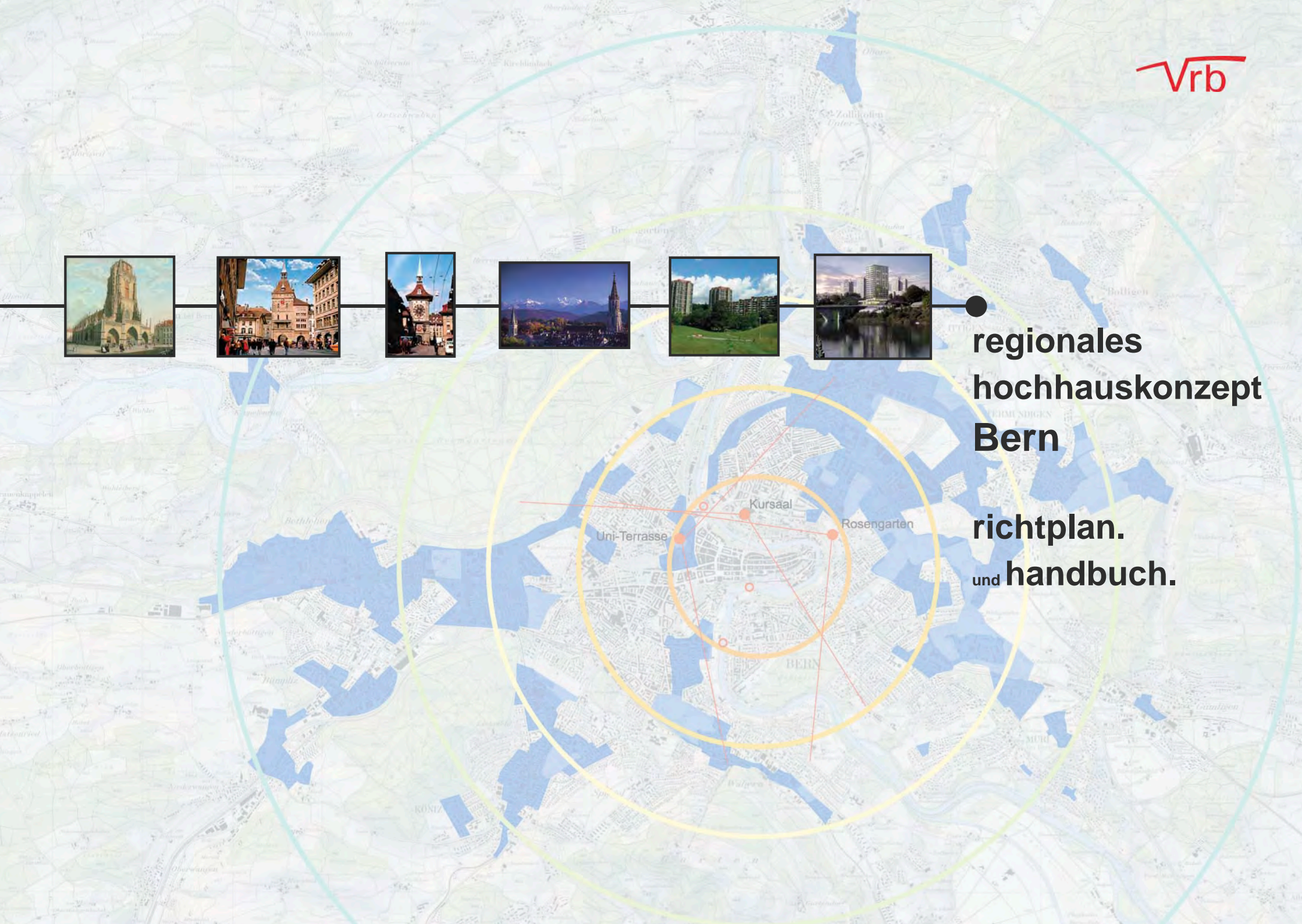




**regionales
hochhauskonzept
Bern**

**richtplan.
und handbuch.**

Uni-Terrasse
Kursaal
Rosengarten





Bern - 4. Februar 2009

im Auftrag von:

VRB Verein Region Bern und den Gemeinden
Bern, Köniz, Ittigen, Ostermundigen, Wohlen
Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

Autoren:

Güller Güller
Mathis Güller, Michael Güller
Stefan Frieztzsche, Luiz Santos
www.ggau.net

synergo
Walter Schenkel
www.synergo.ch

und Inputs von

Lora Nicolaou, DEGW, London UK
Patrick van der Klooster, AIR-Architectuur Instituut Rotterdam, NL

Inhalt

Richtplan

Richtplankarte

Richtplantext

Handbuch

Gebrauchsanleitung

9 Gebietstypen

Perimeter

- 1) Möglichkeitsraum
- 2) Ausschlussraum
- 3) Eventualraum

Spielregeln

- 1) Verfahren
- 2) Qualitätskriterien

Exkurs

- 1: *Definition Hochhaus*
- 2: *Regionales Qualitätsteam*
- 3: *Mitwirkung*
- 4: *Integraler Masterplan-Prozess*
- 5: *Quartier-Branding*

Die Region Bern hat ein schweizweit einzigartiges Erbe an Hochhäusern aus den 50er bis 70er Jahren, insbesondere am 'Stadttrand', am Übergang zur Kulturlandschaft.

1972, Schweizer Fernsehen, in "Heute Abend in . . .":

Werner Vetterli aus dem Gäbelbach: «Kaninchenstall», «Käfighaltung», «Bunker»

2007, NZZ, in "Städtische Schweiz – Gen Himmel strebend":

"Einst verteufelt und verbannt, ist das Hochhaus in der Schweiz wieder en vogue... Die Renaissance des Wohnturms geht einher mit dem Verschwinden der 'A-Stadt' - alt, arm, arbeitslos, auszubildend oder ausländisch. Das Leben im neuen Hochhaus ist nicht mehr ein Wohnen im Sozialbau, sondern ein Residieren mit Aussicht."

"Hochhäuser gehören in den städtischen Raum"

Waren Hochhäuser bis Ende der 70er Jahre aufgrund ihrer Masse vor allem 'Stadttranderscheinungen', so werden heute andere, wieder 'städtischere' Anforderungen an den Standort von Hochhäusern gestellt. Dies widerspiegelt einerseits eine sich wandelnde Nachfrage des Marktes, und andererseits die Chancen, die durch die Bauform Hochhaus für die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Stadtkörpers entstehen können - Stichwort Siedlungsentwicklung nach Innen, Umstrukturierung und Imageverbesserung, Qualität des öffentlichen Raumes, oder Verdichtung an mit dem OeV gut erschlossenen Standorten.

Hochhäuser werden in Zukunft in der Region Bern

Einzelerscheinungen bleiben.

Im Gegensatz zu den Wachstumsjahren der 50er bis 70er Jahre ist das regionale Hochhauskonzept also weder Teil einer Verdichtungsstrategie, noch bildet es das Fundament einer Stadtentwicklungsstrategie oder einer grossangelegten Stadterweiterung.

Hochhäuser haben das Potential, einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Stadt(entwicklung) der Region Bern zu leisten.

