

OSTERMUNDIGEN WERKSTADTHAUS NACHWEIS BEFREIUNG GRÖSSERE SPIELFLÄCHE NACH ART. 46A BAUV

Kinderspielplatz und Aufenthaltsbereiche
Einwohnergemeinde Ostermundigen | Kanton Bern
9. Juli 2025



1. EINLEITUNG

Dem Vorhaben Werkstadthaus (WSH) geht mit den Planungen rund um den Bahnhof Ostermundigen eine lange Geschichte voraus. Kurz: bestens erschlossene Areale wie jene um den Bahnhof Ostermundigen sollen verdichtet überbaut werden um die raumplanerischen Synergien zu nutzen. Dazu hat der Kanton den Standort als Entwicklungsschwerpunkt ESP bezeichnet, die Region hat ihn als Möglichkeitsraum für Hochhäuser ausgeschieden. Die SBB startete mit dem Ausbau des Bahnhofs, der Baretower wurde eingeweiht und der Tramanschluss ans Netz der Stadt Bern ist in Realisierung. Ein hoch dynamischer Raum. Mit der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES wird die Entwicklung kommunal legitimiert und konkretisiert. Das Potenzial soll in Nutzen überführt werden. Das Werkstadthaus ist ein wichtiger Mosaikstein in dieser Gesamtstrategie.

Die planerische Ausgangslage ist in vielerlei Hinsicht sehr komplex. So muss gemäss Baugesetz für Wohnbauvorhaben wie das Werkstadthaus eine grössere zusammenhängende Spielfläche realisiert werden. Auf dem Grundsück GB Nr. 2221 des Werkstadthauses kann die Spielfläche aufgrund der geringen Parzellengrösse (1'089 m²) nicht realisiert werden. Für diesen begründeten Fall sieht die Bauverordnung BauV Art. 46a Ausnahmen im Sinne einer Befreiung auf dem eigenen Areal vor. Dazu sind verschiedene Kriterien zu erfüllen. Wie diese erfüllt werden, wird in diesem Bericht dargestellt. Das Wichtigste: in der Nähe muss eine alternative Möglichkeit gesichert sein, damit das Vorhaben genehmigt werden kann. Mit der Spielfläche auf dem Schulareal des Möslis, kann die Spielfläche gesichert werden.

2. AUSGANGSLAGE

In Art. 15 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG) ist festgehalten, dass in Wohnsiedlungen, die aufgrund einer Überbauungsordnung erstellt werden, eine grössere zusammenhängende Spielfläche vorzusehen ist. Die geforderte Spielfläche soll Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen. Gemäss Art. 46 der Bauverordnung (BauV) wird die Grösse der Fläche über die Anzahl der Familienwohnungen (Wohnung mit mindestens drei Zimmern) definiert:

- > 20 und mehr Familienwohnungen 400 m²
- > 30 und mehr Familienwohnungen 500 m²
- > 40 und mehr Familienwohnungen 600 m²

Das Werkstadthaus beinhaltet ein offenes, flexibles Wohnkonzept, welches nicht gänigen Familienwohnungen entspricht. Die Grundrisse und Wohneinteilungen können sich über die Jahre wandeln. Entsprechend ist eine Prognose bezüglich Anzahl Kinder und Jugendlichen im Werkstadthaus schwierig. Trotzdem ist heute davon auszugehen, dass mehr als 40 "Familienwohnungen" realisiert werden.

Nach Art. 46a BauV besteht die Möglichkeit zur Befreiung der Erstellungspflicht der grösseren Spielfläche, wenn in der Nähe des Baugrundstücks eine genügende grössere Spielfläche vorhanden ist. In unmittelbarer Nähe des Areals befindet sich die Schulanlage Mösli sowie der Baretower. Auf dem Schulareal befinden sich mehrere grössere Spielflächen, welche alle die quantitativen und qualitativen Anforderungen erfüllen. Die Schulanlage ist zu Fuss in kurzer Distanz (ca. 200 m) zu erreichen. Ebenso bietet die Spielfläche des Baretowers eine Möglichkeit. Auch diese ist mit einer Distanz von nur knapp 400 m gut erreichbar. In der raumplanerischen Gesamtbetrachtung stellt die Befreiung respektive Auslagerung der Spielfläche eine sinnvolle Lösung dar. Damit kann auf dem Grundsück GB Nr. 2221 des Werkstadthauses auf die Erstellung einer Spielfläche verzichtet werden.

3. ANALYSE BEFREIUNG GRÖSSERE SPIELFLÄCHE

Das Grundstück der **Schule Mösli**, GB Nr. 3306 im Eigentum der Gemeinde Ostermündigen weist einen grosszügigen Aussenraum mit verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsflächen auf. Dazu gehören unter anderem:

- > Rasenspielfeld (ca. 4'600 m²)
- > Hartplatz (ca. 1'100 m²)
- > Rasenplatz (ca. 2'400 m²)

Der **Bäretower**, GB Nr. 1148 liegt im Eigentum der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG und weist eine Spielfläche von ca. 1'900 m² aus.

