

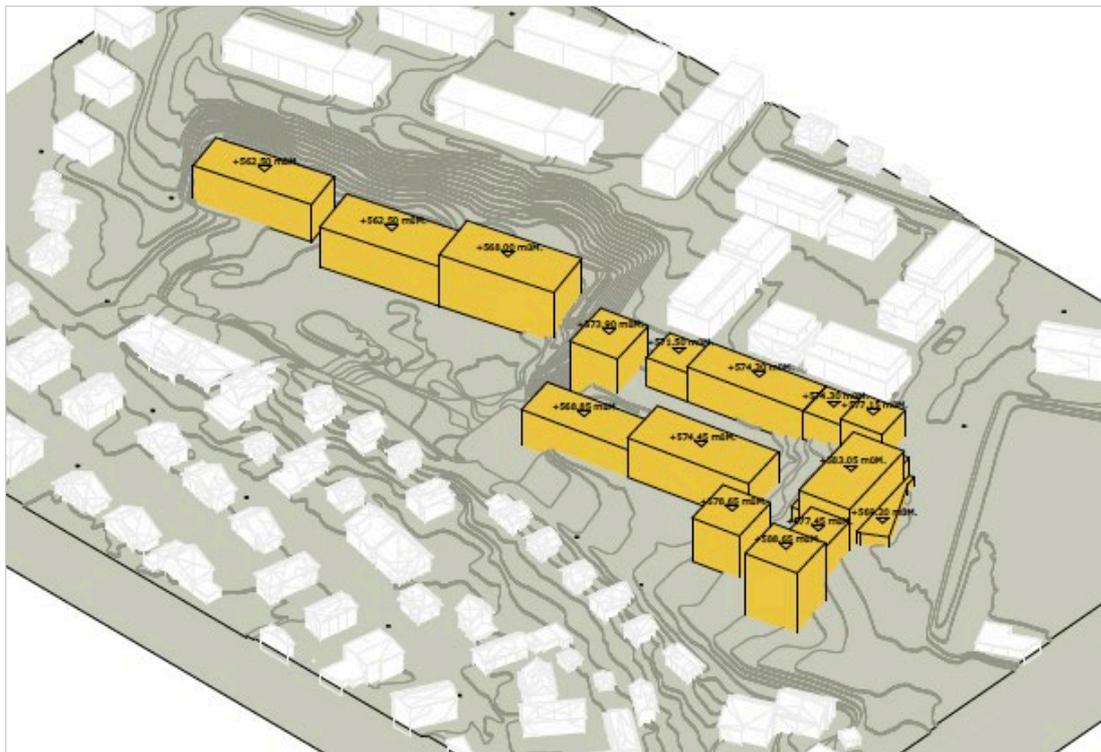


ÜBERBAUUNGSORDNUNG «SOMMERRAIN»

Stand Mitwirkung

ERLÄUTERUNGSBERICHT

14. Februar 2025



Planungsbehörde

Gemeinde Ostermundigen

Überbauungsordnung «Sommerrain»

Lohner + Partner AG Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 | 3600 Thun | Tel 033 223 44 80
info@lohnerpartner.ch | www.lohnerpartner.ch
– Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
– Susanna Roffler, Raumplanerin FSU

Änderung baurechtliche Grundordnung

bbp geomatik ag Worbstrasse 164 | 3073 Gümligen | 031 950 95 95
bbp@geozen.ch | www.geozen.ch

Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen»

Burkhalter
Architekten AG Talgut-Zentrum 25 | 3063 Ittigen | 031 925 84 84
mail@burkhalterag.ch | www.burkhalterag.ch
– Markus Burkhalter, Dipl. Arch. ETH/SIA
– Roman Gasser, Dipl. Arch. BA FH
– Denise Jonker, MSc Arch., Urbanism and Building Sciences & BIM Managerin

Moeri & Partner AG
Landschaftsarchitekten Mühlenplatz 3 | 3000 Bern 13 | 031 320 30 40
info@moeripartner.ch | www.moeripartner.ch
– Matthias Brock, Landschaftsarchitekt

Inhalt

Vorwort	5
1 Planungsgegenstand	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Planungsziele	7
1.3 Planungssperimeter	7
1.4 Baurechtliche Randbedingungen.....	8
1.5 Qualitätssicherndes Verfahren	11
2 Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen»	12
2.1 Projektbeschrieb.....	12
2.2 Kennzahlen	17
3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung	18
4 Erläuterung zur Überbauungsordnung «Sommerrain»	19
4.1 Was ist eine Überbauungsordnung.....	19
4.2 Überbauungsplan und -vorschriften.....	19
5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	23
5.1 Raumordnung und Raumplanung.....	24
5.2 Naturgefahren	25
5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	26
5.4 Flora, Fauna.....	27
5.5 Verkehr	29
5.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen.....	31
5.7 Energie.....	31
5.8 Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz).....	32
5.9 Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	33
5.10 Grundwasser und Entwässerung, Prinzip «Schwammstadt»	34
5.11 Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	34
5.12 Beschattung	36
5.13 Land & Rechte.....	36
6 Planerische Würdigung	37
7 Planerlassverfahren	38
7.1 Ablauf.....	38
7.2 Mitwirkung	38
7.3 Vorprüfung	39
7.4 Öffentliche Auflage.....	39

7.5 Beschluss..... 39

Anhang

- Anhang I «Mitwirkungsbericht» ... folgt nach der Mitwirkung
- Anhang II «Vorprüfungsbericht» ... folgt nach der Vorprüfung

Beilage

- Beilage I «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024
- Beilage II «Dossier Qualitätssicherung»
- Beilage III «Bericht zum Richtprojekt: Teil Erschliessung und Verkehr» vom 8. November 2024
- Beilage IV «Mobilitätskonzept» vom 8. November 2024
- Beilage V «Konzept Energie Quartierklima» vom 19. April 2024
- Beilage VI «Lärmuntersuchung» vom 2. Mai 2024
- Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024

Vorwort

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amts für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern durch das beauftragte Planungsbüro in Zusammenarbeit mit den Projektverfassenden des Richtprojekts «Sommerrain Ostermundigen» verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Das Areal «Sommerrain» im ehemaligen Kiesabbau «Küntigrube» hat eine längere Planungsgeschichte. Die rechtsgültige Überbauungsordnung (UeO) Nr. 6 «Grube» datiert aus dem Jahr 1999 und ein Studienauftrag auf Basis dieses Planungsinstruments führte zur heutigen Überbauung. Insgesamt befinden sich 225 familien- und altersgerechte Wohnungen auf dem Areal. Entlang der Bernstrasse entstanden zusätzlich Verkaufsräumlichkeiten für einen Discounter sowie weitere Gewerbeflächen. Mit den realisierten Bauprojekten wird zurzeit das in der UeO Nr. 6 «Grube» festgelegte maximale Nutzungsmass von 29'220 m² um ca. 5'520 m² Bruttogeschossfläche nicht ausgeschöpft.

Im 2015 wurde in einem Workshopverfahren die Nachverdichtung mit einem Hochhaus geprüft, jedoch verworfen. 2020 wurde dann eine Verdichtungsstudie im Rahmen eines Workshopverfahrens gestartet, welche mit der von der Gemeinde erarbeiteten räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) korrespondiert.

An der Dr. Zuber-Strasse und an der Bernstrasse sollen gemäss RES eine urbane Raumstruktur mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen mit mittlerer bis hoher Dichte und einer vielseitigen Nutzung für Wohn-, Arbeits- und Begegnungsorte entstehen. Die Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung soll zu einer Erhöhung der Siedlungs- und Begegnungsqualität führen und die Identität der Nachbarschaft stärken. Insbesondere der Bereich entlang der Bernstrasse soll städtebaulich aufgewertet und die Gebäudevorzone als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsraum gestaltet werden (vgl. Kapitel 5.1 «Raumordnung und Raumplanung», Marginalie «Kommunale Planung»).

Ausgehend von einer fundierten Ortsanalyse wurden die baulichen (Nachverdichtungs-)Potenziale ausgelotet. Resultat des Verfahrens waren belastbare städtebauliche Grundsätze zur Weiterentwicklung des Areals «Sommerrain» und eine räumliche Disposition der angestrebten inneren Entwicklung.

Im Rahmen eines weiteren qualitätssichernden Verfahrens wurden 2023/2024 (Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain») die Erkenntnisse und Entwicklungsgrundsätze aus dem Workshopverfahren von 2022 zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet (vgl. Kapitel 1.6 «Qualitätssichern-

des Verfahren» und Kapitel 2 «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen»). Die im RES für den Raum «Sommerrain» beschriebenen Handlungsanweisungen dienen der Projektentwicklung dabei als Grundlage und Orientierung für die Beurteilung der Nutzungs- und Gestaltungsqualität.

1.2 Planungsziele

Die Gemeinde Ostermundigen verfolgt das Ziel, dass das Areal «Sommerrain» weiterentwickelt und in geeigneter, qualitätsvoller Form verdichtet wird.

Die Gemeinde Ostermundigen beabsichtigt eine Neufassung der UeO Nr. 6 «Grube» als neue UeO «Sommerrain». Das «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024 bildet hierfür die Grundlage (vgl. Beilage I «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen»).