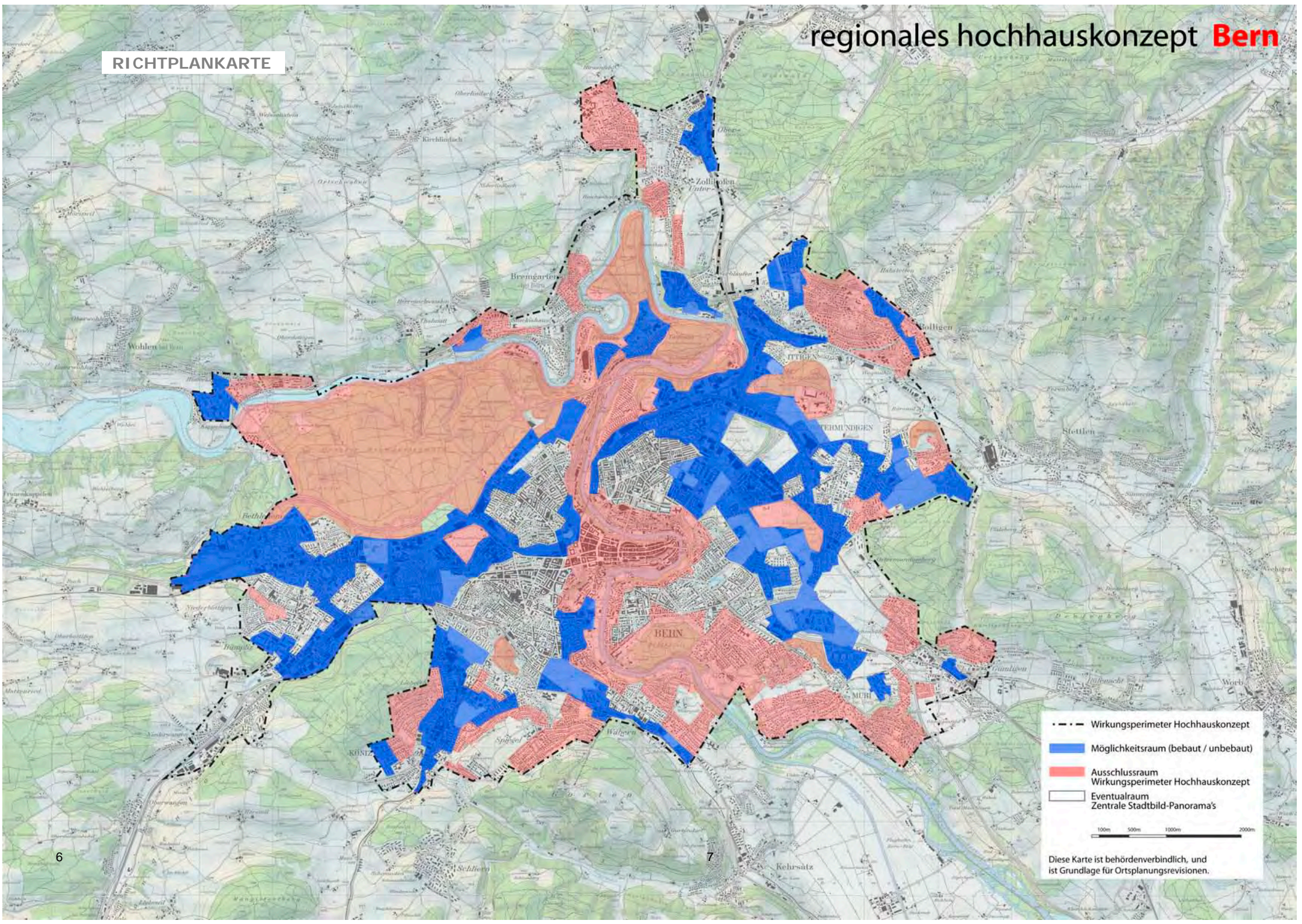
Ein Hochhaus ist nicht als Solitär (sog. Landmark), sondern immer nur in Relation zu seinem Kontext sinnvoll (oder nicht). Ein Hochhaus kann dann eine andere Qualität ermöglichen.

Das Hochhauskonzept für die Region Bern befasst sich damit, welche Aufmerksamkeit und langfristige Sorgfalt im Umgang mit Hochhausplanungen notwendig ist, und welche offensichtlichen oder verborgenen Möglichkeiten und Chancen sich durch einzelne Hochhausprojekte für die Region Bern ergeben können.

**regionales
hochhauskonzept
Bern**

richtplan.

RICHTPLANKARTE



- - - Wirkungsperimeter Hochhauskonzept
 - Möglichkeitsraum (bebaut / un bebaut)
 - Ausschlussraum
Wirkungsperimeter Hochhauskonzept
 - Eventualraum
Zentrale Stadtbild-Panorama's
- 100m 500m 1000m 2000m

Diese Karte ist behördenverbindlich, und ist Grundlage für Ortsplanungsrevisionen.

RICHTPLANTEXT

1. Zweck

Der Richtplan verfolgt das Ziel der Erhaltung eines hohen Standards für Hochhäuser in der Region Bern. Mit dem Richtplan werden die Spielregeln für die Initiierung, Steuerung, Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten behördenverbindlich festgelegt. Die in Bezug auf konkrete und lokal benennbare Standorte nötigen Präzisierungen liegen im Handlungsspielraum der Gemeinde. In Ergänzung zur kantonalen Gesetzgebung (art. 22, Ziff. 3) setzt der Richtplan Qualitäts- und Verfahrenskriterien fest, deren Anwendung es erlauben, dass an einem lokal benennbaren Standort die beste von allen untersuchten Bauformen realisiert wird.

Zentral ist das Anwenden des Handbuchs durch die zuständigen Behörden und das Durchführen von planungs- bzw. projektbezogenen Folgeverfahren. Dabei werden der VRB und die zuständigen Behörden durch das bei Bedarf einzuberufende Qualitätsteam unterstützt.

2. Grundsätze

Das Hochhaus gehört in den städtischen Raum, auch Stadtkörper genannt. In der Region Bern bleiben Hochhäuser aber Einzelercheinungen. Sie leisten einen positiven Beitrag an die nachhaltige Stadtentwicklung.

3. Konzept

Inhaltliches

Der Richtplan besteht aus Richtplankarte und Richtplankarte, ergänzt mit einem Handbuch mit den Parametern für den Umgang mit Hochhäusern und dem Faltplan zur Illustration der Gebietstypen. Der im Richtplan definierte Wirkungssperimeter umfasst den zusammenhängenden heutigen Stadtraum. Der Wirkungssperimeter

setzt sich aus dem Möglichkeits-, dem Eventual- und dem Ausschlussraum zusammen. Im Möglichkeitsraum sind Hochhäuser besser geeignet als in anderen Gebieten. Im Eventualraum sollen Hochhäuser zwar im Ausnahmefall möglich sein, müssen aber höheren Verfahrens- und Qualitätsanforderungen genügen. Im Ausschlussraum sind Hochhäuser nicht erlaubt.

Die Perimeter der Möglichkeits- und Eventualräume dienen zusammen mit den Gebietstypen und den Qualitätskriterien der Standortevaluation und Initiierung von Hochhausprojekten.

Für die Beurteilung von Hochhäusern im Rahmen der baurechtlichen Verfahren gelten für den Möglichkeits- und Eventualraum die Einpassung ins Ortsbild ins Siedlungs- und Nutzungsgefüge, die Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr, die architektonische Qualität, insbesondere die Schlankheit, die Einpassung und öffentliche Zugänglichkeit des Erdgeschosses, die Lösung der Parkplätze sowie der nachhaltige Bau und Betrieb.

Prozedurales

Die Gemeinden informieren den VRB frühzeitig über allfällige Hochhausvorhaben und unterstützen die Arbeit des Qualitätsteams. Dieses setzt sich aus neutralen Fachpersonen und Vertretern des VRB zusammen und hat eine Beratungsfunktion in entsprechenden Verfahrens- und Qualitätsfragen. Die zuständigen Behörden berücksichtigen im Rahmen der baurechtlichen Entscheidungen die Empfehlungen des Qualitätsteams. Der VRB unterhält ein Monitoring und passt das Hochhauskonzept bei Bedarf an.

Die von den zuständigen Behörden eingeleiteten und begleiteten Verfahren umfassen neben den baurechtlich vorgeschriebenen Verfahren in der Regel eine Standortevaluation (städtebauliche Machbarkeit), eine breite Mitwirkung (insbesondere informelle Verfahren) und ein qualifiziertes Verfahren.

4. Festsetzungen

Der Richtplan enthält drei Festsetzungen:

Festsetzung 1:

Die Gemeinden wenden das Handbuch „Regionales Hochhauskonzept Bern“ an. Mit der Umsetzung der entsprechenden Qualitäts- und Verfahrenskriterien kann im Sinne eines hohen Standards für Hochhäuser in der Region Bern zweckmässig gesteuert und koordiniert werden.

