



Ortsplanungsrevision Ostermundigen

## Entwicklung Zentrale Baustelle 2 «Dreieck»

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  
Schliessplatzweg 1  
3072 Ostermundigen  
www.ostermundigen.ch

in Zusammenarbeit mit  
Eigentümer Parz. Nr. 1462, 1463 und 1465  
per Vollmacht vertreten durch:

Steiner AG  
Worblaufenstrasse 202  
3048 Worblaufen-Bern  
www.steiner.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

1. Ausgangslage und Zielsetzung .....	4
2. Perimeter und Aufgabenstellung.....	5
2.1. Projekt-, Ideen- und Betrachtungsperimeter .....	5
2.2. Wesen der Aufgabe .....	6
2.3. Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der Grundeigentümer .....	6
3. Bestimmungen zum Verfahren .....	8
3.1. Auftraggeber und Art des Verfahrens.....	8
3.2. Begleitgremium und Experten.....	8
3.3. Beauftragtes Planungsteam.....	8
3.4. Wegleitende Beurteilungskriterien .....	9
4. Ablauf des Verfahrens .....	10
4.1. Versand der Unterlagen .....	10
4.2. Startveranstaltung / Information Planungsteam .....	10
4.3. Zwischenbesprechung .....	10
4.4. Schwerpunktanlass (SPA).....	10
4.5. Schlussbesprechung .....	10
4.6. Bereinigung und Schlussabgabe .....	10
5. Erkenntnisse und Grundsätze .....	11
6. Würdigung und Ausblick.....	15
6.1. Würdigung des Verfahrens.....	15
6.2. Ausblick und weiteres Vorgehen.....	15
7. Genehmigung .....	16
Anhang.....	17

## 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 wurde eine **vertiefte Situationsanalyse** vorgenommen und **Stossrichtungen** für das gesamte Gemeindegebiet formuliert sowie die zentralen **Handlungsräume der künftigen Siedlungsentwicklung** – sogenannte **zentrale Baustellen** – ausgedehnt. Diese Zwischenergebnisse wurden im Wegweiser 2025+ zusammenfassend festgehalten und werden in der 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 die Gemeinde zu schaffen.

Die zentrale Baustelle **Z2 Dreieck** umfasst das Gebiet rund um den Dreieckpark. Durch den Park zeichnet sich der Perimeter heute als durchgrünter Ort aus. Eine aus verschiedenen Bauten und Dichten bestehende Bebauungsstruktur prägt das Ortsbild dieser wichtigen, zentralen Kreuzungsstelle. Vereinzelt sorgen öffentliche Erdgeschossnutzungen um den Dreieckpark und entlang der Bernstrasse schon heute für eine Belebung des Ortes. **Um die massgebenden Impulse für die angestrebte Stärkung und qualitätsvolle Entwicklung mit substanzieller Verdichtung dieses bedeutenden Handlungsraumes 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 darin, ausgehend von den festgelegten Stossrichtungen im Wegweiser 2025+ und im Entwurf der RES sowie den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und Grundeigentümerschaft, mögliche **Veränderungs- und Verdichtungsstrategien** für die zentrale Baustelle Z2 Dreieck auszuloten sowie **Potenziale** zu identifizieren und zu klären. Dabei galt es im Besonderen auch die Vorgaben des **Tramprojekts Bern-Ostermundigen** in die Überlegungen zu integrieren. Die Resultate wurden der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt und mit der RES abgeglichen. Sie sollen schliesslich in Form von **Handlungsanweisungen auf Richtplanebene** 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 der vorliegenden Testplanung galt es daher, das ortsbauliche Potenzial der zentralen Baustelle «Z2 Dreieck» hinsichtlich verschiedener, konzeptioneller 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-, Ideen- und Betrachtungsperimeter

