



BÄREN-AREAL

Medienorientierung
Donnerstag, 19. Dezember 2013



Agenda

- Begrüssung und Vorstellung
- Ergebnisse Mitwirkung
 - Gemeindeentwicklung
 - Prozess und Qualitätssicherung
 - Art und Mass der Nutzung
 - Verkehrsaufkommen
 - Weitere Themen
- Überbauungsordnung
- Nächste Schritte
- Fazit
- Fragen

Ergebnisse Mitwirkung

Hohe Beteiligung

32 Eingaben

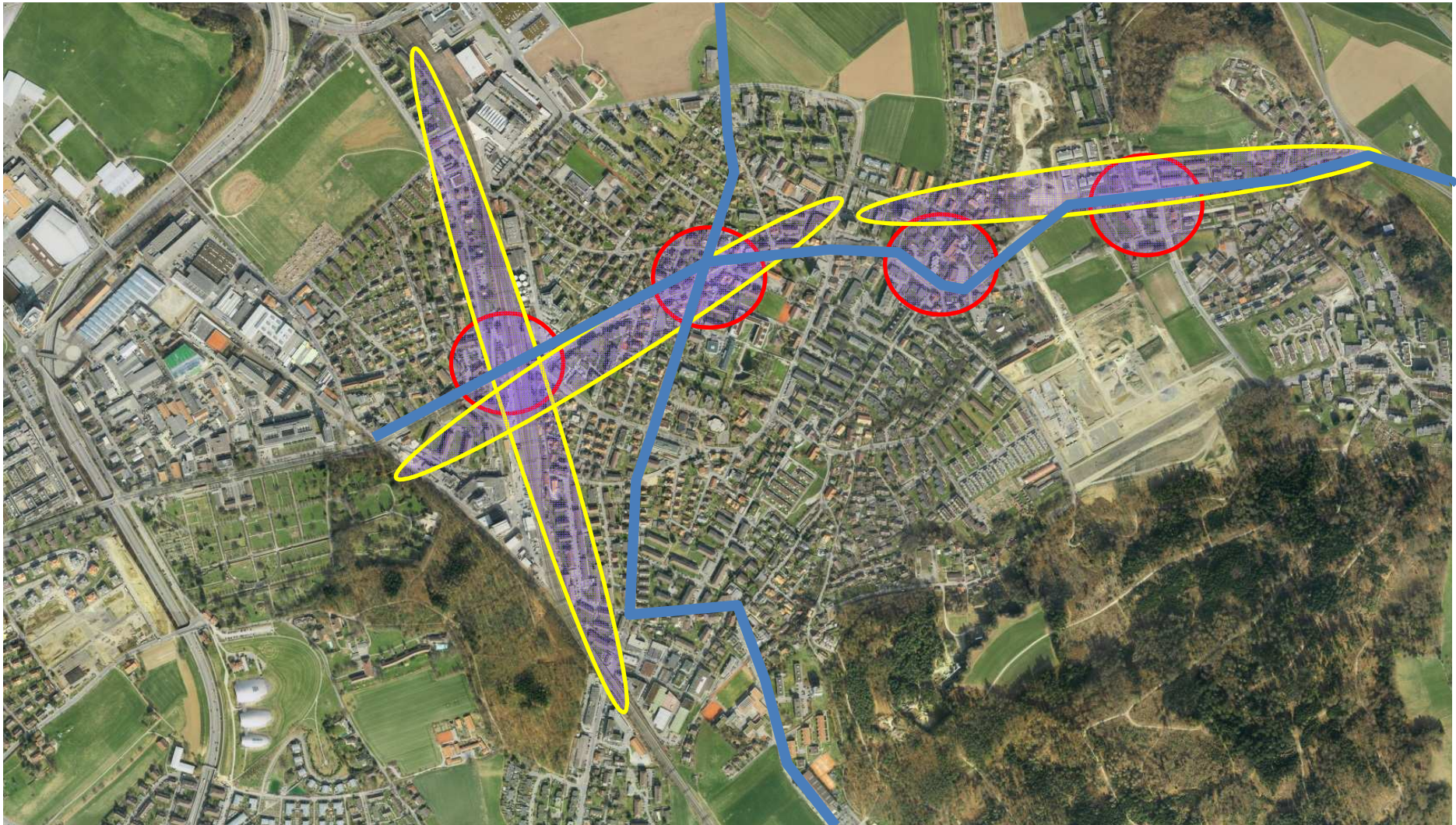
Zentrale Themen

- Gesamtbetrachtung/Gemeindeentwicklung
- Prozess und Qualitätssicherung
- Art und Mass der Nutzung
- Verkehrsaufkommen
- Weitere Themen:
Umweltaspekte, Energieeffizienz, Sicherheit, Ver- und Entsorgung,
Aussenraum, Denkmalschutz, usw.