Festsetzung 2:

Die Richtplankarte mit dem Wirkungssperimeter sowie dem Möglichkeits-, Eventual- und Ausschlussraum ist behördenverbindlich und ist Grundlage für Ortsplanungsrevisionen. Für die Ergänzung des Wirkungssperimeters resp. die Anpassung der Räume ist ein ordentliches Richtplanänderungsverfahren erforderlich.

Festsetzung 3:

Im Rahmen der lokalen Richt- und Nutzungsplanung legen die zuständigen Behörden bei Bedarf innert nützlicher Frist (spätestens in Zusammenhang mit der nächsten Ortsplanungsrevision) die nötigen Präzisierungen der Entwicklungsräume für Hochhäuser fest (Möglichkeits- und Eventualräume). Dabei sind insbesondere auch bestehende Grundlagen, wie das ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz), kantonales Bauinventar, etc., zu berücksichtigen. Der Ausschlussraum kann im lokalen Verfahren nicht reduziert werden.

Die Gemeinden können im Rahmen ihrer Richt- und Nutzungsplanung diese Räume strikter handhaben. Eine Lockerung ist hingegen nur über das im Hochhaushandbuch skizzierte regionale Verfahren möglich. Dem VRB kommt die Aufgabe zu, die Anwendung des Handbuches zu überprüfen sowie zwischen den Interessen zu koordinieren und zu vermitteln.

**regionales
hochhauskonzept
Bern**

handbuch.

GEBRAUCHSANLEITUNG

Das regionale Hochhauskonzept beantwortet folgende Fragen:

Wo besteht grundsätzlich die Möglichkeit ein Hochhaus zu realisieren, und warum? → *Gebietstypen / Perimeter und Räume*

Welche Gestalt sollten diese Entwicklung(en) haben um einen 'positiven' Beitrag an die Siedlungsstruktur der Region Bern zu liefern, und wie können sie im spezifischen städtischen Kontext integriert werden? → *Qualitätskriterien*

Wie sollen diese Entwicklung(en) eingeleitet, begleitet und gesteuert werden, damit sie einen Mehrwert bedeuten können für Quartier, Gemeinde und Region? → *Verfahren / Qualitätsteam*

Das regionale Hochhauskonzept formuliert übergeordnete **Spielregeln** für die Initiierung, Steuerung, Planung und die Beurteilung von einzelnen Hochhausprojekten. Ziel ist, dass kommunale, regionale und kantonale Entscheidungsträger ihre **Entscheidungen koordinieren** und private sowie öffentliche Akteure für eine **qualitative Entwicklung** sensibilisiert werden. Das Hochhauskonzept unterstützt die generelle Standortevaluation durch die Gemeinden (*Motiv*) und die regionale Qualitätssicherung konkreter Bauvorhaben. Es gelten die folgenden **Grundsätze**:

1. Was ein Hochhaus ist, wird im Baugesetz definiert.
2. Die Räume gemäss Richtplankarte, sowie die im Handbuch definierten Gebietstypen und Perimeter dienen der Standortevaluation und Initiierung von Hochhausprojekten (aktive Steuerung).
3. Die Gemeinden verfeinern im Rahmen ihrer Richt-/Nutzungsplanung den sog. Möglichkeitsraum und Ausschlussraum für Hochhäuser unter Anwendung der Gebietstypen und Qualitätskriterien.
4. Die im Handbuch aufgeführten Qualitätskriterien und Verfahren werden durch die zuständigen Behörden stufengerecht und verbindlich angewendet.

5. Die im Handbuch formulierten Verfahrens- und Sachziele gelten sowohl für die Evaluationsphase wie auch für die nachgelagerten Planungs-, Projektierungs- und Realisierungsphasen.
6. Das Hochhauskonzept unterstützt die konzeptionelle und fallspezifische Festlegung von Zuständigkeiten und nötigen Verfahren auf Stadt-, Gemeinde-, Regions- und Kantonebene.
7. Das Hochhauskonzept unterstützt das stufengerechte, auf den jeweiligen Gebietstyp und auf das konkrete Vorhaben angepasste Informations- und Kommunikationskonzept für die Öffentlichkeit und andere betroffene und interessierte Kreise.
8. Das Hochhauskonzept geht davon aus, dass frühzeitig ergänzende Mitwirkungsverfahren die Evaluations- und Planungsphase positiv unterstützen und zu quartier-, gemeinde- und regionsgerechten Lösungen führen (siehe Exkurs). Es gilt dazu neben der Prüfung von physischen und räumlichen Aspekten von Hochhäusern auch sozialräumliche und identitätsstiftende Faktoren wie Quartierstruktur und -image in die Beurteilung miteinzubeziehen. Hochhäuser müssen für alle Betroffenen einen nachhaltigen Mehrwert bedeuten.
9. Zur Unterstützung der Gemeinden in der Initiierung, Steuerung und Beurteilung von Hochhausplanungen und -projekten wird ein regionales Qualitätsteam geschaffen.

Das Hochhauskonzept setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen: Im **Handbuch** werden die wichtigsten Parameter im Umgang mit Hochhäusern zusammengefasst. Dem Handbuch ist ein **Faltplan** beigelegt, der die 9 Gebietstypen und diesbezüglich spezifische Spielregeln illustriert. Ein zusätzlicher **Atlas** mit Hintergrundinformationen ist beim VRB einzusehen.

Die **Qualitätssicherung** bei zukünftigen Hochhausprojekten ergibt sich durch das Zusammenspiel von Handbuch/Faltplan und dem regionalen Qualitätsteam.

GEBIETSTYPEN

Im städtischen Raum der Region Bern werden neun Gebiets-typen unterschieden, in denen Hochhäuser grundsätzlich denk-bar sind und wo sie Teil der Stadtentwicklungsdiskussion sein können oder sollen. Die Gebietstypen beschreiben die Räume in der Region Bern, die sich für Hochhäuser besser eignen als andere. → *Faltplan*

Dabei sind zwei Potentiale des Hochhauses für Bern zu unterscheiden:

a) Das Hochhaus kann Teil einer erwünschten Entwick-lungs-richtung eines bestimmten Gebietes sein und einen positiven Beitrag daran leisten, welcher unter Umständen mit einer anderen Bauform nicht zu erzielen wäre. Das Hochhaus muss hier also Teil einer integralen Diskussion der Entwicklung, Umstrukturierung oder Qualitätsverbesserung des Quartieres sein. Das Hochhaus muss aber nicht unbedingt Teil der letztendlich gewählten Lösung sein.

- ESP Entwicklungsplanungen
- Restrukturierungs- und Renovationsgebiete der 1950er-1970er Jahre
- Bestehende Hochhausgebiete
- Zentren und Subzentren

b) Das Hochhaus kann Teil einer die Region Bern prägenden räumlichen Struktur sein, d.h. es wird durch seine auffällige Höhe automatisch Bestandteil des die Identität der Region prägenden Stadtbildes. Entsprechende Standorte erfordern eine sorgfältige Beurteilung von Hochhäusern auf regionaler, stadtstruktureller Ebene, u.a. was ihre Höhenentwicklung, Schlankheit, Quartierverträglichkeit und Beitrag zur Qualität und Lebendigkeit des öffentlichen Raumes betrifft.

- 'Aaretalkanten'
- 'Stadtbild'
- eingewachsene Grün- und Landschaftsräume
- 'Innenstadtrand'
- 'Alleen'

Das Hochhaus ist dabei nicht a priori und selbstredend die geeignete Bauform, sondern es ist eine Möglichkeit für Bern um gewisse Stadtentwicklungs-, Umstrukturierungs- und Qualitätsverbesserungs-Aufgaben anzugehen. Zur Ausschöpfung der Chancen und Potentiale des Hochhauses für die Stadtentwicklung wird die öffentliche Hand in hohem Masse auf eine Partnerschaft mit dem Markt – als Initiator - angewiesen sein. Es gilt also die Öffentlichkeitsarbeit nicht nur auf die Bevölkerung, sondern auch frühzeitig auf den Markt auszurichten.

