

1. Aaretalkanten

V Die Standorte am Aaretalrand erfordern eine sorgfältige Beurteilung von Hochhäusern u.a. was ihre Position und Höhenentwicklung sowie die Quartierverträglichkeit mit traditionellen Wohngebieten (zB soziale Verdrängung) betrifft. Es braucht ein Mitwirkungskonzept für die Quartierbevölkerung, insbesondere aber auch für die potentiellen Nutzergruppen.

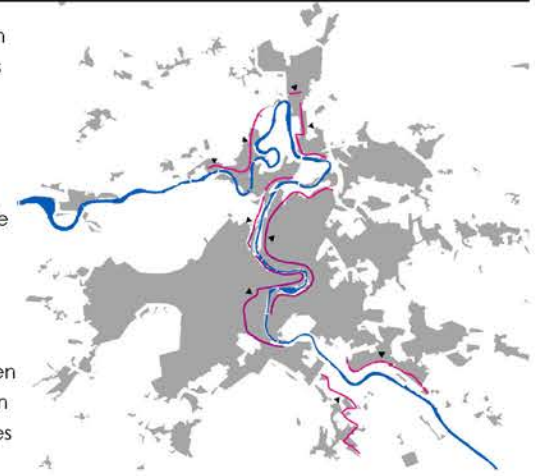
Q Staffelung:
Das Hochhaus steht ‚in der 3. Reihe‘.
Eine Wohnnutzung soll priorisiert werden.



Aaretalkanten



Die stadtländlich typischsten, spektakulärsten Standorte der Region Bern liegen an der Kante des Aaretals. Sie zeichnen sich aus durch die Gleichzeitigkeit von Flusssicht, Alpensicht und Innenstadtsicht. In relativer Innenstadtnähe befinden sich einige noch bebaubare, resp. requalifizierbare Grundstücke auf der ‚Talkante‘, wie zB das Viererfeld, Nähe Schwimmbad Wyler, Bahnhof Bern, sowie Einzelgrundstücke (zB Kopf Monbijoubücke).
Diese Topstandorte könnten insbesondere durch Investoren in Wohnhochhäuser nachgefragt werden (zB als Teil einer Arealüberbauung). Sie entsprechen einer wachsenden, sehr spezifischen Nachfrage des Marktes für hochqualitativen und repräsentativen Wohnraum, in unmittelbarer Nähe zum städtischem Leben und mit hoher Aussenraumqualität.



2. ESP Entwicklungsplanungen



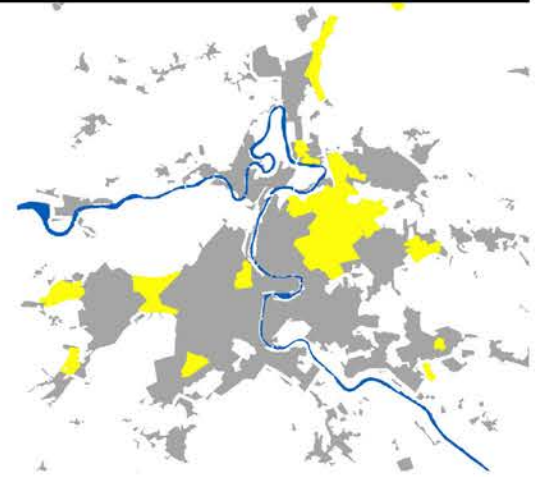
ESP

V Die Prüfung der Zweckmässigkeit von Hochhäusern geschieht im Rahmen von Masterplanungen (UeO, kooperative Entwicklungsplanung) und muss mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Das Hochhaus muss aber nicht Teil der letztendlich gewählten Lösung sein.

Q Masterplan:
Das Gesamtkonzept des ESP gibt die Richtlinien für das Hochhaus vor.
Hybride Bauform:
Hybride, gemischt-genutzte Bauformen sind gegenüber solitären ‚Landmarks‘ zu priorisieren.



