

Das Regionale Hochhauskonzept – Hochhäuser im Kontext

Mathis Güller, Güller Güller urbanism architecture, Zürich, Rotterdam

Barbara Emmenegger, Soziologie & Raum, Zürich

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

- ① In Planung
- ② Umgesetzt
- ③ In Realisierung

Entwicklung ohne Hochhaus

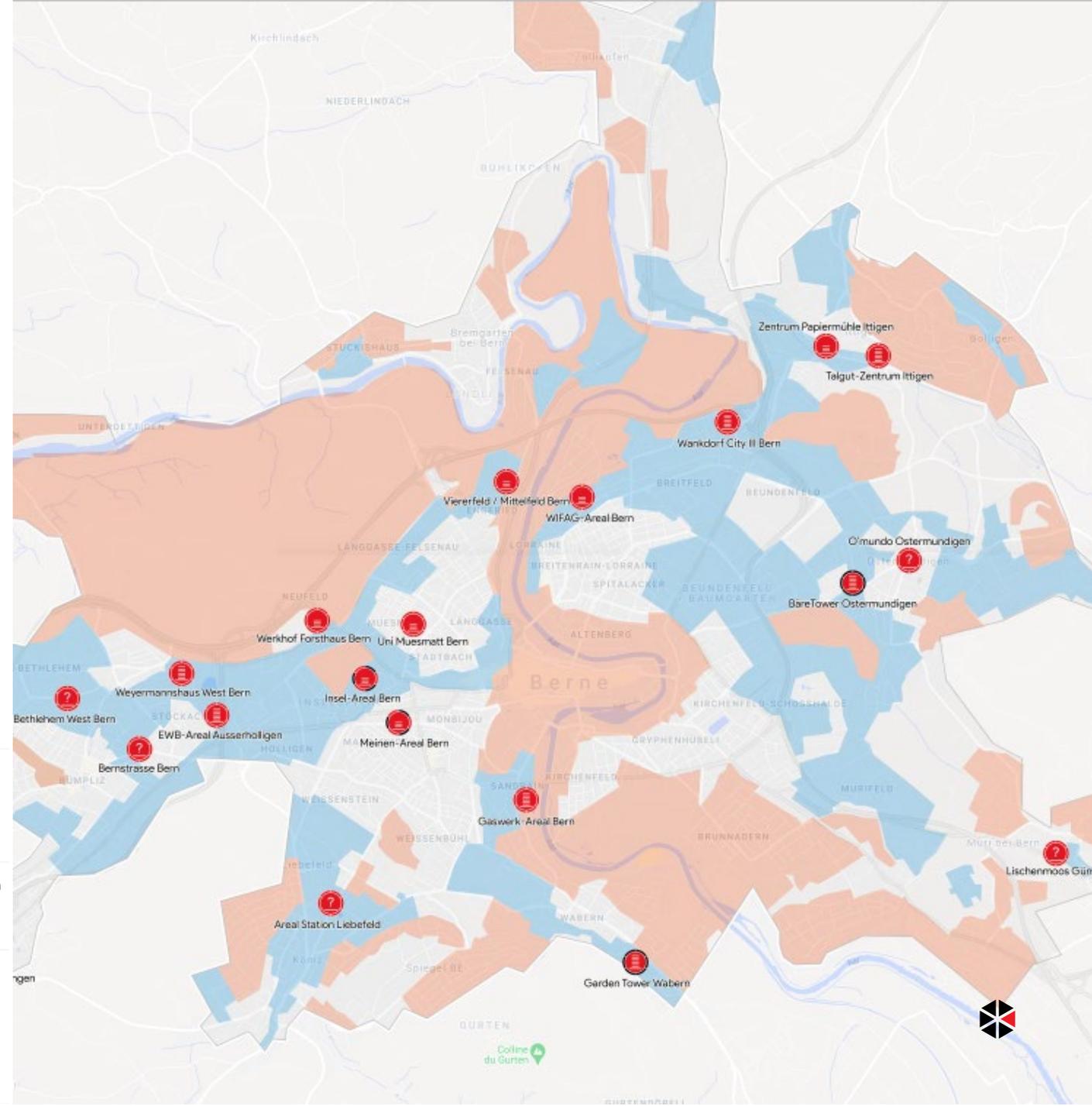
- ① In Planung
- ② In Realisierung

Hochhaus-Entscheid noch offen

