

## Teil II

### 15.00 Mehrwert mit Hochhausprojekten

- ▶ Das Regionale Hochhauskonzept – Hochhäuser im Kontext  
Mathis Güller und Barbara Emmenegger, Mitglieder des Q-Teams Hochhauskonzept
- ▶ Hochhausprojekte im Kontext: Drei Good Practices
  - Zentrumsentwicklung Gümligen / Räumliches Leitbild Muri  
Thomas Hanke, Gemeindepräsident
  - Werkstadthaus / Räumliche Entwicklungsstrategie Ostermündigen  
Thomas Iten, Gemeindepräsident
  - EWB-Areal / ESP Ausserholligen Bern  
Mark Werren, Stadtplaner
- ▶ Kurzinterviews mit den Vortragenden und Diskussion mit dem Publikum

### Schlusswort

Jörg Zumstein, Präsident Kommission Raumplanung

16.30 **Apéro riche**

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021



179

## Hochhauskonzept und Q-Team

- ▶ Herz des HHK ist der Mehrwertgedanke
- ▶ Seit 2010 21 Projekte begleitet
- ▶ 40 Empfehlungen zu den nächsten Schritten formuliert

### Entwicklung mit Hochhaus

- In Planung
- Umgesetzt
- In Realisierung

### Entwicklung ohne Hochhaus

- In Planung
- In Realisierung

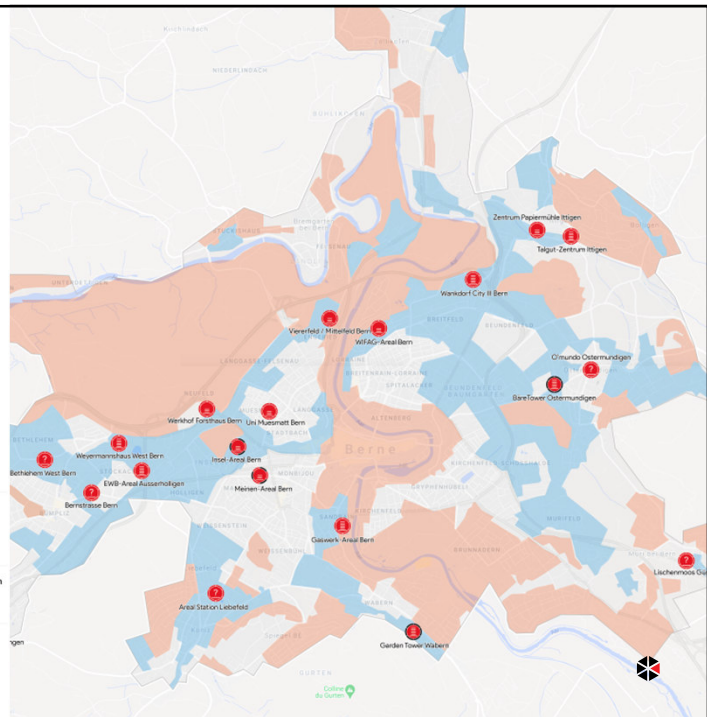
### Hochhaus-Entscheid noch offen

- In Planung

### Wirkungsbereich

- Eventualraum
- Ausschlussraum
- Möglichkeitsraum
- Perimeter

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021



180

## Das Regionale Hochhauskonzept – Hochhäuser im Kontext

Mathis Güller, Güller Güller urbanism architecture, Zürich, Rotterdam  
Barbara Emmenegger, Soziologie & Raum, Zürich

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

181

12.11.2021

## Q-Team Hochhauskonzept

### Hochhausprojekte im Kontext – das Regionale Hochhauskonzept



182

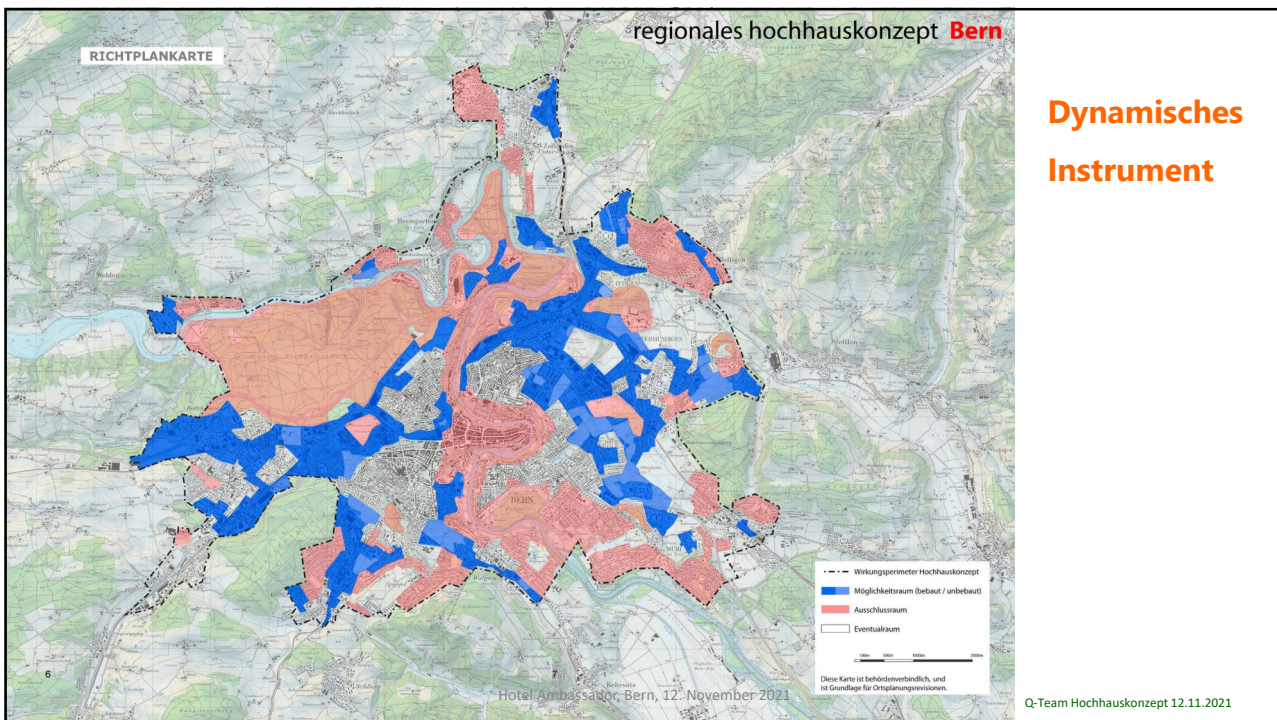
## Q-Team

- Mathis Güller (Vorsitzender)
- Barbara Emmenegger (Soziologie)
- Franz Romero (Architektur)
- Andi Schönholzer (Landschaft)
- Hans Naef (Ökonomie)
  
- Andrea Schemmel – RKBM (*nicht stimmberechtigt*)

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

183



184

## Grundsatz : „MEHRWERT für die Stadt/Gemeinden ...“

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.

Handbuch Regionaler  
Richtplan HHK

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

185

## Kontextlogik vs Objektlogik!

**Mehrwert** = positiver Beitrag zur nachhaltigen und qualitätvollen Stadtentwicklung



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*".

Handbuch Regionaler  
Richtplan HHK

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

186



## Kontextlogik vs Objektlogik!

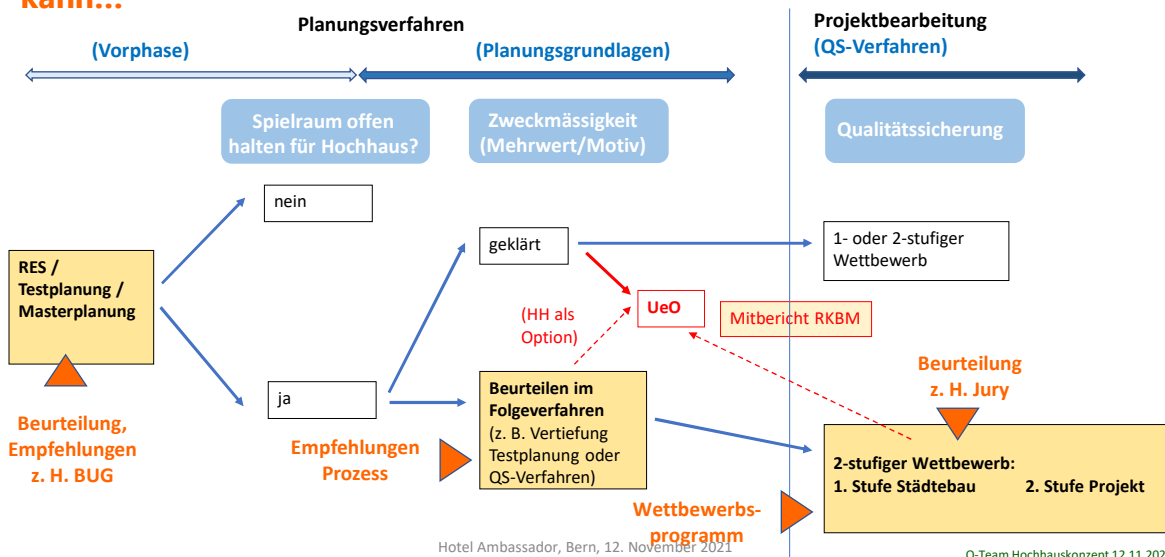
Das Hochhaus über die Hochhausfrage hinaus denken  
und in einen städtebaulichen Kontext setzen



Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

187

## Verfahrenskriterien und Einbezug Q-Team, wo Mehrwert reflektiert werden kann...



188

## Die Frage des Mehrwerts als „Leitmotiv“!

- ... Im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen, der Stadtreparatur: ein „Miteinander Entwickeln unserer Stadt“
- ... Das Hochhaus als „dynamisches“ Bauvorhaben, welches über seine Parzelle hinausstrahlt und in eine Wechselwirkung mit seinem städtischen Umfeld tritt
- ... Mit dem Ziel, das Objekt selber zu verbessern und vor allem auch an die Quartier- und Stadtentwicklung beizutragen
- ... D. h. mit dem Quartier funktional und sozial im Austausch stehen: "dem Quartier etwas geben!"

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

189

## Qualitätskriterien: Hochwertige, beispielhafte Lösung...

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.

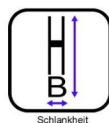
Parallel zum Hochhausprojekt wird gemeinsam ein Freiraumkonzept und ein entsprechendes öffentlich-privates Kofinanzierungsmodell erarbeitet (PPP).

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



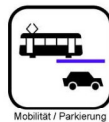
Schlankeit

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

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



Öffentlicher Raum

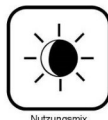


Mobilität / Parkierung

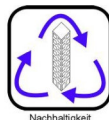
Der Hochhausstandort hat eine hohe regionale ÖV-Erschliessungsgüte.

