

Gemeinde Ostermundigen



Überbauungsordnung (UeO) mit Zonenplanänderung «Werkstadthaus»

Mitwirkungsbericht

Mitwirkung vom 15. Juni 2023 – 10. August 2023

Datum: 31. Oktober 2023

Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind, gestützt auf das kantonale Baugesetz (Art. 58 BauG), dazu verpflichtet, dass die Bevölkerung und interessierte Kreise bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise informiert werden und bei diesen mitwirken können. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor die abschliessende Interessenabwägung erfolgt oder rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechnete Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln und / oder abschlägigen Entscheiden der zuständigen Beschlussorgane führen können, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich als sachdienlich und zweckmässig erweisen. Im Rahmen der Mitwirkung können seitens der Bevölkerung Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Die Gemeinde prüft die Einwendungen und Anregungen, nimmt dazu Stellung und fasst die Ergebnisse zu Händen der für Beschluss und Genehmigung zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden in einem Mitwirkungsbericht zusammen. Die Mitwirkungseingaben werden dabei wortwörtlich zitiert. Dieser Bericht ist öffentlich.

Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung

Der Gemeinderat Ostermundigen sieht vor, für das Areal am Moosweg 39, 3072 Ostermundigen die UeO «Werkstadthaus» zu erlassen. Diese bezweckt die raumplanerische Sicherstellung der Idee Werkstadthaus, welche einen zentralen Beitrag zur Gesamtentwicklung am Bahnhof Ostermundigen leistet. Folgende Unterlagen waren Bestandteil der Mitwirkung UeO «Werkstadthaus»:

- Überbauungsplan mit Teilzonenplanänderung (UeP)
- Überbauungsvorschriften (UeV)
- Erläuterungsbericht inkl. Fachberichten (EB)

Durchführung der öffentlichen Mitwirkung

Die Publikation des Mitwirkungsverfahrens erfolgte im Anzeiger Region Bern vom 14. Juni 2023 und in der Bantiger Post vom 21. Juni 2023 sowie mittels Medienmitteilung. Die öffentliche Mitwirkungsaufflage der Unterlagen dauerte vom 15. Juni bis zum 10. August 2023. Innerhalb dieser Frist konnten alle Unterlagen auf der Gemeindeforum www.ostermundigen.ch unter den Rubriken «Aktuelles & Projekte» >> «Mitwirkungen» >> «Überbauungsordnung Werkstadthaus» und bei der Dienststelle Planung (Bernstrasse 65d, 3072 Ostermundigen) während den Büroöffnungszeiten auf Voranmeldung eingesehen werden. Die Quadrat AG als Grundeigentümerin des Werkstadthauses hat am Moosweg eine Garage als Ausstellungsraum genutzt, um über das geplante Projekt zu informieren. Mitarbeitende des Planungsteams waren im Zeitraum vom 15. Juni bis zum 7. Juli 2023 an vier Nachmittagen vor Ort und haben allen interessierten Personen Fragen beantwortet (weiteres dazu siehe Anhang A1). Auf öffentlichen Informationsanlässen / Sprechstunden durch die Gemeinde Ostermundigen für die Bevölkerung und Interessierte wurde aufgrund der umfangreichen Partizipations- und Mitwirkungsanlässe im Rahmen der Erarbeitung der RES (www.omundo.ch) verzichtet. Bis zum Ablauf der Eingabefrist am 10. August 2023 (Poststempel) sind bei der Gemeinde sieben schriftliche Stellungnahmen eingegangen:

1 Schweizerische Volkspartei Ostermundigen (SVP), Ahornstrasse 22, 3072 Ostermundigen	3. August 2023
2 Grünliberale Partei Ostermundigen (GLP), Florastrasse 8, 3072 Ostermundigen	6. August 2023
3 Sozialdemokratische Partei Ostermundigen (SP), Eschenweg 14, 3072 Ostermundigen	7. August 2023
4 Christoph Leiser, Sybilla Leiser-Gisi, Bernhard Leiser, Moosweg 28, 3072 Ostermundigen	9. August 2023
5 Evangelische Volkspartei Ostermundigen (EVP), Bachstrasse 11a, 3072 Ostermundigen	9. August 2023
6 Die Mitte Ostermundigen, Wegmühlegässli 44a, 3072 Ostermundigen	10. August 2023
7 Heidi Feusi, Bahnhofstrasse 5, 3072 Ostermundigen	14. August 2023

Zusammenfassung

Fünf politische Parteien und zwei Private haben die Möglichkeit genutzt eine Mitwirkungseingabe einzureichen. Das Vorhaben Werkstadthaus findet bei den fünf politischen Parteien grossen Anklang. Ein Privater steht der Überbauung und damit dessen planerischer Grundlage, dem RES, grundsätzlich, jedoch insbesondere hinsichtlich Art und Mass der Nutzung sowie Mehrverkehr kritisch gegenüber. Die weitere private Person, welche mitwirkte, hat vorwiegend Fragen zu den Wohnungen, dem Wohnmodell und anderen Themen. Hinweise, welche nicht Gegenstand der Überbauungsordnung sind, werden ebenfalls als wertvoll betrachtet und im vorliegenden Bericht aufgenommen und kommentiert.

Allgemeine Bemerkungen und Planungsprozess

Legende: K = Kenntnisnahme ● = eintreten ● = teilweise eintreten ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
SVP	1	Das aussergewöhnliche Bauvorhaben kann – typisch für Ostermundigen – bestimmt rasch realisiert werden.	Die Gemeinde sowie die Bauherrschaft geht für die Umsetzung ebenfalls von diesem Ostermundiger Spirit aus.	K
SVP	1	Durch die Teilzonenplanänderung entsteht für die Gemeinde eine beträchtliche Mehrwertabschöpfung.	Die Mehrwertabgabe richtet sich nach dem Reglement über die Mehrwertabgabe der Gemeinde Ostermundigen vom 16. März 2017. Das Gutachten wird den genauen Betrag definieren.	K
SVP	1	Die SVP Ostermundigen freut sich darauf, in ihrer Gemeinde bald ein weiteres «Leuchtturmprojekt» zu haben.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
GLP	2	Die Grünliberale Partei Ostermundigen bedankt sich für die Möglichkeit der Mitwirkung zur Überbauungsordnung «Werkstadthaus». Die Dokumente, Überbauungsplan und Teilzonenplanänderung, Überbauungsvorschriften und Erläuterungsbericht, geben eine schlüssige Antwort auf die Fragestellung der Weiterentwicklung im Bereich Bahnhof Ostermundigen gemäss den Vorgaben der Räumlichen Entwicklungsstrategie.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
GLP	2	Die Überbauungsordnung beschreibt den zeitgemässen Umgang mit den Nachhaltigkeitsthemen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Das der Überbauungsordnung zugrundeliegende Vorprojekt light ist bereits weit entwickelt. Die Überbauungsvorschriften sowie der Überbauungsplan bilden dieses entsprechend eng ab. Abweichungen aufgrund unvorhersehbarer Schwierigkeiten (neue oder verschärfte Gesetze, keine Einigung bezüglich der grösseren, zusammenhängenden Spielfläche und dgl.) lassen nur geringen Handlungsspielraum zu und könnten so eine Entwicklung auf längere Zeit verhindern.	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde gibt den Takt vor, die Überbauungsordnung besteht darin, die langfristige Sicherung der Idee des Werkstadthauses zu gewährleisten und der Bauherrschaft klare Richtlinien für die Ausarbeitung des Projekts vorzugeben. Sie ist dementsprechend massgeschneidert, um die Qualität zu sichern. Tatsächlich ist der Handlungsspielraum dadurch beschränkt. Dies zeigt sich unter anderem auch bei der grösseren zusammenhängenden Spielfläche, welche im Rahmen der Überbauungsordnung noch gesichert werden muss.	K
GLP	2	In der Darstellung (Schnitt A und B) der freizuhaltenden Lichtraumprofile der Raumgitter (4.50m Höhe) am Moosweg sollten die rot hinterlegten Flächen ausgespart werden. Falls wir dies im Text richtig interpretiert haben, wäre dies für die besser Lesbarkeit hilfreich.	Die Darstellung wird mit dem freizuhaltenden Lichtraumprofil in den Schnitten ergänzt (siehe Anhang A3).	●
SP	3	Wenn das Projekt Werkstadthaus realisiert werden kann, bietet es für	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K