- ① In Planung

Wirkungsperimeter

- Eventualraum
- Ausschlussraum
- Möglichkeitsraum
- Perimeter



12.11.2021

Q-Team Hochhauskonzept

Hochhausprojekte im Kontext – das Regionale Hochhauskonzept



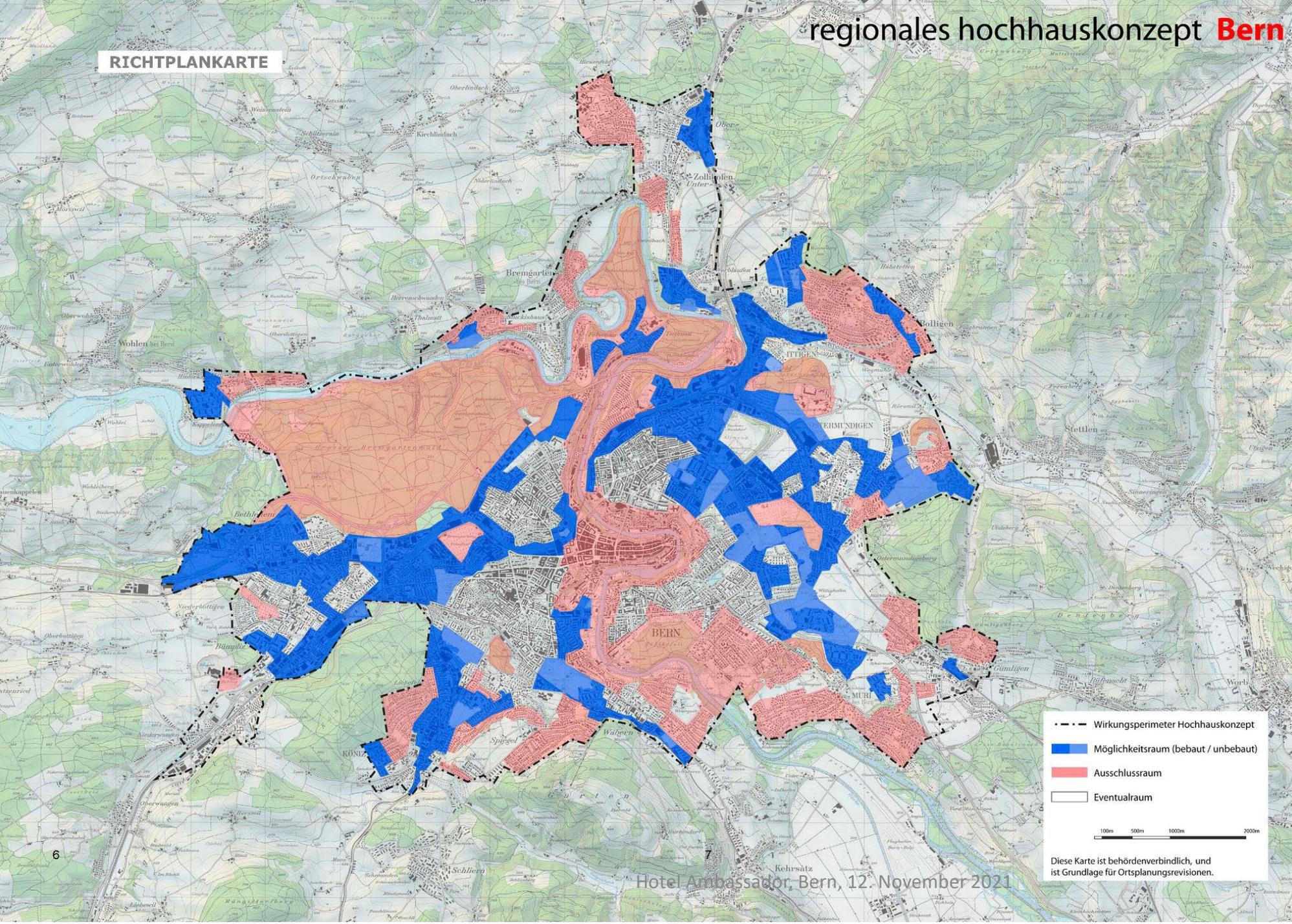
Q-Team

- Mathis Güller (Vorsitzender)
- Barbara Emmenegger (Soziologie)
- Franz Romero (Architektur)
- Andi Schönholzer (Landschaft)
- Hans Naef (Ökonomie)

