

OSTERMUNDIGEN WERKSTADTHAUS (WSH) SCHLUSSBERICHT MACHBARKEITSSTUDIE

Einwohnergemeinde Ostermundigen | Kanton Bern | Qubik AG
29. August 2022



An aerial photograph of a dense forest, showing a variety of tree species and a winding path. The forest is lush green, with some trees appearing lighter green or yellowish, possibly due to sunlight or different species. The path is a narrow, light-colored strip that winds through the trees.

Auftraggeberin

Qubik AG
Bernstrasse 176
3052 Zollikofen

Prozessbegleitung

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorgeschichte	5
1.1	Testplanung Zentrale Baustelle Z3 Bahnhof	5
1.2	Räumliche Entwicklungsstrategie	6
1.3	Hochhauskonzept (HHK) RKBM	7
2.	Vision	11
2.1	Grundidee	11
2.2	Visionen für das Werkstadthaus	11
2.3	Cradle-to-Cradle	13
3.	Prozess	15
3.1	Motto	15
3.2	Ablauforganisation	15
3.3	Aufbauorganisation	15
4.	Zwischenschritt 1	19
4.1	Stresstest	19
4.2	Checkliste Amt für Gemeinden und Raumordnung	20
4.3	Etappen Machbarkeitsstudie	21
5.	Ergebnis Machbarkeitsstudie	27
5.1	Endprodukt	27
5.2	Empfehlungen Q-Team RKBM	30
6.	Zwischenschritt 2	33
6.1	Ateliers der Berner Fachhochschule	33
6.2	Kommunikationskonzept	33
6.3	Planungsvereinbarung	33
6.4	Absichten Nachbarn	34
6.5	Antrag RKBM	34
6.6	Änderung Planungsinstrument	34
7.	Ausblick	37
7.1	Dialogverfahren	37
7.2	Meilensteine	37
	Anhang	39

VORGESCHICHTE

1. VORGESCHICHTE

Im Rahmen der Testplanung zur "Zentralen Baustelle Z3 Bahnhof" formulierte das "Siegerteam" SSA Architekten die Idee eines Hochhauses als städtebaulichen Abschluss des Bahnhofquartiers gegen Norden. Sowohl auf Stufe der Region als auch der Gemeinde bilden unterschiedliche Konzepte und Richtpläne die Grundlage zur Prozessgestaltung eines Hochhausprojekts. Mit der Überführung des Ergebnisses in die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Ostermundigen als potenzieller Hochpunkt fand die Idee Eingang in den kommunalen Richtplan. Dieser ist seit 2021 rechtskräftig. Mit der nun vorliegenden Machbarkeitsstudie wurde die Idee des Hochhauses nun auf die Kompatibilität mit den Vorgaben des Regionalen Hochhauskonzepts Bern (HHK) der Regionalkonferenz Bern-Mitelland (RKBM) hin geprüft.

1.1 Testplanung Zentrale Baustelle Z3 Bahnhof

Die Gemeinde Ostermundigen lancierte 2017 eine Ortsplanungsrevision, welche aufzeigen soll, wie sich Ostermundigen als Arbeits- und Lebensort weiterentwickeln kann. Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision wurden die zentralen Baustellen (Z1-Z3) definiert, welche die Schwerpunkte der künftigen Siedlungsentwicklung bilden. Die Gebiete sollen mit differenzierten Charakteristiken und Funktionen weiterentwickelt und verdichtet werden, um am richtigen Ort Mehrwerte und neue städtische Qualitäten für die Bevölkerung der Gemeinde zu schaffen und eher dörflich geprägte Gebiete zu erhalten.

Die "Zentrale Baustelle Z3 Bahnhof" umfasst das Gebiet rund um den Bahnhof Ostermundigen. Durch die Lage direkt am öV-Knotenpunkt und nahe des Autobahnan schlusses ist dieses Gebiet optimal erschlossen. Trotz der guten Erreichbarkeit verfügt der Perimeter teilweise nur über eine geringe Dichte, so dass das Potenzial des Standorts nicht ausgenutzt wird. Durch die Transformation des Zentrums Bären wird nun eine Entwicklung angestossen, welche weitergeführt werden soll.

Im Rahmen des ersten Schrittes galt es daher, das ortsbauliche Potenzial der "Zentralen Baustelle Z3 Bahnhof" im Hinblick auf verschiedene Stossrichtungen sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht mittels einer Testplanung zu ermitteln und zu bewerten. Die begleitenden Beurteilungskriterien beliefen sich auf 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 sowie Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit.

Team

Folgendes Planungsteam wurde mit der Testplanung beauftragt:

- > SSA Architekten AG BSA SIA
- > Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekten AG

Resultat

Das Bearbeitungsteam kam in Bezug auf den Planungsperimeter zum Schluss, dass am nördlichen Ende der Poststrasse zur Orientierung und als Abschluss ein städtebaulicher Akzent in Form eines hohen Punktbaus sinnvoll ist. Ob es sich dabei um ein höheres Haus (bis 30.0 m) handle oder ob sich dieser Standort für die Realisierung eines Hochhauses eigne sei Gegenstand der weiteren Vertiefung und Projektentwicklung. Die Hochhaustypologie müsste gut begründet bzw. der Nachweis erbracht werden, warum ein Hochhaus die beste von mehreren möglichen und untersuchten Bauformen ist.

1.2 Räumliche Entwicklungsstrategie

In einem zweiten Schritt, im Rahmen der Ortsplanungsrevision, wurde für die Gemeinde eine behördenverbindliche Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) bestehend aus Leitsätzen und Handlungsfeldern erarbeitet. Leitsatz Nr. 3 widmet sich dem gebiets-spezifischen Entwickeln und Stärken der Quartiere und den zentralen Baustellen.

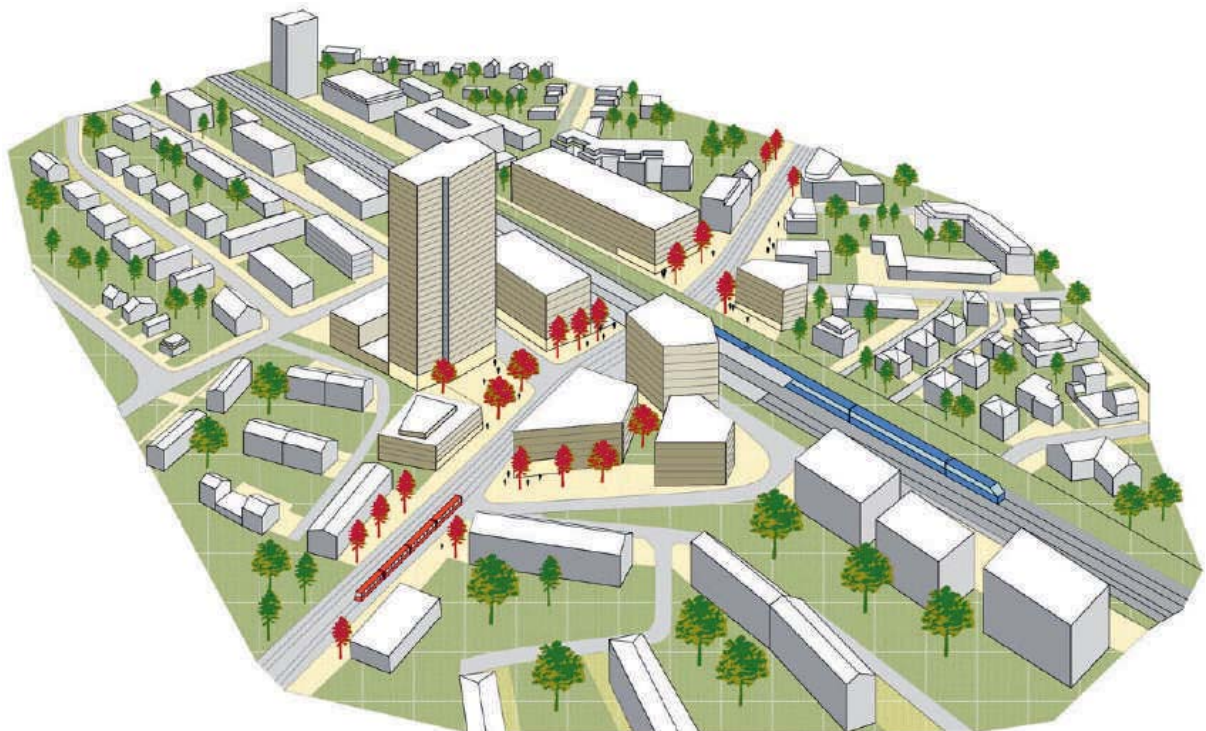


Abb.1: Visualisierung Zentrale Baustelle Bahnhof. Quelle: Räumliche Entwicklungsstrategie Gemeinde Ostermundigen (2020)

Die aus der Testplanung entstandene Idee des Hochpunkts auf der Parzelle des WSH 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 Bahnhof Ostermundigen" deutlich. Der in der Legende mit einem Stern ausgewiesene Hochpunkt bezeichnet den Standort für ein Haus in der Höhe zwischen 46 und 54 Metern.

