

# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "WERKSTADTHAUS" NACH ART. 88 BAUG ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Einwohnergemeinde Ostermundigen | Kanton Bern

Mitwirkungssexemplar vom 26. Mai 2023

Teilzonenplanänderung | Überbauungsplan | **Überbauungsvorschriften** | Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>A ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
Art. 1 Planungszweck	3
Art. 2 Wirkungsbereich	3
Art. 3 Bestandteile	3
Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung	3
Art. 5 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplans	3
<b>B NUTZUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>4</b>
Art. 6 Art der Nutzung	4
Art. 7 Mass der Nutzung	4
Art. 8 Spielfläche	5
Art. 9 Lärmempfindlichkeit	5
Art. 10 Schattenwurf	5
<b>C GESTALTUNG</b>	<b>6</b>
Art. 11 Qualitätssicherung	6
Art. 12 Gestaltungsvorgaben zum Werkstadthaus	6
Art. 13 Halböffentlicher Bereich	6
Art. 14 Dachgestaltung	6
<b>D NACHHALTIGKEIT</b>	<b>8</b>
Art. 15 Grundsatz	8
Art. 16 Energieversorgung	8
Art. 17 Entwässerung	8
Art. 18 Störfallvorsorge	8
Art. 19 Biodiversität	8
<b>E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b>	<b>9</b>
Art. 20 Zufahrt	9
Art. 21 Parkierung	9
Art. 22 Containerabstellplätze	9
<b>F WEITERE BESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
Art. 23 Aufhebung bestehender Vorschriften	9
Art. 24 Inkrafttreten	9
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>10</b>

# A ALLGEMEINES

- Art. 1 Planungszweck**  
Die Überbauungsordnung "Werkstadthaus" bezweckt die raumplanerische Sicherstellung der Idee Werkstadthaus, welche einen zentralen Beitrag zur Gesamtentwicklung am Bahnhof Ostermundigen leistet und mit ihrer Nutzungsvielfalt für das Quartierleben einen wichtigen Mehrwert generiert. Das Werkstadthaus zeichnet sich aus durch eine im ganzen Haus spürbare Mischung von Arbeiten und Wohnen, und von gemeinschaftlich genutzten Flächen.
- Art. 2 Wirkungsbereich**  
Die Überbauungsordnung gilt innerhalb des Perimeters im Überbauungsplan.
- Art. 3 Bestandteile**  
Die Überbauungsordnung "Werkstadthaus" besteht aus den nachfolgenden Überbauungsvorschriften, dem Überbauungsplan im Massstab 1:250 und dem Erläuterungsbericht.
- Art. 4 Verhältnis zur baurechtlichen Grundordnung**  
Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Ostermundigen.
- Art. 5 Wirkungsbereich und Inhalte des Überbauungsplans**  
Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:  
> Perimeter Überbauungsordnung "Werkstadthaus"  
> Baubereich A  
> Baubereich B  
> Halböffentlicher Bereich  
> Strassenabstandslinie  
> Anlieferung  
> Notzufahrt  
> Zufahrtsbereich MIV

## B NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

### Art. 6 Art der Nutzung

- <sup>1</sup> Als Nutzungen sind 20 bis 40% Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen und 60 bis 80% Wohnnutzungen zugelassen. Gaststätten sind als Dienstleistungsnutzungen zugelassen.
- <sup>2</sup> Im Erdgeschoss sollen mehrheitlich Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen, welche auch dem Quartier dienen, angeordnet werden.
- <sup>3</sup> Empfindliche Einrichtungen (Störfall), deren Benutzerinnen und Benutzer eine verminderte Fähigkeit zur Selbstrettung haben, sind untersagt.
- <sup>4</sup> Die gemeinschaftliche Nutzungsfläche wird dem Aufenthaltsbereich gemäss Art. 45 BauV angerechnet.

