



**Ortsplanungsrevision Ostermundigen**

# **Entwicklung Handlungsraum H1 «Wendeschlaufe»**

Schlussbericht Testplanung

Ostermundigen, 18. Oktober 2019

## **Impressum**

### Auftraggeberin

Gemeinde Ostermundigen  
Dienststelle Planung  
Schiessplatzweg 1  
3072 Ostermundigen  
[www.ostermundigen.ch](http://www.ostermundigen.ch)

### Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
[www.konturmanagement.ch](http://www.konturmanagement.ch)

### Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

# Inhalt

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Perimeter und Aufgabenstellung.....</b>	<b>5</b>
2.1. Projekt-, Ideen- und Betrachtungsperimeter .....	5
2.2. Wesen der Aufgabe.....	6
2.3. Entwicklungsvorstellungen Gemeinde.....	6
<b>3. Bestimmungen zum Verfahren .....</b>	<b>8</b>
3.1. Auftraggeberin und Art des Verfahrens.....	8
3.2. Begleitgremium und Experten.....	8
3.3. Beauftragtes Planungsteam.....	8
<b>4. Ablauf des Verfahrens .....</b>	<b>9</b>
4.1. Versand der Unterlagen.....	9
4.2. Zwischenbesprechung.....	9
4.3. Schlussbesprechung.....	9
4.4. Bereinigung und Schlussabgabe .....	9
4.5. Wegleitende Beurteilungskriterien.....	9
<b>5. Erkenntnisse und Grundsätze .....</b>	<b>10</b>
5.1. Projektperimeter .....	10
5.2. Ideenperimeter.....	11
<b>6. Würdigung und Ausblick.....</b>	<b>13</b>
6.1. Würdigung des Verfahrens.....	13
6.2. Ausblick und weiteres Vorgehen .....	13
<b>7. Genehmigung .....</b>	<b>14</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>15</b>

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

**Ausgangslage** Die Gemeinde Ostermundigen lancierte 2017 eine Ortsplanungsrevision ([→www.omundo.ch](http://www.omundo.ch)), welche aufzeigen soll, wie sich Ostermundigen als Arbeits- und Lebensort weiterentwickeln soll. In der Anfang 2018 abgeschlossenen **Phase 1 – Befunde und Perspektiven** wurden eine **vertiefte Situationsanalyse** vorgenommen und **Stossrichtungen** für das gesamte Gemeindegebiet formuliert. Diese Zwischenergebnisse wurden im Wegweiser 2025+ zusammenfassend festgehalten und werden in der nun laufenden **Phase 2 – Räumliche Entwicklungsstrategie** (nachfolgend RES) und später in der **Phase 3 – Revision der Nutzungsplanung** vertieft und planungsrechtlich sichergestellt.



Abb. 1: Luftbild

Weiter wurden in der kommunalen **Immobilien- und Entwicklungsstrategie** für die gemeindeeigenen Parzellen vom Gemeinderat besondere **Handlungsräume** ausgeschieden. Diese sollen mit differenzierten Charakteristiken und Funktionen weiterentwickelt werden.

Das Gebiet rund um die künftige **Wendeschleife des Trams Bern-Ostermundigen** am Rütliweg liegt im **Handlungsraum H1**. Durch die vorgesehene Realisierung des Tramprojekts und der Tram- und Buswendeschleife (ab 2022) und einer allfälligen (kompletten) Verlegung der bestehenden Sportplätze wird das Gebiet eine tiefgreifende Transformation erfahren. **Der Gemeinderat möchte die laufende Ortsplanungsrevision und das Tramprojekt als Chance nutzen, um frühzeitig ausgewogene ortsbauliche Antworten zu finden und die massgebenden Impulse für eine qualitätsvolle Gemeindeentwicklung auszulösen.**

**Zielsetzung** Entsprechend lancierte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit BERNMOBIL die vorliegende **Testplanung für den Handlungsraum H1**. Die Aufgabe bestand in einem ersten Schritt (der vorliegenden Testplanung) darin, ausgehend von den festgelegten Stossrichtungen im RES (Stand Mitwirkung) sowie den Vorgaben und Variantenstudien zur Tram- und Buswendeschleife des Tramprojekts, mögliche **ortsbauliche Verhaltensweisen** für den **Handlungsraum H1** auszuloten und vorhandene (Nutzungs-) **Potenziale und Eignungen** zu identifizieren und zu klären.