Gemeindeentwicklung



Gemeindeentwicklung



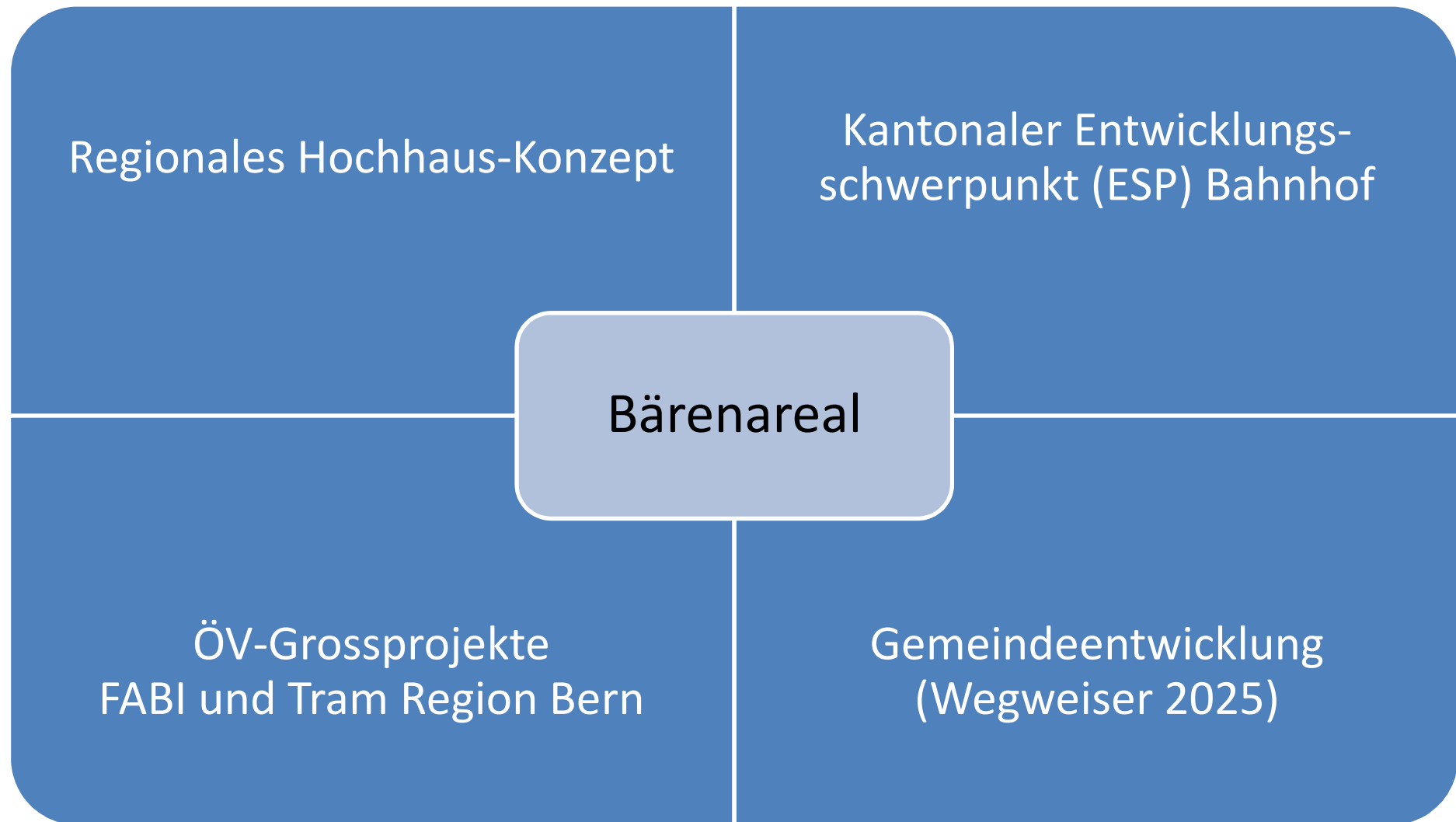
Gemeindeentwicklung



Drehscheibe Bahnhof

1. ESP Bahnhof
2. Areal Acifer
3. Unterführung
4. Bärenareal
5. „Güterbahnhof“
6. Personenunterführung

Gemeindeentwicklung



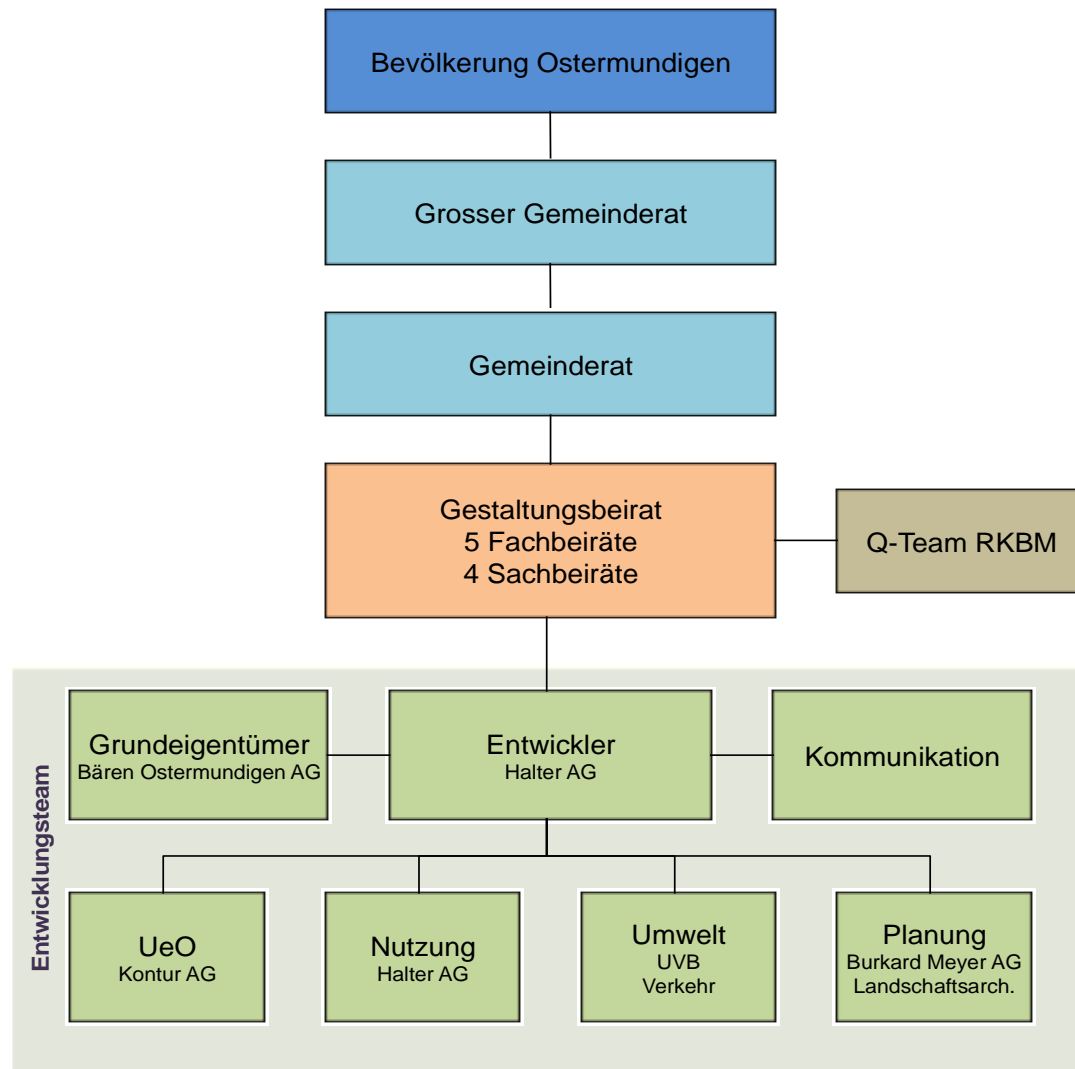
Gemeindeentwicklung



Gemeindeentwicklung

- Projekt „Bärenareal“ entspricht der Ortsplanung von Ostermundigen
 - Weiterentwicklung und Verdichtung entlang der Bernstrasse und der Bahnlinie
- Mosaikstein ESP Bahnhof Ostermundigen
- ideale Ergänzung zur geplanten Umsteige-Drehscheibe Bahnhof Ostermundigen
- Unabhängigkeit Projekt „Bärenareal“ der Realisierungen Tram Region Bern und ESP
 - Koordination dort, wo notwendig

