



Bereich Raumplanung
Holzikofenweg 22
Postfach
3001 Bern

Telefon 031 370 40 70
Fax 031 370 40 79

raumplanung@bernmittelland.ch
www.bernmittelland.ch

Bern, 23. September 2021

**Ostermundigen «Bahnhof Nord»
Stellungnahme des Q-Teams Regionales Hochhauskonzept Bern**

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

Wie an der Sitzung vom 13. September 2021 vereinbart, lassen wir Ihnen die Aussagen des Q-Teams zum Projektvorhaben «Werkstadthaus» am Standort Ostermundigen Bahnhof Nord schriftlich zukommen.

Ausgangssituation

Im Rahmen des RES Omundo ist eine «Eingrenzung» möglicher Entwicklungsräume für Hochhäuser vorgenommen worden. Diese Eingrenzung stützt sich unter anderem ab auf eine Testplanung im Raum Bahnhof, die auf der Parzelle der Quadrat AG Bebauungsvarianten mit einem Hochhaus aufzeigt.

Im RES wird unterschieden zwischen zwei Typen von möglichen Hochhausstandorten:

- ▶ Möglichkeitsraum Hochhaus sichern (gefüllter Stern)
- ▶ Möglichkeitsraum neues Hochhaus, Standort zu prüfen (nicht gefüllter Stern mit Strichlinie).

Der Standort «Bahnhof Nord» wurde im RES mit einem nicht gefüllten Stern bezeichnet und auf eine Höhe von 42–54 m begrenzt.

Gemäss RES ist also die spezifische Eignung des bezeichneten Standorts «Bahnhof Nord» für die Entwicklung eines Hochhauses über einen weiteren Planungsprozess zu klären, welcher einen umfassenden Entwicklungsperimeter betreffen sollte (siehe auch Gebietstypen Regionales Hochhauskonzept, z. B. ESP).

Der im RES ausgewiesene Standort befindet sich im Möglichkeitsraum des Regionalen Hochhauskonzepts Bern HHK. Gemäss Regionalem Hochhauskonzept Bern HHK sind innerhalb des Möglichkeitsraums Hochhäuser grundsätzlich zulässig. Die Projektplanung solcher Bauvorhaben muss gemäss regionalem Richtplan gewissen Verfahrens- und funktionalen Kriterien Rechnung tragen. Es gelten die folgenden Grundsätze:

- ▶ Es besteht ein klares Motiv für ein Hochhaus.
- ▶ Das Hochhaus ist an einem spezifischen Ort die beste von mehreren möglichen Bauformen.
- ▶ Das Hochhaus liefert einen positiven Beitrag an die Siedlungsstruktur und Lebensqualität.

Diese Stellungnahme zielt darauf ab,

- ▶ das mit dem Projekt «Werkstadthaus» vorliegende Motiv für ein Hochhaus an diesem Standort zu beurteilen,
- ▶ die zu verfolgenden Verfahrensschritte zur Prüfung der spezifischen Eignung des bezeichneten Standorts «Bahnhof Nord» für die Entwicklung eines Hochhauses zu klären und diese eventuell zu ergänzen.

Gemäss den in der Sitzung besprochenen Punkten stellen sich folgende Fragen:

1. Nutzungsvision «Werkstadthaus»

Das Q-Team beurteilte die im RES vorgenommene Eingrenzung des Möglichkeitsraums im Frühjahr 2020 als in sich stimmig und richtig. Grundsätzlich soll ein Hochhaus an diesen Standorten auch einen Beitrag an die Verdichtung dieser zentralen Stadträume leisten – im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen. Das Q-Team wies jedoch auch darauf hin, dass die im RES präsentierte Argumentationslinie des Standorts «Bahnhof Nord» breiter gefasst werden muss als nur das Kriterium eines «städtebaulichen Abschlusses/Auftakts». Es galt insbesondere, eine Nutzungsvision zu entwickeln und das Hochhaus auch aus einer Vision der Nutzungsqualität des verdichteten Raums (Zentrale Baustelle) abzuleiten.

Nutzungsvision

Die Quadrat AG hat in Abstimmung mit der Gemeinde in den letzten Monaten die folgende Nutzungsvision entwickelt und diese einem Stresstest unterzogen:

Auf der relativ kleinen Parzelle von ca. 1000 m² sollen ca. 9000 m² GF entstehen, mit dem Leitmotiv eines «Werkstadthauses» und einem sehr Ressourcen schonenden konstruktiven Ansatz, der sich an den Prinzipien von «Cradle to Cradle» orientiert.

