



GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 27. SEPTEMBER 2026

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen für den 27. September 2026 das folgende Sachgeschäft zur Abstimmung:

ÜBERBAUUNGSORDNUNG «WERKSTADTHAUS» MIT ZONENPLANÄNDERUNG; GENEHMIGUNG

Das Werkstadthaus ist ein Hochhaus aus Holz, das wie ein kleines Dorf in die Höhe gedacht ist. Unter einem Dach sollen verschiedene Nutzungen Platz finden: Werkstätten, Arbeitsplätze zum gemeinsamen Nutzen, ein Café oder eine kleine Gastronomie sowie Wohnungen. Das Gebäude soll ein lebendiger Ort für Begegnungen werden. Besonders das offene und einladende Erdgeschoss schafft Raum, damit Menschen zusammenkommen können. Im ganzen Haus werden Arbeiten, Wohnen und Freizeit miteinander verbunden.

Beim Bau und Betrieb des Werkstadthauses wird auf Nachhaltigkeit grossen Wert gelegt. Materialien sollen möglichst wiederverwendet und Ressourcen geschont werden. Das Projekt orientiert sich an den Grundsätzen der Kreislaufwirtschaft. Das Werkstadthaus bildet den nördlichen Eingang zum Entwicklungsgebiet rund um den Bahnhof Ostermundigen. Das Bahnhofgebiet ist verankert als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt. Das Werkstadthaus trägt an dieser zentralen und gut erschlossenen Lage dazu bei, den Raum rund um den Bahnhof zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln.

Der Gemeinderat hat das Planungsverfahren von 2023 bis 2026 durchgeführt und die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» sowie die dazugehörige Zonenplanänderung erarbeitet.

Der Grosse Gemeinderat beantragt Ihnen, die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» mit Zonenplanänderung zu genehmigen. Nach Erlangung der Rechtskraft (Beschluss durch die Stimmberechtigten und Genehmigung durch den Kanton) kann ein Baugesuch für das Werkstadthaus eingereicht werden.

Weitere Informationen und Erläuterungen finden Sie in dieser Abstimmungsbotschaft.



Die Überbauungsvorschriften, der Überbauungsplan und die Zonenplanänderung finden Sie zudem aufgelegt bei der Gemeindeverwaltung am Schiessplatzweg 1 und an der Bernstrasse 65d sowie unter <https://www.ostermundigen.ch/de/politik-verwaltung/politik/abstimmung-und-wahlen/Abstimmungsdaten.php>

INHALT

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	3
ERLÄUTERUNGEN DES GEMEINDERATES	4
1 Gesamtbetrachtung	4
1.1 Bedeutung des Projektes für die Gemeinde und die Region	4
1.2 Planungsprozess und Qualitätssicherung	4
1.3 Projektentwicklung	5
1.4 Wirtschaftliche Aspekte für die Gemeinde	5
2 Überbauungsordnung und Zonenplanänderung	5
2.1 Zielsetzung und Bestandteile	5
2.2 Überbauungsplan	6
2.3 Überbauungsvorschriften	6
2.4 Zonenplanänderung	6
3 Einsprachesituation	6
4 Was bewirkt ein «Ja» oder ein «Nein» der Stimmberechtigten	7
STELLUNGNAHME DES GROSSEN GEMEINDERATES	8
DEBATTE IM GROSSEN GEMEINDERAT	8
ANTRAG DES GROSSEN GEMEINDERATES	9
STIMMLOKAL UND ÖFFNUNGSZEITEN	9

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Mit dem Werkstadthaus soll in Ostermundigen ein modernes Holzhochhaus entstehen, das Arbeiten, Wohnen und Begegnung verbindet. Die Idee dahinter ist ein «Dorf in der Höhe»: Geplant sind Werkstätten, gemeinsam nutzbare Arbeitsplätze (Coworking), ein Café oder eine kleine Gastronomie sowie Wohnungen.