Prozess und Qualitätssicherung



Art und Mass der Nutzung



November 2012

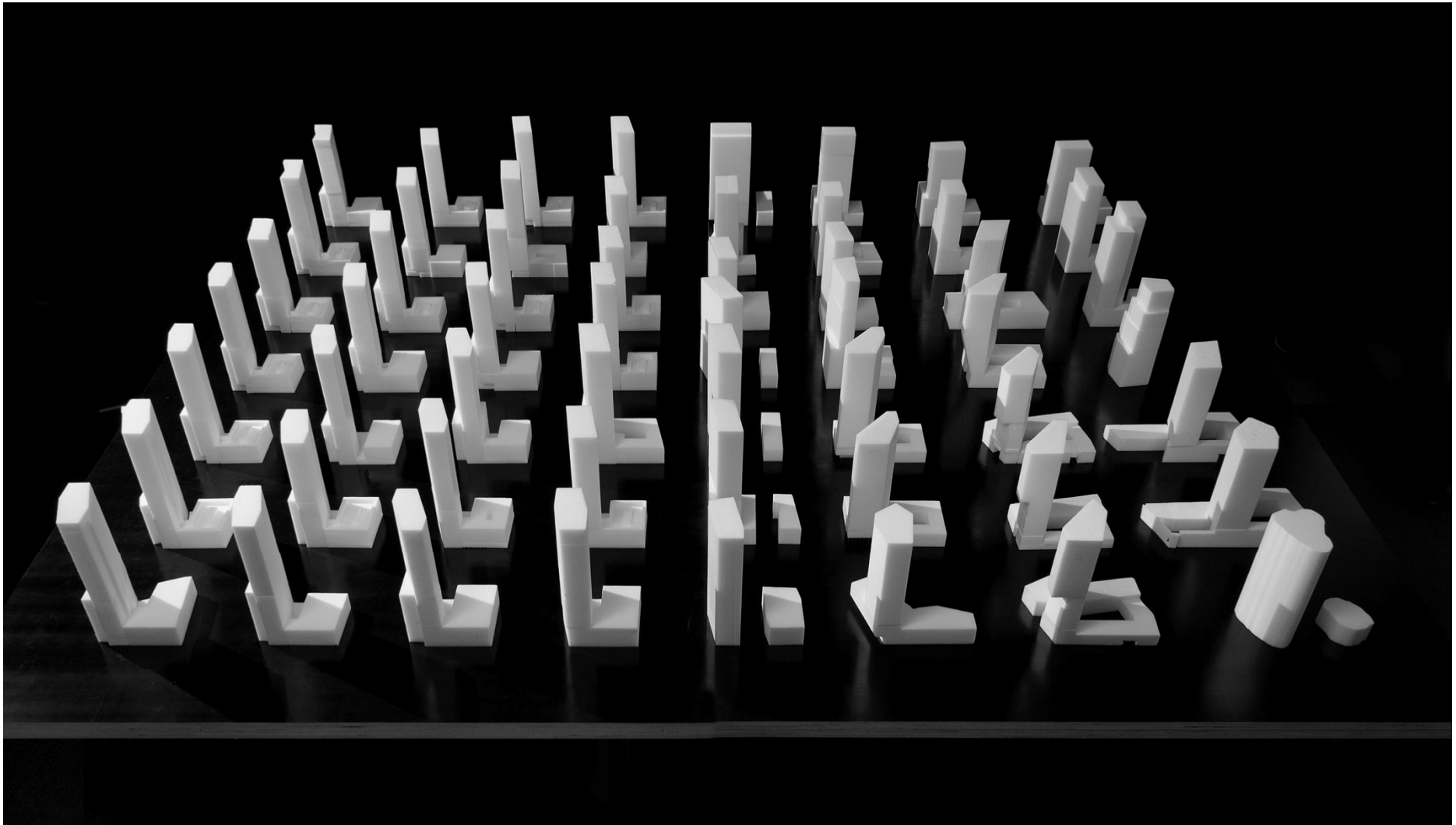


Februar 2013

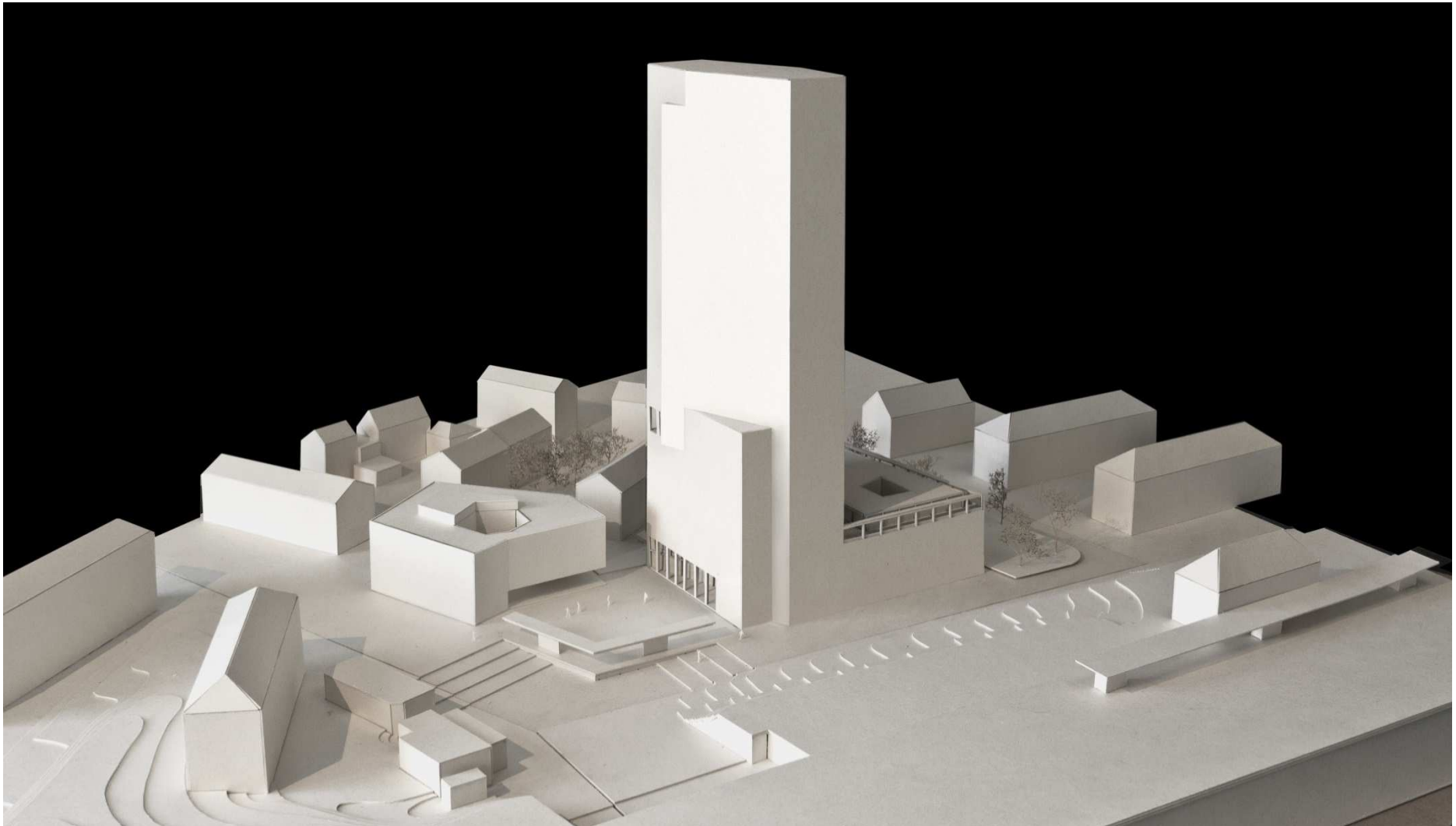


Juli 2013

Art und Mass der Nutzung



Art und Mass der Nutzung





