

Per E-Mail an:

- ▶ Dan Holder, Quadrat AG
- ▶ Thomas Iten, Gemeindepräsident Ostermundigen
- ▶ Magdalena Wiesmann, Gemeindeplanerin Ostermundigen
- ▶ Res Wyss, Panorama AG

Bern, 6. April 2023

Bereich Raumplanung  
Holzikofenweg 22  
Postfach  
3001 Bern

Telefon 031 370 40 70  
Fax 031 370 40 79

raumplanung@bernmittelland.ch  
www.bernmittelland.ch

## **Ostermundigen «Werkstadthaus» Stellungnahme des Q-Teams Regionales Hochhauskonzept Bern**

Sehr geehrte Frau Wiesmann, sehr geehrter Herr Iten, sehr geehrter Herr Wyss, sehr geehrter Herr Hodler, sehr geehrte Damen und Herren

Wie an der Sitzung vom 28. März 2023 vereinbart, lassen wir Ihnen die Empfehlungen des Q-Teams zum Vorprojekt light des «Werkstadthaus», zu seiner Einbettung in den stadträumlichen Kontext und zum weiteren Vorgehen im Gebiet «Ostermundigen Bahnhof Nord» schriftlich zukommen.

Die Empfehlungen des Q-Teams vom 2. September 2022 können wie folgt zusammengefasst werden:

- ▶ Ausarbeitung eines stabilen Aussenraumkonzepts, koordiniert durch die Gemeinde.
- ▶ Achten auf Kompatibilität der UeO mit der Ausarbeitung eines Aussenraumkonzepts: Es darf keine zeitliche Abhängigkeit zum Freiraumkonzept hergestellt werden.
- ▶ Ergänzung des Schlussberichts «Machbarkeitsstudie Werkstadthaus»: «In erster Linie ist die Motivation für ein Hochhaus an diesem Standort die Nutzungsidee mit der gemischten Nutzung (Arbeiten mit Werkstätten und Co-Working sowie Wohnen) und damit die Belebung und der Mehrwert für den Ort. Zudem ist ein Hochhaus an diesem Standort Teil einer übergeordneten Absicht der Siedlungsverdichtung nach innen an ÖV-Verkehrsknotenpunkten.»

### **1. Städtebauliche Einbettung / übergeordnetes Aussenraumkonzept im Lead der Gemeinde**

---

#### **Ausgangspunkte:**

Im RES von Ostermundigen wird entlang der Poststrasse die Realisierung einer Reihe von Pocketparks und einer Fahrradverbindung entlang des Bahndamms vorgesehen.

Die Arbeitsgruppe des «Werkstadthaus» präsentiert folgende Vision bezüglich der möglichen Weiterentwicklung dieser Ausgangspunkte des RES:

- ▶ Zusätzlicher Pocketpark im Bereich «Werkstadthaus»
- ▶ Bahndamm als konstituierendes Element mit hohem ökologischem Wert: grosser biodiverser Raum der Stadtnatur bis zur Forelstrasse und mit Erweiterung entlang des Emmi-Grundstücks
- ▶ Schaffung einer verbindenden Baumreihe auf der Ostseite entlang der Poststrasse

► Verkehrsberuhigung der Poststrasse

Die Arbeitsgruppe weist auch darauf hin, dass in den nächsten Jahren der ganze Bereich «Poststrasse» durch intensive Bautätigkeiten geprägt werden wird, inkl. Installationsplatz der SBB auf dem heutigen Tanklager. Die Poststrasse wird zur Baupiste. Für die Panorama AG stellt sich daher folgende Frage: Abwarten bis 2030 und danach Entwicklung eines Aussenraumkonzepts?

### Empfehlungen Q-Team:

Aus Sicht des Q-Teams kann nicht bis 2030 zugewartet werden. Das Aussenraumkonzept (Pocketpark, Baumallee etc.) ist ein wichtiger Bestandteil zum Gelingen der baulichen Entwicklung entlang der Poststrasse (inkl. «Werkstadthaus») und deren städtebauliches Rückgrat. Diese aussenräumlichen Zielsetzungen sind jetzt festzulegen: Ziel ist das Sicherstellen und Fixieren der städtebaulichen Landschaftselemente, welche zum Leitbild Ostermundigen gehören.