		<p>Ostermundigen einen grossen Mehrwert. Wir begrüssen es ausdrücklich, dass ein Hochhaus gebaut werden soll, das alle drei Dimensionen der nachhaltigen Entwicklung berücksichtigt: Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt. Das Konzept ermöglicht interessante Ansätze, um Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden sowie für eine Siedlungsverdichtung nach innen.</p> <p>Die SP ist insbesondere sehr erfreut, dass eine öffentlich nutzbare Werkstatt und weitere Räumlichkeiten wie Terrassen, Fab-Lab usw. entstehen sollen, die der Allgemeinheit zugänglich wären. Die SP hat in der Vergangenheit immer wieder betont, wie wichtig Gemeinschaftsräume und Quartiertreffpunkte für das Zusammenleben in unserer Gemeinde sind.</p> <p>Für die SP ist ausserdem aus ökologischer Sicht die Verankerung des „Cradle-to-Cradle-Ansatzes“ in den Überbauungsvorschriften zentral.</p>		
SP	3	<p>Wir weisen bei aller Begeisterung jedoch darauf hin, dass dieses interessante Bauprojekt nicht einfach umzusetzen sein wird. Die Überbauungsordnung ist sehr stark auf die Projektierenden ausgerichtet und geht in einzelnen Bereichen weit stärker ins Detail als üblich. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die Überbauungsordnung komplett überarbeitet werden müsste, sollte sich das aktuelle Projekt nicht realisieren lassen.</p>	<p>Die Gemeinde und der Grundeigentümer sind überzeugt von der Idee und vom Projekt. Die Überbauungsordnung muss daher zum einen die städtebauliche, architektonische und aussenräumliche Qualität und zum andern auch die Umsetzung der Vision/der Idee des Werkstadthauses sicherstellen. Sollte das Vorhaben nicht zur Realisierung kommen, müsste die UeO tatsächlich von Grund auf überarbeitet werden.</p>	K
Leiser	4	<p>Inwiefern ein Hochhaus an dieser Stelle einen positiven Beitrag an die Siedlungsstruktur liefern soll, ist völlig unklar und reines «Blabla». Vielmehr erschlägt das nun bereits zweite neue Hochhaus im Gebiet die daneben liegenden Quartiere erneut architektonisch und siedlungsplanerisch vollständig, und zwar genau so, wie die architektonisch völlig verunglückte Keule des Bäre-Towers das Quartier Eichweg/Breiteweg/Schermenweg architektonisch erschlagen hat.</p>	<p>Im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) wurde u.a. eine Testplanung für das Bahnhofgebiet erstellt und, wie alle Themen der RES, in intensiven Informations- und Partizipationsprozessen diskutiert, an welchem sich auch die Quartierbevölkerung beteiligt hat (siehe Anhang A0). Mit der RES wurden, gestützt auf die Testplanung, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Gebiet rund um den Bahnhof behördenverbindlich definiert (Zentrale Baustelle 3). Die vorliegende Überbauungsordnung konkretisiert diese Vorgaben der RES.</p>	K
Leiser	4	<p>Ein Kommentar zur Einschätzung, dass die direkte Nachbarschaft wenig beeinflusst werde, erübrigt sich. Erst im letzten Moment kommt Panorama in den Sinn, dass man ja pro forma auch noch die weitere Nachbarschaft einbeziehen müsste. Ein Mehrwert entsteht jedoch einzig und allein für den Investor, für das Quartier ergibt sich für jede Liegenschaft eine Wertverminderung.</p> <p>Zusammenfassend muss gesagt werden, dass nach dem Bäre-Tower zum zweiten Mal auf dem Buckel eines gewachsenen Quartiers einzig und allein die Interessen eines Investors berücksichtigt werden. Wir werden alles daran</p>	<p>Für die Nachbarschaft ergeben sich massive Veränderungen. Dies ist unbestritten.</p> <p>Die Gemeinde und die Initianten sind überzeugt, dass vom Vorhaben das Quartier und die Gemeinde profitieren. Sie haben deshalb das Quartier bereits vor der öffentlichen Mitwirkung am 11. März 2023 zu einem Informationsanlass (Briefkastenaufruf) eingeladen (siehe Anhang A0). Weiter siehe vorhergehende Antwort.</p>	K

