



PRA, SigMar / 22.09.2025

## ESP Bahnhof Ostermundigen - Nachweis Wohnanteil

### 1. AUSGANGSLAGE

Im Rahmen der Vorprüfung UeO Werkstadthaus erfolgte von Seite Kanton ein Genehmigungsvorbehalt zur Koordination mit übergeordneten Planungsinstrumenten. Die Abstimmung mit dem übergeordnete Planungsinstrument bezieht sich auf den Kantonalen Richtplan, Massnahmenblatt [MB] C\_04.

Wortlaut Genehmigungsvorbehalt Kanton:

*«Die UeO «Werkstadthaus» sieht neu eine Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen (60 bis 80%) und bedingt eine Umzonung. Im Rahmen des kantonalen Richtplancontrollings`16 wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass im ESP «Ostermundigen Bahnhof» gegenüber dem planungsrechtlichen Zustand eine zusätzliche Wohnnutzung zugelassen werden kann (Massnahmenblatt [MB] C\_04). Hierfür müssen die entsprechenden Nachweise und Anforderungen erbracht bzw. erfüllt werden. Die bestehende Ausrichtung des kantonalen ESP-Programms muss jedoch auch an diesem Standort bestehen bleiben.*

*Gemäss dem MB C\_04 des kantonalen Richtplans müssen die wesentlichen Inhalte der Vorarbeiten zum zusätzlichen Wohnanteil im ESP-Standort in der kommunalen Richt- und/oder Nutzungsplanung für den gesamten ESP-Perimeter behörden- bzw. grundeigentümergebunden gesichert und im Bericht nach Art. 47 RPV offengelegt werden. Somit müssen vorliegend verbindliche Vorgaben zu Nutzungsmass und -art (sowie zu minimalen Nutzungsmassen) für den ESP «Ostermundigen Bahnhof» vertieft geprüft und an geeigneter Stelle präzisiert bzw. verbindlich geregelt werden (bspw. in der RES). Die fehlenden Nachweise zum Wohnanteil im ESP (gemäss MB C\_04) sind vorliegend noch zu erbringen. GV»<sup>1</sup>*

### 2. FESTSETZUNG IN DER KOMMUNALEN RICHTPLANUNG

Der ESP Bahnhof Ostermundigen ist im kantonalen Richtplan ausgewiesen als Standort, in dem auch Wohnnutzungen zulässig sind. Dafür müssen verschiedene Anforderungen in einem kommunalen Planungsinstrument analysiert und festgesetzt werden.

Die wesentlichen Festsetzungen erfolgten in der kommunalen Richtplanung der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), Stand März 2021 (vom Kanton genehmigt) sowie in einzelnen Nutzungsplanungen (z.B. Überbauungsordnung).

Die Gemeinde Ostermundigen hat die räumliche Analyse und Festlegung im Rahmen der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES), Stand März 2021 getätigt. Und festgelegt, dass auf dem gesamten Perimeter min. 50% Dienstleistungs- und Arbeitsnutzung vorgeschrieben ist und im Weiteren Entwicklungsziele der erwünschten räumlichen Entwicklung des gesamten ESPs formuliert. Die Festlegung im RES erfolgte auf Grundlage der Testplanung Zentrale Baustelle Bahnhof, die im Erläuterungsbericht der RES festgehalten wurde.

---

<sup>1</sup> Genehmigungsvorbehalt aus Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV vom 20. August 2024.

Ausschnitt aus Erläuterungsbericht zur Zentralen Baustelle Bahnhof:

