

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

Bereich Raumplanung
Holzikofenweg 22
Postfach
3001 Bern

Bern, 7. April 2022

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

Wie an der Sitzung vom 1. April 2022 vereinbart, lassen wir Ihnen die Aussagen des Q-Teams bezüglich des Werkstattverfahrens «Werkstadthaus», Ostermundigen Bahnhof Nord, schriftlich zukommen.

Rückblick auf die Stellungnahme September 2021

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

- ▶ Aktualisieren 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). Zudem soll auch die Gebäudehöhe nochmals überprüft werden können. 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 von der Nutzungsvision zu sehen.
- ▶ Den Mitwirkungsprozess schon in der heutigen Projektdefinitionsphase aufgleisen (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 helfen wird, das Quartier zu verbinden, und für die Umgebung bereichernd wird). Eine Mitwirkung mit der Nachbarschaft ist am Laufen (*Auftrag Gecko*).
- ▶ Anknüpfungspunkte suchen zu den Projekten der öffentlichen Hand: Sanierung Poststrasse, Veloverbindung Bahn.

Rückblick auf die Stellungnahme Februar 2022

Die Stellungnahme des Q-Teams vom Februar 2022 enthielt folgende Schlussfolgerungen:

- ▶ Ableiten der Bebauungsstrategie mit Hochhaus aus seiner innovativen Nutzungsvision und seinem eigentlichen Motiv (gemäss Hochhauskonzept). Die Nutzungsvision «Werkstadthaus» ist an diesem Standort das primäre Argument zur Validation der höheren Bebauungstypologie.
- ▶ Vermeiden einer Loskoppelung der Nutzungsvision von der Bauform (nicht nur innovative Sockelgeschosse überlagert mit einfachen Wohngeschossen). 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 («New Work»), sondern sich bis unten und oben vermischen.
- ▶ Prüfen der Kompatibilität des präsentierten Ansatzes mit dem Ziel des preisgünstigen Wohnens / Mehrgenerationenwohnens. Die Notwendigkeit zur Quersubventionierung darf nicht dazu führen, dass man unter diesen Rahmenbedingungen den innovativen Ansatz verliert, der mit dem «Werkstadthaus»-Konzept verfolgt wird.
- ▶ Verfolgen des Ansatzes, wonach das Gebäude als Ganzes das «Werkstadthaus» ausstrahlt, und Entwickeln der Gebäudetypologie von innen nach aussen: unter Ausreizung des Spielraums des Schattenwurfs, so niedrig wie möglich, Baukörper so kompakt wie möglich.

Die vorliegende Stellungnahme zielt darauf,

- ▶ die Schlussfolgerungen des Werkstattverfahrens und die Antworten auf die Fragen der Stellungnahme vom Februar zu würdigen,
- ▶ Hinweise auf die zu verfolgenden Verfahrensschritte der Qualitätssicherung für die Entwicklung des Projekts «Werkstadthaus» zu geben.

1. Stand Machbarkeitsstudie «Werkstadthaus» und Diskussionspunkte aus Sicht des Q-Teams

Gemäss Projektträgerin verfolgt die Weiterentwicklung der Bebauungstypologie das Ziel, ein «Werkstadthaus» zu schaffen, «das von unten bis oben ein 'Werkstadthaus' sein wird».

→ *Das Q-Team unterstreicht dieses Anliegen und erachtet es als wichtig, dies in der zukünftigen Überbauungsordnung so festzulegen.*

Im Zentrum der heutigen Diskussion stehen Überlegungen zur Struktur und Höhenentwicklung. Die architektonische Gestaltung gilt es in der weiteren Projektentwicklung vertieft zu betrachten. Aus Sicht der Architekten zeigt die Variantenstudie, dass eine 54 m und 60 m hohe Bebauungsform sich vor allem dadurch unterscheiden, dass mit einem höheren Gebäude ein «differenzierteres Volumen» entstehen kann.

→ *Dabei gilt es aus Sicht des Q-Teams anzumerken, dass im Hinblick auf die heutige Sitzung keine Variante mit 9000 m² GF untersucht wurde.*

Zur Wirtschaftlichkeit des Projekts bedarf es gemäss Projektinitiant der Erhöhung der GF von 9000 m² auf ca. 10'800 m². Der im RES vorgesehene Spielraum reicht gemäss ersten Finanzierungsrechnungen nicht aus, um dieses innovative Bauvorhaben zu ermöglichen. Die vorgeschlagene Erhöhung der GF ermöglicht rund 6–8 % niedrigere Mietzinsen.