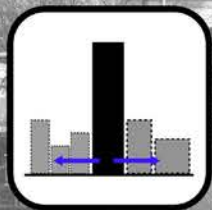
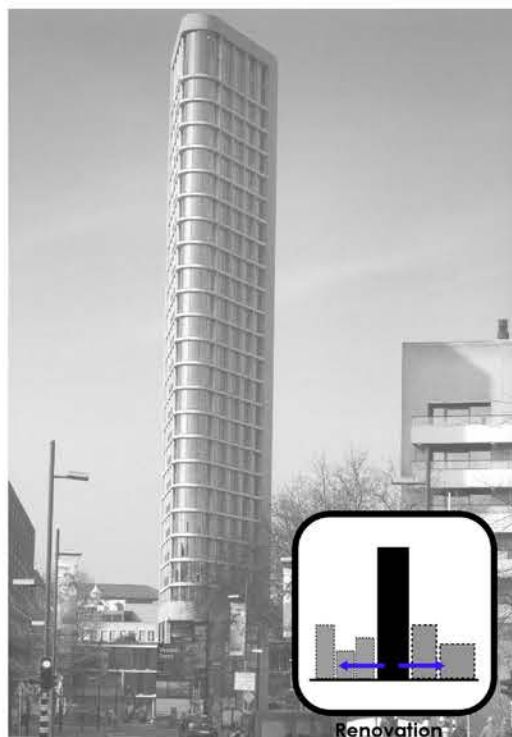
Die ESP-Strategie zielt (im Sinne des sog. ‚Konzentrationszenarios‘) auf die Verdichtung von Arbeiten und Wohnen auf die Schwerpunkte der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Welche Rolle könnte das Hochhaus dabei spielen? Sind Hochhäuser als freistehende Einzel-Bauten mit sog. ‚Single-Tenants‘ sinnvoll? Entspricht Verdichtung mit Hochhausakzenten den Bedürfnissen gegenwärtiger Einwohner? In Zusammenarbeit mit Investoren und Grundeigentümern sollte überlegt werden wie, anstelle einer ‚Symbolpolitik‘ mittels Hochhausakzenten, ein ‚effizientes Bodenmanagement‘, also eine Optimierung der Bodennutzung durch gezielte Anreize in der Bauordnung (siehe u.a. 22@plan Barcelona) angeregt werden kann.



3. Renovationsgebiete der 50er-70er Jahre

V 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.

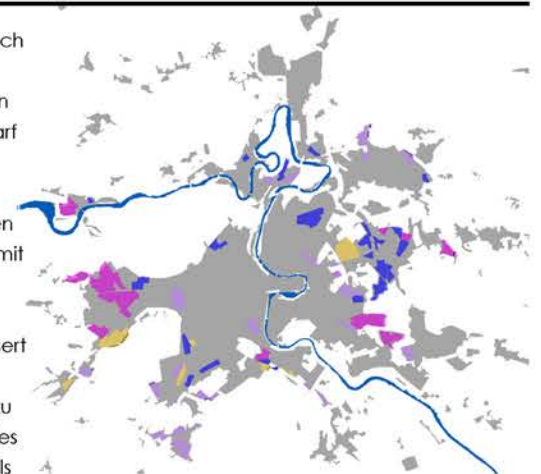
Q Quartiererneuerung:
Das Hochhaus liefert einen Beitrag zur Klärung des Stadtraumes und der Identität des Quartiers.



Renovation



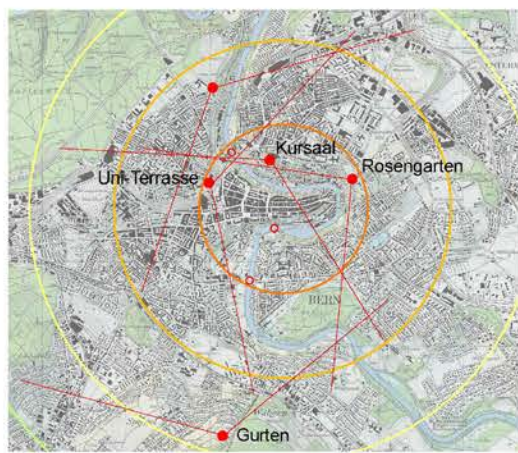
Die Überbauungen der 50er-70er Jahre zeichnen sich durch eine geringe Diversität im Wohnungsbestand und eine ‚räumlich einseitige‘ Quartierstruktur aus. In der Region besteht grundsätzlich ein Nachholbedarf bezüglich Erneuerung dieser 30-50 jährigen Strukturen, die nur noch zT heutigem Wohnungs-Comfort entsprechen. Wohnbau-Genossenschaften werden dabei vermehrt auch Hochbauvorhaben mit kommerziellem Sockelgeschoss ins Auge fassen wollen.
Wie kann das Image dieser Wohnquartiere verbessert werden, bei gleichzeitigem Erhalt des sozialräumlichen Charakters? Kann ein Hochhaus zu einem Image-Wandel oder einer Differenzierung des Wohnraumes beitragen? Kann es dies besser tun als andere Massnahmen? Das Hochhaus ist dabei nur ein Element unter anderen.



