

# Schlussbericht Testplanung Entwicklung Zentrale Baustelle 1 «Tell / Alpenrösli»



Ortsplanungsrevision Ostermundigen

## Entwicklung Zentrale Baustelle 1 «Tell / Alpenrösli»

Schlussbericht Testplanung

Ostermundigen, 9. August 2019



KonturProjektmanagement AG  
Museumstrasse 10 | Postfach 255  
3000 Bern 6 | Telefon +41 31 356 26 66  
info@konturmanagement.ch

## Impressum

Auftraggeber  
Gemeinde Ostermundigen  
Dienststelle Planung  
Schiessplatzweg 1  
3072 Ostermundigen  
www.ostermundigen.ch

in Zusammenarbeit mit  
Eigentümer Parzellen Nr. 1073, 1117, 4277 und 5414, per  
Vollmacht vertreten durch:

Halter AG  
Europaplatz 1A  
3008 Bern  
www.halter.ch

Verfahrensbegleitung  
Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
www.konturmanagement.ch

### Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage und Zielsetzung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Perimeter und Aufgabenstellung .....</b>	<b>5</b>
2.1. Projekt- und Betrachtungsperimeter .....	5
2.2. Wesen der Aufgabe .....	5
2.3. Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der Grundeigentümer .....	6
<b>3. Bestimmungen zum Verfahren .....</b>	<b>8</b>
3.1. Auftraggeber und Art des Verfahrens .....	8
3.2. Begleitgremium und Experten .....	8
3.3. Beauftragtes Planungsteam .....	8
3.4. Wegleitende Beurteilungskriterien .....	9
<b>4. Ablauf des Verfahrens .....</b>	<b>10</b>
4.1. Versand der Unterlagen .....	10
4.2. Startveranstaltung .....	10
4.3. Zwischenbesprechungen .....	10
4.4. Schwerpunktanlass (SPA) .....	10
4.5. Schlussbesprechung .....	10
4.6. Bereinigung und Schlussabgabe .....	10
<b>5. Erkenntnisse und Grundsätze .....</b>	<b>11</b>
5.1. Areal „Alpenrösli“ .....	11
5.2. Areal „Tell“ .....	12
<b>6. Würdigung und Ausblick .....</b>	<b>14</b>
6.1. Würdigung des Verfahrens .....	14
6.2. Ausblick und weiteres Vorgehen .....	14
<b>7. Genehmigung .....</b>	<b>15</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>16</b>

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

**Ausgangslage** Die Gemeinde Ostermundigen lancierte 2017 eine Ortsplanungsrevision ([www.omundo.ch](http://www.omundo.ch)), welche aufzeigen soll, wie sich Ostermundigen als Arbeits- und Lebensort weiterentwickeln soll. In der Anfang 2018 abgeschlossenen **Phase 1 – Befunde und Perspektiven** wurden eine **vertiefte Situationsanalyse** vorgenommen und **Stossrichtungen** für das gesamte Gemeindegebiet formuliert sowie die zentralen **Handlungsräume der künftigen Siedlungsentwicklung** – sogenannte zentrale Baustellen – ausgetrennt. Diese Zwischenergebnisse wurden im Wegweiser 2025+ zusammenfassend festgehalten und werden in der nun laufenden **Phase 2 – Räumlichen Entwicklungsstrategie** (nachfolgend RES) und später in der **Phase 3 – Revision der Nutzungsplanung** vertieft und planungsrechtlich sichergestellt.

Die **zentralen Baustellen** (Z1-Z3) bilden die **Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung**. Sie sollen mit differenzierten Charakteristiken und Funktionen weiterentwickelt und verdichtet werden. Mit der bewussten Lenkung der **Verdichtung und Urbanisierung** auf die zentralen Baustellen beabsichtigt der Gemeinderat, am richtigen Ort Mehrwerte und neue städtische Qualitäten für die Bevölkerung und Gemeinde zu schaffen.

Die zentrale Baustelle **Z1 Tell / Alpenrösli** umfasst das Gebiet rund um den Gasthof Tell und die heutige Gemeindeverwaltung. Der Perimeter ist geprägt durch eine vielfältige bauliche Struktur. Alte grossvolumige Strukturen (Gasthof Tell, ehemalige Bauernhäuser), Betonbauten aus den 80er Jahren, Einfamilienhäuser und neuere Mehrfamilienhäuser treffen hier unvermittelt aufeinander und machen diesen Ort schwer fassbar. Die steigende Topografie und die Kurve im Verlauf der Bernstrasse wirken zusätzlich erschwerend um diesen Ort zu verstehen. Die aktuelle Situation wird dem georteten Potential entsprechend nicht gerecht. **Um die massgebenden Impulse für die angestrebte qualitätsvolle Entwicklung mit substanzieller Verdichtung in diesem bedeutenden Handlungsraum auszulösen, besteht integraler Bearbeitungsbedarf.**

**Zielsetzung** Entsprechend lancierte die Gemeinde in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern einen **zielführenden und zweckmässigen Planungsprozess**, welcher den Zielen und Bedürfnissen aller Beteiligten bestmöglich gerecht wird. Dazu haben der Gemeinderat und die Grundeigentümerschaft eine **Planungsvereinbarung** abgeschlossen, welche das Vorgehen und die Zusammenarbeit bis zum Abschluss der vorliegenden **Testplanung** regelt.