Das Werkstadthaus soll ein lebendiger Treffpunkt werden, der verschiedene Nutzungen unter einem Dach vereint. Das offene und einladende Erdgeschoss schafft Raum für Begegnungen und belebt das Quartier. Gleichzeitig setzt das Projekt auf Nachhaltigkeit: Materialien und Ressourcen sollen möglichst im Kreislauf gehalten und wiederverwendet werden.

Das Gebäude bildet den nördlichen Eingang zum Entwicklungsgebiet rund um den Bahnhof Ostermundigen. Das Bahnhofgebiet ist verankert als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt. Das Holzhochhaus trägt an dieser zentralen und gut erschlossenen Lage dazu bei, den Raum rund um den Bahnhof zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln.

Der Gemeinderat hat die Planung des Werkstadthauses in mehreren Schritten vorangetrieben. Im Sommer 2023 wurde die Bevölkerung im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens einbezogen. Anschliessend prüfte der Kanton die Planungsunterlagen. Aufgrund der kantonalen Rückmeldungen sowie der Klärung verschiedener Fragen – unter anderem zur Parkierung – wurden die Unterlagen überarbeitet.

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» bezweckt die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie qualitätsvolle Neubebauung in verdichteter Bauweise mit gemischter Nutzung. Erst nach Erlangung der Rechtskraft (Beschluss durch die Stimmberechtigten und Genehmigung durch den Kanton) kann ein Baugesuch eingereicht werden.

Die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» besteht aus dem verbindlichen Überbauungsplan und den zugehörigen Überbauungsvorschriften. Weitere Unterlagen sind der Erläuterungsbericht und das Vorprojekt light. Die Inhalte des Erläuterungsberichtes werden in dieser Abstimmungsbotschaft zusammengefasst wiedergegeben.

Volksabstimmung

Bei der Überbauungsordnung «Werkstadthaus» handelt es sich um eine Überbauungsordnung gemäss Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes, für deren Erlass der Grosse Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zuständig ist. Aufgrund der Hochhaus-Bauform und der Bedeutung des Projekts beschloss der Grosse Gemeinderat am 30. April 2026, die Vorlage den Stimmberechtigten zum Beschluss vorzulegen.

ERLÄUTERUNGEN DES GEMEINDERATES

1 GESAMTBETRACHTUNG

1.1 BEDEUTUNG DES PROJEKTES FÜR DIE GEMEINDE UND DIE REGION

Das Werkstadthaus liegt im Wirkungsbereich des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Bahnhof. Es erfüllt damit nicht «nur» eine kommunale und regionale Aufgabe, sondern auch eine kantonale. Das Gebäude leistet einen Beitrag zur Umsetzung der kommunalen Räumlichen Entwicklungsstrategie – keine Einzonungen von Kulturland, sondern eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone. Es setzt damit fast prototypisch das Motto der Räumlichen Entwicklungsstrategie «Mehr Stadt erfordert mehr Dorf und mehr Dorf erfordert mehr Stadt» um: Durch die Entwicklung am zentralen Ort (Bahnhofgebiet) kann das Möslquartier in seiner Struktur und Bedeutung erhalten werden (kein Verdichtungsdruck durch Aufzonung). Auch in Bezug auf die Strategie der Gemeinde zur Nachhaltigkeit leistet das Werkstadthaus seinen Beitrag: der Bau orientiert sich nach den Prinzipien von «cradle to cradle¹»; die Wärmeversorgung erfolgt durch Anschluss an den Wärmeverbund Mösli (bereits bestehend); die Deckung des Strombedarfs soll möglichst weitgehend durch PV-Anlagen erfolgen und das anfallende Meteorwasser soll im Gebäude genutzt werden (WC und Pflanzen).

Das Werkstadthaus befindet sich zudem im Wirkungsbereich des «Möglichkeitsraums» für Hochhäuser gemäss dem regionalen Hochhauskonzept (Richtplan). Es überzeugt aus regionaler Sicht durch den Nutzungsmix und die Absicht der Durchmischung im Gebäude.

