



# ÜBERBAUUNGSORDNUNG «SOMMERRAIN»

**Stand Mitwirkung**

**ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

14. Februar 2025

**Art. 1****Planungszweck**

An der Dr. Zuber-Strasse und Bernstrasse soll gemäss der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Ostermundigen eine urbane Raumstruktur mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen mit mittlerer bis hoher Dichte sowie 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.

**Art. 2****Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan eingezeichnet.

**Art. 3****Stellung zur Grundordnung**

- <sup>1</sup> Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ostermundigen sowie die einschlägigen, übergeordneten Vorschriften.
- <sup>2</sup> Als qualitätssicherndes Verfahren gilt das Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain» von 2024.

**Art. 4****Richtprojekt und Qualitätssicherung**

- <sup>1</sup> Das auf der Grundlage des im Gutachterverfahren «Arealentwicklung Sommerrain» erarbeitete Richtprojekt «Sommerrain Ostermundigen» vom 31.01.2024, revidiert am 08.11.2024 ist für die Anordnung und Gliederung der Bauten, die architektonische Qualität und Formensprache sowie die Gestaltung der Freiräume für die weitere Projektierung wegleitend.
- <sup>2</sup> Bauvoranfragen und Baugesuche sind 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 zu unterbreiten.

**Art. 5****Inhalt des  
Überbauungsplans**

- 1 Im Überbauungsplan werden geregelt:
  - Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
  - Lage der Sektoren 1 bis 3
  - Lage und Abmessung der Baubereiche A bis H
  - Lage und Abmessung der Baubereiche «Auskragung»
  - Lage und Abmessung des Baubereichs «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten»
  - Lage und Abmessung des Baubereichs «Kleinbauten»
  - Lage und Abmessung des Freiraums der Überbauung
  - Lage und Abmessung der grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV (600 m<sup>2</sup>)
  - Lage der artenreichen Wiese und Weide (trocken bis feucht)
  - Lage des Feuchtbiotops
  - Lage der Wildhecken
  - Lage des speziellen Lebensraums für Tiere
  - Maximale Grösse des Bereichs «öffentliche Fuss- und Velowege»
  - Maximale Grösse des Bereichs «Siedlungerschliessung»
  - Maximale Grösse des Bereichs « Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» (öffentlicher Strassen-/Platzraum)
  - Bereich «Bernstrasse / Tramprojekt» (öffentlicher Strassenraum)
- 2 Im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt:
  - amtliche Vermessung (Stand 09.11.2021)

**Art. 6****Art der Nutzung**

- 1 Nutzungsart im Sektor 1:
  - a) Wohnen, Kindertagesstätten, Dienstleistungsnutzungen, nicht/stille bis mässig störende Arbeitsnutzungen, Gastgewerbe und Verkauf bis 2'600 m<sup>2</sup> der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche.
  - b) Das 1. Vollgeschoss entlang der Bernstrasse («Corso») ist in erster Linie publikums- und kundenorientierten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben Gastgewerbe und Verkauf vorbehalten. Räume für Veloabstellplätze sind zugelassen.

- 2 Nutzungsart im Sektor 2: Wohnen, Dienstleistungsnutzungen und stille Arbeitsnutzungen.
- 3 Nutzungsart im Sektor 3: öffentliche Strassen- und Platzräume sowie Grünräume.

#### **Art. 7**

##### **Mass der Nutzung**

- 1 Das maximal zulässige Nutzungsmass ergibt sich in den Baubereichen A bis H sowie im Baubereich «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» aus den festgelegten Baubereichen, Höhen und den Geschossflächen oberirdisch (GFo).
- 2 Geschossfläche oberirdisch (GFo): in den Baubereichen A bis H zusammengerechnet max. 50'500 m<sup>2</sup>. Die Erstellung kann etappiert werden.
- 3 Gegenüber Hecken und Feldgehölzen ist für Hochbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein Bauabstand von mind. 6.0 m, für Anlagen (Strassen, Wege, Gärten etc.) ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.

#### **Art. 8**

##### **Baubereiche**

- 1 Innerhalb der Baubereiche darf auf die Baubereichsgrenzen gebaut werden.
- 2 Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer, Laubengänge, Aussentrep-pen, Gebäudeteile für den Sonnen- und Witterungsschutz, Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen und dgl. dürfen die Baubereichsgrenzen der Baubereiche A bis H auf dem ganzen Fassadenabschnitt bis zur Baubereichsgrenze des Baubereichs «Auskragung» überragen.
- 3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche A bis H, «Kleinbauten» und «unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» gestattet.
- 4 Kleinbauten sind nur im Baubereich «Kleinbauten» gestattet.