1.3 Planungspereimeter

Arealentwicklung

Das Areal «Sommerrain» umfasst die Parzellen:

- Ostermundigen-Gbbl. Nr. 1011 (Teilparzelle Wegmühlegässli),
- Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7487, Nr. 7488 und Nr. 1051 (Teilparzellen Dr. Zuber-Strasse / Anschluss Tramprojekt),
- Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7485 und Nr. 7486, Nrn. 7625 – 7627 sowie Nr. 2359.

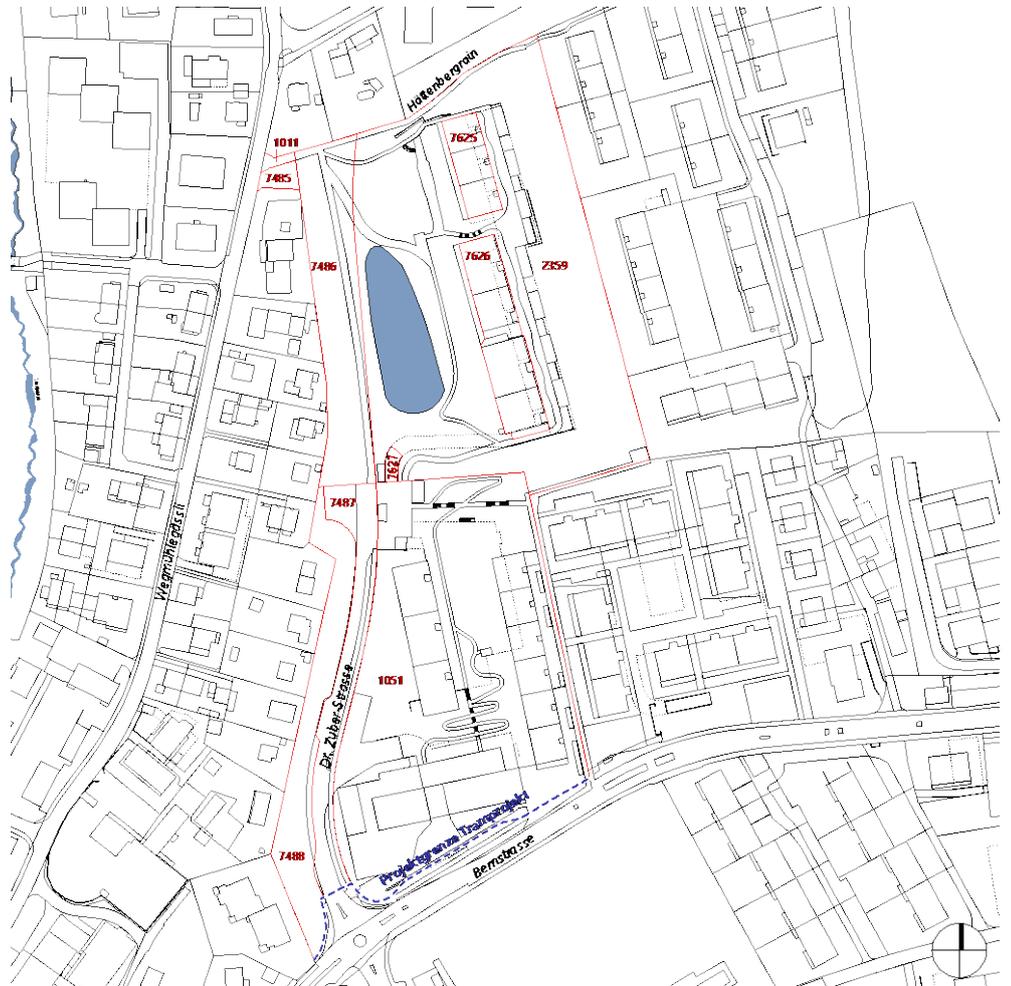


Abb. 1: Übersicht Areal «Sommerrain» [Lohner + Partner AG]

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter entspricht dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung UeO Nr. 6 «Grube» inklusive einer kleinen Erweiterung am Wegmühlegässli (Teil der Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 1011).

1.4 Baurechtliche Randbedingungen

Übergeordnete Randbedingungen

- Kantonaler Richtplan: Für die Nachverdichtung sind insbesondere die Massnahmenblätter A_01, A_06, A_07, C_08, D_03, D_11 zu berücksichtigen.
- RGSK Bern Mittelland: Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept liegt das Areal im «Grünen Band – Siedlung mit Freiräumen»

1.5 Qualitätssicherndes Verfahren

Für die Entwicklung des Areals «Sommerrain» wurde ein Gutachterverfahren nach Art. 99a Abs. 1 Lit. c BauV und in Anlehnung an die Ordnung SIA 143/2009 durchgeführt. Das Verfahren beinhaltete vier Werkstatt-Sitzungen, in welchen die erarbeiteten Planungsergebnisse direkt an den Werkstatt-Sitzungen präsentiert wurden. Wichtig war dabei, eine nachvollziehbare Herleitung der Lösungsansätze (u.a. städtebaulicher und freiräumlicher Kontext, Entwicklungsgeschichte des Areals und des Umfelds, Einbettung in das RES, Variantenstudium).

Verfahrensziele:

- Ausloten des städtebaulichen Potenzials im Planungssperimeter auf der Grundlage der Erkenntnisse des Workshopverfahrens von 2022 sowie im Kontext der räumlichen Entwicklungsstrategie RES und dem Auftrag zur inneren Siedlungsentwicklung.
- Erarbeiten eines konsolidierten Richtprojekts (Nutzung, Bebauung, Freiraum, Erschliessung, Ver- und Entsorgung).
- Schaffen einer tragfähigen Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Ordnung und der neuen Überbauungsordnung «Sommerrain» sowie nachfolgend für die Entwicklung eines Bauvorhabens im Planungssperimeter (Weiterentwicklung des Richtprojekts zum Bauprojekt und zur Erteilung einer Baubewilligung).
- «Visualisieren» der angestrebten Entwicklung für die Bevölkerung und die notwendigen Planungsschritte.

Resultat des Verfahrens ist ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept, ein konsolidiertes Richtprojekt und ein formulierter Auftrag zum weiteren Vorgehen, welcher die Grundlage für die weiteren Planungsschritte bildet. Vgl. dazu Beilage II «Dossier Qualitätssicherung»: «Gutachterverfahren – Bericht des Beurteilungsgremiums» vom 9. Februar 2024.

Dokumentation

Das qualitätssichernde Verfahren ist in der Beilage zum Erläuterungsbericht (vgl. Beilage II «Dossier Qualitätssicherung») umfassend dokumentiert:

- Verfahrensprogramm des Gutachterverfahrens «Arealentwicklung Sommerrain (UeO Nr. 6 «Grube»)» vom 8. Juni 2023
- Bericht des Beurteilungsgremiums zum Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain (UeO Nr. 6 «Grube»)» vom 9. Februar 2024

2 Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen»

2.1 Projektbeschreibung

Vgl. auch Beilage I «Richtprojekt Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024.

Das bestehende Areal «Sommerrain» mit den Gebäuden A-D soll verdichtet werden. Mit dem Workshopverfahren wurde ermittelt, welche maximale zusätzliche Ausnutzung verträglich ist. Das Endergebnis gibt vor, mit welchen Volumen neu zu planen ist. Das Konzept der Verdichtung sieht die drei Typologien «Anbau», «Aufstockung» und «Neubau» vor.

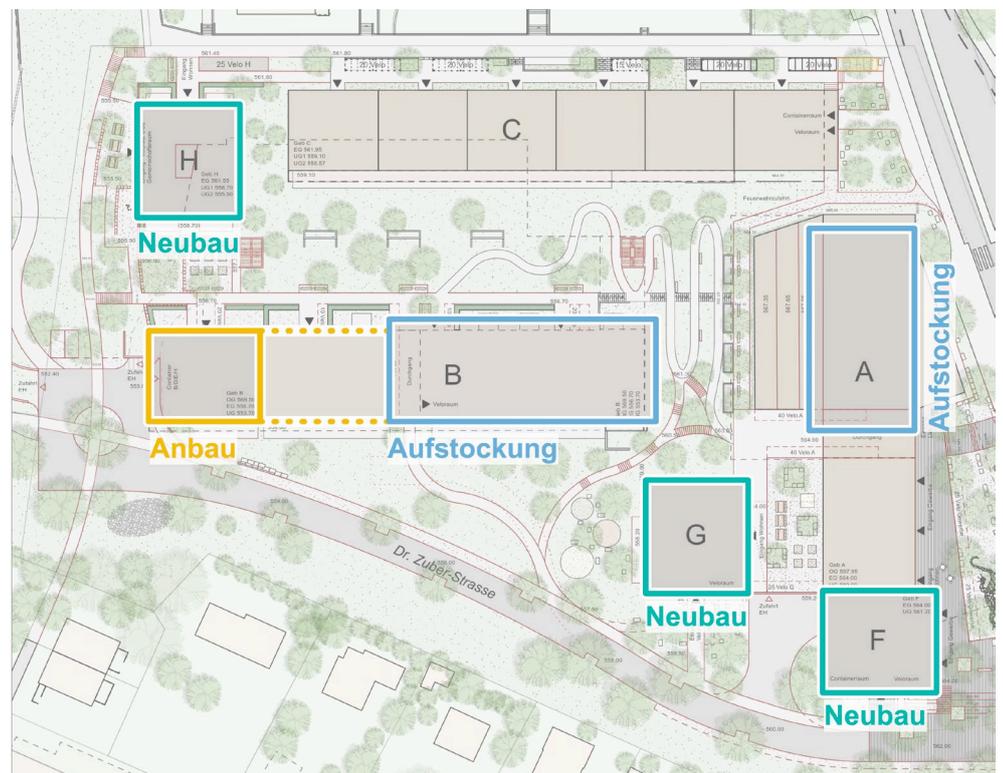


Abb. 3: Übersicht Nachverdichtung [Skizze: Lohner + Partner AG/Plan: Moeri & Partner AG]

Anbau

Der architektonische Ausdruck vom Bestand wird übernommen und gleich weitergeführt (Struktur / Materialisierung). Ein Anbau ist nur beim Gebäude B vorgesehen.