Nach Abschluss der vorliegenden Testplanung und in Abstimmung mit dem Tramprojekt (inkl. Fahrplan PGV) wird über das weitere Vorgehen / Schritte und die notwendigen Planungsinstrumente (bspw. Überbauungsordnung) für eine bauliche Entwicklung des Handlungsraums H1 im Kontext der laufenden Ortsplanungsrevision und des Tramprojektes gemeinsam entschieden.

## 2. Perimeter und Aufgabenstellung

### 2.1. Projekt-, Ideen- und Betrachtungsperimeter

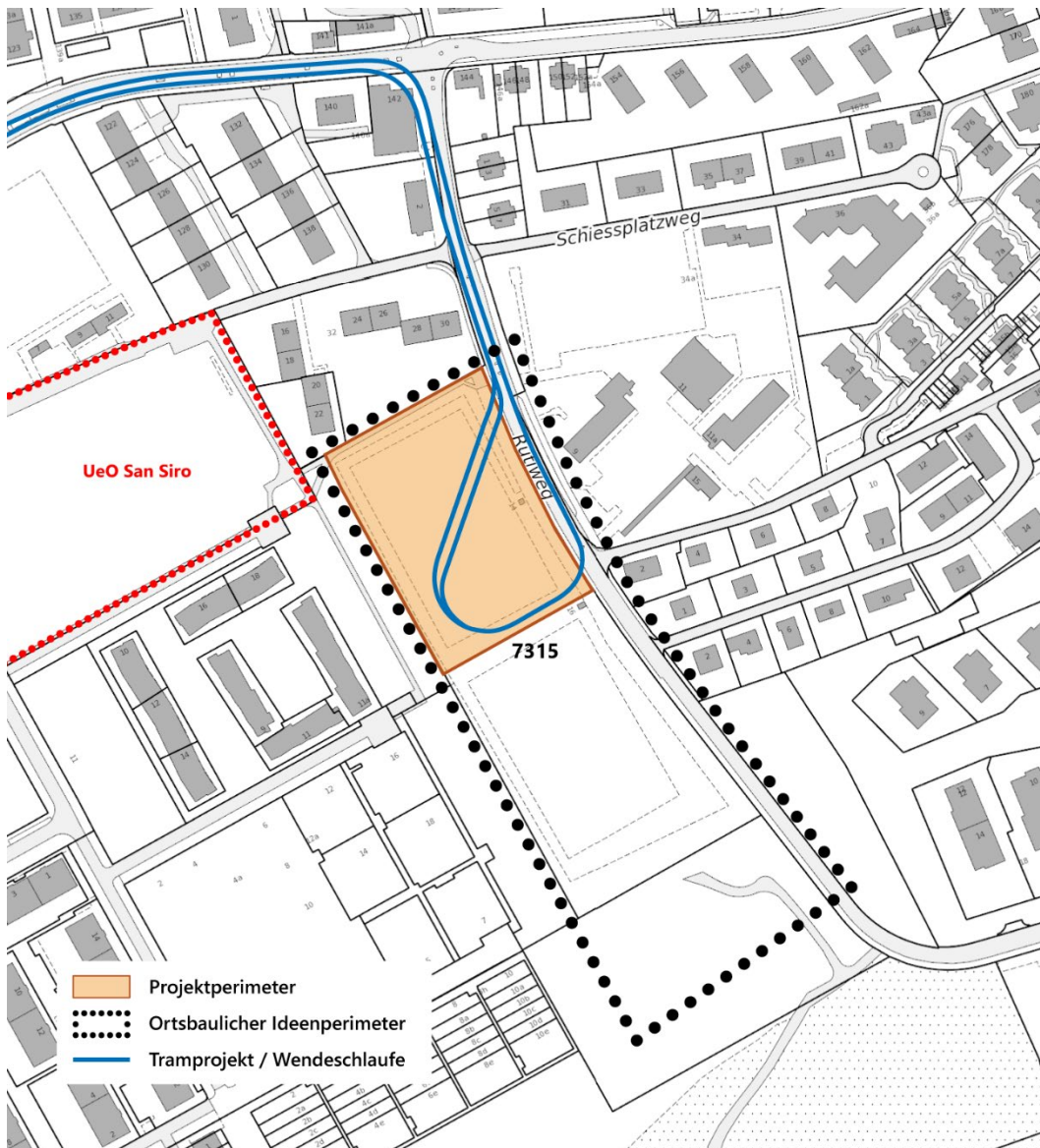


Abb. 2: Projekt- und Ideenperimeter

Der zu bearbeitende Perimeter im Handlungsraum H1 umfasste die Parzelle Nr. 7315, in welcher heute die beiden Sportplätze Rüti 1 und 2 liegen. Die Realisierung der Tram- und Buswendeschlaufe ist auf dem nördlichen Teil der Parzelle geplant, womit der nördliche Sportplatz (Rüti 1) in absehbarer Zeit verlegt werden muss. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird darüber hinaus die Verlegung des südlichen Sportplatzes Rüti 2 sowie der nahe gelegenen Sportplätze Oberfeld geprüft. Dazu werden alternative Standorte gesucht und mit der Bevölkerung diskutiert. Je nach Ergebnis der Prüfung – und sofern ein alternativer Standort zur Verfügung steht – ist auch eine Wohnbauentwicklung auf dem südlichen Teil der Parzelle 7315 – dem heutigen Sportplatz Rüti 2 – bis maximal zur Waldgrenze denkbar (bspw. Wohnstandort). Um eine kohärente Gesamtentwicklung zu sichern, wurden im vorliegenden Verfahren daher ein **Projektperimeter** und ein **ortsbaulicher Ideenperimeter** mit unterschiedlichen Bearbeitungstiefen definiert.

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** (Abb. 1, orange hinterlegt) umfasste den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 7315 „Rüti 1“ und damit den Standort der künftigen Tram- und Buswendeschlaufe. Für

Projektperimeter

den Projektperimeter sollten auf Basis der Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der noch verbleibenden Varianten für die Tram- und Buswendeschlaufe (Variante A-D) die relevanten Grundsätze hinsichtlich Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltung und Erschliessung auf Konzeptebene stufengerecht ausgelotet und vertieft werden.

