Entsorgung und zur Störfallvorsorge. Abschliessend enthalten die Vorschriften Festlegungen zur Qualitätssicherung und zu den erforderlichen vertraglichen Regelungen.

Überbauungsvorschriften

## 5 Bericht nach Art. 47 RPV

Bericht nach Art. 47 RPV

Nachfolgend befindet sich der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur UeO Bärenareal (Vorschriften und Plan).

### **Inhalt**

**A Raumordnung**

**B Umwelt**

**C Wirtschaft**

### **Legende Referenz**

RP 10	Richtplan des Kantons Bern gemäss Revision 2010
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (Stand: 10. Mai 2012)
HK	Richtplan „Regionales Hochhauskonzept Bern“ vom 4. Februar 2009
TRB	Tram Region Bern
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz Stand (Stand Juni 84)
BI	Kantonales Bauinventar
ESP Bhf	ESP-Richtplan Bahnhof Ostermundigen vom September 1996
NS BFH	Nachverdichtungsstudie AHB BFH vom 13.08.2010
ZP 93	Zonenplan 1993 (Stand: Dezember 2010)
SchP 93	Schutzonenplan 1993 (Stand: Dezember 2010)
BR 93	Baureglement 1993 (Stand: 8. August 2011)
LBK B	Lärmbelastungskataster Eisenbahnlärm vom 8. Februar 2011
LBK S	Lärmbelastungskataster Strassenlärm vom 11. Juni 2012
AU	Altlastenuntersuchung Standort-Nr.: 03630016
TP	Synthesebericht Testplanung vom 10. Oktober 2011
EVS	Bericht Entwurfsvariantenstudie vom 09. November 2012
UeO	Überbauungsordnung Bärenareal vom 09. November 2012

*Version vom November 2012 für die öffentliche Mitwirkung.*

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
<b>A</b>	<b>Raumordnung</b>				
A1	Abstimmen der raumwirksamen übergeordneten Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	hoch	Der Überbauungsplan vollzieht auf Projektebene die im kantonalen Richtplan, dem RGSK und im regionalen Hochhauskonzept gewünschte inneren Verdichtung und Nutzungsaufwertung im Bahnhofgebiet.  Die von der Gemeinde eingeschlagenen Verdichtungs-Strategie, wie sie die Nachverdichtungsstudie AHB BFH und im ESP-Richtplan Bahnhof Ostermündigen skizziert ist, wird an diesem Areal exemplarisch aufgezeigt und die dafür notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Zudem komplettiert das Hochhaus aus übergeordneter ortspanischer Sicht und gemäss Vorstellung der Gemeinde die Perlenkette von Hochhäusern entlang der Bernstrasse.	RP 10 RGSK HK ESP Bhf NS BFH
A1.1	Abstimmen mit den eigenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten				
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere/Gemeinden	hoch	Die UeO fügt sich optimal in die von der Gemeinde beabsichtigte Verdichtung und Nutzungsanreicherung des Bahnhofquartiers und der Bernstrasse ein und setzt damit die Entwicklungsanforderung der Gemeinde, wie sie in der Nachverdichtungsstudie AHB BFH skizziert sind, planungsrechtlich um und ergänzt die bisherigen Festlegungen in der Nutzungsplanung zweckmässig. Die UeO ist mit der im ESP-Perimeter beabsichtigte Entwicklung kompatibel und auf diese abgestimmt (vgl. BR 93, ZP 93, ESP Bhf).  Weiter werden für den ESP Bahnhof Ostermündigen mit der Entwicklung des Bärenareals (inkl. Hochhaus) sowie mit dem „Tram Region Bern“ positive Impulse und eine neue Dynamik für die beabsichtigte Entwicklung des Bahnhof- bzw. Zentrumgebietes der Gemeinde (Quantensprung) erwartet. Weitere Vorteile entstehen mit der vorliegenden Planung insbesondere durch den angestrebten hohen Öffentlichkeitscharakter und den Mix der Nutzungen (Schaffung "Bärenplatz"/ Belebung des Umfeldes / Durchmischung) und der Aufwertung des öffentlichen Raumes gemäss regionalem Hochhauskonzept.	ESP Bhf NS BFH BR 93 ZP 93 TRB HK
A2	Haushälterische Nutzung des Bodens				
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedelung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	hoch	Eine Verdichtung des Areal hin zu einer dichten Mischnutzung (inkl. Hochhaus) am bereits heute sehr gut erschlossenen und baureifen Areal entspricht optimal dem Grundsatz der Konzentration der Nutzungen im bestehenden Siedlungsgebiet („Siedlungsentwicklung nach Innen“).	RP 10 RGSK ESP Bhf NS BFH
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine	Die Verdichtung des Bärenareals entspricht dem ausgewiesenen Bedürfnis nach zusätzlichen Wohn- und Arbeitsplatzflächen in der Gemeinde Ostermündigen.	RP 10 RGSK
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	normal	Die Parzellen des Perimeters befinden sich im Eigentum derselben Grundeigentümer und sind für die Neuüberbauung verfügbar. Zudem besteht eine Kaufoption eines Realisierungsträgers - der Halter Entwicklungen, Zürich/Bern - welcher die Entwicklung im eigenen Interesse voran-treibt (nachfolgend Projektentwicklerin).	UeO
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	hoch	Der Planperimeter ist gemessen am Planungszweck vollständig erschlossen. Eine Verbesserung der öV-Erschliessung mit dem Tram Region Bern befindet sich in Planung.  Für die strassenmässige (Haupt-)Erschliessung ist der Schermenweg vorgesehen, um die Bernstrasse sowie den Breitweg möglichst von Zusatzverkehr zu entlasten.	UeO TRB