Die Aufgabe in der vorliegenden Testplanung bestand in einem ersten Schritt (der vorliegenden Testplanung) darin, ausgehend von den festgelegten Stossrichtungen im Wegweiser 2025+ und Entwurf der RES sowie den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und Grundeigentümerschaft, die möglichen **Veränderungs- und Verdichtungsstrategien** für die zentrale Baustelle Z1 Tell / Alpenrösli auszuloten und **Potentiale** zu identifizieren und zu klären. Dabei galt es im Besonderen auch die Vorgaben und erwachsenden Potentiale des **Tramprojekts Bern-Ostermundigen** in die Überlegungen zu integrieren. Die Resultate wurden der Bevölkerung anschliessend zur Mitwirkung vorgelegt und mit der RES abgeglichen. Sie sollen schliesslich in Form von konkreten **Handlungsanweisungen** in die RES einfließen und behördenverbindlich festgelegt werden.

Nach der Vorprüfung der RES durch den Kanton, sollen die zentralen Baustellen in einem zweiten Schritt auf Basis der Handlungsanweisungen weiterentwickelt und die Entwicklungsabsichten in einem von der Revision der Nutzungsplanung unabhängigen, vorgezogenen Planerlassverfahren (bspw. Überbauungsordnung etc.) zeitnah bau- und planungsrechtlich sichergestellt werden.

**Im Rahmen des nun anstehenden ersten Schrittes, galt es daher, das ortsbauliche Potenzial der zentralen Baustelle «Z1 Tell / Alpenrösli» hinsichtlich verschiedener Stossrichtungen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht mittels einer diskursiven Testplanung mit einem Planungsteam zu ermitteln und zu bewerten.**

## 2. Perimeter und Aufgabenstellung

### 2.1. Projekt- und Betrachtungsperimeter

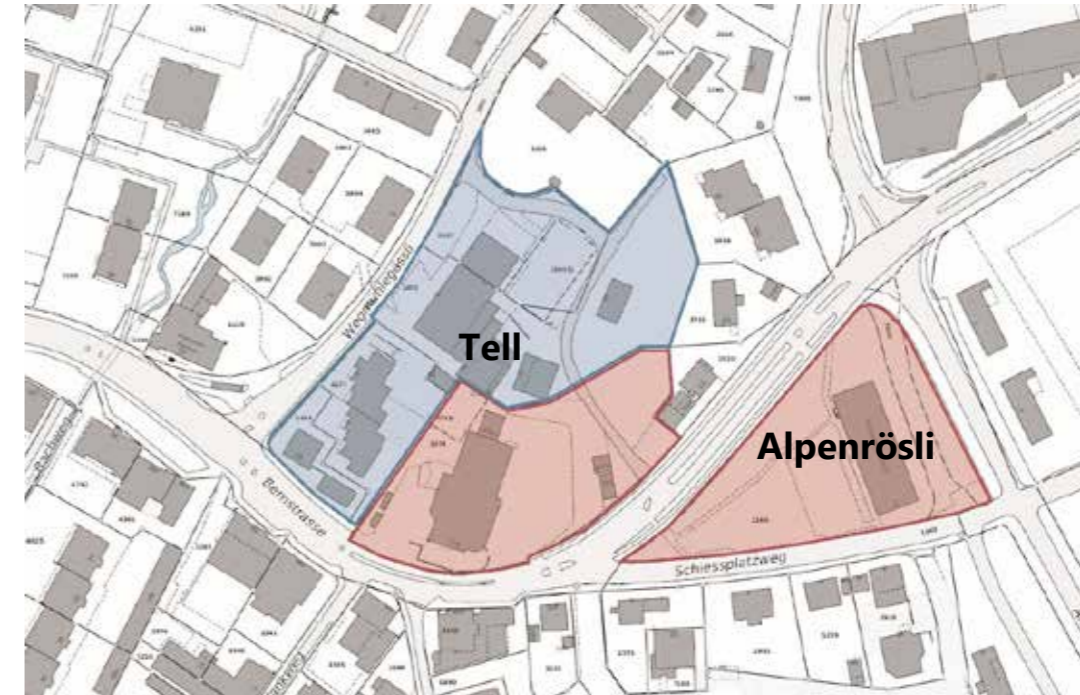


Abb. 1: Projektperimeter (rot = Grundeigentum Gemeinde; blau = privates Grundeigentum)

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** umfasste die Parzellen Nr. 1073, 1074, 1117, 1309, 4277, 5414 und 7076. Der Projektperimeter war **zwingend einzuhalten**.

Projektperimeter

Der **Betrachtungsperimeter** umfasste je nach Fachbereich und Fragestellung – bspw. Nutzungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschliessung etc. – den Nahbereich des Areals oder das umliegende Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.

Betrachtungsperimeter

### 2.2. Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibungen und Ausführungen legen die Erwartungen und somit die Anforderungen das Studienergebnis dar:

Das **Wesen der Aufgabe** bestand darin, ausgehend von einer Ortsanalyse im Dialog mit dem Begleitgremium, die (orts-)baulichen Potentiale in Varianten, sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht, stufengerecht auszuloten und darzustellen.