Nr	Gebietstyp	Handlungsspielraum
1	'Aaretalkanten' im Siedlungsgebiet <i>(siehe zB Viererfeld, Nähe Schwimmbad Wyler, Bahnhof Bern, Morillon-Gut, etc.)</i>	Die Standorte am Aaretalrand erfordern eine sorgfältige Beurteilung von Hochhäusern u.a. was die Position und Höhenentwicklung (zB Staffelung in der Tiefe) sowie die Quartierverträglichkeit (zB soziale Verdrängung) betrifft.
2	ESP Entwicklungsplanungen <i>(gemäss kant. Richtplan)</i>	Die Zweckmässigkeitsprüfung von Hochhäusern muss Bestandteil von Masterplanungen (UeO, kooperative Entwicklungsplanung) sein und mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Das Hochhaus muss nicht Teil der bevorzugten Entwicklungsplanung sein.
3	Restrukturierungs- und Renovationsgebiete der 50er-70er Jahre <i>(siehe zB Gebiet Waldeck, Ostermundigen)</i>	Das Hochhaus muss Teil einer integralen Diskussion bei Restrukturierungs- und Renovationsaufgaben dieser Quartiere sein (u.a. Imageverbesserung und Identität des Quartiers). Das Hochhaus muss aber nicht Teil der letztendlich gewählten Lösung sein.
4	'Stadtbild' <i>(Erscheinungsbild in der bestehenden Stadtstruktur)</i>	Hochhäuser im Kontext der Innenstadt (ca 2.5km Radius, vor der umgebenden Hügelkette) prägen Erscheinungsbild der ganzen Stadt und Stadtbewusstsein und erfordern eine sorgfältige Beurteilung (zB Schlankheitsregel) und Öffentlichkeitsarbeit.
5	Bestehende Hochhausgebiete <i>(siehe zB Saali, Tscharnergut, Bethlehem, Rüti, etc.)</i>	Ein Hochhaus-Neubau kann Teil einer integralen Diskussion zur Renovation bestehender Hochhausgebiete sein und dort zusätzlichen Handlungsspielraum schaffen. Der Neubau muss aber nicht Teil der letztendlich durchgeführten Gebietsrenovation sein.

Nr	Gebietstyp	Handlungsspielraum
6	Eingewachsene Grün- und Landschaftsräume <i>(Freihalte-, Erholungszonen und Agrarflächen)</i>	Standorte am Übergang zu eingewachsenen Grünräumen oder Agrarflächen im Siedlungsgebiet erfordern eine sorgfältige Beurteilung von Hochhäusern, beziehungsweise eine Evaluation u.a. betreffend ihren möglichen Beitrag zum Erhalt dieser Grünräume (bei anstehenden Entwicklungsplanungen).
7	'Innenstadtrand' <i>(heterogene Übergangszonen am Rande der Innenstadtquartiere des 19./frühen 20. Jh.)</i>	Die Standorte am Innenstadtrand erfordern eine sorgfältige Beurteilung von Hochhäusern u.a. was die Höhenentwicklung in Relation zum angrenzenden Quartier, Schlankheit und den Beitrag an die Qualität und Lebendigkeit des öffentlichen Raumes betrifft.
8	Zentren und Subzentren des städtischen Lebens	Das Hochhaus kann Teil einer integralen Diskussion zur Stärkung und Weiterentwicklung von Gemeinde- und städtischen Subzentren sein (siehe zB REK Köniz). Das Hochhaus muss aber nicht Teil der letztendlich gewählten Lösung sein.
9	'Alleen'	Die Standorte an den historischen, radialen Alleen und Stadtstrassen erfordern eine sorgfältige Beurteilung von Hochhäusern, u.a. betreffend die Geometrie des Hochhauses (Beitrag an den Strassenraum), seine Schlankheit und seinen Beitrag an die Qualität und Lebendigkeit des öffentlichen Raumes.

(Siehe hierzu auch den Faltpfad → Faltpfad)

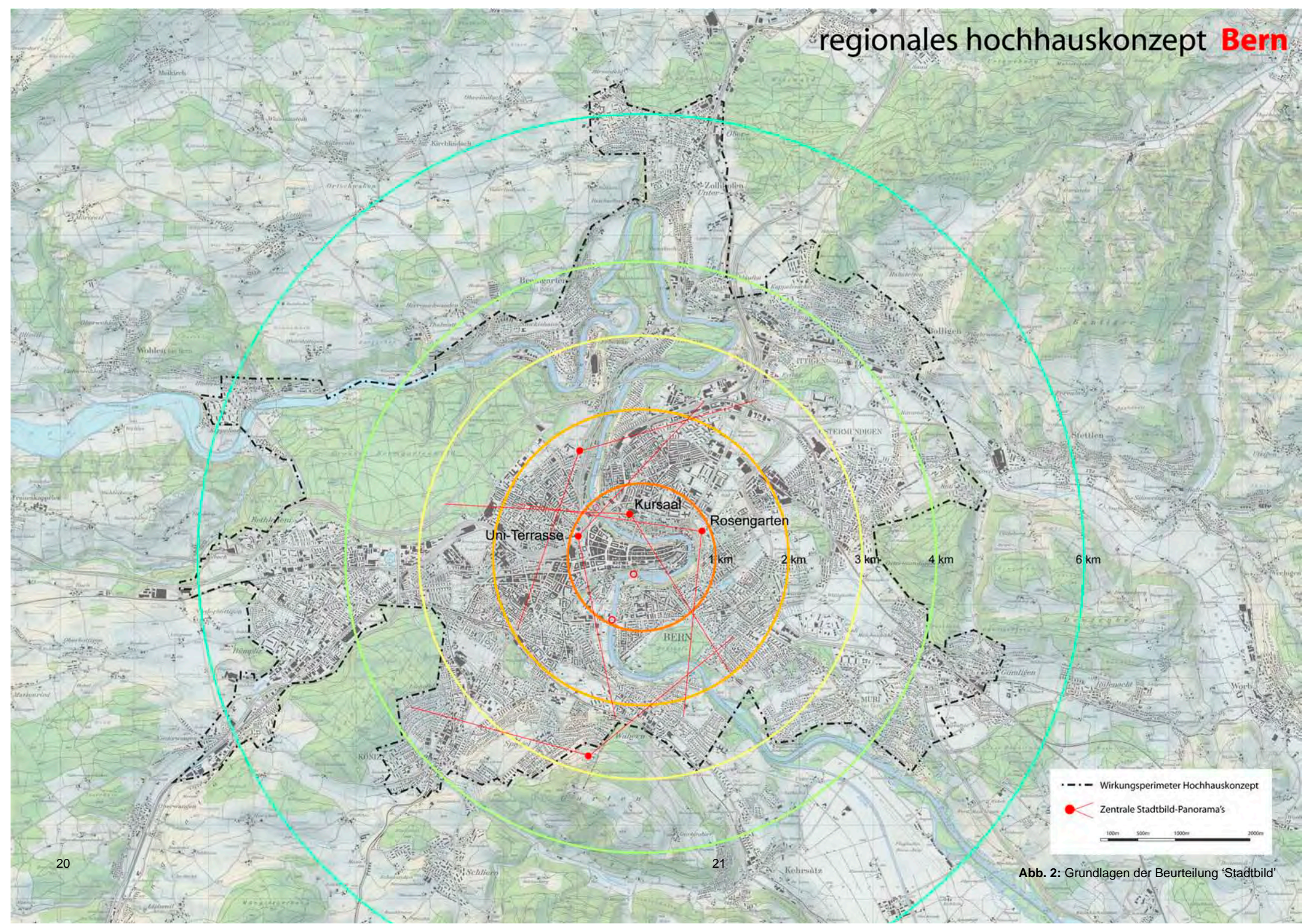


Abb. 2: Grundlagen der Beurteilung 'Stadtbild'



Wirkungsperimeter

Der Wirkungsperimeter des Hochhauskonzeptes ist in der Richtplankarte ersichtlich.

Ausserhalb des Wirkungsperimeters werden Hochhäuser als nicht sinnvoll erachtet.

