

Per E-Mail an:  
Dan Hodler, Quadrat AG  
Thomas Iten, Gemeindepräsident Ostermundigen  
Magdalena Wiesmann, Gemeindeplanerin Ostermundigen  
Res Wyss-Oeri, Panorama AG

Bern, 2. März 2022

Bereich Raumplanung  
Holzikofenweg 22  
Postfach 8623  
3001 Bern

Telefon 031 370 40 70  
Fax 031 370 40 79

raumplanung@bernmittelland.ch  
www.bernmittelland.ch

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

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

Wie an der Sitzung vom 22. Februar 2022 vereinbart, lassen wir Ihnen die Aussagen des Q-Teams bezüglich des Werkstattverfahrens «Werkstadthaus», Ostermundigen Bahnhof Nord, schriftlich zukommen.

**Ausgangssituation** (siehe auch Stellungnahme September 2021)

Im Rahmen des RES O'mundo ist eine «Eingrenzung» möglicher Entwicklungsräume für Hochhäuser vorgenommen worden. Diese Eingrenzung stützt sich unter anderem ab auf eine Testplanung im Raum «Zentrale Baustelle 3 – Bahnhof», die auf der Parzelle der Quadrat AG Bebauungsvarianten mit einem Hochhaus aufzeigt.

Der Standort «Bahnhof Nord» wurde im RES mit einem nicht gefüllten Stern bezeichnet – Möglichkeitsraum neues Hochhaus, Standort zu prüfen – und auf eine Höhe von 42–54 Metern 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).

Das Q-Team wies im Frühjahr 2020 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 gilt insbesondere, eine Nutzungsvision zu entwickeln und das Hochhaus aus einer Vision der Nutzungsqualität des verdichteten Raums (Zentrale Baustelle) abzuleiten.

**Werkstattverfahren 2021/2022**

Die Quadrat AG und die Gemeinde haben in den letzten Monaten ein Werkstattverfahren durchgeführt, mit folgender Zielsetzung (siehe Stellungnahme September 2021):

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

Das Werkstattverfahren soll eine gewisse Planungssicherheit schaffen und bildet die Basis einer beabsichtigten Überbauungsordnung auf der Parzelle (Planungsvereinbarung mit Gemeinde als Ziel). Grundlage und Ausgangspunkt des Werkstattverfahrens sind die +/- 9000m<sup>2</sup> GF.

Diesem Verfahren soll dannzumal ein Qualitätssicherungsverfahren (begleiteter Studienauftrag) nachgeschaltet werden, mit Architektenteams, die im Bereich «Cradle To Cradle» und Holzhochbau Erfahrung mitbringen (Variante A, Stand September 2021), oder aber mit einem einzelnen Bearbeitungsteam im Dialogverfahren (Variante B, Vorschlag Februar 2022).

### **Stellungnahme September 2021**

Die Stellungnahme des Q-Teams vom September 2021 enthielt folgende Schlussfolgerungen:

- ▶ Aktualisierung der Gesamtbetrachtung des Entwicklungstreifens zwischen Poststrasse und Geleisen. Das Areal hat dabei eine Scharnierfunktion im Quartier und ist nicht nur Abschluss des Bahndamms.
- ▶ Bearbeiten eines grösseren Betrachtungsperimeters durch den Einbezug der Nachbarschaft: Einflussmöglichkeiten auf Sockelnutzungen etc.
- ▶ Einbeziehen von Varianten für den Verlauf/Führung des Velowegs (Führung entlang der Bahn oder Abbiegen Richtung Moosweg?) sowie Aufwertung der Poststrasse.
- ▶ 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).
- ▶ Dabei können auch die Rahmenbedingungen, die im RES vorgegeben werden, nochmals überprüft werden (bei gleichbleibendem Nutzungsmass). Dabei soll auch die Gebäudehöhe nochmals überprüft werden können. Diesbezüglich ist es wichtig, dass eine direkte Koppelung entsteht zwischen dem innovativen Motiv/Produkt, was durch die Quadrat AG vorgestellt wird, und dem Planungsprozess. Die städtebauliche Machbarkeit und damit die Legitimation des Hochhausstandorts ist nicht unabhängig zu sehen von der Nutzungsvision.
- ▶ Aufgleisen des Mitwirkungsprozesses schon in der heutigen Projektdefinitionsphase (siehe dazu auch die Sicht der Gemeinde, dass mit dieser Nutzungsvision hier ein Punkt der Vernetzung ins Quartier erzeugt werden soll, ein lebendiger Ort in einem sehr heterogenen Quartier, der hilft, das Quartier zu verbinden, und für die Umgebung bereichernd ist). → *Eine Mitwirkung mit der Nachbarschaft ist am Laufen (Auftrag Gecko).*
- ▶ Suchen von Anknüpfungspunkten zu den Projekten der öffentlichen Hand: Sanierung Poststrasse, Veloverbindung Bahn.