Rückwärtiger Raum

-Frei- und Spielfläche

Erdgeschoss Annex

-Verkauf / Dienstleistung zum Schermenweg

Erdgeschoss Tower

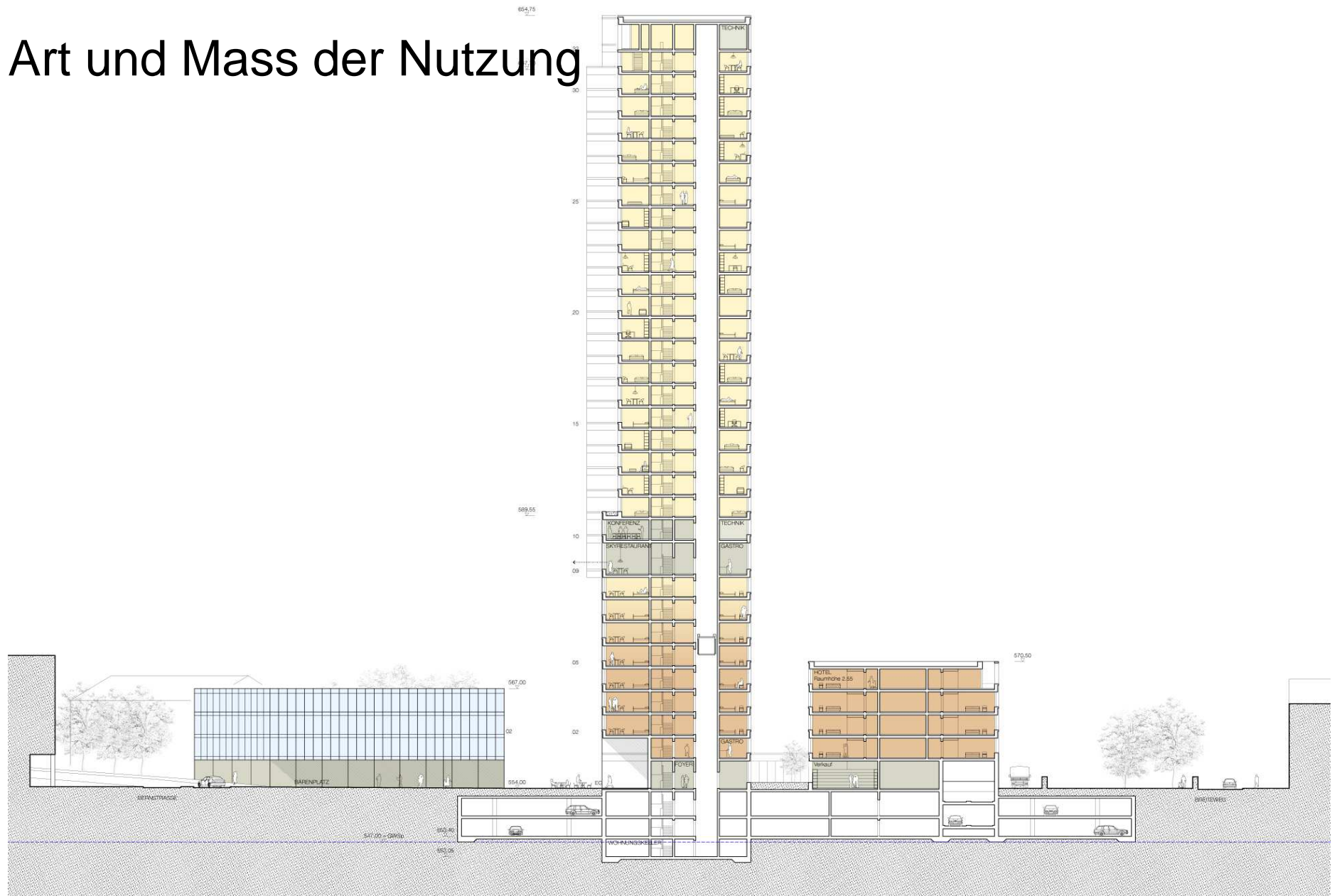
-Restaurant "Bären" mit Platzbezug
-Zugänge Wohnen und Hotel