Anbau Gebäude B

Die nördliche Gebäudeeinheit des Bestandsbaus wird um ein Geschoss erhöht und nördlich um eine weitere Gebäudeeinheit in der gleichen Höhe erweitert. Die Grundrisse lehnen sich an die Struktur des Bestandsbaus und werden inkl. der Erschliessungszone mit separatem Gebäudezugang weitergeführt. Mit dem zentral angeordneten Treppenhaus kann ebenfalls das Untergeschoss mit der Einstellhalle und den Kellern erreicht werden.

Der architektonische Ausdruck der Fassaden wird vom Bestand weitergeführt. Der Bestandsbau und die nördliche Erweiterung sollen als gemeinsames Volumen wahrgenommen werden, welches im Zusammenspiel mit der zweigeschossigen Aufstockung (südlicher Gebäudeteil) funktionieren soll. Hierbei sollen die Laubengänge, Balkone sowie alle Öffnungen in der Fassade übernommen und weitergeführt werden (vgl. Abb. 4). An der Ost- und Westfassade ist eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Hierfür soll mittels eines unabhängigen Systems die Schicht der Laubengänge sowie Balkone von Ranken beklettert werden können.



Abb. 4: Gebäude B – Fassade West (Dr. Zuber-Strasse) [Burkhalter Architekten AG]

Aufstockungen

Bei den Gebäuden A und B sind zweigeschossige Aufstockungen in Holzbauweise vorgesehen, welche sich mit ihrer Materialisierung als separate Volumen von den Bestandsbauten abheben sollen (vgl. Abb. 5 und 6). Die Aufstockungen kragen nach Norden und Osten aus, um die Sonnenseite nicht zu verschatten. Damit wird ebenfalls die Ecke zur Bernstrasse nicht noch zusätzlich betont und visuell wird der Hof zusammengebunden. An der südlichen Kopfseite kragt die Aufstockung Gebäude B ebenfalls aus. Beim Gebäude A springt die östliche Kopfseite zurück, um dem Durchgang zum Hof etwas mehr Raum zu geben.



Abb. 5: Gebäude A – Fassade Nord (Hof) [Burkhalter Architekten AG]



Abb. 6: Gebäude B – Fassade Ost (Hof) [Burkhalter Architekten AG]

Aufstockung Gebäude A

Die bestehende Laubengangstruktur wird weitergeführt und die Südfassade zur Bernstrasse soll weiterhin offen und transparent wirken. In der nördlichen Auskragung sind Loggias angeordnet, welche den Wohnungen zuzustehen. Die Nordfassade mit den Loggias und der neuen Balkonschicht soll den Hofbereich aktivieren und bespielen. Dies soll durch eine Fassadenbegrünung (analog Gebäude B) unterstützt werden.

Das bestehende Treppenhaus wird um zwei Geschosse aufgestockt (Stahlbeton) und bildet den statischen Kern. Die Wohnungstypen sind durch die bestehende Struktur der unteren Geschosse vorgegeben und werden über die südlichen Laubgänge erschlossen.



Abb. 7: Gebäude A – Querschnitt [Burkhalter Architekten AG]

**Aufstockung
Gebäude B**

In der Auskrragung (Ostfassade) sind wie beim Gebäude A Loggias angeordnet. Die Auskrragung überdeckt die darunterliegende, bestehende Balkonschicht. Die bestehende Laubengang-Struktur (Westfassade) wird im Bereich der Aufstockung nicht mehr weitergeführt. Dort sind ebenfalls Loggias vorgesehen, welche den Wohnungen zustehen.

Das bestehende Treppenhaus wird um zwei Geschosse aufgestockt (Stahlbeton) und bildet den statischen Kern. Die Wohnungen sind vierseitig um den Treppenhauskern angeordnet und lehnen sich im Grundsatz an die bestehende Struktur der Wohnungen in den unteren Geschossen.

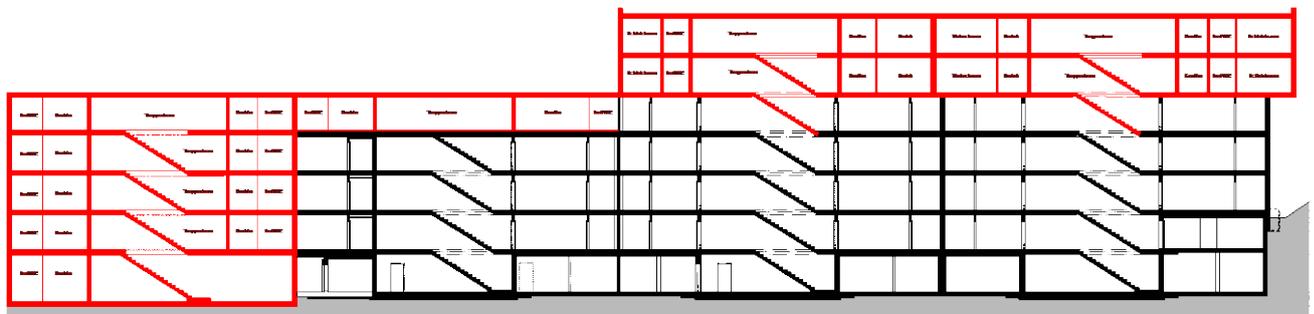


Abb. 8: Gebäude B – Längsschnitt [Burkhalter Architekten AG]

Neubauten

Die Neubauten F, G und H sind als Punktbauten mit zentralem Treppenhaus organisiert. Um den statischen Kern sind Wohnungstypen angeordnet, welche sich in alle Richtungen orientieren und dadurch den

Aussenraum allseitig aktivieren. Für eine gute Dynamik der Fassaden sind die Loggias geschossweise versetzt vorgesehen. Hierbei soll die Aussenraum- und Fassadengestaltung um die Gebäudeecke herum konzipiert und spürbar sein. Geschosse, welche im Terrain eingebettet sind, sollen über eine sichtbare Massivbauweise verfügen. Diese bilden den Sockel für die darüberliegenden, geschichteten Geschosse.

Der Neubau F wird hierbei jedoch spezieller behandelt. Denn er nimmt mit seiner Position eine grosse städtebauliche Haltung ein. Ebenfalls als Punktbau organisiert, verfügt er jedoch über mehr Öffentlichkeit als die Gebäude G und H. Die Offenheit der Südfassade sowie die Platzgestaltung entlang der Bernstrasse ziehen sich bis zum westlichen Eingang an der Dr. Zuber-Strasse weiter. Die Nordfassade hingegen nimmt dann wieder den Quartiercharakter auf und gliedert sich in die Gestaltung der Neubauten G und H ein.

Grundsätzlich sollen sich Materialisierung und äussere Farbgebung von den Bestandsbauten abheben (keine verputzte Aussenwärmehämmung). Die Gestaltung der Fassaden lehnt sich an die bestehende Gebäudeelemente (Proportion «Fensteröffnungen – geschlossenen Gebäudeteile») an. Die Geschossigkeit soll durch horizontal verlaufende Fassadenelemente sichtbar gemacht werden und die Schichtung der Bestandsbauten aufnehmen.



Abb. 9: Gebäude G und F – Fassade West (Dr. Zuber-Strasse) [Burkhalter Architekten AG]

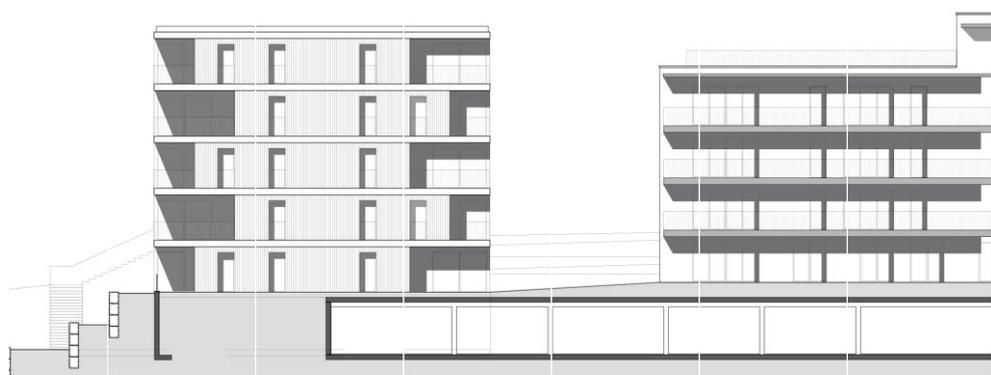


Abb. 10: Gebäude H und C – Fassade West (Hof) [Burkhalter Architekten AG]

2.2 Kennzahlen

Kennzahlen Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen»:

– Areal «Sommerrain» (UeO-Sektoren 1 und 2)	36'263 m ²
– GF oberirdisch (GFo) Total	49'829 m ²
– GF oberirdisch (GFo) in Erweiterungs-/Neubauten	11'822 m ²
– Wohnungen Total	267
– Abstellplätze für Motorfahrzeuge	149 Abstellplätze
– Abstellplätze für Velos	ca. 680 Abstellplätze

3 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung

Es sind folgende Änderungen in der baurechtlichen Ordnung der Gemeinde Ostermundigen vorgesehen:

- Erlass der neuen Überbauungsordnung «Sommerrain» (vgl. dazu Kapitel 4)
- Änderung Zonenplan und Baureglement

Änderung Zonenplan
1993

Im Zonenplan wird der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Grube» durch den Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Sommerrain» ersetzt und eingetragen. Hierbei wird der Wirkungsbereich in der nordwestlichen Ecke des Areals um rund 70 m² erweitert (Anschluss an das Wegmühlegässli). Im Bereich Bernstrasse wird der Wirkungsbereich nicht verändert.