Ideenperimeter Der **ortsbauliche Ideenperimeter** umfasste ein weiter gefasstes Gebiet bzw. die gesamte Parzelle Nr. 7315 (Abb. 1, schwarz gepunktet). Mittels ortsbaulicher und nutzungsmässiger Ideen sollten auf Basis des Entwurfs der RES und im Sinne einer gut abgestimmten und kohärenten Entwicklung des gesamten Gebietes die ortsbaulichen Potenziale ausgelotet und bei Bedarf Grundlagen z.H. der RES und der weiteren Entwicklung geschaffen werden.

Betrachtungsp-  
erimeter Der **Betrachtungsp-erimeter** umfasste je nach Fachbereich und Fragestellung – bspw. Nutzungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschliessung etc. – den Nahbereich des Areals oder das umliegende Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.

## 2.2. Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibungen und Ausführungen legten aufgrund der Ausgangslage die Erwartungen und somit die Anforderungen das Ergebnis dar.

> Analyse und  
Variantenentscheid

Das **Wesen der Aufgabe** bestand bis und mit Zwischenbesprechung darin, ausgehend von einer Orts- und Grundlagenanalyse, im Dialog mit dem Begleitemium die möglichen **ortsbaulichen Stossrichtungen** in Bezug auf die Varianten der Tram- und Buswendeschlaufe und den Nutzungsvorstellungen der Gemeinde im Rahmen eines skizzenhaften **Variantenstudiums** zu untersuchen und auf ihre generelle ortsbauliche und funktionale Machbarkeit und Potenziale hin zu überprüfen. Dabei waren die zwei Verhaltensweisen in Bezug auf den Umgang mit den beiden Teilprojekten «Hochbau» und «Tram- und Buswendeschlaufe» – V<sup>01</sup>\_Zeitgleiche Realisierung Teilprojekte vs. V<sup>02</sup>\_Unabhängige Realisierung Teilprojekte – gleichwertig zu untersuchen. Anlässlich der Zwischenbesprechung legte das Beurteilungsgremium fest, welche der beiden Verhaltensweisen in Bezug auf den Umgang mit den beiden Teilprojekten (Zeitgleiche oder unabhängige Realisierung) und welche Variante der Tram- und Buswendeschlaufe weiterzuerfolgen war (als Empfehlung).

Aufgabe bis zum Abschluss der Testplanung war es, ausgehend von einer weiteren Vertiefung der favorisierten ortsbaulichen Stossrichtung und der gewählten Variante für die Tram- und Buswendeschlaufe gemeinsam die für die weitere Entwicklung des Projekt- und Ideenperimeters relevanten **Grundsätze auf Konzeptebene** hinsichtlich **Art und Mass der Nutzung** sowie **Gestaltung, Freiraum und Erschliessung** zu klären und festzulegen (inkl. weiteres Vorgehen und Verfahren).