- Andrea Schemmel – RKBM (*nicht stimmberechtigt*)

regionales hochhauskonzept **Bern**

RICHTPLANKARTE



**Dynamisches
Instrument**

- Wirkungsperimeter Hochhauskonzept
- Möglichkeitsraum (bebaut / un bebaut)
- Ausschlussraum
- Eventualraum

100m 500m 1000m 2000m

Diese Karte ist behördenverbindlich, und ist Grundlage für Ortsplanungsrevisionen.

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

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

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*".

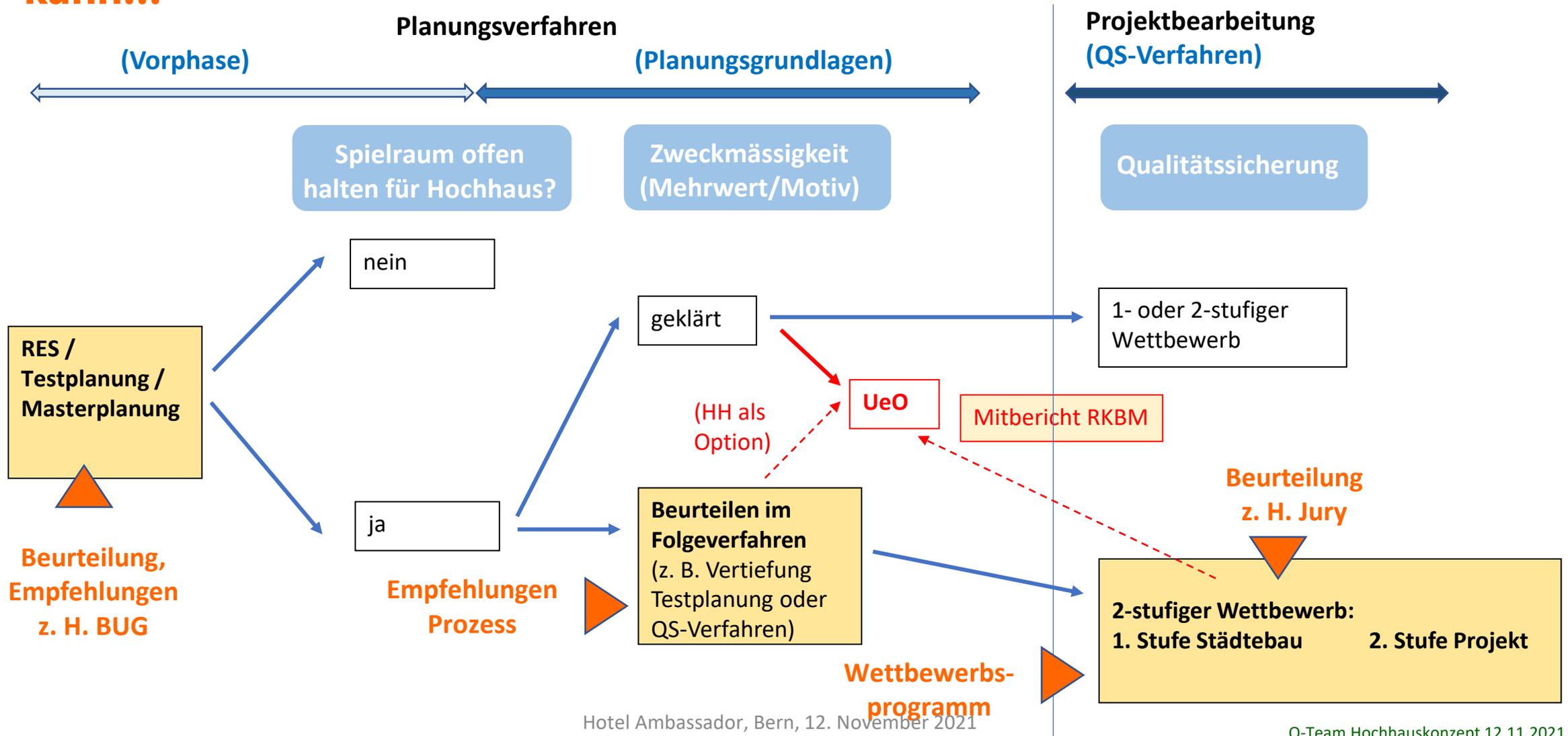
Handbuch Regionaler
Richtplan HHK

Kontextlogik vs Objektlogik!