die 5-6 geschossige Überbauung der Waldeck, Ostermundigen

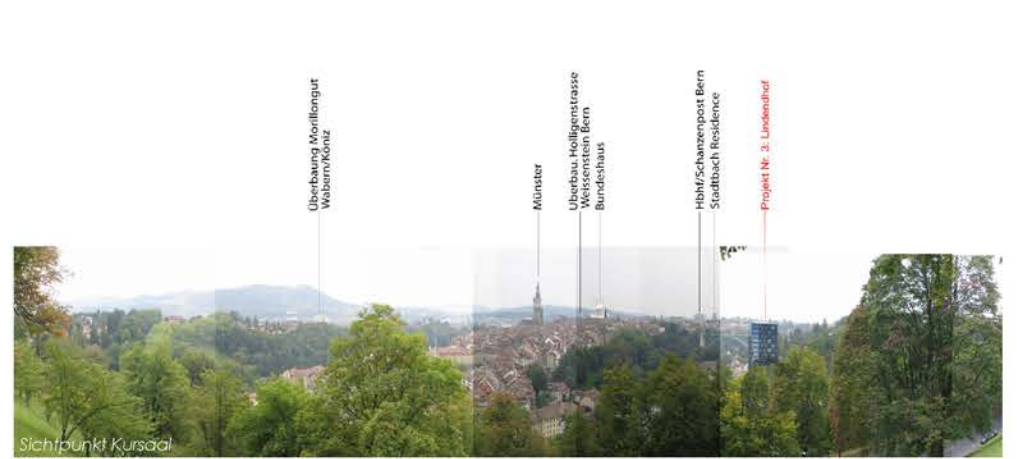


4. Stadtbild



Stadtbild-Prüfstandorte und Schlankheitsregel

Rosengarten, Kurhausterrasse... Die typischen Berner Stadtsichten mit der Altstadt umgeben von Bantiger, Gurten, Ostermundigeberg, Könizberg. Die Grossüberbauungen der 60/70er Jahre liegen bereits 'hinter' den Hügeln. Zwischen Altstadt und Hügelketten treten scheinbar beliebig Einzel-Hochhäuser mit relativ dominanten Proportionen in Erscheinung (HB/Schanzenpost, Stadtbach Residence). Welche Kriterien sollen an den Umgang mit neuen Hochhäusern im 'visuellen' Kontext der bestehenden Stadt-Struktur gestellt werden (zB Festlegung der Schlankheit in Abhängigkeit vom Abstand zum Stadtzentrum)? Es braucht zudem eine gesamtstädtische Diskussion über ihren räumlichen, wirtschaftlichen, sozioökonomischen und image-bezogenen Mehrwert.



Sichtpunkt Kursaal

V Hochhäuser im engeren Umfeld der Innenstadt (circa 2.5km Radius, vor der umgebenden Hügelkette) prägen Erscheinungsbild und Stadtbewusstsein und erfordern somit eine sorgfältige Beurteilung (zB Schlankheitsregel) und Öffentlichkeitsarbeit.

Q Relevante 'Horizonte': Jedes Hochhausprojekt in Stadtnähe (2-3km) wird auf Informationstafeln bei 5 Panoramaaussichtsterrassen zur Beurteilung des Eingriffes ins Stadtbild visualisiert.



Sichtpunkt Kursaal

Stadtbild



5. Bestende Hochhausgebiete

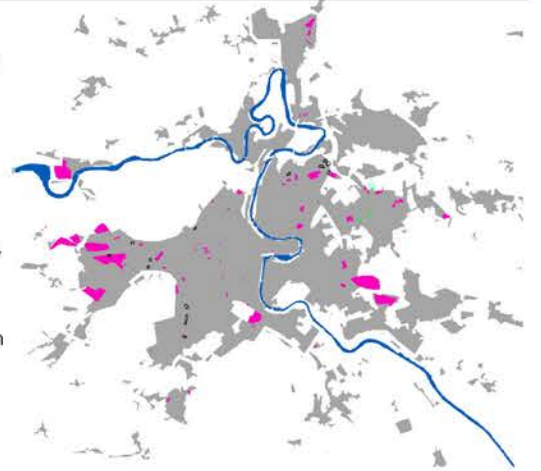
V Ein Hochhaus-Neubau kann Teil einer integralen Diskussion zur Renovation bestehender Hochhausgebiete sein. Der Neubau muss aber nicht Teil der letztendlich durchgeführten Gebietsrenovation sein.

