



# ÜBERBAUUNGSORDNUNG "WERKSTADTHAUS" NACH ART. 88 BAUG

## Auflage

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

30. Oktober 2025

# 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	4
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 Gemeinschaftlicher 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	9
<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>10</b>
Art. 23 Privatrechtliche Vereinbarungen	10
Art. 24 Aufhebung bestehender Vorschriften	10
Art. 25 Inkrafttreten	10
<b>GENEHMIGUNGSVERMERKE</b>	<b>11</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 sowie 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 sowie dem Überbauungsplan im Massstab 1:250.

## 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
- > Gemeinschaftlicher Bereich
- > Strassenabstandslinie
- > Bereich für Anlieferung
- > Bereich für Notzufahrt
- > Zufahrtsbereich MIV
- > Koordinaten

## 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 ersten Vollgeschoss sollen mehrheitlich Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen, welche auch dem Quartier dienen, angeordnet werden.
- <sup>3</sup> Der gemeinschaftliche Bereich wird dem Aufenthaltsbereich gemäss Art. 45 BauV angerechnet.

### Art. 7 Mass der Nutzung

- <sup>1</sup> Das Mass der Nutzung wird durch den Baubereich und die Gesamthöhe definiert. Das Werkstadthaus inklusive vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Vordächer, Verglasungen etc.) ist innerhalb des Baubereichs zu realisieren.
- <sup>2</sup> Die max. Geschossfläche oberirdisch G<sub>Fo</sub> für den Baubereich beträgt 10'800 m<sup>2</sup>. Mindestens 15% der effektiven G<sub>Fo</sub> sind für Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche gemäss Art. 45 BauV in der G<sub>Fo</sub> und im „Gemeinschaftlicher Bereich“ gemäss Überbauungsplan nachzuweisen.
- <sup>3</sup> Im Baubereich dürfen im Maximum 19 Vollgeschosse erstellt werden. Das erste Vollgeschoss hat eine minimale lichte Höhe von 4.0 m aufzuweisen. Über dem 3. Vollgeschoss sind mindestens 3 Vollgeschosse von mindestens 4.0 m lichter Höhe zu realisieren. Diese überhohen Vollgeschosse sollen je in Kombination mit normal hohen Vollgeschossen das Hochhaus gestalterisch und funktional gliedern. Werden diese Vorgaben nicht eingehalten, gilt eine maximale Gesamthöhe von 60.0 m.
- <sup>4</sup> Im Baubereich gilt eine maximale Gesamthöhe von 69.0 m. Technisch bedingte Dachaufbauten müssen eingehaust werden. Sie dürfen, inklusive deren Einhausungen, maximal 4.0 m über die realisierte Gesamthöhe ragen, wenn sie um deren eigene Höhe zurückversetzt werden.
- <sup>5</sup> Strassenabstand: Unterhalb der lichten Höhe von 4.5 m muss ein Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand Moosweg eingehalten werden (vgl. Überbauungsplan).
- <sup>6</sup> Die Zahl der Untergeschosse ist frei. Gegenüber dem Überbauungsordnungs-Perimeter sowie der Parzelle 7193 ist ein Abstand von 1.0 m zu wahren, soweit nicht aufgrund von Dienstbarkeiten unterirdisch an die Grenze gebaut werden darf.

### Art. 8 Spielfläche

Die grössere zusammenhängende Spielfläche nach Art. 46 BauV wird auf die Parzelle Nr. 3306 (Schulanlage Mösl) 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> Wo der Immissionsgrenzwert IGW nicht eingehalten werden kann, 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 im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sichergestellt werden.
- <sup>3</sup> Für den Bahnlärm sind die gesetzlichen Anforderungen nach Art. 31 LSV nicht überall erfüllt. An der Frontfassade zwischen ca. 4.5 m und 22.5 m ab massgebendem Terrain sind die massgebenden IGW um 1-2 dBA überschritten. Am Gebäude sind folgende Massnahmen vorzunehmen:
- Nutzungsanordnung: In den untersten Vollgeschossen (1. bis 3. Vollgeschoss) sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen, für welche die Grenzwerte eingehalten werden.
  - Balkonschicht: Es ist an der gesamten bahnseitigen Westfassade ab dem 2. Vollgeschoss eine Balkonschicht vorgesehen, mit einer geschlossenen, schalldichten Brüstung und schallabsorbierender Deckenuntersicht. Die detaillierte Dimensionierung erfolgt im Baugesuch.

## **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 die von der Gemeinde Ostermundigen eingesetzte Fachgruppe Bau und Gestaltung 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

Wegleitend für die Gestaltung sind die Schemen gemäss Abb. 1 (Seite 7), das Vorprojekt light vom 3. März 2023 und die weiteren durch das Beurteilungsgremium der Gemeinde Ostermundigen begleiteten Entwicklungsschritte. 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.

### Art. 13 Gemeinschaftlicher Bereich

- <sup>1</sup> Der gemeinschaftliche Bereich dient für die Benutzenden des Hochhauses und für die Quartierbevölkerung als Aufenthalts- und Begegnungsfläche.
- <sup>2</sup> Die Umgebungsgestaltung nimmt die Idee des Rasters (Grid, vgl. Abb. 1) des Werkstadthauses auf. In diesem sind die unterschiedlichen Nutzungsansprüche wie zum Beispiel Aufenthalt, Versickerung etc. eingebettet.
- <sup>3</sup> Der Zufahrtsbereich MIV, Anlieferung und Notzufahrt führt über den im Überbauungsplan definierten Bereich.