Das Werkstadthaus soll umfassen:

- ▶ Werkstätten, in Ergänzung zu den reinen Dienstleistungsgebäuden auf den südlicheren Parzellen des Bahndamms und im Übergang zum Wohnquartier: Die bestehenden gewerblichen Zwischennutzungen sollen während zweier Jahre ausgelagert und danach wieder angesiedelt werden. Im Detail werden folgende Nutzungen beabsichtigt:
 - Schreinerei (Innenausbau läuft über diese Werkstatt) im EG,
 - Gemeinschaftswerkstätten für Bewohnerschaft und Quartier (betreut),
 - im 1. und 2. OG Digitalwerkstätten und weitere Dienstleistungen.
 Dadurch entsteht eine aus Sicht der Initiant/innen interessante Kombination von Co-Working und Fab-Labs (Handwerksaspekt).
- ▶ Wohnnutzung ab dem 6. OG bis (maximal) 18. OG Wohnen von ca. 550 m² / Regelgeschoss (total ca. 60 Wohnungen).

Mit der Wohnnutzung soll eine Quersubventionierung der Werkstätten möglich werden. Und es sollen auch gemeinschaftliche Funktionen/Räumlichkeiten in der Vertikale angeboten werden können – z. B. in einem offenen Zwischengeschoss etc.

Hauptantreiberin für den Ausdruck des neuen Hauses ist die Innovation: Beabsichtigt wird eine Vollholzkonstruktion ohne Isolation (mit Käfer-/Sturmholz) mit dem Ziel einer «Cradle to Cradle»-Zertifizierung.

Aufgrund der vorliegenden Grundlagen stellen sich aus Sicht des Q-Teams zu diesem Zeitpunkt unter anderem folgende Fragen:

Abstimmung Nutzung – Areal – Quartierkontext?

Es gilt zu vertiefen, ob sich dieser Standort, das relativ kleine Grundstück und das im RES vorgesehene Nutzungsmass in dieser Art perfekt eignen für dieses sehr innovative Produkt (Nutzungsmix und Materialität) – also für das eigentliche Motiv dieses Bauvorhabens (wirtschaftlich, stadträumlich, Quartierkontext).

Aus Sicht der Quadrat AG ist die im RES möglich gemachte Verdichtung auf 9000 m² ideal für den beabsichtigten Nutzungsmix – bei 5000 m² wäre eine Quersubventionierung schwierig und eine Erhöhung des Bauvolumens und Nutzungsmasses nicht sinnvoll im Quartierkontext. Aus Sicht der Initiant/innen ist dies der richtige Ort für ein schmales und hohes Gebäude. Gleichzeitig ist die Erschliessung zum Bahnhof ideal (Veloachse parallel zur Bahn, Buslinie auf Poststrasse).

Aus Sicht der Gemeinde kann hier mit dieser Nutzungsvision ein Punkt der Vernetzung erzeugt werden: ein lebendiger Ort in einem sehr heterogenen Quartier, der helfen wird, das Quartier zu verbinden. Dabei ist auch ein vorsichtiger Umgang nötig, damit das Projekt für die Umgebung bereichernd wird, was gerade auch durch seine relative Kleinheit möglich sein soll. Dazu sollen aus Sicht des Q-Teams:

- ▶ der Mitwirkungsprozess mit der Quartierbevölkerung und weiteren zentralen Stakeholdern schon in der heutigen Projektdefinitionsphase aufgeleitet werden,
- ▶ Anknüpfungspunkte gesucht werden zu den Projekten der öffentlichen Hand: Sanierung und Aufwertung Poststrasse, Veloverbindung Bahn.

Damit soll auch geklärt werden können, was das Vorhaben dem Quartier zurückgeben kann (Mehrwert fürs Quartier). Welche Attraktivität entsteht für das umliegende Quartier? Dies insbesondere in Bezug auf Freiräume im und ums Gebäude, Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten.

Vertiefung Wohnen?

Aus Sicht des Q-Teams ist es wahrscheinlich, dass ein relativ gehobenes, hochpreisiges Wohnen Konsequenz der Quersubventionierung und des sehr innovativen konstruktiven Ansatzes sein wird. Diesen Aspekt gilt es in den weiteren Verfahrensschritten zu klären. Welche Zielgruppen werden angestrebt?

Die Quadrat AG hegt eine Ambition des kostengünstigen Bauens, z. B. indem auf aufwendige Haustechnik verzichtet wird, damit die Erstellungs- und Betriebskosten gesenkt werden können. Die Gemeinde strebt ein Generationen durchmischtes Wohnen an.

Parkierungsstrategie?

Die Quadrat AG beabsichtigt, die Parkierung über eine gemeinschaftliche Rampe mit dem Nachbargrundstück zu regeln, welche die Tiefgarage des Baufelds bedienen würde.

Aus Sicht des Q-Teams gilt es vor dem Hintergrund der Lage am Bahnhof, des «Cradle to Cradle»-Ansatzes und der Wirtschaftlichkeit des Projekts zu überlegen, ob auf die Mehrzahl der Parkplätze verzichtet werden könnte respektive zu ihrer Kompensation innovative Mobilitätsformen und eine gemeinschaftliche Nutzung der Parkplätze der angrenzenden Parzellen mit Büronutzung möglich wäre.