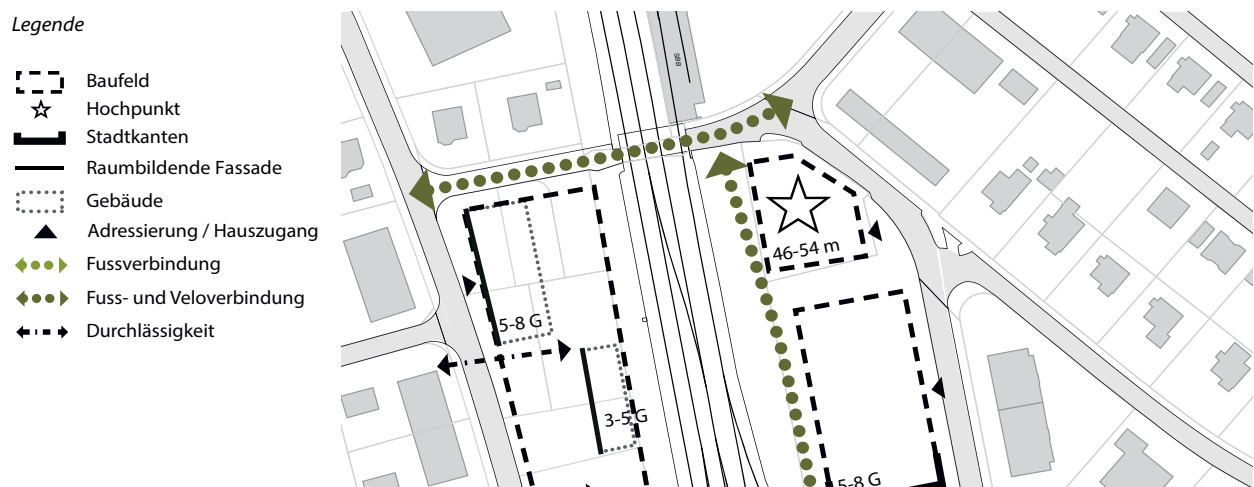


Abb.2: Skizze des Rahmenplans "Entwicklung Zentrale Baustelle Bahnhof Ostermundigen". Quelle: Räumliche Entwicklungsstrategie Gemeinde Ostermundigen (2020)

1.3 Hochhauskonzept (HHK) RKBM

Das Hochhauskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) ist seit 2009 als teilregionaler Richtplan behördenverbindlich. Ein regionales Qualitätsteam (Q-Team) unterstützt die betroffenen Gemeinden bei Hochhausplanungen und gibt Empfehlungen zuhanden der zuständigen Behörden ab.

Regionale Spielregeln

Die Spielregeln umfassen zum einen die Handhabung der Qualitätskriterien, zum anderen für die Qualitätssicherung notwendigen Verfahren.

Qualitätskriterien

Mit der Machbarkeitsstudie muss aufgezeigt werden, dass folgende Grundsätze 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.

Regionale Kriterien

Die Qualitätskriterien basieren auf allgemeingültigen, gebietsspezifischen und regionalen Indikatoren.

Urbane Qualität Das Hochhaus gliedert sich in einen frühzeitig definierten Betrachtungsperimeter. Das Hochhausprojekt berücksichtigt Klima, Ökologie und Schattenwurf.	Schlankheit Das Hochhaus erfüllt spezifische Anforderungen bezüglich Schlankheit. Grundsätzlich gilt: Je näher beim Stadtzentrum, umso schlanker.
Nutzungsmix Hochhausprojekte sollen einen Nutzungsmix aufweisen und zum Nutzungsmix / Durchmischung im Quartier / Stadt beitragen.	Mobilität / Parkierung Der Hochhausstandort hat eine hohe regionale ÖV-Erschließungsgüte. Parkplätze müssen unterirdisch oder vertieft angelegt werden.
Öffentlicher Raum Die Nutzung der Erdgeschosse hat einen hohen Öffentlichkeitscharakter und liefert einen Beitrag an die Qualität des öffentlichen Raums in der Umgebung.	Nachhaltigkeit Die Konstruktion soll innovative Ansätze der nachhaltigen Bau- und Betriebsweise aufzeigen.
Architektonische Qualität Investoren erklären sich bereit, in architektonische Qualität und Unverwechselbarkeit zu investieren.	Regionale Hochhausnummer Jedes neue/renovierte Hochhaus erhält eine regionale Hochhausnummer.

Abb.3: Zusammengefasste allgemeingültige, regionale Kriterien. Quelle: Handbuch und Richtplan des regionalen HHK (2018)

VISION

2. VISION

2.1 Motivation für ein Hochhaus an diesem Standort

Aus Sicht des Qualitätsteam Hochhausplanung der Regionalkonferenz Bern-Mittelland (RKBM) liegt die Hauptmotivation für den Bau eines Hochhauses an diesem Standort in der Programmierung/Idee desselben. Die Projektentwicklung sieht Werkstätten (zB. Schreinerei) im herkömmlichen und im modernen Sinn (zB. FabLab) kombiniert mit Wohnen und gemeinschaftlich genutzten Flächen vor. Werkstätten und zum Teil gemeinschaftlich genutzte Flächen sollen auch dem Quartier zugänglich sein. Damit entsteht für das Quartier ein Mehrwert (im Sinne eines Microquartiertreffpunktes) an diesem Kreuzungsbereich. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Hochhaus an diesem Standort als Abschluss resp. Auftakt der zentralen Baustelle Bahnhof richtig gesetzt.

2.2 Grundidee

Die Bauherrschaft der Parzelle Nr. 2221 plant ein vertikales Quartier mit Werkstätten, Coworking, Fablab, Gastronomie und Wohnen. Im Werkstadthaus wird nicht nur gewohnt, sondern auch gelebt. Ziel ist es, einen Begegnungsort für das Quartier zu schaffen, ohne das Bedürfnis nach individuellem Rückzug zu vernachlässigen.



Abb.4: Modellbilder Werkstadthaus (2021)

2.3 Visionen für das Werkstadthaus

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 Werkstadthaus (WSH) entsteht Platz für die möglichen Wohnformen von heute und morgen. Die Räumlichkeiten sollen auch in 100 Jahren nach den Bedürfnissen der Menschen genutzt oder umgenutzt werden können.

Teilen statt Besitzen

Die gemeinschaftliche Konsumkultur hat das Potenzial, den Ressourcenverbrauch jedes Einzelnen zu senken und gleichzeitig die Lebensqualität zu halten oder sogar zu erhöhen. Im WSH teilt man Werkzeuge, Küchen- und Sportgeräte.

Mitwirken und Gestalten

Die Menschen im WSH tragen zum Gemeinschaftsleben bei. Sie vernetzen sich möglicherweise während der Arbeitstage im Coworking oder begegnen sich in den Gemeinschaftsräumen. Sie nutzen die Möglichkeiten im Haus und können selbständig Dienstleistungen wie beispielsweise Kinderbetreuung, Mittagstisch oder Bügelservice anbieten.

Coworking, Werkstatt, Fablab

Im WSH wird nicht nur gewohnt sondern auch gearbeitet. Die Werkstatt, der Coworkingspace und das Fablab werden auch von externen Besuchenden genutzt und betreut. So sind eine bunte Mischung und Synergie garantiert.

Digitale und analoge Vernetzung

Besuchende und Bewohner:innen sollen sich vor Ort begegnen und auch digital austauschen können. Eine App bietet den Menschen im Gebäude die Möglichkeit, Services zu buchen oder Probleme im Haus direkt zu melden. Auch Gemeinschaftsräume oder Gerätschaften lassen sich direkt per App reservieren.