Q Manövrierraum: Neu-, resp. Umbauten in bestehenden Hochhausquartieren sollen zusätzlichen Handlungsspielraum zur Renovation des Quartiers schaffen. Anreiz zur Renovation: Jedes 2. regionale Hochhausprojekt ist ein Renovationsprojekt?



Hochhausgebiete

Bern, mit seiner ausgeprägten Quartierstruktur, öffentlichen Plätzen, Alleen und eingewachsenen Landschaftsräumen, wird im allgemeinen als 'niedrig-gebaute' Stadt erfahren. Doch hat die Region Bern auch ein schweizweit einzigartiges Erbe an Hochhäusern aus den 50er bis 70er Jahren. Das Image des Hochhauses ist dadurch geprägt. Die Realisierung neuer Hochhäuser kann, vor dem Hintergrund der Herausforderung des Umgangs mit dem Bestand, nicht losgelöst von Potentialen der Erneuerung, Umnutzung oder dem Rückbau bestehender Hochhäuser gesehen werden. Es gilt dabei auch nicht-bauliche Massnahmen wie Branding-Prozesse (nach Innen und Aussen) und auf Zielgruppen ausgerichtete Marketing (Nutzer, Lifestyles) ins Auge zu fassen.

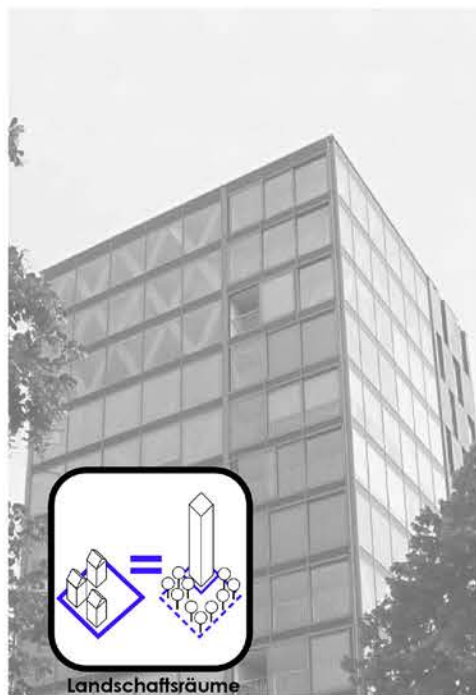
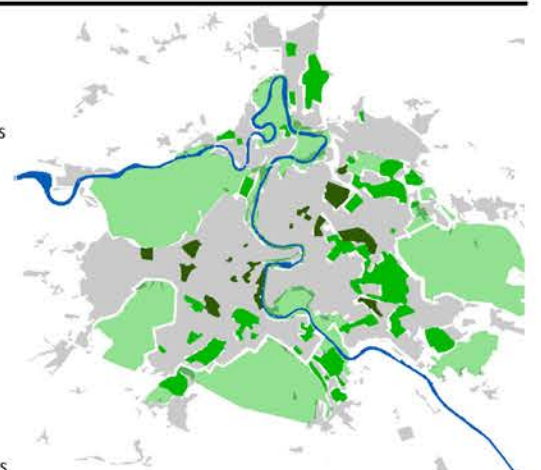


6. Eingewachsene Grün- und Landschaftsräume

V 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).

Q Überbauungsvorschriften: Hochhäuser sollen gezielt eingesetzt werden können um bereits eingezonte Grün- und Landschaftsräume offen zu halten oder zu vergrössern. Dabei darf die AZ aber nicht erhöht werden. Transparenz: Die Durchlässigkeit zwischen Stadt und Grünraum muss gewährleistet bleiben.

Die im kompakten Siedlungsgebiet der Region Bern eingewachsenen Wald- und Agrarflächen sind von einmaligem Wert für die Lebensqualität und Erneuerungsfähigkeit des Siedlungsbestandes in der Region Bern. Einige dieser Flächen sollen hingegen im Kontext der Siedlungsentwicklung nach Innen Arealentwicklungen Platz machen. Kann ein Hochhaus dazu beitragen, dass zT als Bauzonen ausgewiesene Freiräume und Agrarflächen, statt vollständig überbaut, grösstenteils erhalten bleiben können? Kann es dabei den daraus resultierenden hohen gestalterischen Anforderungen gerecht werden und die Durchlässigkeit der Stadt in diese Grünräume aufrechterhalten helfen? Kann es dies besser tun als andere Bauformen?