Ziel der Testplanung war es, die für die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) und die weitere Entwicklung relevanten Grundsätze / Handlungsanweisungen hinsichtlich **Art und Mass der Nutzung** sowie **Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze** vor dem Hintergrund der Entwicklungsvorstellungen und -Bedürfnisse von Gemeinde und Grundeigentümern gemeinsam zu klären, mit der Bevölkerung zu diskutieren und zu festigen.

Wesen der Aufgabe

### 2.3. Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der Grundeigentümer

#### Entwicklungsvorstellungen:

Nachfolgend sind die **Entwicklungsvorstellungen** der Gemeinde und der Grundeigentümer veranschaulicht.

#### Gemeinde als hoheitliche Planungsträgerin

Der zentrale Baustein «Tell / Alpenrösli» stellt einer der Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung dar und ist somit ein strategisch bedeutendes Gebiet. Entstehen soll ein **urbaner, gemischt genutzter Ortsbaustein** mit einer hohen Qualität, ein Ort mit einer besonderen Stimmung und einem hohem **Identifikationspotenzial**. Die begleitenden Anforderungen und übergeordneten Rahmenbedingungen sind im Wegweiser 2025+ und im Entwurf der Raumentwicklungsstrategie RES dokumentiert.

Angestrebt wird ein visuell und programmatisch vielschichtiger, dichter Siedlungsbaustein mit einer urbanen Dichte und einem **Schwerpunkt auf Wohn- und Verwaltungsnutzungen**. Die Heterogenität des Ortes – zwischen grossformatigen Bauten auf der einen, und feinkörnigen Einfamilienhäusern auf der anderen Seite – soll als Ausgangspunkt gewählt werden, um eine Volumetrie (Prüfung von Hochhäusern bis 50.0 m) mit eigenem Charakter und einer spannungsvollen Vielfalt zu entwickeln. Entlang der Hauptverkehrsachse mit Tram wird eine **„lebendige Kommunikations- und Begegnungszone“** (z.B. attraktiver Strassenraum, Platz- und Aufenthaltsbereiche) mit entsprechender Adressbildung sowie unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschosses geschaffen. Gleichzeitig ermöglicht die Tiefe der verschiedenen Teilbereiche bzw. -Areale durch geeignete Raumabfolgen auch die Schaffung von **„ruhigen Innenwelten“** für qualitativ hochwertige Wohnnutzungen.

#### Gemeinde als Grundeigentümerin

Die **Gemeinde als Grundeigentümerin** beabsichtigt ihr Grundeigentum rund um den **Tell** einer Entwicklung zuzuführen und zu gegebener Zeit im Baurecht an einen Dritten abzugeben. Entstehen soll zeitgemässer **Wohnungsbau in verschiedenen Eigentums- und Angebotssegmenten**. In den Erdgeschossen entlang den öffentlichen Aussenräumen und dort, wo das Umfeld dies nötig macht, sollen nachgeordnet Wohnergänzungs-, sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen und ein Gastroangebot vorhanden sein.

Das bestehende **Gasthaus Tell** (Bernstrasse 101) ist als **«erhaltenswert»** inventarisiert und beherbergt neben dem Restaurant den heutigen Gemeindesaal. Vor dem Hintergrund der Einstufung aus dem Bauinventar sowie der Wertschätzung und dem sorgsamem Umgang mit bestehenden (ortsbaulichen) Qualitäten sind **Stossrichtungen mit und ohne (Teil-)Erhalt** des Gasthaus "Tell" zu prüfen.

Das Areal **Alpenrösli** soll ebenfalls einer Überbauung zugeführt werden. Neben Wohn- und allfälliger Wohnergänzungen soll hier der Schwerpunkt auf das künftige **Verwaltungszentrum** der Gemeinde mit einer Nutzfläche NF von rund 4'400 m<sup>2</sup> und ca. 180 Arbeitsplätzen gelegt werden. Abhängig von der gewählten Stossrichtung im Umgang mit dem Gasthaus Tell (Erhalt/Abbruch Saal), ist ebenfalls eine Anordnung des Gemeindesaals in den geplanten Neubauten auf dem Alpenrösli zu prüfen. Aufgrund der laufenden Diskussionen um eine Fusion mit Bern müssen die denkbaren Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung die notwendige **Flexibilität** aufweisen, um zu einem späteren Zeitpunkt auch für anderweitige Dienstleistungs- und/oder Büronutzungen nutzbar zu sein.

In Bezug auf das Gasthaus Tell und die Gemeindeverwaltung gilt es in der Testplanung entsprechend folgende **Stossrichtungen** auszuloten und zu bewerten:

- Verwaltungszentrum mit Saal auf Areal Alpenrösli; Abbruch Tell (inkl. Saal)
- Verwaltungszentrum mit Saal auf Areal Alpenrösli; Abbruch Tell-Saal und Erhalt Restaurant
- Verwaltungszentrum ohne Saal auf Areal Alpenrösli; Erhalt Tell (inkl. Saal)

#### Halter AG

Auf dem privaten Grundeigentum steht die Realisierung von rund **70% Stockwerkeigentum** und **30% Mietwohnungen** im Vordergrund. In den Erdgeschossen und entlang der Bernstrasse können

auch Drittnutzungen Einzug halten. Die Wohnungen richten sich – u.a. aufgrund der Lagequalitäten und der Nähe zum öffentlichen Verkehr, verschiedenen Dienstleistungsangeboten und zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten – an eine breite Altersstruktur, wobei die Mietwohnungen eher preisgünstig angeboten werden sollen und die Stockwerkeigentumswohnungen im eher leicht höheren Preissegment angeboten werden.