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



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



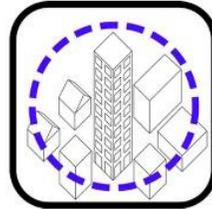
Die Frage des Mehrwerts als „Leitmotiv“!

- ... 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!"

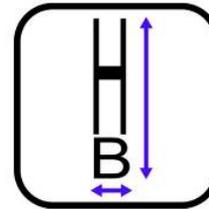
Qualitätskriterien: Hochwertige, beispielhafte Lösung...

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

Das Hochhausprojekt berücksichtigt Klima, Ökologie und Schattenwurf.



Urbane Qualität



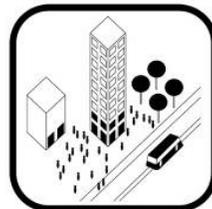
Schlankheit

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

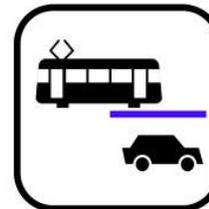
Die Schlankheit ist ein zentraler Indikator zur Eingliederung des Hochhauses in relevante ‚Horizonte‘, effektiver als die Beschränkung der Bauhöhe.

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).



Öffentlicher Raum



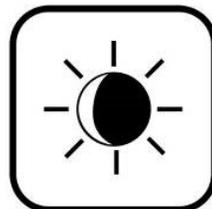
Mobilität / Parkierung

Der Hochhausstandort hat eine hohe regionale ÖV-Erschliessungsgüte.

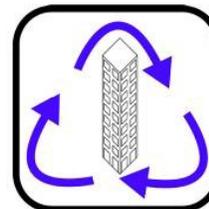
Es gilt eine minimale und gleichzeitig maximale Parkplatznorm (Selbstversorgung).

Parkplätze müssen unterirdisch oder vertieft angelegt werden.