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

Parkplätze müssen unterirdisch oder vertieft angelegt werden.



Nutzungsmix



Nachhaltigkeit

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



Architektonische Qualität



Regionale Hochhausnummer

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


Handbuch Regionaler Richtplan HHK

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

190


**... und Mehrwert für BewohnerInnen und das Umfeld**

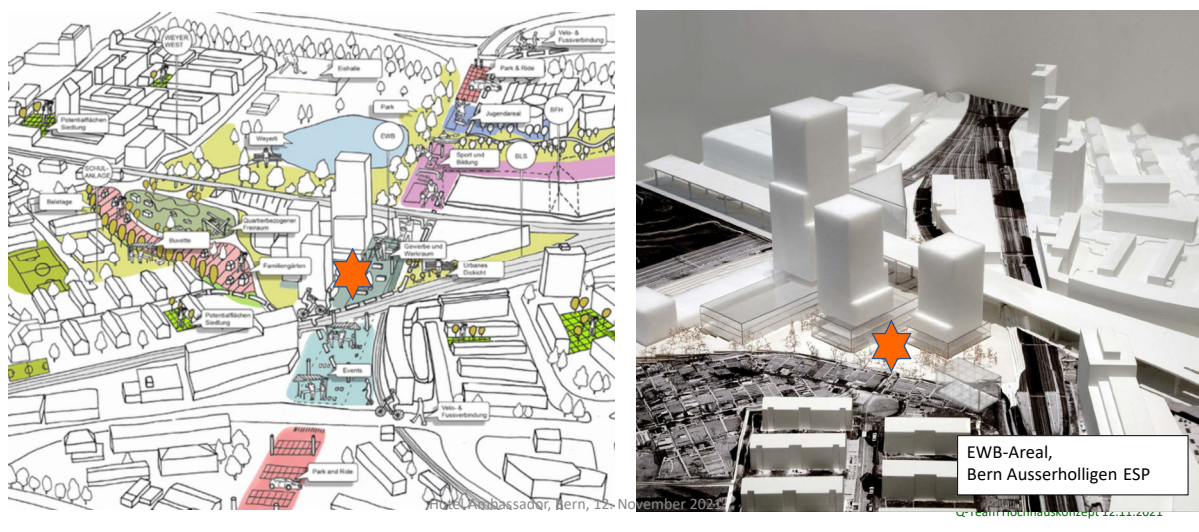
z. B. Schaffen von öffentlichem Raum bei Innenentwicklung 



191

**... und Mehrwert für BewohnerInnen und das Umfeld**

z. B. Durchmischung und öffentliche Nutzung an Scharnierstellen im Stadtraum 



192



### ... und Mehrwert für BewohnerInnen und das Umfeld



z. B. Erhalt von identitätsstiftenden Bauten (und produktiven/kreativen Nutzungen)



Hotel-Ambassador, Bern, 12. November 2021

Weyermannshaus West,  
Bern Ausserholligen ESP

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

193

### ... und Mehrwert für BewohnerInnen und das Umfeld

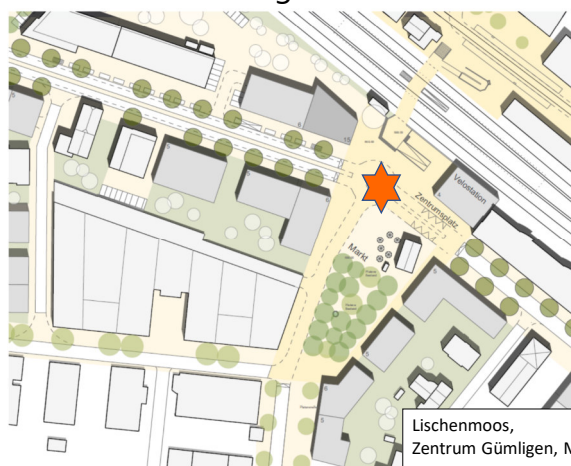
z. B. Antwort auf Wohnungspolitik / spezifische Zielgruppen

z. B. Schaffen von öffentlichem Raum bei Innenentwicklung



- Definition der Nutzung und Nutzergruppen, in Abstimmung mit den Zielsetzungen der Gemeinde bezüglich prioritärer Zielgruppen
- Einbettung in die unmittelbare Umgebung, insbesondere den umliegenden öffentlichen Raum, Beitrag an die Platzgestaltung im Bahnhofsumfeld
- Attraktivität und Organisation des Erdgeschosses: Nutzung, vermeiden von anonymen Erdgeschosszonen

Hotel-Ambassador, Bern, 12. November 2021



Lischenmoos,  
Zentrum Gümligen, Muri

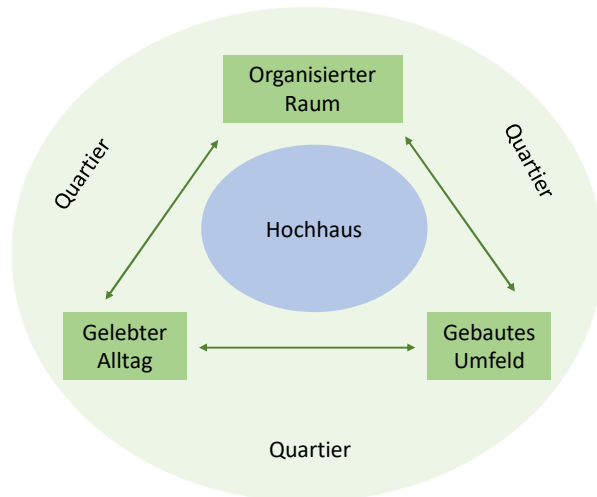
Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

194



## Sinnhaftigkeit eines Hochhauses:

### „Triangulation Bauform – öffentlicher Raum – Nutzung/Sozialraum!“



Klärung von:

- Kohärenz von Nutzungen und Quartierinfrastrukturen
- Kohärenz von Bauform, Standort und Zielgruppen
- Funktionale und soziokulturelle Anbindung an die Quartierstrukturen
- Vielfältige Freiräume und Begegnungsmöglichkeiten im Sockel und in der Vertikalen

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

195

## Die Stossrichtung des HHK/Q-Teams im Lichte der gemachten Erfahrungen:

- ... in der Entscheidung helfen, dass an einem bestimmten Standort die beste von allen untersuchten Bauformen realisiert wird.
- ... dass im Sinne der Prozessvorbereitung, die sinnvollen Planungsschritte eingeleitet werden und die Öffentlichkeitsarbeit erleichtert wird.
- ... dass solide Grundlagen für eine erfolgreiche Projektierung resp. einen möglichen Projektwettbewerb geschaffen werden.
- ... damit ein solch einzigartiges Projekt im städtebaulichen und sozialen Kontext einen grossen Mehrwert erzielt.

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

196

## Hochhausprojekte im Kontext: Drei Good Practices

Zentrumsentwicklung Gümligen / Räumliches Leitbild Muri  
Thomas Hanke, Gemeindepräsident

Räumliche Entwicklungsstrategie Ostermundigen  
Thomas Iten, Gemeindepräsident

ewb/BLS-Areal in Ausserholligen, Bern  
Mark Werren, Stadtplaner

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

197

**muri**  
b e r n

## Mehrwert mit Hochhausprojekten

*Hochhausprojekte im Kontext:  
Drei Good Practices*

Thomas Hanke, Gemeindepräsident /  
Ressort Planung

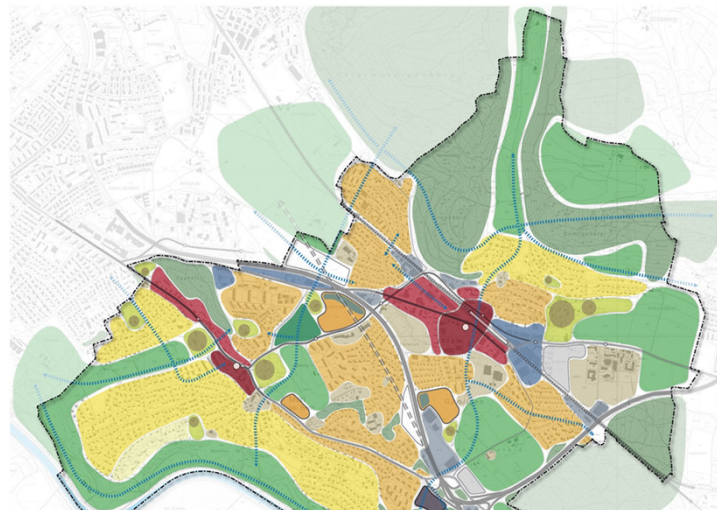
**21. Regionstag RKBM, 12. November 2021**

198



## Zentrumsentwicklung Gümligen

21. Regionstag RKBM, 12. November 2021



- Räumliches Leitbild Muri bei Bern**
- Ortsteilzentrum Muri / Hauptzentrum Gümligen
  - Zentrumsplätze Muri und Gümligen
  - Zentrale Innenentwicklungsgebiete Wohnen u. Arbeiten
  - Entwicklungsgebiete Wohnen und lokale Arbeiten
  - Arbeitsgebiete
  - Innenentwicklungsgebiete Arbeiten
  - Entwicklungsgebiet Tanental
  - Wohnquartiere Stufe 1
  - Wohnquartiere Stufe 2
  - Wohnquartiere Stufe 3
  - Öffentliche Bauten und Anlagen
  - Langfristige Entwicklungsoptionen
  - Interessensgebiete Autobahn A6
  - Gemeindegrenze Schürmatt
  - Landschaftskorridor
  - Historische Eisenbleie / Ortsbleie
  - Wichtige Verbindungen Langsamverkehr
  - Tram / Haltestellen
  - Hauptstrasse im Zentrum
  - Hauptstrasse im Siedlungsgebiet
  - Geringe Hauptstrassen
  - Autobahn / Autobahnzubringer
  - Planung A6 Variante Bypass / Seidenberggrünli
  - Gemeindegrenze
  - Aare
  - Wald

## Räumliches Leitbild

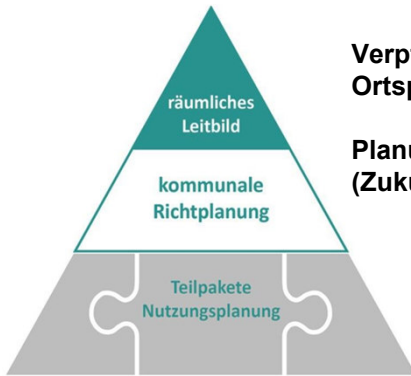
21. Regionstag RKBM, 12. November 2021

## Revision Ortsplanung

- > Ablehnung 2009
- > Ablehnung 2012 (nein 2332 / ja 2261)

## Verpflichtungskredit "Strategische Ortsplanung" (2014)

## Planungsphase I: Räumliches Leitbild (Zukunftsbild)



201

## Räumliches Leitbild

## Beteiligungsprozess: Vier interaktive Werkstattgespräche (2015)

### Es besteht Handlungsbedarf!

Engagierter Einstieg in die Ortsplanungsdiskussion mit dem öffentlichen Werkstattgespräch I, "Identität und Handlungsbedarf"

Annähernd 50 Interessierte diskutierten am 21. März im 1. öffentlichen Werkstattgespräch vier Stunden aktiv und engagiert über Identität und Handlungsbedarf. Die lange Liste von Hinweisen, Bewertungen und Ideen wird dem Projektteam der Ortsplanung eine wichtige Grundlage für die Bearbeitung des Räumlichen Leitbildes sein.