## 2.3. Entwicklungsvorstellungen Gemeinde

Nachfolgend sind die **Entwicklungsvorstellungen** der Gemeinde veranschaulicht.

Gemeinde als  
hoheitliche  
Planungsträgerin

Der Handlungsraum H1 bildet inskünftig die Endstation des Trams Bern-Ostermündigen. Diese Chance wird genutzt, um geeignete Antworten auf die komplexe Herausforderung einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei ortsangepasster Ausschöpfung des baulichen Verdichtungspotenzials zu finden. Abgestimmt auf die Anforderungen an das Tramprojekt soll ein **Quartierbaustein / eine Volumetrie mit eigenem Charakter** und einer spannungsvollen Vielfalt entstehen. Die wegleitenden Anforderungen und übergeordneten Rahmenbedingungen sind im Tramprojekt, dem Wegweiser 2025+ und im Entwurf der Raumentwicklungsstrategie RES dokumentiert.

Angestrebt wird ein visuell vielschichtiger Quartierbaustein mit einer **moderaten Dichte**. Obwohl an der Endstation gelegen, soll der Fokus der Nutzung auf dem **Wohnen** liegen. Das Angebots- und Preissegment wird in den späteren Projektphasen festgelegt. Nicht-Wohnnutzungen sollen in erster Linie dazu beitragen, Antworten auf die allfällige Lärmbelastung aufgrund der Tram- und Buswendeschleife zu finden und eine ortsangepasste Lebendigkeit auf Erdgeschossniveau zu schaffen (bspw. zumietbarer Gemeinschaftsraum, Flickwerkstatt, Waschsalon, Kita und dergl.). Publikumsorientierte Nicht-Wohnnutzungen oder Gewerbenutzungen sind (sofern nötig) möglichst an Passantenlagen (vor allem an der Endhaltestelle) in den Erdgeschossen anzuordnen und soweit möglich zu beschränken (bspw. Kiosk, Bäckerei mit Caffè, Waschsalon, Hemdenservice und dergl.). Auf die Etablierung grosser Verkaufs- oder Gewerbeflächen ist zu verzichten. Rund um die Tramendstation soll eine **Begegnungszone / Treffpunkt** (z.B. attraktiver Strassenraum, Platz- und Aufenthaltsbereiche) mit entsprechender Adressbildung geschaffen werden

Die **Gemeinde als Grundeigentümerin** beabsichtigt ihr Grundeigentum rund um die Tram- und Buswendeschleife in Wert zu setzen. Eine alleinige Aufgabe des Spielfeldes für die Tram- und Buswendeschleife ohne bauliche Entwicklung ist nur bedingt denkbar. In Abhängigkeit der späteren Nutzung ist eine Abgabe im Baurecht an einen Dritten denkbar. Neben den favorisierten Wohnnutzungen sind auch andere Nutzungen (bspw. Nahversorgung und Kleingewerbe im EG) denkbar.

Gemeinde als  
Grundeigentümerin

### 3. Bestimmungen zum Verfahren

#### 3.1. Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin	Auftraggeberin der Testplanung war die Gemeinde Ostermundigen, vertreten durch das Departement Präsidiales, Bereich Planung unter der Leitung von Thomas Iten (nachfolgend Auftraggeberin).
Art des Verfahrens	Im Rahmen der vorliegenden <b>diskursiven Testplanung</b> mit einem Planungsteam fanden eine <b>Startveranstaltung</b> , eine <b>Zwischenbesprechung</b> und eine <b>Schlussbesprechung</b> statt.
Beschaffungswesen	Das Verfahren unterstand dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen sowie der interkantonalen Vereinbarung über das Beschaffungswesen (IVöB; BR 803.510), dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) und der dazugehörigen Verordnung (ÖBV).
Sprache	Das Verfahren wurde in <b>deutscher Sprache</b> geführt.