Die neu vorliegende Stellungnahme, aufgrund der Sitzung vom 22. Februar 2022 erstellt, zielt darauf,

- ▶ den Zwischenstand der Untersuchungen des Werkstattverfahrens zu würdigen,
- ▶ Hinweise auf noch zu klärende Fragen zu geben
- ▶ sowie auch die zu verfolgenden Verfahrensschritte der Qualitätssicherung für die Entwicklung des Projekts «Werkstadthaus» aufzuzeigen.

Gemäss den in der Sitzung besprochenen Punkten und aufgrund der vorliegenden Grundlagen stellen sich aus Sicht des Q-Teams zu diesem Zeitpunkt folgende Fragen:

### **1. Stand Machbarkeitsstudie «Werkstadthaus»**

---

Die Zielsetzungen der Machbarkeitsstudie werden wie folgt umschrieben:

- ▶ Gemischte Nutzung
- ▶ Nachhaltigkeit
- ▶ Wirtschaftlichkeit

Folgende Zwischenresultate wurden präsentiert:

- ▶ Das Werkstadthaus wird u. a. verstanden als «Ergänzung von quartierdienlichen Nutzungen im Raum Bern».
- ▶ Die Hypothese der Testplanung 2019 (nördlicher Auftakt Bahnhofquartier durch ein Hochhaus) wird erweitert auf «ein Volumen von 60 Metern Höhe, welches eine Landmark setzt und eine Umlenkung ins Ortszentrum schafft».
- ▶ Die Hypothese von rund 9'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche erweist sich zum heutigen Stand als stabil.
- ▶ Öffentlichkeit in den ersten 6–7 Geschossen, mit evtl. einem ganz offenen Geschoss im Übergang zu den oberen Wohngeschossen.
- ▶ Schaffen eines transparenten EG und halböffentlichen/öffentlichen Bereichs in den ersten Obergeschossen.
- ▶ Weitestgehend in Holzbau angedachte Struktur, mit raumhaltiger Fassadenschicht, mit dem Ziel der Realisierung eines Low-Tech-Gebäudes.
- ▶ Beabsichtigt wird eine Öffnung des Aussenraums im nördlichen Bereich, evtl. Führung des Langsamverkehrs über einen neuen öffentlichen Raum in der Verlängerung der Poststrasse.
- ▶ Ein möglicher Verzicht der SBB auf das Geleise 6 erlaubt eventuell eine Ausweitung des Aussenraums Richtung Damm.
- ▶ Parkplatznachweis: Rund 20 PP in einem UG möglich, ein übergeordnetes Mobilitätskonzept ist zu entwickeln mit den benachbarten Liegenschaften.

## 2. Motiv und Bauform: Nutzungsvision und spezifische Hochhaustypologie

---

Aus Sicht des Q-Teams zeigen die heute präsentierten Zwischenresultate einen zu «klassischen» typologischen Ansatz auf, der einem eigentlichen Wohnhochhaus mit eingefügten Sockelgeschossen gleicht. Es soll an diesem Standort kein «kleiner BäreTower» entstehen. Die Typologie des Gebäudes stimmt nicht mit seinem primären Nutzungszweck überein.

→ *Eine Bebauungsstrategie mit Hochhaus an diesem Standort muss sich direkt ableiten lassen aus seiner innovativen Nutzungsvision und seinem eigentlichen Motiv (gemäss Hochhauskonzept). Die Nutzungsvision «Werkstadthaus» ist an diesem Standort gemäss der Stellungnahme des Q-Teams vom September 2021 das primäre Argument zur Validation der höheren Bebauungstypologie.*

Eine Loskoppelung der angestrebten Nutzungsvision von der gewählten Bauform und deren Organisation würde als kritisch betrachtet (Loskoppelung der innovativen Sockelgeschosse von den oberen Wohngeschossen? Werkstatt-/Ateliernutzung zu wenig präsent?). Es soll kein Hochhaus entstehen, welches lediglich in den unteren Geschossen eine innovative Nutzungskomponente beinhaltet (Wohnhochhaus mit Werkstattsockel).

→ *Der mit dem «Werkstadthaus» verfolgte innovative Nutzungsansatz soll sich also insbesondere auch in der Typologie des Gebäudes abzeichnen. Arbeiten und Wohnen sollen nicht getrennt gedacht werden, sondern sich von unten bis oben vermischen («New Work»).*

Das Q-Team stellt zudem die Frage der Kompatibilität des präsentierten Ansatzes mit dem Ziel des preisgünstigen Wohnens / Mehrgenerationenwohnens: Widerspruch mit Quersubventionierung? Wer wohnt dort?