Das **Wohnungsangebot** richtet sich an eine **ältere, gut situierte Käuferschaft, junge DINKS** sowie aber auch an **Familien**. Dabei ist im Besonderen zu berücksichtigen, dass sich die Anforderungen der Zielgruppe Familien aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen stark verändert haben. Es gibt heute viele **Patchwork-Familien**, bei welchen zeitweise von gar keinen bis zu mehreren Kindern unter einem Dach leben. Das bedeutet, dass vorübergehend ein hoher Flächenbedarf besteht. Diese Familien benötigen Wohnungen, die flexibel nutzbar und aufteilbar sind, um dem zeitweise höheren Flächenbedarf bzw. den sich verändernden Wohnraumbedürfnissen zu entsprechen. Zudem bietet der Standort auch die Möglichkeit ein Konzept für das **3-Generationen-Wohnen** zu entwickeln. Dabei geht es darum, dass Familien inkl. Grosseltern teils bei- und miteinander leben können. Wichtig ist dabei, dass die Unabhängigkeit zwischen Familie und Grosseltern trotzdem gewahrt bleibt. Dies kann z. B. durch die Kombinierbarkeit einer Klein- und einer Grosswohnung erreicht werden. Somit ist auch sichergestellt, dass in einer späteren Lebensphase die Klein- oder Einliegerwohnung anderweitig gebraucht bzw. vermietet werden kann.

Es wird eine Dichte Bebauungsstruktur angestrebt, wobei eine **Ausnützungsziffer** von min. 1.8 erreicht werden soll. Dabei sind verschiedene Wohnungsformen wie Hochhaus, Durchwohnen, Etagenwohnen, Gartenwohnen etc. zu prüfen.

Die Gebäude der Parzelle Nr. 4277 werden in Ihrer Grundstruktur, aufgrund des guten Zustandes mittel- bis langfristig bestehend bleiben. Die Testplanung soll dabei aufzeigen, wie sich die neuen Gebäude mit diesem Bestand ergänzen und wie bei einem allfälligen Rückbau dieser Gebäude ein Ersatzneubau min. die bestehende Flächennutzung wieder kompensieren kann (Bestandesgarantie).

**Die Entwicklungsvorstellungen und Zielsetzungen der Gemeinde und der Grundeigentümer waren im Rahmen der Testplanung mittels verschiedener Varianten stufengerecht auf ihre Umsetzbarkeit und Verträglichkeit zu überprüfen.**

# Aufgabe



### 3. Bestimmungen zum Verfahren

#### 3.1. Auftraggeber und Art des Verfahrens

Auftraggeber	Auftraggeberin der Testplanung war die <b>Gemeinde Ostermundigen</b> vertreten durch das Departement Präsidiales, Bereich Planung unter der Leitung von Thomas Iten, in Zusammenarbeit mit Eigentümer Parzellen Nr. 1073, 1117, 4277 und 5414, per Vollmacht vertreten durch die <b>:Halter AG, Bern</b> (nachfolgend Auftraggeber).
Art des Verfahrens	Im Rahmen der vorliegenden <b>diskursiven Testplanung</b> mit einem Planungsteam fanden eine <b>Startveranstaltung</b> , zwei <b>Zwischen-</b> und eine <b>Schlussbesprechung</b> statt. Bei Bedarf kann das Begleitgremium das Verfahren um weitere Besprechungen verlängern.
Beschaffungswesen	Das Verfahren unterstand dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen sowie der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; BR 803.510), dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) und der dazugehörigen Verordnung (ÖBV).
Sprache	Das Verfahren wurde in <b>deutscher Sprache</b> geführt.

#### 3.2. Begleitgremium und Experten

Begleitgremium Die Testplanung erfolgte im **Dialog** mit folgendem Begleit- und Expertengremium:

##### **Begleitgremium** (stimmberechtigt)

Thomas Iten	Gemeindepräsident, Gemeinde Ostermundigen
Erich Blaser	Vorsteher Departement Finanzen und Steuern, Ostermundigen
Herbert Zaugg	Vertreter der privaten Grundeigentümerschaft, Halter AG, Bern
Han Van de Wetering	Dipl. Ing. TU Städtebau SIA, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich
Pascal Vincent	Architekt BSA FSAI SIA, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern
Simon Schöni	exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern

##### **Expertinnen und Experten** (beratend)

Walter Wirz	Gemeindeplaner
Manuel Hutter	Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahren)
Dominic Schuppli	Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahren), bis Mai 2019
Tobias Ramser	Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahren), ab Juni 2019

#### 3.3. Beauftragtes Planungsteam

Planungsteam Folgendes **Planungsteam** ist mit der Testplanung beauftragt:

GWJ Architektur AG	Bern
ASP Landschaftsarchitekten AG	Zürich

Teambildung Der **Beizug von weiteren Fachplanern** und Spezialisten zur Bearbeitung spezifischer Fragestellungen (z.B. Verkehrsplaner) war möglich. Für die Auftraggeber entstand daraus keine Verpflichtung.