2. Werkstattverfahren

Die Quadrat AG und die Gemeinde beabsichtigen, in den folgenden Monaten ein Werkstattverfahren durchzuführen mit folgender Zielsetzung:

- ▶ Prüfen, ob die Aufgabe lösbar ist (Ausschliessen möglicher «Killer»-Kriterien, «Match» zwischen Nutzungsvision und Rahmenbedingungen des Baufelds),
- ▶ Erarbeiten einer Machbarkeit in einem weiteren städtebaulichen Kontext und Klären, ob der Standort tatsächlich richtig ist für ein höheres Gebäude,
- ▶ Entwickeln eines Programms des Studienauftrags.

Dies soll in Absprache und mit dem Q-Team erfolgen.

Das Werkstattverfahren soll eine gewisse Planungssicherheit schaffen und bildet die Basis einer anschliessenden UeO auf der Parzelle. Diesem Verfahren soll dannzumal ein Studienauftrag nachgeschaltet werden mit Architektenteams, die in den Bereichen «Cradle to Cradle» und «Holzhochbau» Erfahrung mitbringen.

Das Q-Team erachtet es als denkbar, dass die Rahmenbedingungen, die im RES vorgegeben werden, nochmals überprüft werden (bei gleichbleibendem Nutzungsmass). Dabei soll auch die Gebäudehöhe noch einmal überprüft werden können. Der Innovationsgehalt des Projekts ist dabei durchaus ein «Plus», um den Status eines gesicherten Hochhausstandorts zu erzielen. Diesbezüglich ist es wichtig, dass eine direkte Koppelung entsteht zwischen dem innovativen Motiv/Produkt, das durch die Quadrat AG vorgestellt wird, und dem Planungsprozess. Die städtebauliche Machbarkeit und damit die Legitimation des Hochhausstandorts sind nicht unabhängig zu sehen von der Nutzungsvision.

Zielvorstellungen für das Werkstattverfahren

Das Q-Team verweist nochmals darauf, dass das Werkstattverfahren insbesondere klare Antworten auf die oben genannten Grundsätze des Regionalen Hochhauskonzepts liefern muss: klares Motiv für ein Hochhaus, an einem spezifischen Ort die beste von mehreren möglichen Bauformen sowie positiver Beitrag an die Siedlungsstruktur und Lebensqualität.

Das Q-Team empfiehlt,

- ▶ im Rahmen des Werkstattverfahrens eine Aktualisierung der Gesamtbetrachtung des Entwicklungstreifens zwischen Poststrasse und Geleisen vorzunehmen – das Areal hat dabei eine Scharnierfunktion im Quartier und ist nicht nur Abschluss des Bahndamms,
- ▶ Varianten für den Verlauf / die Führung des Velowegs (Führung entlang der Bahn oder Abbiegen Richtung Moosweg?) sowie die Aufwertung der Poststrasse mit in die Betrachtungen einzubeziehen,
- ▶ Prüfung sämtlicher gesetzlicher Rahmenbedingungen wie z. B. Störfall SBB, Immissionen etc., die relevant für das vorgesehene Nutzungskonzept des Gebäudes sind,
- ▶ Antworten zur Mobilität und Parkierungssituation aufzeigen (auf privatem Grundstück sowie mögliche Synergien mit öffentlichem Raum),
- ▶ einen grösseren Betrachtungssperimeter zu bearbeiten durch den Einbezug der Nachbarschaft: Einflussmöglichkeiten auf Sockelnutzungen etc.,
- ▶ qualitätssichernde Kriterien anzudenken – die Kopplung der innovativen Nutzungsvision an die Sinnhaftigkeit des Hochhausvorhabens bedingt eine Auseinandersetzung mit qualitätssichernden Kriterien in den Folgeverfahren,
- ▶ im Werkstattverfahren mit einem Stadtmodell zu arbeiten.

Grundlage und Ausgangspunkt des Werkstattverfahrens sind die +/- 9000 m² GF.

3. Weiteres Vorgehen

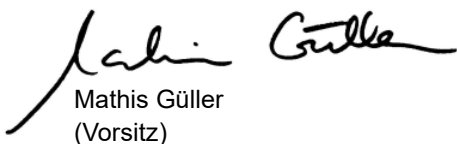
Insgesamt beurteilt das Q-Team das vorgeschlagene Werkstattverfahren als in sich stimmig und richtig:

- ▶ **Werkstattverfahren:** Herbst 2021 – Frühjahr 2022
- ▶ **Folgetermin mit dem Q-Team:** Anfang 2022

Freundliche Grüsse

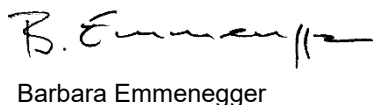
Qualitätsteam Regionales Hochhauskonzept Bern

Stimmberechtigte Mitglieder des Q-Teams:


Mathis Güller
(Vorsitz)

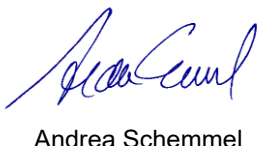

Franz Romero


Andreas Schönholzer


Barbara Emmenegger


Hans Naef

Nicht stimmberechtigtes Mitglied des Q-Teams:


Andrea Schemmel