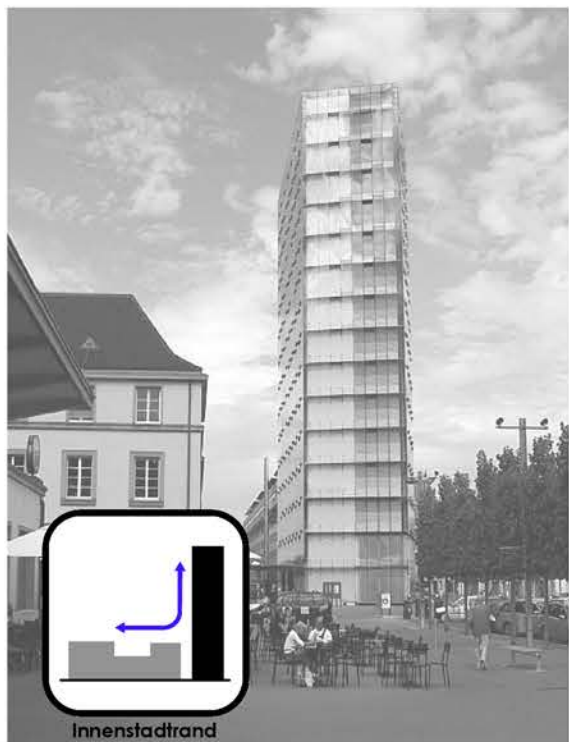
Landschaftsräume



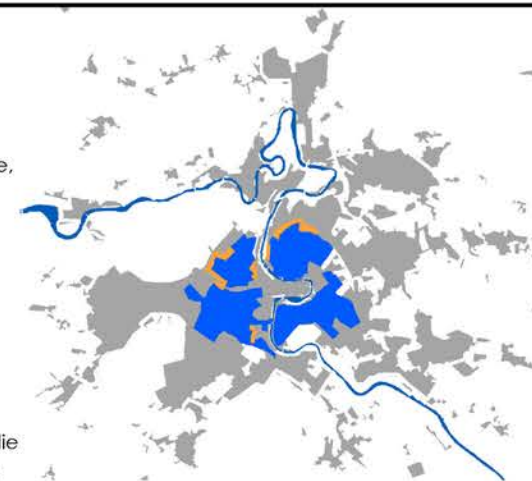
7. Innenstadtrand

V 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.

Q Stadtraum:
Das Hochhaus liefert einen Beitrag zur Klärung des undefinierten Stadtraumes am Übergang der Innenstadt zu Industrie- und Infrastrukturbrachen.



Der Rande der Innenstadtquartiere Länggasse-Felsenau, Lorraine-Breitenrain (und in geringerem Masse beim Kirchenfeld und Mattenhof) wird geprägt durch die Durchmesserlinie der SBB und Autostrassen und daraus resultierende heterogene, unfertige Stadtstrukturen. Hochhäuser haben gegebenenfalls das Potential einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung auf diesen 'Brachen' zu leisten. Allerdings dürfte auch unter optimalen Rahmenbedingungen die Rolle von Hochhäusern immer kontrovers bleiben, dies aufgrund der historisch gewachsenen und von starken Identitäten geprägten Struktur dieser Quartiere. Es braucht ein Mitwirkungskonzept für die Quartierbevölkerung, insbesondere aber auch für die potentiellen Nutzergruppen.



8. Zentren und Subzentren des städtischen Lebens

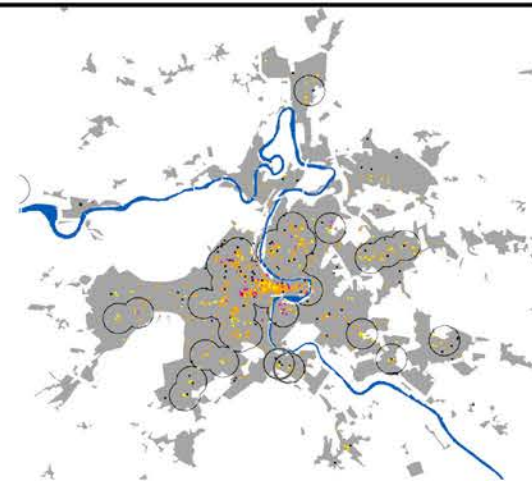


V Das Hochhaus kann Teil einer integralen Diskussion zur Stärkung und Weiterentwicklung von Gemeinde- und städtischen Subzentren sein (siehe zB REK Köniz). Das Hochhaus muss aber nicht Teil der letztendlich gewählten Lösung sein.