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	hoch	Die bauliche Dichte ist hoch (max. oberirdische GF 29'500 m <sup>2</sup> ). Die Dichte ist jedoch mit der Dichte der geplanten Gesamtentwicklung im Bahnhofsumfeld (ESP-Perimeter) vergleichbar (voraussichtlicher Massstabssprung in 10-20 Jahren). In der Testplanung sowie den Entwurfsvariantenstudien kam man zum Schluss, dass die angestrebte Dichte und die Realisierung eines Hochhauses (70-100m Höhe) städtebaulich angemessen und verträglich ist.	ESP Bhf ZP 93 BR 93 TP EVS
A3	Geordnete Besiedlung				
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Mit der geplanten Realisierung eines gemischt genutzten Bauprojektes mit folgenden Nutzungen: ein Hotel (inkl. Gastronomie), Seminarräumen, Wohnungen, Dienstleistungen und Läden wird das Potenzial des Standortes bezüglich seiner Zentrumsnähe, Erschliessungsqualität (insb. öV), seiner Nähe zu öffentlichen Infrastrukturen wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten optimal genutzt sowie die Attraktivität des Zentrumsgebietes der Gemeinde gestärkt.	UeO
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung	hoch	Der Planungssperimeter ist gemessen am Planungszweck bzw. dem angestrebten Nutzungsspektrum aufgrund seiner Zentrumslage und dem ÖV-Angebot bereits heute gut bis sehr gut erreichbar.	UeO
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	hoch	Es entstehen Synergien mit den bestehenden und den geplanten öffentlichen Infrastrukturen und den Nutzungen im ESP-Perimeter sowie betreffend der Aufwertung der Bernstrasse als gemischtgenutzter Zentrumsbereich. Weiter ermöglichen Synergien zwischen Hotelnutzung und spezifischen Wohnungstypologien (z.B. Wohnen auf Zeit) ein für Ostermündigen einmaliges und komplementäres Nutzungsprofil, welches sich gut in die Gesamtentwicklung des ESP eingliedert. Zusätzliche Service-Dienstleistungen und Läden (Retail) ergänzen dies. Die Hotelnutzung entspricht ausserdem einer vorhandenen Nachfrage im Nordosten von Bern (BEA EXPO; ESP Wankdorf).	ESP Bhf NS BFH UeO
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	keine	Keine Naturgefahren im Planungssperimeter.	
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich der Anlage	normal	Ausgangslage bezgl. Mobilfunkantennensowie Trafostation BKW (GbbI. Nr. 2763) noch in Abklärungen. Voraussichtlich keine Massnahmen notwendig.	

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
A4	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes				
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft  Fallbezogene Betrachtung und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	hoch	<p>Der Planungserimeter mit der heutigen Bebauung wird durch eine Überbauung mit Hochhaus ersetzt, welche sich gut ins Quartierumfeld und insb. in die angestrebte „urbane und dichtere“ Zukunftsvorstellung für das Bahnhofgebiet, wie sie der ESP-Richtplan anstrebt und in der Bauordnung verankert ist, einfügt</p> <p>Die städtebauliche Verträglichkeit der Überbauung und deren grundsätzlich zu erzielenden Qualitäten wurden im Rahmen der Testplanung auf Basis der Vorgaben aus dem regionalen Hochhauskonzept nachgewiesen bzw. festgelegt. Weiter wurde die Qualitätssicherung in der vorliegenden Planungsstufe und beim generellen Baugesuch durch eine Einzelbeauftragung mit Entwurfsvariantenstudien gesichert. Beide Planungsstufen erfolgten unter engem Einbezug des regionalen Q-Teams, welches das gewählte Vorgehen als geeignete und zielführende Qualitätssicherung anerkennt. Die Qualitätssicherung nach Abschluss der vorliegenden Planungsphase bis zum eigentlichen Baugesuch (Ausführungspläne) wird in den Vorgaben der UeO geregelt.</p> <p>Weiter beschreiben die Festlegungen in der UeO bereits einige Grundanforderungen an die städtebauliche Qualität künftiger Bauprojekte, welche in einem generellen Baugesuch bereits weiter detailliert werden.</p>	HK ESP Bhf ZP 93 BR 93 TP EVS UeO
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	hoch	<p>Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) liegt das Restaurant Bären (4.0.9 Stattlicher Gasthof Bären 1912) im Gebiet 4 Bahnhofbereich, welcher mit dem Erhaltungsziel C (= Erhalten des Charakters) und ist mit einem Hinweis (=Relevanz für das Ortsbild) versehen. Im kantonalen Bauinventar ist das Restaurant "Bären" (Bernstrasse 25) als erhaltenswert eingestuft. Das Restaurant "Bären" (Bernstrasse 25) ist weiter ein Schutzobjekt gemäss kommunalem Schutzplan.</p> <p>Der Zustand des Gebäudes und seiner Infrastrukturen sowie die Platzverhältnisse lassen kaum mehr einen modernen Betrieb und/oder keine sinnvolle (Um-)Nutzung zu. Die Testplanung zeigte zudem die Schwierigkeiten auf, dieses Gebäude mitsamt seinem unmittelbaren Umfeld im Sinne eines Fragmentes mit dem avisierten städtebaulichen Paradigmenwechsel im Kontext der ESP-Entwicklung zu vereinbaren. Die UeO verzichtet darum auf einen Schutz des Restaurant "Bären" im Sinne von Art. 10b BauG und das geschützte Bauobjekt gemäss Art. 89 BR wird aus dem kommunalen Schutzzoneplan zu entlassen.</p>	ISOS BI SchP 93 BR 93 TP UeO
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortsbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	hoch	<p>Die Ergänzung des Quartiers um eine zeitgemässe, gemischt genutzte und dichte Überbauung mit Hochhaus schöpft das Potenzial des Standorts optimal aus.</p>	TP EVS
A5	Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität				
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	hoch	<p>Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist aufgrund der Zentrumslage gewährleistet und wird allenfalls mit Angeboten auf dem Areal ergänzt werden.</p>	



Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	hoch	Die in den UeO-Vorschriften verankerte Durchmischung von Wohnen (min. 20% - max. 70%), Hotelnutzung (min. 20% - max. 70%) und Handels- und Dienstleistungsbetriebe (min. 5% - max. 25%) sichert eine zweckmässige, dem Standort angepasste, vielfältige Nutzungsdurchmischung.	NS BFH UeO
A5.3	Benützungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsplatzstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	hoch	Mit der UeO werden die Voraussetzungen für die Realisierung attraktiver öffentlich und halböffentlich genutzter Aussenräume sowie eines Quartierplatzes geschaffen. In fussläufiger Distanz stehen verschiedenen Grünflächen und Sportareale auf dem Gemeindegebiet von Ostermündigen sowie der Stadt Bern für die Naherholung zur Verfügung.	UeO
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	normal	GBR Art.56a verlangt, das den Aspekten der Sicherheit im öffentlichen Raum besondere Beachtung geschenkt wird. Diese Vorgaben werden im Rahmen der Baugesuche vertieft.	GBR
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit und touristische Anlagen	hoch	Die Testplanung „Bärenareal“ sowie die Einzelbeauftragung mit Entwurfsvariantenstudien wird als qualitätssicherndes Verfahren im Sinne des regionalen Hochhauskonzeptes der Regionalkonferenz Bern-Mittelland anerkannt. Es fand auf jeder Planungsstufe ein enger Einbezug des regionalen Q-Teams statt. Die im Synthesebericht der Testplanung und im Rahmen der Entwurfsvariantenstudien gewonnenen Erkenntnisse und festgehaltenen Qualitätskriterien bilden die Grundlage der zu erlassenden UeO. Die Qualitätssicherung der Bauprojekte bzw. Ausführungsprojekte ist in den UeO-Vorschriften stipuliert.	HK TP EVS UeO
A6	Organisation des Verkehrs				
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Ostermündigen, von wo aus Anschlüsse an die S-Bahn sowie an die Buslinien 10 und 28 bestehen, ist das Areal auch mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erreichbar. Der Hauptbahnhof Bern ist in 8 min mit der Bahn erreichbar. Die Parzelle liegt in der <u>ÖV-Güterklasse A</u> . Die ÖV-Erschliessung wird sich durch das Projekt „Tram Region Bern“ weiter verbessern. Die Realisierung des Trams wird durch die Entwicklung des Bärenareals nicht behindert bzw. die Vorgaben aus dem Vorprojekt des Tramprojektes sind in der Planung „Bärenareal“ vollständig berücksichtigt worden. Durch das Tramprojekt würde sich die Lagegünstigkeit des Bärenareals weiter verbessern. Die Entwicklung des Bärenareals steht jedoch nicht in einer Abhängigkeit zu Tram Region Bern	TRB UeO
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	hoch	Die im UeO-Plan gesicherte arealquerende Quartierverbindung verbessert die Durchlässigkeit des Areals für Fussgängerinnen und Fussgänger und stellt einen attraktive Anbindung der hinterliegenden Wohngebiete an den ÖV-Knoten Bahnhof Ostermündigen sicher. Das vorhandene Basisnetz des Langsamverkehrs wird ansonsten nur leicht angepasst, in dem der Gehweg entlang des Schwermetweges auf das Areal verlegt wird und neu teilweise durch eine Längsparkierung von der Strasse getrennt wird.	UeO
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	hoch	Das Areal ist vollerschlossen.	UeO