→ *Das Q-Team stellt fest, dass zwischen den beiden gerechneten Varianten auch der Mix zwischen ertragsstarken (Wohnen und Office) und weniger ertragsstarken Nutzungen angepasst wurde, wodurch die Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Zudem scheint der Kapitalisierungssatz relativ niedrig, was einen unrealistisch hohen Ertragswert ergeben kann. Dies wiederum kann allenfalls einen hohen Eigenkapitalanteil erforderlich machen. Auch gilt es zu bedenken, dass Hochhäuser in den Erstellungskosten ca. 20–30 % teurer sind als vergleichbare Objekte unter 30 m Höhe.*

Im Kern des Projekts stehen gemäss Projektträgerin ca. 35 % der Geschossflächen, die gemeinschaftlich genutzt oder für die Bewohner/innen zugänglich sind sowie einen hohen Anteil an Gewerbe, Kleingewerbe etc. aufweisen. Damit dies funktioniert, braucht es aus Sicht der Projektträgerin ergänzende Nutzungen (privater Wohnraum, Büronutzungen), die das Ganze finanziell möglich machen.

→ *Das Q-Team erachtet es als wichtig, dass diesbezüglich ein minimaler Nutzungsanteil der zentralen «Werkstadthaus»-Bausteine festgehalten wird: Der in den Wirtschaftlichkeitsrechnungen präsentierte Mix von 35/65 (ca. 35 % Gewerbe, Kleingewerbe, allgemeine Flächen, ca. 65 % Wohnen und Office) könnte als Richtgrösse gelten im weiteren Entwicklungsprozess. Es gilt, dieses Gleichgewicht sorgfältig zu bewahren, der Wohnanteil darf nicht maximiert werden.*

Die Projektuntersuchungen folgten dem Ziel, das «Werkstadthaus» «von innen nach aussen» zu entwickeln. Dabei wird das folgende Grundprinzip vorgeschlagen: Aufbauend auf einer räumlichen Holzbaustruktur soll ein «dreidimensionaler Möglichkeitsraum» entstehen, welcher die Abgabe im Rohbau, Teilausbau, Vollausbau ermöglicht (je nach Nutzer-Bedürfnissen) und wodurch sich das Haus auch in der Zeit weiterentwickeln lässt. Die dreidimensionale Raumstruktur ermöglicht zudem das Schaffen grosszügiger Innenräume (mehrgeschossige Raumsequenzen). Es entsteht ein «raumhaltiges Grid», auf dem in den verschiedenen Geschossen verschiedene Nutzungen stattfinden können.

Dabei sollen gemäss Projektträgerin nicht im Sockel Werkstätten und in den Obergeschossen Wohnen angeordnet, sondern auf jedem Stock Möglichkeiten angeboten werden, Wohnen, Aussenraum, Werkstätten, Ateliers zu durchmischen, ganz im Sinne eines modularen Systems. Die Werkstätten mit grossen Maschinen werden in den Erdgeschossen / unteren Geschossen angeordnet (4,5 m Raumhöhe). Die übrigen Geschosse weisen eine Raumhöhe von minimal 3,2 m auf, was ein Arbeiten, Gewerbe oder auch Fablab erlaubt.

Ziel ist es, ein reines Holzhaus in Massivholz zu bauen und dabei auch einen grossen Anteil an Sturmholz, Käferholz, verblautes Holz etc. zu verwenden.

Das Landschaftskonzept sieht vor, die Böschungsbegrünung entlang des Gleiskörpers weiterzuführen und deren ökologische Bedeutung zu stärken. Die Führung der Veloroute bleibt im Moment unklar.

→ *Aus Sicht des Q-Teams sollte diese Veloroute über die Poststrasse geführt werden.*

Auf dem Nachbargrundstück ist gemäss Rahmen des RES in Zukunft eine Aufstockung mit einem Leichtbau möglich (maximal drei zusätzliche Geschosse). Ein Weiterdenken beider Grundstücke als Ensemble wäre mittelfristig möglich, das Werkstatthaus muss aber auch ohne diese Aufstockung sinnvoll und möglich sein.

Die Einstellplätze sollen entweder in einer eigenen Einstellhalle – unter Mitbenutzung der Einfahrtsrampe des Nachbargrundstücks – oder aber mittels einer Mitbenutzung der bestehenden Parkplätze im Nachbargebäude zur Verfügung gestellt werden.