		<p>setzen, diesen Unsinn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den entsprechenden Einsprachen vor den zuständigen Verwaltungsinstanzen zu stoppen.</p> <p>Es sei weiter erwähnt, dass diverse Grundeigentümerschaften im Quartier (sowohl Mösli wie auch Schermenweg) obgenannte Einschätzung weitgehend teilen und zu gegebener Zeit ebenfalls entsprechende Rechtsmittel ergreifen werden.</p>		
EVP	5	<p>Inwieweit würde sich die Situation bei der Fusion Bern/Ostermundigen verändern? Es wickelt sich laut den Dokumenten alles über die Gemeinde Ostermundigen ab. Wird das Projekt soweit fertiggestellt sein, bevor wir allenfalls fusionieren? Sind die Bauvorhaben sogenannten „fusionstauglich“?</p>	<p>Das Vorhaben ist «fusionstauglich» - das Vorgehen in Raumplanungs- und Baubewilligungsverfahren ist mit der Stadt Bern geklärt und im Fusionsvertrag verbindlich geregelt.</p>	K
EVP	5	<p>Erläuterungsbericht 3.1.2 Ausbau Schweizerische Bundesbahn 2035: «Die SBB hat vom Bund den Auftrag erhalten, sowohl rund um den Bahnhof Ostermundigen als auch auf der Strecke Ostermundigen/Wankdorf Sanierungs- und Umbauarbeiten vorzunehmen. Dieser Auftrag wurde durch die SBB in die zwei Projekte Bahnhof Ostermundigen und Streckenausbau Ostermundigen/Wankdorf mit den Ausführungshorizonten 2028 und 2035 übernommen.»</p> <p>Das will hoffentlich nicht heissen, dass wir noch so lange auf den hindernisfreien Zugang zum Perron 2 warten müssen!!! Positiv ist natürlich die Verbesserung der Situation für FussgängerInnen durch den Neubau der Unterführung Poststrasse / Schermenweg.</p>	<p>Die Gemeinde teilt die Hoffnung, dass der hindernisfreie Zugang zum Perron 2 zeitnah realisiert wird. Ein Zusammenhang der Hindernisfreiheit mit der UeO «Werkstadthaus» besteht nicht. Das Werkstadthaus unterstreicht die Dringlichkeit zur Realisierung der Unterführung Poststrasse/Schermenweg. Nach Angaben der SBB wird der Bahnhof Ostermundigen ab Ende 2025 provisorisch behindertengerechte Zugänge haben und die Inbetriebnahme der Personenunterführung ist ca. per Ende März 2029 vorgesehen.</p>	K
Die Mitte	6	<p>Die Situation auf dem Areal Moosweg 39 ist seit längerem unbefriedigend. Dieses zählt zu jenen «Hotspots» in der Gemeinde, die dringend einer Verbesserung bedürfen. Dazu braucht es zum einen Grundeigentümer, die bereit sind, in diese Aufwertung zu investieren, und zum andern die Gemeinde, welche die dazu nötigen Schritte mit entsprechenden rechtlichen Grundlagen ermöglicht und diese gleichzeitig in die gewünschte Richtung lenkt. Dies ist aus Sicht der Mitte Ostermundigen beim Vorhaben Werkstadthaus der Fall.</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>	K
Die Mitte	6	<p>Die Mitte Ostermundigen hält den gewählten Ansatz für wegweisend. Mit der Überbauungsordnung «Werkstadthaus» wird nicht ein Projekt ermöglicht, bei dem die maximale Ausnutzung des Areals im Vordergrund steht, sondern das Prinzip der Nachhaltigkeit, und zwar in allen Bereichen, von der Idee über den Bau bis hin zum Betrieb. Dass sie nicht ein Null-Acht-Fünfzehn-Projekt realisieren wollen, zeugt für uns auch vom unternehmerischen Mut der Investoren.</p>	<p>Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>	K

Die Mitte	6	Die Mitte Ostermundigen ist überzeugt, dass gerade auf dem Areal Moosweg 39 ein solches nicht alltägliches Projekt verwirklicht werden kann. Eingegrenzt von Bahnlinie, Schermenweg und dem Gebäude der kantonalen Verwaltung ist es heute schon eine Art Insel ohne starken Bezug zur Umgebung. Welches die Auswirkungen des geplanten Hochhauses auf die Nachbarschaft sind, können wir aus unserer Sicht nicht beurteilen. Wir meinen aber, dass sie in jedem Fall wesentlich geringer sind als jene der bestehenden Nutzungen im Bereich zwischen Poststrasse und Bahntrasse.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
Die Mitte	6	Entscheidend ist für Die Mitte Ostermundigen schliesslich auch, wie sich die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» in die Ortsentwicklung gemäss «O'mundo» einfügt. Wir stellen keinen Widerspruch fest. Im Gegenteil. Das Vorhaben entspricht vollumfänglich dem Prinzip der inneren Verdichtung. Zudem schliesst es die mit dem Bäre-Tower und dem TCS-Gebäude an der Poststrasse begonnene Entwicklung im Bereich Bahnhof sinnvoll ab. Dass dies mit einem innovativen Ansatz erfolgt, ist für Die Mitte Ostermundigen umso erfreulicher.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
Feusi	7	Haben Alleinstehende und Menschen mit Pensions-AHV Einkommen, zu welchen ich gehöre, überhaupt die Möglichkeit sich eine solche Wohnung leisten zu können? In meiner Situation darf der Mietzins zwischen CHF 1'200 und max. CHF 1'350 inklusive Nebenkosten liegen, sonst ist es nicht mehr zahlbar. Ich wohne zurzeit in einer 3-Zimmer Wohnung, die ich eigentlich nicht benötige, wird es bei Ihnen eine Chance zu einem Umzug geben?	Die Wohnungen werden voraussichtlich in vielfältigen Grössen verfügbar sein, wobei die Preise je nach Ausstattungsstandard und Grösse variieren werden. Das Hauptziel des Werkstadthauses ist es, eine generationenübergreifende Wohn- und Lebensgemeinschaft zu ermöglichen und keine sozialen Gruppen auszuschliessen. Konkrete Wohnungspreise können derzeit nicht bekanntgegeben werden.	K

Nutzungsvorschriften

Legende: K = Kenntnisnahme, ● = eintreten, ● = teilweise eintreten, ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
SVP	1	Mit dem angedachten, innovativen und sehr interessanten Bau kann auf kleiner Fläche unter anderem viel Wohnraum geschaffen werden.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
SVP	1	Dass Teile der Liegenschaft auch durch die Nachbarn benutzbar werden sollen, erachten wir als sehr gut.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
SVP	1	Dass die Spielfläche in nahe gelegene Gebiete ausgelagert werden soll, erachten wir als kein grosses Problem.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
GLP	2	Art. 7 Mass der Nutzung: Wir begrüßen den Handlungsspielraum bei den Geschosshöhen für die «Erdgeschosse» der jeweiligen einzelnen Blöcke.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
GLP	2	Art. 8 Spielfläche: Grundsätzlich sind wir der Meinung, dass für diese Bauaufgabe wie für die Problemstellung der inneren Verdichtung generell, die gesetzliche Vorgabe des zusammenhängenden Aussenraumes nicht mehr zeitgemäss ist und überdenkt werden müsste. Wir unterstützen beide Varianten, favorisieren Variante Bären tower. Mit der Erweiterung der Schulanlage Mösl, scheint uns der Druck auf diesen Aussenraum schon genügend gross zu sein. Konflikte wäre hier sicherlich vorprogrammiert.	Die Gemeinde ist an der Lösungsfindung. Bis zur Auflage muss eine rechtskonforme Lösung verbindlich vorliegen.	●
Leiser	4	Art. 6 Art der Nutzung: Durch das Verwaltungsgebäude Poststrasse ist das Quartier Moosweg/Poststrasse/Forelstrasse durch den motorisierten Individualverkehr bereits derart belastet, dass die vorgesehenen Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen den zusätzlichen Verkehr und die nötigen Parkierungsmöglichkeiten nicht mehr verkraften können. Es ist deshalb eine reine Wohnnutzung vorzusehen, damit das Quartier Moosweg/Poststrasse und auch Schermenweg durch das bereits bis anhin wilde, mannigfach dokumentierte und der Gemeinde genau bekannte Parkieren nicht noch mehr beeinträchtigt und die Quartier-Liegenschaften in ihrem Wert zugunsten eines einzelnen Investors nicht weiter vermindert werden.	Die verkehrlich unbefriedigenden Zustände rund um die Poststrasse sind der Gemeinde bekannt. Die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzept beabsichtigt, unabhängig vom Werkstadthaus, die Poststrasse attraktiver und sicherer zu machen. Dies erfolgt nach Abschluss der Projekte der SBB am Bahnhof Ostermundigen. Die Poststrasse hat heute einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von knapp 450 Fahrzeugen (siehe Mobilitätskonzept). Damit ist die doppelspurige Poststrasse auch mit dem Mehrverkehr des Werkstadthaus technisch gesehen noch nicht an der Leistungsgrenze.	●