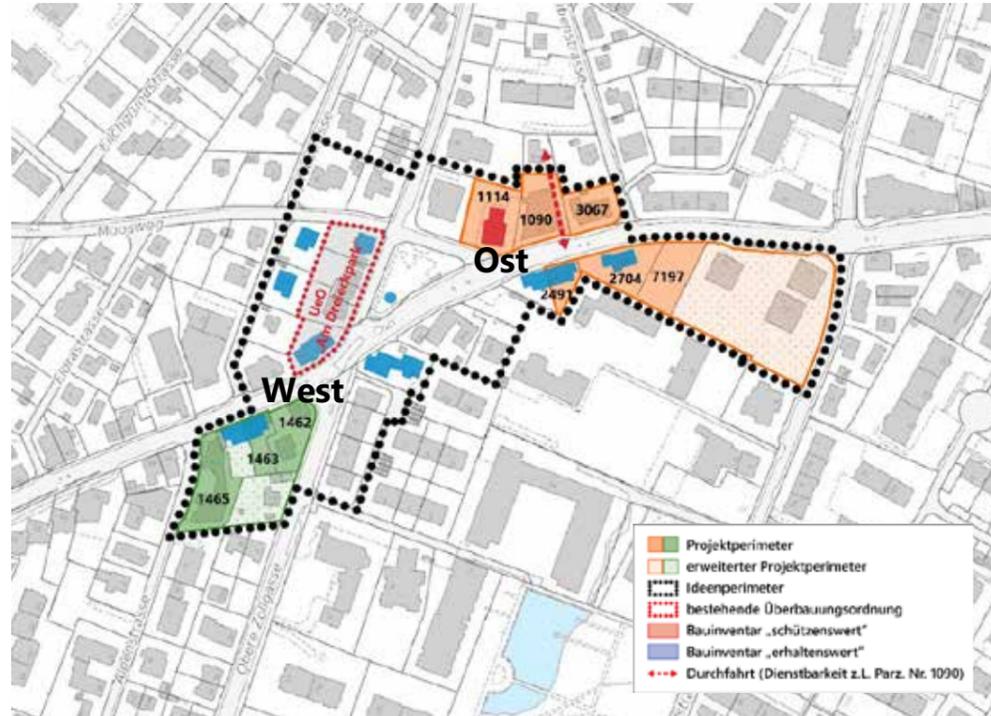


Abb. 1: Projekt- und Ideenperimeter

Die Transformation der zentralen Baustelle Z2 Dreieck 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, was zum Zeitpunkt der Testplanung nicht für alle Grundeigentümer zutraf oder möglich war. Um eine kohärente Gesamtentwicklung der zentralen Baustelle zu gewährleisten, wurden daher im Verfahren unterschiedliche Perimeter mit unterschiedlichen Bearbeitungstiefen definiert: Ein **ortsbaulicher Ideenperimeter** und ein **Projektperimeter** bzw. **erweiterter Projektperimeter**.

Der **Projektperimeter** (Abb. 1, orange bzw. grün hinterlegt) umfasste die Parzellen Nr. 1462, 1463, 1565 (=Teilbereich «West» im privaten Eigentum) sowie Nr. 1090, 1114, 2491, 2704, 3067 und 7197 (=Teilbereich «Ost» im Eigentum der Gemeinde). Die Eigentümer dieser Parzellen waren die Auftraggeber der Testplanung. Sie sind dazu bereit, die Entwicklung auf ihrem Grundstück voranzutreiben. Für den Projektperimeter sollten daher auf Basis der Entwicklungsvorstellungen der Auftraggeber (Gemeinde und private Grundeigentümer) die relevanten Grundsätze / Handlungsanweisungen hinsichtlich Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze auf Richtplanebene ausgelotet und vertieft werden.

Der **erweiterte Projektperimeter** umfasste an den Projektperimeter angrenzende Parzellen. Im Sinne einer kohärenten Entwicklung möglicher Entwicklungsetappen und hinsichtlich der künftig zu erstellenden Planungsinstrumente (UeO, ZPP etc.), waren die jeweiligen Parzellen des erweiterten Projektperimeters gleichermaßen in die Überlegungen zum Projektperimeter einzubeziehen.

Projektperimeter /  
erweiterter Projekt-  
perimeter

**Ideenperimeter** Der **ortsbauliche Ideenperimeter** umfasste ein weiter gefasstes Gebiet bzw. die gesamte zentrale Baustelle (Abb. 1, schwarz gepunktet). Mittels städtebaulicher Ideen sollten auf Basis des Entwurfs der RES und im Sinne einer gut abgestimmten und kohärenten Entwicklung des gesamten Gebietes, die ortsbaulichen Potenziale ausgelotet und Grundlagen z.H. der RES geschaffen werden.

