

## Das Hochhauskonzept, das keines ist

„Berner Hochhaus“ (Bethlehem; Regionales Hochhauskonzept)



Swiss Prime Tower, (Zürich; [www.primetower.ch](http://www.primetower.ch))



### Einleitung

Zurzeit wird eifrig über das geplante Hochhaus auf dem Ostermündiger Bären-Areal diskutiert. Die neue Überbauung lässt die Gemüter erhitzen: Architekten, Gemeindeplaner und -präsidenten sind sich nicht einig über die Grösse und Nutzung des geplanten Gebäudes. Weshalb aber gibt dieses Vorhaben so viel zu reden? Kritik wird vor allem am Verfahren geäussert. Aus rechtlicher Sicht ist das Vorgehen aber grundsätzlich korrekt, denn die entsprechenden Grundlagen für den Bau von Hochhäusern in Bern sind im Regionalen Hochhauskonzept Bern geregelt. Allerdings wurde

dieses Dokument mit Richtplancharakter von der Regionalkonferenz Bern-Mittelland unter weitgehendem Ausschluss der Öffentlichkeit ausgearbeitet. Vor diesem Hintergrund scheint es verständlich, wenn nun bei der konkreten Realisierung eines Projektes Diskussionsbedarf besteht. Nachfolgend wird kurz auf die Geschichte der Berner Hochhäuser eingegangen, danach werden die von der Regionalkonferenz Bern-Mittelland erarbeiteten Richtlinien zum Berner Hochhauskonzept beleuchtet und anschliessend Verbesserungsvorschläge präsentiert.

### **Bern's einzigartiges Erbe an Hochhäusern**

Es mag erstaunen oder auch nicht, aber die Region Bern hat ein einzigartiges Erbe an Hochhäusern, welches seinesgleichen in der Schweiz sucht. Bereits Ende der 1950er Jahre wurden in Bern die ersten Hochhäuser gebaut. Der zweite Boom kam danach in den 1970er Jahren. Das führte dazu, dass keine andere Schweizer Stadt in der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts sein Wohngebiet derart dicht mit Hochhäusern erweiterte wie Bern: Die ersten Hochhäuser wurden 1957 im Wylerquartier, im Steigerhubel und Fischermätteli gebaut. Ebenfalls seit Ende 1950er Jahre wurden in Bethlehem die Hochhaussiedlungen Gäbelbach, Holenacker, Bethlehemacker, Schwabgut und Tscharnergut erbaut. In den 1960er und 1970er Jahren folgten dann die Hochhaussiedlungen in Bümpliz (Fellergut und Kleefeld). Das Wittigkofenquartier im Murifeld wurde ebenfalls in den 1970er Jahren erbaut und ist nebst Brünnen die jüngste Berner Grossüberbauung.

Insbesondere das Tscharnegut (1958–1966) gilt als Pionierleistung, da es die erste Gesamtüberbauung in Bern – gemessen an den Wohnungen auch heute noch die grösste – und eine der ersten in der Schweiz war. Der Grund für den Bauboom war sowohl in den 50ern, wie auch später in den 70er Jahren die akute Wohnungsnot in Bern. Nur durch den Bau der Hochhaussiedlungen und damit einer Verdichtung des Wohnraumes konnte man dieser Herausforderung gerecht werden. Viele Hochhaussiedlungen in Bern stehen heute unter Denkmalschutz.

### **Die Chronologie des Berner Hochhauskonzeptes**

Das erste Hochhauskonzept der Stadt Bern datiert aus dem Jahr 1955. Darin wurden einerseits geplante Standorte vorgegeben und andererseits Hochhausverbotszonen definiert. 2006 wurde die Studie „Berner Hochhäuser“ im Auftrag des Stadtplanungsamtes der Stadt