#### 3.4. Wegleitende Beurteilungskriterien

Die wegleitenden **Beurteilungskriterien** für die Testplanung waren:

Wegleitende  
Beurteilungskriterien

- Qualität der Umsetzung Leitsätze aus RES
- Städtebauliche Qualität (Dichte, Körnung und Eingliederung Quartier)
- Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume / des öffentlichen Raums
- Angemessenheit und Qualität der Nutzungszuteilung und -durchmischung
- Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
- Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit

## 4. Ablauf des Verfahrens

### 4.1. Versand der Unterlagen

Versand der Unterlagen  
Sämtliche Unterlagen für die Testplanung wurden dem Planungsteam am **Montag, 22. Oktober 2018** zugestellt.

### 4.2. Startveranstaltung

Startveranstaltung  
Am **Freitag, 26. Oktober 2018** fand eine **Startveranstaltung** zur Testplanung, zu den gesetzten Rahmenbedingungen und Prämissen, sowie zur Präzisierung und Diskussion der Erwartungshaltung seitens der Auftraggeber sowie der Aufgabenstellung statt. Im Anschluss an die Veranstaltung fand eine **Begehung** des Projekt- und Betrachtungsperimeters statt.

### 4.3. Zwischenbesprechungen

Zwischenbesprechungen  
Die **Zwischenbesprechung I** fand am **Mittwoch, 5. Dezember 2018** von **13:00-17:00 Uhr** statt. Die **Zwischenbesprechung II** am **Dienstag, 29. Januar 2019**. Der **Kern der Aufgabe** für die Zwischenbesprechungen bestand darin, ein **grobes Variantenstudium** auf Basis der übergeordneten Rahmenbedingungen / Zielsetzungen der Ortsentwicklung (Entwurf RES) und den Entwicklungsvorstellungen / Prüfaufträge der Grundeigentümerschaften zu entwerfen. Ziel der Zwischenbesprechungen war, dass alle denkbaren, wesentlichen ortsbaulichen Verhaltensweisen ausgelotet und skizzenhaft dargestellt wurden. Die **Diskussionen anlässlich der Zwischenbesprechungen** haben es dem Begleitgremium ermöglicht, die Potentiale und Risiken der verschiedenen Varianten / Stossrichtungen grob einzuschätzen und Empfehlungen zur **Weiterbearbeitung** zu formulieren.

### 4.4. Schwerpunktanlass (SPA)

Schwerpunktanlass  
Der **Schwerpunktanlass** mit der Bevölkerung fand am **Samstag, 9. Februar 2019** statt. Anlässlich des Schwerpunktanlasses wurden die Stossrichtungen der Arealentwicklung (in Varianten) der Bevölkerung Ostermundigens vorgestellt und Inputs dazu abgeholt. Die **Inputs aus der Bevölkerung** dienen dazu, die Akzeptanz der verschiedenen Varianten grob einzuschätzen. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse wurden dem Planungsteam zur weiteren Bearbeitung und dem Begleitgremium zur Kenntnisnahme zugestellt.

### 4.5. Schlussbesprechung

Schlusspräsentation  
Am **Mittwoch, 6. März 2019** fand die **Schlussbesprechung mit Schlusspräsentation** statt. Die gemeinsame Diskussion nach der Präsentation des Planungsteams hat es dem Begleitgremium ermöglicht, die für einen behördenverbindlichen Richtplan (RES) relevanten Grundsätze hinsichtlich Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen formulieren zu können.

### 4.6. Bereinigung und Schlussabgabe

Bereinigung und Schlussabgabe  
Nach der Schlussbesprechung formulierte das Begleitgremium zuhanden des Planungsteams den Bereinigungs- und Klärungsbedarf hinsichtlich der Schlussdokumentation der Testplanung. Auf Basis dieser Rückmeldung hat das Planungsteam bis am 28. Mai 2019 die **Schlussdokumentation** (inkl. Arbeitsmodell) finalisiert.

## 5. Erkenntnisse und Grundsätze

Nachfolgender Rahmenplan stellt die wesentlichsten Erkenntnisse der Testplanung und die formulierten räumlichen Grundsätze skizzenhaft dar. Der Rahmenplan stellt eine verbindliche Grundlage bzw. einen integralen Teil der Testplanung dar.