**Betrachtungsperimeter** 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.

### 2.2. Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibungen und Ausführungen legen die Erwartungen seitens der Auftraggeber und somit die Anforderungen an das Studienergebnis dar:

#### Wesen der Aufgabe

Das **Wesen der Aufgabe** bestand darin, ausgehend von einer Ortsanalyse im Dialog mit dem Begleitgremium die (orts-)baulichen Potenziale 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 auf Richtplanebene hinsichtlich **Art und Mass der Nutzung** sowie **Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze** vor dem Hintergrund der Entwicklungsvorstellungen und Entwicklungsbedürfnisse von Gemeinde und Grundeigentümern gemeinsam zu klären, mit der Bevölkerung zu diskutieren und zu festigen.

### 2.3. Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und der Grundeigentümer

#### Entwicklungsvorstellungen:

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

#### Gemeinde als hoheitliche Planungsträgerin

Die zentrale Baustelle «Dreieck» 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 Quartierbaustein mit einer urbanen Dichte. **Nutzungsverteilung und Nutzungsschwerpunkt(e)** gilt es im Rahmen der Testplanung in Abhängigkeit der Lage und der bestehenden Potenziale auszuloten und zu klären. Im Zusammenspiel mit der angrenzenden Schule Bernstrasse sind Bildungsnutzungen denkbar. Aufgrund der zentralen, gut erschlossenen Lage sind aber auch Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen sowie ergänzend Wohnnutzungen möglich.

Die Heterogenität des Ortes mit verschiedenartigen Bauten und Dichten sowie ausgewogenen Freiräumen, soll als Ausgangspunkt gewählt werden, um eine Volumetrie mit eigenem Charakter und einer spannungsvollen Vielfalt zu entwickeln. Entlang der Hauptverkehrsachse mit dem Tram wird eine **„lebendige Kommunikations- und Begegnungszone“** (z.B. attraktiver Strassenraum, Platz- und Aufenthaltsbereiche) mit entsprechender Adressbildung sowie unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschosses und einem Schwerpunkt um den Dreieckspark herum geschaffen. Letzterer wird künftig zu einem zentralen öffentlichen Frei- und Begegnungsraum.

Die **Gemeinde als Grundeigentümerin** beabsichtigt ihr Grundeigentum (Teilbereich Ost) zu entwickeln und in Abhängigkeit von der späteren Nutzung (Arbeiten, Dienstleistung, Bildung, Wohnen etc.) zu gegebener Zeit im Baurecht an einen Dritten abzugeben. Die Erdgeschosse entlang den öffentlichen Aussenräumen und Standorte, wo das Umfeld dies nötig macht, sind mit öffentlichen Nutzungen zu belegen, welche zur Belebung des Ortes beitragen.

Gemeinde als Grundeigentümerin

Das bestehende **Gerberhaus** (Bernstrasse 63) ist als «**schützenswert**» inventarisiert und beherbergt heute Verwaltungsnutzungen. Das Gerberhaus ist zu erhalten und in die künftige Bebauungsstruktur zu integrieren. Bezüglich der späteren Nutzungsmöglichkeit besteht seitens der Gemeinde eine grosse Offenheit. Neben der heutigen Nutzung durch die Gemeindeverwaltung, sind im Hinblick auf ein künftig mögliches Verwaltungszentrum in der zentralen Baustelle Z1 Tell / Alpenrösl, längerfristig auch andere Nutzungen (bspw. Bildungsangebote, Gastronomie) denkbar.

Die Gebäude an der **Bernstrasse 64 und 66** sind ebenfalls im Bauinventar aufgeführt und als «**erhaltenswert**» inventarisiert. Das Doppel-Mehrfamilienhaus an der Bernstrasse 64 ist nur zur Hälfte im Eigentum der Gemeinde bzw. innerhalb des Projektperimeters (Parz. Nr. 2491). Das Gebäude an der Bernstrasse 66 beherbergt die gemeindeeigene Kindertagesstätte «Hummelinäscht» mit 30 Kita-Plätzen. Vor dem Hintergrund der Einstufungen aus dem Bauinventar, den bestehenden Eigentumsverhältnissen sowie dem Bedarf an Kita-Plätzen sind Stossrichtungen mit und ohne Erhalt des Gebäudes Bernstrasse 64 und/oder 66 zu prüfen.

