

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 30. April 2026

Traktanden Nr. 4
Registratur Nr. 10.22.7.4
Axioma Nr. 8108

Ostermundigen, 31. März 2026 / SigMar



Überbauungsordnung «Werkstadthaus» mit Zonenplanänderung; Genehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

Die Vision des Werkstadthauses ist ein Holzhochhaus, mit gestapelten Lebenswelten als vertikales Dorf inklusive Werkstätten, Coworking, Kleingastronomie (Café o.ä.) und Wohnen. Das Werkstadthaus zeichnet sich durch eine im ganzen Haus spürbare Mischnutzung und einem Begegnungsort im durchlässigen Erdgeschoss aus. Das Projekt verfolgt den Ansatz von Cradle to cradle – verpflichtet sich der Kreislaufwirtschaft. Das Werkstadthaus bildet den nördlichen Auftakt der *Zentralen Baustelle 3: Bahnhof* und fördert die visionäre Innenentwicklung am richtigen – weil sehr gut erschlossenen Ort. Dies entspricht dem Ziel des Kantonalen Entwicklungsschwerpunktes Bahnhof Ostermundigen, zu welchem die Arealentwicklung Werkstadthaus gehört.

Im Sommer 2023 führte der Gemeinderat das Mitwirkungsverfahren im Sinne von Artikel 58 kant. Baugesetz (BauG) durch. Danach folgte der Beschluss, die UeO «Werkstadthaus» zur Vorprüfung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR), freizugeben. Der Vorprüfungsbericht lag Mitte 2024 vor, nach einer intensiven Bereinigung der Dokumente aufgrund von Genehmigungsvorbehalten und Klärung von Privatrechtlichem (Parkierung auf Nachbarparzellen), wurde die UeO vom Gemeinderat am 11. November 2025 zur öffentlichen Auflage (November/Dezember 2025) im Sinne von Artikel 60 BauG verabschiedet. Die öffentliche Auflage fand vom 19. November 2025 bis am 19. Dezember 2025 statt. Es gingen fristgerecht 7 Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen wurden am 14. und 15. Januar 2026 durchgeführt. Als Einsprache bleiben 6 Einsprachen aufrechterhalten. Eine Einsprache wurde in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

Die in der Beilage ersichtlichen Dokumente bilden integrierenden Bestandteil der GGR-Botschaft zwecks kantonaler Genehmigung.

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen, die beiliegenden Unterlagen sowie Artikel 56 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei zuhanden der Gemeindeabstimmung der folgende

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

1. Die Überbauungsordnung „Werkstadthaus“ und die Zonenplanänderung werden beschlossen.
2. Dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung wird beantragt, die aufrechterhaltenen Einsprachen abzuweisen.
3. Die Überbauungsordnung „Werkstadthaus“ und die Zonenplanänderung soll in Anwendung von Art. 58 Gemeindeordnung den Stimmberechtigten freiwillig zum verbindlichen Beschluss vorgelegt werden.

2. Erläuterungen

2.1. Bedeutung des Projektes für die Gemeinde und die Region

Das Werkstadthaus liegt im Wirkungsbereich des kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof. Es erfüllt damit nicht «nur» eine kommunale oder regionale Aufgabe, sondern auch eine kantonale. Das Gebäude leistet einen Beitrag zur Umsetzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) - keine Einzonungen von Kulturland, sondern Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzone. Es setzt fast prototypisch das Motto der RES «Mehr Stadt erfordert mehr Dorf und mehr Dorf erfordert mehr Stadt» um: Durch die Entwicklung am zentralen Ort (Bahnhofgebiet) kann das Mösliquartier 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: Bau nach den Prinzipien von «cradle to cradle»; Wärmeversorgung durch Anschluss an den Wärmeverbund Mösli (bereits bestehend); Strombedarf möglichst weitgehend durch PV-Anlagen und Nutzung des Meteorwasser im Gebäude (WC und Pflanzen).

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

2.2. Planungsprozess und Qualitätssicherung

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

Der «Startschuss» der Projektentwicklung erfolgte mit den drei Testplanungen zu den «hot-spots» Tell/Alpenrösli, Dreieck und Bahnhof. Diese wurden im Rahmen der Vorarbeiten zur RES durchgeführt. Auftraggeber der Testplanungen war die Gemeinde als Planungsbehörde. Die Idee des Hochhauses als Auftakt zum Bahnhofgebiet entstand im Rahmen der Testplanung Bahnhof und «entstammt» nicht der Grundeigentümerschaft.