#### 3.2. Begleitgremium und Experten

Begleitgremium Die Testplanung erfolgte im **Dialog** mit folgendem Begleit- und Expertengremium:

##### **Begleitgremium** (stimmberechtigt)

Thomas Iten	Gemeindepräsident, Gemeinde Ostermundigen (Vorsitz)
Maya Weber Hadorn	Gemeinderätin Hochbau, Gemeinde Ostermundigen
René Schmied	Direktor BERNMOBIL
Han Van de Wetering	Dipl. Ing. TU Städtebau SIA, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich
Markus Burkhalter	Dipl. Architekt ETH/SIA, Burkhalter Architekten AG, Ittigen
Florian Seibold	Landschaftsarchitekt HTL/BSLA, ASP Landschaftsarchitekten AG, Zürich

##### **Expertinnen und Experten** (beratend)

Philipp Mäder	Leiter Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskommunikation
Thomas Ledergerber	Leiter Netzmanagement BERNMOBIL
Tobias de Stoutz	Fachspezialist Infrastruktur BERNMOBIL
Walter Wirz	Gemeindeplaner, Gemeinde Ostermundigen
Yves Gaudens	Abteilungsleiter Tiefbau und Betriebe, Gemeinde Ostermundigen
Peter U. Müller	Abteilungsleiter Hochbau, Gemeinde Ostermundigen
Manuel Hutter	Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahren)
Tobias Ramser	Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahren)

#### 3.3. Beauftragtes Planungsteam

Planungsteam Folgendes **Planungsteam** wurde mit der Testplanung beauftragt:

Rykart Architekten AG	Liebefeld
Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten	Bern
B+S AG Ingenieure und Planer	Bern

Teambildung Der **Beizug von weiteren Fachplanern** und Spezialisten zur Bearbeitung spezifischer Fragestellungen war möglich. Für die Auftraggeberin entstand daraus keine Verpflichtung.



## 4. Ablauf des Verfahrens

### 4.1. Versand der Unterlagen

Sämtliche Unterlagen für die Testplanung wurden dem Planungsteam am **Mittwoch, 5. Juni 2019** zugestellt.

Versand der  
Unterlagen

### 4.2. Zwischenbesprechung

Die **Zwischenbesprechung** fand am **Mittwoch, 26. Juni 2019** statt. Der **Kern der Aufgabe** bis zur Zwischenbesprechung bestand darin, auf Basis der unterschiedlichen Verhaltensweisen V01 / V02 und der Varianten A bis D für die Tram- und Buswendeschleife sowie der übergeordneten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Ortsentwicklung (Entwurf RES) ein möglichst breites **Variantenstudium auf Konzeptebene** durchzuführen. Ziel zum Zeitpunkt der Zwischenbesprechung war, dass alle denkbaren, wesentlichen Varianten geprüft wurden und Richtungsentscheide gefällt werden konnten.

Zwischen-  
besprechung

Das Begleitgremium würdigte anlässlich der Zwischenbesprechung die sorgfältige Analyse und das umfangreiche Variantenstudium des Planungsteams. Das Begleitgremium zeigte sich zudem zuversichtlich, dass mit dem gewählten Verfahren Antworten auf die Herausforderungen der gestellten Aufgabe gefunden werden können.

Die **Diskussion anlässlich der Zwischenbesprechung** hat es dem Begleitgremium ermöglicht, die Potenziale und Risiken der verschiedenen Varianten / Stossrichtungen grob einzuschätzen, einen Richtungsentscheid hinsichtlich der Varianten für die Tram- und Buswendeschleife zu fällen und Empfehlungen zur **Weiterbearbeitung** zu formulieren (→ Anhang I).

### 4.3. Schlussbesprechung

Am **Freitag, 30. August 2019 von 08:30 – 12.00 Uhr** fand die **Schlussbesprechung mit Schlusspräsentation** statt. Die gemeinsame Diskussion im Anschluss an die Präsentation des Planungsteams ermöglichte es dem Begleitgremium, die relevanten Grundsätze hinsichtlich Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zu formulieren (→ Anhang II).

Schlusspräsentation

### 4.4. Bereinigung und Schlussabgabe

Anlässlich der Schlussbesprechung formulierte das Begleitgremium zuhanden des Planungsteams Bereinigungs- und Klärungsbedarf hinsichtlich der Schlusddokumentation der Testplanung. Auf dieser Basis hat das Planungsteam bis am **Freitag, 13. September 2019** die **Schlussdokumentation erstellt** (→ Anhang III).

Bereinigung und  
Schlussabgabe

### 4.5. Wegleitende Beurteilungskriterien

Die wegleitenden **Beurteilungskriterien** für die Testplanung waren:

- Städtebauliche Qualität (Dichte, Körnung und Eingliederung Quartier)
- Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume / des öffentlichen Raums
- Angemessenheit und Qualität der Nutzungszuteilung und -durchmischung
- Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
- Zweckmässigkeit und Funktionalität der Tramwendeschleife bzw. Endhaltestelle
- Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit

Wegleitende  
Beurteilungskriterien

## 5. Erkenntnisse und Grundsätze

**Rahmenplan** Der nachfolgende Rahmenplan stellt die wesentlichsten Erkenntnisse der Testplanung und die formulierten räumlichen Grundsätze skizzenhaft dar. Der Rahmenplan stellt eine verbindliche Grundlage bzw. einen integralen Teil der Testplanung dar (→Anhang III).