Innerhalb des Wirkungsperimeters gelten folgende 3 Perimeter:

(Die Perimeter sind nicht parzellenscharf. Die nötigen Präzisierungen liegen im Handlungsspielraum der Gemeinde. Dabei sind insbesondere auch bestehende Grundlagen, wie das ISOS, kantonales Bauinventar, etc., zu berücksichtigen.)

1) Möglichkeitsraum

Der Möglichkeitsraum bezeichnet den Raum, der sich besser als andere für Hochhäuser eignet. Er ergibt sich aus der Anwendung der neun Gebietstypen (→ *Faltplan*). Hier soll/kann das Hochhaus als Bauform Teil der Stadtentwicklung-Diskussion sein. Stadtentwicklung meint dabei (Neu-)Entwicklungen und Stadtumbau in Gebieten, die sich kurz- oder mittelfristig im Wandel befinden. Das Hochhaus ist im Möglichkeitsraum Teil einer Gebietsplanung, muss aber nicht die letztendlich gewählte Lösung sein.

Im Möglichkeitsraum wird unterschieden zwischen

- einem **prioritären Raum**: Gebiete, die sich durch eine hohe OeV-Erschliessungsgüte (städtischer und regionaler öffentlicher Verkehr, ≥ Güteklasse B) und/oder durch eine hohe Versorgungsdichte an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés/ Restaurants und Kultur auszeichnen (→ *Atlas*).

- und einem diesbezüglich **nicht prioritären Raum**.

Im Möglichkeitsraum wird unterschieden nach bebauten Flächen und noch nicht bebauten Freiflächen. Letztere sind als Grünraum/Landschaftsraum für die Region Bern wertvoll, das Hochhaus könnte also nicht zuletzt langfristig zum Erhalt dieses Grünraumes einen Beitrag liefern.

Hochhäuser sind in den entsprechend bezeichneten Gebieten grundsätzlich zulässig, ihre Realisationschancen werden aber von der Durchführung gewisser (partizipativer, zT freiwilliger) Verfahren und von funktionalen Kriterien abhängig gemacht.

→ *Spielregeln*

Die Richtplankarte enthält den ‚regionalen‘ Möglichkeitsraum (siehe Richtplankarte). Er bildet die Grundlage für die weiteren Arbeiten der Gemeinden. Die Gemeinden sollen bei Bedarf im Rahmen ihrer kommunalen Richt- und Nutzungsplanung unter Anwendung der Gebietstypen den Möglichkeitsraum festlegen und darin diejenigen Gebiete ausweisen, die für sie bezüglich der Realisierung von Hochhäusern Priorität haben (→ *Fase 2*). Zur Evaluation der Zweckmässigkeit resp. des möglichen ‚positiven Beitrages‘ eines Hochhauses in diesen Gebieten wäre zu gegebener Zeit ein integraler Masterplanungsprozess, ein Branding-Prozess oder eine gezielte Standortuntersuchung sinnvoll. Diese Prozesse unterscheiden sich je nach Gebietstyp. → *Verfahren*

Es ist den Gemeinden freigestellt, den im Handbuch skizzierten ‚regionalen‘ Möglichkeitsraum in ihren Richt- und Nutzungsplanungen weiter einzuschränken.

2) Ausschlussraum



Der Ausschlussraum bezeichnet die Gebiete, die sich für die Entwicklung von Hochhäusern nicht eignen (siehe "Ausschlussraum", regionaler Richtplan):

- UNESCO Kulturerbe der Altstadt von Bern
- das Aaretalschutzgebiet
- die innerstädtischen Wälder und Freiräume (inkl. Friedhöfe)
- historische, und schützenswerte Ensembles
- homogene Einfamilienhausquartiere.

Hochhäuser sind in den entsprechend bezeichneten Gebieten ausgeschlossen und nicht bewilligungsfähig.

Den Gemeinden ist es freigestellt, dem ‚regionalen‘ Ausschlussraum in ihren Richt- und Nutzungsplanungen weitere Gebiete hinzuzufügen.

3) Eventualraum



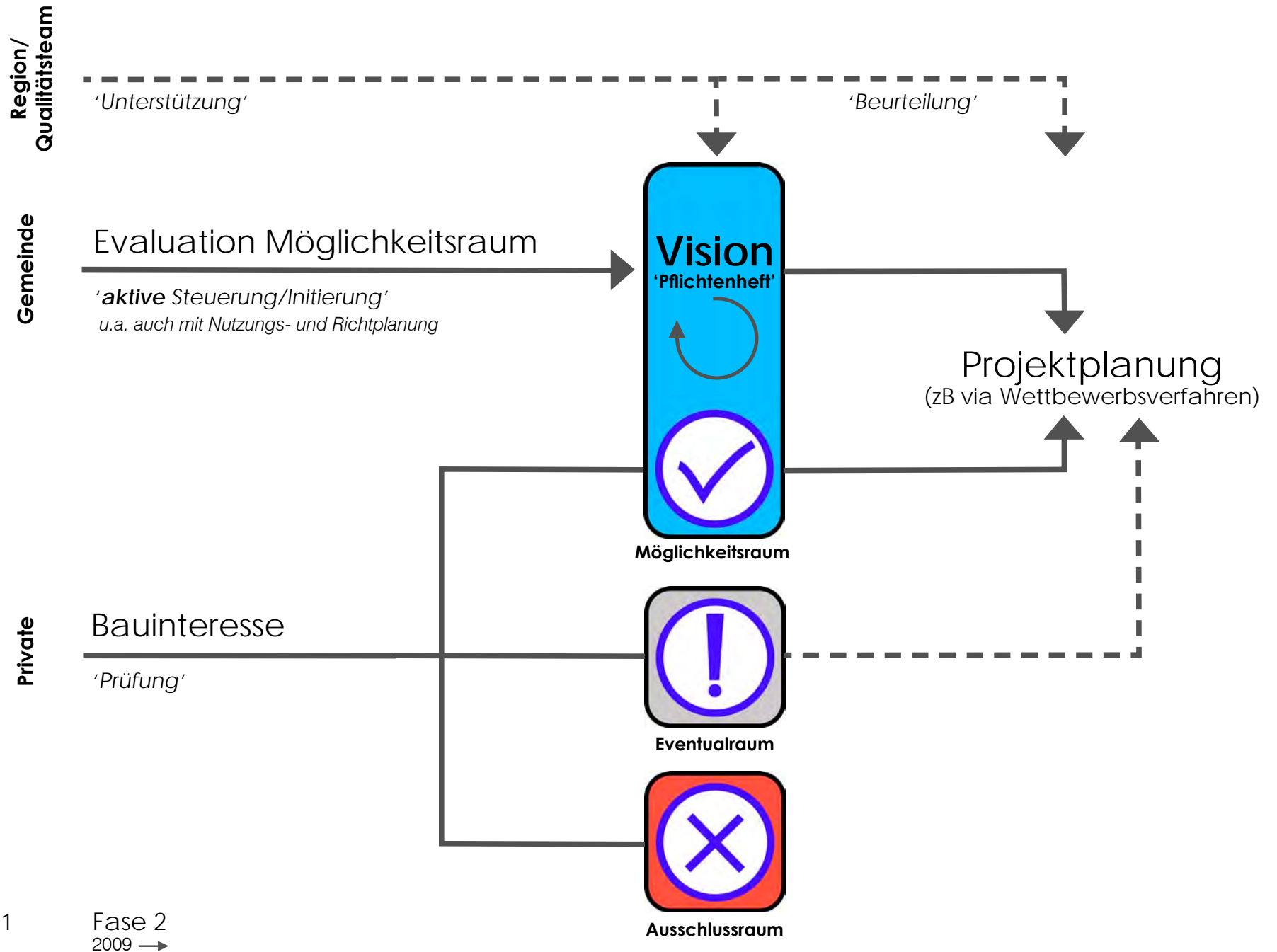
Innerhalb des Eventualraumes sind nur im Sonderfall Einzelbauvorhaben – und ausschliesslich mit höchsten Qualitätsanforderungen – möglich. Dieser Eventualraum ist bezüglich Hochhäusern als 'sehr empfindlich' einzustufen. Im Eventualraum werden Hochhausprojekte nicht aktiv initiiert und sollen nur in Ausnahmefällen (zB. im Zusammenhang mit dem Umbau bestehender Hochhäuser, dem Ersatz von Bauten an prominenter Lage mit hohem Bodenpreis, oder dem Auffüllen von Baulücken) bewilligungsfähig sein (ohne Anspruch).