→ *An dieser Stelle wird durch das Q-Team auf die Schlussfolgerungen der letzten Sitzung verwiesen: 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.*

Im Kanton Bern kann in Ausnahmesituationen an zentralen Orten vom 2-Stunden-Schatten abgewichen werden. Das AGR hat diesbezüglich bestätigt, dass es sich hier um einen zentralen Ort handelt, und vorgeschlagen, den 4-Stunden-Schatten als massgebend zu hantieren.

Bezüglich der benötigten 600 m² an Spielfläche läuft die Untersuchung, ob hier eine Dispensierung für die Spielflächen erhalten werden kann. Dies scheint zumindest «technisch» möglich durch Nähe der Spielflächen der Schule Mösli und der Absicht der Realisierung einer dritten Allmend.

2. Motiv und Bauform: Nutzungsvision und spezifische Hochhaustypologie

Aus Sicht des Q-Teams hat die erfolgte Überarbeitung viel an Qualität gewonnen und stecken die heute präsentierten Zwischenresultate einen klaren Rahmen für eine Weiterbearbeitung ab und geben Antworten zu den folgenden im Februar aufgeworfenen Fragen:

- ▶ des Ableitens der Bebauungsstrategie/-form aus der Nutzungsvision,
- ▶ des Abzeichnens des innovativen Ansatzes in einer spezifischen Bebauungstypologie und
- ▶ des Entwickelns dieser Typologie von innen nach aussen.

Die Bebauungstypologie wird als dreidimensionale Raumstruktur gedacht, die mit unterschiedlichen Nutzflächen gefüllt wird. Dabei entsteht die notwendige Differenziertheit und Kleinmassstäblichkeit der Gebäudetypologie am Übergang der dichten Bebauung entlang des Bahndamms zum kleinteiligen Wohnquartier. Die städtebauliche Integration wird zudem erzielt durch eine Abstufung der Gebäudehöhen (gestaffelter Abschluss) und einer Bezugnahme zum Kontext über tiefere Traufhöhen. Mit diesem Ansatz kann vermieden werden, dass Assoziationen an ein grossstädtisches Hochhaus entstehen. Der Standort des «Werkstadthauses» hat eine Scharnierfunktion: Dem Ziel einer Verzahnung mit dem Quartier wird mit dem präsentierten typologischen Ansatz Rechnung getragen.

→ Die innovative Nutzungsvision ist somit an diesem Standort das eigentliche Motiv, um den im RES vorgesehenen Spielraum für die Realisierung eines Hochhauses zu sichern.

→ Das Q-Team erachtet es als wichtig, dass bei den zentralen «Werkstadthaus»-Bausteinen ein minimaler Nutzungsanteil festgehalten wird (siehe z. B. den präsentierten Mix von ca. 35 % Gewerbe, Kleingewerbe, Gemeinschaftsflächen, ca. 65 % Wohnen und Office) und als Richtgrösse gilt im weiteren Entwicklungsprozess.

3. Gebäudehöhe und Nutzungsdichte: ein nachzuweisender Mehrwert

In der Variantenstudie wurden verschiedene Hochhaustypologien untersucht, die den in der Testplanung vorgegebenen Rahmen (max. 9000 m² GF und maximal 54 m Gebäudehöhe) alle überschreiten, einerseits betreffend der Geschossfläche und zum Teil auch der Höhenentwicklung. Dadurch ist kein Vergleich mit einer den Spielraum des RES berücksichtigenden Variante des «Werkstadthauses» möglich (siehe auch Stellungnahme vom Februar und die Absicht, dass der Baukörper «so niedrig und so kompakt wie möglich» zu gestalten ist). Die vorliegenden Untersuchungen können aus Sicht des Q-Teams auch nicht abschliessend beantworten, ob der im RES vorgesehene Spielraum nicht ausreicht, um dieses innovative Bauvorhaben zu ermöglichen.

Gemäss den in der Sitzung besprochenen Punkten und aufgrund der vorliegenden Grundlagen ergeben sich aus Sicht des Q-Teams folgende Schlussfolgerungen zur Höhenentwicklung und Nutzungsdichte. Dabei wurde berücksichtigt, dass eine Erweiterung des im RES vorgesehenen Spielraums einen klaren und ausgewiesenen Mehrwert erzielen muss (siehe Stellungnahme vom Februar 2022). Diesbezüglich sollen folgende Spielregeln und Gestaltungsfreiheiten festgehalten werden:

→ 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: wie z. B. Werkstätten, Gemeinschaftsflächen/Begegnung/Sharing, Terrassen, Öffentlichkeit etc. Dabei soll ein Maximum von bis zu 20 % Mehrflächen GF möglich sein.