Nach Abschluss der Testplanung und der behördenverbindlichen Verankerung des Hochhauses in der RES, wurde zur Qualitätssicherung unter der Leitung des regionalen

«Qualitätsteams Hochhauskonzept» ein Werkstattverfahren 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 «Richtprojekt light» verabschiedet.

2.3. Projektentwicklung

Die Werkstadthaus AG als Grundeigentümerin hat die Absicht, dass 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.

2.4. Mehrwertverfügung

Bei einer Aufzoning/Umzoning entsteht ein planerischer Mehrwert. Gemäss kommunalem Reglement über die Mehrwertabgabe wird ein Anteil von 40% dieses Mehrwertes zuhanden der Gemeinde abgeschöpft. Die definitive Verfügung erfolgt mit der Genehmigung der Überbauungsordnung. Die betroffene Grundeigentümerschaft hat Kenntnis von der Mehrwertermittlung und dem Entwurf der Mehrwertverfügung und ist damit einverstanden.

2.5. Wirtschaftliche Aspekte für die Gemeinde

Die wirtschaftlichen Aspekte für die Gemeinde unterteilen sich in «einmalige» und in «wiederkehrende» Einnahmen. «Einmalig» ist die Mehrwertabgabe und die anfallenden Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser zu Gunsten der jeweiligen Spezialfinanzierungen. Als «wiederkehrende» kann mit Steuereinnahmen mindestens der zukünftigen Bewohnenden ausgegangen werden. Es ist zu erwarten, dass nur ein Teil der Einwohnerschaft bereits heute in Ostermundigen ansässig ist.

Durch das Projekt ist mit keinen grösseren Ausgaben zu rechnen. Das Werkstadthaus löst keine Sprungkosten bei der bestehenden Infrastruktur aus.

2.6. Einsprachesituation

Die öffentliche Auflage gemäss Artikel 60 Baugesetz der Überbauungsordnung (UeO) „Werkstadthaus“ mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan) fand vom 19. November bis 19. Dezember 2025 statt. Es gingen fristgerecht 7 Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen wurden am 14. und 15. Januar 2026 durchgeführt. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden die einzelnen Einsprachepunkte (siehe Erläuterungsbericht, Ziff. 7.3, öffentliche Auflage) diskutiert. Als Einsprache an sich bleiben 6 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, Abfallentsorgung. Auch befürchteten sie Lärmimmissionen. Zudem erheben sie Einsprache gegen die Möglichkeit der Schaffung eines Gastrobetriebes.

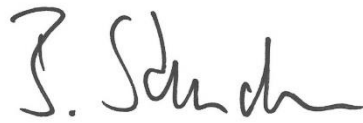
Die Einsprachepunkte betreffen mehrheitlich Artikel, welche auch aus Sicht des Kantons im Rahmen der Vorprüfung als «genehmigungsfähig» angeschaut wurden. Der Entscheid über die aufrecht erhaltenen Einsprachen obliegt dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Der Grosse Gemeinderat beantragt dem AGR die Abweisung der aufrecht erhaltenen Einsprachen (siehe Antrag Punkt 2).

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- UeO Werkstadthaus - Plan und Zonenplanänderung
- UeO Werkstadthaus - Vorschriften
- UeO Werkstadthaus - Erläuterungsbericht
- UeO Werkstadthaus - Vorprüfungsbericht Kanton
- B1: O'mundo Testplanung
- B2: Machbarkeitsstudie
- B3: Vorprojekt light
- B4a: Stellungnahme RKBM
- B4b: Stellungnahme RKBM
- B4c: Stellungnahme RKBM
- B4d: Stellungnahme RKBM
- B4e: Stellungnahme RKBM
- B5: Nachweis Spielfläche
- B6: Mobilitätskonzept
- B7: Entwässerungskonzept
- B8: Aktennotiz AGR
- B9a: Fachbericht Störfallvorsorge
- B9b: Stellungnahme Kant. Laboratorium
- B10a: Fachbericht Lärm
- B10b: Ergänzungen Fachbericht Lärm
- B11: Fachbericht NIS
- B12: Bundartikel
- B13: Checkliste AGR
- B14: Benutzungsordnung Aussenbereiche Schulanlagen
- B16: Nachweis Wohnanteil ESP Bahnhof Ostermundigen
- B17: Bestätigung Wärmeverbundung
- B18: Protokoll GVB Feuerwehr

- B19: Beschattungsdiagramm WSH
- B20: Stellungnahme AÖV zu Lärmvorschriften