2.4 Cradle-to-Cradle

Das WSH soll nach dem ökologischen Kreislaufgedanken von Cradle-to-Cradle konzipiert und gebaut werden. Das Prinzip Cradle-to-Cradle, kurz C2C, bedeutet übersetzt "von der Wiege zur Wiege" und umschreibt damit eine Methode des Materialkreislaufs. Ziel der Methode ist es, gebaute Strukturen und Materialien nach Beendigung deren Nutzung wieder zu verwerten und in den Materialkreislauf zurückzugeben. Cradle-to-Cradle ermöglicht neue Denkkonzepte für einen nachhaltigeren Umgang mit Rohstoffen.

Weitere Informationen zum WSH finden sich unter folgendem QR-Code:

www.werkstadthaus.ch



PROZESS

3. PROZESS

3.1 Motto

Qualität durch Dialog

Die Qualitätssicherung der Projektentwicklung WSH wird während des gesamten Prozessverlaufs mittels Dialog gewährleistet. Das Kernteam Qualitätssicherung, bestehend aus Sach- und Fachleuten, steht der Bauherrschaft von Anfang an zur Verfügung und wird in Entscheidungen miteinbezogen. Zwischen dem Bearbeitungsteam des Stresstests und jenem der Machbarkeitsstudie sowie der Bauherrschaft bzw. dem Kernteam und Q-Team RKBM finden regelmässig Sitzungen zum Austausch über den aktuellen Stand statt.

3.2 Ablauforganisation

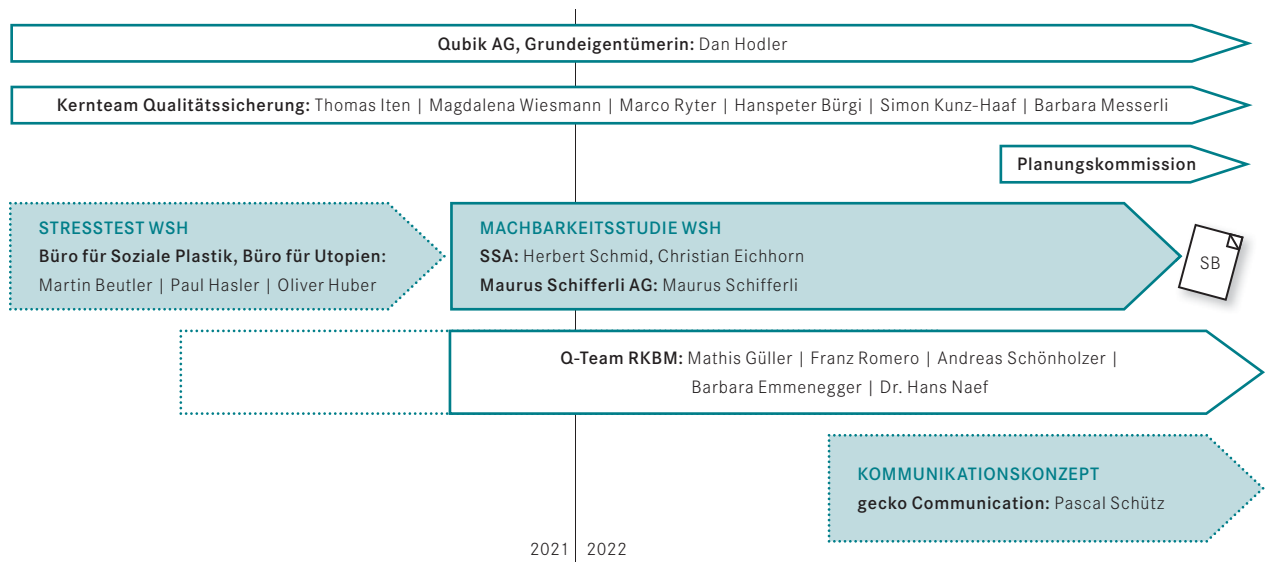


Abb.5: Schema Gesamtprozess Machbarkeitsstudie WSH

3.3 Aufbauorganisation

Prozessbegleitung

Die Panorama AG übernimmt die Prozessbegleitung. Das Planungsbüro unterstützt die Bauherrschaft in der Moderation und Koordination der einzelnen Arbeitsschritte und ist für die Involvierung der benötigten Fachpersonen und Ämter sowie die Überwachung der Timeline verantwortlich.

- > Res Wyss-Oeri, Raumplaner, Panorama AG
- > Anna-Isabel Perracini, Geografin BSc, Panorama AG

Prozesse zu kommunikativen Themen werden durch gecko Communication abgewickelt.

> Pascal Schütz, Managing Partner, gecko Communication

Bearbeitungsteam

Das Bearbeitungsteam der Machbarkeitsstudie setzt sich aus SSA Architekten AG und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG zusammen. Das interdisziplinäre Bearbeitungsteam bereitet die Sitzungen mit dem Q-Team RKBM in Absprache mit der Panorama AG inhaltlich vor. Es überarbeitet in Zwischenschritten das Richtprojekt und reagiert auf die Empfehlungen der Fach- und Sachexpert:innen.

> Herbert Schmid, Architekt, SSA Architekten AG

> Christian Eichhorn, Architekt, SSA Architekten AG

> Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG

Expertinnen und Experten

Die Zusammensetzung der Expert:innen besteht einerseits aus dem Kernteam Qualitätssicherung und andererseits aus dem Qualitätsteam Hochhausplanung (Q-Team) der RKBM.

Das **Kernteam Qualitätssicherung** ist seit Beginn der Planung dabei und setzt sich aus Personen unterschiedlicher Fach- und Sachrichtungen zusammen. Die Rolle des Kernteams Qualitätssicherung besteht darin, die Bauherrschaft in gestalterischen, planerischen und sozialen Themen zu beraten und bei Fragen zur Seite zu stehen. Das Kernteam wird an die Sitzungen mit dem Q-Team RKBM eingeladen und ist stets über den neusten Stand der Planung informiert.

> Thomas Iten, Gemeindepräsident, Gemeinde Ostermundigen

> Magdalena Wiesmann, Gemeindeplanerin, Gemeinde Ostermundigen

> Marco Ryter, Architekt, Bauart Architekten AG

> Hanspeter Bürgi, Architekt, Bürgi Schärer Architekten AG

> Simon Kunz-Haaf, Mitglied Planungskommission, Gemeinde Ostermundigen

> Barbara Messerli, Qubik und Quadrat AG

Das **Q-Team RKBM** bildet das Beurteilungsgremium der Machbarkeitsstudie. Es nimmt den Arbeitsstand zur Kenntnis, formuliert Empfehlungen für die nächsten Arbeitsschritte und verfasst pro Anlass ein Protokoll.

- > Mathis Güller, Architekt, Güller Güller architecture urbanism
- > Franz Romero, Architekt, Romero Schaeffle Partner Architekten
- > Andreas Schönholzer, Landschaftsarchitekt, Westpol Landschaftsarchitektur
- > Barbara Emmenegger, Stadt- und Raumsoziologin, Soziologie & Raum
- > Hans Naef, Ökonom, Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen

Behörden

Die Planungskommission der Gemeinde Ostermündigen wird regelmässig über die Projektentwicklung informiert.

ZWISCHENSCHRITT 1

4. ZWISCHENSCHRITT 1

4.1 Stresstest

Im Vorfeld der Machbarkeitsstudie führte die Arbeitsgemeinschaft "Büro für Soziale Plastik" und "Büro für Utopien" einen Stresstest als Vertiefungsstudie der im Rahmen der Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) der Gemeinde Ostermundigen getätigten Arbeit "Perspektiven und Identitäten" durch. Das Ziel bestand darin, eine Identitätsanalyse mit Einbezug der Nachbarschaft auf Quartierstufe durchzuführen und so herauszufinden, ob der Ort für ein WSH geeignet ist. Die Analyse zeigte folgende Erkenntnisse:

- > Mögliche Betreibende und Nutzende eines solchen Projekts finden sich über die Gemeindegrenzen hinaus. Das potenzielle Einzugsgebiet ist der Raum Bern. Der Druck auf die Potenzialräume für Innovationen im Bereich Leben/Arbeiten im Grossraum Bern steigt. In diesem Sinne deckt das WSH ein Bedürfnis ab.
- > Die Gemeinde Ostermundigen könnte sich in Zukunft als Partner der Stadt Bern zu einer Art Labor oder Atelier entwickeln. Die RES sieht die Hauptentwicklung entlang der Hauptachse Bernstrasse. Der Perimeter des WSH liegt etwas peripher.
- > Die Lage zwischen Poststrasse und Geleise ist heute geprägt von Brüchen. Die Nachbarschaft besteht aus "autistischen Bauten" - der Dialog zur Nachbarschaft fehlt. Es besteht das Risiko, dass das WSH ein weiterer lokaler Autist wird.
- > Der Erhalt der Sockelnutzung (Werkstätten) des heutigen Gebäudes macht Sinn. Damit sind mögliche Projektträger bereits vorhanden.
- > Das Gesamtkonzept könnte der Gemeinde Ostermundigen als Impuls zum Labor von Bern dienen. Zudem könnte das Konzept im Grossraum Bern auf das notwendige Interesse stossen.

