



# **ÜBERBAUUNGSORDNUNG "WERKSTADTHAUS" NACH ART. 88 BAUG**

Genehmigung

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV**

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

20. Februar 2026





<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>7</b>
1.1 Testplanung	7
1.2 Räumliche Entwicklungsstrategie	7
1.3 Absicht der Grundeigentümerin	7
1.4 Vision Werkstadthaus	8
1.4.1 Quartier	8
1.4.2 Wohnen	8
1.4.3 Teilen statt Besitzen	9
1.4.4 Mitwirken und Gestalten	9
1.4.5 Coworking und Werkstatt	9
1.4.6 Digitale und analoge Vernetzung	9
1.5 Städtebauliche Herleitung	10
1.6 Lage	12
1.7 Hochpunkt verifiziert	13
<b>2. Planungsprozess und Qualitäts-sicherung im Dialog</b>	<b>14</b>
2.1 Aufbauorganisation	14
2.1.1 Projektleitung	14
2.1.2 Sparringteam	14
2.1.3 Qualitätsteam Hochhaus der Regionalkonferenz Bern-Mittelland	15
2.1.4 Fachgruppe Bau und Gestaltung (Ausschuss)	15
2.1.5 Planungskommission	15
2.1.6 Fachplaner	15
2.2 Ablauforganisation	16
2.3 Inhaltliche Erarbeitung in Etappen	17
2.3.1 Stresstest 2020	17
2.3.2 Machbarkeitsstudie 2022	18
2.3.3 Vorprojekt light 2023	18
2.4 Einbezug der Nachbarschaft	19
<b>3. Übergeordnete raumplanerische Rahmenbedingungen</b>	<b>21</b>
3.1 Nationale Rahmenbedingungen	21
3.1.1 Bundesinventare und Schutzgebiete	21
3.1.2 Ausbau Schweizerische Bundesbahn 2035	22
3.2 Kantonale Rahmenbedingungen	22
3.2.1 Kantonaler Richtplan	22

3.2.2	Bauinventar und Baugruppen	22
3.3	Regionale Rahmenbedingungen	23
3.3.1	Hochhauskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland	23
3.3.2	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland	23
3.4	Kommunale Rahmenbedingungen	24
3.4.1	Räumliche Entwicklungsstrategie RES	24
3.4.2	Wohnanteil innerhalb ESP Bahnhof	25
3.4.3	Bestehende Grundordnung	25
3.4.4	Planungsmehrwert	28
<b>4.</b>	<b>Vorprojekt light</b>	<b>29</b>
4.1	Architektur, Gestaltung und Klima	29
4.2	Aussenraum	31
4.3	Ökologie als Dimension der Nachhaltigkeit	32
4.4	Soziales und Ökonomie als Dimensionen der Nachhaltigkeit	32
<b>5.</b>	<b>Planungsmassnahmen</b>	<b>34</b>
5.1	Teilzonenplanänderung	34
5.2	Aufbau und Bestandteile der UeO "Werkstadthaus"	34
5.3	Überbauungsvorschriften	34
5.3.1	Planungszweck	34
5.3.2	Bauten und Anlagen	34
5.3.3	Strassenabstandslinie	35
5.3.4	Gestaltung	35
5.3.5	Nachhaltigkeit	36
5.3.6	Erschliessung und Parkierung	37
5.3.7	Grössere zusammenhängende Spielfläche	37
5.4	Überbauungsplan	38
<b>6.</b>	<b>Relevante Auswirkungen auf Raum und Umwelt</b>	<b>40</b>
6.4	Qualitätssicherung	40
6.5	Abstimmung mit den übergeordneten Tätigkeiten	41
6.6	Orts- und Landschaftsbild	41
6.7	Biotop-, Arten und Landschaftsschutz	41
6.8	Verkehr und Mobilität	42
6.9	Versorgung, Entsorgung und Meteorwasser	42
6.10	Energie und Nachhaltigkeit	42
6.11	Schattenwurf	43

6.12	Störfall	43
6.13	Lärm	44
6.14	NIS	45
<b>7.</b>	<b>Planerlassverfahren</b>	<b>46</b>
7.1	Information und Mitwirkung	46
7.2	Vorprüfung	46
7.3	Öffentliche Auflage	46
7.4	Beschluss	46
	<b>Beilagen</b>	<b>47</b>

# VORWORT

## Warum ein Hochhaus und warum so hoch?

Rund um den Bahnhof Ostermundigen findet eine bauliche Entwicklung statt. So legt es die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde behördenverbindlich fest. Das Gebot der haushälterischen Bodennutzung hält an diesem bestens erschlossenen Ort zur optimalen Ausnützung an. Der Baretower und das TCS-Gebäude setzen dabei den neuen Massstab, weitere ähnlich dimensionierte Gebäude sind auch entlang der Poststrasse möglich. Die Mehrnutzung des Gebiets ermöglicht einen neuen Nutzungsmix und bietet die Chance zur Belebung.

Optisch sollen die Gebäude an der Poststrasse über die Höhe einen Abschluss im neuen Gebäude am Moosweg finden. Dieser Bau, das sogenannte Werkstadthaus (WSH), wird deutlich weniger hoch sein als 100.0 m, er hat sich also klar dem Baretower unterzuordnen. Dieser ist und bleibt der "Chef" im neuen Bahnhofgebiet.

Die Idee der sozialen Durchmischung kulminiert im WSH. Damit das im Sinne einer umfassend verstandenen Nachhaltigkeit gelingt, müssen folgende Faktoren erfüllt sein: **Sozial** ist eine bestimmte Anzahl Menschen erforderlich, die hier sowohl wohnen wie arbeiten; dazu braucht es Raumhöhen, die eine flexible Gestaltung gewährleisten (bspw. Atelier mit Schlafgalerie). **Wirtschaftlich** ist eine minimale nutzbare Fläche nötig, die sich vermieten lässt. **Ökologisch** muss das Gebäude nach den Grundsätzen von "Cradle-to-Cradle" errichtet und betrieben werden und damit einen möglichst kleinen ökologischen Fussabdruck aufweisen. Aus den Überlegungen zum Städtebau und zur Nachhaltigkeit ergibt sich die benötigte maximale Fassadenhöhe von 69.0 m.

# 1. AUSGANGSLAGE

Das erste Kapitel dient der Beschreibung der Grundlagen für die Erarbeitung der Überbauungsordnung (UeO) "Werkstadthaus". Diese wurden im Dialog und durch im Kern demselben Bearbeitungsteam mit unterschiedlichen Fachgremien (vgl. Kapitel 2.1) erarbeitet.

## 1.1 Testplanung

Der Ursprung der Idee stammt aus der Testplanung "Entwicklung zentrale Baustelle 3 Bahnhof". Diese wurde 2020 von der Gemeinde Ostermündigen im Rahmen der ersten Phase der Ortsplanungsrevision (OPR) lanciert. Das Bearbeitungsteam kam zum Schluss, dass am nördlichen Ende der Poststrasse zur Orientierung und als Abschluss ein städtebaulicher Akzent in Form eines hohen Punktbaus sinnvoll ist. Der Schlussbericht zur Testplanung ist als Beilage 1 angefügt.

## 1.2 Räumliche Entwicklungsstrategie

Das Ergebnis der Testplanung wurde mit der RES (vgl. Kapitel 3.4) als kommunaler Richtplan verankert. Im Rahmen dessen wurde auf der Parzelle Nr. 2221 am Moosweg 39 ein unausgefüllter Stern gesetzt. Ein Blick in die Legende erklärt: Nach erfolgreichem Nachweis soll ein weiterer Hochpunkt das Ortsbild der Gemeinde ergänzen. Die RES kann unter [www.omundo.ch](http://www.omundo.ch) eingesehen werden.

## 1.3 Absicht der Grundeigentümerin

Beim Erwerb der Parzelle Nr. 2221 durch die Qubik AG lag diese in der Gewerbezone b (Gb) (vgl. Kapitel 3.4). Mit der RES ergab sich nun die Möglichkeit, ein Hochhaus zu bauen. Doch für welche Nutzung sollte dies gebaut werden? Aus der städtebaulichen Idee entwickelte die Grundeigentümerin ein erstes grobes Bild des WSH.

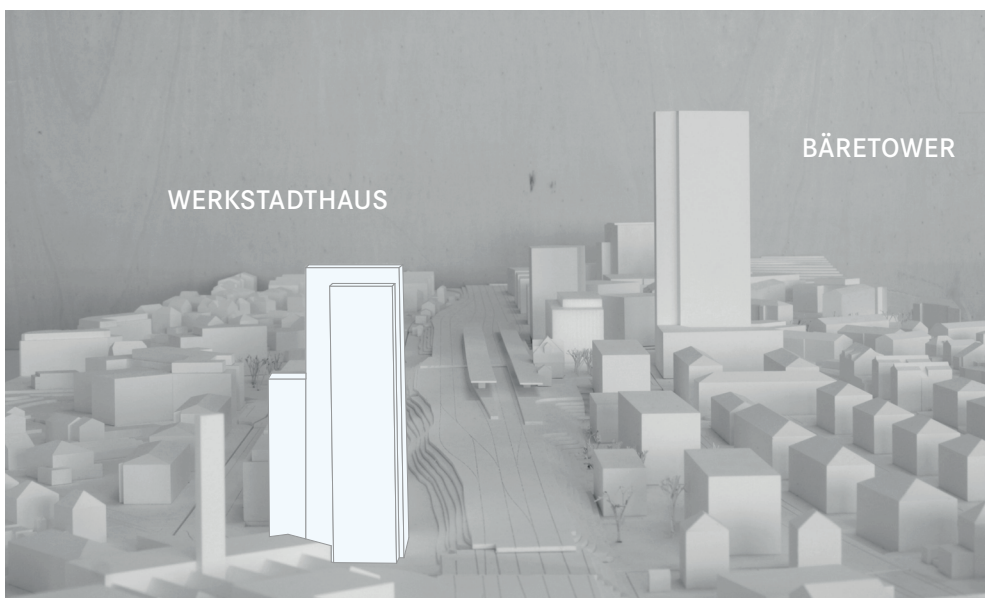


Abb. 1: Situation Hochpunkt aus der Machbarkeitsstudie (vgl. Kapitel 2.3) (SSA Architekten, 2021)

## 1.4 Vision Werkstadthaus

Die Vision des WSH erzählt von einem vertikalen Dorf mit Werkstätten, Coworking, Fab-lab, Gastronomie und Wohnen mit Freizeitangeboten. Das WSH zeichnet sich durch eine im ganzen Haus spürbare Mischnutzung, gemeinschaftlich genutzte Flächen aus. Zudem wird durch gemeinschaftliche Nutzungen im durchlässigen Erdgeschoss ein Begegnungsort für das Quartier geschaffen. Das WSH wird in Anlehnung an den ökologischen Kreislaufgedanken von Cradle-to-Cradle konzipiert und gebaut.



Abb. 2: Moodbilder WSH (Quadrat AG, 2023)

### 1.4.1 Quartier

Das WSH hat den Anspruch als eigenständiges, kleines Dorf zu funktionieren. Zudem will es mit seiner Nutzungsvielfalt einen wichtigen Mehrwert für die angrenzenden Quartiere westlich und östlich der Bahn bieten und nicht nur im Erdgeschoss entsprechende Nutzungsangebote enthalten.

### 1.4.2 Wohnen

Die Zukunft des Wohnens wird vielfältiger, flexibler und individueller. Die Grenzen verschwimmen zwischen Wohnen und Arbeiten, Beruf und Freizeit, öffentlich und privat, Familien- und Freundeskreis. Im WSH entsteht Platz für die Wohnformen von heute und morgen. Die Räumlichkeiten werden nach den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner genutzt, umgenutzt oder verändert. Gewohnt wird voraussichtlich im Mietverhältnis.

#### **1.4.3 Teilen statt Besitzen**

Die gemeinschaftliche Konsumkultur hat das Potenzial, den Ressourcenverbrauch jedes Einzelnen zu senken und gleichzeitig die Lebensqualität zu erhöhen. Im WSH teilt man Werkzeuge, Küchen- und Sportgeräte. Gemeinschaftlich genutzte Räume wie bspw. Waschräume bieten nebst ihrer logischen Funktion des Waschens einen Raum für Treffen und Austausch.

#### **1.4.4 Mitwirken und Gestalten**

Die Menschen im WSH sind eine Gemeinschaft. Sie vernetzen sich während der Arbeit im Coworking oder begegnen sich in den Gemeinschaftsräumen. Sie nutzen diverse Services im Haus und können selbst Dienstleistungen wie beispielsweise Kinderbetreuung, Steuererklärung ausfüllen oder Bügelservice anbieten.

#### **1.4.5 Coworking und Werkstatt**

Im WSH wird gewohnt und gearbeitet. Die Werkstatt, der Coworkingspace und das Fablab werden auch von externen Personen genutzt und betreut. So ist eine bunte Mischung aus Lebenskulturen garantiert.