Änderung Baureglement

Im Baureglement wird in Art. 17 die «Überbauungsordnung Grube Nr. 6 vom 30. März 2000» gestrichen und die neue Überbauungsordnung «Sommerrain» aufgenommen.

4 Erläuterung zur Überbauungsordnung «Sommerrain»

4.1 Was ist eine Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung hat das Ziel, besondere Entwicklungsabsichten in einem bestimmten Perimeter der Gemeinde zu definieren und zu sichern. Die Gemeinde definiert parzellenscharf, wie bestimmte Teile des Gemeindegebiets zu überbauen, zu gestalten, freizuhalten und/oder zu schützen sind. Gegenüber den Regelzonen können sehr differenzierte Bestimmungen für den Perimeter einer Überbauungsordnung festgeschrieben werden.

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit dazugehörigen Überbauungsvorschriften. In den Überbauungsvorschriften sind der Planungszweck, die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, zur Gestaltung, Erschliessung und Parkierung sowie gegebenenfalls zur Etappierung und zu Umweltschutzthemen festgelegt. Im Überbauungsplan werden der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sowie differenzierte Festlegungen in der Situation (z.B. die Ausscheidung von Baubereichen) dargestellt. Der Umfang einer Überbauungsordnung hängt von den zu regelnden Verhältnissen ab und kann stark variieren.

4.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Soweit der Überbauungsplan und die -vorschriften nichts anders bestimmen, gelten das Baureglement der Gemeinde Ostermundigen sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften. Die in der Überbauungsordnung angewendeten Begriffe und Messweisen richten sich nach der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen.

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der UeO «Sommerrain» entspricht dem Wirkungsbereich der gültigen Überbauungsordnung UeO Nr. 6 «Grube» inklusive einer kleinen Erweiterung am Wegmühlegässli (Teil der Parzelle Ostermundigen-Gbbl. Nr. 1011).

Art der Nutzung

Die Überbauungsordnung wird in Sektoren unterteilt. In den Sektoren 1 und 2 sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen sowie nicht störende/stille Arbeitsnutzungen zugelassen. Im Sektor 1 sind zusätzlich Kindertagesstätten,

mässig störende Arbeitsnutzungen, Gastgewerbe und Verkauf zugelassen.

Im Sektor 3 sind öffentliche Strassen- und Platzräume sowie Grünräume vorgesehen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mit der Stufe «ES III» festgelegt.

Mass der Nutzung	Das Mass der Nutzung wird durch die Baubereiche, die zulässigen Höhen und den Geschossflächen oberirdisch (GFo) definiert. Gegenüber dem Richtprojekt besteht im festgelegten Nutzungsmass noch begrenzter Spielraum von 670 m ² GFo für die nachfolgende Projektierungs- und Ausführungsplanung.
Baubereiche	Mit den Baubereichen wird die Lage und grösstmögliche Abmessung der Bauten definiert; die Baubereiche wirken wie Baulinien und Abstandsvorschriften. Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Laubengänge, Ausstertreppen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A bis H bis zur Baubereichsgrenze der Baubereichs «Auskragung» überragen.
Höhen	<p>In der Überbauungsordnung wird einerseits die maximal zulässige Gesamthöhe und andererseits zur Höhenstaffelung der Bauten pro Baubereich mit absoluter Meereshöhe die jeweils maximale Höhenlage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV) festgelegt. Technisch bedingte Dachaufbauten inkl. ihrer Einhausungen können die festgelegten maximalen Höhen um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 2.50 m überragen. Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.</p> <p>Für Projektanpassungen besteht mit den in der Überbauungsordnung festgelegten Höhen gegenüber dem vorliegenden Richtprojekt noch ein begrenzter Spielraum für die nachfolgende Projektierungs- und Ausführungsplanung.</p>

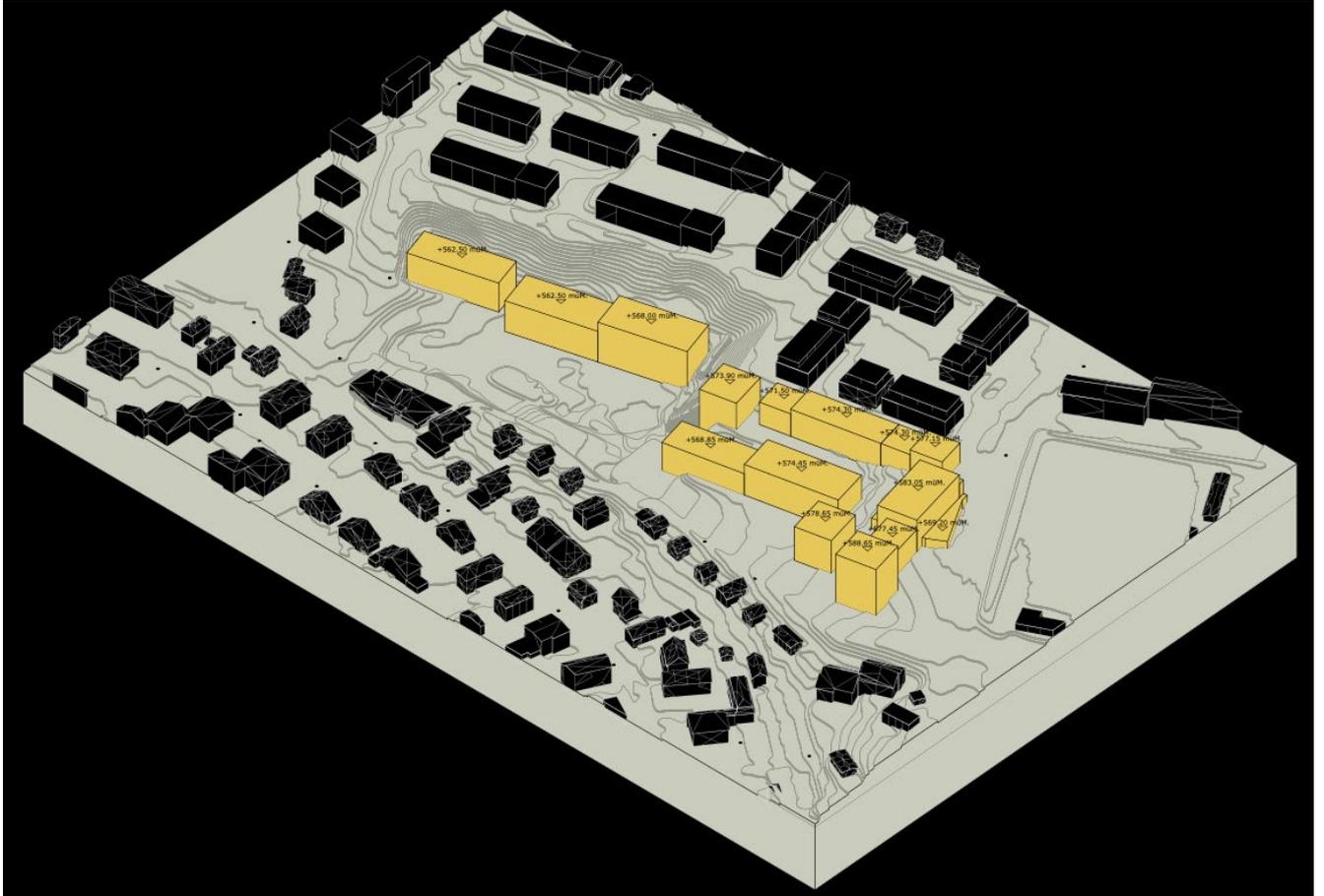


Abb. 11: Mit der Überbauungsordnung festgelegte, maximale Mantelvolumen
[Burkhalter Architekten AG]

Gestaltung

Auf der Grundlage des Richtprojekts «Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024 werden für die weitere Projektierung die Gestaltungsprinzipien der Überbauung sowie der Freiräume in den Überbauungsvorschriften festgelegt.