→ Die im RES vorgesehen maximale Gebäudehöhe von 54 m soll als «durchschnittliche Gebäudehöhe» verstanden werden können. Ein beschränkter Teil des Baukörpers kann diese Referenzhöhe auf bis zu max. 60 m Höhe überschreiten, bei einer äquivalenten Reduktion des Gebäudevolumens unter dieser Referenzhöhe (z. B. im Übergang zum Quartier). 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.

Diese Freiheiten im Sinne eines dreidimensionalen Baufelds mit Spielregeln sollen in einem massgeschneiderten Folgeverfahren vertieft werden.

4. Übergreifende Freiraumgestaltung

Gemäss den vorliegenden Grundlagen der Freiraumgestaltung ergeben sich zum heutigen Zeitpunkt aus Sicht des Q-Teams klare Defizite, die diesem Standort und seiner Scharnierfunktion nicht gerecht werden. Dies betrifft unter anderem:

- ▶ den Status und die Gestaltung der Poststrasse,
- ▶ die Führung der übergeordneten Veloroute (heute entlang Bahndamm, idealiter Integration in Poststrasse),
- ▶ die Konsolidierung der landschaftlichen und ökologischen Bedeutung des Bahndamms,
- ▶ die Einbindung der strategischen Unterführung in ein Aussenraumkonzept.

➔ Aus Sicht des Q-Teams sollte parallel zum Verfahren «Werkstadthaus» ein übergeordnetes Freiraumkonzept entwickelt werden. Das Q-Team 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/Führung des Velowegs sowie die Aufwertung der Poststrasse in die Überlegungen einzubeziehen.

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 Betrachtungssperimeters durch den Einbezug der Nachbarschaft).

5. 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 benötigt und es erfordert, mit allen Akteur/innen im Dialog zu bleiben.

Es stellt sich dabei aus Sicht der Projektträgerin die Frage, ob:

- ▶ (Variante 1) ein klassisches Varianzverfahren zielführend ist (Vorteil: Ideenvielfalt)
- ▶ oder aber (Variante 2) die Weiterentwicklung im Rahmen eines qualitätssichernden Dialogverfahrens durch das bestehende Bearbeitungsteam erfolgen kann.

Aus Sicht des Q-Teams sind beide Varianten denkbar. Aufgrund der Überarbeitung und der daraus resultierenden städtebaulichen, architektonischen und strukturellen Potenziale sieht das Q-Team 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 erscheint es hingegen sinnvoll, die Möglichkeit eines «Design-Teams» zu prüfen und weiter zu verfolgen (anstelle eines einzelnen Lead-Architekten). Die Spezifität der Aufgabe (einzigartige Nutzungsvision, Massivholzbau, «Cradle to Cradle») bietet sich an, Synergien zu suchen und in einem «Design-Team» verschiedene spezifische Expertisen (zum Konzept des «Werkstadthaus») und Ideen einfließen zu lassen. Die Selektion eines Partner-Architekturbüros mit solchen spezifischen Qualifikationen könnte zum Beispiel mittels einer Präqualifikation über Ideenskizzen erfolgen.

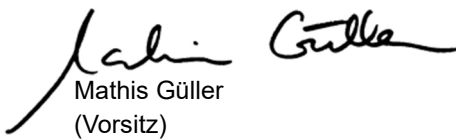
Im Falle eines qualitätssichernden Dialogverfahrens schlägt das Q-Team zwei Phasen der Prozessbegleitung vor:

- ▶ Phase 1: Definieren und Festigen der «Eckpfeiler» der Nutzungsvision und Bebauungstypologie des «Werkstadthauses» mit Beizug des Q-Teams: zwei bis drei Sitzungen
- ▶ Phase 2: Begleitung ab Vorprojekt durch maximal zwei Vertreter/innen des Q-Teams.

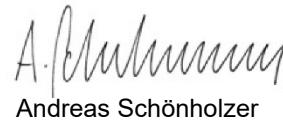
Freundliche Grüsse

Qualitätsteam Regionales Hochhauskonzept Bern

Stimmberechtigte Mitglieder des Q-Teams:


Mathis Güller
(Vorsitz)


Franz Romero


Andreas Schönholzer


Hans Naef

Entschuldigt: Barbara Emmenegger, Andrea Schemmel