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	hoch	<p>Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein sogenanntes grosses Vorhaben (BGF/n&gt;200), für die Mischnutzung DL/Hotel/Rest./verkauf resultieren gemäss BauV rund 170 Abstellplätze als Grundbedarf (muss erstellt werden). Für das Wohnen resultiert ein Minimum von 100 Abstellplätzen, total also rund 270 AP.</p> <p>Eine Abschätzung des <u>Verkehrsaufkommens</u> aufgrund der Mischnutzung (ohne Wohnen) ergibt einen DTV von rund 1'100 Fahrten. Dabei muss noch der Wegfall der bestehenden Nutzung (Rest./Hotel Bären mit 85 AP) berücksichtigt werden, hier kann von 400 Fahrten DTV ausgegangen werden. Es resultiert also ein Neuverkehr (für Mischnutzung ohne Wohnen) von ca. 700 Fahrten DTV. Damit liegt man deutlich unter der Schwelle von 2'000 Fahrten, welche ein sogenanntes verkehrsensitives Vorhaben definieren. Dazu kommen noch ca. 400 Fahrten vom Bereich Wohnen (diese haben keinen Einfluss auf die Frage "verkehrsintensiv/ja/nein, müssen aber bei Fragen von Luft/Lärm und Leistungsfähigkeit berücksichtigt werden). Es resultiert somit in der Summe ein Neuverkehr (netto) von rund 1'100 Fahrten DTV.</p> <p>Das Strassenetz rund um den Bahnhof Ostermündigen ist heute schon stark belastet. Der neu induzierte Verkehr aufgrund des Projektes verursacht im Bereich Kreisel Bernstrasse/Schermenweg in der Spitzenstunde eine Verkehrszunahme von nur rund 3%. Verkehrssimulationen im Rahmen der Planungen Tram Region Bern für einen Zustand 2017 weisen für das Strassenetz im Bereich Bahnhof Ostermündigen eine genügende Verkehrsqualität aus.</p>	UeO
A7	Ver- und Entsorgung				
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	normal	Das Areal ist vollerschlossen.	
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmeequellen vorhanden	keine	keine Vorgaben	
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	normal	Soweit zweckmässig und wirtschaftlich zumutbar, sind gemäss UeO für sämtliche Gebäude und Anlagen gemeinsame Energie- und Wärmeversorgungsanlage zu erstellen sowie möglichst erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen. Gebäude und Anbauten sind mindestens nach den zum Zeitpunkt der Realisierung gültigen Minergie-Standards (wie z.B. Minergie®, Minergie-P®, Minergie-Eco® oder Minergie-P-Eco®) oder einer energetisch und ökologisch gleichwertigen Lösung zu errichten. Die entsprechenden Nachweise sind in den Baubewilligungsverfahren mittels eines Energiekonzeptes zu erbringen.	UeO
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine		

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
<b>B</b>	<b>Umwelt</b>				
B1	Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten				
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	hoch	Gemäss den jährlichen Messberichten des beco liegen die aktuellen Stickstoffdioxid-(NO2)-Belastungen in Ostermündigen mehrheitlich unterhalb des gemäss Luftreinhalteverordnung des Bundes (LRV) massgebenden Immissionsgrenzwertes (IGW, Jahresmittelwert und 24h-Mittelwert); entlang der Autobahn A6 sind die IGW bis zu einem gewissen Abstand überschritten und entlang der stark befahrenen Abschnitten der Bernstrasse im Zentrum von Ostermündigen liegt die NO2-Belastung meist im Bereich des IGW. Die Luftbelastung mit dem (Sekundär-) Schadstoff Ozon (O3) überschreitet in der gesamten Agglomeration Bern den geltenden IGW (1h-Mittelwert) häufig und z.T. deutlich. Die Feinstaub- bzw. PM10-Belastung liegt im Bereich des Grenzwertes (Jahresmittelwert) bzw. teilweise darüber (24h-Mittelwert).	
B1.2	Massnahmengebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO2), Ozon (O3), Feinstaub (PM10), Kohlendioxid (CO2)	normal	Der "Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2000 / 2015" des Kantons Bern vom 20. Juni 2001 definiert den ganzen Kanton - und somit auch die Gemeinde Ostermündigen - als Massnahmenplangebiet (in dem Beiträge zur Sanierung erforderlich sind).	
B1.3	Verkehrersintensive Anlagen	Grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	hoch	Mit dem Netto-Neuverkehr (für Mischnutzung <u>ohne</u> Wohnen) von 700 Fahrten DTV handelt es sich vorliegend um kein verkehrersintensives Vorhaben gemäss Art. 91a - 91f BauV (und damit ist auch kein Fahrtenkredit erforderlich).  Gemäss kantonalem Massnahmenplan (Massnahmen P4) sind bei einer Projektbeurteilung im Bereich Personerverkehr die sog. örtlichen Belastbarkeiten aus Sicht Luftreinhaltung zu prüfen: dazu stellt das beco des Kantons Bern eine Arbeitsanleitung zur Verfügung, mit welcher die infolge eines Einzelvorhabens zulässige Mehrbelastung eines Strassenabschnittes ermittelt werden kann.  Das vorliegende Vorhaben wird einen Mehrverkehr von rund 1'100 Fahrten DTV (inkl. Wohnnutzungen, vgl. A6.4) zur Folge haben: dieser wird sich auf die Abschnitte der Bernstrasse (je ca. + 200-300 Fahrten DTV) und des Schermenweges (ca. + 500-600 Fahrten DTV) "verteilen". Die Prüfung anhand der beco-Anleitung zeigt, dass die Belastbarkeit aus Sicht Luftreinhaltung beim Schermenweg gegeben ist, hingegen bei den bereits heute stark befahrenen Abschnitten der Bernstrasse im Zentrum von Ostermündigen (DTV >17'000 Fahrten) keine Belastbarkeit mehr besteht: dieser grundsätzliche Konflikt ist jedoch eher gering (Überschreitung von nur 200-300 Fahrten DTV). Gemäss mündlicher Auskunft des beco könnte die Gemeinde Ostermündigen diesem Konflikt mit einer Verstärkung des MIV entgegen wirken: Dazu ist aus Sicht beco ein übergeordnetes Konzept notwendig wie z.B. ein aktualisierter Verkehrsrichtplan der Gemeinde. Ob die im Zuge des Trams Region Bern geplanten Umgestaltungen des Strassenraums der Bernstrasse (= Gemeindestrasse) mit Integration der neuen Tramstrecke ausreichend sind (eine Reduktion der signalisierten Geschwindigkeit ist momentan nicht vorgesehen), um im Rahmen der Bewilligung des vorliegenden Vorhabens als MIV-Verstärkung zu gelten, bleibt abzuklären.	UeO