Leiser	4	Art. 6 Art der Nutzung: Die für die Gewerksstätten (gemäss Unterlagen «Eventraum/Gastro») vorgesehene Terrasse direkt gegen das Mösli-Quartier hin bringt nutzungsimmanent weitere nicht mehr tragbare Lärmimmissionen mit sich – die Lärm- und Parkier-Problematik im Mösli-Quartier ist durch die Nähe zu Bahn und Autobahn sowie insbesondere der aktuellen Zwischennutzung der Liegenschaft der Gemeinde und der Polizei hinlänglich bekannt. Auf die Zulassung von Gaststätten/Eventraum ist entsprechend ausdrücklich zu verzichten.	Die geplanten Dienstleistungsnutzungen, wie beispielsweise ein Café, attraktiveren das Quartier. Der lebendige Nutzungsmix wertet den Ort gegenüber der heutigen Hinterhofsituation auf der Parzelle erheblich auf. Möglichen Nutzungskonflikten zwischen öffentlicher/halböffentlicher Nutzung im Werkstadthaus und der Wohnnutzung im Quartier wird mit dem Betriebsreglement, welches Teil der Bau- und Betriebsbewilligung ist, vorgebeugt.	●
Leiser	4	Art. 7 Mass der Nutzung: Die Erstellung der Baute mit allen ihren bereits genannten Folgen erschlägt architektonisch sämtliche Nachbarbauten (vgl. Bäre-Tower); entsprechend ist die Gesamthöhe der Baute auf maximal 35 Meter zu begrenzen.	Das Projekt und damit auch die Gesamthöhe wurde in Zusammenarbeit mit Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Sozialraum entwickelt. Es ist um einen Drittel weniger hoch als der Bäre-Tower. Das Werkstadthaus ist deshalb nicht mit dem Bären-Tower zu vergleichen. Unterschiedliche Gebäudehöhen wurden durch das Qualitätsteam Hochhaus der Regionalkonferenz Bern-Mittelland geprüft. Die nun festgelegte maximale Höhe wurde gestützt auf die Quartierverträglichkeit definiert.	●
Leiser	4	Art. 8 Spielfläche: Diese Auslagerung spricht dem gesetzlich verankerten Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung von Grundeigentümern Hohn. Jede andere Bauherrschaft eines MFH ist verpflichtet, für genügend Spielplatz auf seiner eigenen Parzelle zu sorgen. Zugunsten privater Investoren wird hier eine krass rechtungleiche Situation geschaffen, einzig um das Projekt irgendwie zu ermöglichen. Der Weg zum Mösli-Schulhaus oder zum Bäre-Tower ist für Kinder, insbesondere Kleinkinder, objektiv und offensichtlich zu lang und wegen des vielbefahrenen Schermenweg/Forelstrasse auch zu gefährlich. Die Entfernung vom Moosweg 39 bis zum Spielplatz des Bäre-Towers beträgt 470 Meter, diejenige bis zum Schulhaus Mösli 250 Meter. Eine Zumutung für kleine Kinder und deren Eltern; zudem wird durch die Mitbenutzung des Schulareals Mösli die Zusatzbelastung (insbesondere Lärm) einfach auf den Schulbetrieb und weitere Teile des Mösli-Quartiers «ausgelagert». Die Gewährung dieser Auslagerung auf die nächstbesten Spielflächen erscheint offensichtlich willkürlich und rechtungleich.	Die Gemeinde ist an der rechtskonformen Lösungsfindung. Das geltende Recht sieht gemäss Art. 46a BauV explizit eine Auslagerung der grösseren zusammenhängenden Spielfläche für Jugendliche/grössere Kinder bei geringen Platzverhältnissen vor. Mit der Bahnofsunterführung und dem Betriebs- und Gestaltungskonzepts der Poststrasse wird die verkehrstechnische Situation und somit der Zugang zu der ausgelagerten grösseren zusammenhängenden Spielfläche verbessert. Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten für kleine Kinder werden auf dem Areal sichergestellt. Hinweisend kann angefügt werden, dass das Werkstadthaus voraussichtlich nicht primär Familien anziehen wird. Zusätzlich sind aufgrund der Konzeption des Werkstadthauses verschiedene öffentliche Terrassen und Räume vorgesehen, welche ein breites Spektrum an Freiräumen innerhalb des Perimeters sichern.	K
Leiser	4	Art. 10: Der Schattenwurf eines 69 Meter hohen Hauses beeinträchtigt die Wohnquartiere am Moosweg/Poststrasse/Forelstrasse/Schermenweg ausserordentlich stark und führt zu einer Wertverminderung der betroffenen Liegenschaften zugunsten eines einzelnen Investors. Dies kann nicht hingenommen werden. Das Schattendiagramm wird auf jeden Fall grundsätzlich in Zweifel gezogen. Zudem ergibt sich durch den Schattenwurf resp. Lichtentzug direkt eine nachteilige Auswirkung auf die diversen bereits installierten und	Der gesetzlich zulässige Schattenwurf wird eingehalten. Das aktualisierte Schattendiagramm zeigt den Schattenwurf bei 35.0 m Höhe sowie bei 69 m Höhe (siehe Anhang A2). Gesamthaft steigt die Sonnenenergienutzung im Quartier durch das Werkstadthaus. Kleine Einschränkung der Sonnenenergienutzung in unmittelbarer Umgebung zum Werkstadthaus wird es geben.	K