**Art. 9****Höhe**

- 1 Die zulässige Gesamthöhe der Bauten beträgt 30.0 m.
- 2 Der höchste Punkt der Dachkonstruktion (gemäss Art. 14 BMBV) darf die nachfolgenden Koten zudem nicht überschreiten:
 

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| a) im Baubereich A1 ..... | 584.00 m ü.M. |
| b) im Baubereich A2 ..... | 578.50 m ü.M. |
| c) im Baubereich A3 ..... | 570.50 m ü.M. |
| d) im Baubereich B1 ..... | 575.50 m ü.M. |
| e) im Baubereich B2 ..... | 570.00 m ü.M. |
| f) im Baubereich C1 ..... | 578.50 m ü.M. |
| g) im Baubereich C2 ..... | 575.50 m ü.M. |
| h) im Baubereich C3 ..... | 575.50 m ü.M. |
| i) im Baubereich C4 ..... | 572.50 m ü.M. |
| j) im Baubereich D1 ..... | 569.00 m ü.M. |
| k) im Baubereich D2 ..... | 563.50 m ü.M. |
| l) im Baubereich E .....  | 563.50 m ü.M. |
| m) im Baubereich F .....  | 589.50 m ü.M. |
| n) im Baubereich G .....  | 580.00 m ü.M. |
| o) im Baubereich H .....  | 575.00 m ü.M. |

**Art. 10****Gestaltung allgemein**

- 1 Die Überbauung, bestehend aus Bauten und Freiräumen, ist als ortsbauliche Einheit so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Die Bauten in den Baubereichen A bis H sind bezüglich Typologie, architektonischer Ausdruck, Materialisierung und Fassadenfarben aufeinander abzustimmen:
  - Baubereiche A1, A2 und A3: Die Erweiterung des Bestands ist in der gleichen Architektursprache weiterzuführen (ähnliche Materialien, Farben und Formen), um eine visuelle Kontinuität zwischen Bestand und Weiterbau herzustellen. An der Nordfassade Erstellen einer Balkonschicht für die bestehenden Wohnungen.
  - Baubereiche F, G und H: Orientierung in alle Himmelsrichtungen mit einer allseitigen Ausstrahlung in der Fassadengestaltung, Gliederung der Fassade durch horizontale Deckenbänder und geschlossenen Fassadenfüllungen, zurückversetzte Fassadenflucht bei den Balkonen sowie Erzeugen eines Kontrasts zum Bestand mit neuen Farbgebungen.

- Baubereiche A Nordfassade, Baubereich B Ost- und Westfassade sowie Baubereich C Westfassade: Bodengebundene Fassadenbegrünung entlang von Balkonschichten und Laubengängen über mindestens 2 Vollgeschosse.
- Neue Fenster orientieren sich an der Proportion an den bestehenden Fensteröffnungen.
- Neue Balkone und Laubengänge orientieren sich an der Proportion am Bestand.
- Keine Kompaktfassaden in den Baubereichen A1, A2, B1, F, G und H für Neubauten, Aufstockungen und Erweiterungen

#### **Art. 11**

##### **Dachgestaltung**

- <sup>1</sup> Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden.
- <sup>2</sup> Die Flachdächer sind mit Ausnahme der Dachterrassen und Bereichen mit technisch bedingten Dachaufbauten extensiv oder intensiv zu begrünen.
- <sup>3</sup> Die Technisch bedingte Dachaufbauten inkl. deren Einhausungen dürfen die Gesamthöhen gemäss Abs. 1 und die Koten gemäss Abs. 2 um das technisch bedingte Minimum, jedoch um maximal 1.50 m überragen. Die Höhen von Kaminanlagen richtet sich nach den Kamin-Empfehlungen des BAFU.
- <sup>4</sup> Auf Flachdächern sind nur technisch bedingte Dachaufbauten bis max. 1.50 m Höhe gestattet, die min. 2.00 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Sie müssen jeweils mit einer max. 6.00 m<sup>3</sup> fassenden Einhausung eingefasst werden.

#### **Art. 12**

##### **Freiräume**

- <sup>1</sup> Der Freiraum der Überbauung ist nach einem gesamtheitlichen Konzept und einer gestalterischen Aussenraumkontinuität zu realisieren. Mit einer weitgehend naturnahen Gestaltung sind die bestehenden Grünkorridore und Sichtbeziehungen zu stärken, ein attraktives und biodiverses Wohnumfeld zu schaffen und eine ökologische Vernetzung sicherzustellen.
- <sup>2</sup> Für den Freiraum der Überbauung gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
  - Gestaltung der Freiräume mit Wiesen, Gärten, Begegnungs- und

Aufenthaltsbereichen, Sitzplätzen, Vorplätzen und Hauszugängen, Kinderspielplätzen, befestigten und chaussierten Wegen und befahrbaren Not-/Servicezufahrten, Bauten und Anlagen gemäss Art. 8 Abs. 4, Möblierungen und Spielgräte, befestigten und chaussierten Flächen, Wasserelementen, Retentions- und Versickerungsflächen, Baumpflanzungen und Hecken, Böschungen, Stützbauwerken, Abstellplätze für Velos und dgl.