Fazit

Die Identitätsanalyse zeigt, dass das WSH über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus funktionieren muss und besonders für den Grossraum Bern Sinn macht. Die direkte Nachbarschaft wird das WSH wenig beeinflussen. Trotzdem müssen die Nachbarsbauten und das Quartier 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. Aufgrund der Vielfältigkeit des Vorhabens wird ein Verfahren, das über einen architektonischen Studienauftrag hinausgeht (Bsp.: Dialogverfahren), empfohlen.

4.2 Checkliste Amt für Gemeinden und Raumordnung

Sinn und Zweck

Die Checkliste des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde im Vorfeld der Machbarkeitsstudie ebenfalls konsultiert. Sie führt den verantwortlichen Gemeindevertreter:innen bei einem Planungsvorhaben die raumplanerisch relevanten Themen vor Augen. Dadurch können die Hauptkonfliktpunkte rasch erkannt werden und mit dem Projektverfasser kann das weitere Vorgehen festgelegt werden.

Relevante Themen für die Prozessentwicklung

Im Rahmen mehrerer Sitzungen zwischen der Panorama AG und den Stakeholdern von Kanton und Gemeinde sowie der Bauherrschaft wurden folgende Themen als relevant erkannt:

- > Koordination mit der Region (HHK)
- > Erschliessung für den Langsamverkehr
- > Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr
- > Abstellplätze für Fahrzeuge
- > Auswirkungen auf Versorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Abfall)
- > Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme
- > Lärmvorbelastete Gebiete aufgrund von Strassen-, Bahn-, Gewerbe- und Industrielärm oder weiteren Lärmquellen
- > Schutz vor lästiger und schädlicher Strahlung
- > Wasserqualität bewahren
- > Versickerung
- > Planungsvorhaben innerhalb des Konsultationsbereichs einer risikorelevanten Eisenbahnanlage, Kantons- und Nationalstrasse, Erdgastransportanlage
- > Mehrwertabgabeverfügung
- > Höhe des Planungsmehrwerts
- > Anpassung bestehende Grundordnung
- > Brandschutzkonzept
- > Fassadenunterhalt

Die erkannten Themen wurden dem Bearbeitungsteam der Machbarkeitsstudie mitgeteilt. Im Rahmen der Studie entwickelte das Team stufengerecht erste Lösungsansätze für diese Themen.

4.3 Etappen Machbarkeitsstudie

Workshop Q-Team RKBM vom 22. Februar 2022

Das Bearbeitungsteam erläuterte anhand von ersten Skizzen ihre Gedanken zur Einbettung des WSH ins Bahnhofgebiet und zur Entwicklung des Gebäudes. Der gesamte Bereich zwischen dem Bahnkörper und der Poststrasse ab Bernstrasse bis zum Kreuzungsbereich Moosweg/Forelstrasse wird als ein zusammenhängender Aussenraum gelesen. Die einzelnen Bauten werden daraufgesetzt und vom Aussenraum umflossen (vgl. Abb. 7). Das WSH bildet Auftakt respektive Abschluss der Bahnhofentwicklung auf der Ostseite des Areals. Es versteht sich zudem als Scharnier an der Weggabelung. Entsprechend durchlässig für die Öffentlichkeit könnte sich das Erdgeschoss präsentieren (vgl. Abb. 8).

Die Höhenentwicklung setzt sich aus einem Sockelbereich mit einem maximal möglichen Fussabdruck und einem verjüngten Wohnbereich zusammen. Der Sockelbereich umfasst mehrere Geschosse, welche von der mechanischen bis zur digitalen Werkstatt verschiedene öffentliche respektive halböffentliche (mit Zugangsberechtigung) Nutzungen aufweisen. Sämtliche Geschosse (Sockel- und Wohngeschosse) lassen verschiedene Grundrisstypologien zu (vgl. Abb. 6). Damit ist auch in den Wohngeschossen sichergestellt, dass unterschiedliche Wohn- und Lebensformen Platz finden können.

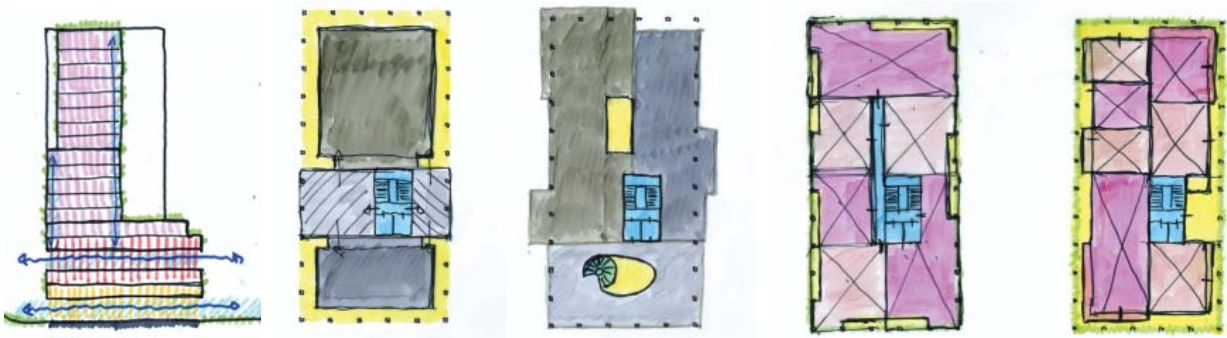


Abb.6: Nutzungen Sockel- und Obergeschosse



Abb.7: Gemeinsamer, verbindender Aussenraum

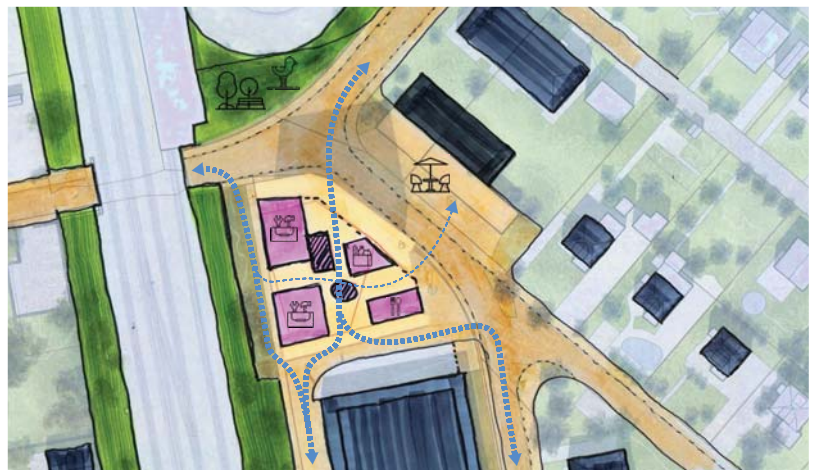


Abb.8: Das Erdgeschoss ist für die Öffentlichkeit durchgängig

Nach einer ausführlichen Diskussion und der Fragenbeantwortung wurden das Bearbeitungs- und Kernteam verabschiedet. Das Q-Team RKBM verfasste ein Protokoll, welches folgende Empfehlungen an das Projektteam für den nächsten Arbeitsschritt beinhaltet:

- > Die Nutzungsvision ist an diesem Standort das eigentliche Motiv, um den in der RES vorgesehenen Spielraum für die Realisierung eines Hochhauses zu nutzen.
- > Gleichzeitig können die Untersuchungen bisher nicht überzeugen, dass der in der RES vorgesehene Spielraum nicht ausreicht, um dieses innovative Bauvorhaben zu ermöglichen.
- > In diesem Kontext regt das Q-Team RKBM dazu an, am nächsten Workshop eine gewisse Bandbreite von Lösungsvorschlägen vergleichen zu können. Das Projekt soll dabei "von innen (Nutzungsvision) nach aussen" entwickelt werden. Es gilt, mindestens drei Varianten zu entwickeln, die Lösungen zu den verschiedenen offenen Fragen aufzeigen.
- > Das Q-Team RKBM empfiehlt die Durchführung eines Studienauftrags mit 3 bis 4 interdisziplinären Teams, die sich für diese spezielle Aufgabe qualifizieren. In der Folge wird mit dem Siegerteam im Sinne eines Dialogverfahrens weiter zusammengearbeitet.