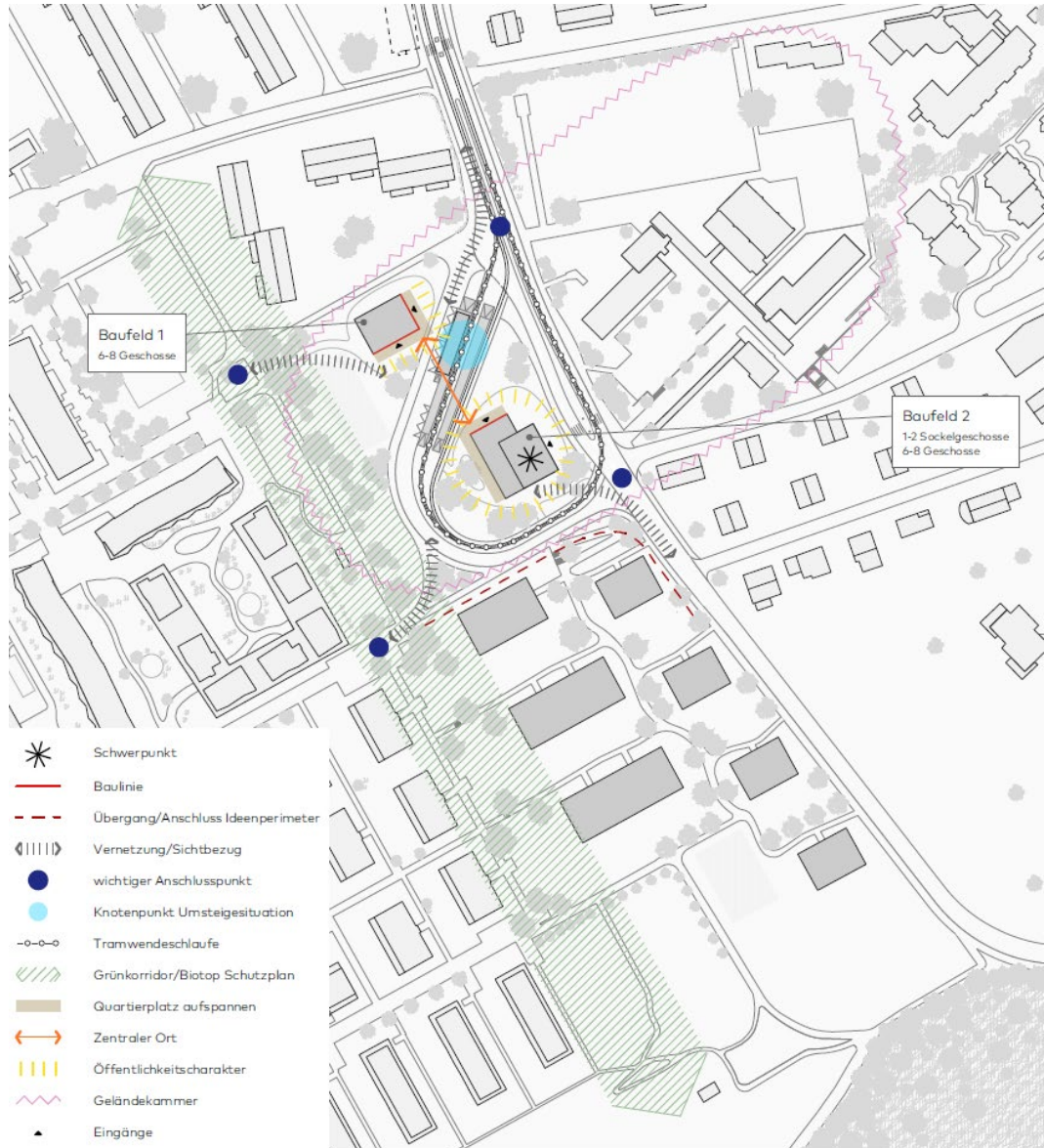


Abb. 3: Rahmenplan

Nachfolgend sind die **massgebenden Erkenntnisse und formulierten Grundsätze des Begleitgremiums** für die weitere Entwicklung zusammenfassend festgehalten:

### 5.1. Projektperimeter

- Identität Der Raum stellt die neue Mitte dar für den Raum Rütli / Oberfeld und die neuen Baukörper befestigen gemeinsam diesen (neuen) zentralen Ort. In der Entwicklung muss die spezifische Bedeutung des Orts – Zentrumsfunktion / Tramwendeschlaufe – zur Geltung kommen. Der Raum ist gemeinsam mit der Schulanlage als Geländekammer und zentraler Ort zu lesen, dementsprechend sollen die Gebäude einen Bezug aufweisen.