- Begrünung der nicht mit Bauten und Anlagen überbauten Flächen, die möglichst zusammenhängend angelegt, für Kleintiere durchlässig und wasserdurchlässig gehalten sind
  - In den Bereichen «Siedlungerschliessung» und «öffentliche Fuss- und Velowege» zusätzlich mit befestigten Verkehrsflächen, Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie Bauten und Anlagen für die Ver- und Entsorgung.
- 3 Geschützte Wildhecken dürfen nicht gefährdet und müssen gepflegt und unterhalten werden. Bei Abgang ist eine potenziell gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen, die den Schutzstatus übernimmt.
- 4 Artenreiche Wiesen und Weiden (trocken bis feucht) sind wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind in ihrer Eigenart zu erhalten und im Rahmen der bisherigen Nutzung zu verwenden. Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Beweidung noch durch Abbrennung beeinträchtigt werden.
- 5 Feuchtbiotope haben eine besondere Funktion für die ökologische Vielfalt der Landschaft und die naturnahe Erholung. Die Feuchtbiotope sind uneingeschränkt zu erhalten.
- 6 Spezieller Lebensraum für Tiere
- Der spezielle Lebensraum für Tiere ist in seiner Ausprägung zu erhalten. Besonderes Augenmerk gilt dabei den offenen Wasser-, Kies- und Sandflächen, sowie der Durchlässigkeit für die Kreuzkröte in allen Richtungen.
  - Der Bereich hat eine übergeordnete Funktion als Biodiversitätskorridor, und ist entsprechend in seiner Gestaltung und Durchlässigkeit zu erhalten
  - Bestehende Nutzungen und Einbauten wie Fusswege, Spielplatz etc. können in ihrer bestehenden Form genutzt und unterhalten werden. Jegliche Umgestaltung ist zwingend mit der Gemeinde Ostermundigen und der Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz (KARCH) zu koordinieren.
  - Die Pflege und der Unterhalt haben gemäss dem bestehenden Unterhaltsreglement «Überbauung Sommerrain – Ostermundigen

(Bekämpfung der Neophyten, Sicherung der Kreuzkrötenlebensräume)» von 2018, Kapitel 6 zu erfolgen und können gemäss Kapitel 7 auch angepasst und optimiert werden.

- <sup>7</sup> Für den Bereich «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Dr. Zuber-Strasse: Dem Tempo-Regime angepasster Strassenquerschnitt mit einer Koexistenzfläche für alle Verkehrsteilnehmenden; freie landschaftliche Bepflanzung über den Strassenraum hinweg; Pflanzung von mind. 10 Strassenbäumen.
  - Vorzone Bernstrasse: Gestaltung als Bindeglied zwischen der Überbauung «Sommerrain und der Bernstrasse sowie als attraktiver Zugang und als Vorplatz der Überbauung; Ausprägung der Vorzone als eine Einheit mit einer räumlichen Gliederung durch Baumgruppen und weiteren Grünelementen, einer genügenden Beschattung, befestigten und chaussierten Flächen, Sitzstufen, Möblierungen und Wasserelementen. Die Aussenbestuhlung für Gastgewerbenutzungen sowie der Aussenverkauf sind gestattet.
  - Die Überdeckung von unterirdischen Gebäudeteilen muss so erfolgen, dass eine Bepflanzung gemäss Richtprojekt ermöglicht wird (mind. 0.60 m Überdeckung und/ oder Überhöhungen bei Baumstandorten).
- <sup>8</sup> Für den Bereich «öffentliche Fuss- und Velowege» gelten folgende besondere Gestaltungsbestimmungen:
- Breite von mindestens 2.0 m
  - Gestaltung der Wege und Plätze, dass sie keine Wanderhindernisse für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien darstellen
  - Helle und sickerfähige Ausbildung der Wegoberfläche bei Fusswegen
  - Der öffentliche Fuss- und Radweg im Bereich «spezieller Lebensraum für Tiere» kann auf eine Breite von max. 3.50 m verbreitert werden. Die Beleuchtung muss auf ein Minimum reduziert werden, und den aktuellen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Ökologie entsprechen (gerichtete insektenfreundliches Licht, Vermeidung von Abstrahlung und Lichtemissionen etc.)