		noch zu installierenden PV-Anlagen der Liegenschaften in unmittelbarer Nähe der Baute, was der aktuellen öffentlichen Meinung in Sachen erneuerbaren Energien diametral widerspricht.		
EVP	5	Die EVP Ostermundigen ist grundsätzlich überzeugt von der Idee Werkstadthaus, einem erstrebenswerten Ideal. Es macht für uns absolut Sinn, einen Ort zu schaffen, der verschiedene Menschen zusammenbringt – beim Wohnen, Arbeiten sowie bei kreativen Tätigkeiten – und ihnen die Möglichkeit gibt, Ressourcen zu teilen. Dazu gehört, dass die Teilnahme auch für kleinere Budgets erschwinglich sein muss. Zumindest zu einem Teil soll der Neubau für gemeinnütziges oder genossenschaftliches Wohnen freigegeben werden. Ist eine internationale Durchmischung denkbar, gewünscht? Wir hoffen sehr, dass in diesem Neubau ein wohlwollendes Zusammenleben möglich wird und alte menschenfeindliche Klischees keinen Platz haben werden. Die Absicht, auch die BewohnerInnen der Nachbarquartiere ins Angebot einzubeziehen und mitgestalten zu lassen, ist absolut notwendig.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Das Werkstadthaus soll durch sein vielfältiges Angebot an Nutzungen eine umfassende Durchmischung von Wohn- und Arbeitsraum für alle Gesellschaftsgruppen bereitzustellen. Durch die geplante Rohbaustruktur erhalten die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, ihre Ausbaugestaltung je nach Budget selbst vorzunehmen. Das Betreiber-Modell nach dem dies geschehen soll, ist noch nicht bestimmt.	K
EVP	5	Die Spielplatzsituation lässt Fragen offen. Gäbe es noch weitere, bessere Möglichkeiten? Könnte man evtl. mit Privaten in der Nähe Verhandlungen aufnehmen?	Die Gemeinde ist an der rechtskonformen Lösungsfindung. Das geltende Recht sieht gemäss Art. 46a BauV explizit eine Auslagerung der grösseren zusammenhängenden Spielfläche für Jugendliche/grössere Kinder bei geringen Platzverhältnissen vor. Mit der Bahnstrossenunterführung und dem Betriebs- und Gestaltungskonzepts der Poststrasse wird die verkehrstechnische Situation und somit der Zugang zu der ausgelagerten grösseren zusammenhängenden Spielfläche verbessert. Aufenthaltsbereiche und Spielmöglichkeiten für kleine Kinder werden auf dem Areal sichergestellt. Hinweisend kann angefügt werden, dass das Werkstadthaus nicht primär Familien anziehen wird. Zusätzlich sind aufgrund der Konzeption des Werkstadthauses zahlreiche öffentliche Terrassen und Räume vorgesehen, welche ein breites Spektrum an Freiräumen innerhalb des Perimeters stellen.	●
Feusi	7	Der Abschnitt «Mehr als nur Wohnhaus» spricht mich sehr an. Was werden ihrerseits für Wohnungsgrössen geplant? Ein Angebot von 2 – 2.5 Wohnungen wäre sehr wertvoll. Da gibt es leider sehr wenig in Ostermundigen.	Der Hinweis zu dem knappen Wohnungsangebot in diesen Grössen wird dankend aufgenommen. Es ist geplant, eine Vielzahl von Wohnungstypen anzubieten, darunter auch 2 – 2.5 – Zimmer Wohnungen. Der Rohbau wird es zudem ermöglichen, aus grösseren Wohnungen auch kleinere Einheiten zu schaffen.	K
Feusi	7	In diesem Wohnkonzept darf es aus meiner Sicht keine Altersgrenze geben. Wir älteren Menschen finden mittlerweile fast keine Wohnung mehr ab dem 80. Altersjahr. Was ist falsch daran in dem Alter in gemischtem Haus leben zu können, statt in einer heute so schön genannten Wohnung für das Alter, dessen Miete sich ein grösserer Teil dieser Menschen nicht leisten kann.	Im Werkstadthaus ist nicht vorgesehen, eine Altersbeschränkung zu implementieren. Vielmehr wird eine lebendige Vielfalt an Bewohnerinnen und Bewohnern angestrebt, die durch die bewusste Durchmischung unterschiedlicher Generationen erreicht wird.	K

Gestaltung

Legende: K = Kenntnisnahme, ● = eintreten, ● = teilweise eintreten ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
SVP	1	Die vorgesehene Bauart mit grösstenteils Holz und Fassaden-Begrünung begrüßen wir.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
GLP	2	Art. 11 Qualitätssicherung QS: Die QS mittels Artikel in der Überbauungsvorschriften festzuhalten erachten wir für die beabsichtigte Bauaufgabe als unerlässlich.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
GLP	2	Art. 12 Gestaltungsvorgaben zum Werkstadthaus: Sechs Gestaltungsvorschriften resp. Richtlinien zu definieren und diese verbindlich in die UeO einzuarbeiten erscheinen uns innovativ und zielführend. Es bietet einen praktikablen, alternativen Ansatz zu den üblichen, unzähligen, einzelnen schriftlichen Artikeln, welche dem Resultat in der Regel eher hinderlich sind.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
EVP	5	Das herausstechende äussere Erscheinungsbild, das uns beim Bären tower gefehlt hat, sollte hier zum Tragen kommen. Auch sonst könnte vieles, was dort versäumt wurde, verwirklicht werden.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
EVP	5	Die EVP legt grossen Wert auf das äussere Erscheinungsbild des Werkstadthauses. Denn durch die Lage an einer der meistfrequentierten Bahnstrecken kann es - wie man es einmal vom Bären tower erhofft hat, ein Leuchtturmobjekt werden, das weit über die Gemeinde hinaus strahlt. Wir meinen, dass die ökologische sichtbare Bausubstanz das Interesse vieler wecken könnte, die auch mehr zum Innenleben des Baus erfahren möchten. Der Pioniergeist tut Ostermundigen gut.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
EVP	5	Offenbar ist auch hier kein Architekturwettbewerb vorgesehen. Weshalb nicht? Wie grosse Ähnlichkeit wird der definitive Bau mit dem Erscheinungsbild des Vorprojekts light aufweisen?	Die Qualitätssicherung ist für die Gemeinde zentral. Diese kann auf verschiedene Wege stattfinden. Anstelle eines Architekturwettbewerbs wurde im Projekt Werkstadthaus ein Dialogverfahren eingesetzt. Dieser Ansatz gewährleistet in gleicher Weise, dass das Endprodukt höchste Qualitätsstandards in den Bereichen Architektur, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und wirtschaftliche Stabilität aufweist. Ein besonderer Vorteil des Dialogverfahrens bietet der enge Austausch zwischen allen Beteiligten von der Idee über das Vorprojekt light bis hin zur Baueingabe.	K

			Es ist daher ganz besonders gut geeignet, um den besonderen Anforderungen bei innovativen Bauvorhaben Rechnung zu tragen.	
EVP	5	Die EVP hat schon mehrfach die fehlende Transparenz bezüglich Dachaufbauten bemängelt. In diesem Fall kann man argumentieren, dass durch die Höhe des Baus nur von wenigen Punkten aus störende Einsicht möglich sein wird. Trotzdem sollte die Gestaltung bei den Plänen deutlich erkennbar sein.	Der Gemeinde ist die fünfte Fassade (das Dach) bei allen Bebauungen wichtig. Die Dachaufbauten wurden so festgesetzt, dass sie von der Strasse aus nicht sichtbar sein werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Fachkommission Bau und Gestaltung der Gemeinde diese zusätzlich kontrollieren und auf ihre Wirkung im Raum analysieren. Die Dachaufbauten werden im Baugesuch im Detail ersichtlich sein.	K
EVP	5	Der Dorfplatz muss unbedingt grüner werden als derjenige beim Bären tower!	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Eine Begrünung des Aussenraums ist vorgesehen.	K