Rahmenplan

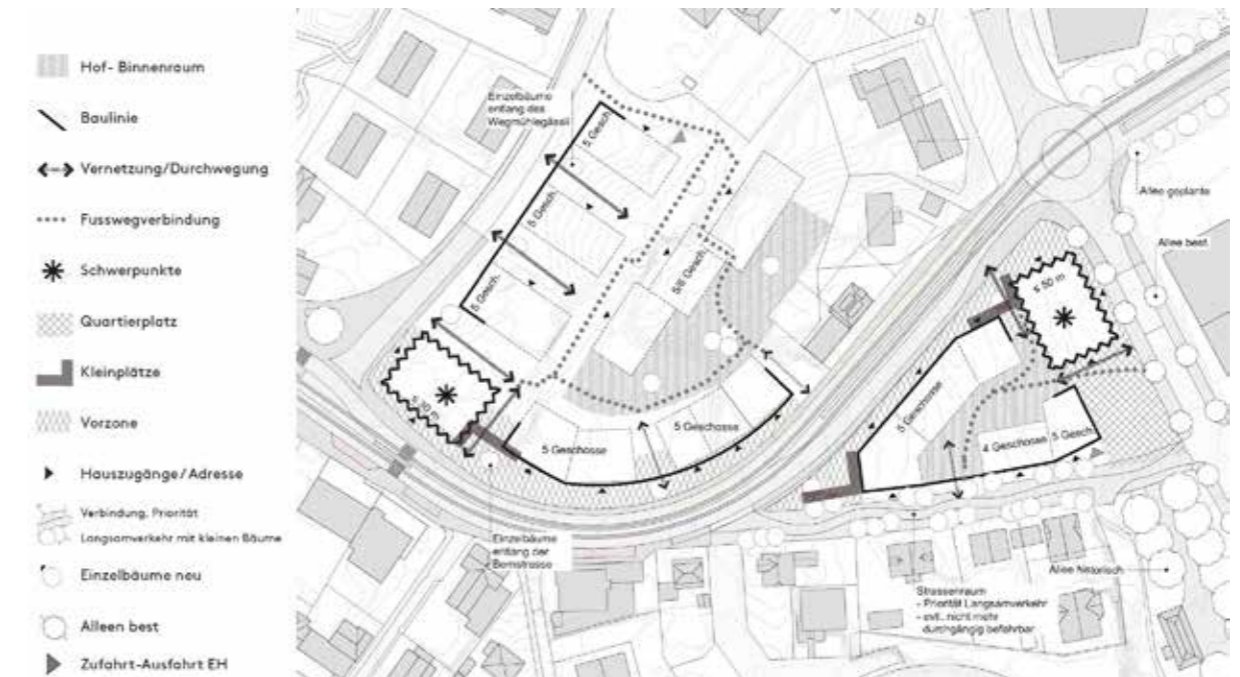


Abb. 2: Rahmenplan

Nachfolgend sind die massgebenden Erkenntnisse und formulierten Grundsätze des Begleitgremiums z.H. der RES und für die weitere Entwicklung zusammenfassend festgehalten:

Erkenntnisse und Grundsätze

### 5.1. Areal „Alpenrösli“

Im Hochpunkt auf dem Areal Alpenrösli wird die Anordnung des **Verwaltungszentrums (inkl. Gemeindesaal) empfohlen**. Der Hochpunkt ist zwingend mit mehrheitlich öffentlichen Nutzung zu belegen. Die westlich des Hochpunktes liegenden Bauten sind für **gemischte Nutzungen** geeignet, wobei schwergewichtig Wohnnutzungen anzuordnen sind. Dabei wäre das Alpenrösli aus Sicht des Begleitgremiums **für Genossenschaftliches Wohnen besonders geeignet**.

Art der Nutzung

Das Begleitgremium beurteilt mit der im Rahmen der Testplanung entwickelten Bebauungsstruktur die angestrebte Verdichtung auf dem Areal Alpenrösli mit einem Nutzungsmass von rund 15'000 m<sup>2</sup> GF bzw. einer Ausnutzung von 2.81 (Ausnutzungsziffer) verträglich und umsetzbar.

Mass der Nutzung

Das Begleitgremium empfiehlt, die Fassade entlang der Bernstrasse geschlossen zu gestalten. Eine geschlossene Fassade stärkt den „Corso Bernstrasse“ und hilft, ihn umzulenken.

Typologie und Gestaltung

Der Hochpunkt auf dem Alpenrösli setzt am richtigen Ort einen Akzent und bildet somit das neue Eingangstor / einen Auftakt zu Ostermundigen. Durch ein leichtes Vorrücken hebt er sich richtigerweise leicht von der restlichen Bebauung ab. Das Hochhaus festigt den „Corso Bernstrasse“ und verankert ihn im Stadtgefüge.

Geschossigkeit / Höhenentwicklung Seitens des Begleitgremiums wird für das **Hochhaus** in Abhängigkeit der Schlankheit und des Schattenwurfs eine Höhe von rund 40 m bis max. 50 m als richtig erachtet. Wird das Haus höher als 50 m, erhält das Gebäude eine überörtliche Ausstrahlung, welche im vorliegenden Kontext nicht angezeigt ist. Die angemessene Höhe innerhalb des gegebenen Spielraumes sowie den Fussabdruck gilt es im Rahmen der weiteren Entwicklung und in Abhängigkeit der Funktion, Nutzung und Schlankheit noch auszutarieren und zu präzisieren. Gleichermassen ist die Adressierung / Haupteingangssituation noch zu klären (Aufgabe für weitere Entwicklung). Erste Studien zum Schattenwurf (Schattenwurfdiagramme) zeigen potentielle Konflikte mit der Nachbarsparzelle.

Entlang der Bernstrasse wird eine 5-geschossige Bebauung und entlang dem Schiessplatzweg eine 4- bis 5-geschossige Bebauung als angemessen beurteilt.