#### **1.4.6 Digitale und analoge Vernetzung**

Besucherinnen und Besucher sowie Bewohnerinnen und Bewohner werden sich vor Ort begegnen, aber sie werden sich auch digital austauschen. Eine App bietet den Menschen die Möglichkeit, Services zu buchen, Kontakte zu pflegen und von der Gemeinschaft zu profitieren.

Weitere Erläuterungen zum WSH finden sich unter [www.werkstadthaus.ch](http://www.werkstadthaus.ch).

## 1.5 Städtebauliche Herleitung

Aus der bisherigen ortsbaulichen Entwicklung wird deutlich, dass das Grundstück am Moosweg bereits früh alleine funktionieren musste bzw. konnte und in dem Sinne als Solitär gesehen werden kann. Heute wichtige Strassen (Poststrasse, Forelstrasse) sind erst zu einem späteren Zeitpunkt (nach 1950) erstellt worden.

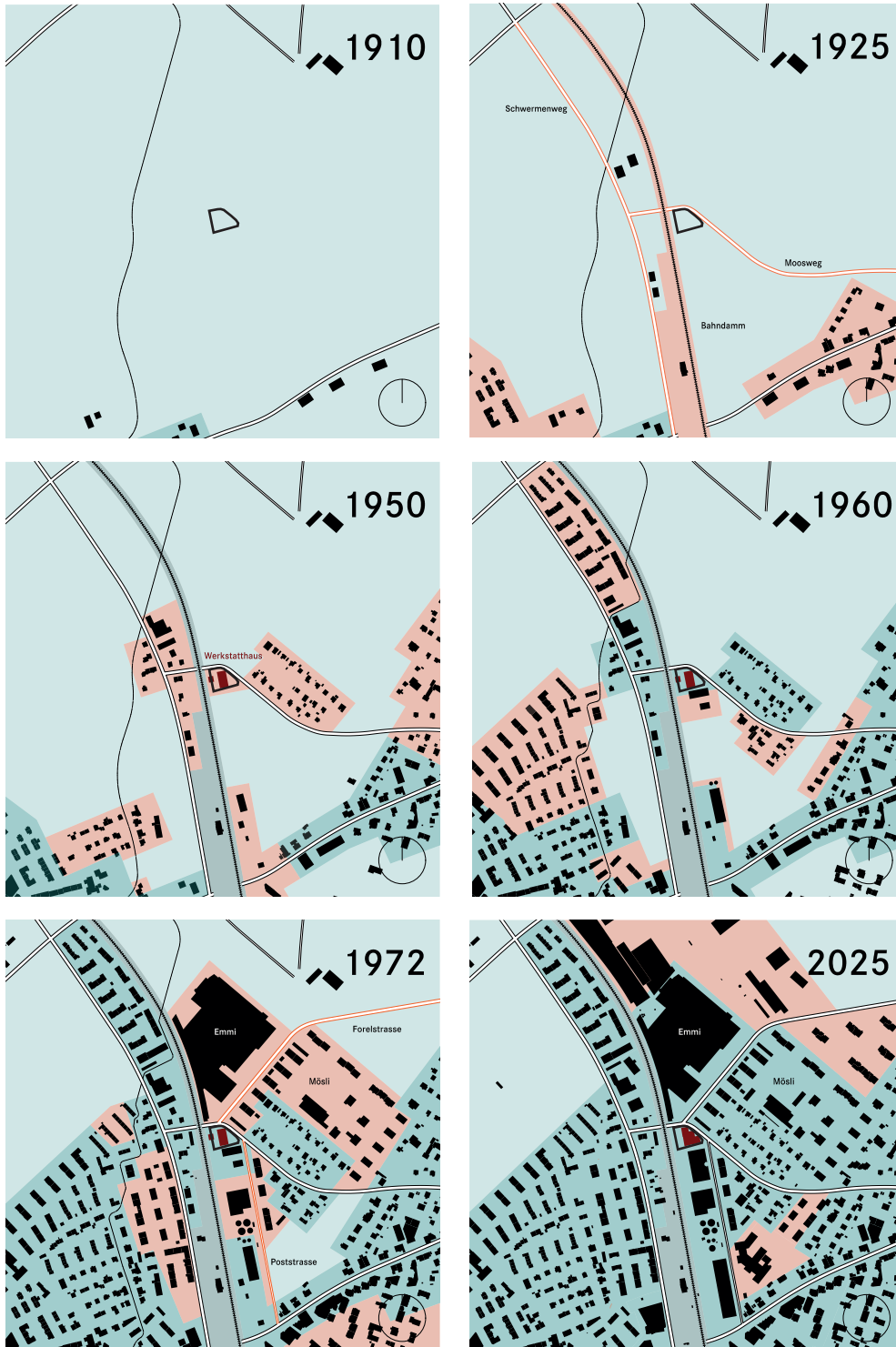


Abb. 3: Städtebauliche Entwicklung (Panorama AG, 2023)

Als Solitärparzelle im städtebaulichen Kontext bietet sich der Ort für einen Hochpunkt an. Im sozialräumlichen Kontext ist die innovative Nutzungsidee des WSH richtig eingebettet. Mit seiner gemeinschaftsorientierten Funktion übernimmt das WSH eine Scharnierfunktion zwischen den angrenzenden Nutzungen (Dienstleistungen, Wohnquartiere und Industriezonen), mit seiner Höhe schafft es städtebaulich einen überzeugenden Abschluss des Entwicklungsperimeters "Bahnhofareal" gegen Norden. Das Entwicklungsareal des WSH wird weiterhin als Solitär betrachtet, wobei der Aussenraum die Klammer innerhalb des Entwicklungsperimeters bildet. Dabei formt der Bahndamm mit seiner ökologischen Vernetzungsfunktion im Westen und die Baumreihe entlang der Poststrasse im Osten den Abschluss.

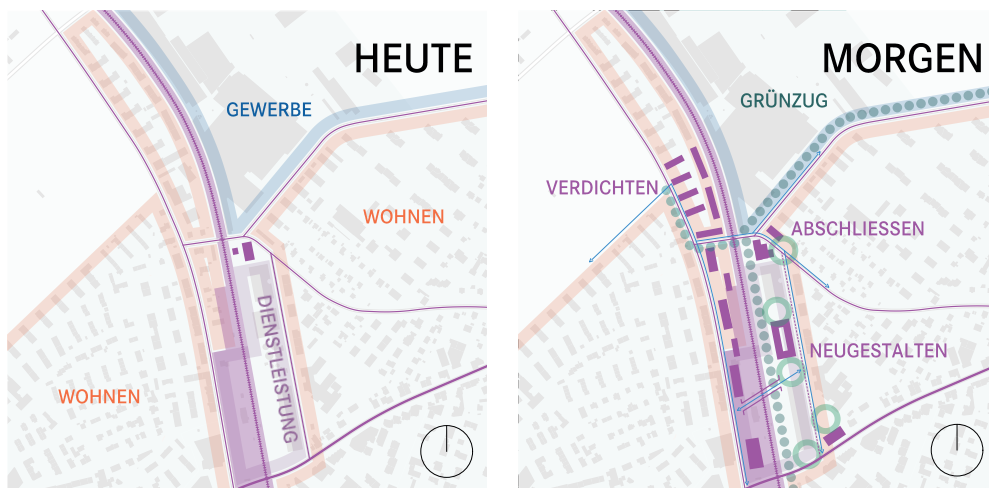


Abb. 4: Aussenraum Entwicklungsperimeter entlang des Bahndamms heute und morgen (Panorama AG, 2023)

## 1.6 Lage

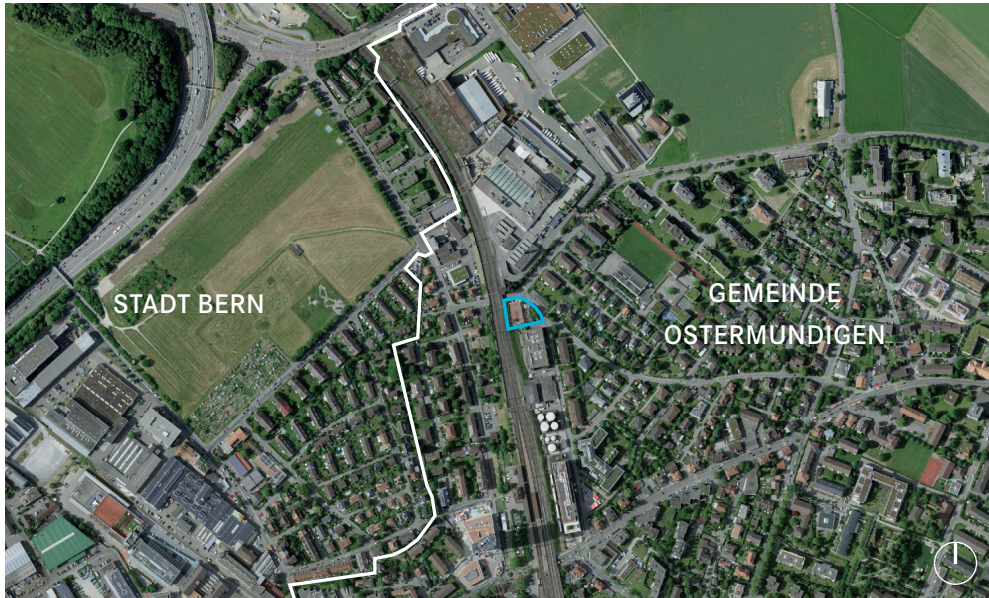


Abb. 5: Orthofoto mit der Lage des Entwicklungsareals WSH am Moosweg 39, f.M. (admin.ch, 2022)

Die Parzelle Nr. 2221 liegt am Moosweg 39 und befindet sich im nordwestlichen Dorfteil der Gemeinde Ostermundigen. Das WSH markiert den Rand des Siedlungskerns. Es bildet das Scharnier zwischen Bahngleisen, Wohnarealen, Dienstleistungen und Industrie. Einerseits grenzt das Entwicklungsareal WSH an Bahngleise der SBB, andererseits ist südlich des Areals das Statthalteramt und nördlich die Emmifabrik als Auftakt zur Industriezone. In östlicher Richtung, auf der gegenüberliegenden Seite des Mooswegs, sind ein- bis zweigeschossige Wohngebiete. Durch die Lage gegenüber dem Bahnhof ist das Entwicklungsareal WSH sehr gut erschlossen und bestens erreichbar.

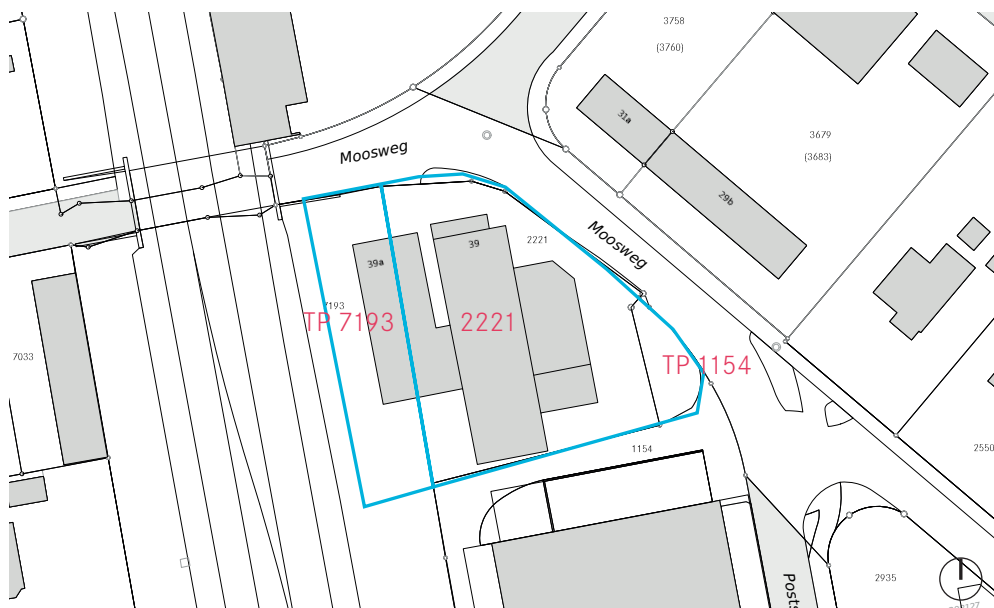


Abb. 6: Ausschnitt amtliche Vermessung, f.M. (Panorama AG, 2022)

Auf dem Entwicklungsareal WSH befindet sich ein zwischengenutzter Wohn- und Gewerbebau. Das Entwicklungsareal umfasste ursprünglich die zurzeit ein- und zweigeschossig bebaute Parzelle Nr. 2221 mit einer Fläche von 1'089 m<sup>2</sup>, die Teilparzelle (TP) Nr. 7193 mit einer Fläche von 225 m<sup>2</sup> sowie die Teilparzelle Nr. 1154 mit einer Fläche von 90 m<sup>2</sup>. Im Laufe des Prozesses hat sich das Entwicklungsareal jedoch um die Teilparzelle Nr. 7193 reduziert.