Gemeindepräsident Thomas Hanke sprach den Teilnehmenden seinen grossen Dank aus: "Ich bin beeindruckt über die engagierte Diskussion und die Vielfalt der Themen, die zur Sprache gekommen sind. Das ist eine wertvolle Grundlage für die weitere Arbeit an der Ortsplanung!" Mit dem 1. öffentlichen Werkstattgespräch ist eine gute Basis für die weitere Ortsplanungsarbeit gelegt worden. Die Stimmung war äusserst konstruktiv und lebendig. Verschiedene Altersgruppen und Interessen waren vertreten. Raumplaner Beat Suter freut sich auf die Arbeit am Leitbild: "An den Werkstattgesprächen bringen die Einwohnerinnen und Einwohner von Muri-Gümligen das lokale Wissen und die verschiedenen Sichtweisen ein, die für unsere Arbeit eine unverzichtbare Ausgangslage bilden."



**1 - Identität + Handlungsbedarf**

**2 - Wirtschaft**

202



## Räumliches Leitbild

**Beteiligungsprozess: Vier interaktive  
Werkstattgespräche (2015)**



**3 - Ziele + Szenarien**

**4 - Leitbildentwurf**

## Räumliches Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern

**August 2015**

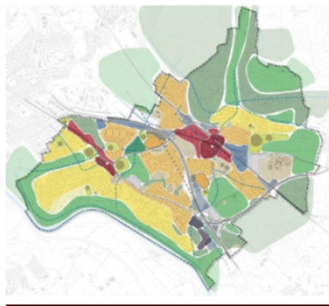
**> Parlamentarische Debatte**

**September 2015**

**> freiwillige Mitwirkung**

**Januar 2016**

**> Genehmigung Gemeinderat**



**Indirekter Gegenvorschlag zur Initiative  
"grünBLEIBTgrün" (Einzonungsmoratorium  
für 15 Jahre)**

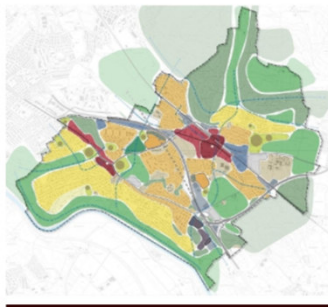
**Juni 2016**

**> Ablehnung Initiative**

**> Annahme Gegenvorschlag**

Räumliches  
Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern



**Nachverdichtung (71 %) vor  
Siedlungserweiterung (29 %)**

**Umsetzung moderater Entwicklungsstrategie  
des Kantons: 12 % in 15 Jahren**

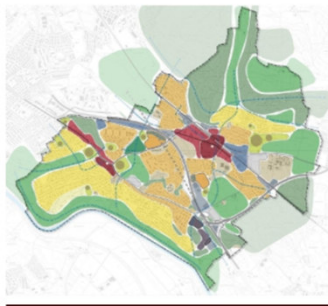
**Überalterung der Gemeinde entgegenwirken**

**Spielräume für Transformationen schaffen  
(«Rochaden»)**

**Aussengrenzen Siedlungsgebiet erhalten**

Räumliches  
Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern



**Aufwertung Siedlungsgebiet in zentralen  
Lagen**

**Siedlungsgefüge ordnen, bereinigen und  
aufwerten**

**Zeithorizont 25 Jahre mit "Update" in 15  
Jahren**

**LB 11: Die beiden Ortszentren sollen  
differenziert aufgewertet werden: das  
Zentrum Muri soll zu einem Ortsteilzentrum  
und das Zentrum Gümligen zum  
Hauptzentrum der Gemeinde  
weiter entwickelt werden.**

## Räumliches Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern

Das **Zentrum Gümligen** wird zum urbanen Hauptzentrum der Gemeinde entwickelt. Südlich des Bahnhofs Gümligen soll an der Worbstrasse ein Zentrumsplatz entstehen. Das wichtigste Potenzial stellt die Umstrukturierung des Lischenmoos nördlich der Worbstrasse zu einem urbanen Zentrumsquartier dar. Aber auch die Verdichtung und Erneuerung südlich der Worbstrasse ist von grosser Bedeutung.



Abbildung 7: Entwicklungshausteine Zentrum Gümligen:  
Umstrukturierung Gebiet Lischenmoos  
Umgestaltung Zentrumsplatz beim Bahnhof  
urbane Nachverdichtung entlang Worbstrasse und angrenzenden Quartiere  
(Quelle: Luftbild Google/metron)

Die Worb- und die Thunstrasse sollen zu multifunktionalen und attraktiven Strassenräumen umgestaltet werden (siehe LB 20).

Durch die Umstrukturierung und Verdichtung besteht in den beiden Zentren theoretisch ein Potenzial von rund 600 bis 900 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 400 bis 700 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Für eine punktuell höhere Verdichtung sind zudem Hochhäuser an dafür geeigneten Lagen prüfenswert.

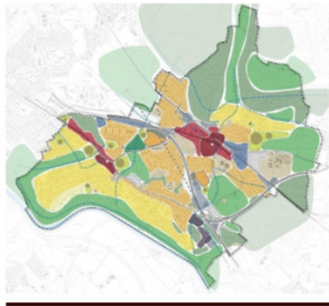
## Räumliches Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern

### Fazit

**Räumlicher Output hinsichtlich ZEG / Lischenmoos:**

**Identifikation als Schwerpunkt der Innenentwicklung (Zentrum Gümligen)**



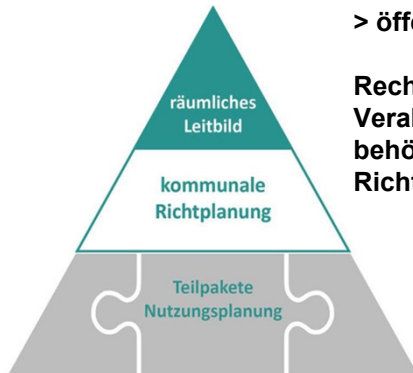
## Richtplan Siedlungsentwicklung

### Beteiligungsprozess:

- > Infoanlass zum Start der Mitwirkung
- > öffentliche Mitwirkung

### Rechtliche Umsetzung:

Verabschiedung durch Gemeinderat als  
behördenverbindlicher kommunaler  
Richtplan (Mai 2016)



209

## Richtplan Siedlungsentwicklung

### Räumlicher Output hinsichtlich Lischenmoos:

### Messbare Ziele

z. B. gewünschte räumliche Qualitäten wie

- > Platz
- > öffentlicher Raum
- > Strassenraum
- > Verbesserung der Verkehrssituation
- > Versorgungszentrum
- > Ortsteilzentrum

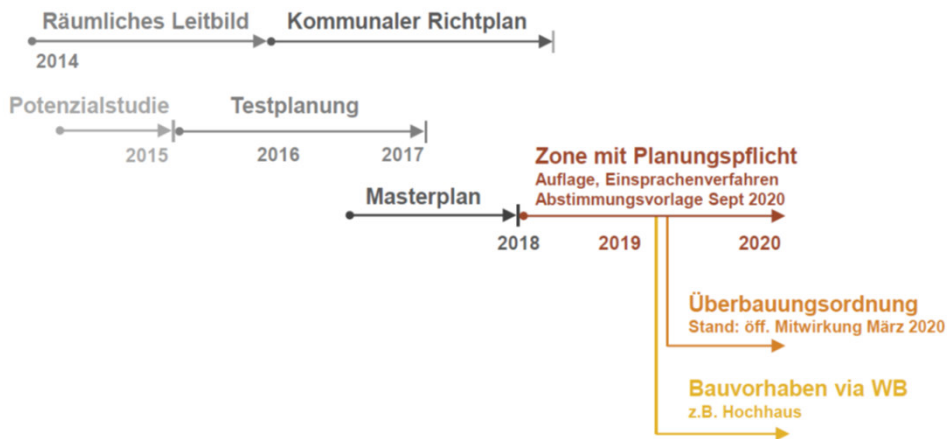
Richtplan Siedlungsentwicklung  
Erläuterungsbericht mit behördenverbindlichen Massnahmenblättern  
und Richtplankarte



210



## Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess



211

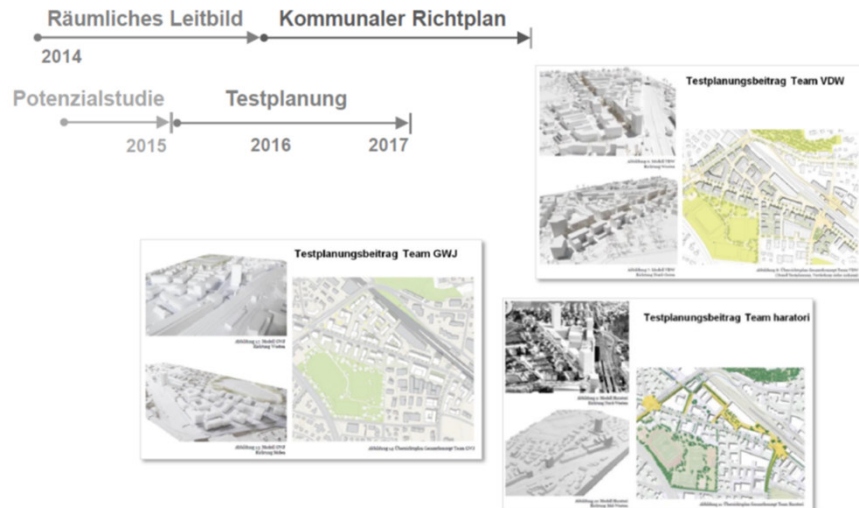
## Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess



**Vorgehensentscheid/Planungskredit:**  
 Arealentwicklung mit Testplanung  
 Umsetzung mit ZPP/ÜO  
 Einbezug GrundeigentümerInnen  
 Mehrwertabgabe