Auf dem privaten Grundeigentum ist ein Wohnungsmix aus **Stockwerkeigentum** und **Mietwohnungen** angedacht. Die Wohnungen richten sich – u.a. aufgrund der Lagequalitäten und der Nähe zum öffentlichen Verkehr und zu verschiedenen Dienstleistungsangeboten – an eine breite Altersstruktur. In den Erdgeschossen und entlang der Bernstrasse könnten auch Drittnutzungen Einzug halten.

Private Grundeigentümer

Das angestrebte **Wohnungsangebot** richtet sich an eine ältere, gut situierte Käuferschaft, junge DINKS, sowie 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 **Ausnutzungsziffer** von min. 1.8 angestrebt wird. Dabei sind verschiedene Wohnungsformen wie Hochhaus, Durchwohnen, Etagenwohnen, Gartenwohnen etc. denkbar.

Das Gebäude Bernstrasse 48 / 50 (Parzellen Nr. 1463 und 1464) ist im Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft. Die Testplanung soll Stossrichtungen mit und ohne Erhalt des erhaltenswerten Gebäudes aufzeigen.

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

# Aufgabe

### 3. Bestimmungen zum Verfahren

#### 3.1. Auftraggeber und Art des Verfahrens

**Auftraggeber** Auftraggeberin der Testplanung war die **Gemeinde Ostermundigen** vertreten durch das Departement Präsidiales, Bereich Planung unter der Leitung von Thomas Iten, in Zusammenarbeit mit den Eigentümern Parz. Nr. 1462, 1463 und 1565, vertreten durch die **Steiner AG, Bern** (nachfolgend Auftraggeber).

**Art des Verfahrens** Im Rahmen der vorliegenden **diskursiven Testplanung** mit einem Planungsteam fanden eine **Startveranstaltung** (mit Begehung), eine **Zwischen-** und eine **Schlussbesprechung** statt.

**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 **deutscher Sprache** geführt.

#### 3.2. Begleitgremium und Experten

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

##### Begleitgremium (stimmberechtigt)

Thomas Iten	Gemeindepräsident, Gemeinde Ostermundigen
Maya Weber-Hadorn	Departementsvorsteherin Hochbau, Gemeinde Ostermundigen
Daniel Willfratt	Vertreter der privaten Grundeigentümerschaft, Steiner AG
Han Van de Wetering	Dipl. Ing. TU Städtebau SIA, Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Zürich
Ursula Stücheli	Architektin ETH BSA, Mathys&Stücheli Architekten ETH BSA, Zürich/Bern
Tina Kneubühler	Landschaftsarchitektin FH BSLA, exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern

##### Expertinnen und Experten (beratend)

Peter U. Müller	Leiter Abteilung Hochbau, Ostermundigen
Walter Wirz	Gemeindeplaner, Gemeinde Ostermundigen
David Oppliger	Verkehrsplaner RES, mrs partner ag, Zürich
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** wurde mit der Testplanung beauftragt:

Bauart Architekten und Planer AG	Bern
Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH	Bern

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

Der mandatierte **Experte «Verkehr»** aus dem Planerteam der RES (David Oppliger, mrs partner ag, Zürich) stand dem Planungsteam Z2 für Besprechungen und / oder zwischendurch für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsüberprüfungen beratend zur Verfügung.

### 3.4. Wegleitende Beurteilungskriterien

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

- 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

Beratung

Wegleitende  
Beurteilungskriterien

## 4. Ablauf des Verfahrens

### 4.1. Versand der Unterlagen

Versand der  
Unterlagen

Sämtliche Unterlagen wurden dem Planungsteam am **Freitag, 4. Januar 2019** zugestellt.