1.2 PLANUNGSPROZESS UND QUALITÄTSSICHERUNG

Die Entwicklung des Werkstadthauses ist sorgfältig vorbereitet, initiiert und durchgeführt worden. Die Gemeinde als Planungsbehörde war von Beginn an in den Prozess involviert und um die Sicherstellung der Qualität und die Wahrung der öffentlichen Interessen besorgt.

Der «Startschuss» der Projektentwicklung erfolgte mit der Testplanung Bahnhof im Rahmen der Vorarbeiten zur Räumlichen Entwicklungsstrategie. Auftraggeber der Testplanungen war die Gemeinde als Planungsbehörde. Die Idee des Hochhauses als Auftakt zum Bahnhofgebiet wurde durch die Architektinnen und Architekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner im Rahmen der Testplanung Bahnhof entwickelt und «entstammt» nicht der Grundeigentümerschaft.

Nach Abschluss der Testplanung und der behördenverbindlichen Verankerung des Hochhauses in der Räumlichen Entwicklungsstrategie, wurde zur Qualitätssicherung unter der Leitung des regionalen «Qualitätsteams Hochhauskonzept» ein Werkstattverfahren² durchgeführt. Dieses wurde durch ein Team aus Vertretenden der Gemeinde (Politik und Verwaltung) begleitet. Als Grundlage für die Ausarbeitung der Überbauungsordnung wurde durch die Gremien das Vorprojekt licht verabschiedet.

¹ Bezeichnet ein Konzept der Kreislaufwirtschaft, bei dem Materialien nach ihrer Nutzung möglichst vollständig wiederverwendet werden und so kaum Abfall entsteht.

² Verfahren zur gemeinsamen Entwicklung und Prüfung von Ideen für die zukünftige Gestaltung eines Gebiets oder Projekts.

1.3 PROJEKTENTWICKLUNG

Die Werkstadthaus AG als Grundeigentümerin hat die Absicht, das Werkstadthaus selbst zu realisieren. Das bestehende Gebäude wird rückgebaut und soweit möglich wiederverwertet. Anschliessend wird das Grundstück überbaut. Die Werkstadthaus AG erläutert das Projekt «Werkstadthaus» auf ihrer Website www.werkstadthaus.ch näher.

Es ist vorgesehen, das Baugesuch ca. ein Jahr nach Genehmigung der neuen Planungsinstrumente einzureichen. Die Bauzeit beläuft sich auf ungefähr zwei Jahre.

1.4 WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE FÜR DIE GEMEINDE

Die wirtschaftlichen Aspekte für die Gemeinde unterteilen sich in «einmalige» und in «wiederkehrende» Einnahmen. «Einmalig» sind die Mehrwertabgabe und die anfallenden Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser zu Gunsten der jeweiligen Spezialfinanzierungen.

Bei einer Aufzonung/Umzonung entsteht ein planerischer Mehrwert. Gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe wird ein Anteil von 40% dieses Mehrwertes zugunsten der Gemeinde abgeschöpft. Als «wiederkehrende» Einnahmen kann mit Steuereinnahmen mindestens der zukünftigen Bewohnenden und der Werkstadthaus AG mit Sitz in Ostermundigen gerechnet werden. Es ist zu erwarten, dass nur ein Teil der Bewohnerschaft bereits heute in Ostermundigen ansässig ist.

Durch das Projekt ist mit keinen grösseren Ausgaben zu rechnen. Das Werkstadthaus löst keine Sprungkosten (wie zum Beispiel: ein neues Schulhaus oder eine neue Kläranlage) bei der bestehenden Infrastruktur aus.