### **Art. 13**

#### **Arealerschliessung**

- <sup>1</sup> Der Zugang für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über den Freiraum der Überbauung (inkl. Bereiche «Dr. Zuber-Strasse / Vorzone Bernstrasse», «öffentliche Fuss- und Velowege» und «Siedlungerschliessung»).

- <sup>2</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie die Anlieferung für Gastgewerbe und Verkaufsnutzungen erfolgt über die Dr. Zuber-Strasse im Bereich «Siedlungsererschliessung».
- <sup>3</sup> Die Not-, Feuerwehr- und Servicezufahrten (für Rettungs- und Servicefahrzeuge, Umzug und dgl.) zu den Baubereichen erfolgt über den Freiraum der Überbauung (inkl. Bereich «Siedlungsererschliessung»). In der Bauprojektierung ist für die Erarbeitung der Not- und Feuerwehrzufahrten die Organisation «Schutz und Rettung Bern» einzubeziehen.

#### **Art. 14**

##### **Parkierung**

- <sup>1</sup> Bandbreite Abstellplätze für Motorfahrzeuge (exklusive Motorräder) für die Wohnnutzung: max. 0.5 Abstellplätze pro Wohnung. Eine Unterschreitung des Minimalbedarfs gemäss Art. 49 ff BauV ist anzustreben. Im Baubewilligungsverfahren ist in diesem Fall ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 54a BauV vorzulegen.
- <sup>2</sup> Für den Parkplatzbedarf der übrigen Nutzungen gilt Art. 49 ff BauV.
- <sup>3</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind in gemeinschaftlichen, unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.
- <sup>4</sup> Für die Anzahl und Standorte der Fahrradabstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» (Version 2019). Für Lastenräder, Fahrradanhänger und Spezialvelos sind genügend Freiflächen einzuplanen.
- <sup>5</sup> Die Abstellplätze für Velos können in den Baubereichen sowie im Freiraum der Überbauung (inkl. Bereich «Siedlungsererschliessung») angeordnet werden.

#### **Art. 15**

##### **Entsorgung**

Die Ausgestaltung der Entsorgungsstellen richtet sich nach dem Merkblatt «Containerabstellplatz der Gemeinde Ostermundigen, Abteilung Tiefbau und Betriebe».

#### **Art. 16**

##### **Entwässerung**

Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Sommerrain»

anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Areals gespeichert, wiederverwendet, verdunstet oder versickert werden. Mit der Baueingabe ist ein Konzept auf der Grundlage der Planungsvorgabe für Grundstückerkntwässerung des Gemeinderats vom 29.06.2021 einzureichen.

#### **Art. 17**

### **Lärmschutz**

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Sommerrain» gilt für die Sektoren 1 und 3 die Lärmempfindlichkeitsstufe III und für den Sektor 2 die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

#### **Art. 18**

### **Energie**

- <sup>1</sup> Für die Energie für Heizung und Warmwasser ist Fernwärme, Geothermie und/oder Solarthermie zu nutzen.
- <sup>2</sup> Besteht zum Zeitpunkt der Baueingabe keine Anschlussmöglichkeit an ein Fernwärmenetz und kann keine Gewässerschutzbewilligung erteilt werden oder weist der Bauträger einen unverhältnismässigen Aufwand nach, ist für Heizung und Warmwasseraufbereitung Umgebungswärme und in letzter Priorität Holz zu nutzen.
- <sup>3</sup> Abs 1 und Abs 2 kommen bei Neubauten mit Wärmeversorgung über eine eigene oder neu erstellte Heizzentrale sowie beim umfassenden Ersatz von bestehenden Heizzentralen zur Anwendung.
- <sup>4</sup> Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 Prozent unterschreiten.

#### **Art. 19**

### **Infrastrukturvertrag**

Die Gemeinde Ostermundigen schliesst mit den Grundeigentümerschaften und/oder Bauherrschaften entsprechende Infrastrukturverträge ab, welche vor Auflage der Überbauungsordnung «Sommerrain» gegenseitig zu unterzeichnen sind.

#### **Art. 20**

### **Inkrafttreten**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung: vom ... bis ...  
Kantonale Vorprüfung: vom ... bis.....  
Öffentliche Auflage: vom ... bis.....  
Publikation im e-Amtsblatt: vom ... bis .....

Einspracheverhandlungen: am.....  
Erledigte Einsprachen: .....  
Unerledigte Einsprachen: .....  
Rechtsverwahrungen .....

Beschlossen durch  
Gemeinderat: .....  
Grossen Gemeinderat: .....

Namens der Einwohnergemeinde:  
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:

Thomas Iten Barbara Steudler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Ostermundigen, den ... Die Gemeindeschreiberin:  
  
Barbara Steudler

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung am .....