Nachhaltigkeit

Legende: K = Kenntnisnahme, ● = eintreten, ● = teilweise eintreten, ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
GLP	2	Der Nachhaltigkeit wird in diesen Überbauungsvorschriften grosses Gewicht beigemessen. Die Artikel sind stimmig und verlangen ein hohes Mass an Nachhaltigkeit sowie ein gewisses Mass an Flexibilität in deren Umsetzung. Wir unterstützen diese Art der Vorschriften.	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
SP	3	Art. 16 Grundsatz Nachhaltigkeit: Wir bitten Sie, den Tippfehler in Art. 16, Abs. 1 zu korrigieren: <i>Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt via lokal verfügbaren Wärmeverbunde.</i>	Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Der Fehler wird wie folgt korrigiert: <i>via lokal verfügbarer Wärmeverbunde.</i>	●
SP	3	Art. 16 Grundsatz Nachhaltigkeit: Wir beantragen, dass im Vernehmlassungsbericht erläutert wird, ob der Anschluss an lokal verfügbare Wärmeverbunde gesichert ist. Sollte dies nicht der Fall sein, stellen wir den Antrag, dass eine Rückfallposition definiert wird.	Der Anschluss ist gesichert. Dies wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.	●
SP	3	Art. 16 Grundsatz Nachhaltigkeit: In Art. 16, Abs. 2 steht, dass der gewichtete Energiebedarf nach KEnV je Nutzung auf maximal 90 % des Grenzwerts begrenzt wird. Dies ist für das vorliegende Bauprojekt mit Vollholzkonstruktion nachvollziehbar. Es stellt sich jedoch die Frage, was passiert, wenn das Konzept von den Initianten dennoch verkauft und nicht selber realisiert werden sollte.	Seit dem 1. Januar 2023 gilt das neue Energiegesetz. Neu muss die gewichtete Gesamtenergieeffizienz festgelegt werden., welche sich inklusive Eigenproduktion versteht. Der Art. 16 wird aktualisiert (siehe Anhang A3). Die Vorschriften sind unabhängig vom Eigentümer verbindlich.	●
SP	3	Art. 16 Grundsatz Nachhaltigkeit: Wir beantragen, dass bei einer Vollholzkonstruktion 90 % des Grenzwertes, bei anderen Konstruktionen 80 % des Grenzwertes erreicht werden müssen.	Seit dem 1. Januar 2023 gilt das neue Energiegesetz. Neu muss die gewichtete Gesamtenergieeffizienz festgelegt werden., welche sich inklusive Eigenproduktion versteht. Der Art. 16 wird aktualisiert (siehe Anhang A3).	●
SP	3	Art. 16 Grundsatz Nachhaltigkeit: Die Formulierung zur Fotovoltaik ist zu schwammig. Wir beantragen, dass eine bestimmte Leistung der Fotovoltaikanlage pro Quadratmeter in die Überbauungsvorschriften aufgenommen wird. Bei der Anwendung von Fassadenfotovoltaik könnte die notwendige Leistung zugunsten der Winterstromförderung werden.	Im Rahmen der Weiterbearbeitung hin zum Bauprojekt werden die Massnahmen nach dem neuen Energiegesetz in der Fotovoltaik verstärkt.	●
SP	3	Art. 17 Entwässerung: Die Formulierung für die Versickerung ist innovativ und dem Konzept angepasst. Die Planung und Umsetzung sind allerdings anspruchsvoll. Dem ist bei der Baueingabe ein besonderes Augenmerk zu	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde teilt die Einschätzung.	K

		widmen.		
SP	3	Art. 19 Biodiversität: Die Aufnahme der Biodiversität in die Überbauungsordnung ist sinnvoll und unbedingt beizubehalten. Beim Anteil unversiegelter Flächen ist dem Klimawandel und den eingereichten Volksinitiativen (Stadtklima-Initiativen) und überwiesenen Vorstössen im Grossen Gemeinderat Rechnung zu tragen.	Der Antrag wird zur Kenntnis genommen.	K
Leiser	4	Art. 16 Grundsatz Nachhaltigkeit: Dass hier auf die finanzielle Tragbarkeit zugunsten eines einzelnen Investors Rücksicht genommen werden soll, widerspricht erneut dem Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümer. In vergleichbaren Projekten ist die Realisation zwingende Vorgabe. Die Verknüpfung mit der finanziellen (und auch gestalterischen) Tragbarkeit ist zu streichen, zudem <i>soll</i> nicht realisiert werden, sondern <i>muss</i> realisiert werden.	Die Umweltgesetzgebung gilt auch für das Werkstadthaus. Das Werkstadthaus geht noch weiter als die gesetzlichen Minimalanforderungen zur Nachhaltigkeit. Dies ist durch die Vorschriften sichergestellt. Der Vorschlag einer Umformulierung von <i>soll</i> zu <i>muss</i> wird dankend angenommen die Vorschriften entsprechend korrigiert (siehe Anhang A3).	●
Leiser	4	Art. 17 Entwässerung: Wie sonst in Ostermundigen bei Neubauten überall üblich, muss das Regenwasser nicht nur weitgehend, sondern vollumfänglich innerhalb des Wirkungsbereichs abgeführt werden.	Die Vorschrift ist aufgrund der Planungsvorgaben «Grundstückentwässerung» (GR-Sitzung, 29. Juni 2021) ausgearbeitet. Der Hydrogeologische Bericht «Beurteilung Versickerung und Konzept Entwässerung» bildet die Grundlage.	K
EVP	5	Wir sind beeindruckt von den umfassenden Bedarfs- und Machbarkeitsabklärungen durch die verschiedenen Fachgremien und werden uns als Laien nicht im Detail dazu äussern. Ein gewisses Unbehagen beschleicht uns allerdings bei der Bemerkung, dass das Vorhaben als risikorelevant eingestuft ist.	Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die risikorelevante Einstufung der Lage, nicht des Projekts, lässt sich aus der Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung ableiten (siehe https://bit.ly/3YR7Uio). Während des Baubewilligungsverfahrens werden die erforderlichen Massnahmen ergriffen, um möglichen Risiken dieser Klassifizierung entgegenzuwirken.	K
EVP	5	Wir haben keine Hinweise dazu gefunden, dass im WSH eigene Energie erzeugt werden soll. Das ist jedoch eine äusserst wichtige Auflage. Beim Bären tower wurde es beispielsweise verpasst, Fotovoltaikpanels an der Fassade zu fordern. Einerseits befürworten wir hier eine Begrünung der Fassade, diese sollte aber auch in Kombination mit Fotovoltaikkomponenten möglich sein. Zu den Fassadenelementen müssen unseres Erachtens konkrete Forderungen gestellt werden.	Das Werkstadthaus ist in der Materialisierung äusserst nachhaltig und günstig im Energieverbrauch. Art. 16 verlangt eine maximal mögliche Fläche an PV-Anlagen. Es folgt zudem eine Verstärkung dessen durch eine Umformulierung von <i>soll</i> zu <i>muss</i> (siehe Anhang A3). Im Rahmen der Weiterbearbeitung hin zum Bauprojekt werden die Massnahmen in der Fotovoltaik konkretisiert.	●
EVP	5	Endlich wird bereits beim Bauen eine Wiederverwertung der verwendeten	Bei der Gebäudehülle ist es wie im Innenleben des Gebäudes, wo nach und nach	K