Für die Qualitätssicherung in der weiteren Projektierung und Realisierung müssen Bauvoranfragen und Baugesuche zur gestalterischen Beurteilung und Beratung den Fachgutachter:innen des Beurteilungsgremiums des Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain» von 2024 oder der Fachgruppe «Bau und Gestaltung» der Gemeinde Ostermundigen unterbreitet werden.

Arealerschliessung

Mit der Überbauungsordnung werden innerhalb des Areals «Sommerrain» die Erschliessung geregelt:

- Lage, maximale Abmessung und Ausgestaltung der Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse
- Lage, maximale Abmessung und Ausgestaltung der öffentlichen Fuss- und Velowegen

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie die Anlieferung für Gastgewerbe und Verkaufsnutzungen erfolgt ausschliesslich über die Dr. Zuber-Strasse im Bereich «Siedlungsererschliessung».

Parkierung

Die vorgeschriebene Bandbreite und die zulässigen Standorte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge sowie Velos werden mit der Überbauungsordnung geregelt.

Für Motorfahrzeuge sind Abstellplätze in der gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhalle, für Velos zudem im Freiraum der Überbauung vorgesehen.

Energie

In der Überbauungsordnung werden auch gemäss den Vorgaben der Gemeinde Ostermundigen Vorschriften zur Energienutzung gemacht.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen der Überbauungsordnung «Sommerrain» auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	■
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	■
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○
Flora und Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	■
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○
Wald	○
Verkehr (ÖV/MIV/Fuss-/Veloverkehr) / Parkierung	■
Eisenbahn / Nationalstrasse / Sondertransportrouten / Panzer-Strassennetz / Luftfahrt / Schifffahrt	○
Ver- und Entsorgung	■
Leitungen	○ *
Militärische Anlagen	○
Energie	■
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	□ *
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	□ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○
Grundwasser und Entwässerung / Prinzip «Schwammstadt»	□ *
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)	□ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	□ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○
Land & Rechte	□ *

* Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da das Areal bereits in der UeO «Grube» eingezont ist.

■ Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)

□ Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ weitere Untersuchungen)

○ Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ keine weiteren Untersuchungen)

5.1 Raumordnung und Raumplanung

- Übergeordnete Planung** Zum Areal «Sommerrain» sind im kantonalen Richtplan keine arealspezifischen Massnahmen formuliert. Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK Bern-Mittelland) liegt das Areal im «Grünen Band – Siedlung mit Freiräumen» (BM.L-Ü.2.2). Im Typ «Siedlungserweiterung mit Freiraum» ist als Teil eines qualitätssichernden Verfahrens jeweils mindestens ein siedlungsprägender Grünraum zu sichern und grundeigentümerverbindlich zu verankern. In der Überbauungsordnung wird im westlichen Bereich des Areals entlang der Dr. Zuber-Strasse sowie der Langsamverbindung ein «Grünraum» festgelegt.
- Kommunale Planung** Die Arealentwicklung steht im Einklang mit den räumlichen Zielsetzungen und Entwicklungsstrategien der Gemeinde Ostermundigen. Insbesondere gehören folgende Handlungsfelder aus der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) dazu:
- Leitsatz 1
 - #11 «Gebiet 'in Ruhe' pflegen»
 - #7 «Hauptstrassenraum aufwerten» mit der geplanten Tramlinie resp. Tramhaltestelle
 - Leitsatz 2
 - #4 «Begegnungsräume Nachbarschaft schaffen und Zugänglichkeit gestalten
 - #6 «Corso Bernstrasse, Verdichtungsraum entwickeln»
 - Leitsatz 3
 - #1 «Städtisch geprägte Quartiere mit hoher und mittlerer Dichte schaffen»
 - #6 «Dörflich geprägte, grüne Wohnquartiere in mittlerer und moderater Dichte pflegen»
 - 8# «Verdichtungsstrategien anwenden»
 - Leitsatz 5
 - #5 «Wichtige Veloverkehrsverbindungen attraktiv gestalten (auch in 2. Reihe)»
 - #8 «Erschliessungskammern zur Gewährleistung gebietsspezifischer Entwicklung der Quartiere schaffen»
 - Leitsatz 6
 - #1 «Nachbarschaften pflegen»
 - #4 «Begegnungsräume in Nachbarschaft fördern»
 - #5 «Gemeindetragender Begegnungsraum»
- Haushälterische Nutzung des Bodens** – SEIn: Auf dem Areal «Sommerrain» kann eine innere Entwicklung und Verdichtung im vorhandenen Quartier erreicht werden. Die bestehenden

Bauten werden, wo sinnvoll und möglich, erweitert- resp. aufgestockt und durch drei neue Punktbauten ergänzt ohne den bestehenden Frei- und Grünraum «Küntigrube» sowie die Habitatsvernetzung zu beeinträchtigen.

- Erschliessungspflicht: Das Areal «Sommerrain» ist vollständig erschlossen.
- Mindestdichte: Im kantonalen Richtplan 2030 wird die Gemeinde Ostermundigen dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete der Agglomerationen» zugeordnet. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans ist mit der Umzonung eine Mindestdichte in Form einer minimalen Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 0.8 zu erreichen. Mit einer Geschossfläche oberirdisch von 49'829 m² (gem. Richtprojekt) und einer anrechenbaren Arealfläche (Sektoren 1 und 2) von total 36'263 wird eine GFZo von ungefähr 1.37 erreicht (GFZo → Verhältnis der Summe aller Geschossflächen oberirdisch zur anrechenbaren Grundstücksfläche).

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Areal «Sommerrain» ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern, Stand Mai 2024) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonaalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).

Ausgleich von Planungsvorteilen

Der Ausgleich von allfälligen Planungsvorteilen durch die zusätzlichen Baubereich resp. durch die Erhöhung des Nutzungsmasses richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Ostermundigen (in Kraft seit 1. April 2017).

5.2 Naturgefahren

Das Areal «Sommerrain» wird teilweise vom Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (Hangmure HM1 / HM2) überlagert (vgl. Abb. 11). Bei der bestehenden Bebauung wie auch bei den Neubauten handelt es sich nicht um sensible Bauten (vgl. Art 6 Abs. 3 BauG). Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelb) wird davon ausgegangen, dass Personen kaum gefährdet sind und an der Gebäudehülle nur geringe Schäden möglich sind.

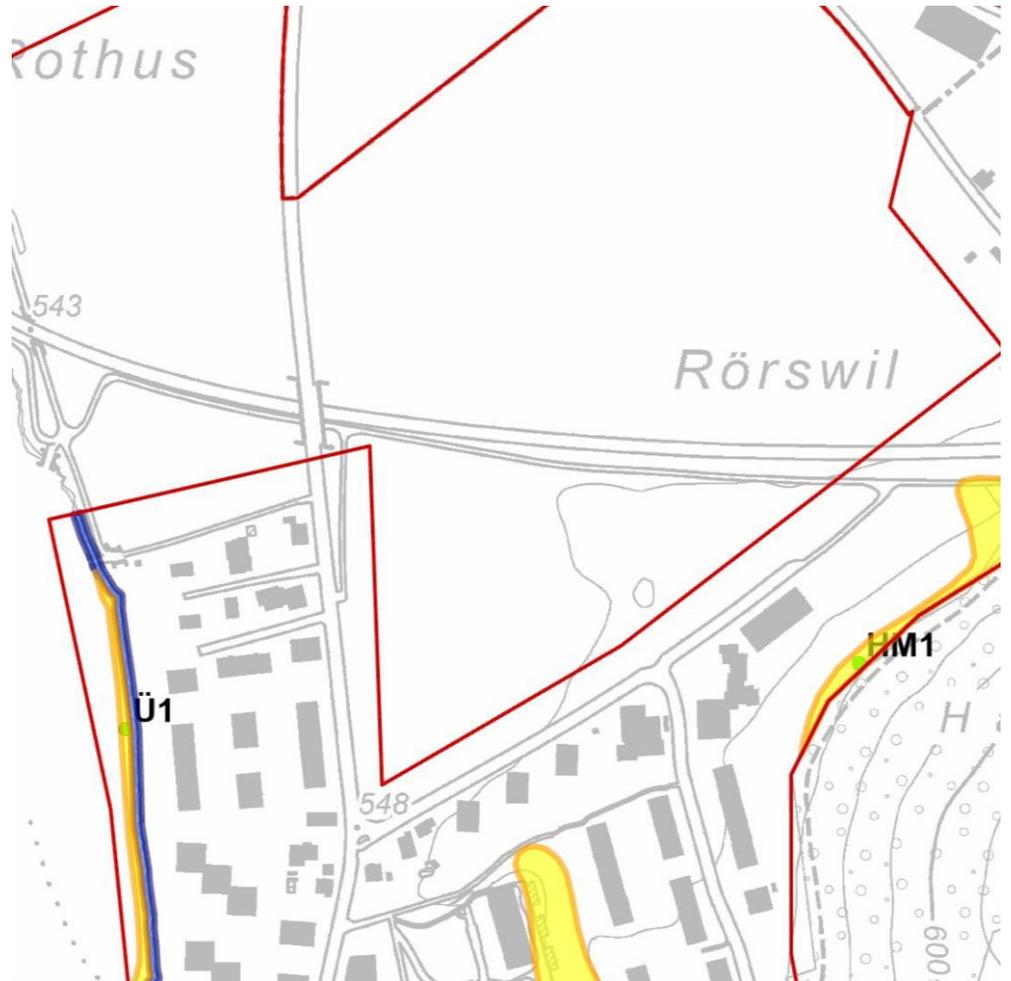


Abb. 12: Ausschnitt Naturgefahrenkarte des Kantons Bern [Geoportal des Kantons Bern; abgerufen 3. Mai 2024]

5.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Die Überbauungsordnung «Sommerrain» tangiert keine Ortsbild-, Siedlungs- oder Landschaftsschutzgebiete. Mit der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens und der weiteren Begleitung durch den Ausschuss des Beurteilungsgremiums wird die adäquate Integration der Nachverdichtung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt. Vgl. dazu die Erläuterungen zum qualitätssichernden Verfahren im Kapitel 1.6 und dem Bericht zum Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain (UeO Nr. 6

5.4 Flora, Fauna

Auf dem Areal befinden sich gemäss dem Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde Ostermundigen vom 10.08.2023 verschiedene geschützte und schützenswerte Naturwerte.