### 4.2. Startveranstaltung / Information Planungsteam

Startveranstaltung

Am **Montag, 7. Januar 2019** von **08.30-10.30 Uhr** 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. Zwischenbesprechung

Zwischen-  
besprechung

Die **Zwischenbesprechung** fand am **Montag, 18. Februar 2019** statt. Der **Kern der Aufgabe** bis zur Zwischenbesprechung bestand darin, ein **grobes Variantenstudium** auf Basis der übergeordneten Rahmenbedingungen / Zielsetzungen der Ortsentwicklung (Entwurf RES) und den Entwicklungsvorstellungen / Prüfaufträgen der Grundeigentümer zu entwerfen. Ziel der Zwischenbesprechung war, dass alle denkbaren, wesentlichen ortsbaulichen Verhaltensweisen ausgelotet wurden (→Anhang I). Das Begleitgremium würdigte anlässlich der Zwischenbesprechung die sorgfältige Analyse und das umfangreiche Variantenstudium des Planungsteams und zeigte sich erfreut über den breiten Variantenfächer. Das Begleitgremium zeigte sich zudem zuversichtlich, dass mit dem gewählten Verfahren Antworten auf die Herausforderungen der gestellten Aufgabe gefunden werden können. Die Diskussion anlässlich der Zwischenbesprechung hat es dem Begleitgremium ermöglicht, die **Potenziale und Risiken der verschiedenen Varianten / Stossrichtungen grob einzuschätzen** und **offene Frage, Überprüfungsbedarf und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung** zu formulieren (→Anhang II).

### 4.4. Schwerpunktanlass (SPA)

Einbezug  
Bevölkerung

Der **Schwerpunktanlass** mit der Bevölkerung fand am **Samstag, 30. März 2018** statt. Anlässlich des Schwerpunktanlasses wurden die Stossrichtungen der Entwicklung der zentralen Baustelle 2 der Bevölkerung Ostermundigens vorgestellt und Inputs abgeholt. Die **Inputs aus der Bevölkerung** dienten 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 **Donnerstag, 2. Mai 2019** fand die **Schlussbesprechung mit Schlusspräsentation** statt (→Anhang III). Die gemeinsame Diskussion im Anschluss an die Präsentation des Planungsteams ermöglichte es dem Begleitgremium, die für den behördenverbindlichen Richtplan (RES) relevanten Grundsätze hinsichtlich Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zu formulieren.

### 4.6. Bereinigung und Schlussabgabe

Bereinigung und  
Schlussabgabe

Nach der Schlussbesprechung formulierte das Begleitgremium Bereinigungs- und Klärungsbedarf zuhanden des Planungsteams hinsichtlich der Schlussdokumentation der Testplanung. Auf Basis dieser Rückmeldung hat das Planungsteam bis am **1. Juli Mai 2019** die **Schlussdokumentation** (inkl. Arbeitsmodell) erstellt (→Anhang IV).

## 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

Im Rahmen der Testplanung hat eine intensive Auseinandersetzung mit der **bestehenden Siedlungsstruktur** und der **Quartiertypologie** innerhalb und im Umfeld des Planungssperimeters stattgefunden. Die Analyse zeigte auf, dass sich die Gebäude der ersten Bautiefe parallel zur Bernstrasse ausrichten, während sich die Gebäude in den umliegenden Quartieren an den an den bestehenden Querverbindungen und Quartierachsen (bspw. Zollgasse, Alpenstrasse etc.) orientieren.

> Geometrie / Logik

Dieser **Wechsel in der Geometrie** findet bereits ab der zweiten Bautiefe statt und führt an den Strassenkreuzungen – den Orten wo die unterschiedlichen Geometrien aufeinandertreffen – zu charakteristischen Eckpunkten und Zwischenräumen und somit zu spannungsvollen Raumabfolgen in welchen ein grosses Potenzial geortet wird. Der Geometriewechsel zwischen der Bernstrasse und den umliegenden Quartieren soll auch künftig spürbar bleiben. Das Begleitgremium erachtet daher **entlang der Bernstrasse eine strassenbegleitende Bebauung in der ersten Bautiefe** als zielführend. Dieser Grundsatz bestätigt und stärkt die übergeordnete Leitidee des „**Corso Bernstrasse**“ aus der räumlichen Entwicklungsstrategie.

Aus Sicht des Begleitgremiums gelingt es mit der vorgeschlagenen Entwicklung sorgsam mit dem Bestand umzugehen und die gut ablesbare Siedlungsstruktur rund um den Dreieckplatz mit schützenswerten und erhaltenswerten Bauten, die dem Ort eine eigene Identität verleihen, zu festigen und damit auch das Ortsbild zu stärken.