Workshop Q-Team RKBM vom 1. April 2022

Das Bearbeitungsteam präsentierte gesamthaft fünf untersuchte Varianten (vgl. Abb. 9). Aus Sicht des Teams ergaben sich zwei Favoriten: Die Weiterentwicklung der Grundform aus der Testplanung (Variante B, vgl. Abb. 11) respektive die anlässlich der letzten Werkstatt präsentierte Form (Variante A, vgl. Abb. 10). Die Varianten sind auch als Modelleinsätze vorhanden.

Die Variante A unternimmt den Versuch, der Scharnierfunktion des Gebäudes eine massgeschneiderte Form zu geben. Der Grundriss verletzt deshalb den sonst im Bahnhofgebiet vorherrschenden orthogonalen Raster. Das Erdgeschoss ist immer noch durchlässig. Sockel- und Wohngeschosse sind in der Höhenstaffelung weniger klar getrennt. Die Variante B löst das noch in der Testplanung sehr starre Volumen sowohl im Grundriss als auch in der Höhe etwas auf. Dem orthogonalen Raster bleibt der Entwurf jedoch treu. Durch das Aufbrechen der starren Form wird die Idee des WSH klarer ablesbar. Das WSH reduziert sich nicht "bloss" auf den Sockel, sondern ist vom untersten bis zum obersten Geschoss ablesbar.

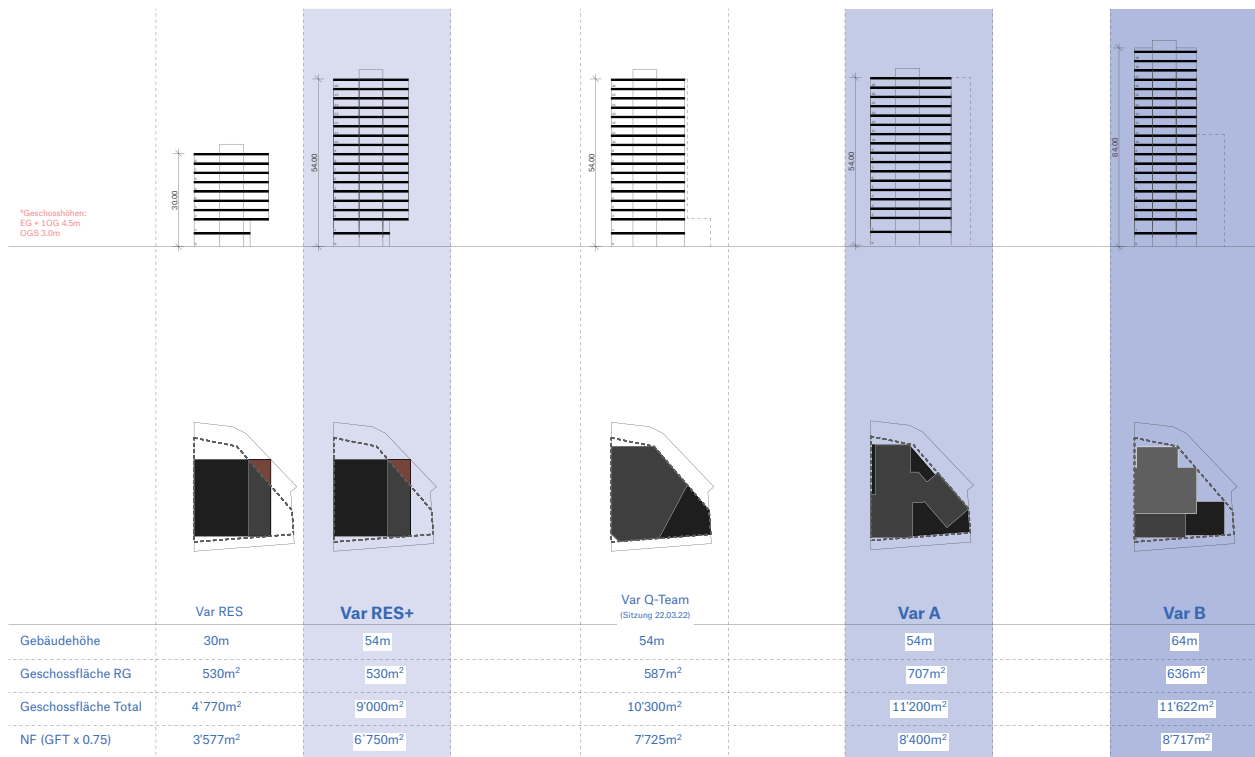


Abb.9: Variantenübersicht und Flächen

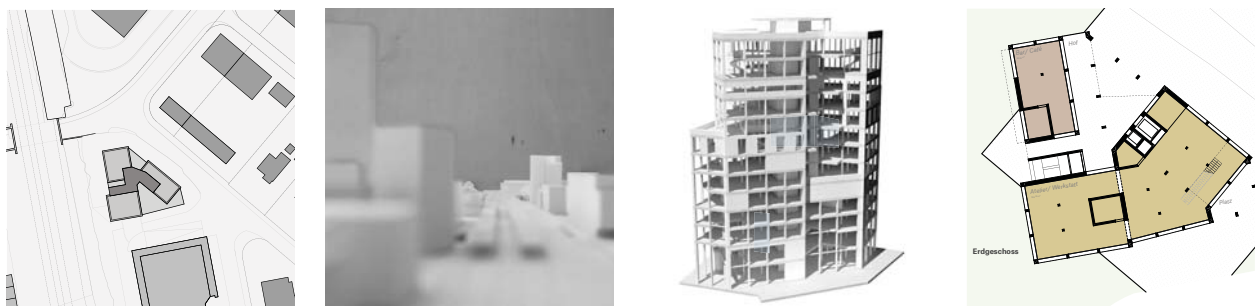


Abb.10: Variante A: v.l.n.r. Situation, Modell, 3D, Grundriss Erdgeschoss



Abb.11: Variante B: v.l.n.r. Situation, Modell, 3D, Grundriss Erdgeschoss

Die Idee des Scharniers wird im Aussenraum aufgenommen. Über den Moosweg hinweg wird ein kleiner Platz aufgespannt (vgl. Abb. 12). Dieser reicht bis zu den bestehenden Garagen. Ein Ersatz derselben durch einen zwei- bis dreigeschossigen gewerblich genutzten Neubau ist vorstellbar und würde den Ort sicherlich stärken.