## 1.7 **Hochpunkt verifiziert**

Mit der RES wurde behördenverbindlich festgelegt, dass rund um den Bahnhof eine bauliche Entwicklung stattfinden soll. Mit dem Bau des Baretowers und des TCS-Gebäudes wurde dabei bereits ein neuer Massstab gesetzt. Entlang der Poststrasse sind gemäss RES weitere Gebäude in einem ähnlichen Massstab möglich. Aus städtebaulicher Sicht muss die liegende Baumasse entlang der Bernstrasse gemäss RES eine sich in die Höhe entwickelnden Abschluss am Moosweg finden. Dieses Gebäude muss sich, in seiner Höhenentwicklung, klar dem ca. 100.0 m hohen Baretower unterordnen. Kumulationspunkt der neuen sozialen Durchmischung ist die Idee des WSH. Diese Idee soll zukünftig die städtebaulich entwickelte Hülle am Moosweg mit Leben füllen.

Mit dem Vorprojekt light (vgl. Kapitel 4) wurde im Dialog mit dem Qualitätsteam Hochhaus der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) die folgenden Erfolgsfaktoren definiert: Sozial braucht es eine gewisse Masse an Menschen, welche an diesem Ort wohnen und arbeiten. Es braucht Raumhöhen, welche eine flexible Gestaltung gewährleisten können (bspw. Atelier mit Schlafgalerie). Ökonomisch braucht es genügend vermietbare Flächen. Ökologisch soll das Gebäude anlehnend an die Grundsätze von Cradel-to-Cradel errichtet und betrieben werden und damit einen möglichst kleinen ökologischen Fussabdruck aufweisen. Werden die städtebaulichen und die Nachhaltigkeitsüberlegungen überlagert, ergibt sich die benötigte maximale Gesamthöhe von 69.0 m.

Diese Eckpunkte werden mit der UeO "Werkstadthaus" (vgl. Kapitel 5) allgemeinverbindlich geregelt.

## 2. PLANUNGSPROZESS UND QUALITÄTSSICHERUNG IM DIALOG

Ein Hochhaus stellt im baulichen Kontext von Ostermundigen eine Ausnahme dar. Entsprechend sorgfältig und achtsam muss der Planungsprozess gestaltet werden, um die notwendige Qualität dieses Bauwerks zu sichern. Die Qualitätssicherung des Entwicklungsareals WSH fand mit der Testplanung statt. Diejenige der Parzelle Nr. 2221 erfolgt durch das Weiterführen des Dialogs (Kennzeichen der Testplanung). Die Qualitätssicherung erfolgt in folgenden Etappen:

- > Stresstest (sozialräumliche Überprüfung der Eignung des Standorts)
- > Machbarkeitsstudie (städtebauliche Überprüfung der Eignung des Standorts Teil 1)
- > Vorprojekt light (Städtebauliche Überprüfung der Eignung des Standorts Teil 2)

### 2.1 Aufbauorganisation

#### 2.1.1 Projektleitung

Der gesamte Prozess wurde durch die folgende Projektleitung geführt:

Name	Funktion	
Thomas Iten	Gemeindepräsidium	Gemeinde Ostermundigen
Claudia Hauswirth	Gemeindeplanung	Gemeinde Ostermundigen
Dan Hodler	Bauherrschaft	Qubik AG
Res Wyss-Oeri	Prozessbegleitung	ehem. Panorama AG
Livia Kälin	Raumplanung / Prozessbegleitung	Panorama AG
Christof Tscharland	Raumplanung / Prozessbegleitung	Panorama AG

#### 2.1.2 Sparringteam

Das Sparringteam wurde bereits im Rahmen des Stresstests (vgl. Kapitel 2.3) zusammengestellt und begleitete das Bearbeitungsteam punktuell bis und mit Vorprojekt light. Geplant ist, dass dieses auch im weiteren Verlauf der Projektentwicklung fachspezifische Anstösse, Inputs und Rückmeldungen geben wird. Es stellt in dem Sinn die "interne" Qualitätssicherung sicher.

Name	Funktion	
Marco Ryter	Städtebau	Bauart Architekten Planer AG
Hanspeter Bürgi	Architektur	Berner Fachhochschule
Barbara Messerli	Soziologie	Schule für Gestaltung
Simon Kunz-Haaf	Planungskommission	Gemeinde Ostermundigen

### 2.1.3 Qualitätsteam Hochhaus der Regionalkonferenz Bern-Mittelland

Das Qualitätsteam Hochhaus der RKBM begleitete den Prozess vom Stresstest, der Machbarkeitsstudie und des Vorprojekts light bis in die Umsetzung der Resultate in die UeO "Werkstadthaus" mit dem Fokus auf den Städtebau und die Idee WSH (Grund für Zusage von Hochhaus an diesem Ort).

Name	Funktion	
Mathis Güller	Architektur/Städtebau	Güller Güller architecture urbanism
Hans Naef	Wirtschaft	Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen
Franz Romero	Architektur	Romero Schaeffle Partner Architekten
Andy Schönholzer	Landschaftsarchitektur	Westpol Landschaftsarchitektur
Barbara Emmenegger	Sozialraum	Soziologie & Raum
Andrea Schemmel	Raumplanung	RKBM
William Barbosa	Raumplanung	RKBM

### 2.1.4 Fachgruppe Bau und Gestaltung (Ausschuss)

Der Ausschuss der Fachgruppe Bau und Gestaltung der Gemeinde Ostermundigen ist Teil des Dialogverfahrens. Sie wurde im Zusammenhang mit der gestalterischen und nutzungsfunktionalen Beurteilung des Vorprojekt lights beigezogen. Die Fachgruppe ist in der Gemeinde Ostermundigen für die Qualitätssicherung der Bauprojekte zuständig. Es fanden bisher drei Sitzungen statt, an denen die aktuellen Projektstände vorgestellt und diskutiert wurden. Das Bearbeitungsteam erhielt durch den Austausch mit der Fachgruppe wertvolle Inputs in Bezug auf die Gestaltung, die Machbarkeit der Nutzungsidee, den Aussenraum und die Einbettung des WSH in Ostermundigen. Die Fachgruppe Bau und Gestaltung begleitet das Projekt WSH bis zum Bauabschluss.

### 2.1.5 Planungskommission


Die Planungskommission der Gemeinde Ostermundigen ist zuständig für die Planungsinstrumente der Gemeinde. Sowohl das Vorprojekt light als auch die UeO "Werkstadthaus" wurden der Planungskommission im Rahmen von drei Kommissionssitzungen vorgestellt und diskutiert. Diese verabschiedete die UeO "Werkstadthaus" zuhanden der Mitwirkung, der Vorprüfung und der Auflage.

### 2.1.6 Fachplaner

Im Verlauf der etappenweise Erarbeitung wurden zu einzelnen Themen Fachplaner hinzugezogen, um für das Projekt WSH sowie die UeO "Werkstadthaus" relevante Berichte und Konzepte zu erstellen (Fachberichte siehe Beilagen).

Name	Funktion	
Adam Hasenfratz	Lärm	Grolimund + Partner AG
Luzi Bergamin	Störfall	ecolot GmbH
Jürg Tschumi	NIS	Enotrac AG
Stefan Gantenbein	Mobilität	Rudolf Keller & Partner
Fabian Scherer	Entwässerung	GEOTEST AG



Herbst 2025	Sommer 2026
<p><b>Öffentliche Auflage</b></p> <p>Auflageakten</p> <p>Öffentliche Auflage</p> <p>Beurteilung der eingegangenen</p> <p>Einsprachen</p> <p>Einigungsverhandlungen</p>  <p>Auflageakten, Verhandlungen</p>	<p><b>Beschluss und Genehmigung</b></p> <p>Beschluss durch den Gemeinderat (GR)</p> <p>Beschluss durch den grossen Gemeinderat (GGR)</p> <p>Genehmigung Kanton</p> <p>Erstellung digitale Daten durch Geometer</p> <p>Erstellen der Genehmigungsakten und Einreichung Kanton</p> <p>Genehmigungsakten, Beschluss</p>

## 2.3 Inhaltliche Erarbeitung in Etappen

### 2.3.1 Stresstest 2020

Dreh- und Angelpunkt des Hochhauses ist die Idee des WSH, welche einem Stresstest unterzogen wurde. Dieser wurde von der Arbeitsgemeinschaft Büro für Soziale Plastik aus Bern und dem Büro für Utopien aus Burgdorf durchgeführt. Das Ziel bestand darin, eine Identitätsanalyse mit Einbezug der Nachbarschaft auf Quartierstufe durchzuführen und so herauszufinden, ob der Ort für die Idee und Programmierung des WSH geeignet ist. Die Identitätsanalyse zeigte, dass das WSH nur funktionieren kann, wenn nicht nur die direkte Nachbarschaft, sondern der Grossraum Bern Adressat des WSH ist.

Alles beginnt jedoch mit der direkten Nachbarschaft. Das Quartier muss in den Prozess miteinbezogen werden. Nur so gelingt es, das WSH auch lokal zu verankern und an diesem Kreuzungspunkt einen Ort des sozialen Nachbarschaftsaustausches zu schaffen.

Autorenteam

Name	Funktion	
Martin Beutler	Sozialraum	Büro für soziale Plastik
Oliver Hofer	Sozialraum	Büro für soziale Plastik
Paul Hasler	Sozialraum	Büro für Utopien

### 2.3.2 Machbarkeitsstudie 2022

Mit der Machbarkeitsstudie (vgl. Beilage 2) wurde die Idee des WSH konkretisiert und mögliche Bauformen geprüft und damit geklärt, ob das Hochhaus für diesen Ort wirklich die bestmögliche Bauform darstellt. Dabei wurde das WSH auch auf seine soziale, aussenräumliche, wirtschaftliche und ökologische Machbarkeit getestet. Mit der Machbarkeitsstudie konnte gezeigt werden, dass ein Hochhaus an diesem Standort aus mehreren Gründen die richtige Bauform ist. Der Nutzungsmix ergibt durch die Belegung für den Ort und das Quartier einen Mehrwert. Zudem leistet das Hochhaus einen Beitrag zur Umsetzung der übergeordneten Strategie der Siedlungsverdichtung nach innen an ÖV-Knotenpunkten.

Der von der RKBM geforderte Nachweis, dass das Hochhaus an diesem Standort richtig ist, wird mit der Machbarkeitsstudie erbracht.

Autorenteam

Name	Funktion	
Herbert Schmid	Architektur	SSA Architekten AG
Christian Eichhorn	Architektur	SSA Architekten AG
Maurus Schifferli	Landschaftsarchitektur	Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG
Jens Müller	Landschaftsarchitektur	Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG

### 2.3.3 Vorprojekt light 2023

Ein fließender Übergang von der Machbarkeitsstudie zum Vorprojekt light (vgl. Beilage 3) ermöglichte es den Beteiligten, die aus der Machbarkeitsstudie ermittelte Bestvariante zu verfeinern. Der Kreis der involvierten Fachpersonen wurde erweitert. Die Erarbeitung erfolgte weiterhin im Dialog zwischen der Bauherrschaft, der Prozessbegleitung und dem Sparringteam, dem Qualitätsteam der regionalen Hochhausplanung, und der Fachgruppe Bau und Gestaltung der Gemeinde Ostermundigen.

Autorenteam

Name	Funktion	
Herbert Schmid	Architektur	SSA Architekten AG
Christian Eichhorn	Architektur	SSA Architekten AG
Ralph Büchel	Architektur	SSA Architekten AG

Maurus Schifferli	Landschaftsarchitektur	Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG
Jens Müller	Landschaftsarchitektur	Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG
Michael Eichenberger	Holzbau	Pirmin Jung Schweiz AG
Marcel Zahnd	Holzbau	Pirmin Jung Schweiz AG
Christoph Elsässer	Holzbau	Pirmin Jung Schweiz AG
Dominique Weber	Bauingenieur	Weber+Brönimann AG
Matthias Tobler	Sozialraum	Urbane Dörfer
Pascal Schütz	Kommunikation	Gecko Communication

## 2.4 Einbezug der Nachbarschaft

Die direkten Nachbarinnen und Nachbarn wurden einzeln über die Absicht der Erstellung des WSH informiert und gleichzeitig nach ihren Entwicklungsabsichten befragt. Der aktuelle Stand lässt sich wie folgt zusammenfassen:



Abb. 8: Entwicklungsareal WSH mit Nachbarschaft, f.M. (admin.ch, 2022)

- > **Regierungsstatthalteramt:** Südlich des WSH liegt die Parzelle Nr. 1154 mit dem Regierungsstatthalteramt. Die Grundeigentümerschaft hat aktuell keine Entwicklungsabsichten. Die kleine Teilparzelle Nr. 1154 (90 m<sup>2</sup>) zur Poststrasse konnte durch die Qubik AG privatrechtlich gesichert werden.
- > **Schweizerische Bundesbahn:** Im Westen grenzt die Parzelle des WSH an den Bahndamm der Strecke Ostermundigen - Wankdorf. Die Parzelle Nr. 7193 liegt im Eigentum der Schweizerischen Bundesbahn (SBB). Die Qubik AG hat sich das Grenzbaurecht gesichert.
- > **Emmi:** Die Parzelle Nr. 4438 nördlich des WSH gehört der Emmi AG. Diese wurde

über die Entwicklungsabsicht informiert. Es wurden aktuell keine direkten Berührungspunkte identifiziert.