2 ÜBERBAUUNGSORDNUNG UND ZONENPLANÄNDERUNG

2.1 ZIELSETZUNG UND BESTANDTEILE

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 Mehrwert generiert. Das Werkstadthaus zeichnet sich aus durch eine im ganzen Haus spürbare Mischung von Arbeiten und Wohnen sowie von gemeinschaftlich genutzten Flächen.

Für die geordnete Entwicklung der Parzelle Nr. 2221 sowie Teile der Parzelle Nr. 1154 muss gestützt auf Art. 67 Baugesetz (BauG) eine Überbauungsordnung mit Zonenplananpassung erarbeitet werden.

Die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» besteht aus den folgenden Bestandteilen:

- Überbauungsvorschriften (grundeigentümerverbindlich);
- Überbauungsplan und Zonenplanänderung (grundeigentümerverbindlich) mit Schnitten (hinweisend);
- Erläuterungsbericht mit Beilagen (hinweisend).

2.2 ÜBERBAUUNGSPLAN

Im Überbauungsplan sind der Baubereich und die gemeinschaftlichen Flächen dargestellt. Die Masse und Verortung basieren auf dem im vorigen Kapitel erläuterten Zielsetzung und Bestandteile. Der Baubereich lässt für das definitive Bauprojekt einen kleinen Spielraum der Positionierung des Gebäudes offen.

2.3 ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Überbauungsvorschriften regeln im Wesentlichen:

- die Bauten und Anlagen – namentlich die maximale Anzahl Vollgeschosse, maximale Gesamthöhe und die maximale oberirdische Geschossfläche;
- die minimalen und maximalen Nutzungsanteile zur Gewährleistung der Nutzungsdurchmischung;
- die Strassenabstandlinie;
- die Grundsätze der Gestaltung;
- der Aspekt der Nachhaltigkeit;
- die Erschliessung und Parkierung;
- die grössere zusammenhängende Spielfläche.

2.4 ZONENPLANÄNDERUNG

Es wird eine Teilzonenplanänderung vorgenommen, welche den Perimeter der Überbauungsordnung «Werkstadthaus» von der Gewerbezone b (Gb) in eine Überbauungsordnung umzont. Die Teilzonenplanänderung und die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» werden im selben Planungsverfahren erlassen.

3 EINSPRACHESITUATION

Die öffentliche Auflage gemäss Artikel 60 Baugesetz (BauG) der Überbauungsordnung «Werkstadthaus» mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan) fand vom 19. November bis 19. Dezember 2025 statt. Es gingen fristgerecht sieben Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen wurden am 14. und 15. Januar 2026 durchgeführt. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden die einzelnen Einspruchepunkte (siehe Erläuterungsbericht, Ziff. 7.3, öffentliche Auflage) diskutiert. Es bleiben sechs Einsprachen aufrechterhalten. Eine Einsprache wurde in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

Die Einsprachen betreffen insbesondere folgende Punkte:

Im Grundsatz bezweifeln die Einsprechenden, dass das «Werkstadthaus» einen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Bahnhofgebietes und zum Quartierleben leistet. Sie beanstanden das Nutzungsmass und dessen Folgen wie Beschattung, Verkehr, Parkierung sowie Abfallentsorgung. Auch befürchteten sie Lärmimmissionen. Zudem erheben sie Einsprache gegen die Möglichkeit der Schaffung eines Gastrobetriebes.

Die Einspruchepunkte betreffen mehrheitlich Artikel, welche auch aus Sicht des Kantons im Rahmen der Vorprüfung als «genehmigungsfähig» beurteilt wurden. Der Entscheid über die aufrechterhaltenen Einsprachen obliegt dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

4 WAS BEWIRKT EIN «JA» ODER EIN «NEIN» DER STIMMBERECHTIGTEN

Wenn die Stimmberechtigten am 27. September 2026 die Vorlage annehmen und damit die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» beschliessen, muss das Planungsgeschäft noch vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt werden. Es entscheidet auch über die aufrechterhaltenen sechs Einsprachen. Nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung tritt die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» in Kraft. Danach können die Bauwilligen bei der Gemeinde das Baugesuch für das Hochhaus einreichen. Wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist, kann mit dem Bau begonnen werden. Mit dem Baubeginn ist frühestens 2028 zu rechnen. Die Bauzeit dauert rund zwei Jahre, 2030 könnte das Werkstadthaus bezugsbereit sein.