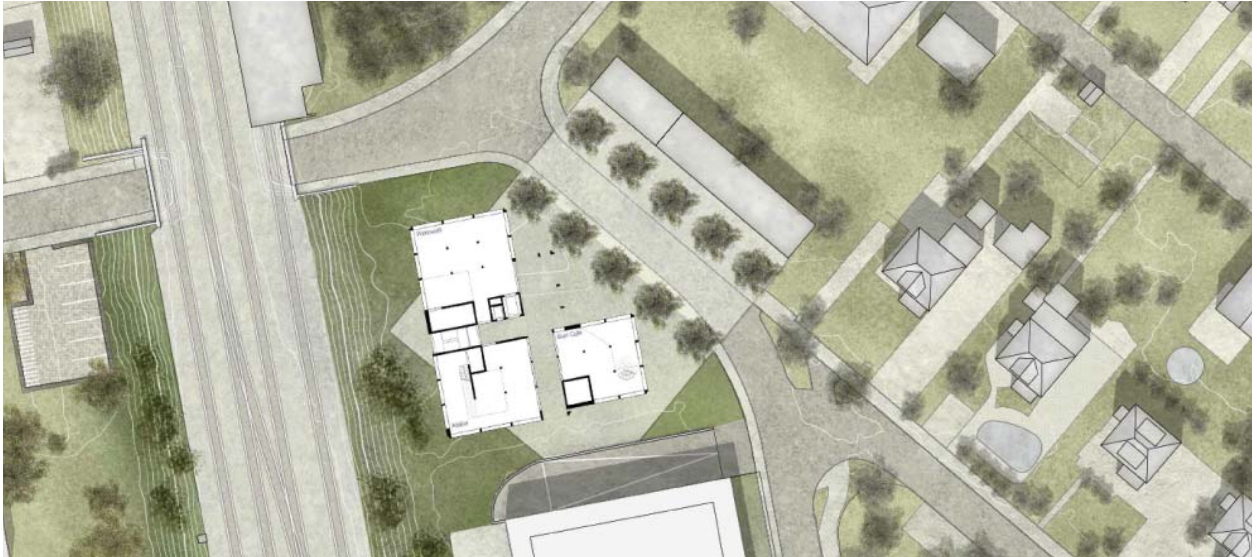


Abb.12: Aussenraum

Das Team befasste sich vertieft mit der finanziellen Machbarkeit des WSH und kam zu folgender Erkenntnis: Um die Vision umsetzen zu können, muss das Wohnen die Werkstatt subventionieren. Damit dies funktionieren kann, muss der Wohnanteil mehr als 50% der Gesamtfläche des Gebäudes betragen (vgl. Abb. 13).

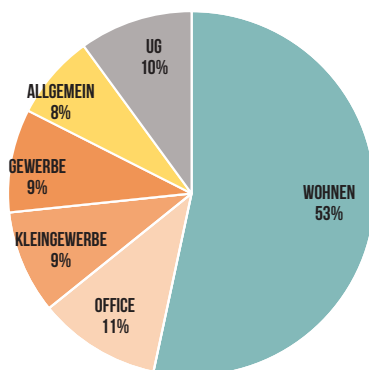


Abb.13: Nutzungsverteilung

Nicht zuletzt aufgrund der Rückmeldung des Q-Teams RKBM setzte sich das Team auch mit der Qualitätssicherung im weiteren Entwicklungsprozess auseinander. Zielsetzung der Qualitätssicherung muss nicht nur die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen, architektonischen und aussenräumlichen Qualität sein, sondern auch die Sicherung und Umsetzung der Vision. Diese Vision wurde durch die Grundeigentümerschaft entwickelt und im Dialog, u. a. im Rahmen der Machbarkeitsstudie, gestärkt. Nebst dem Studienauftrag mit anschließendem dialogischem Verfahren (Vorschlag Q-Team RKBM) könnte sich das Team die Weiterführung (bis Baueingabe) und Verstärkung (Fachdisziplinen) des bisherigen Dialogverfahrens vorstellen.

Noch im Beisein aller Teilnehmenden an der Werkstatt bestimmte das Q-Team RKBM die Variante B als Grundlage für den weiteren Entwicklungsprozess. Bei diesem Entscheid spielte insbesondere die räumliche Darstellung im Modell eine bedeutende Rolle. Die vom Q-Team RKBM formulierten Empfehlungen finden sich im nächsten Kapitel 5.2.

ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

5. ERGEBNIS MACHBARKEITSSTUDIE

5.1 Endprodukt

Mit der Machbarkeitsstudie konnte gezeigt werden, dass ein Hochhaus an diesem Standort aus mehreren Gründen richtig ist. Der Nutzungsmix kristallisiert einen starken Mehrwert durch die Belebung des Ortes heraus. Zudem ist das Hochhaus an diesem Standort Teil einer übergeordneten Absicht der Siedlungsverdichtung nach innen an öV-Knotenpunkten. Der Nachweis vom ungefülltem zum "gefüllten" Stern in der RES ist somit mit dem Abschluss der Machbarkeitsstudie erfolgt. Der heute «nicht ausgefüllte Stern» im Regionalen Richtplan (RGSK) kann «ausgefüllt» werden. Der Nachweis, dass der Standort für ein Hochhaus die bestmögliche Bebauungsform darstellt, ist mit der Machbarkeitsstudie erfolgt.



Abb.14: Variante B mit Referenzbild

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie in Bezug auf das WSH lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- > Grundriss als orthogonales System
- > Im Nordosten gestaffelter Grundriss gegen Platz
- > Erdgeschoss "durchlässig"

- > Öffentliche Nutzungen überwiegend untere Geschosse (ca. 10% der Fläche)
- > Halböffentliche Nutzungen verteilt über alle Geschosse (ca. 25% der Fläche) (vgl. Abb. 15)
- > Private Nutzungen überwiegend obere Geschosse (ca. 65% der Fläche)
- > Volumen in der Höhe mehrfach gestaffelt
- > Fläche ca. 9'000 m²
- > Höhe im Mittel ca. 54 m (max. 60 m)
- > Massivholz als vorwiegendes Baumaterial (Teil des Ansatzes Cradle-to-Cradle)
- > Parkierung erfolgt unterirdisch über die best. Einfahrt auf dem Nachbarsgrundstück

Im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie zeigte sich, dass die Vision des WSH auch für die Nachbarschaft ein Potenzial aufweist. Dass der Garagenbau durch einen zwei- bis dreigeschossigen Neubau ersetzt werden könnte, wurde bereits erwähnt. Vorstellbar ist zudem auch, dass das südlich angrenzende Gebäude "aufgestockt" werden könnte (vgl. Abb. 16). Mit den von den Ideen betroffenen Grundeigentümerschaften soll im Rahmen des Zwischenschritts 2 der Kontakt gesucht werden. Bei dieser Gelegenheit kann auch die Frage der Mitbenutzung der bestehenden Einstellhallenzufahrt geklärt werden.

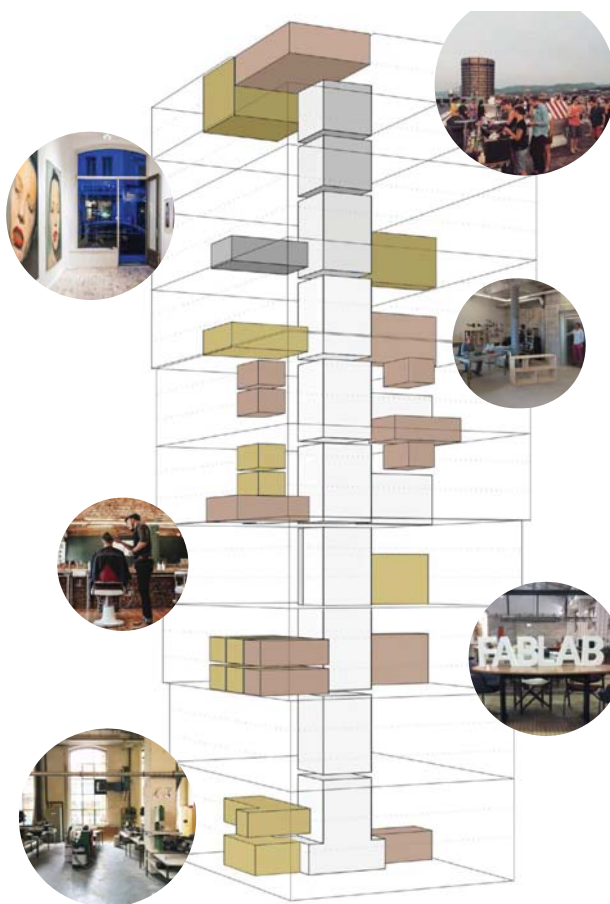


Abb.15: Räumliches Nutzungskonzept



Abb.16: Nachbarschaft mit Dachaufstockung Nachbargebäude

Bei Hochhausbauten stellt sich immer die Frage der Beschattung der Nachbarschaft. Aus Abb. 17 ist ersichtlich, wie sich die Situation im vorliegenden Fall präsentiert. Insbesondere zu erwähnen ist, dass Abklärungen beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu folgendem Zitat geführt haben: "Der Fachbereich Recht ist sich einig, dass eine vollzeitige Beschattung nicht verhältnismässig ist. Abs. 4 spricht von einer möglichen Abweichung, aber nicht von einem Verzicht auf die Regelung von Abs. 3. Sodann ist auch im Vortrag zur Änderung der BauV festgehalten, dass die Beschattungsnormen gelockert werden, um an zentralörtlichen Lagen städtebaulich wünschbare Lösungen zu ermöglichen. Mit der Regelung im neu formulierten Abs. 4 wird es ermöglicht, von den Beschattungsnormen abzuweichen. Mithin kann auch aus dem Vortrag nicht gelesen werden, dass ein Verzicht auf die Beschattungsnormen von Abs. 3 möglich ist. Als Richtwert erachtet der FBR die Verdoppelung der in Art. 22 Abs. 3 BauV angegebenen Stunden als sachgerecht (d. h. am 21. März bis zu vier Stunden; am 8. Februar bis zu fünf Stunden). Eine Beschattungsdauer darüber hinaus bedarf einer detaillierten Begründung mit einer Interessensabwägung betreffend die wohnhygienischen Verhältnisse."