→ *Darauf achten, dass die Notwendigkeit zur Quersubventionierung nicht dazu führt, dass man unter diesen Rahmenbedingungen den innovativen Ansatz, der mit dem «Werkstadthauskonzept» verfolgt wird, verliert.*

Aus Sicht des Q-Teams soll daher ein einfacher typologischer Ansatz verfolgt werden, wobei das Gebäude als Ganzes das Werkstadthaus ausstrahlt, z. B. mit einem grösstmöglichen Footprint, wodurch eine Reduktion in der Höhe geprüft und angestrebt werden könnte?

→ *Es gilt aus Sicht des Q-Teams, die Gebäudetypologie von innen nach aussen zu entwickeln, unter Ausreizung des Spielraums des Schattenwurfs, so niedrig wie möglich, als möglichst kompakter Baukörper (Identität «Werkstadthaus», städtebauliche Integration, Wirtschaftlichkeit).*

## Schlussfolgerung Bauherr und Gemeinde

Dan Hodler unterstreicht, «dass es im Kern ums Werkstadthaus geht.»

Beabsichtigt werden folgende Zielsetzungen:

- ▶ ein edler Rohbau und Voll-Holzbau mit einer sehr multifunktionellen Struktur, die verändert werden kann in der Zeit
- ▶ grosszügige flexible Raumhöhen: Werkstätten 4–5 m, Wohngeschosse 2,8–3 m, relativ flexibel in der Nutzung, individueller Ausbau durch Mieter/innen, mit Anleitung der Betreiber/innen der Werkstätten
- ▶ Vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit (Werkstätten müssen zahlbar sein), soll ein Low-Tech-Bau mit sehr simpler Gebäudetechnik entstehen.
- ▶ raumhaltige Fassaden (siehe Greentower in Wabern)
- ▶ Kein Wohnhaus: Innovation geht bis ins oberste Geschoss, und die Bewohner/innen werden eine gewisse Affinität mit den Werkstätten haben müssen.

Aus Sicht der Gemeinde soll an diesem Standort, wenn möglich «kein einziger Einstellhallenplatz realisiert werden, da in der Nachbarschaft Potenzial vorhanden ist». Aus Sicht des Q-Teams gilt es, die Parkierungsstrategie im nächsten Schritt zu vertiefen, vor dem Hintergrund der Lage am Bahnhof, des «Cradle To Cradle»-Ansatzes und der Wirtschaftlichkeit des Projekts.

### 3. Schlussfolgerung und weiteres Vorgehen

---

Das Q-Team weist nochmals darauf hin, dass die Abrundung des Werkstattverfahrens insbesondere klare Antworten auf die Grundsätze des Regionalen Hochhauskonzepts liefern müssen (klares Motiv und Nachweis für ein Hochhaus an einem spezifischen Ort als die beste von mehreren möglichen Bauformen sowie positiver Beitrag an die Siedlungsstruktur und Lebensqualität aufzeigen).

Insgesamt ergeben sich aus Sicht des Q-Teams und aufgrund des präsentierten Zwischenstands des Werkstattverfahrens folgende Schlussfolgerungen:

- ▶ **Die Nutzungsvision ist an diesem Standort das eigentliche Motiv, um den im RES vorgesehenen Spielraum für die Realisierung eines Hochhauses zu sichern.**
- ▶ **Gleichzeitig können die Untersuchungen bisher nicht überzeugen, dass der im RES vorgesehene Spielraum nicht ausreicht, um dieses innovative Bauvorhaben zu ermöglichen.**
- ▶ Zudem bestehen aus städtebaulicher Sicht (auf Basis der präsentierten Unterlagen und des Modells) Zweifel an der Eignung dieses Standorts für ein 60 m hohes Hochhaus. Eine Erweiterung des im RES vorgesehenen Spielraums muss einen klaren und ausgewiesenen Mehrwert erzielen können.

**In diesem Kontext regt das Q-Team dazu an, am nächsten Workshop eine gewisse Bandbreite von Lösungsvorschlägen vergleichen zu können, wobei das Projekt von «innen nach aussen» entwickelt werden soll. Es gilt, mindestens 3 Varianten zu entwickeln, die Lösungen zu den verschiedenen offenen Fragen aufzeigen.**

Im Sinne eines Stresstests (siehe dazu z. B. die im Projekt Weyermannshaus West durchgeführten Untersuchungen) gilt es, für das Projekt kritische Fragen im Prozess nicht nach hinten zu verschieben (in die Qualitätssicherung der Projektierungsphase), sondern bereits in dieser Projektvorbereitungsphase/Werkstattverfahren abzuklären. Dabei handelt es sich unter anderem um folgende Aspekte:

- ▶ Durchentwickeln des Konzepts Werkstadthaus «von unten bis oben» und «von innen heraus»
- ▶ Weiterführen der Überlegungen zum Edlrohbau/Nutzungs-Flexibilität und entsprechender Geschosshöhen
- ▶ Möglichkeitsraum der Lösungen bezüglich des Schattenwurfs
- ▶ Parkierungs- und Mobilitätsstrategie und Ansprüche der Behörden, mit dem Ziel einer maximalen Reduktion des Angebots im Zusammenspiel mit der Nachbarparzelle
- ▶ Aussenraumstrategie/Verlagerung Spielflächen, Anlieferung etc.
- ▶ Maximale bauliche Ausnutzung des Perimeters resp. Baufelds.

Dabei gilt es auch (im Sinne der Hinweise der Stellungnahme vom September 2021), die Gesamtbetrachtung des Entwicklungstreifens zwischen Poststrasse und Geleisen zu aktualisieren. Das Areal hat eine Scharnierfunktion im Quartier und ist nicht nur Abschluss des Bahndamms (Bearbeiten eines grösseren Betrachtungsperimeters durch den Einbezug der Nachbarschaft). In Anbetracht der zentralen Frage der Ausnützung des sehr kompakten Areals gilt es auch, Varianten für den Verlauf/Führung des Velowegs und die Aufwertung der Poststrasse in die Überlegungen einzubeziehen.

Aus Sicht des Q-Teams wäre es zudem sinnvoll, dass sich die Gemeinde an diesen vertiefenden Abklärungen der Standortevaluation für die Realisierung eines Hochhauses finanziell mitbeteiligt, dies auch im Hinblick auf eine allfällige Fördermöglichkeit dieses Innenentwicklungsprojekts durch das Programm Sein+ des AGR.

#### 4. Ausblick auf das Qualitätssicherungsverfahren

---

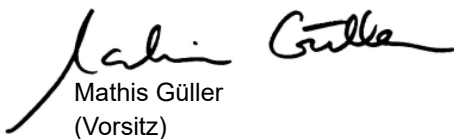
Die Projektträgerin skizziert für die Projektierungsphase einen Prozess, der im Hinblick auf die Qualitätssicherung dieses aussergewöhnlichen Projekts und seiner Nutzungsvision eine starke Begleitung und den kontinuierlichen Dialog mit allen beteiligten Akteur/innen benötigt. Es stellt sich dabei aus Sicht der Projektträgerin die Frage, ob ein klassisches Varianzverfahren, wie dies in der letzten Sitzung vorgeschlagen wurde, zielführend ist. Oder ob die Weiterentwicklung durch ein einziges Bearbeitungsteam erfolgen kann/soll im Rahmen eines qualitätssichernden Dialogverfahrens.

Das Q-Team bezweifelt, dass ein qualitätssicherndes Verfahren mit einem Bearbeitungsteam (mit anschließender intensiver Begleitung, wie dies beim BäreTower gehandhabt wurde) das richtige Verfahren ist. Qualitätssichernde Verfahren bezwecken unter anderem, den richtigen Projektpartner zu finden (Verständnis dafür, was der Bauherr will, Erfassen der Nutzungs- und Nachhaltigkeitsvision, Haltung) und nicht per se ein definitives Projekt zu küren. Reicht diesbezüglich eine bezahlte Präqualifikations-Phase, um damit ein einzelnes Bearbeitungsteam zu küren? Auch sind die Kosten eines intensiven Dialogverfahrens nicht unbedingt geringer als diejenigen eines Varianzverfahrens.

Das Q-Team empfiehlt daher, einen Studienauftrag unter 3 bis 4 interdisziplinären Teams (die sich für diese spezielle Aufgabe qualifizieren) vorzuziehen und in der Folge mit dem Siegerteam im Sinne eines Dialogverfahrens weiter zusammenzuarbeiten. Die Projektidee und die Nutzung müssen dabei immer im Vordergrund stehen. Auch wäre abzuklären, inwiefern sich die Gemeinde an einem solchen Verfahren beteiligen könnte.

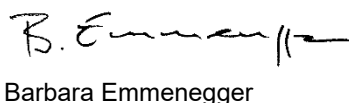
Freundliche Grüsse  
Qualitätsteam Regionales Hochhauskonzept Bern

Stimmberechtigte Mitglieder des Q-Teams:

  
Mathis Güller  
(Vorsitz)

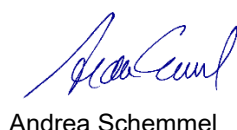
  
Franz Romero

  
Andreas Schönholzer

  
Barbara Emmenegger

  
Hans Naef

Nicht stimmberechtigtes Mitglied des Q-Teams:

  
Andrea Schemmel