Das Q-Team empfiehlt, dass die Vertiefungen des RES, die in der Sitzung vorgeschlagen wurden (siehe oben), als Ergänzungen zum behördenverbindlichen RES verankert werden. Es handelt sich dabei um grundsätzliche Überlegungen, die im respektiven Planungsinstrument gesichert werden sollen:

- Weiterentwickeln der Strategie «Pocketpark» bis zum «Werkstadthaus». Dabei ist sicherzustellen, dass dieser Stadtraum in Zukunft seine Scharnierfunktion übernehmen kann.
- Umlegen der Fahrradverbindung vom Bahndamm (Stadtnatur) in die Poststrasse.
- Begleiten der Verkehrsberuhigung der Poststrasse mit einer Baumallee als Teil einer übergreifenden Grünraumstrategie bis zur Forelstrasse und übers Areal hinaus.

Es geht also um die Möglichkeit, sich diese Handlungsspielräume jetzt offen zu halten und essenzielle Qualitäten zu sichern. Und dabei die Risiken zu erkennen in der Koexistenz aller Projekte (z. B. Verkehr, Umgang mit Poststrasse, Pocketparks etc.) im Sinne einer Vision für den Stadtentwicklungsraum «Poststrasse».

Die Entwicklung und Weiterverarbeitung eines solchen Aussenraumkonzepts soll in einem geeigneten Planungsinstrument erfolgen, welches es durch die Gemeinde zu bestimmen gilt (z. B. in der ZPP grundeigentümergebunden festlegen, welche parallel zur UeO entwickelt wird (mit Ortsplanungsrevision, 2024 in Vorprüfung)).

### Exkurs: Hinweis der RKBM

Das Werkstadthaus liegt im Perimeter eines kantonalen Entwicklungsschwerpunkts und Fokusraums des Agglomerationsprogramm 4. Generation. Hier sind jetzt und in den nächsten Jahren zahlreiche Planungs- und Realisierungsarbeiten von Verkehrsprojekten zu erwarten. Der Gemeinde wird empfohlen, zeitnah eine Auslegeordnung dieser Planungen vorzunehmen und in eine Gesamtschau mit den eigenen Zielen gemäss RES Ostermundigen und den Empfehlungen des Q-Teams unter 1 zu bringen. Es ist wichtig, bereits jetzt mögliche Zielkonflikte zu erkennen, um rechtzeitig Handlungsspielräume für die Gemeinde sichern zu können.

Ein solche Planung könnte unter dem Titel «Fokusraum Ostermundigen Bahnhof – Abstimmung Siedlung und Verkehr» laufen. Vorbild dafür ist die Planung [«Fokusraum Bern Köniz Morillon»](#). Sofern die Gemeinde hier den Lead übernimmt, bietet sich der Fachbereich Raumplanung an, bei der Aufgleisung und Ausschreibung des Projekts mitzuhelfen und die Gemeinde bei einer Subventionierung durch den Kanton zu unterstützen. Für Fragen steht die RKBM gerne zur Verfügung.

## 2. Empfehlungen zum «Werkstadthaus»: Vorprojekt light

---

### Ausgangspunkte:

Im heutigen Entwurf liegt ein 18-geschossiges Gebäude vor, mit 2-geschossigem Sockelgeschoss. Jeweils 2–3-geschossige Einheitsbereiche werden zusammengefasst (mit ca. 2,8 m Raumhöhe je Geschoss), mit grossem Gestaltungsfreiraum jeweils auf jedem 3. Geschoss: Dabei entsteht ein «erweitertes Erdgeschoss» mit Begrünungselementen. Die ersten drei Geschosse werden im Beton-Massivbau errichtet (3,5 –3,8 m im freien Licht), ab dem 4. Geschoss im Holzbau mit vorfabrizierten Betonelementen im Aussenbereich der raumhaltigen Fassade (Balkone etc.). Im Erdgeschoss soll eine Holzwerkstatt angesiedelt werden mit Benutzung des Aussenbereichs am Bahndamm (heutiger Footprint des bestehenden Gebäudes) zur Lagerung.