		Materialien geplant. Vieles vom Innenleben des Gebäudes wird nach und nach ersetzt werden müssen. Wie steht es mit der Gebäudehülle, -substanz? Welche Lebensdauer wird dem WSH zugetraut? Wie steht es mit wiederkehrenden Kosten für die Massivholzpflege?	Bauteile nach dem Prinzip «Cradle to Cradle» ersetzt werden müssen. Holzhäuser können bei entsprechendem Unterhalt mehrere hundert Jahre überdauern, Bauteile können andernorts wieder verwendet werden. Bei dieser Massivholzhülle gehen wir von einer Lebensdauer von mindestens 150 Jahren aus. Eine Massivholzpflege ist nicht vorgesehen. Die raumhaltige Fassadenschicht aus Betonelementen übernimmt einen Grossteil des Witterungsschutzes. Diese Elemente sollten auch mindestens 70–80 Jahre der Witterung standhalten.	
EVP	5	Dass für die Toilettenspülung kein Trinkwasser mehr gebraucht werden soll, sondern Regenwasser, erachten wir als wichtig und längst fällig (auch bei weiteren geplanten Bauten).	Die positive Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen.	K
EVP	5	Wie sieht das Störfallrisiko nach den vorgesehenen Massnahmen in Bezug auf andere Standorte in der Gemeinde aus?	Die Konsultationsbereichskarte Störfallverordnung kann auf dem Geoportal des Kantons eingesehen werden (siehe https://bit.ly/3YR7Uio). Massnahmen beziehen sich immer auf ein konkretes Vorhaben, welche vor allem von der Nutzung abhängen.	K
EVP	5	Weshalb wird zu den Naturgefahren (z. B. Erdbeben) und den Gefahren durch Erschütterungen durch den Bahnschwerverkehr keine Aussage gemacht? Oder haben wir etwas übersehen?	Siehe Beilage «Checkliste AGR» vom 18. April 2023. Mit ihr wurden alle für den Standort relevanten raumplanerischen Themen ermittelt. Im Erläuterungsbericht wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit lediglich Themen behandelt, die für diesen Standort relevant sind.	K
EVP	5	Betreffs Lärmproblem muss man sich bewusst sein, dass ein Wohnen und Arbeiten bei offenem Fenster nicht möglich sein wird.	Es gilt die Lärmschutzverordnung des Bundes. Die Beilage Lärmgutachten zeigt, dass ein Grossteil der Fassaden ein Öffnen der Fenster tagsüber ohne zusätzliche Lärmbelastung zulässt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren werden entsprechende Massnahmen getroffen.	K

Erschliessung und Parkierung

Legende: K = Kenntnisnahme ● = eintreten ● = teilweise eintreten ● = nicht eintreten

Mitwirkende	Nr.	Mitwirkung	Stellungnahme Gemeinderat	Beurteilung
SP	3	Art. 21 Parkierung: 0.4 Autoparkplätze pro Wohneinheit sind für die sehr gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zu viel. Hingegen sind die 180 Veloparkplätze zu wenig. Wir beantragen, dass maximal 20 Abstellplätze für Autos erstellt werden dürfen und im freiwerdenden Raum unterirdisch zusätzliche Veloparkplätze zur Verfügung gestellt werden.	Art. 51 Abs. 2 BauV bedingt mindestens 0.5 Parkplätze pro Wohnung. Dank des ausgearbeiteten Mobilitätskonzepts konnte diese Anzahl auf 0.4 Parkplätze gesenkt werden. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist es jedoch trotz des Mobilitätskonzepts unter Berücksichtigung der geschätzten Anzahl von Wohnungen und Bewohnerinnen und Bewohner sowie der gewerblichen Nutzung nicht möglich, die Anzahl der Parkplätze weiter zu reduzieren. Die Möglichkeiten zusätzlicher Veloparkplätze wird mit der Ausarbeitung des Bauprojekts geprüft. Die 180 Veloparkplätze sind das Minimum.	●
Leiser	4	Art. 21 Parkierung: Analog zu den Ausführungen in Ziffer 1., insbesondere im Hinblick auf die bereits heute grassierende und gut dokumentierte «Wildparkiererei» im Perimeter, muss unbedingt eine maximale Zahl an Abstell- und Besucherplätzen unterirdisch zwingend vorgeschrieben und auch realisiert werden; 40 Parkplätze reichen niemals aus. Wo resp. dass 180 Veloparkplätze unterzubringen sind, insbesondere die «kurzfristigen Velo-Abstellplätze» im Freien, erscheint wenig durchdacht.	Die Anzahl Parkplätze wurde aufgrund des Mobilitätskonzepts festgelegt (siehe Beilage zur Überbauungsordnung: «Mobilitätskonzept».	●

Anhang A0 : Rundgang mit Berner Fachhochschule und Nachbarn am 11. März 2023.



Anhang A1: Dokumentation Mitwirkung Ausstellungsraum Werkstadthaus

Auswertung Mitwirkung Werkstadthaus

Die Quadrat AG, als Planerin des Werkstadthaus hat am Moosweg eine Garage als Ausstellungsraum genutzt, um über das geplante Projekt zu informieren. Mitarbeitende des Planungsteams waren im Zeitraum vom 15.6 – 7.7.2023 an vier Nachmittagen vor Ort und haben allen interessierten Personen Fragen beantwortet:

Total über 4 Events

- 20 Teilnehmende > pro Anlass immer 5 Personen
- Mehrheitlich Anwohnende Quartier rund um das Werkstadthaus oder direkte Nachbarn (Moosweg)
- Interessierte aus der Gemeinde & der Politik
- Grundeigentümer*innen Quartier Moosweg / Poststrasse

Anliegen und Fragen

Positive Rückmeldungen

- 90% Positives Feedback zum Vorhaben, restliche 10% eher ängstlich aufgrund Schatten
- Gestaltung gefällt sehr gut («Hebt sich vom Bären tower ab»)
- Interesse an Bauweise & Kreislaufwirtschaft («endlich mal was Neues»)
- Interesse was da im Quartier passiert («wir wollen informiert bleiben»)

Kritik

- Angst vor Schattenwurf wurde mehrmals genannt, vor allem von direkten Nachbar:innen
- Angst vor resultierender Wertminderung des Grundstücks aufgrund Schatten («mit mehr Schatten verliert unser Haus an Attraktivität für unsere Mieterinnen» / «unser Mietertrag ist dann tiefer»)
- Mobilität («wohin mit den vielen Autos?»)