Baumreihe

Natur- und Landschaftsinventar-Objekt Baumreihe BR45.

Die doppelte Baumreihe (BR45) entlang der Dr. Zuber-Strasse ist im Natur- und Landschaftsinventar als wenig wertvoll eingestuft. Sie wurde im Hinblick auf einen Ausbau der Dr. Zuber-Strasse zur Umgehungsstrasse gepflanzt. Die Strasse dient neu nur noch der Detailerschliessung, und gemäss Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen» wird eine Verkehrsberuhigung mit Bäumen in freier Anordnung angestrebt. Die vollständige oder teilweise Rodung der bestehenden Baumreihe ist im Rahmen der Anpassung Dr. Zuber-Strasse mit gleichwertigen Ersatzpflanzungen möglich.

Hecken

Natur- und Landschaftsinventar-Objekte Hecken H40 und H41.

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegen zwei Wildhecken (H40 und H41) welche nach Art. 18 Abs. 1 NHG national geschützt sind. Wildhecken dürfen nicht gefährdet sowie müssen gepflegt und unterhalten werden. Bei Abgang ist eine potenziell gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen, die den Schutzstatus übernimmt. Die Pflege und der Unterhalt hat gemäss der «Arbeitshilfe zu Schutz und Unterhalt von Hecken, Feld- und Ufergehölzen – Heckenrichtlinie» (Kanton Bern, Amt für Landwirtschaft und Natur, ANF) zu erfolgen.

Artenreiche Wiesen und Weiden (trocken bis feucht)

Natur- und Landschaftsinventar-Objekt Artenreiche Wiese AW24.

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung liegt eine artenreiche Wiese (AW24) mit Sand- und Steinlinsen. Sie ist in ihrer Eigenart zu erhalten und im Rahmen ihrer bisherigen Nutzung zu verwenden. Sie darf weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, noch durch Abbrennen beeinträchtigt werden. Eine extensive Beweidung ist möglich.

Die Sand- und Steinlinsen im nördlichen Teil wurden als Lebensraum für Amphibien und Reptilien angelegt, und sind Bestandteil des Speziellen Lebensraum für Tiere SL4 und entsprechend freizuhalten und zu pflegen.

Der südliche Teil (Parz. Ostermundigen-Gbbl. Nr. 7488) wurde als Ersatz-

massnahme für das Kantonsstrassenprojekt «Korrektion Bolligenstrasse Nord» angelegt. Sicherung und Unterhalt werden durch Kanton und Gemeinde geregelt.

Feuchtbiotop

Natur- und Landschaftsinventar-Objekt Feuchtbiotop FB11.

Das Feuchtbiotop (FB11) besteht aus zwei Teichen, die speziell als Lebensraum für die vorhandenen Kreuzkrötenpopulation angelegt wurden. Sie haben eine wichtige Funktion für die ökologische Vielfalt. Die Teiche funktionieren gleichzeitig als Retentionsvolumen für die Siedlungsentwässerung (Meteorwasser).

Das Feuchtbiotop ist nach Art. 18 NHG sowie Art. 14 und 20 NHV national geschützt und uneingeschränkt zu erhalten. Es ist Bestandteil des Speziellen Lebensraum für Tiere SL4 und entsprechend dem bestehenden Unterhaltsreglement «Überbauung Sommerrain - Ostermundigen (Bekämpfung der Neophyten, Sicherung der Kreuzkrötenlebensräume)» von 2018 (Kapitel 6.1.1) zu pflegen und unterhalten. Allfällige Änderungen und Eingriffe sind zwingend mit der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH) zu koordinieren.

Spezieller Lebensraum für Tiere

Natur- und Landschaftsinventar-Objekt Spezieller Lebensraum für Tiere SL4.

Der spezielle Lebensraum für Tiere (SL4) umfasst den gesamten tieferliegenden Teil der ehemaligen «Küntigrube» inklusive der angrenzenden Böschungen. Er enthält den sommerlichen Lebensraum, die Überwinterungsplätze sowie die Wanderrouten zwischen diesen. Der Bereich wurde speziell für den Erhalt der wertvollen Kreuzkröten-Population angelegt und gestaltet. Amphibien und ihre Lebensräume sind durch Art. 18 NHG und die Art. 14 und 20 NHV geschützt.

Zentrum und Wasserlebensraum des speziellen Lebensraums für Tiere bilden die beiden Teiche (FB11). Die kiesige Umgebung mit Sand- und Steinlinsen, Sandsteinblöcken und kaum höherer Vegetation hat den Kiesgruben-Charakter behalten. Hier finden sich Versteck- und Überwinterungsmöglichkeiten für die Kreuzkröte und andere Amphibien und Reptilien. Innerhalb des Bereiches finden sich u.a. auch befestigte Fusswege, ein Spielplatz und ein Rasenspielfeld. Diese können in ihrer jetzigen Form genutzt und unterhalten werden, die Durchlässigkeit für die Kreuzkröte muss aber gewährleistet sein. Jegliche Umgestaltung ist zwingend mit der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH)

und der Gemeinde Ostermundigen zu abzustimmen.

Die Pflege und der Unterhalt hat gemäss dem bestehenden Unterhaltsreglement «Überbauung Sommerrain - Ostermundigen (Bekämpfung der Neophyten, Sicherung der Kreuzkrötenlebensräume)» von 2018 (Kapitel 6) zu erfolgen und kann gemäss Kapitel 7 auch angepasst und optimiert werden.

5.5 Verkehr

Vgl.

- Beilage III «Bericht zum Richtprojekt: Teil Erschliessung und Verkehr» vom 8. November 2024
- Beilage IV «Mobilitätskonzept» vom 8. November 2024

Öffentlicher Verkehr

An der südöstlichen Ecke des Areals «Sommerrain» befindet sich an der Bernstrasse die Bushaltestelle «Sportplatzweg» der Buslinie 10 «Schliern, Bus-Endstation – Ostermundigen, Rüti».

Der Kanton Bern, die Gemeinde Ostermundigen und BernMobil planen den Bau der neuen Tramlinie. Künftig wird der Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» direkt an die neue Tramhaltestelle anschliessen. Die Überbauungsordnung «Sommerrain» ist dazu mit dem Auflageprojekt «Tram Bern – Ostermundigen» eng abgestimmt und koordiniert.

Motorisierter Verkehr

Das Areal «Sommerrain» ist südlich ab der bestehenden Dr. Zuber-Strasse erschlossen (Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse»). Mit der Arealentwicklung wird beabsichtigt, den bestehenden Strassenraum und die Vorzone zur Bernstrasse neu zu gestalten. Die Strassengestaltung soll der Funktion einer Arealerschliessung gerecht werden. Bei einem Temporegime von max. 30 km/h teilen sich die Verkehrsteilnehmer eine Fahrbahn ohne Fahrbahnmarkierungen. Das Temporegime wird dabei durch einen angepassten Strassenquerschnitt und Hindernissen/Bäumen in der Fahrbahn unterstützt.

Im Rahmen des Richtprojekts wurde ein Mobilitätskonzept (vgl. Beilage IV «Mobilitätskonzept» vom 8. November 2024) erstellt. Dieses beschreibt unter anderem Massnahmen bezüglich motorisiertem Verkehr zu den Themen «Anlieferung», «Reduktion Parkfelder», «Parkraummanagement», «Mobilitätsanreize» und «Mobility».

Fuss- und Veloverkehr Das Areal «Sommerrain» ist für den Fuss- und Veloverkehr ab der Bernstrasse, der Dr. Zuber-Strasse, dem Wegmühlegässli und dem Hättenbergrain erschlossen. Die Infrastrukturen für den Veloverkehr werden verbessert. Die Umgestaltung der Dr. Zuber-Strasse verlangt vom motorisierten Verkehr eine Geschwindigkeitsreduktion, von welcher auch die Velofahrenden profitieren. Der geplante Durchgang im Baubereich B1 ermöglicht eine verbesserte Erreichbarkeit der Langzeit- und Kurzzeitveloabstellplätzen.