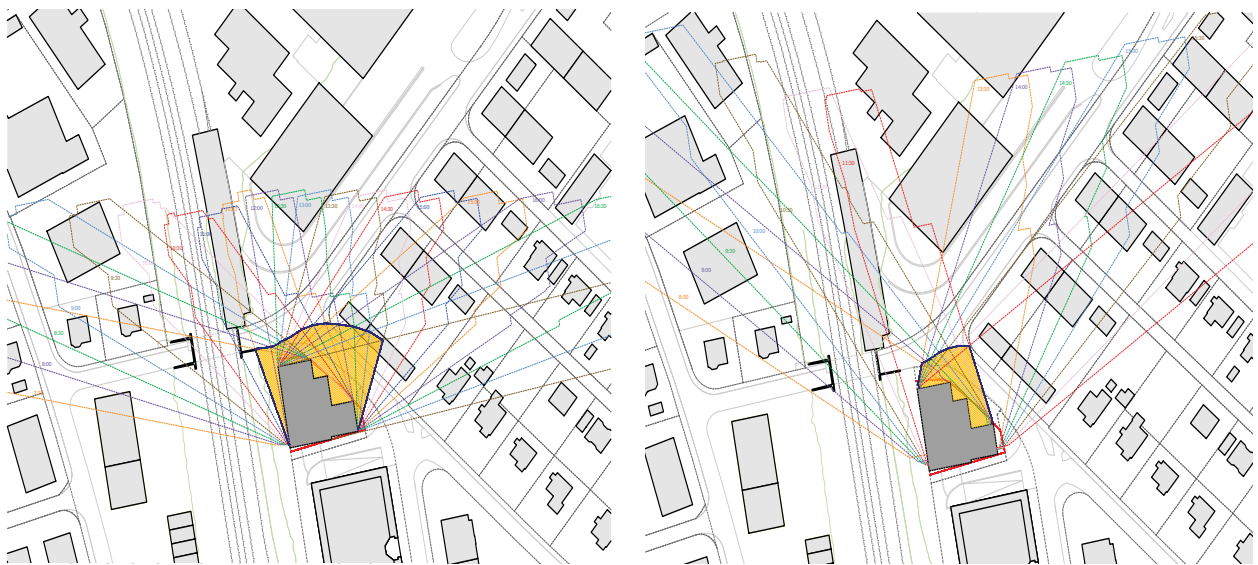


Abb.17: Schattenwurf Tag- und Nachtgleiche min. 4 Stunden (l) und mittlerer Wintergang während min. 5 Stunden (r)

Aufgrund der Unterlagen ist augenfällig, dass auf der Parzelle kein Rasenspielfeld angeboten werden kann (gesetzliche Forderung ab 20 Familienwohnungen). Wie der Wohnungsspiegel im WSH eines Tages aussehen wird, ist heute offen. Trotzdem wurde abgeklärt, ob diese gesetzliche Forderung theoretisch auf der Schulanlage Mösli, der Spielfläche des Bären Towers sowie der kleinen Allmend erfüllt werden könnte (vgl. Abb. 18). Nach Betrachtung der dafür vom Gesetzgeber vorgegebenen Randbedingung kann festgehalten werden, dass diese eingehalten sind. Im Rahmen des Zwischenschritts 2 muss auch hier mehr Sicherheit (politisch) erzielt werden.



Abb.18: Nachweis Spielfläche

5.2 Empfehlungen Q-Team RKBM

Gemäss dem Q-Team RKBM gewann die Projektentwicklung dank der erfolgten Überarbeitung an Qualität. Der aktuelle Arbeitsstand bildet damit ein stabiles Fundament für die weiteren Entwicklungsschritte. Im Detail formulierte das Q-Team RKBM die folgenden Empfehlungen (vollständig in Anhang A5):

- > Die innovative Nutzungsvision ist somit an diesem Standort das eigentliche Motiv, um den in der RES vorgesehenen Spielraum für die Realisierung eines Hochhauses zu sichern.
- > Das Q-Team RKBM erachtet es als wichtig, dass ein Nutzungsmix festgehalten und als Richtgrösse festgeschrieben wird (siehe z. B. den präsentierten Mix von ca. 35 % Gewerbe, Kleingewerbe, Gemeinschaftsflächen, ca. 65 % Wohnen und Office).
- > Ein Überschreiten der in der UeO vorgesehenen GF von 9000 m² ist ausschliesslich zugunsten von spezifischen, das Konzept des "Werkstadthauses" typisierenden und prägenden Flächen möglich: z. B. Werkstätten, Gemeinschaftsflächen / Begegnung / Sharing, Terrassen, Öffentlichkeit etc. Dabei soll ein Maximum von bis zu 20 %

Mehrflächen GF möglich sein.

- > Die in der RES vorgesehene, maximale Gebäudehöhe von 54 m soll als "durchschnittliche Gebäudehöhe" verstanden werden. Ein beschränkter Teil des Baukörpers kann diese Referenzhöhe bis auf max. 60 m Höhe überschreiten. Dies nur bei einer äquivalenten Reduktion der Gebäudehöhe unter dieser Referenzhöhe. Dies kommt einer differenzierten Höhengestaltung zugute, womit vermieden werden kann, dass ein "vertikales" Hochhaus entsteht, welches bis zur Maximalhöhe von 54 m auf gleichbleibenden Regelgeschossen aufbaut.
- > Aus Sicht des Q-Teams RKBM sollte parallel zum Verfahren "Werkstadthaus" ein übergeordnetes Freiraumkonzept entwickelt werden. Das Q-Team RKBM empfiehlt, dass die Gemeinde dies mit einem gestalterischen Mandat unterstützen soll (übergreifende Gestaltung der Freiräume, Aussenraumstrategie, Begleitung der Strategie einer Verlagerung der Spielflächen etc.). Dabei sind auch Varianten für den Verlauf / die Führung des Velowegs sowie die Aufwertung der Poststrasse in die Überlegungen einzubeziehen.
- > Aus Sicht des Q-Teams RKBM sind beide Varianten (Studienauftrag, Dialogverfahren) denkbar. Aufgrund der Überarbeitung und der daraus resultierenden städtebaulichen, architektonischen und strukturellen Potenziale sieht das Q-Team RKBM heute (siehe Vorbehalte der Stellungnahme vom Februar 2022) die Möglichkeit gegeben, das bisherige Planungsteam beizubehalten, mit notwendigen Kompetenzen zu ergänzen und die Weiterentwicklung in einem begleitenden und qualitätssichernden Dialogverfahren zu führen. Im Kern eines solchen Verfahrens steht die spezifische Nutzungsvision und die Idee eines Massiv-Holzbaus.
- > Dem Q-Team RKBM erscheint es sinnvoll, die Möglichkeit eines "Design-Teams" zu prüfen und weiter zu verfolgen (anstelle eines einzelnen Lead-Architekten). Durch die Spezifität der Aufgabe (einzigartige Nutzungsvision, Massivholzbau, Cradle-to-Cradle) bietet es sich an, Synergien zu suchen und in einem "Design-Team" verschiedene spezifische Expertisen (zum Konzept des "Werkstadthauses") und Ideen einfließen zu lassen. Die Selektion eines Partner-Architekturbüros mit solchen spezifischen Qualifikationen könnte zum Beispiel mittels einer Präqualifikation über Ideenskizzen erfolgen.
- > Im Falle eines qualitätssichernden Dialogverfahrens schlägt das Q-Team RKBM zwei Phasen der Prozessbegleitung vor: (Phase 1) Definieren und Festigen der "Eckpfeiler" der Nutzungsvision und Bebauungstypologie des WSH mit Bezug des Q-Teams RKBM in zwei bis drei Sitzungen. (Phase 2) Begleitung ab Vorprojekt durch maximal zwei Vertreter:innen des Q-Teams RKBM.