Freiraum Am Fuss des Hochhauses ist die Bildung eines Platzes angezeigt. Der Platz schafft es, das Alpenrösli mit der historischen Allee zusammenzufassen. Gleichzeitig ist die Platzbildung eine zwingende Voraussetzung für die Erstellung des Hochhauses, wobei der Hochpunkt im Gegenzug hilft den öffentlichen Platz zu fassen. Um die gewünschte Belebung / Öffentlichkeit des Platzes zu erreichen, ist das Erdgeschoss des Hochhauses vollständig mit öffentlichen Nutzungen zu belegen.

Es wird als zielführend erachtet, öffentliche und halb-öffentliche Freiräume (Hof- und Binnenräume, Vorzonen, Quartierplatz) anzuordnen. Der Freiraum im direkten Umfeld des Hochpunktes ist vollständig als öffentlicher Raum auszubilden. Das heisst der Hofraum / Binnenraum fliesst nicht bis an das Hochhaus heran.

An der Bernstrasse – namentlich am Fuss des Hochhauses sowie im Bereich der westlichsten Spitze des Alpenrösli – wird die Ausbildung von Vorzonen / Kleinplätzen als zielführend erachtet, wobei die Bepflanzung mit Einzelbäumen denkbar ist.

Erschliessung Die Erschliessung des Areals erfolgt ab der Bernstrasse über die Ahornstrasse.

Empfehlung zum weiteren Vorgehen Aufgrund der besonderen Herausforderungen (bspw. Topografie, Hochpunkt) und hohen qualitativen Anforderungen empfiehlt das Begleitgremium die Durchführung eines geeigneten Qualitätssicherungsverfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag) zur Sicherung der Projektqualität und der Gewinnung der richtigen Partner für Planung, Realisierung und Finanzierung.

## 5.2. Areal „Tell“

Art der Nutzung Die Testplanung hat gezeigt, dass sich das Tell-Areal schwergewichtig für **Wohnen** eignet. An ausgewählten Orten – insb. an Eckpunkten und entlang der Bernstrasse – sind im Erdgeschoss auch gewerbliche Nutzungen möglich. Auf dem Tell-Areal soll an der Bernstrasse ein Gasthaus erhalten bleiben / wieder entstehen (der „Neue Tell“), wobei ein Standort im Bereich des heutigen Gasthauses Tell seitens Begleitgremium als am geeignetsten angesehen wird.

Mass der Nutzung Im Rahmen des Verfahrens konnte eine für das Areal geeignete spezifische Dichteverteilung gefunden werden: In der Arealmitte wurde die Dichte zugunsten des Freiraumes leicht reduziert, wodurch bedeutende (Freiraum-)Qualitäten gewonnen werden können. Das ermittelte ortsbaulich verträgliche Mass der Nutzung von rund 25'000 m<sup>2</sup> entspricht dem Verdichtungsziel und ermöglicht die Schaffung von qualitativem Wohnraum bei einer hohen Dichte.

Gestaltung und Geschossigkeit / Höhenentwicklung An der Ecke Bernstrasse-Wegmühlegässli wird die Ausbildung eines Hochpunktes vorgesehen. Auch hier wird ein leichtes Abrücken gegenüber den restlichen Neubauten als angemessen erachtet, wobei ein „Abschneiden“ der darauffolgenden Strassensequenz mit geeigneten architektonischen Massnahmen (bspw. Rückspringen im Erdgeschoss) verhindert werden muss. Eine Höhe bis 30 m wird bestätigt. Dabei hält das Begleitgremium fest, dass das Gebäude durchaus massig wirken darf, um ein

Statement zu setzen. Der Fussabdruck des Gebäudes gilt es im Rahmen der weiteren Entwicklung und in Abhängigkeit der Funktion, Nutzung und Schlankheit noch auszutarieren und zu präzisieren.

Entlang der Bernstrasse besetzt die Bebauungsstruktur die Ränder. Durch die angestrebte Staffelung folgt die Bebauung der Topografie. Vereinzelt sorgen Durchbrüche für die notwendige Vernetzung / Durchlässigkeit. Entlang des Corsos werden 5 Geschosse als zielführend erachtet. Bei einer höheren Geschosszahl würde der Höhengsprung zum Hochpunkt an der Kreuzung Bernstrasse-Wegmühlegässli aufgrund der steigenden Topografie zu gering ausfallen.

Am Wegmühlegässli werden die Ränder des Areals ebenfalls mit 5-geschossigen Bauten besetzt. Allerdings sind die Bauten im Vergleich zum Hochpunkt leicht zurückversetzt. Es wird eine Typologie von eher tiefen Bauten mit schmalen Köpfen am Gässli gewählt, die grosszügige Freiräume zwischen den einzelnen Bauten schafft. Dadurch kann die Verwebung des Arealinnern mit dem Wegmühlegässli gewährleistet werden. Zudem bleibt das Gässli so ein Gässli und tritt nicht in Konkurrenz mit dem Corso Bernstrasse.