Fazit / Learnings für Quadrat

- Nachbarschaft bei Neuheiten direkt anschreiben
- Schattenwurf muss transparent kommuniziert werden

Impressionen Garagen-Events



Anhang A2: Schattendiagramm Werkstadthaus 35m und 69m



Anhang A3: Vorgenommene Änderungen der Planungsinstrumente aufgrund der Mitwirkung

BISHER Überbauungsvorschriften

Art. 16 Energieversorgung

- ¹ Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt via lokal verfügbaren Wärmeverbunde.
- ² Der gewichtete Energiebedarf nach KEnV (Anhang 7 zu Art. 30 Abs. 1) wird je Nutzung auf maximal 90% des Grenzwerts (ohne Anrechnung der Eigenstromproduktion) begrenzt. Davon ausgenommen sind Prozessenergien. Der Nachweis erfolgt über den EN101b des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren.
- ³ Unter Berücksichtigung der technischen, gestalterischen und finanziell tragbaren Möglichkeiten soll eine maximal mögliche Fläche an PV-Anlagen realisiert werden.

BISHER Erläuterungsbericht

6.6 Energie und Nachhaltigkeit

Die Ziele der kantonalen Energiestrategie und des kommunalen Energierichtplans sehen Effizienzvorgaben im Wärmebereich und eine Erhöhung der erneuerbaren Energie vor. Das WSH wird an einen lokalen Wärmeverbund angeschlossen (wie bestehend). Das WSH weist mit seiner geringen Parzellenfläche von rund 1090 m² und der vergleichsweise hohen Geschossfläche von 10'800 m² eine häusliche Nutzung des Bodens auf. Angestrebt wird zudem eine hohe Raumnutzerdichte.

NEU Überbauungsvorschriften

Art. 16 Energieversorgung

- ¹ Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt via lokal verfügbarer Wärmeverbünde.
- ² Der gewichtete Energiebedarf nach KEnV (Anhang 7 zu Art. 30 Abs. 1) wird bei einer Vollholzkonstruktion je Nutzung auf maximal 90% des Grenzwerts, bei anderen Konstruktionen auf maximal 80% des Grenzwerts (ohne Anrechnung der Eigenstromproduktion) begrenzt. Davon ausgenommen sind Prozessenergien. Der Nachweis erfolgt über den EN101b des Kantons Bern im Baubewilligungsverfahren.
- ³ Unter Berücksichtigung der technischen, gestalterischen und finanziell tragbaren Möglichkeiten soll eine maximal mögliche Fläche an PV-Anlagen realisiert werden.

NEU Erläuterungsbericht

6.6 Energie und Nachhaltigkeit

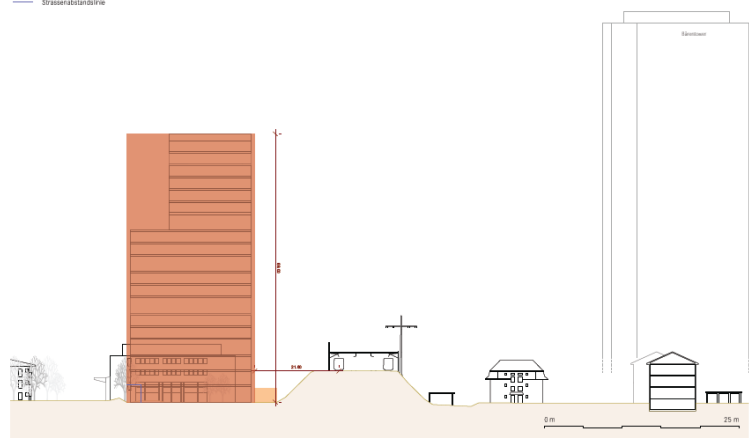
Die Ziele der kantonalen Energiestrategie und des kommunalen Energierichtplans sehen Effizienzvorgaben im Wärmebereich und eine Erhöhung der erneuerbaren Energie vor. Das WSH wird an einen lokalen Wärmeverbund angeschlossen (wie bestehend). Das WSH weist mit seiner geringen Parzellenfläche von rund 1090 m² und der vergleichsweise hohen Geschossfläche von 10'800 m² eine häusliche Nutzung des Bodens auf. Angestrebt wird zudem eine hohe Raumnutzerdichte.

BISHER

SCHNITT A (hinweisend)

1:500

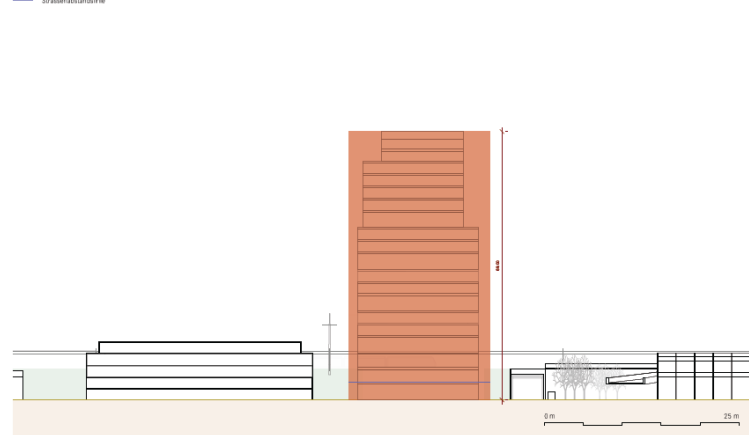
- Raumgitter-Baubereich A
- Raumgitter-Baubereich B
- Strassenabstandslinie



SCHNITT B (hinweisend)

1:500

- Raumgitter-Baubereich A
- Strassenabstandslinie

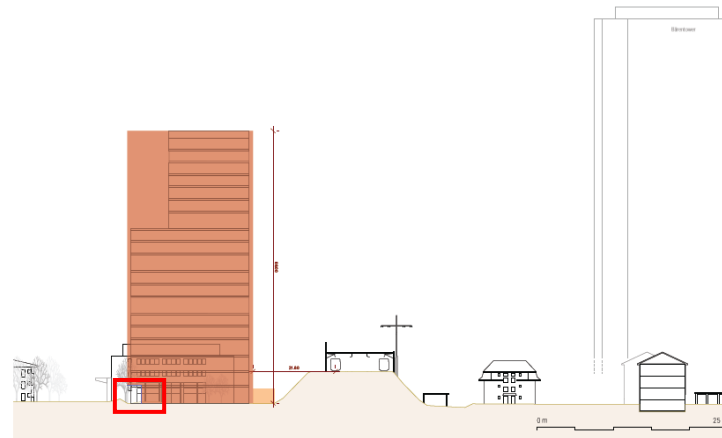


NEU

SCHNITT A (hinweisend)

1:500

- Raumgitter-Baubereich A
- Raumgitter-Baubereich B
- Strassenabstandslinie



SCHNITT B (hinweisend)

1:500

- Raumgitter-Baubereich A
- Strassenabstandslinie