Die **Kleine Allmend** liegt westlich des Werkstadthauses und ist das weitaus grösste grüne Areal in unmittelbarer Nähe. Es wird von 126'200 m² Rasenplatz und 4'200 m² verwendbarem Rasenspielfeld (Pumptracks Kleine Allmend) ausgegangen.

Die **Dritte Allmend** liegt nordöstlich des Werkstadthauses und wird heute landwirtschaftlich genutzt. Westlich befindet sich jedoch ein Spickel in der Zone für öffentliche Nutzung. Die 2'200 m² grosse Rasenfläche könnte zukünftig leicht umgestaltet und als Rasenspielfeld umgenutzt werden.

Kriterien gemäss BauV Art. 46a	Situation Mösli Schulhausareal	Situation Bäretower	Kleine Allmend	Dritte Allmend
Nähe zum Baugrundstück in der Regel max. 400m	vgl. Abbildung nächste Seite. Die Distanz vom Areal der Überbauung zum Schulhausareal Mösli mit den grösseren Spielflächen beträgt rund 200 m.	vgl. Abbildung nächste Seite. Die Distanz vom Areal der Überbauung zum Bäretower mit den grösseren Spielflächen beträgt rund 400 m.	vgl. Abbildung nächste Seite. Die Distanz vom Areal der Überbauung zur Kleinen Allmend mit den grösseren Spielflächen beträgt rund 350 m.	vgl. Abbildung nächste Seite. Die Distanz vom Areal der Überbauung zur Dritten Allmend mit möglicher grösserer Rasenspielfläche beträgt rund 300 m.
Gut und sicher erreichbar bei verkehrsorientierten Strassen müssen Trottoirs vorhanden sein	vgl. Abbildung nächste Seite. Die grössere Spielfläche ist über die Forelstrasse, welche mit einem breiten Trottoir ausgestattet ist, erreichbar. Die zu überquerende Kreuzung Moosweg / Poststrasse / Forelstrasse wird im Rahmen der Entwicklung Werkstadthaus als fussgänger:innenfreundlicher Platz gestaltet. Die Bantigerstrasse liegt unmittelbar am Areal Schulhaus Mösli und befindet sich in einem Wohnquartier. Die Strasse ist für Fussgänger:innen sicher.	vgl. Abbildung nächste Seite. Die grössere Spielfläche ist über den Moosweg und den Schermenweg erreichbar. Beide verfügen über ein breites Trottoir und sind fussgänger:innenfreundlich. Das Bahnareal wird via Unterführung Moosweg überquert, welche ebenfalls mit einem fussgänger:innenfreundlichen Trottoir ausgestattet ist. Die grössere Spielfläche des Bäretower liegt entlang des Breiteweg.	vgl. Abbildung nächste Seite. Die grössere Spielfläche ist über den Moosweg und den Schermenweg, sowie teils über die Mittelholzerstrasse erreichbar. Alle drei Strassen verfügen über ein breites Trottoir und sind mit Zebrastreifen verbunden. Das Bahnareal wird via Unterführung Moosweg überquert, welche ebenfalls mit einem fussgänger:innenfreundlichen Trottoir ausgestattet ist. Der Weg zur Kleinen Allmend ist sicher und kurz.	vgl. Abbildung nächste Seite. Die grössere Spielfläche ist über das beidseitige Trottoir der Forelstrasse direkt erreichbar. Die Strasse kann an mehreren Stellen über einen Zebrastreifen gequert werden.