Wenn die Stimmberechtigten am 27. September 2026 die Vorlage ablehnen, bleibt die planungsrechtliche Situation die gleiche wie heute. Das heisst, die Parzelle Nr. 2221 und ein Teil der Parzelle Nr. 1154 verbleiben in der Gewerbezone b (Gb). Das Gleichbleiben der planungsrechtlichen Situation bedeutet aber nicht, dass es auf dem Areal keine Veränderungen geben wird. Der Gemeinderat geht davon aus, dass die Grundeigentümerin in diesem Fall eine andere Neuüberbauung des Areals anstreben wird.

STELLUNGNAHME DES GROSSEN GEMEINDERATES

Der Grosse Gemeinderat hat das vorliegende Geschäft in seiner Sitzung vom 30. April 2026 beraten und zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet.

DEBATTE IM GROSSEN GEMEINDERAT

Pro Argumente:

- Das Hochhaus ist von regionaler Bedeutung und entspricht dem Ziel des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes Bahnhof Ostermundigen.
- Der Standort Moosweg 39 gilt als geeigneter Ort für die gewünschte Innenentwicklung und Verdichtung.
- Es handelt sich um eine bereits überbaute Fläche, wodurch kein zusätzlicher Grünraum beansprucht wird.
- Die vielfältige Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Werkstätten, Café) schafft einen lebendigen Begegnungsort und fördert die soziale Durchmischung.
- Das Werkstadthaus wird als soziales und ökologisches Vorzeigeprojekt mit regionaler Ausstrahlung betrachtet; insbesondere die Kreislaufwirtschaft und die nachhaltige Bauweise werden hervorgehoben.
- Das Projekt leistet einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Bahnhofgebiets und zur Attraktivität der Gemeinde.
- Das Werkstadthaus führt zu Einnahmen für die Gemeinde durch die Mehrwertabgabe und Steuereinnahmen.

Contra Argumente:

- Der zusätzlich entstehende Verkehr im Quartier ist kritisch.
- Die vorgesehene Anzahl Parkplätze ist zu knapp.
- Die Abstellflächen (insbesondere Veloabstell- und Lagerflächen) sind noch nicht abschliessend geklärt.
- Die Mitbenutzung der Spielwiese beim Schulhaus Mösli wirft Fragen zur Gleichbehandlung künftiger Projekte auf.

*Mit 32 Ja-Stimmen zu 1 Nein-Stimme
empfiehlt Ihnen der Grosse Gemeinderat*

Zustimmung

zum Geschäft

ANTRAG DES GROSSEN GEMEINDERATES

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie Artikel 32 Absatz 1 Ziffer b der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt Ihnen der Grosse Gemeinderat, es sei folgenden

B e s c h l u s s zu fassen:

Die Überbauungsordnung «Werkstadthaus» und die Zonenplanänderung werden beschlossen.

Ostermundigen, 30. April 2026

NAMENS DES GROSSEN GEMEINDERATES

Der Präsident: Die Ratssekretärin:

sig. Gerhard Zaugg

sig. Saskia Niggli

STIMMLOKAL UND ÖFFNUNGSZEITEN

GEMEINDEBIBLIOTHEK BERNSTRASSE 72

Samstag, 26. September 2026, 16.00 - 18.00 Uhr

Sonntag, 27. September 2026, 10.00 - 12.00 Uhr

BERNSTRASSE 65D ODER SCHIESSPLATZWEG 1

Durch Einwurf der Couverts in die Briefkästen vor den beiden Verwaltungsgebäuden bis spätestens Samstag, 26. September 2026 um 10.00 Uhr.