Bärenplatz

Erdgeschoss Kubus

-Überdachte Freifläche
-Verkaufs- und Dienstleistungsfläche

Art und Mass der Nutzung

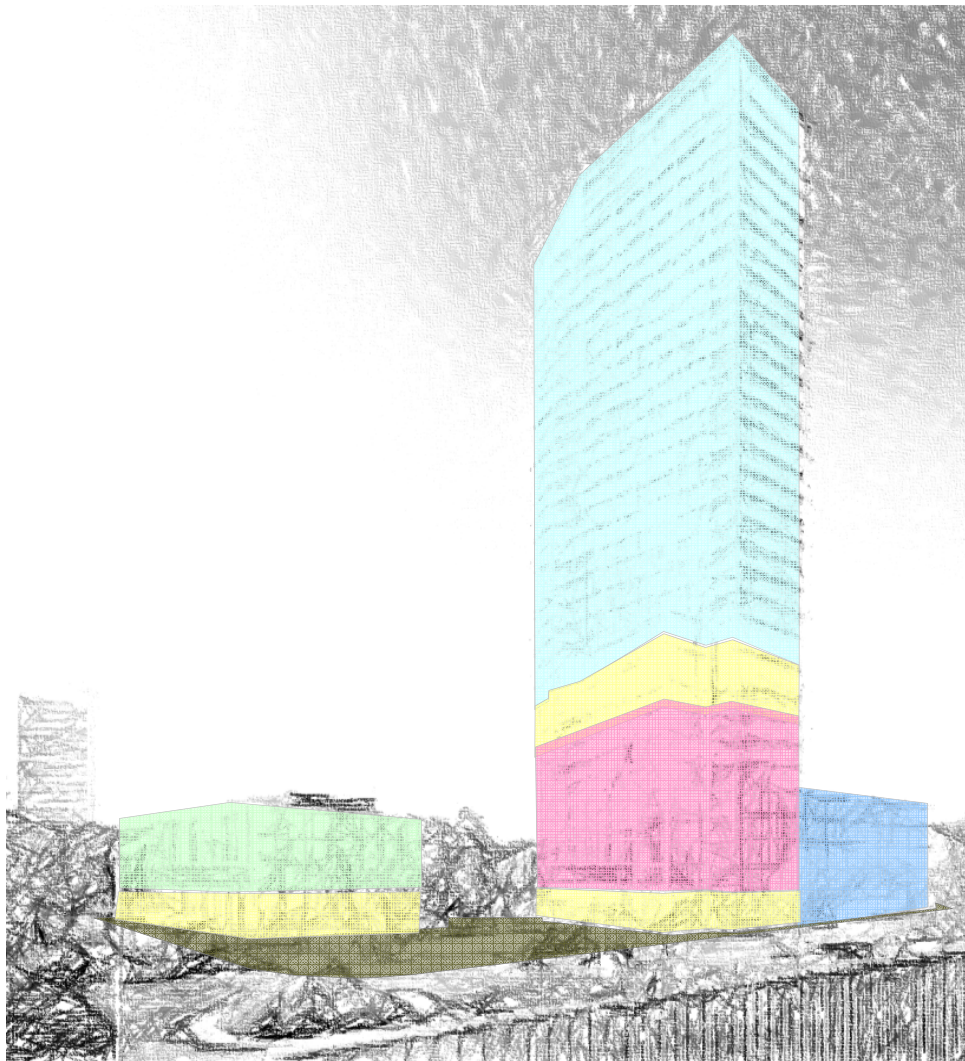


Art und Mass der Nutzung



- Höhe 100 m
→ 33 Geschosse
- GF max. 27'000 m²
→ Reduktion um ca. 10%
- Fussabdruck max. 570 m²
→ Reduktion um ca. 8%
- Schlankheit
→ Reduktion Volumen um ca. 8%