### Art. 7 Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Das Mass der Nutzung wird durch die Baubereiche A und B und die Ansichten im Überbauungsplan (Raumgitter) definiert. Das Hauptgebäude des Werkstadthauses inklusive vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Vordächer, Verglasungen etc.) ist innerhalb des Baubereichs A zu realisieren.
- <sup>2</sup> Die max. Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> für den Baubereich A beträgt 10'800 m<sup>2</sup>. Es ist eine gemeinschaftliche Nutzungsfläche von mind. 15% der Gesamtfläche für Benutzerinnen und Benutzer vorzusehen.
- <sup>3</sup> Im Baubereich A dürfen im Maximum 19 Geschosse erstellt werden. Dabei gilt es, die Gestaltungsvorgaben zu der Aufteilung in Blöcke (vgl. Art. 12) einzuhalten.
- <sup>4</sup> Der Gebäudekubus im Baubereich A darf eine maximale Gesamthöhe von 69.0 m nicht überschreiten. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen maximal 4.0 m über die realisierte Gesamthöhe ragen, wenn sie um deren eigene Höhe zurückversetzt werden. Das Erdgeschoss resp. der Sockel muss eine minimale lichte Höhe von 4.0 m aufweisen, die Erdgeschosse der einzelnen Blöcke ebenfalls 4.0 m. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten gilt eine maximale Gesamthöhe von 60.0 m.
- <sup>5</sup> Im Baubereich B sind An- und Kleinbauten mit einer maximalen Höhe von 5.0 m zugelassen.
- <sup>6</sup> Entlang des Moosweges ist das Raumgitter ab einer lichten Höhe von 4.5 m gültig. Unterhalb der lichten Höhe von 4.5 m ist das Lichtraumprofil des Moosweges bis zur Strassenabstandslinie freizuhalten (vgl. Überbauungsplan).
- <sup>7</sup> Unterirdisch können Nutzungen frei angeordnet werden. Die Zahl der Untergeschosse ist frei. Gegenüber dem Überbauungsordnungs-Perimeter ist ein Abstand von 1.0 m zu wahren, soweit nicht mit Dienstbarkeiten unterirdisch an die Grenze gebaut werden darf.

### Art. 8 Spielfläche

Die grössere zusammenhängende Spielfläche nach Art. 46 BauV wird auf die Parzelle Nr. 1148 (Bäretower) oder die Parzelle Nr. 3306 (Schulanlage Mösli) ausgelagert. Eine Vereinbarung regelt die Nutzung der Spielfläche im Sinne von Art. 46a BauV.

### Art. 9 Lärmempfindlichkeit

- <sup>1</sup> Es gilt der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- <sup>2</sup> Kann der Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden, muss mittels planerischer, gestalterischer und baulicher Massnahmen sichergestellt werden, dass die Schallpegeldifferenzen zwischen der Lärmquelle (Emissionspegel) und dem exponiertesten Fenster lärmempfindlicher Räume (Immissionspegel) eingehalten werden kann. Die Massnahmen müssen mit dem oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden.

### Art. 10 Schattenwurf

Aufgrund der zentralörtlichen Lage (BauV Art. 22) gilt als zulässige Beschattungsdauer bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) zwischen 7.30 Uhr und 17.30 Uhr vier Stunden und bei mittlerem Wintertag (8. Februar) zwischen 8.30 Uhr und 16.30 Uhr fünf Stunden.

## C GESTALTUNG

### Art. 11 Qualitätssicherung

- <sup>1</sup> Sämtliche Bauvorhaben werden im Dialogverfahren durch das von der Gemeinde Ostermundigen eingesetzte Beurteilungsgremium auf die ästhetische Wirkung und Gestaltung, ihre Ortsbildpflegerische und landschaftliche Einpassung, sowie die Programmierung beurteilt.
- <sup>2</sup> Die Nutzungsdurchmischung als Identifikationsmerkmal des Werkstadthauses muss im gesamten Gebäude in unterschiedlicher Ausprägung erlebbar sein.
- <sup>3</sup> Das Werkstadthaus wird von der Planung bis und mit dem Betrieb in der Verantwortung der Eigentümerschaft kuratiert. Die Kuration stellt sicher, dass die Nutzungsdurchmischung als Identifikationsmerkmal des Werkstadthauses umgesetzt wird.