«Der Perimeter der zentralen Baustelle deckt sich im Wesentlichen mit dem Perimeter des kantonalen wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts Dienstleistung (ESP-D) [sic] welcher primär die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiven Arbeitsplätzen bezweckt, im Falle Bahnhof Ostermundigen aber auch Wohnnutzungen zulässt. Der gesamte Perimeter eignet sich aufgrund der Ergebnisse für eine Mischnutzung wertschöpfungsstarker Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen (min. 50% über Gesamtperimeter) sowie ortsangepasster Wohnangebote. Im Sinne eines attraktiven und belebten zentralen Ortes und veränderbaren Markt- und Umsetzungsbedingungen ist zwingend eine substanzielle Nutzungsdurchmischung und (Nutzungs-) Flexibilität anzustreben. Insbesondere die westliche Seite der Bahngleise eignet sich für Wohnnutzungen. Östlich der Bahngleise ist die Eignung für Wohnen als Zusatznutzungen im Einzelfall u. a. in Abhängigkeit der Gebäudetypologie / Gebäudetiefe auszuloten. Dabei sind Anteile von Wohnnutzungen grundsätzlich in allen Baufeldern – aber mit zunehmendem Gewicht von Nord nach Süd entlang der Bahnlinie – denkbar.

Weiter sind generell zur Stärkung der Bernstrasse als kleinstädtische Lebensader mit einer hohen Dichte sowie entlang der massgebenden öffentlichen Räume und Quartierachsen in den Erdgeschosses Publikumsnutzungen und Kollaborationsflächen mit einem hohen Öffentlichkeitscharakter zu verorten.»<sup>2</sup>

Im Rahmen der RES wurde zudem auch eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innentwicklungspotenziale in der Gemeinde erstellt und Wohnstandort-Alternativen im gesamten Gemeindegebiet geprüft und festgelegt. Sowie ausgewiesen, dass keine zusätzliche Einzonung von Bauland für Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung im Dienstleistungsbereich ausserhalb des ESP-Perimeters absehbar ist.

### 3. AUSWEIS NUTZUNGSMIX ÜBER GESAMTPERIMETER ESP BAHNHOF

Gemäss aktuellem Planungsrecht wurden die festgesetzten Anteile des Nutzungsmixes untersucht und ausgewertet. Es kann festgehalten werden, dass der Anteil Wohnen rund 40% beträgt und der Anteil Arbeiten rund 60 % (siehe *Tabelle 1: Geschossfläche ESP-Perimeter gemäss aktuellem Planungsrecht*). Die Verortung der Planungsinstrumente ist in der *Abbildung 1: Perimeter ESP Bahnhof Ostermundigen: Übersicht Planungsinstrumente* ersichtlich.

*Tabelle 1: Liste Geschossfläche ESP-Perimeter gemäss aktuellem Planungsrecht*

Nr.	Ort	GFo [m2] <sup>3</sup>	Anteil Wohnen [m2] <sup>4</sup>	Anteil Wohnen in %	Anteil Arbeiten in %
1	UeO Poststrasse Süd B1 (TCS) (überlagert ZPP 27, Sektor D)	15000	0	0%	100% (Dienstleistung, Gastronomie, Verkauf)
2	UeO Poststrasse Süd B2 (überlagert ZPP 27, Sektor D)	1100	737	66.67%	33.33%

<sup>2</sup> RES Erläuterungsbericht März 2021, Testplanung Zentrale Baustelle 3 Bahnhof Schlussbericht, Seite 199.

<sup>3</sup> Die Vorgaben der ZPPS in BGF wurde zur Simplifizierung 1:1 übertragen in GFo.

<sup>4</sup> Es wurde aus den bisherigen Vorgaben und Testplanungen je mit dem max. Wohnungsanteil gerechnet.

					(Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie)
3	UeO Werkstadthaus	10800	8640	80%	20% (Arbeits- und Dienstleistungsnutzung)
4	ZB 3.5 (Teilgebiet E&F)	12000	8040	66.67%	33.33% (Arbeiten)
6	ZPP Nr. 27 Bahnhof A	12500	0	0%	100% (Gewerbe und Dienstleistung)
7	ZPP Nr. 27 Bahnhof B	4000	0	0%	100% (Gewerbe und Dienstleistung)
8	ZPP Nr. 29 Schermenweg	7500	5025	66.67%	33.33% (Gewerbe und Dienstleistung)
9	ZPP Nr. 31 Güterareal	8000	5280	66.67%	33.33% (Gewerbe und Dienstleistung)
<b>Total</b>		<b>70900</b>	<b>27722</b>	<b>39.10%</b>	<b>60.90%</b>