Art und Mass der Nutzung



Wohnen **Tower 11. – 32. OG**

- › Mietwohnungen
- › Eigentumswohnungen

Gastro, Kongress **Tower 9. – 10. OG**

- › Restaurant und Kongress

Wohnen mit Service **Tower 1. – 8. OG**

- › Suitenwohnungen
- › Kleinapartments

Hotel **Annex EG – 4. OG**

- › 3***-Segment, ca. 100 Zimmer

Gastro, Verkauf **EG**

- › Restaurant
- › Verkauf, Kleingewerbe

Büro, Dienstleistung **Kubus 1. – 3. OG**

- › Gesundheit, Fitness
- › Dienstleistungs- und Büroflächen

Bärenplatz **EG**

Art und Mass der Nutzung

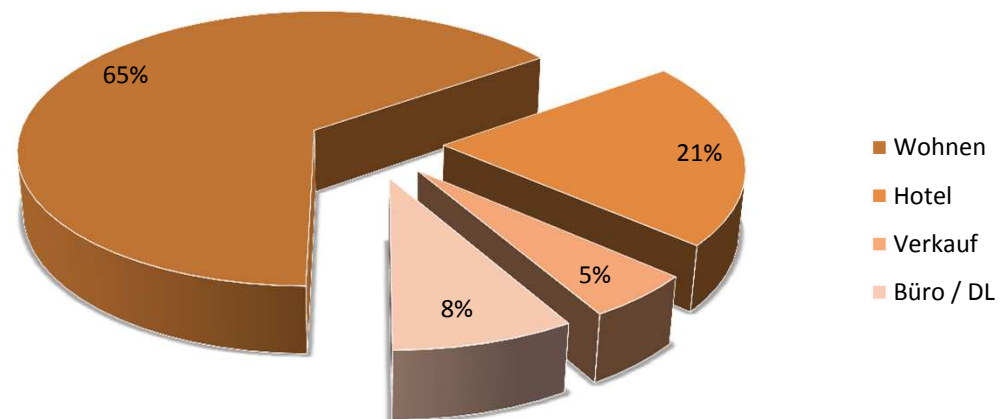
Nutzungen	Fläche
Verschiedene Wohnformen	17'800 m ²
Hotel/Bistro/Restaurants/Konferenz	5'800 m ²
Verkaufsflächen	1'400 m ²
Büro und Dienstleistung	2'300 m ²

Aussenräume

- Bärenplatz 1'600 m²
- Grünraum 1'000 m²

Parkplätze

- Parkplätze ca. 240



Verkehrsaufkommen

Verkehrsbericht bestätigt die Realisierbarkeit

- Mosaikstein und Katalysator des ESP
- Öffentlicher Verkehr
 - Bärenareal ist bestens erschlossen
 - Tram Projekt Bern direkt am Areal
(Projekte sind aber unabhängig!)
- Motorisierter Individualverkehr (MiV)
 - Verkehrskonzept bestätigt Realisierbarkeit
 - Erschliessung über Schermenweg
 - Kurzzeit-PP entlang des Schermenwegs
 - ca. 240 PP in Einstellhalle
 - keine Verschlechterung der Verkehrssituation durch Zusatzverkehr

Weitere Themen: Umweltbericht

Umweltbericht bestätigt Realisierbarkeit

- Das Projekt ist ökologisch ausgewogen.
 - Verdichtung gemäss neuem Raumplanungsgesetz
 - Nutzung der bestehenden Infrastruktur und Versorgung
 - Wärmeerzeugung 100% CO₂-neutral
- Das Projekt erfüllt die sicherheitstechnischen Anforderungen.
 - Störfallrisiko abgeklärt
 - Anforderungen bzgl. Luftfahrtsicherheit geprüft
- Denkmalschutz
 - Gemeinderat hält an der Entlassung des Objekts aus dem kommunalen Schutzzonenplan fest
 - Berner Heimatschutz ist im Gestaltungsbeirat vertreten
 - Gutachten über wirtschaftliche Unverhältnismässigkeit eines Gebäudeerhalts ist in Arbeit