212



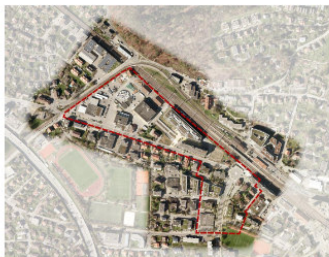
213

**Beteiligungsprozess**

**Vorher: Öffentliche Arena  
Aufnahme von Inputs für die Testplanung**

**Nachher: Vorstellung, welche Inputs wie  
umgesetzt wurden**

Zentrumsentwicklung Gümligen  
Kernbaustein Lischenmoos und Bahnhof Süd  
Programm Testplanung



26. Januar 2017

**Offene Testplanung mit drei Workshops mit  
Jury, Eigentümern und Anwohnervertretern  
mit Einsitz im Begleitgremium**

214

**Zentrumsentwicklung Gümligen  
Testplanung**

**Beteiligungsprozess**

**Q-Teams Regionales Hochhauskonzept Bern  
vor dem 2. Workshop beigezogen**

Zentrumsentwicklung Gümligen  
Kernbaustein Lischenmoos und Bahnhof Süd  
Programm Testplanung



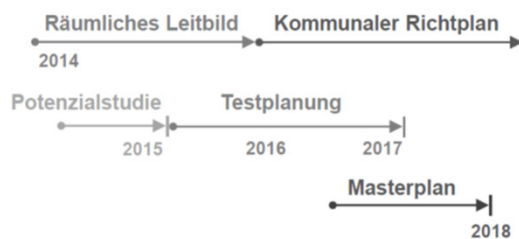
26. Januar 2017

**Räumlicher Output:**  
*Hochpunkte als städtebauliche Elemente  
hinsichtlich des Mehrwerts untersucht  
Hochpunkte 30 bis 50 Meter am Bahnhof  
Gümligen denkbar*

**formuliert zu Handen der Jury Kriterien**

215

**Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess**



- Definition von Entwicklungsprinzipien
- Vorgaben zu Bebauung, Erschliessung, Freiraum
- Handlungsperimeter und Massnahmen
- «Planungsgrundlage des Gemeinderats»



216

## Zentrumsentwicklung Gümligen Masterplan

### Einbettung + Stellenwert



**Umsetzung der Testplanungsergebnisse in Masterplan**  
Der Bericht zur Testplanung fasst die Grundlagen, das Vorgehen, die Ergebnisse sowie deren Beurteilung und die Empfehlungen des Belegtgremiums zusammen. Der vorliegende Masterplan basiert auf diesen Empfehlungen und stellt ein informelles Planungsinstrument des Gemeinderats dar. Dieser ist wegleitend und massgebend für die künftige Entwicklung und die Ausarbeitung weiterer Planungsinstrumente.

**Anknüpfung an kommunale Planung**  
Parallel zur Testplanung und der Erarbeitung des Masterplans wurden die kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlung revidiert und ein Freiraumkonzept erstellt. Der Richtplan Siedlungsentwicklung beinhaltet ein separates Massnahmenblatt für die Zentrumsentwicklung Gümligen. Die Zielsetzungen dieses Massnahmenblatts wurden in Abstimmung mit den Empfehlungen aus der Testplanung formuliert (zum Beispiel Verdichtung und Umnutzung des Lischenmoos-Areals oder Schaffung eines Zentrumsplatzes). Die Massnahmen knüpfen an die Testplanung und den Masterplan an (zum Beispiel Umsetzung Masterplan in Nutzungsplanung oder verkehrliche Massnahmen). All diesen Planungen wiederum liegt das einleitend erwähnte Räumliche Leitbild zugrunde.

**Konkretisierungen und Umsetzung in Nutzungsplanung**  
Als nächste Schritte nach Erstellung des Masterplans sollen die Nutzungsplanung (Zone mit Planungspflicht), die Erarbeitung einer Verkehrsstudie und erste Planungsschritte im Bereich des Zentrumsplatzes und Abklärungen zum Park Füllerich erfolgen. Weiterhin steht auch die Einbindung der Bevölkerung und der Grundeigentümer im Zentrum der kommenden Planungsschritte.

## Zentrumsentwicklung Gümligen Masterplan

### Rechtliche Umsetzung (2018):



**Masterplan Westliches Zentrum Gümligen**  
Bericht und Pläne



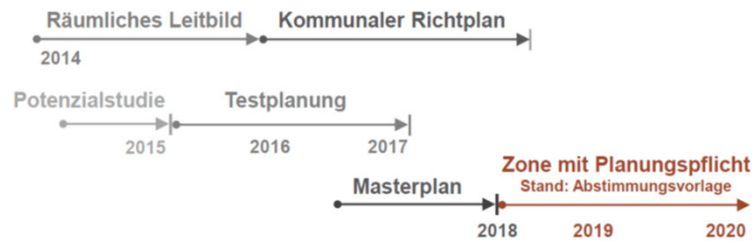
30. April 2018

**Verabschiedung als informelles  
Planungsinstrument durch  
Gemeinderat**

**Kenntnisnahme durch Grossen  
Gemeinderat**



**Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess  
Zone mit Planungspflicht**

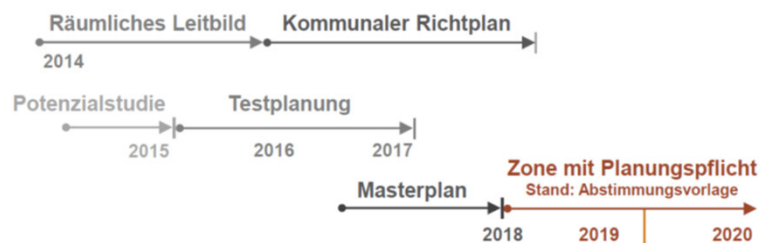


**Festlegungen auf Basis  
Masterplan:**

- Zweck, Art und Mass der Nutzung
- Gestaltung, Erschliessung, Energie, Lärm

219

**Zentrumsentwicklung Gümligen  
ZPP**



**Überbauungsordnung  
Stand: öff. Mitwirkung**

**Konkretisierung der Festlegungen  
auf Basis Masterplan:**

- Erschliessung und Baufeldern
- Bestimmung Planungsmehrwerte und Infrastrukturverträge

220



221



Wettbewerb mit Projekt- und Ideenteil im  
Einladungsverfahren nach SIA-Ordnung 142  
Bericht des Preisgerichts

222

**Zentrumsentwicklung Gümligen  
Wettbewerb Baufeld A1 Kreisel Moosstrasse**

**Räumlicher Output Q-Team:**

**Hochhaus Baufeld A1 anhand der Kriterien von  
2017 untersucht**

**Empfehlungen des Q-Teams wieder  
zu Händen der Wettbewerbsjury**

**Prozess (Bevölkerung und Gemeinderat nicht  
mehr direkt beteiligt, da "Umsetzung")**

- > Zustimmung GGR zu Kaufrechtsvertrag
- > Einsitznahme Gemeinde in Jury
- > Info / Ausstellung Wettbewerbsergebnisse

**Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess  
ZPP**

**Muri kippt überraschend  
Hochhaus-Pläne**

**Zentrum Gümligen** Der Hochhaus-Boom in der Region Bern erhält einen empfindlichen Dämpfer: Die Stimmberechtigten von Muri haben beim Projekt «Westliches Zentrum Gümligen» ihr Veto eingelegt, die Planung für ein 60 Meter hohes Wohn- und Geschäftshaus beim Bahnhof Gümligen ist damit gestoppt. Es ist seit 2009 das dritte Mal,

**Kein Hochhaus in Gümligen**

**Muri b. Bern**  
Das Hochhaus beim Bahnhof Gümligen kann nicht gebaut werden. Die Stimmberechtigten haben die entsprechende Zone mit Planungspflicht ZPP klar abgelehnt.

Die ZPP «Westliches Zentrum Gümligen», die ein grosses und zentrales Areal beim Bahnhof befreit, fand an der Urne keine Gnade. Die Stimmberechtigten haben sich mit fast 60 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt. Gemeindepräsi-

dent Thomas Hanke bedauert den Entscheid. Er verwies in einer Stellungnahme auf den seit 2014 laufenden Prozess, in den Bevölkerung und Betroffene einbezogen worden waren und der nun gestoppt ist.

Nach der Ablehnung der Vorlage sei es offen, wie sich das Zentrum von Gümligen weiter entwickle. Immerhin lasse sich auf den bisherigen Vorarbeiten aufbauen, die deshalb nicht völlig vergeblich waren. Es gehe jetzt darum, herauszufinden, ob der Widerstand sich in erster Linie am Hochhaus-Projekt

entzündet hat. Gründe eine Abstimmungskammer das am Thema geworfen. Mehr Erfolg rat mit den die gleichzeit kanneu. Sie w einem Mehr R befinden sich mit Planung Raum Rütli Gemeindeha

**Rechtliche Umsetzung:  
Ablehnung durch Stimmvolk  
(27. September 2020)**

**Muri versenkt die Hochhauspläne**

**Zukunft im Zentrum Gümligen** Aus dem 60 Meter hohen Wohnturner wird nichts, Muri schiebt die entsprechende Planungsvorlage an der Urne buchst. Und das nicht zu knapp.



**Kommunale**  
**Elise Ohrygg**  
Dieses Projekt würde die städtische Entwicklung im Zentrum Gümligen in eine falsche Richtung lenken. Die Bevölkerung hat sich bereits mehrfach gegen ein solches Projekt ausgesprochen. Die Stimmberechtigten haben heute ein klares Veto eingelegt. Die Stadtverwaltung muss sich diesem Ergebnis anschliessen und die Planung für ein Hochhaus in Gümligen aufgeben.

Über die Urne werden die Ablehnung der Hochhauspläne im Zentrum Gümligen bestätigt. Die Stimmberechtigten haben sich mit fast 60 Prozent Nein-Stimmen gegen die entsprechende Zone ausgesprochen. Die Stadtverwaltung muss sich diesem Ergebnis anschliessen und die Planung für ein Hochhaus in Gümligen aufgeben. Die Bevölkerung hat sich bereits mehrfach gegen ein solches Projekt ausgesprochen. Die Stimmberechtigten haben heute ein klares Veto eingelegt. Die Stadtverwaltung muss sich diesem Ergebnis anschliessen und die Planung für ein Hochhaus in Gümligen aufgeben.

**Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage zum Lischenmoos liegen vor**

Hauptgrund für die Ablehnung der Vorlage "ZPP Westliches Zentrum / Lischenmoos" war das Hochhaus. Dies ist das zentrale Resultat der Bevölkerungsbefragung, die das Institut FORS im Nachgang zur Abstimmung vom letzten September durchführte. 71 % der Gegnerinnen und Gegner gaben an, dass sie der Vorlage ohne das Hochhaus zugestimmt hätten. Die Umfrage zeigt aber auch, dass die kritischen Stimmen zum Hochhaus nicht einem Links-Rechts-Schema folgen, sondern sich quer durch alle Parteien ziehen.