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



Nutzungsmix



Nachhaltigkeit

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

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



Architektonische Qualität



Regionale Hochhausnummer

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

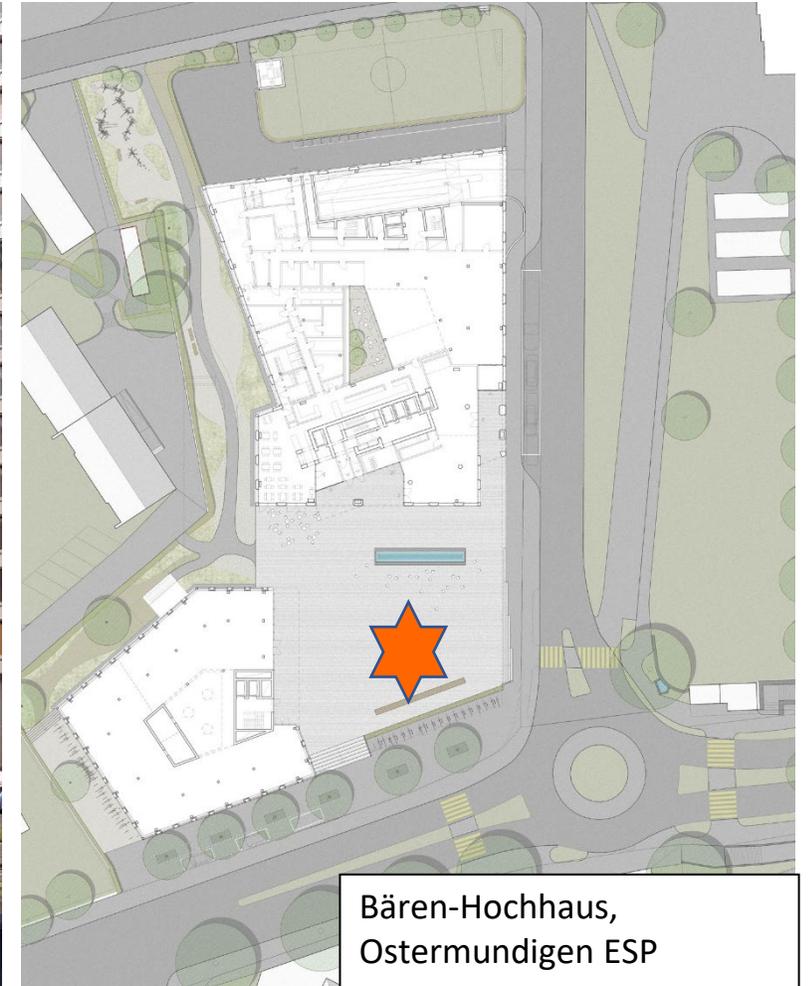
Handbuch Regionaler Richtplan HHK

... und Mehrwert für BewohnerInnen und das Umfeld

z. B. Schaffen von öffentlichem Raum bei Innenentwicklung 



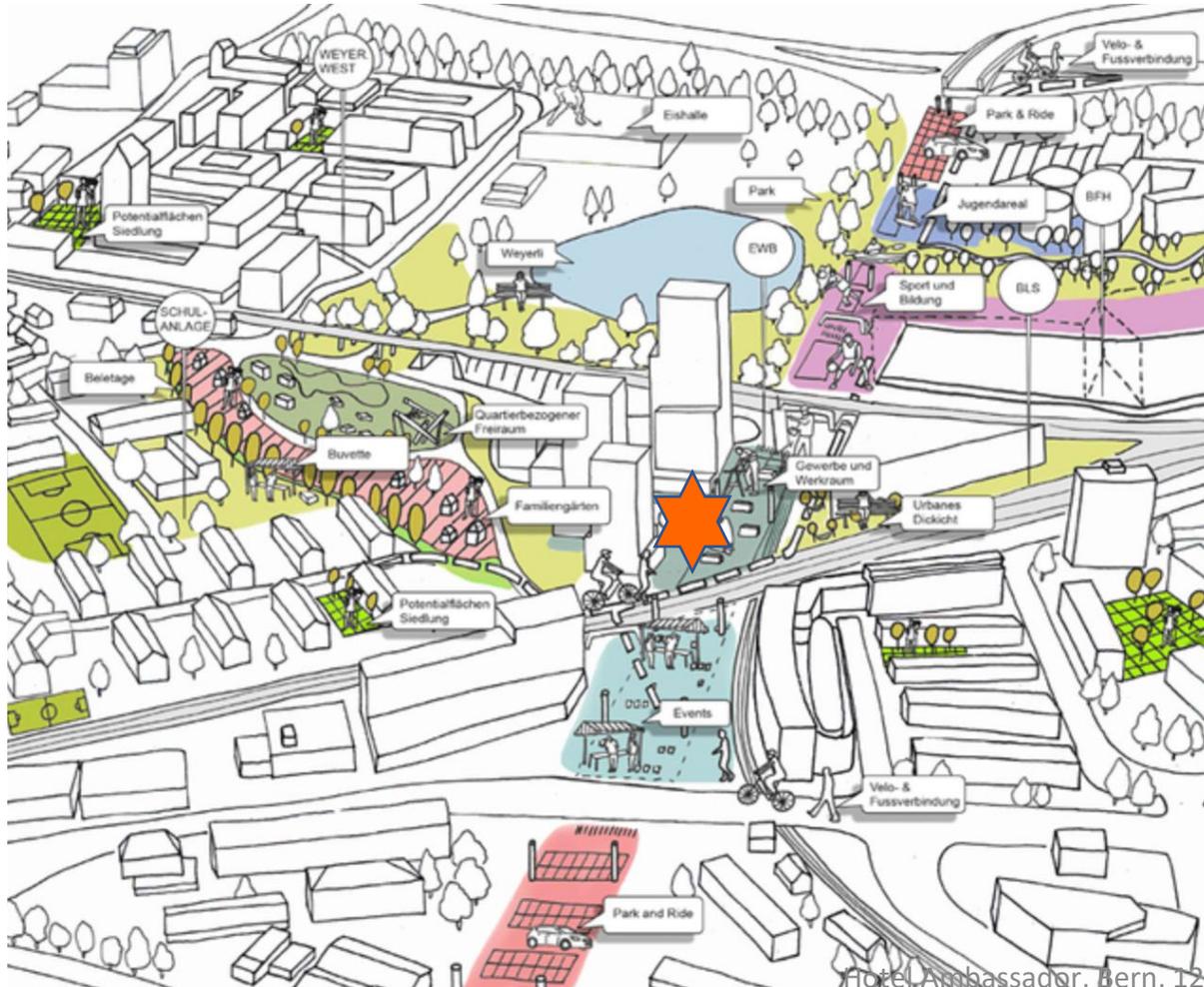
Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021