### Art. 12 Gestaltungsvorgaben zum Werkstadthaus

Für die Gestaltung sind das Vorprojekt light vom 3. März 2023 und die weiteren durch das Beurteilungsgremium der Gemeinde Ostermundigen begleiteten Entwicklungsschritte wegleitend. Die Grundidee und gestalterischen Aspekte des Werkstadthauses sind für alle zukünftigen Baueingaben verbindlich. Die Vorschriften ergeben sich aus dem städtebaulichen Kontext und den gesellschaftlichen und ökologischen Herausforderungen. Dies äussert sich in der Gestaltung wie folgt (vgl. Abb. 1):

- > Sockel (EG/OG1)
- > Vertikales Dorf
- > Gemeinschaftliche Bereiche/Verbindungen
- > Halböffentliche Dachterrassen
- > Höhenstaffelung
- > Grid

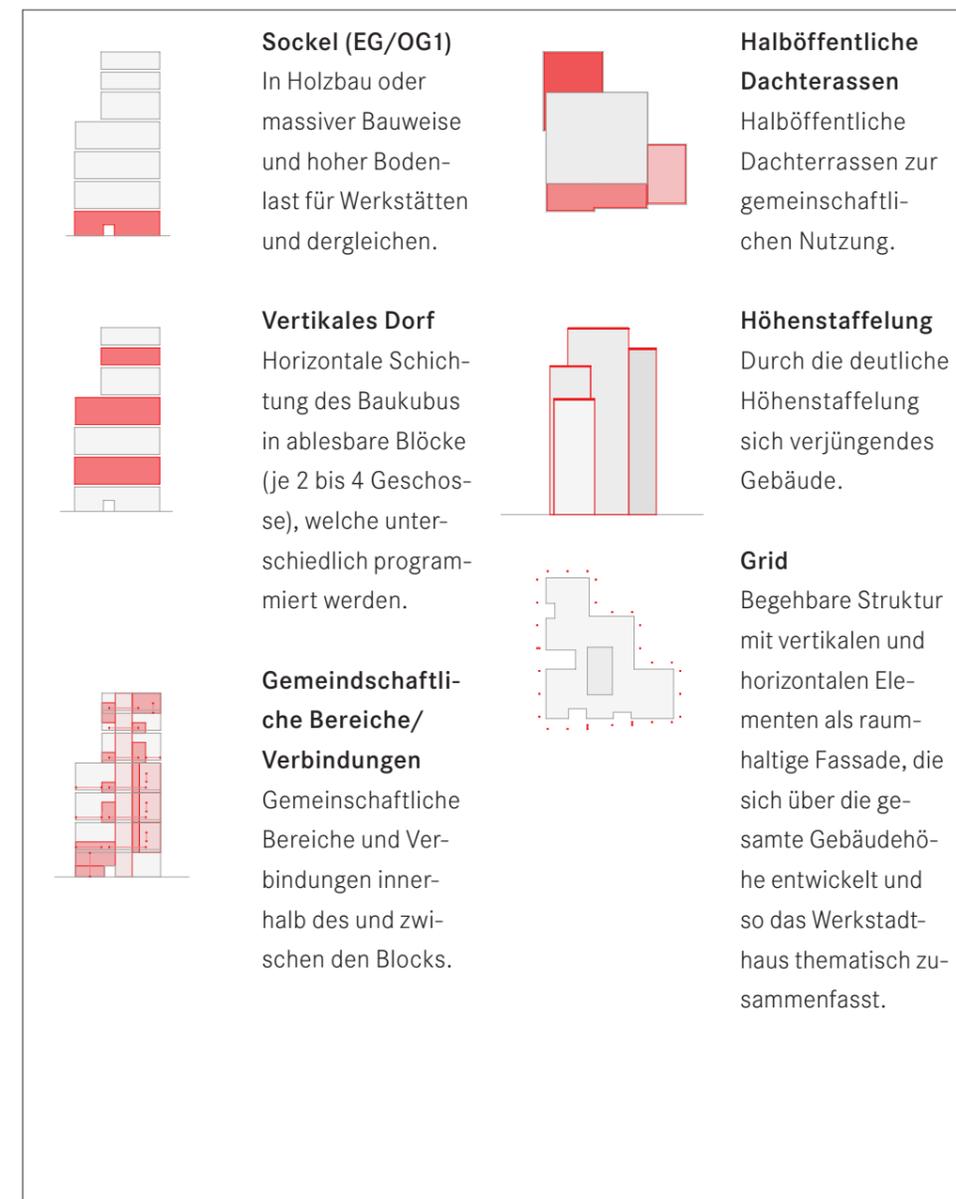
### Art. 13 Halböffentlicher Bereich

- <sup>1</sup> Der halböffentliche Bereich dient für die Benutzer und Benutzerinnen des Hochhauses und für die Quartierbevölkerung als Aufenthalts- und Begegnungsfläche.
- <sup>2</sup> Die Umgebungsgestaltung nimmt die Idee des Rasters des Werkstadthauses auf. In demselben sind die unterschiedlichen Nutzungsansprüche wie zum Beispiel Aufenthalt, Versickerung etc. eingebettet.
- <sup>3</sup> Die Erschliessung MIV, Anlieferung und Notzufahrt führt über den im Überbauungsplan definierten Bereich.

### Art. 14 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Die Dachform ist frei.
- <sup>2</sup> Auf Dächern dürfen Brüstungen und technisch bedingte Dachaufbauten über das Raumgitter hinausragen.

Abb. 1: Gestaltungsvorgaben zum Werkstadthaus



## D NACHHALTIGKEIT

### Art. 15 Grundsatz

Der Bau, Unterhalt und Rückbau erfolgt energie- und ressourcenschonend. Die Überbauung wird dem Cradle-to-Cradle Ansatz angelehnt.

### Art. 16 Energieversorgung

- <sup>1</sup> Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt via lokal verfügbaren Wärmeverbunde.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Unter Berücksichtigung der technischen, gestalterischen und finanziell tragbaren Möglichkeiten soll eine maximal mögliche Fläche an PV-Anlagen realisiert werden.

### Art. 17 Entwässerung

- <sup>1</sup> Mit der Baueingabe ist ein Konzept auf Grundlage der Planungsvorgabe für Grundstückentwässerung des Gemeinderats vom 29. Juni 2021 zur Versickerung respektive zur Retention von Oberflächenwasser sowie des Entwässerungsberichts vom 13. April 2023 einzureichen.
- <sup>2</sup> Das im Wirkungsbereich anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, wiederverwendet, verdunstet oder versickert werden.