Bern verfasst. Ziel dieser Studie war es, Materialien für das Berner Hochhauskonzept zu liefern. Konkret wurden wichtige Fragestellungen und methodische Instrumente erarbeitet, wie z.B. eine städtebauliche Leitidee. Dafür wurden auch Hochhauskonzepte aus anderen Städten analysiert. Basierend auf diesen Informationen wurde dann 2009 im Auftrag des Vereins Region Bern, heute Regionalkonferenz Bern-Mittelland, das Regionale Hochhauskonzept Bern erarbeitet. Das Regionale Hochhauskonzept Bern besteht grundsätzlich aus einem Richtplan und einem Handbuch. Mit dem Richtplan sollen die Spielregeln, d.h. Qualitäts- und Verfahrenskriterien, für die Initiierung, Steuerung, Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten behördenverbindlich festgelegt werden. Präzisierungen in Bezug auf konkrete Standorte liegen im Handlungsspielraum der Gemeinden. Das Regionale Hochhauskonzept hat also juristisch gesehen Richtplancharakter, und ist somit verbindlich für die Behörden.

Problematisch ist nun die Tatsache, dass während der Erarbeitung des Regionalen Hochhauskonzeptes nie eine ernsthafte politische Debatte geführt wurde. Die Regionalkonferenz Bern-Mittelland hat weitgehend unter Ausschluss der politischen Öffentlichkeit die Richtlinien festgelegt und ihre Entscheide autonom gefällt (siehe Parallel-Studie der Entente Bernoise zur Regionalkonferenz). Vor diesem Hintergrund verwundert es kaum, dass das aktuelle Hochhausprojekt in Ostermundigen so viel zu diskutieren gibt. Und es zeigt sich, dass das Hochhauskonzept generell in Frage gestellt wird. Das ist eine direkte Folge des unterlassenen öffentlichen Diskurses.

### **Ungereimtheiten des Regionalen Hochhauskonzeptes**

Liest man den Richtplan des Regionalen Hochhauskonzeptes Bern, so kann man feststellen, dass dieser auf einer politischen Meinung beruht, welche aber nie korrekt in der

Öffentlichkeit diskutiert wurde. So steht im Richtplantext unter „2. Grundsätze“:

*„Das Hochhaus gehört in den städtischen Raum, auch Stadtkörper genannt. In der Region Bern bleiben Hochhäuser aber Einzelercheinungen.“*

Dieses Statement ist unmissverständlich, und es scheint legitim zu fragen, weshalb denn genau Hochhäuser nur eine Einzelercheinung in Bern bleiben sollen.

Eine weitere interessante Frage ist, aufgrund welcher Kriterien der relativ enge Wirkungssperimeter des Regionalen Hochhauskonzeptes definiert wurde. Gemäss Regionalkonferenz Bern-Mittelland umfasst dieser den zusammenhängenden Stadtraum mit den Gemeinden Bern, Köniz, Ittigen, Ostermundigen und Wohlen. Weshalb nicht mehr Gemeinden und Regionen wie z.B. Münchenbuchsee oder das Worblental integriert wurden, bleibt offen.

Grundsätzlich werden drei Räume im Wirkungssperimeter unterschieden:

- Der Möglichkeitsraum, wo Hochhäuser besser geeignet sind als in anderen Gebieten.
- Der Eventualraum, in dem Hochhäuser im Ausnahmefall möglich sind, jedoch höheren Verfahrens- und Qualitätsanforderungen genügen müssen.
- Der Ausschlussraum, wo Hochhäuser nicht erlaubt sind.

Der Ausschlussraum scheint sinnvoll definiert zu sein, gerade auch im Hinblick auf die historische Altstadt in Bern. Hingegen ist es unverständlich, weshalb das Quartier Weissenbühl-Mattenhof nur dem Eventualraum zugeteilt wurde (und damit mit dem Kirchenfeld gleichgestellt wird). Dem Quartier Weissenbühl-Mattenhof, südlich vom Spital gelegen, Standort der alten Wander-Fabrik und bestens erreichbar mit dem ÖV, würde eine Hochhausüberbauung durchaus gut stehen und das Quartier aufwerten. Zudem wäre es ein nahtlo-