Damit die neuen Gebäude bei der Tramhaltestelle ein Zentrum bilden können müssen sie ein dafür entsprechendes Gewicht und eine hohe bauliche Dichte aufweisen. Insbesondere der Fussabdruck des Hochbaus innerhalb der Wendeschlaufe hat eine ausreichende Grösse aufweisen. Der Sockel verleiht dem Gebäude in der Wendeschlaufe zudem eine bessere Präsenz.

- Städtebauliches  
Konzept

Die beiden Gebäude müssen nicht gleich sein und können bezüglich Setzung und Fussabdruck variieren und sollen auf ihre jeweilige Art auf die Umgebung reagieren. Das Gebäude in der Wendeschlaufe ist ein allseitig von der Wendeschlaufe umgebener Solitär. Das zweite Gebäude kann zwei unterschiedliche Seiten aufweisen, eine öffentliche und eine privatere, was entsprechend auch in der Fusswegführung zu beachten ist.

An den Arealzugängen sind Sichtbeziehungen zur Tramhaltestelle sicherzustellen, damit die Öffentlichkeit / Zentralität des Ortes und der direkte Zugang (Wunschlinien) gewährleistet sind.

Für den Projektperimeter werden Wohnnutzungen und öffentliche Nutzungen in den Sockeln bzw. Erdgeschossen als geeignete Nutzungen erkannt. Insbesondere die Erdgeschossnutzungen innerhalb der Wendeschlaufe sollen öffentlich sein. Beim Gebäude neben der Wendeschlaufe muss nicht zwingend das ganze Erdgeschoss öffentlich sein. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind insbesondere auf der vom Platz abgewandten Seite denkbar.

- Art der Nutzung

Eine Nutzung im Zusammenhang mit der Schule würde grundsätzlich begrüsst. Die Realisierung einer Turnhalle ist nicht weiterzuerfolgen, da im Rahmen der Schulraumplanung eine Turnhalle bei der 3. Allmend vorgesehen ist und eine Turnhalle aufgrund des Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht verträglich wäre.

Im Rahmen der Testplanung konnte auf grober Stufe der Nachweis für mögliche bzw. die angestrebten Nutzungen erbracht werden. In der weiteren Bearbeitung wird zu vertiefen sein, wie Wohnen im Kontext der Tramwendeschlaufe attraktiv gestaltet werden kann.

Die Testplanung bestätigt, dass sich der Standort nicht für Hochhäuser eignet. Die Gebäude sollen max. 8 Vollgeschosse aufweisen und sich in der Höhenentwicklung am „Ostermündigerhaus“ (ungefähr 25.0 m) orientieren. Zurzeit kann noch keine Höhenvorgabe definiert werden: Die Höhenentwicklung der Gebäude, so wie auch das Zusammenspiel der beiden Gebäude, gilt es im Rahmen des nachgelagerten Planungsverfahrens auszutarieren und zu bestimmen. Grundsätzlich ist beim Bau innerhalb der Wendeschlaufe mehr Höhe verträglich und auch gefordert als beim Bau daneben.

- Mass der Nutzung

Der Ort ist charakterisiert durch einen offenen und grünen Freiraum. Der Freiraum „Damm“ ist als wichtiges Element zu erhalten und spürbar zu lassen. Der Freiraum / Gebäudeausserraum innerhalb der Wendeschlaufe ist insbesondere hinsichtlich der Frage der Zugänglichkeit noch weiter auszuformulieren. Bei der Haltstelle / im Bereich des Umsteigeknotens ist ein öffentlicher Platz zu realisieren.

- Freiraum /  
Platzbildung

Die Tramhaltestelle muss aus allen Richtungen (nicht nur aus dem Oberfeld) gut und direkt erreichbar sein. Es gilt den Ort zu stärken und einen Mehrwert für das Oberfeld und die Rüti zu schaffen. Die Wegebeziehungen sollen sich an einem hierarchischen und logischen System orientieren.