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
B1.4	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	normal	Es sind keine stationären Anlagen mit überdurchschnittlichem Schadstoffausstoss geplant. Wie die Wärmeerzeugung für Warmwasser und Heizung erfolgen soll, ist im aktuellen Projektstand noch nicht abschliessend definiert. Gemäss UeO sind die Gebäude mindestens nach den gültigen Minergie-Standards zu errichten sowie möglichst erneuerbare und umweltfreundliche Energieträger einzusetzen. Gemäss dem Bereich Feuerungen und Energie des kantonalen Massnahmenplans sind jedoch für das vorliegende Vorhaben keine speziellen Massnahmen erforderlich.	UeO
B2	Lärm / Erschütterungen				
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	hoch	Vorhandene Lärmquellen sind seitens Strassenverkehr die Bernstrasse und der Schermenweg sowie seitens Eisenbahn die SBB-Linie Bern-Wankdorf - Ostermündigen - Gümligen.	LBK B LBK S
B2.2	Gebiete mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	hoch	Beim vorliegenden Vorhaben handelt es sich um eine Umzonung, weshalb die Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes (L-SV) anzuwenden sind. Dem gesamten UeO-Perimeter ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet: diese Zuordnung ist aufgrund der geplanten Mischnutzung und der Lage mitten in Ostermündigen sinnvoll und entspricht den Kriterien der LSV. Somit gelten für die Beurteilung der Lärmbelastung bei Fenstern von lärmempfindlichen Räumen die IGW ES III (65 dBA tags, 55 dBA nachts). Gemäss Art. 42 LSV gelten bei Räumen in Betrieben (z.B. Büros, Praxen, etc.), um 5 dBA höhere IGW. Gemäss den bestehenden Lärmbelastungskataster (LBK) Eisenbahnlärm (G+P, 08.02.2011) und Strassenlärm (G+P, 11.06.2012) liegt die Lärmbelastung bei den exponiertesten Fassaden der heute bestehenden Liegenschaft um 3-5 dBA über den IGW ES III (Seite Bernstrasse betreffend Strassenverkehrslärm und Seite SBB-Linie betreffend Eisenbahnlärm). Gemäss Richtprojekt sind folgende Hauptbauten mit entsprechenden Nutzungen geplant: - Kubus: nur Dienstleistungen als sog. lärmempfindliche Nutzungen gemäss LSV - Tower: primär lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnen und Suites / Serviced Apartments - Annex: Hotel. Da im Kubus nur Dienstleistungen vorgesehen sind, welche gemäss LSV als Betriebe gelten, werden die IGW ES III seitens der Bernstrasse eingehalten. Auch auf Seiten des Schermenweges sollten die IGW für die exponierten Nutzungen in den untersten Geschossen des Towers und des Annexbau eingehalten werden können. Kritisch hinsichtlich IGW-Einhaltung wird jedoch die Tower-Fassade auf Seiten der SBB-Linie sein: ohne Massnahmen würde der von der SBB-Linie ausgehende Eisenbahnlärm den IGW bei den geplanten Wohnnutzungen nachts um deutlich überschreiten. Folgende Massnahmen sind möglich: - Anordnung der Räume auf die Lärmbelastungen anpassen: Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen (z.B. Sanitärräume) auf Seiten der SBB-Linie; bei lärmempfindlichen Räumen Fensteranordnung derart, dass die Raumlüftung via Seitenfassaden möglich ist - Massnahmen an der Fassade: Balkone mit geschlossener Balkonbrüstung und Schallabsorbieren an den Balkonuntersichten, Gestaltung von sog. Loggien, etc.) Mit solchen Massnahmen scheint die Einhaltung der Anforderungen der LSV möglich. Bei der Erarbeitung des generellen Baugesuches ist jedoch eine detaillierte Ermittlung und Prüfung der Lärmbelastungen erforderlich. Der Nachweis der IGW-Einhaltung muss zusammen mit dem generellen Baugesuch erbracht werden.	LBK B LBK S UeO