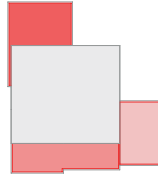
### Art. 14 Dachgestaltung

Die Dachform ist frei.



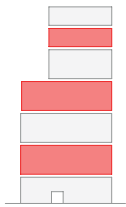
### 1. + 2. Vollgeschoss

In Holzbau oder massiver Bauweise und hoher Bodenlast für Werkstätten und dergleichen.



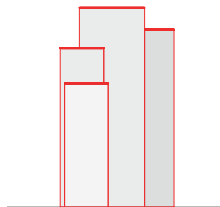
### Gemeinschaftliche Dachterrassen

Gemeinschaftliche Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung.



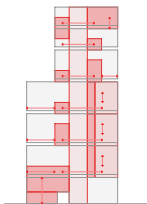
### Vertikales Dorf

Horizontale Schichtung (je 2 bis 4 Vollgeschosse) des Baukubus, welche unterschiedlich ausgestaltet werden.



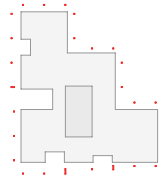
### Höhenstaffelung

Durch die deutliche Höhenstaffelung entsteht gestalterisch ein sich verjüngendes Gebäude.



### Gemeinschaftliche Bereiche/Verbindungen

Gemeinschaftliche Bereiche und Verbindungen.



### Grid

Begehbare Struktur mit vertikalen und horizontalen Elementen als räumhaltige Fassade, die sich über die gesamte Gebäudehöhe entwickelt und so das Werkstattshaus thematisch zusammenfasst.

Abb. 1: Gestaltungsvorgaben zum Werkstattshaus

## 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 Anschluss an den Wärmeverbund Möslì.
- <sup>2</sup> Die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten.

### 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 Perimeter anfallende Regenwasser muss weitestgehend innerhalb des Perimeters gespeichert, wiederverwendet, verdunstet oder versickert werden.
- <sup>3</sup> Ein Teil der Retention erfolgt über die punktuelle Fassadenbegrünung.

### Art. 18 Störfallvorsorge

Auf Grundlage des Störfallberichts vom November 2024 sind folgende Massnahmen im Bauprojekt umzusetzen:

- <sup>1</sup> Der Fluchtweg aus dem Gebäude muss auf der bahnabgewandten Seite nach Osten (Moosweg) liegen. Der Fluchtweg darf nicht direkt in den Konsultationsbereich der Emmi führen.
- <sup>2</sup> Im Gebäude dürfen Nottreppen nicht an bahnzugewandten Fassaden liegen.
- <sup>3</sup> Massnahmen an anlagezugewandten Fassaden und Fenstern: In einem Höhenbereich zwischen 557 m bis 587 m ü.M. sind Fenster zu Räumen, in welchen sich Personen regelmässig und über längere Zeit aufhalten, grundsätzlich mit Verbundssicherheitsglas aus beidseitigem Einscheibensicherheitsglas auszustatten. Abschirmeffekte durch ganz oder teilweise geschlossene Balkone dürfen angerechnet werden, sofern diese im Ereignisfall bis zur vollständigen Evakuierung des Gebäudes (Vorgaben gem. VKF) effektiv bleiben.
- <sup>4</sup> Empfindliche Einrichtungen im Sinne der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" des Bundes sind nicht erlaubt.
- <sup>5</sup> Empfiehlt ein nach November 2024 vom Bundesamt für Verkehr und vom Kantonalen Labor anerkannter Störfallbericht andere Massnahmen, so sind dieselben an Stelle der Massnahmen gemäss Absatz 1-3 umzusetzen.



#### **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**

- <sup>1</sup> Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr MIV (inkl. Anlieferung und Notzufahrt) erfolgt ab dem Moosweg in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich.
- <sup>2</sup> Der Zufahrtsbereich MIV ist auf max. 5.00 m zu begrenzen.

#### **Art. 21 Parkierung**

- <sup>1</sup> Die Parkierung des MIV erfolgt unterirdisch. Zu- und Wegfahrt sowie die Parkierung erfolgen über die Parzellen Nrn. 2221, 3758, 3679 oder via bestehende Einstellhalenzufahrt 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. Für Lastenräder, Veloanhänger und Spezialvelos sind genügend Parkierflächen einzuplanen.
- <sup>3</sup> Wegweisend für die Reduzierung der zu erstellenden Park- und Abstellplätze ist das von der Planungskommission genehmigte Mobilitätskonzept.

#### **Art. 22 Containerabstellplätze**

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

## F WEITERE BESTIMMUNGEN

### **Art. 23 Privatrechtliche Vereinbarungen**

Die Einwohnergemeinde Ostermundigen schliesst mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2221 bis zur öffentlichen Auflage einen Infrastrukturvertrag ab. Dieser regelt beispielsweise die Spielfläche.

### **Art. 24 Aufhebung bestehender Vorschriften**

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

### **Art. 25 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 15. Juni bis 10. August 2023
Kantonale Vorprüfung	vom 15. November 2023 bis 20. August 2024
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 ...
--	--------