Auf dem Areal liegen wichtige Fusswege, die neben der internen Siedlungerschliessung auch übergeordnete Bedeutung haben und entsprechend in der Überbauungsordnung als öffentliche Fuss- und Velowege festgelegt werden. Diese Wege müssen eine Breite von mindestens 2.0m aufweisen und beleuchtet werden, sowie sind nach Möglichkeit sie rollstuhlgängig auszubilden. Die Wege und Plätze im Areal sind grundsätzlich so auszubilden, dass sie keine Wanderhindernisse für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien darstellen. Die Wegoberfläche bei Fusswegen soll hell und sicherfähig ausgebildet werden. Im Bereich des «Speziellen Lebensraumes für Tiere» hat die Beleuchtung der Wege reduziert und emissionsarm zu erfolgen.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge Das Ziel ist, das Areal «Sommerrain» als «autoarmes» Quartier umzugestalten mit 0.3 Parkfeldern pro Wohneinheit.

Die Nachverdichtung kann erfolgen, ohne die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erhöhen. Im Richtprojekt und Mobilitätskonzept sind Massnahmen vorgesehen, welche Push- und Pull-Wirkung haben: eine nachhaltige Mobilität wird gefördert mittels eingrenzender (zwingender) Massnahmen und solchen, welche zu einer Verhaltensänderung auf freiwilliger Basis einladen, indem sie ÖV, Velo- und Fussverkehr unterstützen.

Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch in den beiden bestehenden Einstellhallen angeordnet (Volumina und Zufahrten bleiben bestehend). Aufgrund der topografischen Verhältnisse werden die Einstellhallen weiterhin baulich voneinander getrennt bleiben. Abstellplätze für Besuchende werden ebenfalls in den Einstellhallen untergebracht. Das Mobilitätskonzept schlägt zudem vor, die Abstellplätze für Kundinnen und Kunden (ebenfalls in der Einstellhalle) mittels Bewirtschaftungssystem ebenfalls für Besuchende zugänglich zu machen. Durch die Doppelbelegung erhöht sich die Anzahl verfügbarer Abstellplätze für Besuchende an Randzeiten, Wochenenden und Feiertagen.

Veloabstellplätze

Gegenüber den privaten Abstellplätzen für Motorfahrzeuge wird das Angebot der Veloabstellplätze massiv ausgebaut und attraktiver. Das erforderliche Mindestangebot an Veloabstellplätzen (gem. VSS 640 065) wird aufgrund einer allgemein günstigen Topografie, der gut ausgebauten Veloinfrastruktur, der Nähe zur Stadt Bern und einer beabsichtigten überdurchschnittlichen Velonutzung (Mobilitätskonzept) um 50% erhöht. Die Mehrheit der Veloabstellplätze werden in witterungsgeschützten, abschliessbaren Veloräumen angeordnet. Die restlichen 30% werden als oberirdische, witterungsbeständige Kurzzeitveloabstellplätze in der Nähe der Gebäudezugänge angeboten.

5.6 Ver- und Entsorgung, Leitungen

Der Anschluss resp. Ausbau des bestehenden Anschlusses an die generelle Wasserversorgung und Entwässerung an das bestehende Netz der Gemeinde ist möglich. Ebenfalls der Anschluss an das Kommunikationsnetz.

5.7 Energie

Für das Areal «Sommerrain» sind die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung sowie der allgemeinen Bestimmungen des Gemeindebaureglements einzuhalten.

Strom

Die An- und Neubauten werden wie bereits die Bestandsbauten auch an das Stromnetz der BKW angeschlossen. Soweit möglich wird Strom von den Photovoltaikanlagen auf den bestehenden und neuen Dächern der Überbauung Sommerrain verwendet (vgl. Abb. 13). Wird ein Überschuss an Strom produziert, soll dieser ins Stromnetz eingespeist werden. Bei zusätzlichem Bedarf, kann dieser durch den Bezug aus dem Stromnetz gedeckt werden. Die Netzversorgungsleistung wird zu gegebener Zeit mit der BKW geprüft.

Im Konzept Energie Quartierklima (vgl. Beilage V «Konzept Energie Quartierklima» vom 19. April 2024, Ziff. 6 «Photovoltaik» sowie dem dazugehörigen Solar-App-Bericht) wurde die mögliche Stromversorgung durch die PV-Anlagen auf den Dächern geprüft. Der jährliche Strombedarf kann zu ca. 70 % abgedeckt werden. Bei einer vollen Ausnutzung der für PV-Anlagen zur Verfügung stehenden Dachflächen aller Gebäude könnte eine jährliche

Stromproduktion von rund 403 MWh erzeugt werden (was in etwa mit dem Teil Wohnen inkl. Keller und Treppenhäuser der Gebäude A, B, C, F und G übereinstimmt, ohne Gewerbe im Gebäude A etc.). Aktuell sind im oberen Sommerrain keine PV-Anlagen installiert.

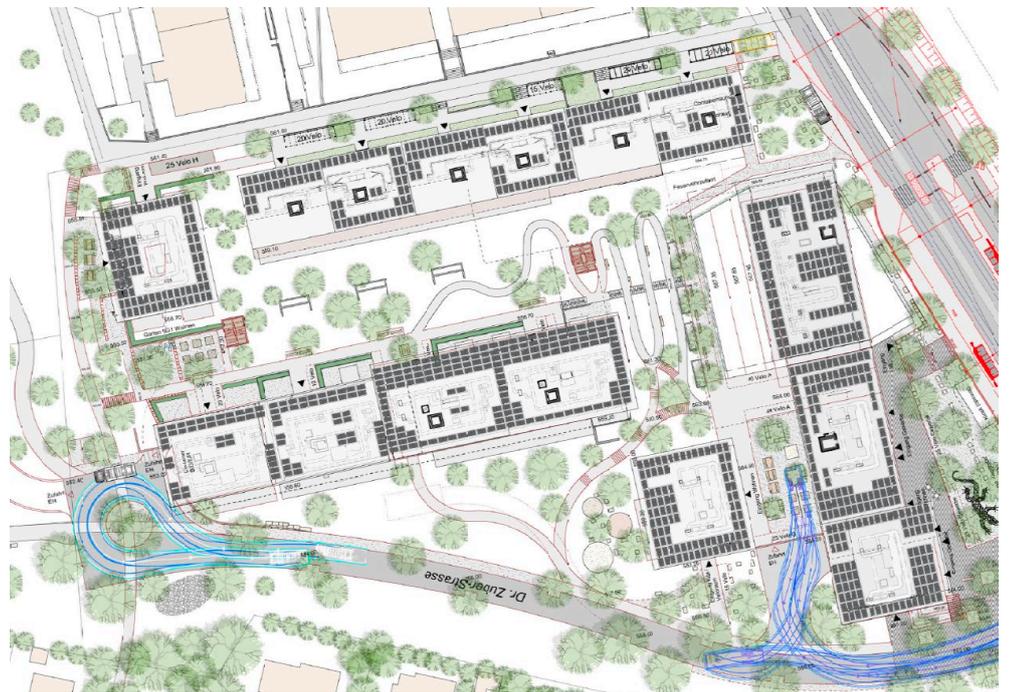


Abb. 13: Dachaufsicht [Burkhalter Architekten AG]

Wärmeerzeugung

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts «Energie Quartierklima» vom 19. April 2024 (vgl. Beilage V) wurden mögliche Wärme- und Kälteerzeugungsarten beschrieben und deren Einsatz im vorliegenden Projekt geprüft.

5.8 Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)

Die Lärmempfindlichkeitsstufe im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist mit der Stufe «ES III» festgelegt. Im südlichen Bereich grenzt der Wirkungsbereich an die bestehende Bernstrasse. Eine Fachspezialistin wurde damit beauftragt, eine entsprechende Lärmuntersuchung vorzunehmen. Diese kam zum Schluss, dass an den gemäss Richtprojekt neu geplanten Gewerbe- und Wohneinheiten alle Grenzwerte für Tag und Nacht erfüllt werden und keine baulichen oder gestalterischen Massnahmen zur Lärmreduktion notwendig sind (vgl. Beilage VI «Lärmuntersuchung» vom 2. Mai 2024).

5.9 Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)

Das Areal «Sommerrain» wird im Kataster der belasteten Standorte als «belastet» und «weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» eingestuft (Ablagerungsstandort Nr. 03630003, Hättenberg/Küntigrube). Bei den Schadstoffen handle es sich gemäss Informationen aus dem Geoportal des Kantons Bern um Siedlungsabfälle.



Abb. 14: Ausschnitt Kataster belastete Standorte des Kantons Bern [Geoportal des Kantons Bern; abgerufen 30. April 2024] → rot: Belastete Standorte / Ablagerungsstandort

Im Planerlassverfahren wird mit dem Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) Rücksprache genommen, ob im bereits überbauten Gebiet nochmals Voruntersuchungen (gem. Art. 26 Abs. 1 AbfV) für die Nachverdichtung (An- und Neubauten) vorgenommen werden müssen.

