

Siedlungsgenossenschaft Wylergut

Langfristige Entwicklungsperspektive



Pflichtenheft

11. November 2021

ENTWURF

Das Pflichtenheft bildet die Vision der Siedlungsgenossenschaft Wylergut hinsichtlich dem zukünftigen Erneuerungsbedarf und der damit zu erarbeitenden Entwicklungsperspektive ab. Die darin formulierten Leitsätze und identifizierten Merkmale bilden Teil der Rahmenbedingungen für das im weiteren Vorgehen zu erarbeitende Programm.

Impressum

Auftraggeberin:

Siedlungsgenossenschaft Wylergut (SGW)
Dändlikerweg 37
3014 Bern

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Arthur Stierli, dipl. Geograf, Geschäftsführer
ecoptima

Petra Klima, M.Sc ETH Architektur, MAS ETH
Raumplanung, Projektleiterin ecoptima

Daniel Bluemer, Geschäftsleiter Kompetenzzentrum
gemeinnütziger Wohnungsbau GmbH

VertreterInnen Kommission Siedlungsentwicklung
Wylergut

Abbildung Titelseite: Stadt Bern; Amtliche Vermessung; OpenStreetMap contributors

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Auslöser	5
1.2 Absichten «SGW»	6
1.3 Zielsetzung Gesamtprozess	6
1.4 Erfolgsfaktoren	7
2. Gesamtprozess	9
2.1 Vorgehenskonzept	9
2.2 Organisation	11
3. Aufgabe Pflichtenheft	12
3.1 Zweck	12
3.2 Vorgehen Erstellung Pflichtenheft	12
3.3 Programm Qualitätssicherndes Verfahren	13
4 Vision	14
4.1 Leitsätze zur Entwicklung der SGW	14
4.2 Identitätsstiftende Merkmale im Wylergut	19
Glossar	22

1. Ausgangslage

1.1 Auslöser

Für die Siedlungsgenossenschaft Wylergut (nachfolgend SGW) bestehend aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäuser im Quartier «Wylergut» besteht langfristig ein Erneuerungs- und Sanierungsbedarf im Bereich der Mietwohnungen der MFH. Ebenfalls besteht bei Einfamilienhausbesitzern das Bedürfnis nach Um- oder Ausbauten. In diesem Zusammenhang wurden Baugesuche von einzelnen Einfamilienhausbesitzern eingereicht.

Das Wylergut stellt ein einheitliches Siedlungsbild dar, welche im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder entsprechend gewürdigt wird. Aufgrund struktureller Anpassungen um die Jahrtausendwende wurden die genossenschaftlichen Auflagen für die Prüfung gemäss Bauregelment der Genossenschaft teilweise aufgehoben. Zudem entfiel das Wylergut im Zuge der Aktualisierung des Bauinventars der Stadt Bern im Jahr 2018 als schützenswerte Baugruppe mit Substanzerhalt. Das Quartier ist neu als Strukturgruppe im Bauinventar verzeichnet. Der daraus resultierende Schutz, welcher für das Quartier gilt, ist heute nicht klar definiert. Für die Besitzer von Gebäuden im Wyler sind heute daher keine verbindlichen Regeln für den Erhalt des Siedlungsbildes vorhanden, was eine Beurteilung der bestehenden Baugesuche betreffend dem Erhalt des Siedlungsbildes schwierig macht und die Möglichkeiten für Erweiterungen und grössere Umbauten mit Veränderungen der Gebäudehülle nicht abschätzen lassen.