- > **Private Wohnliegenschaft:** Auf der gegenüberliegenden Seite des Mooswegs östlich des WSH auf den Parzellen Nr. 3758 und 3679 stehen ein Mehrfamilienhaus und ein Garagengebäude. Die Qubik AG hat sich ein Kaufrecht (Eintritt mit Baubewilligung WSH) gesichert.

Die erweiterte Nachbarschaft wurde am 11. März 2023 zu einem ersten Austausch eingeladen. Zur Klärung der Quartierbedürfnisse und zur Schärfung der Idee des WSH sind weitere Anlässe vorgesehen.

# 3. ÜBERGEORDNETE RAUMPLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 3.1 Nationale Rahmenbedingungen

### 3.1.1 Bundesinventare und Schutzgebiete

Das Entwicklungsareal WSH ist von keinem der Bundesinventare betroffen. Ebenso befinden sich direkt auf dem Entwicklungsareal keine nationalen Schutzgebiete oder Schutzobjekte. Auf dem Bahndamm der SBB befindet sich eine Hecke.

Relevante Bundesinventar		betroffen
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	nein
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	nein

Relevante Schutzgebiete/-objekte		betroffen
	Amphibienlaichgebiete	nein
	Archäologie	nein
	Hecken	nein

Auf der Parzelle 7193 (Bahnareal SBB), befindet sich eine Gehölzstruktur, welche im Rahmen eines Drittprojekts der SBB als Hecke kartiert wurde. Sie befindet sich auf dem Bahndamm, ausserhalb des UeO Perimeters. Der bestehende Schopf (Abb. 9) wird mit dem Bau des WSH abgerissen. Durch das Bahnprojekt wird der Böschungsfuss mit einer Stützmauer gefasst und die Hecke durch die SBB kompensiert. Die Stützmauer liegt 3.00m westlich der Parzellengrenze. Für diesen 3.00m breiten Bereich ausserhalb des Perimeters der UeO wird ein Nutzungsrecht für die Gemeinde und die Qubik AG vertraglich festgelegt.



Abb. 9: Situation Hecke am 07.10.2024 (eigene Aufnahme)

### **3.1.2 Ausbau Schweizerische Bundesbahn 2035**

Die SBB hat vom Bund den Auftrag erhalten, sowohl rund um den Bahnhof Ostermundigen als auch auf der Strecke Ostermundigen/Wandkorf Sanierungs- und Umbauarbeiten vorzunehmen. Dieser Auftrag wurde durch die SBB in die zwei Projekte Bahnhof Ostermundigen und Streckenausbau Ostermundigen/Wankdorf mit den Ausführungshorizonten 2028 und 2035 übernommen.

Die Parzelle Nr. 2221 grenzt westlich an die Parzelle Nr. 7193, welche im Grundeigentum der SBB steht und vom Streckenausbau Ostermundigen/Wankdorf betroffen ist. Aufgrund der unterschiedlichen Zeithorizonte sowie des geplanten Rückbaus des Gleisstrangs zur angrenzenden Seite der Parzelle Nr. 2221 sind die Bauarbeiten des WSH nicht von den Bauarbeiten der SBB betroffen. Entlang des Bahndamms ist ein Installationsplatz der SBB (heutiges Tanklager) geplant, welcher bis 2035 bestehen wird. Auch dieser wird die Planungen und Bauarbeiten des WSH nicht tangieren. Aus den Projekten der SBB können für das WSH wichtige Synergien gewonnen werden, da sich sowohl die Anschlussmöglichkeiten durch den höher frequentierten öffentlichen Verkehr (ÖV) als auch die Fussgängerinnen- und Fussgängersituation durch den Neubau der Unterführung Poststrasse/Schermenweg verbessern wird.

## **3.2 Kantonale Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Kantonaler Richtplan**

Der Kantonale Richtplan bezeichnet das Bahnhofsgebiet Ostermundigen als Entwicklungsschwerpunkt ESP. ESPs dienen in erster Linie der Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit einer hohen Wertschöpfung. Die Standorte zeichnen sich durch eine besondere zentralörtliche, wirtschaftlich attraktive Lage aus und eignen sich für eine verdichtete, qualitativ hochstehende Nutzung.

Der ESP "Ostermundigen Mösli" wird als strategische Arbeitszone SAZ bezeichnet, in welcher überwiegend Grossprojekte und Businessparks realisiert werden sollen (vgl. Kapitel 3.4.2).

### **3.2.2 Bauinventar und Baugruppen**

Das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege (KDP) macht für das Entwicklungsareal WSH keine relevanten Aussagen.

### **3.3 Regionale Rahmenbedingungen**

#### **3.3.1 Hochhauskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland**

Das Hochhauskonzept (HHK) der RKBM ist seit 2009 als teilregionaler Richtplan behördenverbindlich. Das regionale Qualitätsteam Hochhaus unterstützt die betroffenen Gemeinden bei Hochhausplanungen und gibt Empfehlungen zuhanden der zuständigen Behörden ab. Für die Erhaltung der Zustimmung zum Bau eines Hochhauses muss nachgewiesen werden, dass die folgenden Grundsätze (Qualitätskriterien) eingehalten werden:

- > Das Motiv für ein Hochhaus muss von Anfang an klar sein oder vorab im regionalen Kontext geklärt werden.
- > Das Hochhaus soll an einem spezifischen Ort die beste von mehreren möglichen resp. zu untersuchenden Bauformen sein.
- > Die Zulässigkeit von Hochhäusern soll daran gemessen werden können, ob ein Hochhaus nachvollziehbar einen positiven Beitrag an die Siedlungsstruktur/Lebensqualität in der Region liefert.

In der abschliessenden Stellungnahme des Qualitätsteams Hochhaus vom 6. April 2023 (vgl. Beilage 4) bestätigt dieses, dass das WSH an diesem Standort dem regionalen HHK und den Kriterien des regionalen Richtplans entspricht. Das HHK kann unter [www.bernmittelland.ch](http://www.bernmittelland.ch) eingesehen werden.

#### **3.3.2 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland**

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Bern-Mittelland ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der RKBM und ist behördenverbindlich. Das Konzept schafft die Voraussetzungen, um die Region Bern-Mittelland als attraktiven Lebens- und Naturraum sowie als Wirtschaftsstandort zu stärken. Zurzeit gilt das RGSK Bern-Mittelland 2021 inklusive den Agglomerationsprogrammen der 4. Generation. Das RGSK 2025 wurde am 11. September 2025 von der Regionalkonferenz einstimmig genehmigt.

Das WSH ist vom RGSK 2025 in dem Sinne betroffen, dass das RGSK Bern-Mittelland im Raum Bahnhof Ostermundigen Entwicklungen im Sinne des WSH vorsieht. Im RGSK 2025 wird das gesamte Bahnhofsgebiet inkl. der Parzellen des WSH als regionales Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet bezeichnet. Der Bahnhof Ostermundigen soll sich zu einer urbanen Verkehrsdrehscheibe entwickeln, welche die umliegenden Umstrukturierungsgebiete attraktivieren. Das neue Tram verknüpft den Ort mit der Nachbarschaft und der Strassenraum soll bezüglich Klimaresilienz aufgewertet werden. Zudem soll der hohe Versiegelungsgrad im Wohnumfeld und den Gewerbegebieten re-

duziert werden, die Strassenräume durchgrünt sowie Schwammstadtelemente umgesetzt werden.

Gemäss der regionalen Velonetzplanung führt die Freizeitveloroute Nr. 37 über den Schermenweg-Moosweg-Forelstrasse am WSH vorbei. Zudem ist auf dem Moosweg zwischen den Kreuzungen zur Forelstrasse und zur Untere Zollgasse die Ergänzung einer Alltagsroute vorgesehen.

Weitere Informationen zum RGSK Bern-Mittelland finden sich unter [www.bernmittelland.ch](http://www.bernmittelland.ch)

### 3.4 Kommunale Rahmenbedingungen

#### 3.4.1 Räumliche Entwicklungsstrategie RES

Im Rahmen der OPR wurde für die Gemeinde eine behördenverbindliche RES, bestehend aus Leitsätzen und Handlungsfeldern, erarbeitet. Leitsatz Nr. 3 widmet sich dem gebietsspezifischen Entwickeln und Stärken der Quartiere und den zentralen Baustellen. Die aus der Testplanung entstandene Idee des Hochpunkts auf der Parzelle Nr. 2221 wurde im Rahmen des Handlungsfeldes Nr. 9 "Zentrale Baustelle Bahnhof: Gewerbe- und Dienstleistungszentrum in hoher Dichte schaffen" verfestigt. Der Hochpunktstandort wird besonders in der Skizze des Rahmenplans Entwicklung Zentrale Baustelle 3 "Bahnhof" deutlich. Der nicht ausgefüllte Stern bedeutet, dass der Standort für ein Hochhaus noch nicht gesichert ist.

Dem Vorprojekt light hat das Qualitätsteam Hochhaus den noch notwendigen Nachweis als erfüllt anerkannt.

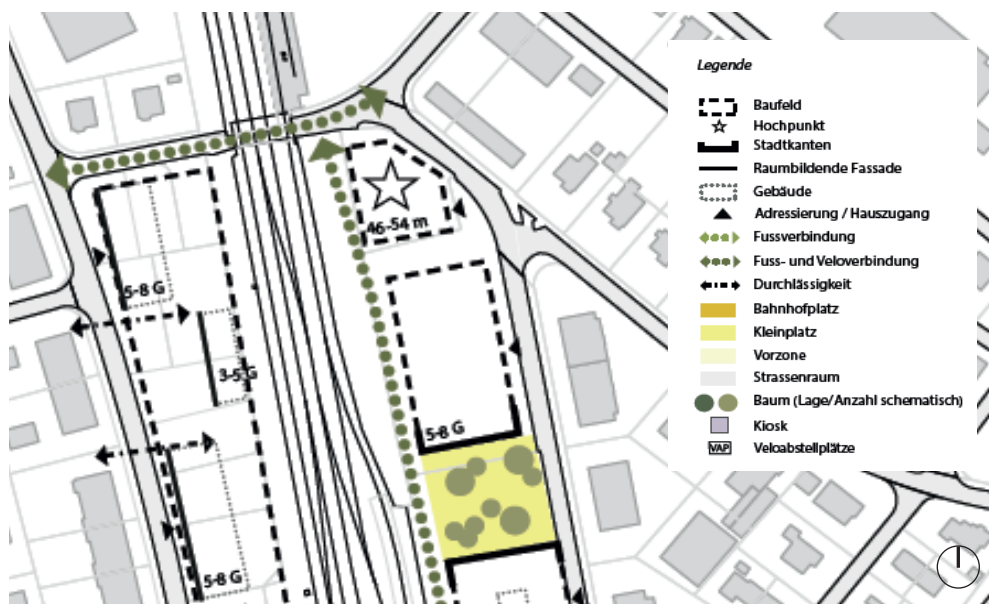


Abb. 10: Skizze des Rahmenplans Entwicklung Zentrale Baustelle 3 "Bahnhof" (RES, 2020)

### 3.4.2 Wohnanteil innerhalb ESP Bahnhof

Mit der UeO Werkstadthaus wird 20 - 40% Arbeiten, respektive 60 - 80% Wohnen als Nutzung definiert. Dies ist mit der RES abgestimmt. Der "Nachweis Wohnanteil ESP Bahnhof Ostermundigen" zum Wohnanteil befindet sich in der Beilage 16 zu diesem Bericht.

Im Rahmen der RES wurde eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innentwicklungspotenziale in der Gemeinde erstellt. Es wird ausgewiesen, dass keine zusätzliche Einzonung von Bauland für Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung im Dienstleistungsbereich ausserhalb des ESP-Perimeters notwendig ist.