ser Übergang zu den bestehenden Hochhäusern in Wabern. Auch im Bereich des Inselfspitals könnte ein Hochhaus entstehen. Der entsprechende Masterplan ist noch offen. Zwar wird das bereits bestehende Bettenhochhaus in den nächsten Jahren verschwinden und für die Bettenstation wohl kein Hochhaus mehr erstellt; für Lehre, Forschung und Büros wäre ein Hochhaus dagegen ohne Weiteres denkbar. Ein gelungenes Beispiel eines ehemaligen Industriebezirks und heute eine der angesagtesten Wohnregionen in Zürich, ist der Kreis 5 mit dem Swiss Prime Tower im Zentrum. Auch wenn zwar die nötigen Präzisierungen der Entwicklungsräume für Hochhäuser bei den Gemeinden liegen, so müssen diese die Regionalkonferenz Bern-Mittelland frühzeitig über Hochhausvorhaben informieren und sich von einem Qualitätsteam mit Vertretern der Region beraten lassen. Dass es möglich ist, dass alt und neu, also historische Bauten und moderne Hochhäuser nebeneinander existieren können, sich sogar gegenseitig aufwerten und vom Gegensatz leben, zeigen städtebauliche Vorbilder wie Chicago oder Frankfurt.

Im Weiteren erscheint die Pseudo-Klassierung eines „Berner Hochhauses“, wie es exemplarisch im Richtplan anhand der Überbauung Betlehem und des Tscharnerguts präsentiert wird, veraltet und erneuerungsfeindlich. Unter „Berner Hochhaus“ verstehen die Autoren alte Wohnhochhäuser mit Balkon. Eine inkonsequente Analyse, wie die Existenz des neuen Postfinance-Gebäudes zeigt, welches eine geschlossene und verglaste Fassade hat. Generell kann beobachtet werden, dass zurzeit solche geschlossenen Fassaden im Trend sind (siehe Swiss Prime Tower, Chicago, etc.). Das beschriebene „Berner Hochhaus“ ist in seinem Selbstverständnis klar vergangenheitsorientiert und schliesst eine moderne Entwicklung aus. Interessant ist daher die offizielle Gegenüberstellung eines regionalen „Berner Hochhauses“ und eines metropolitanen Hochhauses.

Mit dieser Aussage wird impliziert, dass sich Bern – zumindest in Bezug auf Hochhäuser – nicht als metropolitane Region sieht. Diese Ansicht wird vom Bund geteilt (Bern erhält in der Raumplanung keinen Metropolitan-Status), löste aber dennoch protestierende Voten des offiziellen Bern aus.

**Die Bilanz  
der Entente Bernoise:**

- Die Verdichtung und das Bauen in die Höhe ist grundsätzlich eine intelligente Antwort auf die zunehmend wachsende Bevölkerung, speziell in urbanen Regionen. Flächendeckende Einfamilienhaussiedlungen in den USA können in der Schweiz keine Lösung sein – schon gar nicht in Anbetracht der begrenzten Platzverhältnisse hierzulande.
- Die Entente Bernoise ist aber beunruhigt über die Zukunftslosigkeit des Regionalen Hochhauskonzeptes von Bern und bedauert die dadurch hervorgerufene mangelnde Akzeptanz. Einmal mehr offenbart sich, dass durch eine verspätete öffentliche Diskussion wichtige Investitionen, wie der Bau des Hochhauses auf dem Bären-Areal in Ostermundigen erschwert oder gar verhindert werden – und das in einem Kanton der aufgrund mangelnder Wirtschaftskraft auf solche Anlagen dringend angewiesen wäre.
- Die rückwärtsgerichtete Haltung, welche sich im Regionalen Hochhauskonzept manifestiert, hat zur Folge, dass Hochhausbauten, bzw. deren Planung tendenziell verdrängt werden.
- Wie Regierungspräsident Christoph Neuhaus stellt auch die Entente Bernoise „eine gewisse Zurückhaltung und Skepsis gegenüber wirtschaftlicher Entwicklung im Kanton Bern“ fest.

**Die Entente Bernoise  
fordert deshalb:**

- Totalüberarbeitung des Regionalen Hochhauskonzeptes Bern mit Fokus auf mehr Investorenfreiheit.
- Ernsthafte politische Diskussion unter Einbezug der Bevölkerung, der Gemeinde-Parlamente und des Grossen Rates.
- Erweiterung des Wirkungssperimeters des Regionalen Hochhauskonzeptes.
- Abkehr von der Fixierung auf ein „Berliner Hochhaus“.

01/2014