> Ortsbild / Denkmalpflege

Das als «**schützenswert**» inventarisierte **Gerberhaus** (Bernstrasse 63) bleibt erhalten und wird gewinnbringend in eine künftige Bebauungsstruktur integriert. Basierend auf den Erkenntnissen der Testplanung sind nicht alle als «erhaltenswert» inventarisierten Gebäude zwingend zu erhalten. Bei den Objekten Bernstrasse 48, 50, 62, 64 und 66 sowie Moosweg 1 und 3 und Sophiestrasse 4 wäre aus Sicht des Begleitgremiums ein Abbruch nicht unverhältnismässig.

> Art der Nutzung

Die Testplanung brachte den Nachweis, dass entlang der Bernstrasse und rund um den Dreieckpark die Realisierung von **hochwertigem Wohnraum bei hoher Dichte** und unterschiedlicher Lage- und Wohnqualitäten möglich ist. Die grosse Bedeutung der **Erdgeschoss** und deren Bespielung konnte aufgezeigt werden. Ein gewisser Anteil von öffentlichen bzw. publikumsbezogenen Nutzungen entlang der Bernstrasse und rund um den Dreieckplatz sind für die angestrebte Stärkung und Belebung des **Corso Bernstrasse** zentral. Während ab der zweiten Bautiefe primär Wohnen vorgesehen ist, eignet sich die **erste Bautiefe entlang der Bernstrasse und am Dreieckplatz für Mischnutzungen**. Obwohl an einer hohen Belegung der Erdgeschosse mit öffentlichen Nutzungen interessiert, soll kein bestimmter Anteil an Arbeitsnutzungen vorgeschrieben werden. Der generelle Anteil von Arbeitsnutzungen ist im Wesentlichen abhängig von der der künftigen Nachfrage. Die Erd- und Sockelgeschosse entlang der Bernstrasse sind entsprechend möglichst **nutzungsneutral** auszugestalten und sollen die notwendige Flexibilität für künftige Entwicklungen aufweisen. Vor diesem Hintergrund haben die Erdgeschosse eine minimale Geschosshöhe von 4.0 m aufzuweisen.

> Mass der Nutzung

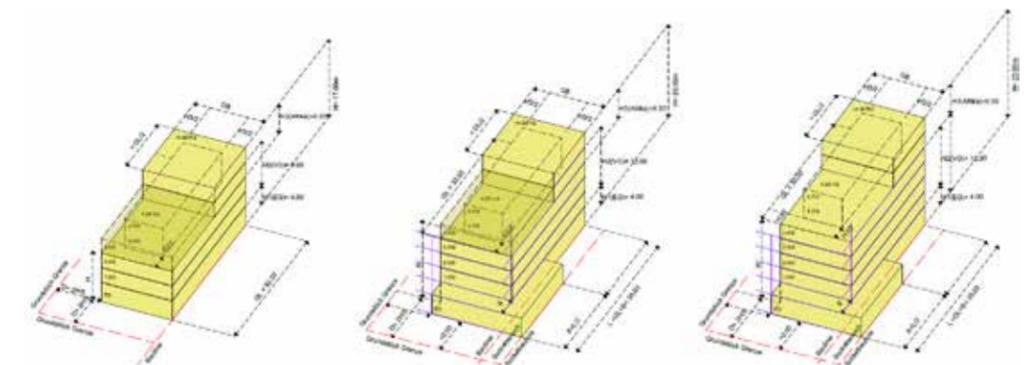
Im Rahmen der Testplanung wurde für den gesamten Projektperimeter eine **Ausnützungsziffer von 1.88** als ortsbaulich angepasst bzw. als zielführend im Sinne der Raumentwicklungsstrategie festgelegt. Die Ausnützungsziffern der einzelnen Parzellen, welche einzeln entwickelt werden sollen, liegen dabei zwischen 1.55 und 2.15. Insgesamt wird ein Potenzial von knapp 48'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nachgewiesen. Die Höhenentwicklung bewegt sich – im Regelfall – zwischen 17.0 und 22.0 Meter.

> Bebauungstypologie

Für den Raum entlang der Bernstrasse wird eine Typologie vorgeschlagen mit leicht zurückversetzten Einzelbauten und belebten Vorzonen, welche durch eingeschossige Sockelbauten differenziert ausgebildet werden können.