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
B2.3	Verkehrssensitive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine	Mit dem Netto-Neuverkehr (für Mischnutzung ohne Wohnen) von 700 Fahrten DTV handelt es sich vorliegend nicht um ein verkehrssensitives Vorhaben gemäss Art. 91a - 91f BauV (und damit ist auch keine Fahrtenkredit erforderlich). Der vom Vorhaben generierte Mehrverkehr wird voraussichtlich auf den umliegenden Strassenabschnitten zu keiner gemäss LSV unzulässigen Zunahme der Lärmbelastungen führen.	
B2.4	Lärmbelastungen durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zu Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	keine	Keine zusätzliche Belastungen bekannt.	
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	normal	Die Erschütterungen infolge der SBB-Linie und des künftigen Trams sollten aus heutiger Sicht kein Problem darstellen bzw. darauf kann sofern nötig im Bauprojekt noch im Detail eingegangen werden (Massnahmen sind bei Bedarf Gebäudeseitig möglich).	
B3	Böden				
B3.1	Alllasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Alllasten- und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	hoch	Im nördlichen Teil des Areals (Parzelle GBBi. Nr. 2788) besteht gemäss dem kantonalen Kataster ein belasteter Betriebsstandort (Standort-Nr. 036300'16). Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren ist ein Vorgehenskonzept einzureichen, welches aufzeigt, mit welchen Massnahmen die Anforderungen von Art. 3 der eidgenössischen Alllasten-Verordnung (AltIV) vom 1. August 2012 erfüllt und wie die anfallenden verschmutzten Materialien entsorgt werden.	AU
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine	Keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.	
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	keine	Keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.	
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	keine	Keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.	
B4	Gewässer				
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	keine	Keine Gewässer im Perimeter.	
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	hoch	Der Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au nach Gewässerschutzkarte des Kantons Bern. Dementsprechend sind beim Vorhaben (vgl. Richtprojekt) die geltenden rechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (z.B. Lage UG's über mittlerem Grundwasserspiegel). Zudem befindet sich auf dem Areal eine konzeptionierte Wasserentnahmestelle (101-250 l/min).	UeO
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	hoch	Angestrebt wird trotz der hohen Dichte der Neubebauung ein möglichst geringer Versiegelungsgrad. Das im Wirkungsbereich anfallende nichtversickernde Regenwasser sowie Reinabwasser ist nach Möglichkeit aufgrund der einschlägigen Richtlinien dem Grundwasser zuzuführen. Wasser, das nicht versickert werden darf oder kann, ist im Sinn von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) vom 1. Januar 2011 und nach Massgabe des GEP abzuleiten.	UeO



Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
B5	Wald				
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden oder betroffen	keine	Kein Wald im Perimeter.	
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine	Kein Wald im Perimeter.	
B6	Naturschutz und ökologischer Ausgleich				
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	gering	Keine Biotope und Lebensräume.	
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	normal	Innerhalb des Geltungsbereiches wird auf einen Schutz der im kommunalen Schutzzonenplan bezeichneten Bäume (Objekte B19 und B20 gem. Landschaftsinventar von 2007) verzichtet. Aufgrund des Abgangs wird auf dem Areal jedoch im Rahmen der Realisierung des Projektes eine Ersatzpflanzung von 6 standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen vorgenommen.	SchP
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	gering	Die hohe Dichte der Neüberbauung lässt keine grossen Spielräume für den ökologischen Ausgleich im Wirkungsbereich zu.	UeO
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	keine	Keine Wildwechsel.	
B7	Naturschutz und ökologischer Ausgleich				
B7.1	Risikovorsorge: Technische Risiken)	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	keine	Das Planungsgebiet liegt in keinem Gefahrenbereich und wird auch von keinem Gefahrenbereich beeinflusst.	
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotenzialen für Bevölkerung und Umwelt	hoch	Gemäss Kantonalem Laboratorium ist aufgrund der Nähe des Wirkungsbereichs zur Bahnlinie die Störfallvorsorge zu beachten. Dieser Verkehrsweg untersteht der Störfallverordnung (StFV) vom 22. Februar 1991. Im Baubewilligungsverfahren (oder davor) müssen geeignete Schutzmassnahmen gemäss „Planungshilfe: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen“ aufzeigt werden.	UeO
<b>C</b>	<b>Wirtschaft</b>				
C1	Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung				
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	hoch	Die Raumordnungspolitik von Bund, Kanton (vgl. ESP-Programm) und Gemeinde verlangen die Verdichtung und Aufwertung von gut erschlossenen Lagen.	RP10 RGSK ESP Bhf
C2	Investitionen durch die Gemeinde				
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	normal	Die Folgekosten sind tief, da das Areal vollerschlossen ist. Eine allfällige Aufwertung des Bahnhofgebietes (insb. öff. Aussenraum) im Rahmen der übergeordneten ESP-Planung sowie eine bessere Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Tram Region Bern) werden jedoch für Zusatzbelastungen sorgen, sind jedoch nicht direkt an das Projekt gebunden.	