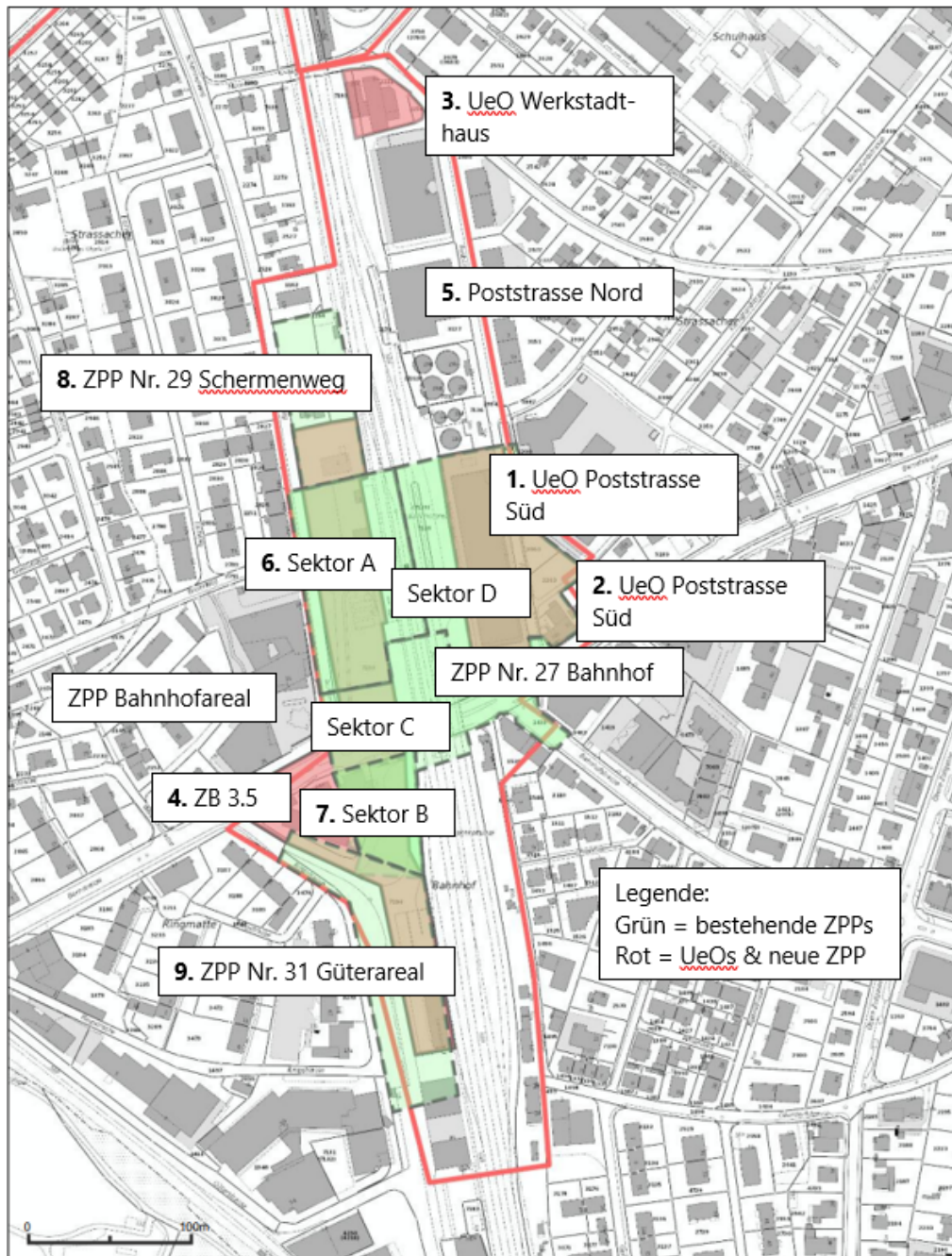


Abbildung 1: Perimeter ESP Bahnhof Ostermündigen: Übersicht Planungsinstrumente