Im Arealinnern fügt sich die vorgeschlagene gestaffelte Überbauungsstruktur in die Topografie ein („Bauen am Hang“). Im Rahmen der weiteren Entwicklung ist besonders darauf zu achten, dass keine Vor- und Rückseiten entstehen. Aufgrund der Hanglage besteht zudem die Gefahr, dass die Bauten aus der Fussgängerperspektive erdrückend wirken können. Vor diesem Hintergrund gilt es die angemessene Geschossigkeit noch auszutarieren. Weiter ist die Durchlässigkeit auch im Arealinnern zu verbessern (bspw. mittels Gebäudedurchbrüchen oder Abstände zwischen den Bauten).

Der Grünraum in der zweiten Bautiefe ist ein entlang der gesamten Bernstrasse immer wiederkehrendes Motiv und somit typisch für Ostermundigen. Die Durchlässigkeit und Zugänglichkeit – sowohl ab der Bernstrasse, als auch vom Arealinnern her – muss zwingend gewährleistet sein. Der Hof- und Binnenraum sowie die Wohnfreiräume und Adressierung sind in der weiteren Entwicklung zu präzisieren und zuzuordnen.

Freiraum

In Abstimmung auf das Tramprojekt (grössere Platzbildung rund um Haltestelle Tram ausserhalb des Perimeters) ist ein Platz zu bilden. An der Bernstrasse ist ein Kleinplatz platziert, der auch zur Orientierung beiträgt.

Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt via Wegmühlegässli. Die angestrebte starke Durchwegung (Fussgängerverbindungen) des Areals gilt es weiterzuverfolgen und im Rahmen der weiteren Entwicklung zu präzisieren

Erschliessung

Aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten zwischen den Grundeigentümern (unter anderem Einstellhalle, Erschliessung, Freiraum) und den gestellten qualitativen Anforderungen ist aus Sicht des Begleitgremiums eine **Gesamtentwicklung des Areals** zwingend notwendig. Dabei gilt es eine geeignete Qualitätssicherung (Workshopverfahren mit Gestaltungsbeirat, Wettbewerb oder Studienauftrag) sicher zu stellen.

Empfehlung zum weiteren Vorgehen

## 6. Würdigung und Ausblick

### 6.1. Würdigung des Verfahrens

Würdigung des  
Verfahrens

Das Begleitgremium und die Auftraggeber sind überzeugt, dass sich die Durchführung der Testplanung mit einem Planungsteam gelohnt hat. Mit den bis zur Schlussbesprechung geprüften Stossrichtungen und ausgearbeiteten Varianten wurden vom Planungsteam die vorhandenen (orts-)baulichen Potenziale sowohl in quantitativer Hinsicht als auch in qualitativer Hinsicht stufengerecht ausgelotet und geklärt. Damit konnten die wesentlichen Grundlagen z.H. der behördenverbindlichen Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) geschaffen und der Grundstein für eine erfolgreiche weitere Entwicklung der zentralen Baustelle Z1 gelegt werden.

Zudem hat das Verfahren bestätigt, dass die von der Gemeinde Ostermundigen sowie der privaten Grundeigentümerschaft angestrebte Entwicklung mit substanzieller Verdichtung verträglich und umsetzbar ist. Weiter konnten die für die RES und die weitere Entwicklung relevanten Grundsätze / Handlungsanweisungen auf Richtplanebene hinsichtlich Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltung und Erschliessung formuliert sowie wertvolle Erkenntnisse für die weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte über den Ort und die Planungsaufgabe gewonnen werden.

### 6.2. Ausblick und weiteres Vorgehen

Handlungs-  
anweisungen

Die Resultate der Testplanung fliessen in Form von **Handlungsanweisungen auf Richtplanebene** in die RES ein und werden behördenverbindlich festgelegt.

Weiteres Vorgehen

Die Transformation der zentralen Baustelle Z1 Tell / Alpenrösli ist eine übergeordnete Zielsetzung der Gemeinde Ostermundigen, welche über einen längeren Zeitraum in mehreren Etappen vorgesehen ist. Dieses Ziel kann schliesslich nur erreicht werden, wenn die betroffenen Grundeigentümer dazu bereit sind, die Entwicklung auf ihrem Grundeigentum ebenfalls voranzutreiben. Mit der Festlegung der übergeordneten Entwicklungsgrundsätze und Stossrichtungen in den Handlungsanweisungen der RES besteht für die Gemeinde sowie interessierte Grundeigentümer die Möglichkeit, ihre Grundstücke innerhalb der zentralen Baustelle Z1 nach der Vorprüfung der RES durch den Kanton, auf Basis der Handlungsanweisungen in einem von der Revision der Nutzungsplanung unabhängigen, vorgezogenen Planerlassverfahren weiterzuentwickeln. Die Wahl der angemessenen weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte (bspw. qualitätssicherndes Verfahren) sowie der geeigneten Planungsinstrumente (bspw. Überbauungsordnung, Zone mit Planungspflicht etc.) erfolgt – soweit nicht bereits in der Handlungsanweisung festgelegt – in Abstimmung auf die konkrete Entwicklungsabsicht und in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaft.

## 7. Genehmigung

Das Schlussbericht über die Testplanung wurde vom Begleitgremium und von den Auftraggebern genehmigt am:

Ostermundigen, 9. August 2019

Thomas Iten

Erich Blaser

Herbert Zaugg

Han Van de Wetering

Pascal Vincent

Simon Schöni