Der Projektplanung solcher Einzelbauvorhaben muss zwingend eine gemeinsame Standortevaluation durch den Investor und die betroffene Gemeinde (Vorstudie) und eine Sensibilisierung sowie Mitwirkung der Öffentlichkeit vorausgehen, die der Klärung des Mehrwertes eines möglichen Bauvorhabens dienen ("Zweckmässigkeitsbeurteilung").

Für ein auf diesem Wege eingeleitetes Planungsverfahren auf einem Einzelgrundstück gelten im weiteren

- a) stringente Standortkriterien bezüglich OeV-Erschliessungsgüte (\geq Güteklasse B), Versorgungsdichte und 'Stadt-Struktur'güte' (städtebauliche Integration und Beitrag an die Quartierstruktur, zB Bevölkerung und Versorgung)
- b) höchste Qualitätsanforderungen an die architektonische Qualität und bauliche und energetische Nachhaltigkeit des Hochhauses → *Qualitätsteam*
- c) grösstmögliche Transparenz und Partizipation in den anzuwendenden Verfahren.

Richtplan
Regionales HH-Handbuch



REGIONALE SPIELREGELN

Nachhaltigkeit und Qualität kosten, sie sind aber gleichzeitig Garant dafür, dass die Lebensqualität in der Region Bern langfristig erhalten und gefestigt werden kann. Damit ein Hochhaus (1) einen nachvollziehbar 'positiven' Beitrag an bestehende bzw. sich im Umbau oder in Entwicklung befindende räumliche Strukturen der Region Bern liefern, (2) veränderten Nutzungsbedürfnissen gerecht werden sowie (3) das Image des Quartiers bzw. der Stadt 'positiv' prägen kann, werden **gemeinsame Spielregeln** festgelegt, sowohl bezüglich der eigentlichen Planungsphase (Standortevaluation/Projektinitierung und Zweckmässigkeitsbeurteilung) wie auch bezüglich der Projektierungsphase (Projektplanung/-Beurteilung und Sicherung der Ausführungsqualität) - "*steuern/beurteilen*".

Damit wird es den einzelnen Gemeinden gleichzeitig ermöglicht, die spezifischen Qualitäten und Potentiale eines Hochhauses bezüglich unterschiedlicher Stadtentwicklungsfragen zu erkennen - "*befähigen/sensibilisieren*".

Die Spielregeln umfassen zum einen die Handhabung der Qualitätskriterien, zum anderen die dafür nötigen und/oder zweckmässigen Verfahren. Das Hochhauskonzept ergänzt diesbezüglich die bestehenden, allgemeingültigen Kriterien und Verfahren auf kommunaler Ebene (siehe zB das stadtbernerische Hochhauskonzept, Ergänzung 2006 zum STEK 1995). Wir unterscheiden

1) Verfahrensrichtlinien und

2) Qualitätskriterien, welche auf gebietsspezifischen und allgemeingültigen, regionalen Indikatoren basieren.

Mit diesen Spielregeln wird garantiert, dass die Realisation und Qualitätssicherung von Hochhäusern in Zukunft Teil eines **regional koordinierten Verfahrens** ist, und dass dabei die **Qualität der Region Bern** in den Mittelpunkt gerückt wird.

Das koordinierte Vorgehen reduziert dabei das Risiko der exklusiven Erfüllung partikulärer Interessen und verhindert, dass sich die verschiedenen Gemeinden der Agglomeration Bern unter dem Druck des Marktes gegeneinander ausspielen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zwischen möglichen Bauinteressenten und den Gemeinden reduziert gleichzeitig den möglichen Projektaufwand.

1. VERFAHREN

Die regionale Koordination und Qualitätssicherung geschieht durch folgende **Grundsätze**:

1. Koordinierte und aktive Standortevaluation im Möglichkeitsraum bzw. regional koordinierte Früherfassung von Hochhausinteressen – durch Gemeinden, in Zusammenarbeit mit regionalen Gremien.
2. Abklärung der Zweckmässigkeit eines Wettbewerbsverfahrens nach SIA – zusammen mit privaten Bauinteressenten, unterstützt durch das regional anerkannte Qualitätsteam.
3. Abgestimmte Qualitätssicherung und Zweckmässigkeitsbeurteilung konkreter Projekte - unterstützt durch das regional anerkannte Qualitätsteam.
4. Abgestimmte Einleitung und Begleitung formeller und freiwilliger Verfahren – durch die zuständige(n) Behörde(n).
5. Weiterentwicklung des regionalen Handbuchs, basierend auf konkreten Erfahrungen ('Learning by doing').

Mit dem Ziel einer qualitativen und koordinierten Entwicklung muss den klassischen Verfahrensschritten der Planungs- / Bewilligungsphase eine wichtige Phase der aktiven Standortevaluation und Projektinitierung vorangeschaltet werden (*siehe auch Abb.4*). In dieser frühen Phase ist der projekt- und verfahrensbezogene Handlungsspielraum in der Regel grösser als in der Bewilligungsphase. Konkret heisst das, dass mit frühen Formen der Zusammenarbeit (mittels Vorprojekt, im 'Public private Partnership', in freiwilligen Mitwirkungsverfahren) spätere Phasen, die zunehmend durch

rechtliche Vorgaben, formelle Verfahren und Sachzwänge geprägt sind, positiv beeinflusst werden können.

Dabei können die Gemeinden auf ein informelles, regional anerkanntes **Qualitätsteam** (→ *Exkurs*) zurückgreifen und sich von ihm unterstützen lassen.

Der Planungssperimeter eines Hochhauses beschränkt sich nicht auf die Bauparzelle. Entsprechend sind die Perimeter der jeweiligen Verfahren auf das weitere Umfeld wie das Quartier, oder evt. gar die Gemeinde oder die Teilregion auszuweiten. So geht es nicht einfach darum, über die Frage ‚Hochhaus Ja oder Nein?‘ zu entscheiden, sondern auch darum, wie private und öffentliche Interessen frühzeitig verbunden werden können, damit eine Hochhausentwicklung einen 'positiven' Beitrag an die Gemeinde und damit die Region Bern liefern kann.

Das Verfahrensdesign für eine Hochhaus-/Gebietsentwicklung soll dabei nicht allein auf der Beurteilung physischer und räumlicher Wirkungen wie Architektur, Städtebau, Verkehr, Umwelt etc. aufbauen (sog. funktionale Logik). Es gilt gleichzeitig, auch normative Werte, subjektive Wahrnehmungen, Identität, Image etc. zu berücksichtigen und einzubinden (sog. emotionale Logik). Dazu dient die zweckmässige Ergänzung (1) formeller Verfahren und (2) von Wettbewerbsverfahren durch (3) freiwillige Mitwirkungsverfahren wie zB integrale Masterplanung, Quartier Branding, konsultative Informationsveranstaltung / Echoraum etc. (sog. prozedurale Logik) (→ *Exkurs*).