Die Bevölkerungsbefragung wurde Ende 2020 vom Schweizerischen Kompetenzzentrum für Sozialwissenschaften (FORS) im Auftrag des Gemeinderates durchgeführt. Ziel war es, die massgeblichen Gründe und Argumente zu erfahren, die im letzten September zur Ablehnung der Lischenmoos-Planung geführt haben. An der Befragung beteiligten sich 2592 Stimmberechtigte der Gemeinde Muri bei Bern. Die im FORS-Schlussbericht enthaltene Zusammenfassung der Ergebnisse kann der Beilage entnommen werden. Der 40-seitige Schlussbericht und eine Präsentation dazu sind auf der Website der Gemeinde einsehbar ([www.muri-guemligen.ch/gemeinde/aktuelles/](http://www.muri-guemligen.ch/gemeinde/aktuelles/)).

Allen, die an der Umfrage mitgemacht haben, dankt der Gemeinderat herzlich. Sie haben damit einen wertvollen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Muri bei Bern geleistet. Der Dank geht auch an das Institut FORS unter der Leitung von Prof. Dr. Georg Lutz, welches die Umfrage und die anonymisierte Auswertung der Antworten durchgeführt hat.

Der Gemeinderat wird nun die Ergebnisse der Umfrage eingehend analysieren, um daraus die richtigen Schlüsse für die nächsten Planungsschritte abzuleiten. Gemeindepräsident Thomas Hanke: "Die Umfrage hat viele interessante Einstellungen und Meinungen zutage gefördert, die weit über die Hochhaus-Frage hinausgehen. Ich bin überzeugt, dass wir für weitere Planungsent-scheide davon profitieren können."

225

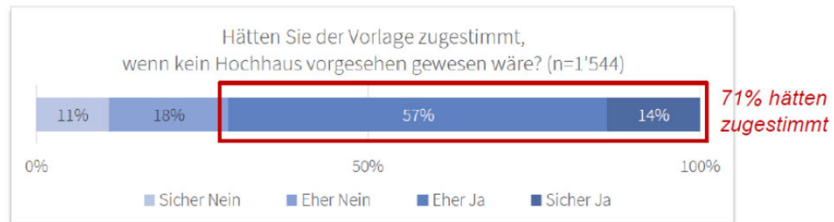
**Explizite Gründe FÜR die Vorlage**

- Wichtigster Grund:
  - Es ist wichtig, dass das Gelände sinnvoller genutzt wird als heute
  
- Zweitwichtigster Grund:
  - Es entsteht eine gute Mischung von Gewerbe- und Wohnraum sowie Aussenraum in der Gemeinde
  
- Drittwichtigster Grund:
  - Durch die Arealentwicklung kann eine weitere Zersiedlung in Muri b. Bern verhindert werden

226

**Explizite Gründe GEGEN die Vorlage**

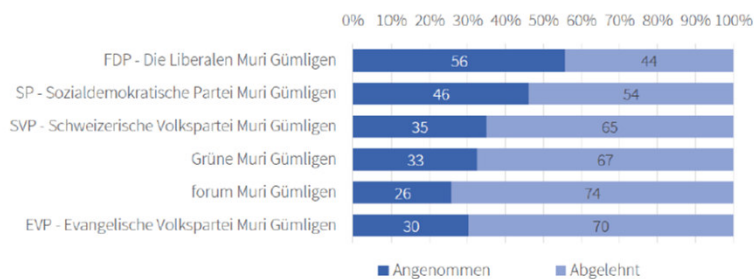
- Piece de resistance: Das Hochhaus



- Weitere wichtige Gründe: Angst vor Verkehrsaufkommen, Angst vor der Verstädterung in Muri b. Bern

**Ablehnung in (fast) allen politischen Lagern**

- Vorlage in allen politischen Lagern umstritten:
  - Wählerschaft FDP – Die Liberalen als einzige mit 56% Zustimmung
  - Grösste Ablehnung bei Wählerschaft der Grünen und forum Muri Gümligen





Zentrumsentwicklung Gümligen  
Ablehnung ZPP – Umfrage FORS

Welchen Fokus soll ein  
künftiges Projekt für das Areal  
«Lischenmoos» haben?



FORS

229

**"Mehrwert mit Hochhausprojekten"**

oder eher

**"Mehrwert ohne Hochhausprojekte"**

???

**21. Regionstag RKBM, 12. November 2021**

230



## Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Regionstag, 12. November 2021

231

### Agenda

- BäreTower – Höchstes Wohngebäude der Schweiz
- O'mundo
  - Zukunftsbild
  - Räumliche Entwicklungsstrategie
  - Leitsatz
  - Testplanungen Zentrale Baustellen
- Zentrale Baustelle 3 «Bahnhof Ostermundigen»
- Prozess Werkstatt-Haus



12.11.2021

omundo.ch

232

## Die Räumliche Entwicklungsstrategie RES im Gesamtkontext O'mundo



«Mehr Stadt erfordert mehr Dorf»

und

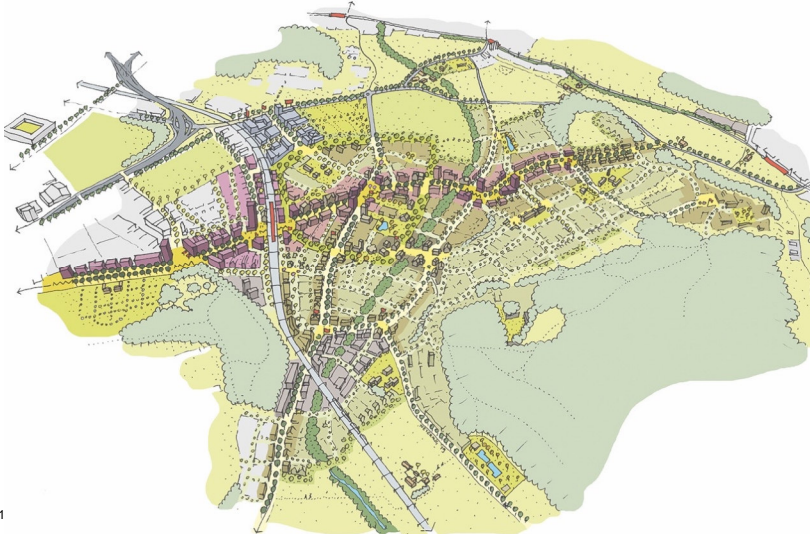
«Mehr Dorf erfordert mehr Stadt»

12.11.2021

omundo.ch

233

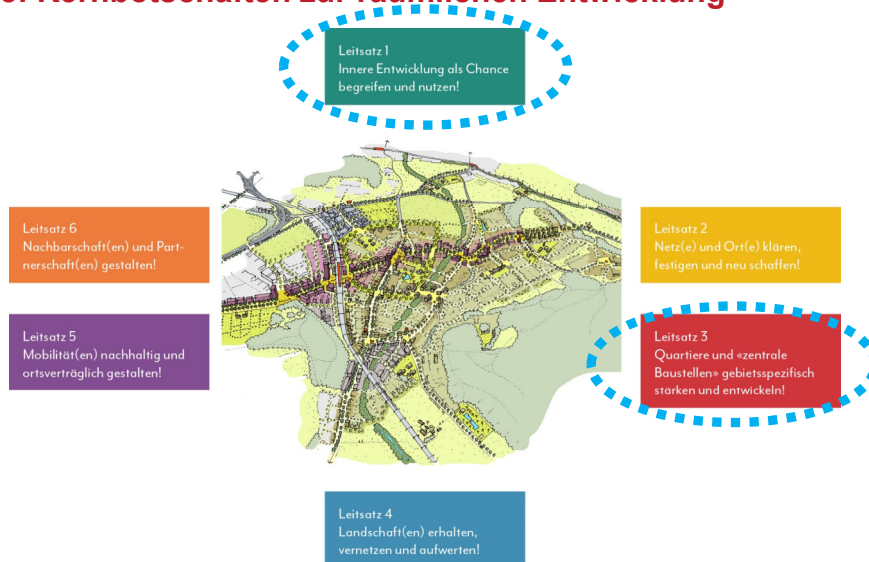
## Zukunftsbild: «Fixstern» der räumlichen Entwicklung



12.11.2021

234

## Leitsätze: Kernbotschaften zur räumlichen Entwicklung



235

## Leitsatz 3: Quartiere und zentrale Baustellen gebietsspezifisch stärken und entwickeln!

Hohe Dichte schaffen

Möglichkeitsraum Hochhaus sichern

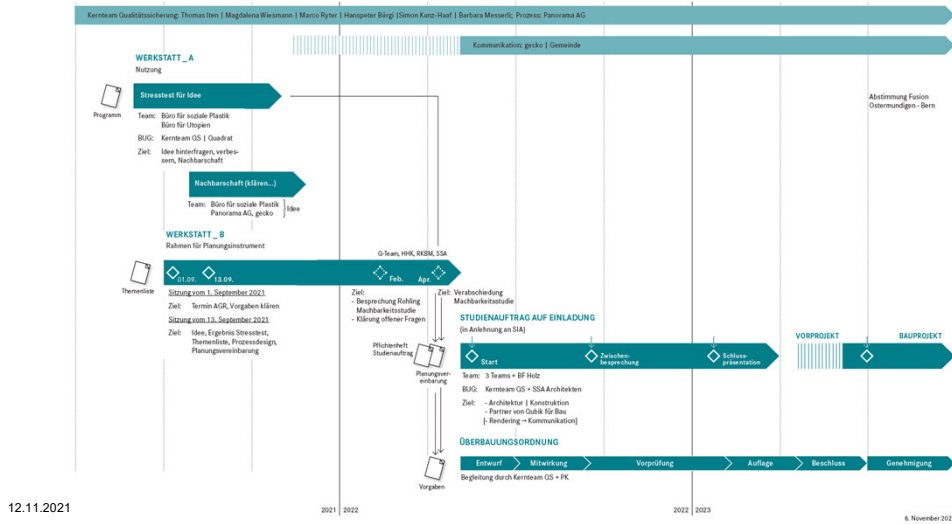
Möglichkeitsraum neues Hochhaus, Standort prüfen

12.11.2021

236

## Prozess «Werkstadthaus»

Motto: Qualität durch Dialog



Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft | Feldstrasse 20a | 3012 Bern | Tel: 031 3244444  
Göbelstrasse 1 | 4503 Sottikon | Fax: 031 425 24 42 | Fax: 031 425 24 41 | www.panorama-ag.ch