Im Rahmen der Testplanung wurde die Idee entwickelt, einen Regeltypus für die Bauten entlang der Bernstrasse zu schaffen. Das Begleitgremium ist der Auffassung, dass unter Beibehaltung der gewünschten Vielseitigkeit und Lebendigkeit damit eine gewisse Zusammengehörigkeit geschaffen werden kann. Für das „**Ostermundiger-Haus**“ werden die folgenden **Grundtypologien** festgelegt, wobei Typ A+ nur an besonderen Orten (bspw. Eckpunkten) zur Setzung von städtebaulichen Akzenten zur Anwendung kommt:

- A+ bis 30.0 m
- A bis 5 Vollgeschosse plus 2 Attika
- B bis 4 Vollgeschosse plus 2 Attika oder 5 Vollgeschosse + 1 Attika



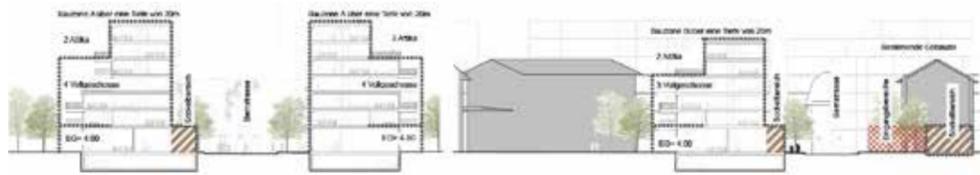


Abb. 3: Ostermundiger-Haus

Der aufgrund seiner Funktion als Orientierungspunkt und wichtige Kreuzungsstelle mit geeigneten städtebaulichen Mitteln auszuzeichnende „**Chäs Egge**“ (Ecke Bernstrasse / Obere Zollgasse) wurde vertieft diskutiert. Das Begleitgremium kommt zum Schluss, dass beim „**Chäs Egge**“ die Ausbildung eines Hochpunktes (bis zu 30.0 m) angezeigt ist, ein Hochhaus (höher als 30.0 m) jedoch aufgrund der vorliegenden städtebaulichen Situation (keine weitere Platzbildung möglich, Ausstrahlung) und im Zusammenspiel mit dem Dreieckplatz nicht zu überzeugen vermag und keinen wesentlichen Mehrwert bieten würde. Die Erdgeschosse entlang der Bernstrasse im Bereich des „**Chäs Egge**“ sind mit öffentlichen Nutzungen zu belegen. Auf eine Platzbildung ist zu verzichten. Eine einheitliche Bebauung der Parzellen am Chäs Egge ist nicht anzustreben, die Bauten sollen auch in Zukunft als Einzelbauten wahrgenommen werden und sind entsprechend zu gestalten. Dabei sind die an den Chäs Egge unmittelbar angrenzenden Gebäude entlang der Zollgasse als Bauten der zweiten Bautiefe zu behandeln (Höhenstaffelung).

Ebenfalls ist aus Sicht des Begleitgremiums auf eine Zusammenlegung bzw. komplette Überbauung der Erdgeschosse zu verzichten, um die gewünschte Durchlässigkeit zu erreichen. Die **Erdgeschosse** sollen möglichst nutzungsneutral sein und die notwendige Flexibilität für künftige Entwicklungen aufweisen. Das Begleitgremium erachtet es als zielführend, für die Erdgeschosse eine Mindesthöhe festzuschreiben, die es vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungsflexibilität und Nutzungsneutralität sowie der gewünschten Lebendigkeit (auch in der Fassade) noch auszuloten und zu definieren gilt. Für die Hochbauten und Anbauten sind **Gestaltungsbaulinien** festzulegen. Private Vorzonen sind nicht zulässig.

Dieser Bereich ist im Sinne einer **Gesamtentwicklung** parzellenübergreifend vorzunehmen.

Der Grundsatz, an der **dreieckigen Plattform** festzuhalten wird seitens des Begleitgremiums und der Bevölkerung bestätigt und gegenüber anderen Platzformen bevorzugt. Der Dreieckspark trägt wesentlich zur Identitätsbildung bei und entspricht als Ausweitung des Broadways (Corso Bernstrasse) auch der ortsbaulichen Logik. Die geprüfte Variante eines Viereckplatzes über die Bernstrasse vermag ortsbaulich nicht zu überzeugen: Der Platz könnte aufgrund des Verkehrsregimes kaum gefasst werden und wäre, da in südliche Richtung erweitert, nur eingeschränkt nutzbar (Beschattung).