- Erschliessung

Die Erschliessung für den MIV erfolgt für beide Parzellen ab der Strasse (Rütiweg), aber nicht über Tramwendeschlaufe.

## 5.2. Ideenperimeter

Die bauliche Entwicklung im Ideenperimeter erfolgt zu einem späteren, noch unbekanntem Zeitpunkt und ist nur möglich, bei einer Verlegung bzw. einem Ersatz der Sportplätze. Die Entwicklung wird daher auf die realisierte Bebauung im Projektperimeter reagieren können. Dementsprechend sind nur wenige Vorgaben festzulegen.

- Städtebauliches Konzept  
Besonders zentral ist aus Sicht des Gremiums die Stellung der an die Tramwendeschlaufe angrenzenden Häuser. Diese sollen einen Bezug zur Tramwendeschlaufe, den Bauten und den öffentlichen Charakter aufweisen. Diesem Übergang zum Platz ist in der Klärung ein hohes Gewicht beizumessen.  
  
Die geeignete Bebauungstypologie und den richtigen Umgang mit dem Oberfeld gilt es noch zu klären. Insbesondere gilt es zu erörtern und zu bestimmen, ob ein Weiterstricken am städtebaulichen Muster des Oberfelds (Zeile) die richtige Antwort ist und wie ein Verweben mit der kleinformatigen Struktur des Chaletwegs gelingt.
- Art und Mass der Nutzung  
Die für den Ideenperimeter geeignete Nutzung ist Wohnen. Die Bebauungsdichte ist moderat (dörfliche Dichte) und liegt bei einer Ausnützungsziffer von ca. 1.0.
- Freiraum  
Die Bauten sind in die Topografie einzubinden. Der Freiraum „Damm“ ist als wichtiges Element zu erhalten und spürbar zu lassen. Er stellt den Bezug zum Wald sicher.
- Erschliessung  
Die Erschliessung erfolgt ab dem Rütliweg.

## 6. Würdigung und Ausblick

### 6.1. Würdigung des Verfahrens

Das Begleitgremium und die Auftraggeber sind überzeugt, dass sich die Durchführung der Testplanung mit einem Planungsteam gelohnt hat. Mit den bis zur Schlussbesprechung geprüften Stossrichtungen und ausgearbeiteten Varianten wurden vom Planungsteam die vorhandenen (orts-)baulichen Potenziale sowohl in quantitativer Hinsicht als auch in qualitativer Hinsicht stufengerecht ausgelotet und geklärt. Damit konnten der Grundsatzentscheid für die Wendeschlaufe im Projekt Tram Bern-Ostermundigen gefällt und der Grundstein für eine erfolgreiche weitere Entwicklung des Handlungsraums H1 gelegt werden.

Würdigung des  
Verfahrens

Zudem hat das Verfahren bestätigt, dass die von der Gemeinde Ostermundigen angestrebte Entwicklung bei der Tramwendeschlaufe umsetzbar ist. Weiter konnten die im RES festgelegten Stossrichtungen umgesetzt sowie wertvolle Erkenntnisse für die weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte über den Ort und die Planungsaufgabe gewonnen werden.

### 6.2. Ausblick und weiteres Vorgehen

Die Entwicklung des Handlungsraums H1 „Wendeschlaufe“ ist eine übergeordnete Zielsetzung der Gemeinde Ostermundigen gemäss RES (Stand Mitwirkung). Die Umsetzung der Arealentwicklung H1 muss in enger Abstimmung mit dem Projekt Tram Bern-Ostermundigen erfolgen.

Weiteres Vorgehen

Die Wahl der angemessenen weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte (bspw. qualitätssicherndes Verfahren; Abgabe Baurecht, Planung und Realisierung) sowie der geeigneten Planungsinstrumente (bspw. Überbauungsordnung, Zone mit Planungspflicht etc.) erfolgt in Abstimmung auf die konkrete Entwicklungsabsicht und in Abstimmung mit dem Tramprojekt.

## 7. Genehmigung

Das Schlussbericht über die Testplanung wurde vom Begleitgremium und von der Auftraggeberin genehmigt am:

**Ostermundigen, 18. Oktober 2019**

Thomas Iten

Maya Weber-Hadorn

René Schmied

Han Van de Wetering

Markus Burkhalter

Florian Seibold

## **Anhang**

Anhang I – Zwischenbesprechung

Anhang II – Schlussbesprechung

Anhang III – Schlussdokumentation