237



**Herzlichen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit.**

238





Stadt Bern

Präsidialdirektion  
Stadtplanungsamt



## **Regionalkonferenz Bern-Mittelland Regionstag am 12.11.2021**

Erfahrungsaustausch «Wissensplattform Innenentwicklung»  
Mehrwert mit Hochhausprojekten  
Mark Werren, Stadtplaner Stadt Bern

239



Stadt Bern

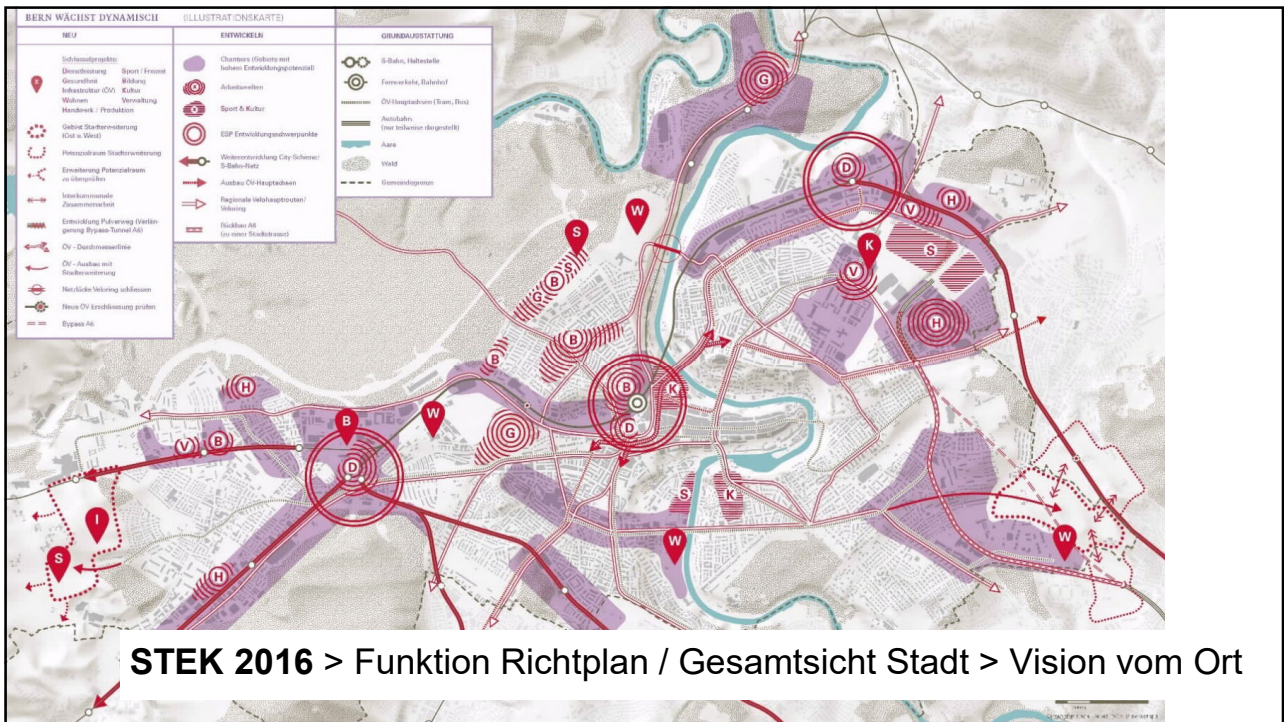
Präsidialdirektion  
Stadtplanungsamt



## **Crash-Kurs Hochhaus in 12' ewb/BLS-Areal in Bern Ausserholligen**

Wie geht Hochhaus? Kernthemen? Akteure?

240



241



242



## ESP Ausserholligen > vom Arbeiten zum Wohnen



ewb/BLS-Areal: Zentrale Lage im ESP Ausserholligen

- circa 51 ha Land
- Raum für ca. 12'000 Menschen (per 2035)
- circa **ein Drittel Wohnanteil** geplant
- Revision Richtplan in Erarbeitung

November 2021 |

243

## ewb/BLS-Areal „Der Zaun kommt weg!“

### Zentralisierung Hauptsitz / Besonderheiten öffentliches Interesse



- mit Weiterführung technisches Zentrum und Standortkonzentration ewb
- im **Möglichkeitsraum für Hochhäuser** gemäss regionalem Hochhauskonzept

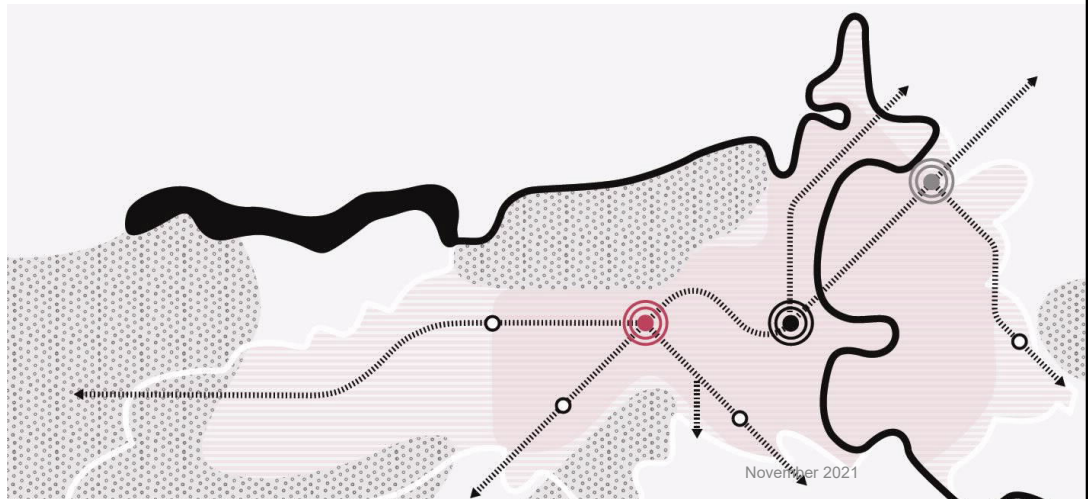
November 2021 |

244

Wie entwickelt man ein neues Zentrum? > **Q-Team!**

> **Kein Hochhaus, wenn es anders besser geht!**

> **Programmierung und Prozess!**



245

## Testplanung



- **Testplanung** Hochhausbebauung mit drei Teams
- Ergänzende Untersuchungen inkl. Entwicklungsstrategie zu einer Bebauung ohne Hochhäuser  
→ Cluster, Uffizien, Höfe, Pentagon
- Mehrmaliger **Einbezug Q-Team** mit Stellungnahmen
- Resultat: Eine Entwicklung in der Vertikalen wurde für die nächste Stufe hinreichend dargelegt, sollte aber vertieft werden

November 2021

246

## Testplanung | Erkenntnisse aus Varianz > **Komplexität!**



Niessen & Wetzlaff



Huggenbergerfries



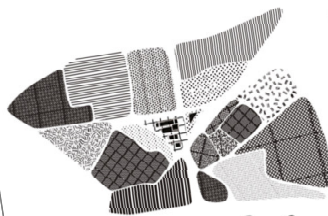
Büro B

November 2021 |

247

### Vertiefungsstudie

Ausserholligen VI, Bern  
 Charta Arealentwicklung



Energie Wasser Bern  
 BLS

- **Vertiefungsstudie** mit einem Team (aus der Testplanung)  
 Umfasst verschiedene Bestandteile für die Arealentwicklung mit Hochhäusern:  
 Vision + Narrativ, Gesamtkonzept, Spielregeln  
 Planungsinstrument, Fachberichte/Fachuntersuchungen
- Stetiger Einbezug Q-Team im Beurteilungsgremium mit Stellungnahme und Sitzung Q-Team
- **gemeinsam verabschiedete Charta**

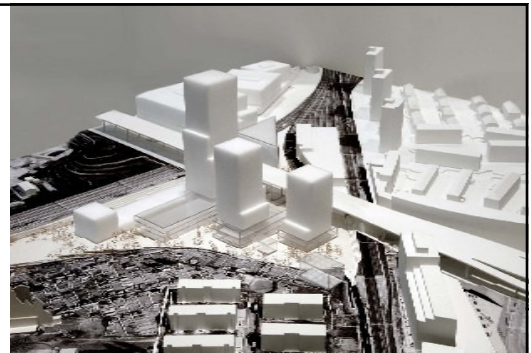
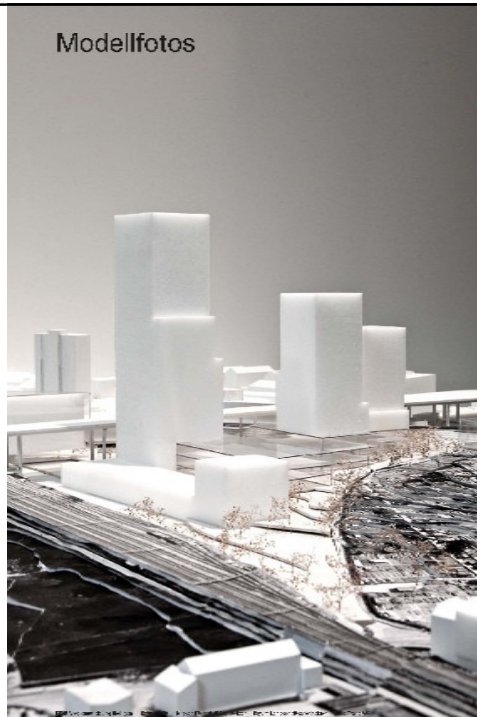
November 2021 |