5.10 Grundwasser und Entwässerung, Prinzip «Schwammstadt»

- Gewässerschutzbereich** Der Wirkungsbereich der UeO «Sommerrain» grenzt gemäss Gewässerschutzkarte nördlich an den Gewässerschutzbereich Au (Geoportal des Kantons Bern I abgerufen am 21. Juni 2024). Dieser wird durch das Vorhaben nicht tangiert.
- Versickerungszone** Das Areal «Sommerrain» liegt bis auf die nordwestliche Ecke im Bereich Anschluss Wegmühlegässli in der Versickerungszone «Untergrund gut durchlässig ($S > 10\text{l}/\text{min}\cdot\text{m}^2$) / Deckschicht $< 3\text{m}$ / Flurabstand $> 3\text{m}$ » (Geoportal des Kantons Bern I abgerufen am 30. April 2024).
- Oberflächliche Versickerung** Die oberflächliche Versickerung (über Schulter) ist im vorliegenden Fall aufgrund von Altlasten (vgl. Kapitel 5.9 «Boden») und dem nahen Grundwasser weitflächig nicht möglich. Überschüssiges Regenwasser könnte jedoch in unterirdischen Reservoirs ausserhalb der Retentionsmulde zurückgehalten und den (neuen) Bäumen im Areal zur Verfügung gestellt werden (vgl. Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024).
- «Schwammstadt»** Die Entwässerung des Areals «Sommerrain» wurde entsprechend dem Schwammstadtkonzept entwickelt. Das Retentionsvolumen wird im berücksichtigten Extremfall aktuell dank einer grosszügigen Retentionsmulde nur zu knapp 60% beansprucht. Somit wird auch nach der Nachverdichtung noch ausreichend Retentionsvolumen vorhanden sein. Dies insbesondere, da durch das Richtprojekt in der Summe praktisch keine zusätzliche Versiegelung stattfindet (vgl. Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024).
- Die Grösse der bestehenden Einstellhallen bleiben erhalten. Die neuen Baubereiche können unterkellert werden und grenzen kompakt an die bestehenden unterirdischen Bauten resp. Unterniveaubauten an. Anfallender Regen auf begrünte Flächen, kann weiterhin im Boden versickern.

5.11 Klima (Klimaresilienz, Kaltluftströme)

Vgl. Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024.

Mikroklima

Im Richtprojekt sind verschiedene Massnahmen vorgesehen, um die Beschattung und Verdunstung zu erhöhen bzw. die Abstrahlung zu reduzieren:

- Erhöhung der Anzahl Bäume und Grossgehölze
- keine zusätzlichen versiegelten Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Versickerung und Retention Meteorwasser
- Fassaden- und Dachbegrünung

Der Fachbericht Klima und Entwässerung (vgl. Beilage VII «Fachbericht Klima und Entwässerung» vom 10. April 2024) kommt zur Erkenntnis, dass der Hitzestress ohne der vorgesehenen Beschattungsmassnahmen und hochwachsenden Vegetation mit dem Schwammstadtkonzept nicht ausreichend reduziert werden könnte. Die angedachte Erhöhung der Anzahl Bäume und Grossgehölze wird daher begrüsst. Insbesondere im Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» wird die zusätzliche Baumbesetzung für ein angenehmes Mikroklima am Tag angebracht sein. Ebenfalls wird die geplante Fassaden- und Dachbegrünung begrüsst. Diese habe aber primär Vorteile für das Innenraumklima. Für das Aussenraumklima sei sie begrenzt, könne aber gerade subjektiv für einen angenehmeren Aufenthalt sorgen.

Kaltluftströme

Das Areal «Sommerrain» ist vom frühen Abend bis und mit frühmorgens mehrheitlich aus östlicher Richtung von nächtlichen Kaltluftströmungen beeinflusst. Nur im zentralen Bereich und insbesondere am frühen Abend handelt es sich dabei primär um Hangwinde vom Hättenberg, in nördlichen und südlichen Bereich erfolgt der Zustrom frühmorgens mehrheitlich vom übergeordneten Kaltluftstrom aus dem Worblental.

Die nördlichen Arealteile können besser überströmt werden als die südlichen Arealteile. Diese Tendenz verstärkt sich mit der geplanten Nachverdichtung. Einzig der frühabends aktuell gut überströmte Pfad im Hofbereich wird durch den Baubereich F leicht verbaut. Der Einfluss hält sich jedoch in Grenzen. Zudem ist die Strömung bereits durch die vorgelagerte Bebauung beeinflusst.

Nach gängigen Kriterien sind keine klimaökologisch wertvollen Strömungen für die weitere Umgebung betroffen, da die Volumenströme in der Summe nur mittlere Werte erreichen. Der Einfluss der Verdichtung dürfte hauptsächlich für die Kaltluftströme innerhalb des Areals relevant sein. Dies gilt insbesondere in den frühen Abendstunden. Daher sind Massnahmen angebracht, um die nächtliche Auskühlung des Areals zu fördern (z.B. minimieren des Versiegelungsgrads).

5.12 Beschattung

Im Rahmen des 1. Workshopverfahrens wurde eine Schattenstudie gemacht. Diese hat gezeigt, dass die neuen Baukörper nicht allzu relevante Flächen verschatten. Neue Gebäude im den Baubereichen A2 und G werden mittags hauptsächlich den Strassenraum (Dr. Zuber-Strasse), und die mögliche Aufstockung im Baubereich B1 am Abend teilweise den Hofbereich verschatten. Gemäss Schattenstudie ist nicht davon auszugehen, dass die benachbarten Gebäude von übermässiger Verschattung betroffen sein werden.



Abb. 16: Schattenstudie (Stand Workshop 1) [Burkhalter Architekten AG]

5.13 Land & Rechte

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung sind alle betroffenen Parzellen resp. Teilparzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde Ostermundigen oder der Projektträgerin. Auf allen zehn betroffenen (Teil-) Parzellen sind im Grundbuch Dienstbarkeiten eingetragen. Auf einer Parzelle sind zudem drei Reversen angemerkt. Weder die Dienstbarkeiten noch die Reverse stehen im Widerspruch zur geplanten Überbauungsordnung «Sommerrain». Für die neuen Baubereiche müssen keine privatrechtliche Näherbaurechte ausgehandelt werden.

Die Einwohnergemeinde Ostermundigen schliesst mit der Projektträgerin einen Infrastrukturvertrag ab, welcher vor Auflage der Überbauungsordnung «Sommerrain» gegenseitig zu unterzeichnen wird.

6 Planerische Würdigung

Vor rund 24 Jahren wurde die bestehende Überbauungsordnung UeO Nr. 6 «Grube» vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt. Zwischenzeitlich wurde kantonal wie auch schweizweit die Siedlungsentwicklung nach innen ein wichtiges Thema und die neuen gesetzlichen Grundlagen führen zu einer neuen Ausgangslage. Die Gemeinde Ostermundigen hat mit der räumliche Entwicklungsstrategie (RES) ein Zukunftsbild für die Entwicklung der Gemeinde erarbeitet, welches unter anderem eine bewusste Lenkung der Verdichtung und Urbanisierung vorsieht. Die geplante neue Tramlinie zwischen Bern und Ostermundigen wird die Transportkapazität erhöhen, Stau reduzieren und bietet eine attraktive ÖV-Anbindung für Bewohnende und Gewerbe in Ostermundigen.

Mit der neuen Überbauungsordnung «Sommerrain» wird den neuen Stossrichtungen Rechnung getragen und das maximale Nutzungsmass kann erhöht und besser ausgeschöpft werden. Das umliegende Quartier profitiert (weiterhin) von der Veloverkehrsverbindung auf der Dr. Zuber-Strasse resp. entlang der Küntigrube, vom geplanten KITA-Standort im Baubereich G und vom Gemeinschaftsraum im Baubereich F mit dem schönen Ausblick über den wichtigen Kreuzkrötenstandort. Der bestehende Frei- und Grünraum «Küntigrube» sowie die Habitatsvernetzungen bleiben dabei erhalten.

Die bestehende Dr. Zuber-Strasse wird (gemäss ihrer Funktion als Arealerschliessung) neu gestaltet und ordnet sich gegenüber den anderen Verkehrsachsen klar unter. Mit dem Ziel, das Areal «Sommerrain» als «autoarmes» Quartier umzugestalten, sieht das Mobilitätskonzept Massnahmen vor, welche zu einer Verhaltensänderung auf freiwilliger Basis einladen, indem sie ÖV, Velo- und Fussverkehr gezielt unterstützen.

Die Überbauungsordnung «Sommerrain» ist mit dem Auflageprojekt «Tram Bern – Ostermundigen» eng abgestimmt und koordiniert.

Das Richtprojekt wie auch die Überbauungsordnung «Sommerrain» setzen kantonale und kommunale Interesse um und bieten die Grundlage für eine zukunftsorientierte Nachverdichtung einer bestehenden Überbauung. Im Baubereich A an der Bernstrasse sind publikumsorientierte Versorgungs- und Dienstleistungsangebote angesiedelt. Der Ort wird im RES als Zentrum für öffentliche Dienstleistungen und Wohnen betitelt. Er soll schrittweise zu einem urbanen gefassten Raum entwickelt werden, wofür das Areal «Sommerrain» den ersten Baustein schaffen wird.

7 Planerlassverfahren

7.1 Ablauf

Das Planerlassverfahren für die Überbauungsordnung «Sommerrain» sowie die Änderung von Baureglement und Zonenplan läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und des Grossen Gemeinderats (Parlament) → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch den Grossen Gemeinderat erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

7.2 Mitwirkung

... folgt nach der Mitwirkung

7.3 Vorprüfung

... folgt nach der Vorprüfung

7.4 Öffentliche Auflage

... folgt nach der Auflage

7.5 Beschluss

... folgt nach Beschluss

Anhang