Insgesamt wird 10'800 m<sup>2</sup> GF vorgesehen (Ausgangspunkt 2021: 9000 m<sup>2</sup> GF), mit mehr als 20 % Gemeinschaftsflächen (das Verhältnis Nutzfläche und raumhaltige Schicht ist noch ungünstig).

Ziel der Landschaftsplanung ist, dass kein Regenwasser abgeleitet werden muss: Es werden bepflanzte Sickermulden geschaffen, in welche sämtliches Regenwasser eingeleitet wird. Auch ist eine Fassadenbepflanzung mit Grünbändern vorgesehen, in die anfallendes Regen- und Dachwasser eingeführt werden kann.

### Empfehlungen Q-Team:

#### Frage zur Nutzung:

Aus Sicht des Q-Teams ist im Vorprojekt light zu wenig Information zu den Werkstätten und Wohnungstypologien festgehalten. Dies gilt es in der weiteren Bearbeitung der Grundannahmen des Projekts zu vertiefen (siehe Legitimation des Hochhauses ist seine innovative Nutzungsvision). Hingegen wird im Projekt von Penthouse/Airbnb/Fitness/Bibliothek gesprochen – Nutzungsvorschläge, deren Kohärenz mit dem Konzept des «Werkstadthaus» bezweifelt wird.

Das Q-Team empfiehlt:

- ▶ Im Erdgeschoss sollte für eine optimale Gewerbenutzung der Einbau einer Galerie möglich sein (Erweiterung der lichten Höhe).
- ▶ Höhere, grosszügige Geschosshöhen in den «sekundären Erdgeschossen» sollten ein Nebeneinander von Ateliers und Wohnen möglich machen. Damit gewinnt man auch Flexibilität im ganzen Gebäude. Auch auf diesen Zwischenebenen soll potenziell eine Werkstattnutzung möglich sein.

Ziel ist, im Projekt Kleinnachbarschaften zu ermöglichen, ein vertikales gestapeltes Dorf, das soziale Zusammenleben.

#### Frage zur Höhenbeschränkung des Gebäudes auf 60 m:

Präsentiert wird neu ein Vorschlag eines 68 m hohen Hochhauses. Eine solche neue Zielgrösse würde aus Sicht der Gemeinde in der Umsetzung planungsrechtlich wenig Unterschied machen gegenüber der im Werkstattverfahren vorgeschlagenen 60 m (RES Ostermundigen: 42–54 m).

Aus Sicht des Q-Teams kann eine zusätzliche Gebäudehöhe gegenüber den in den letzten Sitzungen bestätigten 60 m begründet werden, wenn diese Mehrhöhe genutzt wird, um zum Teil höhere Geschosse zu realisieren, und das «Werkstadthaus» so an Nutzungsqualität und -robustheit gewinnen kann. Es sollen keine zusätzlichen Geschosse geschaffen werden. Dadurch gewinnt das «Werkstadthaus» an spezifischer Eigenheit.

Das Q-Team empfiehlt also zusätzliche 15 % an Gebäudehöhe, bis maximal 69 m Höhe, möglich zu machen, falls dies erlaubt, bei gleichbleibender Geschoszahl ein besseres Produkt «Werkstadthaus» zu erhalten. Das neue Maximum kann also dann erreicht werden, wenn

- ▶ durch Erweitern der Geschosshöhe im EG eine optimale Werkstattnutzung ermöglicht wird,
- ▶ höhere sekundäre EG-Höhen in den Zwischengeschossen angeboten werden: Öffentlichkeit geht durch Vertikalität des Gebäudes durch, es entstehen Subzentren mit Mehrhöhe.

Es ergeben sich also zweierlei Betrachtungen, welche eine Erhöhung der Maximalhöhe aus Sicht des Q-Teams denkbar erscheinen lassen:

- ▶ Das «Werkstadthaus» braucht einerseits mehr Geschosshöhe in den oben erwähnten Schlüsselgeschossen.
- ▶ Auch städtebaulich ist diese Mehrhöhe vertretbar, im Zusammenhang mit der restlichen Bebauung und den bestehenden Bebauungs- und Verdichtungsmöglichkeiten entlang der Poststrasse. Dabei gilt es aber, die ausgeprägte vertikale Gliederung mit der 3-Geschossigkeit beizubehalten, welche eine Feinkörnigkeit des Kontexts (EF-Haus) abbildet und das «Werkstadthaus» trotz seiner grossen Höhe in den kleinmassstäblichen Kontext auf beiden Seiten des Bahndamms integrieren kann.