Nr.	Arbeitsthemen	Schwellenkriterien	Relevanz	Interessenabwägung	Referenz
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	normal	Den allfälligen Folgekosten sollten längerfristig Steuermehrerträge aus dem Wohnungsbau bzw. den ansässigen Unternehmen im Wirkungsbereich bzw. aus dem ganzen ESP-Perimeter gegenüberstehen.	
C3	Investitionen durch Private				
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die Neubebauung des Bärenareals löst Investitionen in der Grössenordnung von ca. 90 Mio. CHF aus. Die Baureifmachung (Abbruch und Entsorgung der Bestandesbauten) kostet ebenfalls 1.0 Mio. CHF. Es wird zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde ein Vertrag zum Ausgleich der Planungsvorteile, basierend auf den geltenden kommunalen Grundlagen / Reglemente, abgeschlossen.	UeO
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	mittel	Die Neubebauung des Areals erfolgt durch Private. Die Lage auf dem Immobilienmarkt wird zeigen, ob die Kosten finanzierbar sind. Aufgrund der bisher getätigten Marktklärungen kann die wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren positiv beurteilt werden.	
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	mittel	Die Eigentümer des Areals müssen Vorinvestitionen in der Höhe von ca. 1.0 Mio. CHF für die Beseitigung der bestehenden Gebäude tätigen. Erst dann ist das Areal baureif für die Neuüberbauung. Seitens der öffentlichen Hand sind aus heutiger Sicht keine Vorinvestitionen in die Baureifmachung des Areals zu leisten.	
C4	Standortfaktoren				
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	normal	Der Anteil an Arbeitsflächen in Handels- und Dienstleistungsbetrieben im Wirkungsbereich ist auf max. 25% sowie bei der Hotelnutzung auf max. 70% beschränkt. Aufgrund des Nutzungsprofils (soweit bereits bekannt) sind keine Probleme bei der Rekrutierung von Personal zu erwarten.	UeO
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	hoch	Die Verkehrerschliessung ist vollständig vorhanden und entspricht den Bedürfnissen der geplanten Nutzungen. Allenfalls werden Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr (Tram Region Bern) vorgenommen.	
C4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	normal	Die Planung fügt sich optimal in die heutige (und künftig angestrebte) lokale Wirtschaftsstruktur ein (ESP Bahnhof Ostermündigen, ESP Wankdorf, Nähe BEA EXPO).	
C5	Flächen und Gebäude				
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	hoch	Die maximale zulässige Geschossfläche in Unter-, Voll- und Attikageschossen innerhalb des Wirkungsbereiches beträgt 29'500 m <sup>2</sup> .	UeO
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	hoch	vgl. A2.3	



## 6 Verfahren

### 6.1 Planerlassverfahren (UeO)

Als Planerlassverfahren hat der Gemeinderat von Ostermundigen mit den Grundeigentümern sowie der Projektentwicklerin den Weg über den Erlass einer UeO nach Art. 88 ff. BauG vereinbart. Es sind die Verfahrensschritte der Mitwirkung, kantonalen Vorprüfung, öffentlichen Auflage (mit Einspracheverhandlungen) sowie der Genehmigung durchzuführen. In der Gemeinde Ostermundigen ist die UeO dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen, vorbehalten bleibt das fakultative Referendum.

Planerlassverfahren

### 6.2 Baubewilligungsverfahren (Generelles Baugesuch)

Der Gemeinderat von Ostermundigen hat mit den Grundeigentümern sowie der Projektentwicklerin vereinbart, dass parallel zum Planerlassverfahren ein so genanntes generelles Baugesuch nach Art. 32 Abs. 4 BauG und Art. 42 BewD erarbeitet wird. Als Grundlage für die Erarbeitung des generellen Baugesuchs dient das Projekt aus dem Entwurfsvariantenstudium, welches die Zustimmung der Begleitgruppe fand.

Baubewilligungsverfahren

Das generelle Baugesuch durchläuft das gleiche Verfahren wie ein ordentliches Baugesuch. Innerhalb drei Jahren seit Rechtskraft der generellen Baubewilligung ist das Baugesuch für das Ausführungsprojekt zur Bewilligung einzureichen. Erst wenn diese Bewilligung (in Form der ordentlichen oder kleinen Baubewilligung oder der Teilbaubewilligung) vorliegt, kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Die Gesuchsakte zum generellen Baugesuch (amtliches Formular, Projektpläne, weitere Unterlagen) werden zusammen mit dem Vorprüfungsdossier der UeO dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eingereicht und werden ebenfalls gemeinsam zur öffentlichen Auflage gebracht.

### 6.3 Mitwirkung

Die Mitwirkungsunterlagen liegen vom 12. November bis 31. Dezember 2012 bei der bei der Steuerverwaltung Ostermundigen, während den Büroöffnungszeiten zur Mitwirkung auf. Die Öffentlichkeit kann sich bis zum 11. Januar 2013 schriftlich zu den Absichten des Gemeinderates äussern.

Mitwirkung

Das Mitwirkungsdossier umfasst den Überbauungsplan, die Überbauungsvorschriften und den Erläuterungsbericht. Zur weiterführenden Information werden zusätzlich ein Modell sowie Pläne des Projektes, der Synthesebericht der Testplanung sowie der Bericht der Entwurfsvariantenstudie beigelegt.