Kriterien gemäss Bauverordnung Art. 46a	Situation Mösli Schulhaus-areal	Situation Bäre towers	Kleine Allmend	
		Hinweis: Der gesamte Gleiskörper rund um den Bahnhof Ostermundigen wird in den nächsten Jahren erneuert. In diesem Kontext entsteht auf Höhe des Bahnhofgebäudes eine neue Unterführung für den Langsamverkehr. Zudem beabsichtigt die Gemeinde in den nächsten Jahren eine Umgestaltung der Poststrasse.	Hinweis: Der gesamte Gleiskörper rund um den Bahnhof Ostermundigen wird in den nächsten Jahren erneuert. In diesem Kontext entsteht auf Höhe des Bahnhofgebäudes eine neue Unterführung für den Langsamverkehr. Zudem beabsichtigt die Gemeinde in den nächsten Jahren eine Umgestaltung der Poststrasse.	
Genügend gross min. 600m ²	- Rasenspielfeld, ca. 4'600m ² - Hartplatz, ca. 1'100 m ² - Rasenplatz, ca. 2'400m ²	- Spielfläche, ca. 600 m ²	- Rasenspielfeld, ca. 4'200 m ² - Rasenplatz, ca. 126'200 m ²	- Rasenplatz, ca. 2'200 m ²
Gut ausgerüstet proportioniert und zusammenhängend, eben Rasen oder Hartplatz	Die Aussenanlage der Schule entspricht sämtlichen qualitativen Voraussetzungen. Sie ist zusammenhängend, gut proportioniert und eben. Es sind neben der Hartplatzfläche zusätzliche Rasenflächen vorhanden. Das ganze Areal Schulhaus Mösli ist zusammenhängend und bietet verschiedenste Möglichkeiten für Spiel und Aufenthalt.	Die Aussenanlage des Bäre towers entspricht sämtlichen qualitativen Voraussetzungen. Sie ist zusammenhängend, gut proportioniert und eben. Es sind neben der Hartplatzfläche zusätzliche Rasenflächen vorhanden. Zudem wurde die Spielfläche im Rahmen der Überbauung des Bäre towers bereits auf ihre Qualität geprüft und genehmigt.	Die Kleine Allmend bietet als kleine Schwester der Grossen Allmend einen Raum für jegliche Aktivitäten (Drachen steigen, Spazieren, Ballspiele etc.) und ist in ihrer Funktion als Spielfläche gut proportioniert und zusammenhängend. Der Pumptrack bietet zusätzlich Infrastruktur, welche als Spielfläche genutzt werden kann.	Die Dritte Allmend wird heute landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich befindet sich jedoch ein eingezäunter Bereich in der Zone für öffentliche Nutzung. Dieser kann für jegliche Aktivitäten (Ballspiele, etc.) genutzt werden. Zusätzlich könnten Spielinfrastrukturen realisiert werden.
Bestand, Benützung und Zugänglichkeit Zugänglichkeit an Nachmittag, Abend, Wochenende und während der Ferienzeit Privates Spielfeld: Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde	Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ostermundigen. Es ist keine Dienstbarkeit erforderlich. Mit Weisung des Gemeinderats wird die Zugänglichkeit rechtlich gesichert. Die Aussenanlagen sind gemäss Anlagenutzungsverordnung öffentlich zugänglich. Nur bei ausserordentlichen schulischen Anlässen oder Vermietungen können vereinzelt Sperrzeiten vorkommen. Eine vollständige Belegung der Spielflächen ist jedoch äusserst selten, die Flächen können problemlos nebeneinander genutzt werden.	Die Fläche ist im Eigentum der Helvetia Schweizerische Lebensversicherungs AG. Es ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde notwendig. Die Spielfläche des Bäre towers ist in der Überbauungsordnung Bäre towers als solche ausgewiesen und am Morgen, Nachmittag, Abend, Wochenende sowie in der Ferienzeit öffentlich zugänglich. Der Bestand ist in bester Form und wird regelmässig gepflegt. Deren Benützung ist nach Absprache garantiert.	Die Fläche ist im Eigentum der Stadt Bern und wird von Stadtgrün Bern unterhalten. Der Pumptrack ist eine Anlage des Sportamts der Stadt Bern. Sowohl die Kleine Allmend als auch der Pumptrack sind am Nachmittag, Abend und während der Ferienzeit verfügbar und sind als Flächen der Stadt Bern öffentlich zugänglich. Die Nutzung der Kleinen Allmend als Stellplatz für Personenfahrzeuge bei Grossveranstaltungen und als Übungsgelände der Schweizerischen Armee kommt nur temporär vor.	Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Ostermundigen. Es ist keine Dienstbarkeit erforderlich. Mit Weisung des Gemeinderats wird die Zugänglichkeit rechtlich gesichert. Die Freifläche gehört zum Areal des Gemeindewerkhofs "Mösli". Gemäss Gemeindebaureglement ist die Fläche für öffentliche und private Sport- und Freizeitanlagen von privaten und öffentlichen Betreibern bestimmt.

Fazit Analyse: Befreiung der Erstellung einer grösseren Spielfläche

Das Areal bietet selber keinen geeigneten Standort für die Realisierung einer grösseren Spielfläche. Der in der Nähe gelegene Standort auf GB Nr. 1492 beim Schulhaus wird den Anforderungen allerdings gerecht. Für die grössere Spielfläche werden die oben aufgeführten Kriterien zur Befreiung von der Erstellungspflicht geltend gemacht und es wird demnach auf die Realisierung einer internen grösseren Spielfläche verzichtet.

Rechtliche Sicherung

Im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung wurde die Spielfläche auf der Schulanlage Mösli durch einen Infrastrukturvertrag sichergestellt. Die Eckwerte des Infrastrukturvertrages wurden vom Gemeinderat am XX beschlossen und treten in Kraft sofern die UeO rechtsgültig wird.



Spielfeld
ca. 4'200 m²

Areal Kleine Allmend

Mittelholzerstrasse

Fussweg ca. 350m

Fussweg ca. 400m

Schermenweg

Bahndareal

Moosweg

Werkstadthausareal

Breitweg

Spielfeld
ca. 600 m²

Areal Baretower



Dritte Allmend

Spielfeld
ca. 2'200 m²

Spielfeld
ca. 4'600 m²

Areal Schulhaus Mösl

Fussweg ca. 300m

Forelstrasse

Fussweg ca. 200m

Bantigerstrasse

Moosweg
Poststrasse

00