### 3.4.3 Bestehende Grundordnung

Die Gemeinde Ostermundigen verfügt über einen Zonenplan Siedlung und Landschaft, einen Schutzzonenplan und einen Zonenplan Naturgefahren. Alle Zonenpläne gelten seit 1993. Das WSH ist einzig vom Zonenplan Siedlung betroffen. Die Ortsplanung ist zur Zeit in der Revision. Im Zonenplan Stand Vorprüfung ist das Areal des Werkstadthauses, wie grosse Teile des Bahnhofareals, von der Revision ausgenommen. Die Planbeständigkeit ist deshalb durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Zonenplan	Bestimmung für das Entwicklungsareal WSH
Siedlung und Landschaft	Gewerbezone b Gb (dunkelblau) / Bahnareal (weiss)
Schutzzonenplan	In der unteren linken Ecke sowie unmittelbar südwestlich des Entwicklungsareals WSH befindet sich zwischen der Parzelle Nr. 1154 und der Bahngleise der SBB eine Magerwiese (grün)
Naturgefahren	keine Aussage

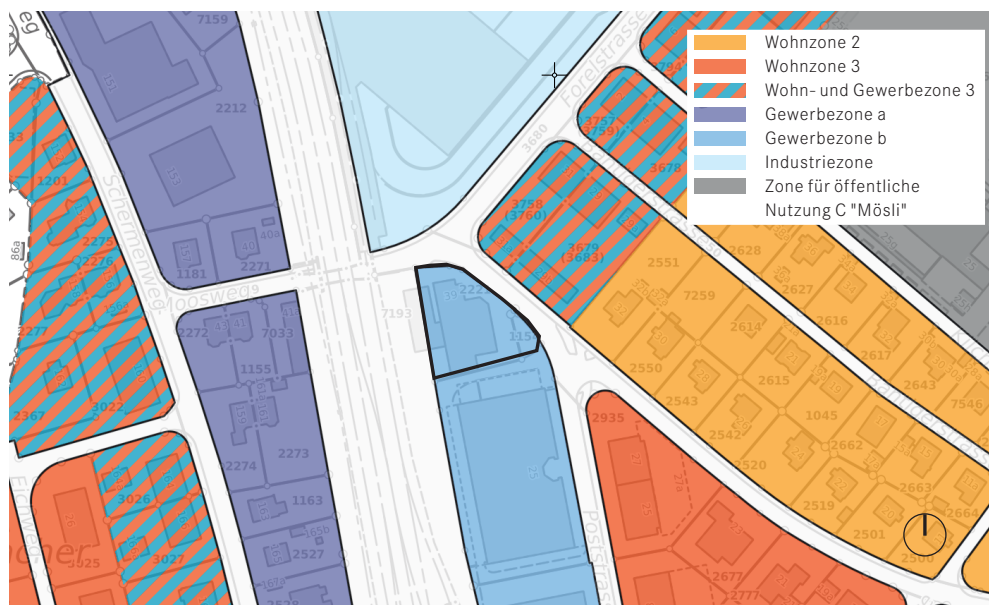


Abb. 11: Nutzungszonenplan 1993 mit WSH überlagert, f.M. (Geoinformation Bern-Mittelland, 2023)

Die Parzellen Nr. 2221 und Nr. 1154 sind gemäss Zonenplan der Gewerbezone b (Gb) zugeordnet. Diese ist für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe reserviert. Das Entwicklungsareal WSH grenzt im Norden an die Industriezone (I) und im Westen nach dem Bahngleis an die Gewerbezone a (Ga). Östlich des Entwicklungsareals WSH finden sich die Wohnzone 2 (W2), sowie 3 (W3). Die Parzelle Nr. 7193 (westlich) liegt im Bahnareal.

Die Vorschriften zur Gewerbezone b sind in Art. 63 GBR geregelt und lauten wie folgt:

**Art. 63 Gewerbezone Ga und Gb**

<sup>1</sup> Die Gewerbezone sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten.

<sup>2</sup> Reine Lagerbetriebe, Einkaufszentren im Sinne der Baugesetzgebung sowie Ausstellungs- und Verkaufsgeschäfte wie Möbelgeschäfte, Gartencenter und dgl., die auf einen überörtlichen Kundenkreis ausgerichtet sind, sind nicht zugelassen. Ausgenommen sind Werkhöfe der Bauindustrie.

<sup>3</sup> Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

<sup>4</sup> Gegenüber Wohn-, Wohngewerbe-, Landwirtschafts- und Zonen für öffentliche Nutzung ist ein Grüngürtel von mindestens 3.00 m Breite mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

<sup>5</sup> Gegenüber angrenzenden Wohngebieten ist der Nachweis zu erbringen, dass das technisch Mögliche zur Verhinderung von nachhaltigen Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen, Risikopotential) vorgekehrt ist.

Es gelten für die Gewerbezone b folgende baupolizeiliche Masse:

- > kleiner Grenzabstand (kGA) 4.0 m
- > grosser Grenzabstand (gGA) 12.0 m
- > Geschoszahl (GZ) 4
- > Ausnützungsziffer (AZ) 0.9
- > Empfindlichkeitsstufe (ES) III
- > Die Gebäudehöhe und -länge sind in der Überbauungsordnung zu regeln.

Die Vorschriften zur Magerwiese sind in Art. 96 GBR geregelt und lauten wie folgt:

**Art. 96 Magerwiesen**

<sup>1</sup> Die im Schutzzonenplan bezeichneten Flächen sind wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie sind in ihrer Eigenart zu erhalten und im Rahmen der bisherigen Nutzung zu verwenden.

<sup>2</sup> Sie dürfen weder durch Düngung, Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Beweidung oder Abbrennung beeinträchtigt werden.

<sup>3</sup> Ist die Erhaltung einer Magerwiese nicht möglich, ist in der näheren Umgebung im gleichen Umfang Ersatz zu leisten.



Abb. 12: Magerwiese (grün) im Schutzzonenplan 1993 mit WSH überlagert, f.M. (Gemeinde Ostermundigen, 1993)

Im Landschaftsinventarplan der Gemeinde Ostermundigen sind die beiden älteren Einzelbäume (Rotbuche und Linde) auf der Parzelle Nr. 2221 als Einzelbaum inventarisiert. Dieser wird als wertvoll eingeschätzt, ist jedoch nicht schützenswert und wird daher nicht im Schutzzonenplan abgebildet.



Abb. 13: Einzelbaum EB90 auf der Parzelle Nr. 2221 im Landschaftsinventarplan, f.M. (Gemeinde Ostermundigen, 2022)

#### 3.4.4 Planungsmehrwert

Mit der UeO "Werkstadthaus" wird die Arealentwicklung allgemeinverbindlich gesichert. Dadurch entsteht gegenüber der heute rechtskräftigen Situation ein beträchtlicher Mehrwert. Gemäss dem Reglement der Gemeinde wird davon ein Teil für die Öffentlichkeit abgeschöpft.

## 4. VORPROJEKT LIGHT

Das Vorprojekt light dient als Grundlage für die UeO "Werkstadthaus" sowie der weiteren Entwicklung des Bauprojekts. Es wurde im Dialogverfahren mit verschiedensten Fachexpertinnen und Fachexperten sowie Gremien erarbeitet.

### 4.1 Architektur, Gestaltung und Klima



**Abb. 14:** Visualisierung vor und nach dem WSH auf Grundlage Vorprojekt light (SSA Architekten, 2023)

Das Werkstadthaus versteht sich als vertikales und gestapeltes Dorf. Jeweils drei Geschosse bilden eine Nachbarschaft – einen Block. Jeder Block hat seine eigene Identität und Nutzungsmischung. Das erste Geschoss jedes Blocks ist als erweitertes Erdgeschoss ausgebildet. Eine Raumhöhe von 4.0 m (ermöglicht partiell den Einbau einer Galerie), das intensive Grün und spezifische Räume, direkt am Treppenhaus angegliedert, fördern das Zusammenleben. In den volumetrischen Rücksprüngen des Hochhauses bilden sich gemeinschaftliche Terrassen, welche als Dorfplatz und generell als Treffpunkte funktionieren.

Der Sockel, die ersten 3 Geschosse oder der Block 1, wird in Beton ausgeführt und weist eine höhere Nutzlast auf. Im Erdgeschoss befindet sich nebst der Werkstatt ein Café mit Concierge, für das Haus und Externe. Die Ebene soll als Kristallisationspunkt wirken und mit seiner direkten und weiteren Umgebung interagieren. Eine Wendeltreppe im Café führt direkt bis in das 4. Vollgeschoss. Ab hier sind der Kern, die Decken sowie Innen- und Aussenwände konsequent in (Massiv)Holz ausgeführt.

Die jeweiligen Blöcke unterscheiden sich in den Nutzungstypologien, dem Thema, der Aussenhaut und der Nachbarschaft. Addiert werden sie zu einer gestapelten Lebenswelt. Dies hinter der raumhaltigen Fassade, welche als Aussen- und Pufferraum fungiert, den Holzbau schützt, die Blocks miteinander verbindet, PV Module und Fassadengrün integriert und vor allem die Vertikalität stärkt, die Blocks zusammenbindet und zu einer Gesamtstruktur führt. Das Dach ist begrünt und die Tröge der jeweiligen Blöcke so ausgebildet, dass sie möglichst viel Wasser auf und abgeben können. Mittels der Begrünung, der raumhaltigen Fassade und der Massivbauweise soll ein gutes Raum- und Stadtklima geschaffen werden.

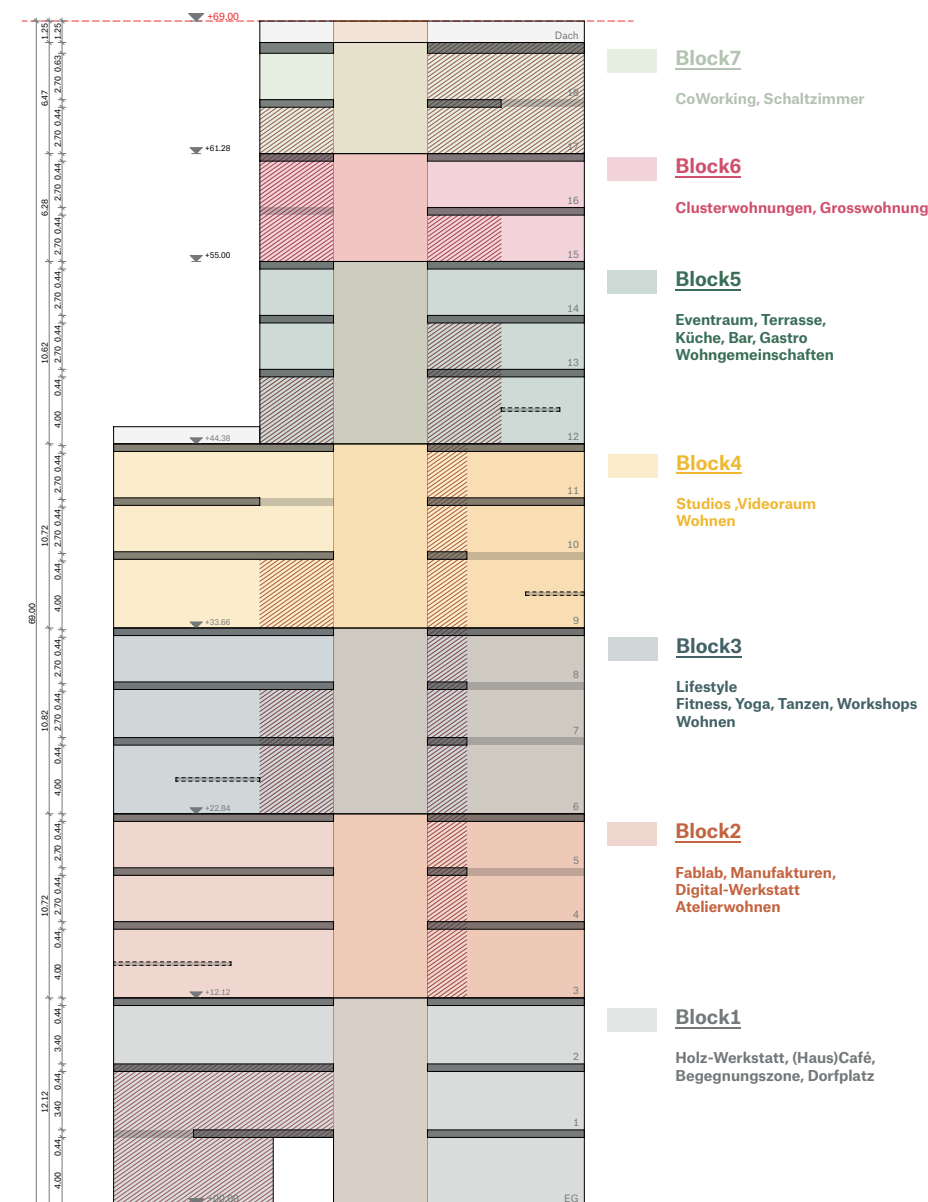


Abb. 15: Schnitt des WSH mit einer Höhe von 69.0 m (SSA Architekten, 2023)

Die Konzeption des Entwurfes, der Erstellung, der flexiblen Nutzung, deren Anpassbarkeit bis hin zur allfälligen Demontage folgen dem Grundsatz "das Gebäude als Materialbank". Die Leitgedanken von der Kreislaufwirtschaft, dem Teilen, Re-Use, der urbanen Dichte, der Vielfalt sowie der Kreativität sollen nach aussen transportiert werden. Es entsteht ein gemeinsam entwickelter Ort, der die nachhaltige und zukunftsfähige Lebensweise zelebriert, die Gemeinschaft fördert und nebenbei eine neue Architekturästhetik generiert.