Q EG-Masterplan:
Für die öffentliche Nutzung und Gestaltung des EG und 1. OG wird ein Masterplan im Quartier-/Stadtzentrum erstellt.
Eine Wohnnutzung, resp. gemischte Nutzung soll priorisiert werden.



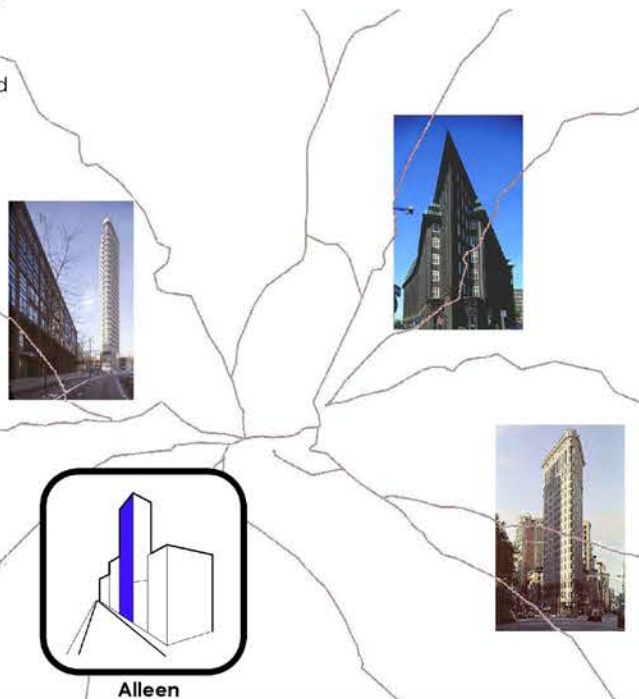
Das (gemischt genutzte) Wohnhochhaus erlebt in Europa und der Schweiz eine Renaissance. Es entspricht einer wachsenden Nachfrage für hochqualitativen und repräsentativen Wohnraum, in unmittelbarer Nähe zum städtischem Leben (statt Stadtrand). Bezüglich Wohnungsgrösse und Serviceleistungen sind Wohnhochhäuser auf ein relativ zu anderen Bevölkerungsgruppen stärker anwachsendes, kaufkräftiges Publikum zugeschnitten: DINKY's (double income no kids), 50+ und gehobene Alterswohnungen mit breitem Leistungsangebot. Es gilt an den bezüglich OeV-Erschliessungsgüte und Versorgungsdichte herausragenden Standorten (Gemeinde- und Quartierzentren) zu prüfen inwiefern Wohnhochhäuser einen 'positiven' Beitrag zur Lebendigkeit und Qualität des städtischen Raumes liefern können.



9. Alleen

V 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.

Q Strassenraum:
Fassadenwinkel, Form und Volumen des Hochhauses gestalten den Stadtraum entlang der Allee (zB spitze Fassadenwinkel).
Masterplan:
Ein Hochhaus ist Teil eines Allee-Masterplanes.



Die radialen Berner Alleen bilden seit dem 19. Jahrhundert das Rückgrat der Siedlungsstruktur der Stadt und Region Bern. Mit dem sog. 'Berner Modell' wurde eine Konsolidierung ihrer Funktion als Stadtstrassen und Träger des öffentlichen Verkehrs sowie ihrer Bedeutung als öffentlicher Raum in Gang gesetzt. Die Alleen werden auch bei der umfassenden Renovation des bestehenden Siedlungsgebietes eine zentrale Rolle spielen. Anstelle des Konzeptes des Hochhauses als 'Solitär' oder von seinem Kontext losgelöste 'Landmarke' gilt es zu untersuchen, welchen Beitrag ein Hochhaus an die Gestalt und Attraktivität des öffentlichen Strassenraumes liefern kann (siehe zB Flat-Iron Building, New York oder Vesteda-Tower, Eindhoven).