248



## Vertiefung

Urbanität  
Viaduktraum  
Verkehr  
Fernwirkung  
Lärm



249

## Vertiefung

Campus  
Freiräume  
Infrastruktur  
Schule  
Sport



250

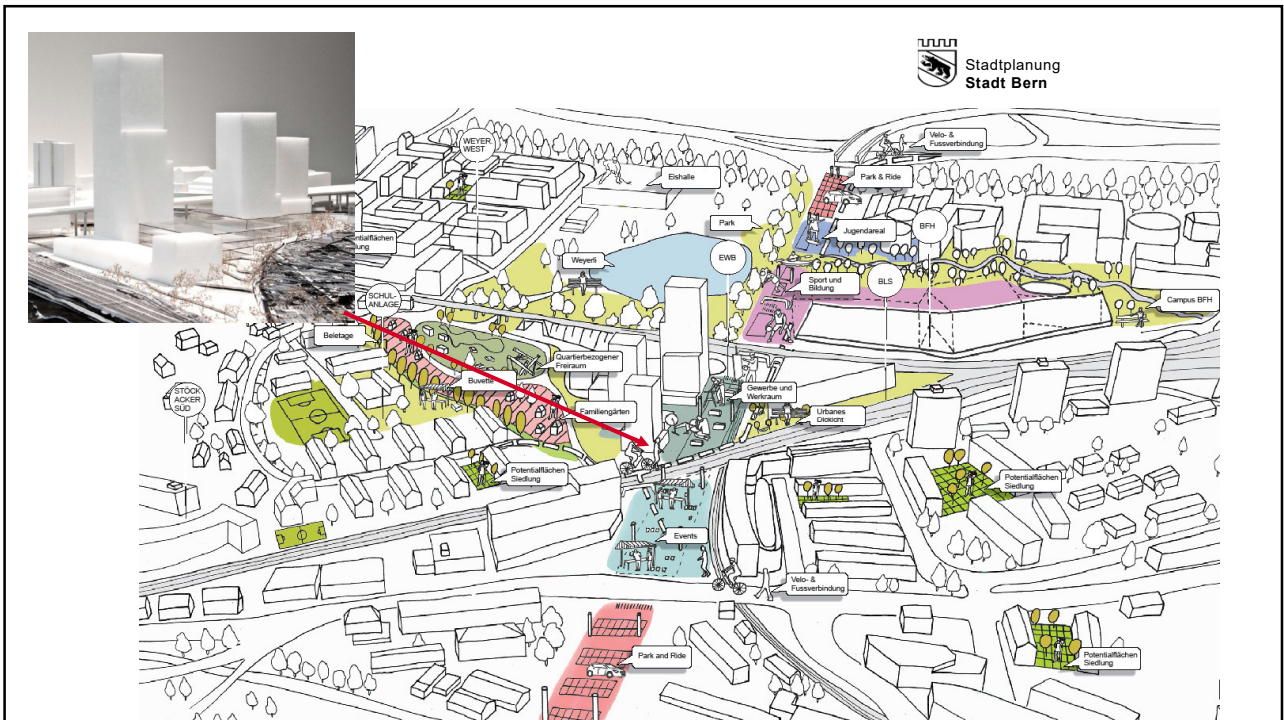


## Vertiefung

3 Bahnhöfe  
Tram Bus  
Veloachsen  
Unterführung  
Programme  
ewb BLS  
Wohnen



251



252



## Vertiefung | Stadtraum Sozialraum



Fotomontage Brückenraum

November 2021

253

## Vertiefung | Programmierung vertikal, Etappierung

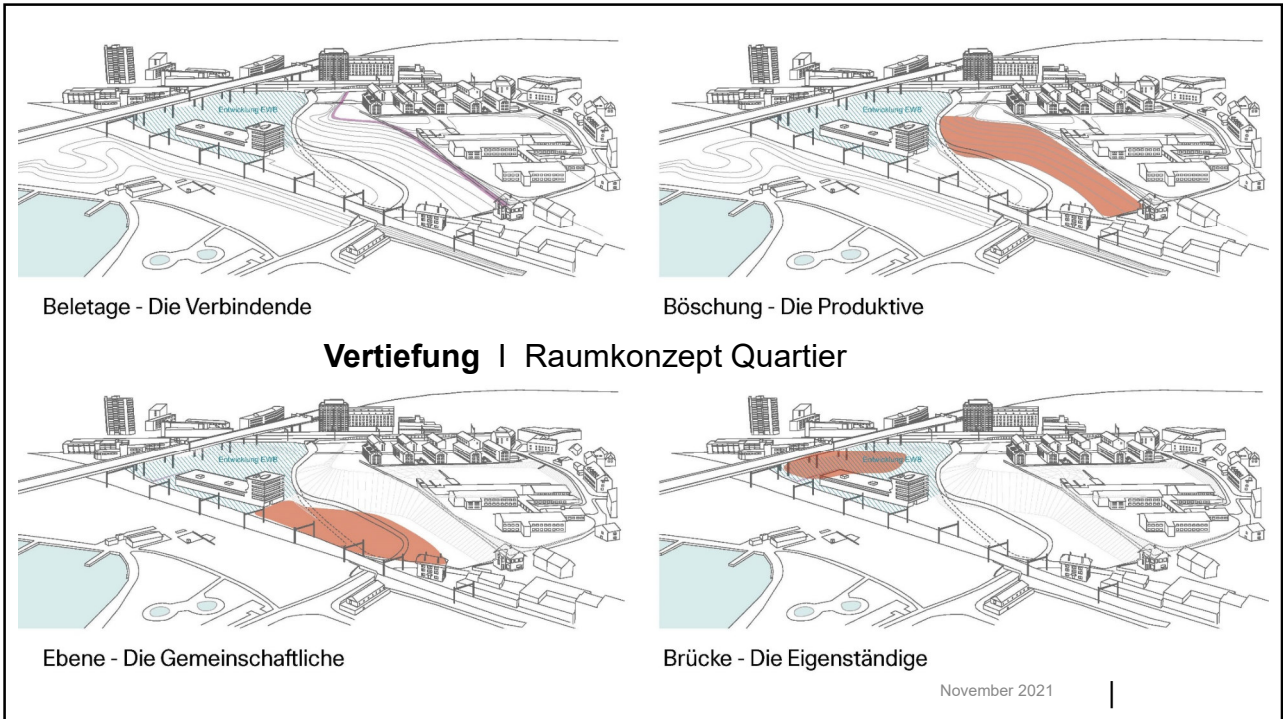


Fotomontage Sockelebene

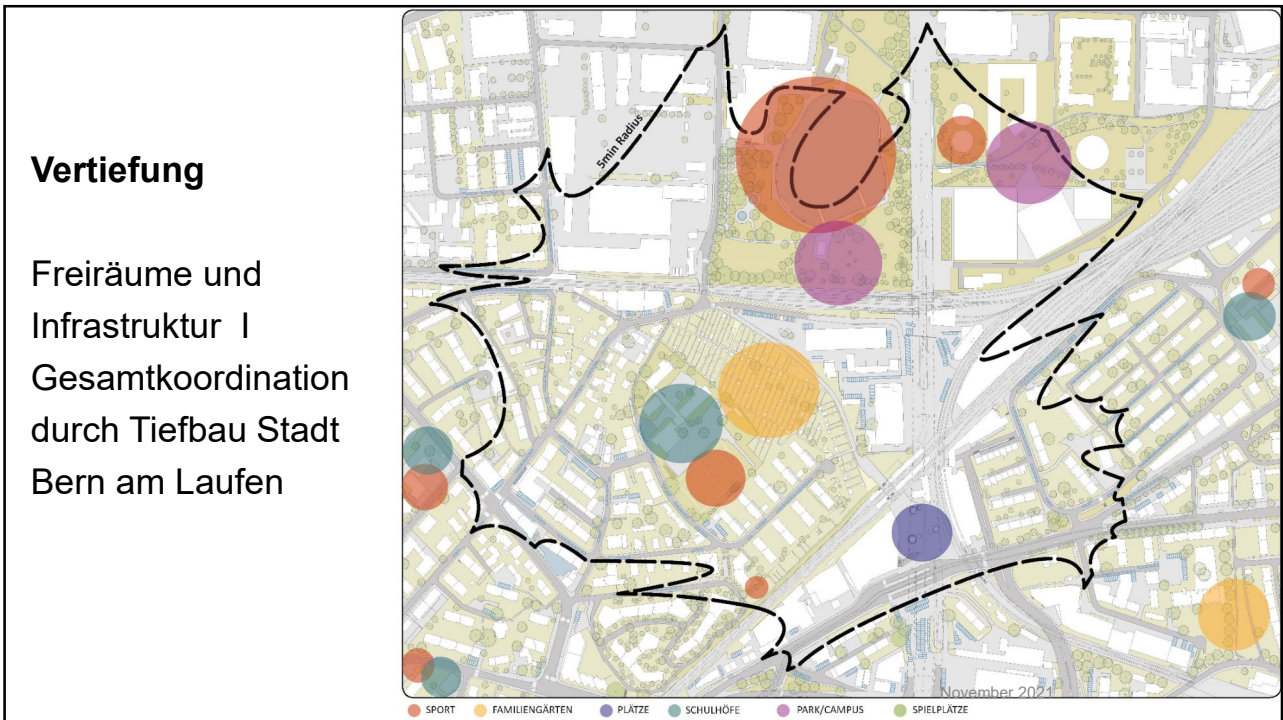
November 2021

254





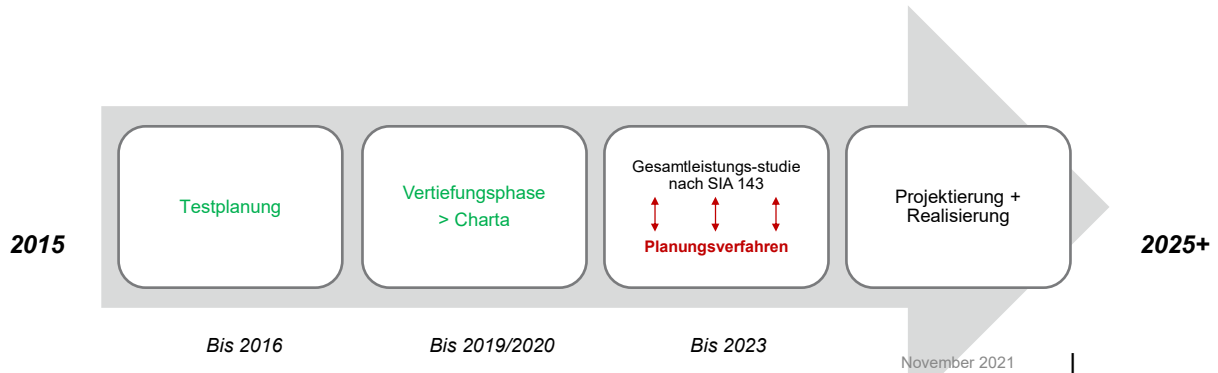
255



256

## Prozess > Schritt für Schritt / vom Groben zum Feinen Quartier beteiligt > Interessen/Partizipation

Arealentwicklung ist langfristige Zusammenarbeit zw. ewb, BLS und Stadt Bern  
 → abgestimmt auf zahlreiche Vorhaben im gesamten ESP Ausserholligen



257

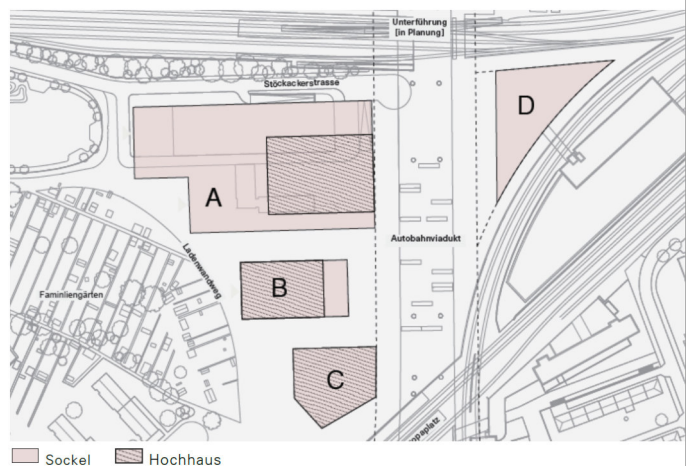
## Planungsinstrument I Regelwerk Überbauungsordnung