Weitere Themen: Aussenraum



Echoraum-Veranstaltungen

- unabhängig vom ordentlichen Verfahren
- rege Beteiligung der Bevölkerung

Weitere Themen: Aussenraum



Echoraum-Veranstaltungen

- unabhängig vom ordentlichen Verfahren
- rege Beteiligung der Bevölkerung

→ gute Akzeptanz des daraufhin erarbeiteten Umsetzungsvorschlags

Überbauungsordnung

Zweck und Wirkung einer Überbauungsordnung

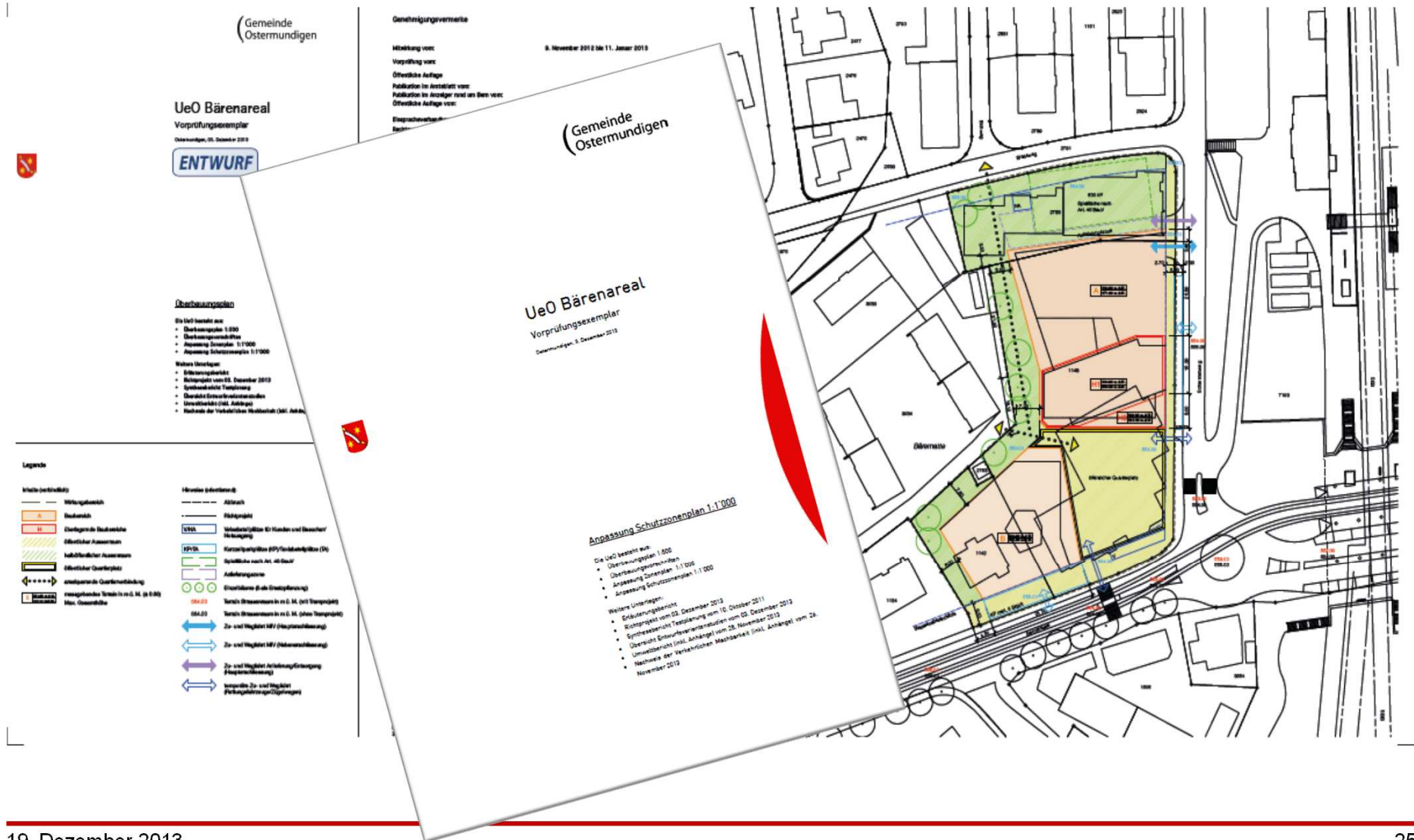
- Mit Überbauungsordnungen können - im Gegensatz zum Gemeindebaureglement - wichtige Ziele der baulichen Entwicklung stärker und bewusster gesteuert werden. Sie konkretisieren, wie bestimmte Teile des Gemeindegebietes zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten oder zu schützen sind (Art. 88 BauG).
- Überbauungsordnungen sind für jedermann **verbindlich** (Art. 57 BauV)
 - Gemeinde
 - Grundeigentümer / Projektentwickler
 - Nachbarschaft
 - usw.

Überbauungsordnung

Bestandteile

- Die UeO besteht aus (verbindliche Bestandteile)
 - Überbauungsplan 1:500
 - Überbauungsvorschriften
 - Anpassung Zonenplan 1:1'000
 - Anpassung Schutzzonenplan 1:1'000
- Motorisierter Individualverkehr (MiV)
 - Erläuterungsbericht (inkl. Zusammenfassung Zusatzstudien)
 - Richtprojekt
 - Synthesebericht Testplanung
 - Übersicht Entwurfsvariantenstudien
 - Umweltbericht (inkl. Anhänge)
 - Nachweis der Verkehrlichen Machbarkeit (inkl. Anhänge)

Überbauungsordnung



Überbauungsordnung

Bestandteile

- Art. 5 Richtprojekt
- Art. 7 Art der Nutzung (Nutzungen, Bandbreiten, Verkaufsflächen)
- Art. 8 Mass der Nutzung (GF 27'000 m²)
- Art. 9 Baupolizeiliche Vorschriften (Gebäudehöhe 100.5 m, Schlankheit, GF/Turmgeschoss 570 m², ...)
- Art. 21 Energie- und Wärmeversorgung
- Art. 26 Qualitätssicherung und Gestaltungsbeirat

Nächste Schritte

- Vorprüfung durch den Kanton Winter/Frühling 2014
- Öffentliche Auflage, ordentliches Einspracheverfahren Sommer 2014
- Beschlussfassung Gemeindeparlament (GGR) Herbst 2014
- Voraussichtliche Abstimmung Winter 2014
- Ordentliches Baubewilligungsverfahren 2015
- Realisierung 2016 bis 2018

Fazit

- Chance für die Entwicklung des Bahnhofsgebiets und von Ostermündigen
- Hochhaus als Fixpunkt und Wahrzeichen von Ostermündigen
- Nutzung entspricht dem Bedarf
- Mass und Verdichtung setzen das Raumplanungsgesetz konsequent um
- Gestaltungsbeirat stellt Qualität während des ganzen Prozesses sicher
- Das Projekt auf dem Bärenareal ist ökologisch ausgewogen und generiert Mehrwert für alle