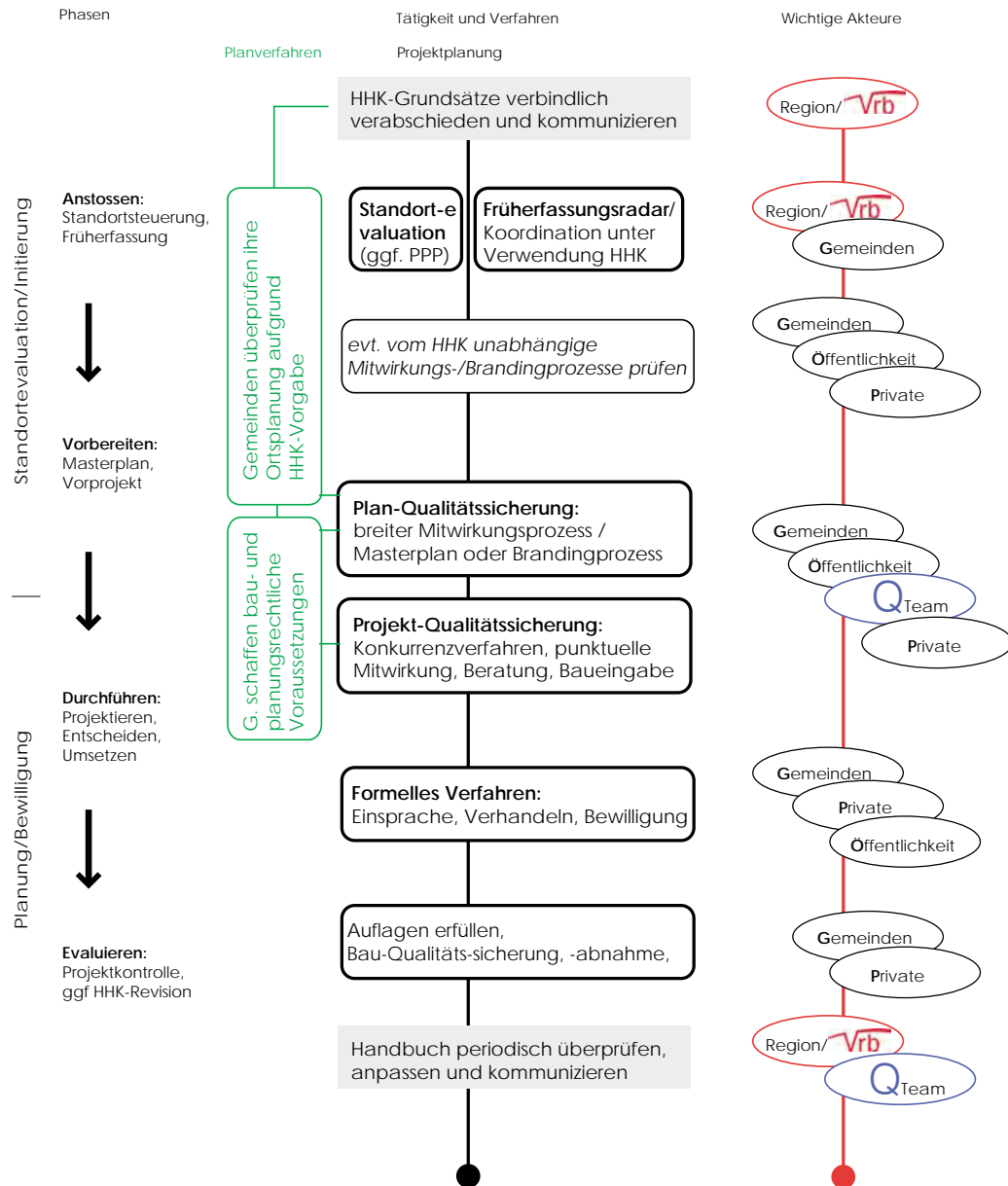


Abb. 4: Verfahrensablauf Projekt (ohne Darstellung der formellen Planverfahren)

2. QUALITÄTSKRITERIEN

Es gelten folgende allgemeine **Grundsätze**:

1. Das 'Motiv' ('Warum' anstelle von 'Warum nicht') für ein Hochhaus muss von Anfang an klar sein oder vorab im regionalen Kontext geklärt werden.
2. Das Hochhaus soll an einem spezifischen Ort die beste von mehreren möglichen resp. zu untersuchenden Bauformen sein.
3. Die Zulässigkeit von Hochhäusern soll daran gemessen werden können, ob ein Hochhaus nachvollziehbar einen 'positiven' Beitrag an die Siedlungsstruktur / Lebensqualität in der Region liefert.

Wir unterscheiden im weiteren zwischen regionalen Qualitätskriterien und gebietsspezifischen Qualitätskriterien:

Die **regionalen Qualitätskriterien** gelten unabhängig vom Standort. Sie basieren auf Erfahrungen aus der Region Bern und aus verschiedenen anderen europäischen Städten, welche in letzter Zeit vermehrt Hochhausentwicklungen erprobt haben. Daneben gelten die standardisierten Bewertungskriterien der jeweils zuständigen Behörde, die im Handbuch nicht weiter erwähnt sind.

Im Umgang mit und bei der gezielten Förderung von Hochhäusern in den unterschiedlichen Gebietstypen des Möglichkeitsraumes gelten zudem jeweils die **spezifischen Qualitätskriterien je Gebietstyp**. Sie sorgen dafür, dass sich eine spezifisch 'bernerische' Form des Hochhauses entwickeln wird. Die Qualitätskriterien sind im **Faltplan** wiedergegeben. →

Faltplan

Das Hochhaus gliedert sich in einen durch die Gemeinde frühzeitig definierten Betrachtungs-Perimeter ein.

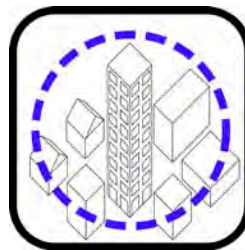
Das Hochhausprojekt berücksichtigt Klima, Ökologie und Schattenwurf.

Die Nutzung der Erdgeschosse (0-7m) hat einen hohen Öffentlichkeitscharakter (je nach Gebietstyp) und liefert einen Beitrag an die Qualität des öffentlichen Raumes in der Umgebung.

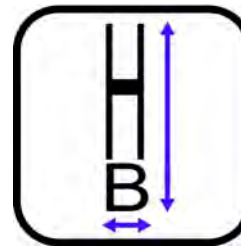
Parallel zum Hochhausprojekt wird gemeinsam ein Freiraumkonzept und ein entsprechendes öffentlich-privates Kofinanzierungsmodell erarbeitet (PPP).

Hochhausprojekte sollen einen Nutzungsmix (Mischnutzung, EG-Nutzung resp. Wohnungstypologien) aufweisen, und zum Nutzungsmix/Durchmischung im Quartier/Stadt beitragen.

Investoren erklären sich bereit in architektonische Qualität und Unverwechselbarkeit zu investieren.



Urbane Qualität



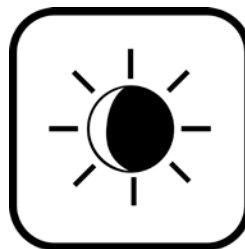
Schlankheit



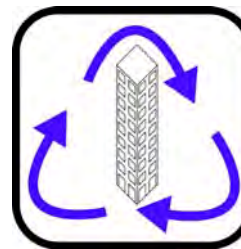
Öffentlicher Raum



Mobilität / Parkierung



Nutzungsmix



Nachhaltigkeit



Architektonische Qualität



Regionale Hochhausnummer

Das Hochhaus erfüllt spezifische Anforderungen bezüglich Schlankheit (die Relation zwischen Bauhöhe und gemitteltem Fussabdruck). Grundsätzlich gilt: Je näher beim Stadtzentrum, umso schlanker.

Die Schlankheit ist ein zentraler Indikator zur Eingliederung des Hochhauses in relevante ‚Horizonte‘, effektiver als die Beschränkung der Bauhöhe.

Der Hochhausstandort hat eine hohe regionale ÖV-Erschliessungsgüte.

Es gilt eine minimale und gleichzeitig maximale Parkplatznorm (Selbstversorgung).

Parkplätze müssen unterirdisch oder vertieft angelegt werden.

Die Konstruktion soll innovative Ansätze der nachhaltigen Bau- und Betriebsweise aufzeigen (Ökologie, Klima, Energieeffizienz und Nutzungsflexibilität).