### Komplementäre Typologien

ABC: Sockel mit Hochhausbereich

- Ermöglicht hohe Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals
- Steigert Ausmass und Qualität der Freiräume sowie Belebung des Areals

D: Gebäude orientiert an Umgebung



258

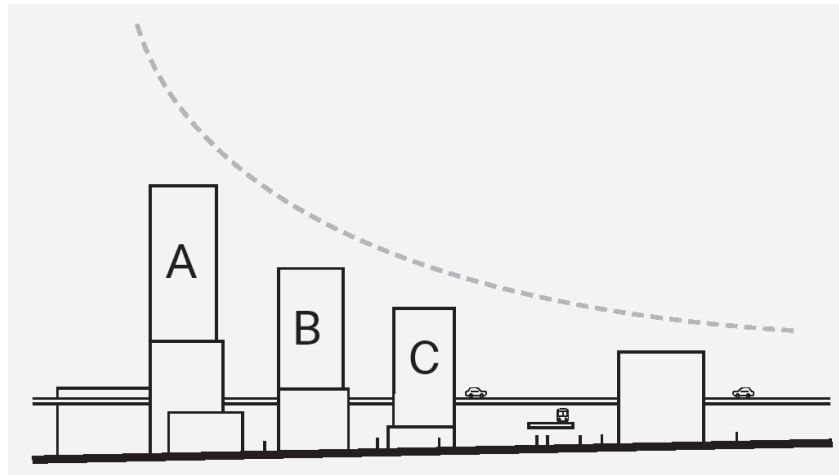


## Planungsinstrument | Regelwerk bereits in Mitwirkung

### Abgestimmte Höhenentwicklung

- A: 50–110 Meter
- B: 50–90 Meter
- C: 50–63 Meter
- [D: Bis 30 Meter]

Schlanke Proportionen  
wird über Proportionsregel  
sichergestellt

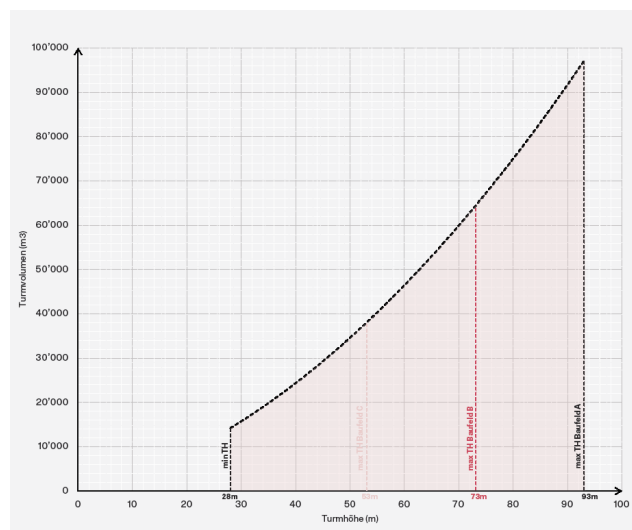


259

## Planungsinstrument | Hochhausstradition, Proportionenregel

Im anschliessenden Verfahrensschritt müssen alle Türme innerhalb des roten Bereichs auf dem Graphen liegen.

→ setzt die Höhe ins Verhältnis zum Volumen.



260

## Nutzungs- und Entwicklungskonzept | Bestellung Aussenräume

### Ergänzende Typologien

- Urbane Begegnungsbereiche  
Ankunftsplatz, Werk- bzw. Quergassen, Piazza, Brückenraum Nord und Süd
- Grüner Quartierfreiraum  
Familiengärten, Grünanlage
- Schützenswerte Lebensräume

Wertvolle Dachflächen auf Sockel und Hochhäusern



November 2021

261

## Konzept | Mobilität

### Aufgewerteter Fuss- und Veloverkehr

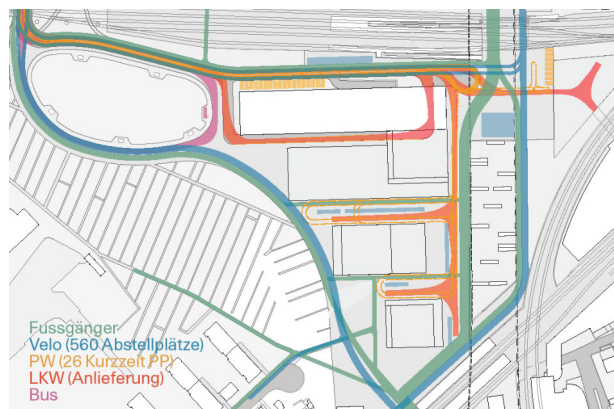
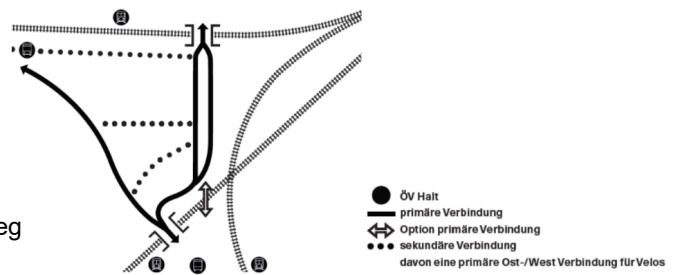
- Übergeordnete Verbindungen Ladenwandweg und Viaduktraum
- Hohe Arealdurchlässigkeit

### Optimierte ÖV-Erschliessung

- S-Bahn-Haltestellen angrenzend
- Optionale Buswendeschleife

### Autoarme Überbauung

- Erschliessung Stöckackerstrasse
- Modal-Split: Max. 15 % MIV-Anteil (ohne Werk- und Betriebsverkehr)
- Maximal 2'200 Fahrten pro DWV
- Unterirdische Parkierung



262

## Programmierung I

### Art, Mass der Nutzung

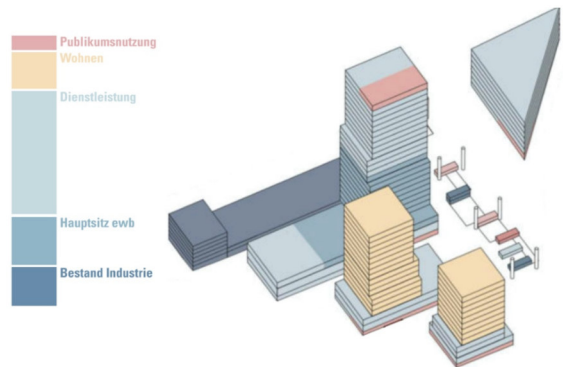
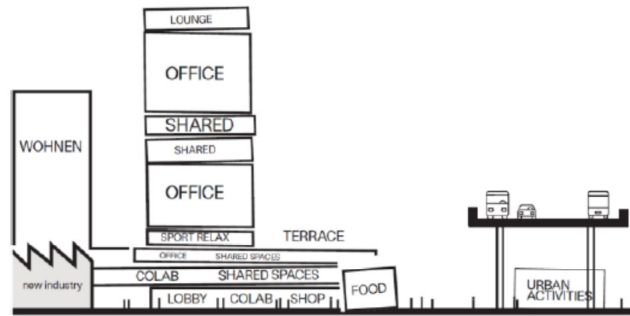
### Preisgünstiger Wohnungsbau

#### Lebendige Mischnutzung

- Arbeiten (Gewerbe, Büro...)
- Wohnen
- Publikumsnutzung (z. B. Gastronomie, Einkauf)

#### Städtische Innenverdichtung

- Total max. 72'000 m<sup>2</sup> GFO
- Mind. 18'000 m<sup>2</sup> GFO Wohnen
- Davon ein Drittel preisgünstig
- Zusätzliche (geringe) GFO für mobile Bauten (z. B. Pavillon) im Bereich des Autobahnviadukts



263

## Fernwirkung I Visualisierung (aus Osten)

### Grundlagen konsolidiert



Fotomontage: Nissen Wentzlaff Architekten/Bild: Google Earth/Vertiefungsstudium (2019) ewb

264

## Check Fernwirkung | Visualisierung (aus Westen)

### Projekt und Investor mit Qualitätssicherungsverfahren



Fotomontage: Nissen Wentzlaff Architekten/Bild: Google Earth/Vertiefungsstudium (2019) ewb

265

## Gesamtleistungs-Studienauftrag



- **Zweistufiger Gesamtleistungsstudienauftrag** (nach SIA 143) mit Stresstest Städtebau
  - 1. Stufe: 8 Teams
  - 2. Stufe: 3 Teams
- Auslobung Siegerteam im Herbst 2021
- Verfahrensabschluss noch ausstehend
- **Anonymität vorgeschrieben**
- Stetiger Einbezug Q-Team im Beurteilungsgremium
- Einbezug verschiedener Experten (für eine Bebauung mittels Hochhäusern)

November 2021

266



## Nächste Meilensteine | Stand Herbst 2021 – **best case**

- 2022 Öffentliche Auflage Überbauungsordnung
- 2023 **Volksabstimmung** ÜO – Baugesuch
- 2025/26 Bezug erstes Gebäude

November 2021 |

267

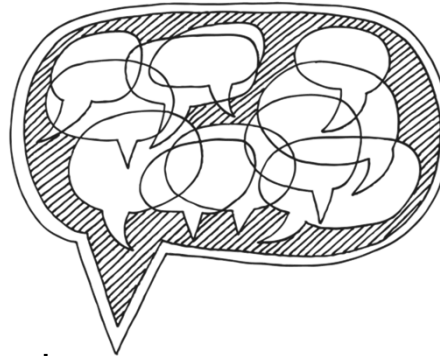
Hochhaus, nur wenn's nicht anders besser geht |  
Ableitung aus **städtebaulichem Kontext** |  
Programmierung ist Schlüssel zur Lösung |  
**Prozessarchitektur** ist Schlüssel zum Erfolg |  
Versierte Planungsfachleute |

Auskunft zum Planungsverfahren: Stadtplanungsamt Bern



268





## **Erfahrungsaustausch mit den Vortragenden**

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

269

## **Erfahrungsaustausch «Wissensplattform Innenentwicklung – Wie schafft man Mehrwerte?»**

### **Schlusswort**

Jörg Zumstein, Präsident Kommission Raumplanung

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

270