## 4.2 Aussenraum

Die Gliederung der tragenden Strukturen des Gebäudes (Grid) schreibt sich als feine horizontale Rippen in der Umgebung fort und spannt so ein kompositorisches Netz von Feldern auf. In dieser primären Ordnung finden die unterschiedlichen Nutzungen natürlich und fast beiläufig zusammen. Sie bilden ein lebendiges Mosaik unterschiedlicher Materialien, Texturen und Körnungen.

Im Grundsatz sind sämtliche Felder entsiegelt und durchlässig. Abgeleitet von ihrer Nutzung und Beanspruchung können Zufahrten, Gehwege, Aufenthaltsbereiche und Veloabstellplätze mit aufeinander abgestimmten Füllungen von Kies, Festkies und Sickersteinen versehen werden. Die mineralischen Bereiche wechseln sich ab mit den dazwischen und daran anliegenden humusierten und bepflanzten Feldern. Diese Grünbereiche nehmen sämtliches anfallendes Oberflächenwasser auf und sind mit ihrer spezifischen Bepflanzung als Sickermulden konzipiert. Das Regenwasser wird so retentiert und kontrolliert in den darunterliegenden Bodenkörper abgegeben.

Ausgehend von ihren natürlichen Vorbildern, den Mooren, Nasswiesen und Auenwäldern, sind die Vegetationsbilder als darauf spezialisierte Pflanzengesellschaften angelegt. Woll- und Pfeifengräser bilden dichte Bestände von Horsten mit Akzenten von Farnen. An den tieferen Stellen der Mulden etablieren sich Schachtelhalme und Binsen. Über dieser Krautschicht stehen Strauchweiden und grössere Gehölze wie Schwarzerlen, Sumpf- und Weideneichen.

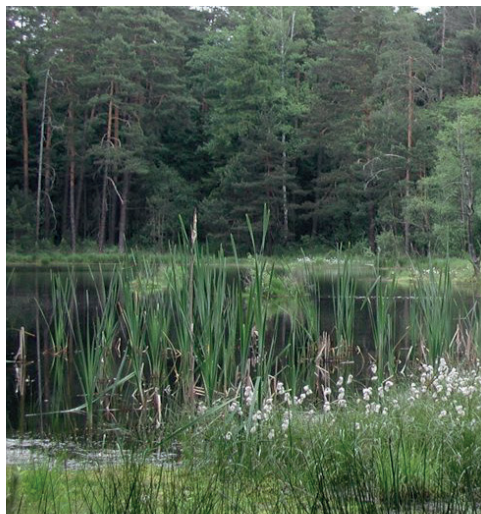


Abb. 16: Sinnbilder Aussenraumgestaltung ( Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt AG, 2023)

### 4.3 Ökologie als Dimension der Nachhaltigkeit

Die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit ist Grundlage für die Planung und den Bau des WSH. Es gilt in der gesamten Bauplanung Mensch, Umwelt und Klima zu schonen.

Ein Holzhochhaus aus Massivholz ist eine nachhaltige Alternative zu herkömmlichen Hochhäusern. Denn Holz bietet viele Vorteile, es ist nicht nur ein erneuerbarer Rohstoff und hat eine geringere CO<sub>2</sub>-Bilanz als Beton und Stahl, sondern hat auch eine hohe Festigkeit und ist brandhemmend, bietet ein angenehmes Raumklima und fördert die biologische Vielfalt, als natürlichen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Das WSH soll im Sinne von Cradle-to-Cradle so kreislauffähig wie möglich geplant und gebaut werden. Abfälle als Nährstoffe werden für andere Prozesse genutzt, die Energieerzeugung erfolgt ökologisch, es werden umweltfreundliche Baustoffe verwendet, die sowohl für Menschen als auch für die Umwelt gesund sind und die biologische Vielfalt wird gefördert. Dazu werden die Baumaterialien sorgfältig ausgewählt und eine Bauweise angewendet, die Reparaturen und Umbauten erleichtert. Es sollen recycelte Baumaterialien wiederverwendet und Materialien ausgewählt werden, die am Ende ihres Lebenszyklus biologisch abbaubar sind. Eine effiziente Nutzung von Ressourcen wie Energie und Wasser sowie die Integration umweltfreundlicher Technologien wie Solarenergie und Regenwassernutzung sind die Grundlagen für die Kreislaufwirtschaft im Bauwesen.

Zudem kann das ganze Gebäude als Materialbank gesehen werden. Ein Konzept, das darauf abzielt, dass Gebäude nicht nur als statische Strukturen betrachtet werden, sondern auch als Quelle von Materialien und Ressourcen, die bei Bedarf für andere Projekte oder nächste Bauten wiederverwendet werden können. Das Ziel besteht darin, Abfall zu reduzieren und eine nachhaltigere Bauweise zu fördern.

### 4.4 Soziales und Ökonomie als Dimensionen der Nachhaltigkeit

Das WSH verfolgt auch die soziale Dimension der Nachhaltigkeit, indem es über seine gesamte Lebensdauer hinweg für möglichst viele Menschen von Nutzen ist und den sozialen Zusammenhalt fördert. Dabei soll es nicht nur einen gesellschaftlichen und baukulturellen Mehrwert für das städtische Umfeld bieten, sondern auch wirtschaftlich tragbar sein und Lebensraum für künftige Generationen bieten.

Dank der Bauweise und Verwendung von LowTech-Technologien muss die Haustechnik nicht alle 25 Jahre erneuert werden, was die Langlebigkeit des Gebäudes erhöht. Durch den Einsatz von Massivholzbau können mehr als 1'000 m<sup>3</sup> an Material für das nächste Bauprojekt wiederverwendet werden, was dem Konzept "Building as a Material Bank" entspricht.

Wenn ein Gebäude als Materialbank genutzt wird, kann dies langfristig zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes beitragen. Durch die Wiederverwendung von Baumaterialien aus dem Gebäude bei zukünftigen Bauprojekten können Kosten eingespart und Ressourcen geschont werden. Zudem kann die Reduzierung von Abfall und Sondermüll beim Rückbau des Gebäudes zu weiteren Kosteneinsparungen führen. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts ist vor allem gegeben, wenn man den Blick auf die Gesamtkostenrechnung richtet.

## 5. PLANUNGSMASSNAHMEN

### 5.1 Teilzonenplanänderung

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

### 5.2 Aufbau und Bestandteile der UeO "Werkstadthaus"

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

Die UeO "Werkstadthaus" besteht aus folgenden Bestandteilen:

- > Überbauungsvorschriften (grundeigentümerverbindlich)
- > Überbauungsplan (grundeigentümerverbindlich) mit Schnitten (hinweisend)
- > Erläuterungsbericht mit Beilagen (hinweisend)

Die UeO "Werkstadthaus" regelt folgende Inhalte:

- > Perimeter der Überbauungsordnung "Werkstadthaus"
- > Baubereich
- > Gemeinschaftlicher Bereich
- > Strassenabstandslinie
- > Bereich für Anlieferung
- > Bereich für Notzufahrt
- > Zufahrtsbereich MIV

### 5.3 Überbauungsvorschriften

#### 5.3.1 Planungszweck

Im 1. Artikel der UeO-Vorschriften wird im Rahmen des Planungszwecksartikels sichergestellt, dass die Anforderungen des Qualitätsteams Hochhaus der RKBM allgemeinverbindlich werden.

#### 5.3.2 Bauten und Anlagen

Im Baubereich darf die Hauptbaute, das WSH, gebaut werden. Gemäss den Überbauungsvorschriften sind im Baubereich Wohn-, Dienstleistungs-, und Arbeitsnutzungen zulässig. Die Bauten richten sich nach dem Vorprojekt light. Der Baubereich wird im Überbauungsplan durch Koordinatenpunkte definiert. Innerhalb dieser Grenzen gelten die in den Überbauungsvorschriften festgelegten Masse:

- > maximale Anzahl Vollgeschosse (max. VG): 19
- > maximale Gesamthöhe (max. GH): 69.0 m

Die Definition der Masse richtet sich nach dem rechtsgültigen Baureglement der Gemeinde Ostermundigen. Die oberirdische Geschossfläche darf im Baubereich maximal 10'800 m<sup>2</sup> betragen.

### 5.3.3 Strassenabstandslinie

Der Strassenabstand wird auf 3.6 m festgelegt. Entlang der Poststrasse gilt ein Strassenabstand von 5.0 m bis zu einer Höhe von 4.5 m.

### 5.3.4 Gestaltung

#### **Qualitätssicherung**

Sämtliche Bauvorhaben werden im Baugesuchsverfahren von der Fachgruppe Bau und Gestaltung der Gemeinde Ostermundigen auf die ästhetische Wirkung und Gestaltung sowie ihre landschaftliche Einpassung beurteilt. In dem Sinne wird die bisher durchgeführte Qualitätssicherung im Dialog weitergeführt.

#### **Aussenraum**

Die Idee des Rasters (Grid) wird auf den Aussenraum übertragen. Nebst der Retention über die Fassaden dienen Versickerungsmulden, eingebettet in den Raster, derselben. Der Aussenraum dient zudem der Erschliessung, der Begegnung und zum Verweilen.

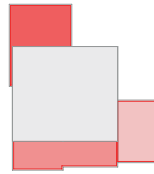
#### **Gestaltungsvorgaben**

Zur Sicherstellung der Idee und der gestalterischen Merkmale werden die folgenden verbindlichen Gestaltungsvorgaben formuliert:



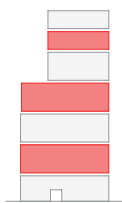
### 1. + 2. Vollgeschoss

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



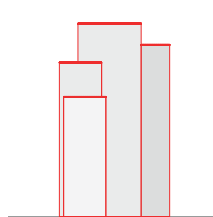
### Gemeinschaftliche Dachterrassen

Gemeinschaftliche Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung.



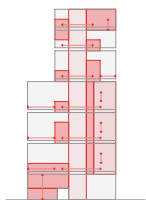
### Vertikales Dorf

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



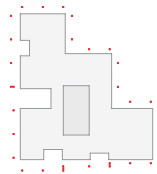
### Höhenstaffelung

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 Werkstadthaus thematisch zusammenfasst.

Abb. 17: Gestaltungsvorgaben zum WSH (Art. 14 UeO-Vorschriften, 2025)

## 5.3.5 Nachhaltigkeit

Auf die nachhaltige Entwicklung wird grossen Wert gelegt. Die benötigten Fachberichte wurden eingeholt und die daraus bindenden Massnahmen werden festgehalten. Im Grundsatz erfolgt der Bau, Unterhalt und Rückbau energie- und ressourcenschonend nach dem Cradle-to-Cradle Ansatz.

Es gilt, mit der Baueingabe ein Konzept auf Grundlage der Planungsvorgabe für Grundstückentwässerung des Gemeinderats vom 29. Juni 2021 zur Versickerung respektive zur Retention von Oberflächenwasser einzureichen.

### **5.3.6 Erschliessung und Parkierung**

Die Haupteerschliessung des Areals erfolgt ab dem Moosweg und ist soweit wie möglich mit versickerungsfähigen Oberflächen zu versehen. Die Parkierungsanlage für den MIV erfolgt, mit Ausnahme der Besuchendenparkierung, unterirdisch auf den Nachbarsparzellen (rechtlich gesichert). Es sind maximal 40 Parkplätze vorgesehen. Die Anlieferung erfolgt oberirdisch. Für Velos sind auf Grundlage des Mobilitätskonzepts 180 Abstellplätze inkl. Besucherparkplätze vorgesehen.

### **5.3.7 Grössere zusammenhängende Spielfläche**

Nach Prüfung verschiedener Standorte (vgl. Beilage 5) wird die grössere zusammenhängende Spielfläche nach Art. 46 BauV aufgrund der mangelnden Platzverhältnisse (Parzellenfläche 1'085m<sup>2</sup>, Fussabdruck Gebäude ca. 550m<sup>2</sup>) auf der Parzelle des WSH auf die Schulanlage Mösli ausgelagert.

Gestützt auf Art. 46a BauV darf auf die Erstellung einer grösseren Spielfläche verzichtet werden, wenn in der Nähe des Baugrundstücks eine gut erreichbare grössere Spielfläche vorhanden ist, diese genügend gross und gut ausgerüstet sowie deren Bestand, Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt ist. Der in der Nähe gelegene Standort Schulhaus Mösli wird den Anforderungen gerecht (vgl. Beilage 5). Ein Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft liegt vor, das Benutzungsreglement befindet sich im Beilage 14.