ZWISCHENSCHRITT 2

6. ZWISCHENSCHRITT 2

Bevor das Dialogverfahren (vgl. Kapitel 7.1) weitergeführt wird, müssen verschiedene Fragen geklärt werden:

- > Wie wird wann kommuniziert? Welche allfälligen Partizipationsmöglichkeiten gibt es, um das WSH möglichst stark im Quartier zu verankern?
- > Wie sehen die Nachbarn die Entwicklung? Sind sie an den skizzierten Möglichkeiten interessiert?
- > Wie soll die Umgestaltung der Poststrasse in die Entwicklung eingebunden werden? Liegen die Ergebnisse dieser Abklärungen vor, kann der Dialogprozess und auch der Prozess zur Änderung des Planungsinstruments in Angriff genommen werden.

6.1 Ateliers der Berner Fachhochschule

Sechs Teams bestehend aus Masterstudent:innen aus den Studiengängen "Architektur" sowie "Wood Technology" der Berner Fachhochschule haben sich im Rahmen des Ateliers "Architektur und Holz" zum Thema "Commons" in Ostermundigen mit Holzhäusern und den Themen Räume, Ressourcen und Klima beschäftigt. Dabei sind Studien angelehnt an die Kernidee des WSH erarbeitet worden. Die sechs entstandenen Endprodukte werden als Denkanstösse für die Weiterbearbeitung im Dialogverfahren verwendet. Geleitet und abgenommen wurden die Projektarbeiten von einem Mitglied aus dem Kernteam Qualitätssicherung (Prof. Hanspeter Bürgi) in enger Begleitung der Gemeinde Ostermundigen und der Qubik AG.

Die Endprodukte der Student:innen werden am 17. September 2022 als Teil der Berner Nachhaltigkeitstage in der Quadrat AG öffentlich ausgestellt und präsentiert.

6.2 Kommunikationskonzept

Konzeptziel

... zurzeit offen

Geplante Massnahmen

... zurzeit offen

6.3 Planungsvereinbarung

Die Gemeinde Ostermundigen wurde seit Beginn der Projektentwicklung miteinbezogen. Die Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Ostermundigen und der Qubik AG dient der Regelung des gemeinsamen Vorgehens zur Entwicklung der Parzelle Nr. 2221 am Moosweg 39 in Ostermundigen gemäss der RES vom 5. Mai / 20. Juli 2021

und dem Schlussbericht der Testplanung "Entwicklung Zentrale Baustelle 3 Bahnhof" vom 13. Februar 2020. Dieser legt im Wesentlichen das gemeinsame Planungsvorgehen, die Qualitätssicherung und die Kostenbeteiligung der Parteien fest.

6.4 Absichten Nachbarn

... zurzeit offen

6.5 Antrag RKBM

Im Rahmen der nächsten RGSK Revision soll der RKBM folgender Antrag gestellt werden: aus möglichem Hochpunkt (Stern) soll ein definitiver Hochpunkt (Stern ausgefüllt) werden.

6.6 Änderung Planungsinstrument

Heute liegt die Parzelle des WSH in der Gewerbezone b (Gb). Gestützt auf die RES (Zentrale Baustelle Z3 Bahnhof) ist vorgesehen, das Gebiet im Rahmen von O'mundo Phase_3 (Baurechtliche Grundordnung) einer Zone mit Planungspflicht zuzuweisen. Die in diesem Bereich bereits bestehenden Überbauungsordnungen (ÜO) behalten als Teil-ÜO ihre Rechtskraft. Die Umzonung der Parzelle WSH soll gegenüber der Phase_3 von O'mundo zeitlich vorverschoben werden. Es wird deshalb direkt eine Teil-Überbauungsordnung ausgearbeitet.

AUSBLICK

7. AUSBLICK

7.1 Dialogverfahren

Aufgrund der Rückmeldung des Q-Teams RKBM beabsichtigt die Projektgruppe, die weitere Entwicklung des WSH im Dialogverfahren mit dem Bearbeitungsteam SSA Architekten AG / Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten AG (als Kern) zu bestreiten. Dieses ist verantwortlich für die architektonische Gestaltung des Baus sowie des Freiraums. Das Kernteam wird erweitert durch eine Holzbauingenieurfachperson und die Qubik und Quadrat AG. Zudem wird das Team, in Sinne der Empfehlung des Q-Teams RKBM (Design-Team), weiterhin durch das Kernteam Qualitätssicherung begleitet.

Dieses wird in seiner Zusammensetzung angepasst:

- > Dan Hodler, Qubik und Quadrat AG neu Bearbeitungsteam
- > Thomas Iten, Gemeindepräsident bleibt
- > Magdalena Wiesmann, Gemeindeplanerin bleibt
- > Simon Kunz-Haaf, Planungskommission bleibt
- > Barbara Messerli, Qubik und Quadrat AG neu Sparringteam
- > Marco Ryter, Architekt bleibt
- > Hanspeter Bürgi, Architekt bleibt

7.2 Meilensteine

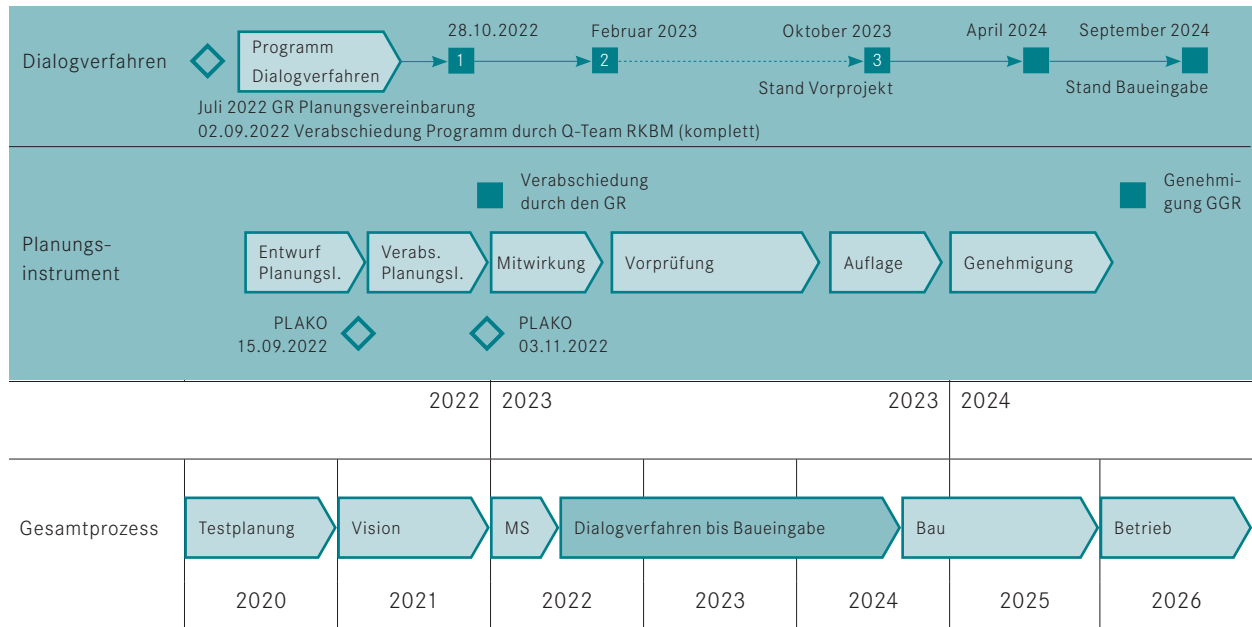


Abb.19: Meilensteine, Abk.: GR: Gemeinderat, GGR: grosser Gemeinderat, PLAKO: Planungskommission, Planungsl.: Planungsinstrument, Verabs.: Verabschiedung

ANHANG

ANHANG

A1_Stresstest

A2_Präsentation Workshop Q-Team RKBM vom 1. April 2022

A3_Spielfläche

A4_Checkliste Amt für Gemeinden und Raumordnung

A5_Stellungnahme Q-Team vom 7. April 2022

in separatem Dokument