Bären-Hochhaus,
Ostermundigen ESP

... und Mehrwert für BewohnerInnen und das Umfeld

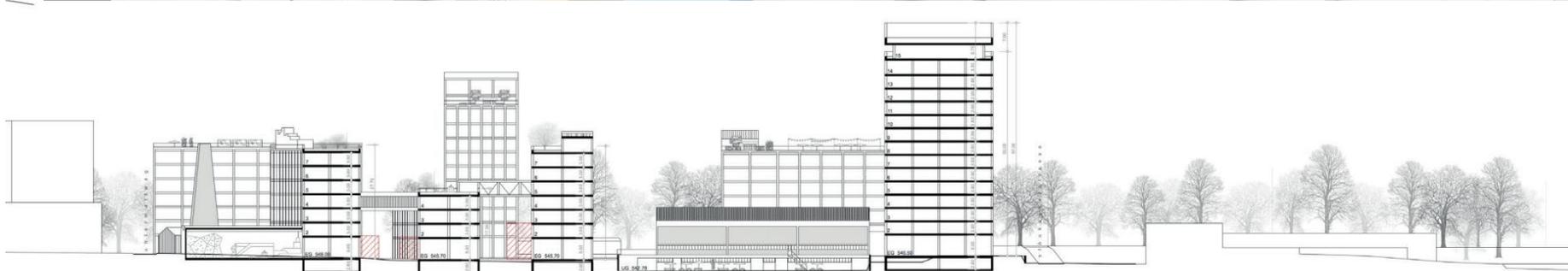
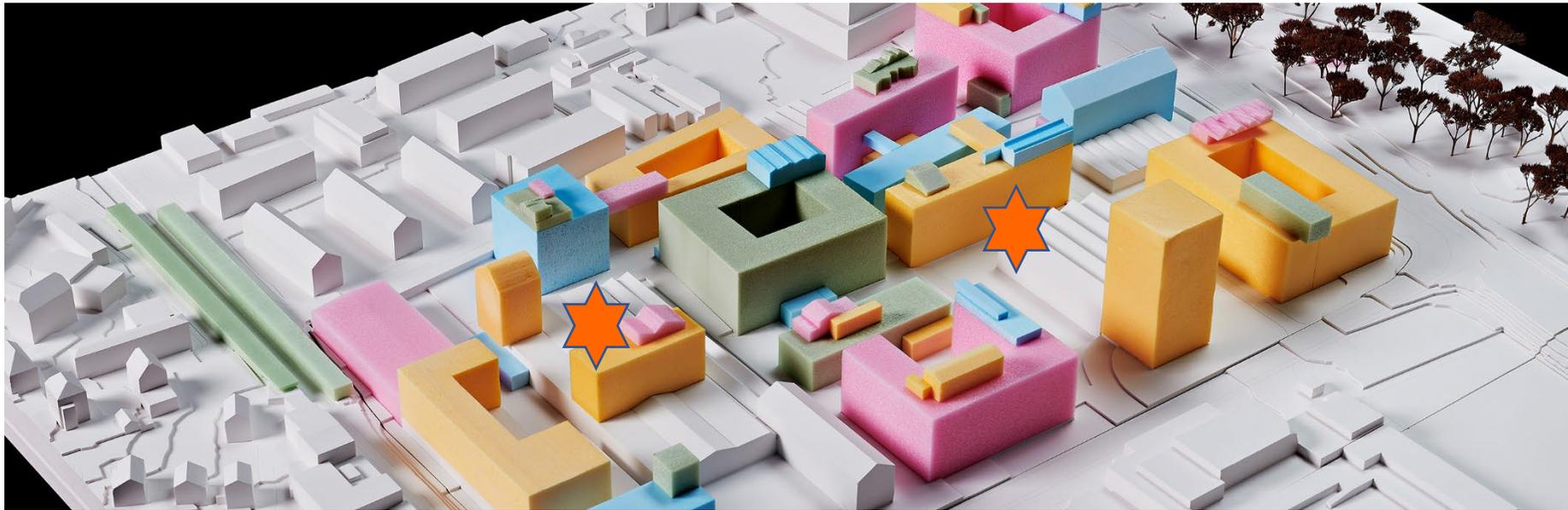
z. B. Durchmischung und öffentliche Nutzung an Scharnierstellen im Stadtraum