*Text „Auswertung Mitwirkung“ folgt.*

### 6.4 Vorprüfung und Bereinigung

*Text „Vorprüfung“ folgt.*

Vorprüfung

## 6.5 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Text „Öffentliche Auflage“ folgt.

## 6.6 Übersicht und Termine

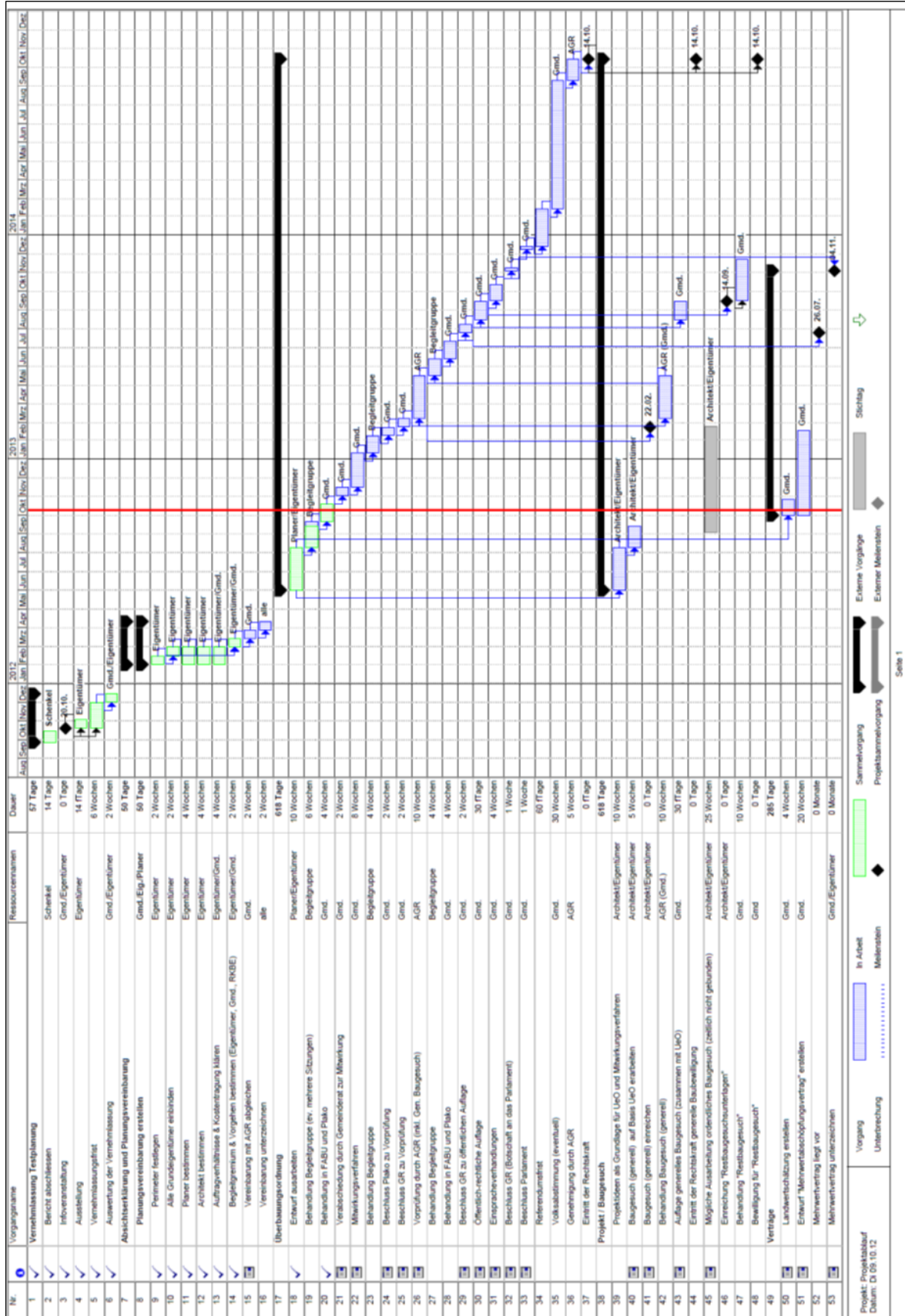
Terminplan

Es ist folgender Terminplan gemäss Ablaufdiagramm der Gemeinde Ostermundigen (vgl. Anhang A) vorgesehen:

- Entwurf UeO und Projekt für generelles Baugesuch: bis Oktober 2012
- Behandlung Entwurf UeO und Projekt für generelles Baugesuch durch Begleitgruppe, Fachausschuss für Bau- und Umweltfragen, Planungskommission und Gemeinderat: Oktober 2012
- Mitwirkung UeO: November 2012 – Januar 2013
- Behandlung UeO und generelles Baugesuch durch Begleitgruppe, Planungskommission und Gemeinderat: Januar – März 2013
- kantonale Vorprüfung UeO und generelles Baugesuch: März – Mai 2013
- Bereinigung / Beschluss UeO durch Begleitgruppe, Fachausschuss für Bau- und Umweltfragen, Planungskommission und Gemeinderat: Mai – August 2013
- Öffentlich-Rechtliche Auflage UeO und generelles Baugesuch: August – September 2013
- Beschluss UeO Gemeinderat: November 2013
- Beschluss UeO Grosser Gemeinderat: Dezember 2013
- Frist für fakultatives Referendum anschliessend 30 Tage
- Genehmigung UeO durch AGR anschliessend Eintritt Rechtskraft generelles Baugesuch: März 2014 (ohne Volksabstimmung)

# 7 Anhang

## Anhang A – Ablaufdiagramm (Stand 09.10.2012)



Anhang B – Schattendiagramm (Stand 26.10.2012)