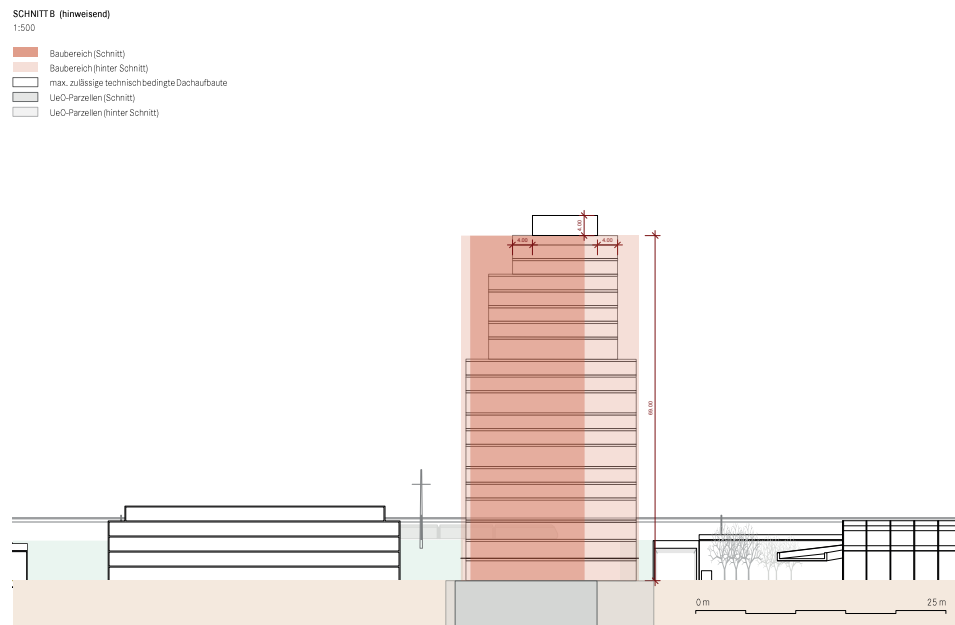
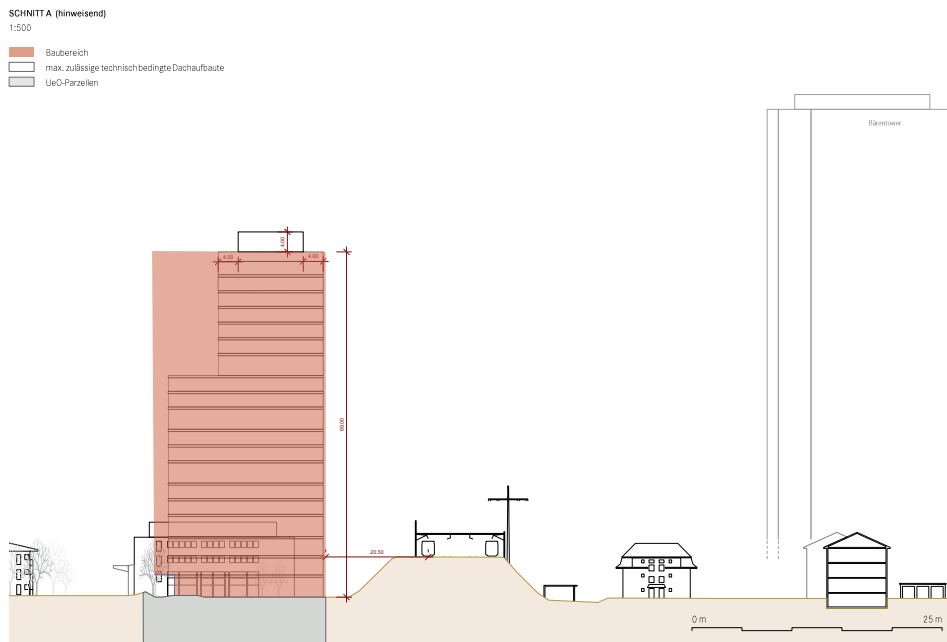
## 5.4 Überbauungsplan

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



Abb. 18: Überbauungsplan UeO "Werkstadthaus" (Panorama AG, 2025)

Nebst dem verbindlichen Überbauungsplan weist die UeO "Werkstadthaus" auch hinweisende Schnitte für das WSH aus. Darin sind unter anderem die Höhe und die Abstufung des Baus dargestellt. Die Schnitte gilt es im Bauprojekt als wegweisend zu beachten.



**Abb. 19:** Hinweisende Schnitte im Überbauungsplan UeO "Werkstadthaus" (Panorama AG, 2025)

## 6. RELEVANTE AUSWIRKUNGEN AUF RAUM UND UMWELT

### 6.1 Raumplanungsbericht

Der vorliegende Bericht dokumentiert die relevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Raum und Umwelt gemäss Art. 47 RPV resp. Art. 1 sowie Art. 3 RPG und erläutert die vorgenommene Interessenabwägung nach Art. 3 RPV. Der iterative Prozess mit Entscheiden aufgrund Bewertungen und Abwägungen der relevanten Interessen mit den verschiedenen Anspruchsgruppen und Anspruchspersonen geht aus dem ganzen Bericht hervor und wird in diesem Kapitel zusammengefasst.

### 6.2 Interessen ermitteln

Alle betroffenen Interessen sind durch die Checkliste systematisch ermittelt (vgl. Beilage 13). Die zur Abwägung relevanten Interessen werden im Bericht erörtert. Aufgrund der (zahlreichen Zwischen-) Entscheide der Planungsbehörde wurde das Projekt kontinuierlich weiterentwickelt.

### 6.3 Interessen bewerten und optimieren

Vorgängig zur vorliegenden Nutzungsplanung erfolgten zahlreiche Planungsschritte zur Qualitätssicherung (vgl. Kapitel 1 bis 4 mit den entsprechenden Beilagen). Auf die Testplanung "Entwicklung zentrale Baustelle 3 Bahnhof" gründet die Idee des Hochhauses als nördlicher Abschluss des Bahnhofareals. In diesem iterativen Prozess wurden die Interessen zwischen hoher Dichte zum Bahnhof und tiefer Dichte im angrenzenden Wohnquartier eingehend diskutiert und bestätigt. Die Vorteile der hohen Dichte für die Nutzenden auf dem Areal und als Beitrag zu einem lebendigen Quartier werden durch die Planungsbehörde als sehr hoch beurteilt. Die Quartierbevölkerung kann von den Infrastrukturen und Tätigkeiten im Werkstadthaus profitieren. Die Entwicklungen rund um den Bahnhof, insbesondere auf Stadtebene, hebt die Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen. Die Nutzungen im Werkstadthaus mit ihren öffentlichen und gemeinschaftlichen Funktionen tragen zum lebendigen Quartier bei (vgl. Beilage 3) und bilden den städtebaulichen Akzent welcher zu einer hohen Identität führt.

Das Resultat des Planungsprozesses zeigt eine dichte, qualitätsvolle Innenentwicklung im Sinne der Raumplanungsstrategien der Gemeinden, des Kantons und des Bundes.

### 6.4 Qualitätssicherung

Zentraler Bestandteil der Entwicklung des WSH ist die Qualitätssicherung durch den Dialog. In dem Sinne werden bei der Erarbeitung der Baueingabe sowohl das Spring-

team (vgl. Kapitel 2.1.2) als auch die Fachgruppe Bau und Gestaltung zum Dialog eingeladen; dies gilt auch für die involvierten Verwaltungsstellen.

### **6.5 Abstimmung mit den übergeordneten Tätigkeiten**

Die Planung ist auf die übergeordneten bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben hin überprüft worden. Dazu gehören sowohl die Bundesinventare, die verschiedenen Sachpläne sowie weitere nationale und kantonale Gesetzesvorgaben und Inventare, insbesondere die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan und dem Baugesetz. Die Planung wird durch Bundesinventare nicht tangiert. Auch durch Sachpläne des Bundes und kantonale Vorgaben ist das Vorhaben nicht betroffen. Hingegen werden regionale Vorgaben und Tätigkeiten tangiert. Diese wurden in den Entscheidungsprozess miteinbezogen.

Das Projekt erfüllt die Qualitätskriterien des HHK der RKBM, indem im Rahmen der Machbarkeitsstudie sowie während des weiteren Dialogverfahrens das Motiv und die Ortsgebundenheit für das Hochhaus nachgewiesen werden konnten.

### **6.6 Orts- und Landschaftsbild**

Wie die städtebauliche Herleitung in Kapitel 3 bereits festgestellt hat, stellt das Gebäude auf der Parzelle Nr. 2221 sowohl in historischer als auch in zukünftiger Betrachtung einen Solitär dar. Der aktuelle Zustand mit Zwischennutzung ist aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes sowie städtebaulich unbefriedigend. Der Bau des WSH wird den Entwicklungsabsichten der RES sowie dem städtebaulichen Anspruch der RKBM gerecht.

### **6.7 Biotop-, Arten und Landschaftsschutz**

Das gesamte Entwicklungsareal WSH ist heute weitgehend überbaut bzw. versiegelt. Mit Ausnahme von zwei Bäumen, welche im Landschaftsinventar der Gemeinde Ostermündigen als Einzelbaum inventarisiert, aber nicht geschützt sind, ist keine Vegetation vorhanden. Die Planung sieht die teilweise Begrünung der Fassaden und die Erstellung eines qualitativ vollen und grünen Aussenraums vor. Dadurch wird aus Sicht Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz durch die Planung eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht.

Die Hecke auf dem Bahndamm der SBB (ausserhalb des UeO Perimeters) wird im Rahmen des Spurausbaus von der SBB kompensiert.

## 6.8 Verkehr und Mobilität

Im Zusammenhang mit dem Vorprojekt light wurde durch Rudolf Keller & Parner Verkehrsingenieure AG das Mobilitätskonzept erarbeitet (vgl. Beilage 6). Dieses begründet die Unterschreitung des Faktors von mindestens 0.5 Parkplätzen pro Wohnung gemäss Art. 51 Abs. 2 BauV. Das Mobilitätskonzept bearbeitet die Themen öffentlicher Verkehrs, Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierter Individualverkehr (MIV); Nachfolgend die wichtigsten Erkenntnisse:

- > Um einen Beitrag an eine nachhaltige Mobilität zu leisten, sind ehrgeizige Ziele bei der Verkehrsmittelwahl formuliert (30% Fuss- und Veloverkehr, 40% öffentlicher Verkehr, 30% motorisierter Individualverkehr).
- > Die Innenstadt von Bern wie auch die umliegenden Agglomerationsgemeinden sind in kurzer Zeit sehr gut bis ausgezeichnet auch ohne Auto erreichbar.
- > Es sind maximal 40 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) zu erstellen.
- > Es sind mindestens 180 Veloabstellplätze zu erstellen, wovon 80 Veloabstellplätze dem kurzen Parkieren und 100 dem langen Abstellen dienen.

## 6.9 Versorgung, Entsorgung und Meteorwasser

Die UeO "Werkstadthaus" sieht einen gebäudeinternen Containerstellbereich vor. Das Meteorwasser ist soweit möglich auf dem Areal innerhalb der Versickerungsmulden und anhand der Fassadenbegrünung zu versickern. Zusätzlich soll das Regenwasser zur Toilettenspülung verwendet werden. Im Rahmen des durch die geotest AG erarbeiteten Entwässerungskonzepts (vgl. Beilage 7) werden die Themen Entwässerung, Meteorwasser und Versickerung detailliert behandelt und mit dem Bauprojekt weiter vertieft.

## 6.10 Energie und Nachhaltigkeit

Die Ziele der kantonalen Energiestrategie und des kommunalen Energierichtplans sehen Effizienzvorgaben im Wärmebereich und eine Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energie vor. Der Anschluss des WSH ist an den lokalen Wärmeverbund Mösli sichergestellt (wie bestehend). Das WSH weist mit seiner geringen Parzellenfläche von rund 1'090 m<sup>2</sup> und der vergleichsweise hohen Geschossfläche von 10'800 m<sup>2</sup> eine haushälterische Nutzung des Bodens auf. Angestrebt wird zudem eine hohe Raumnutzerdichte.