#### Diskussion zu Vorschriften der UeO:

Aus Sicht des Q-Teams wäre in der UeO also folgende Formulierung denkbar:

- ▶ Maximal 19 Geschosse (im heutigen Projekt liegen 18 Geschosse vor) mit einem maximalen Footprint von 600 m<sup>2</sup> pro Geschoss (Schlankheit) und einem maximalen Nutzungsmass von 10'800 m<sup>2</sup>. Der Fussabdruck des Gebäudes ist nur bis zu ...% ausnutzbar.
- ▶ Festlegen einer Maximalhöhe von 69 m, die aber nur erreicht werden kann, wenn das EG eine Überhöhe (Galerieeinbau möglich machen) und die sekundären EG eine zusätzliche Raumhöhe aufweisen, die mehr Nutzungsspielraum im Sinne des «Werkstadthaus» zulassen.
- ▶ Ansonsten muss eine Maximalhöhe von 60 m eingehalten werden.

Gleichzeitig sind aus Sicht des Q-Teams die folgenden Aspekte zentral zum Gelingen dieses Vorhabens. Sie bedürfen einer Ergänzung in der UeO:

- ▶ Aufgleisen eines Prozesses, der die Nutzungen und die gemeinschaftlichen Strukturen der Bewohnenden koordiniert und kuratiert von der Planung bis in den Betrieb
- ▶ Keine Anordnung von Wohnflächen im Erdgeschoss.
- ▶ Absicht, Mietwohnungen zu realisieren, mit dem Ziel der sozialen Durchmischung (z. B. in Erläuterungsbericht).
- ▶ Form Fussabdruck: Festlegen eines Prozentanteils unversiegelter Fläche (Ziel Schwammstadt).
- ▶ Realisierung einer Raumschicht als zentrales Element der Wahrnehmung und Schlankheit des «Werkstadthaus»: Maximale Ausnützung pro Geschoss festhalten.
- ▶ Konzept des «Werkstadthaus» mit seiner Nutzungsmischung als Identifikationsmerkmal: u. a. durch überhohes EG und sekundäres EG in jedem Block.

### **3. Weiteres Vorgehen**

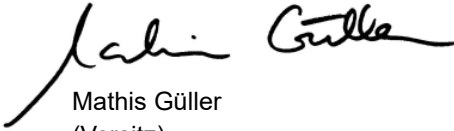
---

Insgesamt beurteilt das Q-Team das vorgeschlagene Vorprojekt light und die dargelegten Ausführungen zur anstehenden UeO als in sich stimmig und richtig. Die oben ausgeführten Betrachtungen sollen in die Weiterentwicklung des Vorprojekts und die Überbauungsordnung einfließen können.

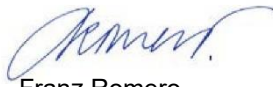
- ▶ **Nächster Schritt:** Die RKBM erhält die UeO zur Beurteilung, mit eventueller Rückmeldung des Q-Teams zuhänden des AGR.
- ▶ **Weiterbegleitung durch Q-Team:** Das Q-Team bietet sich bei Bedarf an für eine Weiterbegleitung dieses identitätsstiftenden Vorhabens im Laufe der anstehenden Verfahrens- und Projektbearbeitungsschritte.

Freundliche Grüsse  
Qualitätsteam Regionales Hochhauskonzept Bern

Stimmberechtigte Mitglieder des Q-Teams:

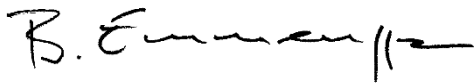


Mathis Güller  
(Vorsitz)



Franz Romero

Andreas Schönholzer  
(entschuldigt)



Barbara Emmenegger



Hans Naef

Nicht stimmberechtigte Mitglieder des Q-Teams:



Andrea Schemmel



William Barbosa