- <sup>3</sup> Ein Teil der Retention erfolgt über die punktuelle Fassadenbegrünung.

### Art. 18 Störfallvorsorge

Mit der Baueingabe ist ein Massnahmenkonzept auf Grundlage des Störfallberichts vom 31. März 2023 einzureichen.

### Art. 19 Biodiversität

Die Förderung der Biodiversität und ein Anteil unversiegelter Flächen sind zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Aussenräume und punktuell der Fassaden hat mit vielfältigen, standorteinheimischen Arten zu erfolgen.

## E ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

### Art. 20 Zufahrt

Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr (inkl. Anlieferung und Notzufahrt) erfolgt ab dem Moosweg in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich.

### Art. 21 Parkierung

- <sup>1</sup> Die Parkierung des MIV erfolgt unterirdisch. Zu- und Wegfahrt erfolgen über die Parzelle 2221 oder via bestehende Einstellhallenzufahrt der Parzelle Nr. 1154. Es sind bei nachgewiesenem Bedarf durch die Gebäudenutzung maximal 40 Abstellplätze (inkl. Besucherparkplätze) zu erstellen.
- <sup>2</sup> Für Velos sind 180 Abstellplätze (inkl. Besucherparkplätze) zu erstellen.
- <sup>3</sup> Wegweisend für die Reduzierung der zu erstellenden Park- und Abstellplätze ist das Mobilitätskonzept vom 17. März 2023.

### Art. 22 Containerabstellplätze

- <sup>1</sup> Die Containerabstellplätze für die benötigten 12 bis 14 Container sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen.
- <sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist der genaue Standort der Bereitsstellung der Container für die Abfuhr auszuweisen.

## F WEITERE BESTIMMUNGEN

### Art. 23 Aufhebung bestehender Vorschriften

Die Überbauungsordnung "Werkstadthaus" ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die Festlegungen der Grundordnung.

### Art. 24 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Werkstadthaus" tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom ... bis ...  
Vorprüfung vom ...  
Publikation im Amtsanzeiger vom ...  
Publikation im Amtsblatt vom ...  
Öffentliche Auflage vom ... bis ...

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

**Beschlossen durch den Gemeinderat am ...**

**Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am ...**

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident 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 AGR am**