Der Platz ist von Fassade zu Fassade zu denken und soll künftig als Ganzes lesbar sein (Gesamtgestaltung), was es bei der Platzgestaltung bspw. mittels Materialisierung / Belag zu berücksichtigen gilt. Zudem ist der Platz mit geeigneten Massnahmen zu bespielen ist. Eine Möglichkeit dazu ist ein Pavillon. Im Zusammenspiel mit der Sockelgestaltung sind entlang den Platzrändern Ausbuchtungen bzw. Vorräume vorzusehen, welche Möglichkeiten zur Belebung des Platzes schaffen (bspw. Kaffee mit Aussensitzplätzen).

> „Chäs Egge“

> Frei- und Aussenraum / Platzbildung



Abb. 4: Öffentlicher Raum

> Erschliessung

Die Verkehrsführung (insb. Lage und Ausdehnung Kreisverkehr) ist soweit möglich zugunsten der künftigen Platzgestaltung zu optimieren. Dazu soll eine Abstimmung mit dem Projekt Tram Bern-Ostermundigen erfolgen. In diesem Zusammenhang und in Abstimmung mit der künftigen Nutzung und Gestaltung des Platzes gilt es ebenfalls das angemessene Temporegime (20 / 30 / 50) zu bestimmen.

Der Freiraum bzw. Strassenraum der Bernstrasse wird zoniert mit halböffentlichen Zwischenräume bzw. Einbuchtungen zwischen den Hochbauten der ersten Bautiefe. Im Bereich dieser Vorplätze / Eingangsbereiche sind auch die Gebäudezugänge angeordnet. Vorgelagerte private Filterräume entlang der Bernstrasse sind nicht vorgesehen.

Die Erschliessung der Bauten in der zweiten Bautiefe erfolgt ebenfalls über den privaten Aussenraum.

## 6. Würdigung und Ausblick

### 6.1. 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 Z2 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

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

Die Transformation der zentralen Baustelle Z2 Dreieck 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, was zum gegebenen Zeitpunkt nicht für alle Grundeigentümer zutrifft oder möglich ist. Mit der Festlegung der übergeordneten Entwicklungsgrundsätze und Stossrichtungen im RES besteht jedoch für die Gemeinde sowie interessierte Grundeigentümer die Möglichkeit, ihre Grundstücke innerhalb der zentralen Baustelle Z2 auf Basis der Handlungsanweisungen weiterzuentwickeln.

Die Wahl der der angemessenen weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte (bspw. qualitätssicherndes Verfahren) sowie der geeigneten Planungsinstrumente (bspw. Überbauungsordnung, Zone mit Planungspflicht; Grundordnung etc.) erfolgt – soweit nicht bereits in der Handlungsanweisung festgelegt – in Abstimmung auf die konkrete Entwicklungsabsicht und in Absprache mit der betroffenen Grundeigentümerschaften.

Würdigung des Verfahrens

Handlungsanweisungen

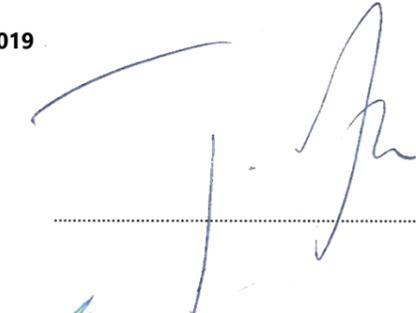
Weiteres Vorgehen

## 7. Genehmigung

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

Ostermundigen, 9. August 2019

Thomas Iten



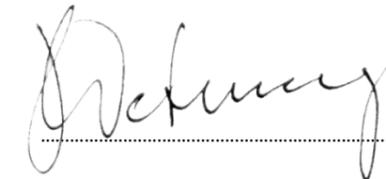
Maya Weber-Hadorn



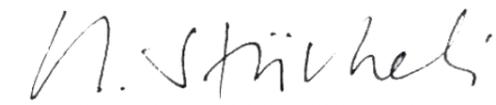
Daniel Willfratt



Han Van de Wetering



Ursula Stücheli



Tina Kneubühler