... 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

... 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



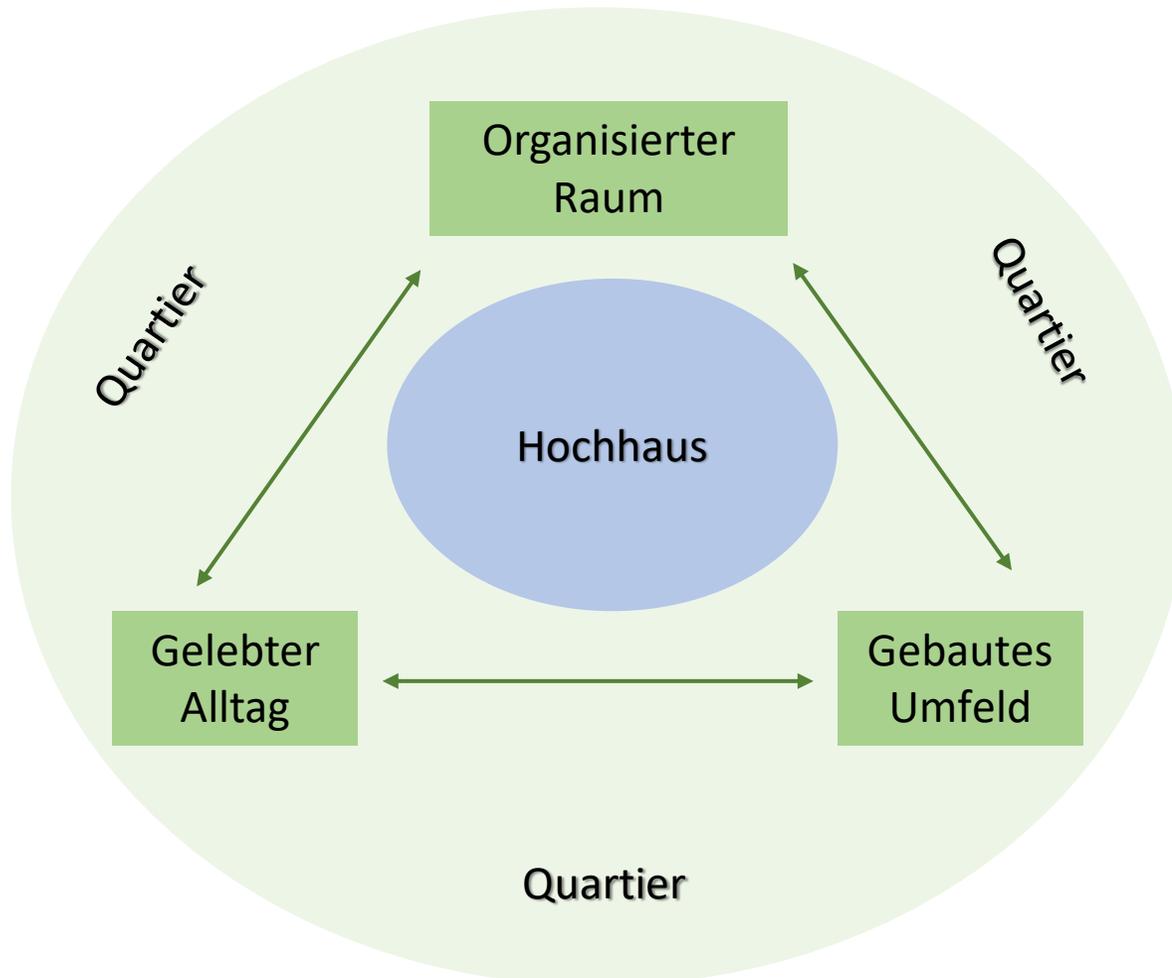
Lischenmoos,
Zentrum Gümligen, Muri

Hotel Ambassador, Bern, 12. November 2021

Q-Team Hochhauskonzept 12.11.2021

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

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.