Jedes neue (/renovierte) Hochhaus erhält eine ‚regionale Hochhausnummer‘.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 6.6.07-21.9.07

Vorprüfung vom 24.9.08

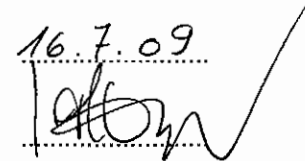
Beschlossen durch den Verein Region Bern (VRB) am

26.6.09

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Bern, den 16.7.09

Der/Die Geschäftsführer/in:



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am:

30. Juli 2009



Die doppelseitigen Illustrationen auf den folgenden Seiten dienen einer ersten bildlichen Auseinandersetzung mit einem potentiellen neuen Typus des Berner Hochhauses:

Berner Hochhaus



Tschamergut



Bethlehem



Saali

Die Berner Tradition des (Genossenschafts-)Hochhauses



Tourgare, Neuchâtel



‘Regionale’ Hochhaustypologie?

Was zeichnet ein ‘regionales’ (im Gegensatz zum metropolitanen) Hochhaus aus? Was ist ein typisch Bernerisches Hochhaus?

Wettbewerbsgebäude, Wohlen



Flat Iron Building, New York



Schlankheit

Schlankheit - und nicht etwa Höhe - ist eines der wichtigsten Kriterien der Verträglichkeit eines Hochhauses im städtischen Kontext

Vesteda Toren, Eindhoven



Torre Woermann, Las Palmas



Vesteda Toren, Eindhoven

Lebensstil

Wohnen im Hochhaus ist wieder en vogue: Die Renaissance des Wohnturms geht einher mit dem Verschwinden des Genossenschaftsimages dieser Wohntypologie. Wohnen mit Aussicht ist eine attraktive Nische im innerstädtischen Wohnungsmarkt.



Vesteda Toren, Eindhoven



Öffentlicher Raum

Öffentlicher Raum und Hochhaus sind ein und dieselbe Seite der Medaille: die Realisierung eines Hochhauses kann und muss gleichzeitig zur Belebung und attraktiven Gestaltung des Stadtraumes beitragen.



EXKURS

1: Definition Hochhaus

Der Begriff ‚Hochhaus‘ ist ein relativer Begriff und stark kontextabhängig. Hochhäuser gehören zu den besonderen Bauten und Anlagen und sind gemäss Baugesetzgebung des Kantons Bern Gebäude mit mehr als 8 über der mittleren Höhe des fertigen Terrains liegenden Geschossen, resp. höher als 30m.

Das höchste Gebäude der Region Bern ist das Berner Münster mit 101m Höhe. Ob diese Höhe überschritten werden darf, muss im Einzelfall geprüft werden.

Bautechnisch lassen sich folgende Höhenstufen unterscheiden:

- bis 60m: bautechnisch konventionell
- ab 60m: alternative vertikale Erschliessung notwendig
- ab 150m: alternatives konstruktives System notwendig.



2: Regionales Qualitätsteam

Zur Unterstützung der Gemeinden wird ein regionales ‚Qualitätsteam‘ geschaffen.

Das ‚Qualitätsteam‘ setzt sich zusammen aus Erfahrungsträgern bezüglich der Planung und Umsetzung von Hochhäusern in der Region (und evt. der Schweiz) und fachlich qualifizierten Experten (überregional). Die Zusammensetzung soll im Interesse der Kontinuität und des Aufbaus eines regionalen ‚Savoir-faire‘ relativ konstant bleiben.

Das Qualitätsteam soll früh aktiv werden und die Gemeinden beim Verfahrensdesign, bei der Planqualitätssicherung (Projektinitierung), der Projektqualitätssicherung (Projektplanung/Ausführung) und der Öffentlichkeitsarbeit/Kommunikation unterstützen können.

Ziel ist das Schaffen positiver Präzedenzfälle für die Realisierung von Hochhäusern in der Region Bern und das Lancieren einer differenzierten und kontinuierlichen Debatte über die Rolle des Hochhauses in der Entwicklung der Region.

3: Mitwirkung

Unter dem Begriff Mitwirkung verstehen wir die aktive Beteiligung von Behörden, Fachexperten, Interessensgruppen und BewohnerInnen, die von hoheitlich gefällten Entscheidungen betroffen sind. Wir unterscheiden zwischen formellen, gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkungsverfahren, die auch juristisch einforderbare Mitbestimmungsrechte enthalten können (z.B. Auflageverfahren), und frühzeitigen, freiwilligen Mitwirkungsverfahren, die bewusst gewählte Verfahren zur aktiven und möglichst frühen Beteiligung Betroffener im Sinne eines Zusatzangebotes umfassen (siehe Exkurs 4 und 5, unten). In beiden Fällen ist eine vor- wie nachgelagerte zweckmässige Öffentlichkeitsarbeit über Medien und Informationsveranstaltungen nötig.

Freiwillige Mitwirkung schafft zwar nicht a priori Legitimation der Entscheidungen, unterstützt diese aber. Sie kann auf unterschiedlichen Intensitätsniveaus erfolgen, also von einer Informationsveranstaltung (zB. 'Echoraum') bis zur aktiven Mitentscheidung in dafür geschaffenen Gefässen reichen. Mit zunehmender Intensität steigen Nutzen und Chancen der Mitwirkung, aber auch Anforderungen (Prozessmanagement) und Risiken (Enttäuschungspotential).

4: Integraler Masterplan-Prozess

Masterplanung ist in der Schweiz nicht unbedingt ein gängiger Begriff. Es gibt aber ähnlich breit angelegte Planungsprozesse (zB. Gestaltungsplan, kooperative Entwicklungsplanung, Planungsleitbild etc.), mit denen nicht allein Nutzungs- und Bauvorschriften oder konkrete Überbauungspläne angestrebt werden (-> funktionale Logik), sondern die darüber hinaus die Möglichkeit bieten, den emotionalen und prozeduralen Logiken gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund verwenden wir Masterplanung als übergeordneten Begriff.

Masterplanung ist ein gesamtheitlicher Prozess für die Planung von neuen Überbauungen oder die Renovation, Restrukturierung

und Regeneration von urbanen (Teil-)gebieten. Der Erfolg solcher Planungsprozesse wird daran gemessen, bis zu welchem Grad physisch-bauliche Vorschläge mit sozialen, ökonomischen und kontextualen Zielen und Anforderungen vereinbar sind. In diesem Sinne sollte Masterplanung negative Trends anhalten, positive Impulse und Visionen initiieren, Lebens- und Arbeitsqualitäten verbessern, langfristige Planungssicherheit schaffen, Mitwirkung und soziale Netzwerke fördern, das Gebietsmanagement optimieren und Handlungsspielräume schaffen. Ein umfassender Masterplan-Prozess erleichtert die Beurteilung, ob andere Instrumente wie ein Branding und/oder die breite Mitwirkung und Öffentlichkeitsarbeit verstärkt werden müssen oder nicht.

zB für Gebietstypen ‚ESP‘ oder ‚Innenstadtrand‘.

5: Quartier-Branding

Traditionelle, eher raumrelevante Planungsinstrumente greifen häufig zu kurz, weil sie vorwiegend auf einer funktionalen Logik basieren (physische und räumliche Aspekte wie Bau, Städtebau, Verkehr, Umwelt, etc.). Quartierentwicklung hat aber auch mit emotionaler Logik zu tun, d.h. mit normativen Werten, subjektiver Wahrnehmung, Identität und Image. Es gibt flankierende Massnahmen, so zum Beispiel das sog. ‚Quartier-Branding‘, welche diese Lücken füllen können. Im Zentrum steht die Suche und Definition einer starken Identität und – daraus abgeleitet – das Image. Das Image, Resultat eines erfolgreichen Branding-Prozesses, ist mehr als ein Marketing-Tool. Es symbolisiert jene Identität, die von den Menschen im Quartier als wahr, ehrlich und gehaltvoll wahrgenommen wird. Mit diesem Instrument kann und soll eine Imageverbesserung realisiert werden. Quartier Branding erlaubt einen langen Atem (5-10 Jahre), berücksichtigt emotionale Aspekte, und es fördert Teilnahme und Engagement.

zB für Gebietstypen ‚Renovationsgebiete der 50er-70er Jahre‘ oder ‚bestehende Hochhausgebiete‘.

- **Handbuch.** Regionales hochhauskonzept Bern
- **Faltplan.** Regionales hochhauskonzept Bern