## 6.11 Schattenwurf

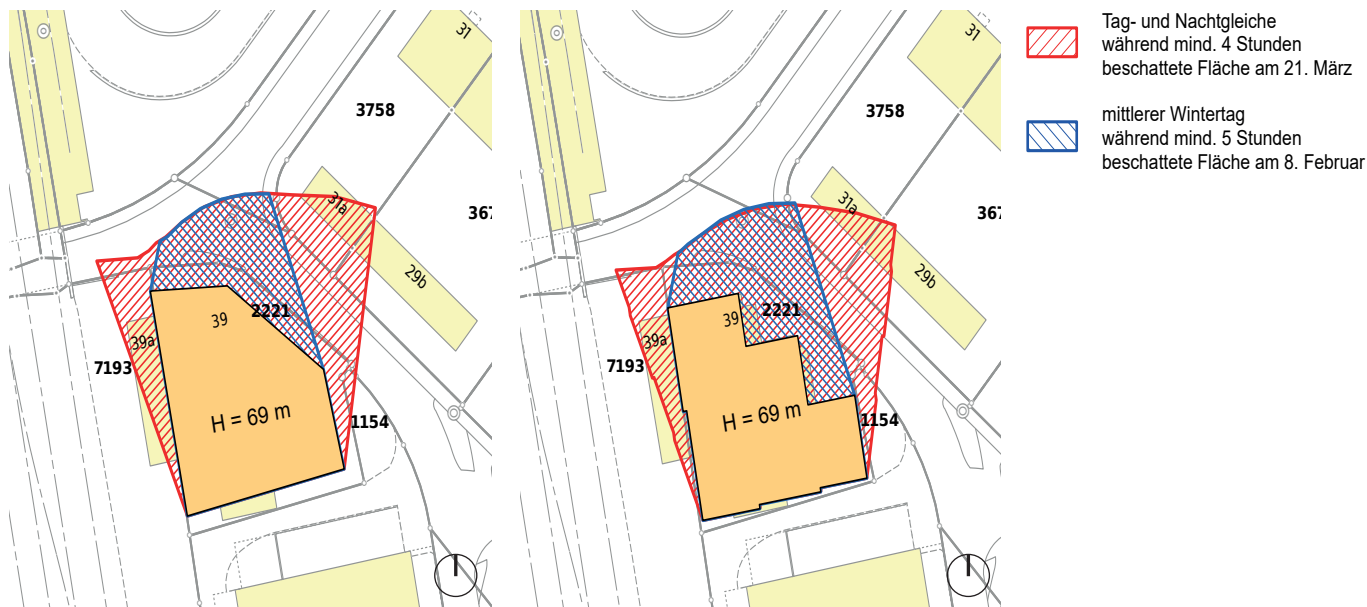


Abb. 20: Beschattungsdiagramm (Beilage 19), Maximaler Grundriss (l), Projektiertes Gebäude (r). (bbp Geomatik)

Abklärungen zum Schattenwurf fanden im Vorfeld mit dem AGR statt (vgl. Beilage 8). Vom Schattenwurf betroffen sind einzig die Garagen und ein kleiner Teil der Hauptbaute auf den Nachbarsparzellen Nrn. 3758 und 3679. 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 einem mittleren Wintertag (8. Februar) zwischen 8.30 Uhr und 16.30 Uhr fünf Stunden. Dies wurde in den Vorschriften der UeO "Werkstadthaus" festgehalten und im Rahmen der Höhenentwicklung des WSH beachtet.

## 6.12 Störfall

Die Verwendung, die Lagerung und der Transport von Treibstoffen, Brennstoffen, chemischen Grundstoffen oder deren Zubereitung sowie der Umgang mit gefährlichen Organismen ist mit Risiken verbunden. Die Freisetzung von solchen gefährlichen atomaren (A), biologischen (B) oder chemischen (C) Substanzen wird als ABC-Ereignis oder Störfall bezeichnet. Der Bund und die Kantone haben im Rahmen der Gesetzgebung (Art. 10 USG und StFV) dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen aufgrund von Störfällen geschützt werden. Die Lage des WSH unmittelbar neben der Bahngelise unterliegt durch die Transporte auf demselben von den zuvor erwähnten Substanzen einem erhöhten Störfallrisiko. Aus diesem Grund wurde für das Vorhaben ein Fachgutachten Störfallvorsorge bei ecolot GmbH (vgl. Bei-

lage 9a) eingeholt. Dieses zeigte folgende Erkenntnisse (fliessen in Art. 18 UeV ein):

- > Das Vorhaben gilt als risikorelevant.
- > 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.
- > Im Gebäude dürfen Nottreppen nicht an bahnzugewandten Fassaden liegen.
- > Auflagen an anlagezugewandten Fassaden und Fenstern: Grundsätzlich sind die Vorgaben gem. StFV sowie das Merkblatt "Objektschutzmassnahmen: Hitzeschutz von Fenstern entlang von störfallrelevanten Strassen und Bahnlinien" des Kantons Luzern zu beachten. Die Vorgaben gelten für den Höhenbereich 557m bis 587m.ü.M. In diesem Höhenbereich sind Fenster zu Räumen, in welchen sich Personen regelmässig 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 effektiv bleiben.
- > Empfindliche Einrichtungen sind nicht erlaubt.

Werden diese Vorgaben eingehalten, kann das WSH realisiert werden. Hinweis: Das Umweltschutzgesetz (USG) des Bundes basiert auf dem Verursacherprinzip. In dem Sinne sind die im Rahmen der Vorprüfung gestellten Forderungen (gem. Planungshilfe resp. Arbeitshilfe) rechtlich nicht durchsetzbar.

### 6.13 Lärm

Im Zusammenhang mit dem Vorprojekt light und der UeO "Werkstadthaus" wurde ein Fachgutachten Lärmemissionen (vgl. Beilage 10a) bei Grolimund + Partner AG eingeholt, welches im Januar 2025 ergänzt wurde (vgl. Beilage 10b). Die wichtigsten Erkenntnisse des Lärmgutachtens sind:

- > Strassenlärm: IGW Tag um mindestens 2dBA eingehalten.
- > Bahnlärm: An der Westfassade ist der IGW Wohnen um 1 bis 2 dBA zwischen einer Höhe von 4.50m bis 22.50m überschritten. Für Gewerbenutzung ist der IGW eingehalten.
- > Massnahmen am Gebäude:
  - Im 1. bis 3. Vollgeschoss ist Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen.
  - Ab 4. VG ist bahnseitig eine Balkonschicht mit geschlossener, schalldichter Brüstung und schallabsorbierender Deckenunterschicht vorgesehen.

Diese Massnahmen genügen um den IGW einzuhalten.

#### 6.14 NIS

Enotrac AG erarbeitete ein Fachgutachten bezüglich der Netz Informations Systemen (NIS) (vgl. Beilage 11). Dieses zeigte folgende Erkenntnisse:

- > Im Ausbaustand Vorbereitung AS25 und im Szenario Zeithorizont 2050 erreicht die von der Eisenbahn verursachte maximale NIS-Belastung an der südlichen Parzellengrenze und in einer Höhe von ca. 11-12 m über Schienenoberkante gerade den Anlagegrenzwert von 1  $\mu$ T.
- > Dementsprechend wird, auch wenn bis zur Parzellengrenze gebaut wird, bei allen möglichen OMEN innerhalb des Gebäudes der Emissionsgrenzwert der NISV nicht überschritten.

## 7. PLANERLASSVERFAHREN

### 7.1 Information und Mitwirkung

Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) schreibt vor, dass die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf von Planungen zu informieren haben. Überdies soll die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken können. Diese Bestimmungen sind auch in Art. 58 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) enthalten.

Sowohl die Nachbarschaft als auch die Medien (vgl. Beilage 12) wurden bereits vor dem offiziellen Mitwirkungsverfahren in den Prozess miteinbezogen.

Die Mitwirkung dauerte vom 15. Juni 2023 bis 10. August 2023, sämtliche Mitwirkungsunterlagen lagen im Gemeindehaus auf und konnten eingesehen werden. Zudem fand in einer der Garagen beim WSH zum Projekt (nicht zu den Planungsinstrumenten) eine Ausstellung statt.

Während der Mitwirkung sind 7 Eingaben eingegangen. Im Mitwirkungsbericht vom 31. Oktober 2023 sind die Eingaben zusammengefasst und ausgewertet. Sämtliche im Parlament vertretenen Parteien äussern sich grundsätzlich positiv zum WSH.

### 7.2 Vorprüfung

Die Vorprüfung des Planungsgeschäfts beim Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR erfolgte zwischen dem 15. November 2023 und dem 20. August 2024. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 20. August 2024 (vgl. Beilage 15).

In einer konferenziellen Vorprüfung am 9. September 2025 konnten alle Genehmigungsvorbehalte und Fragen mit dem AGR erörtert und bereinigt werden, so dass das AGR der Gemeinde die Genehmigung der Planung in Aussicht stellt.

### 7.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnte von natürlichen und juristischen Personen oder einspracheberechtigten Organisationen, die von der Planung unmittelbar in den eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind, gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erhoben werden. Die Auflage wurde im E-Amtsblatt des Kantons Bern am 19. November 2025 publiziert und fand vom 19. November bis 19. Dezember 2025 statt. In der Auflagefrist gingen fristgerecht folgende sieben Einsprachen ein:

- > Einsprache der Eigentümerschaft Florastrasse 7 vom 17. Dezember 2025
- > Einsprache der Eigentümerschaft Moosweg 30 vom 18. Dezember 2025

- > Einsprache der Eigentümerschaft Bantigerstrasse 29 vom 18. Dezember 2025
- > Einsprache der Eigentümerschaft Moosweg 32 vom 19. Dezember 2025
- > Einsprache der Eigentümerschaft Moosweg 24 vom 19. Dezember 2025
- > Einsprache der Eigentümerschaft Parz. 7259 (Bantigerstrasse) vom 18. Dezember 2025
- > Einsprache der Eigentümerschaft Moosweg 26 vom 18. Dezember 2025

Die Einsprachen betreffen die folgenden Punkte:

- > Die Windlasten, welche ein hohes Gebäude verursachen kann.
- > Planungszweck: Es wird bestritten, dass die UeO einen zentralen Beitrag zur Gesamtentwicklung am Bahnhof Ostermundigen leistet.
- > Die Möglichkeit des Betriebs von Gaststätten, insb. gegen auf das Quartier ausgerichtete "Event-Terrassen" wird aus lärmtechnischen Gründen in Frage gestellt.
- > Die vorgesehene maximale Gebäudehöhe wird gerügt.
- > Der angesetzte Mindestprozentanteil für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche wird in Frage gestellt.
- > Die Regelung der Spielplatzsituation (Auslagerung auf die Spielfläche beim Mössli-Schulhaus).
- > Der gesamte Bau soll mit einer geschlossenen und schalldichten Brüstung sowie schallabsorbierenden Deckenuntersichten erstellt werden.
- > Die Erhebung des Schattenwurfs, diese sei ungenügend.
- > Regelung der Qualitätssicherung: Mindestens eine von der UeO betroffene Grundeigentümerschaft des Mooswegs sei in die Fachgruppe Bau und Gestaltung sowie die Kuration zu integrieren.
- > Regelung der MIV-Zufahrt: Diese soll ausschliesslich über die Forelstrasse erfolgen.
- > Örtlich und anzahlmässige Regelung der Parkierung sowie Forderung nach einer zwingenden Formulierung auf Erstellung von mind. 40 Einstellhallenplätzen wird gefordert.
- > Regelung der Containerabstellplätze. Diese sollen zwingend unterirdisch abgestellt werden.

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen am 14. Januar 2026 wurden die einzelnen Einsprachen zwischen den Einsprechenden und Vertretung der Planungsbehörde verhandelt.

Mit einer Ausnahme wurden alle Einsprachen aufrechterhalten. Die Einsprache der Grundeigentümerschaft Bantigerstrasse 29, betreffend der anfallenden Windlasten, wurde im Rahmen der Einspracheverhandlung in eine Rechtsverwahrung umgewandelt.

Die Bauherrschaft wird im Baugesuchsverfahren diese Thematik aufnehmen. Der Gemeinderat beantragte dem Grossen Gemeinderat die Abweisung der unerledigten sechs Einsprachen.

#### **7.4** **Beschluss**

Folgt nach dem Beschluss.

## BEILAGEN

Beilage 1	Schlussbericht Testplanung vom 16. Oktober 2019
Beilage 2	Machbarkeitsstudie vom 29. August 2022
Beilage 3	Vorprojekt light vom 28. März 2023
Beilage 4a	Stellungnahme RKBM vom 22. September 2021
Beilage 4b	Stellungnahme RKBM vom 22. Februar 2022
Beilage 4c	Stellungnahme RKBM vom 1. April 2022
Beilage 4d	Stellungnahme RKBM vom 2. September 2022
Beilage 4e	Stellungnahme RKBM vom 6. April 2023
Beilage 5	Nachweis Spielfläche vom 9. Juli 2025
Beilage 6	Mobilitätskonzept vom 17. März 2023
Beilage 7	Entwässerungskonzept vom 13. April 2023
Beilage 8	Aktennotiz AGR vom 22. Juni 2022
Beilage 9a	Fachbericht Störfallvorsorge vom 28. November 2024
Beilage 9b	Stellungnahme Kant. Laboratorium vom 18. Dezember 2024
Beilage 10a	Fachbericht Lärm vom 31. März 2023
Beilage 10b	Ergänzungen Fachbericht Lärm vom 22. Januar 2025
Beilage 11	Fachbericht NIS vom 27. Februar 2023
Beilage 12	Zeitungsbericht Bund vom 18. Dezember 2022
Beilage 13	Checkliste AGR vom 9. Dezember 2024
Beilage 14	Benutzungsordnung Aussenbereiche Schulanlagen GRB vom
Beilage 15	Vorprüfungsbericht vom 20. August 2024
Beilage 16	ESP Bahnhof Ostermundigen - Nachweis Wohnanteil vom 22. September 2025
Beilage 17	Bestätigung Wärmeverbund vom 16. April 2024
Beilage 18	Protokoll GVB / Feuerwehr vom 16. September 2025
Beilage 19	Schattenwurf vom 23. Januar 2025
Beilage 20	Stellungnahme AÖV zu Lärmvorschriften vom 30. Juli 2025