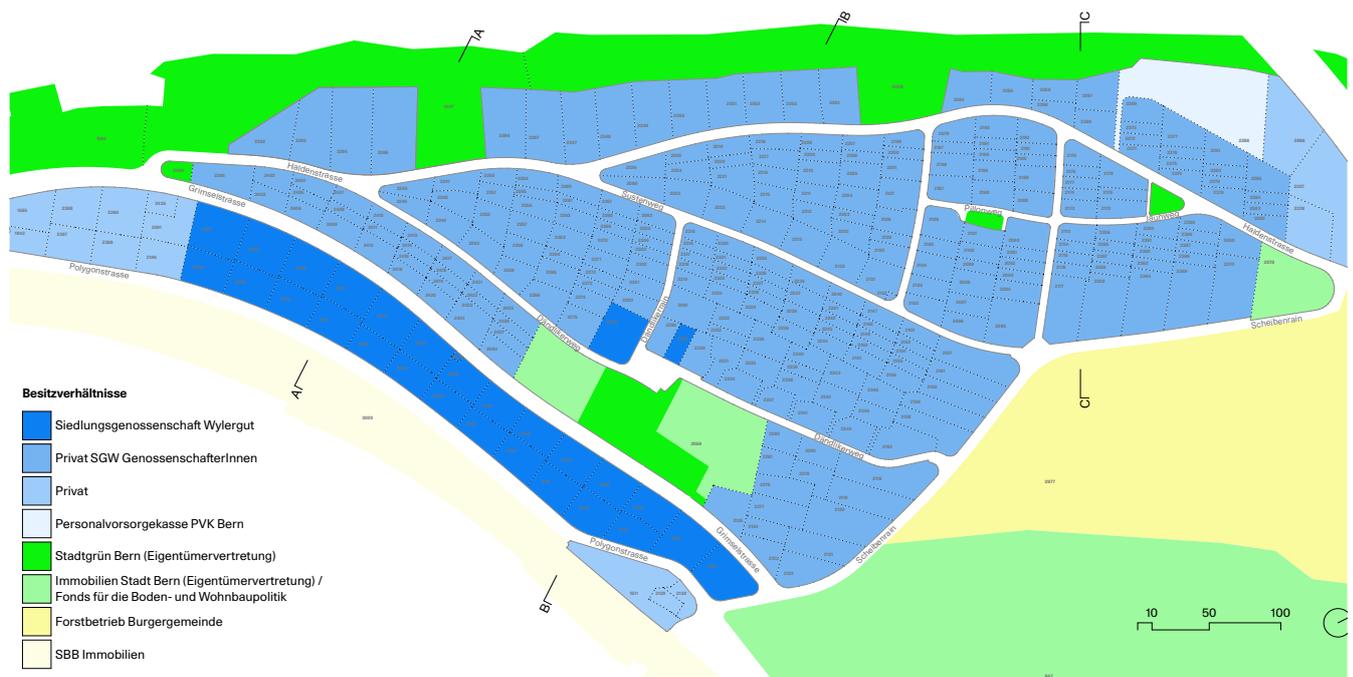


Abb. 1 Besitzverhältnisse (Quelle: ARGE Franziska Beyeler / Meier Valentin Architektur)

1.2 Absichten «SGW»

Die SGW, vertreten durch die Kommission Siedlungsentwicklung, macht sich im Zusammenhang mit einzelnen Baugesuchen von Einfamilienhausbesitzern und einem zukünftigen Sanierungsbedarf bei den Mehrfamilienhäusern, sowie der anstehenden Revision der städtischen Bauordnung Gedanken zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung des Gebiets «Wylergut» sowie zur möglichen strukturellen Entwicklung der Genossenschaft.

Die Genossenschaft beabsichtigt ein räumliches Zielbild für das Gebiet «Wylergut» zu erarbeiten. Robuste Entwicklungsprinzipien sollen daraus abgeleitet werden, die eine flexible bauliche Entwicklung zulassen und gleichzeitig die ortsbaulichen Qualitäten des «Wylergut» langfristig sichern. Das adäquate Planungsinstrument gilt es unter Einbezug der Genossenschaftsmitglieder und der städtischen Vertreter zu bestimmen, zu erarbeiten und in die Bauordnungsrevision der Stadt Bern zu überprüfen.

1.3 Zielsetzung Gesamtprozess

Durch den Gesamtprozess, welcher die Erarbeitung eines räumlichen Zielbildes mit Entwicklungsprinzipien und die Umsetzung mit den entsprechenden Planungsinstrumenten unter Einbezug der Genossenschaftsmitglieder und den Behörden beinhaltet, sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Stärkung der Siedlungsgenossenschaft Wylergut als Trägerin eines familienfreundlichen, generationenübergreifenden und belebten Wohnquartiers
- Darstellung einer etappierten Erneuerung (Ersatz-, Ergänzungs- und Sanierungsoptionen) sowohl für die Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen im Besitz der Genossenschaft) als auch die Einfamilienhäuser (Privatbesitz der einzelnen GenossenschafterInnen)
- Verbindliche Spielregeln für die bauliche Entwicklung der Einfamilienhäuser.
- Qualitativ hochwertige und nachhaltige Gebietsentwicklung mit Fokus auf den Erhalt und die Schaffung hoher Aussenraumqualitäten und deren gemeinschaftliche Nutzbarkeit
- Bereitstellung von zeitgemäsem und kostengünstigen Mietwohnraum für die Genossenschaftsmitglieder der SGW

1.4 Erfolgsfaktoren

Für die möglichst erfolgreiche Erreichung der oben aufgeführten Ziele tragen die folgenden Faktoren massgebend bei:

Dringlichkeit und Zeitfaktor nutzen

- Es sind Baugesuche von EFH absehbar, mit der Gefahr vor Präzedenzfällen und unerwünschter Entwicklungsdynamik.
- Zukünftige grosszyklische Unterhaltsmassnahmen der MFH bei 157 Mieteinheiten mit sehr ähnlichem Sanierungszustand.
- Aktuell besteht ein wenig diversifiziertes und nicht barrierefreies Wohnungsangebot in den MFH.
- Die Bauordnungsrevision Stadt Bern ist bevorstehend, bei welcher unter anderem der Umgang mit Strukturgruppen definiert wird.

Der Zeitpunkt für eine gemeinsame Entwicklungsperspektive ist günstig. Somit kann Einfluss auf die Bauordnungsrevision genommen werden und Fehlinvestitionen im Bestand können vermieden werden.

Entwicklungsvorstellung und Genossenschaftsverständnis konsolidieren

- Die Eigentumsverhältnisse (EFH/MFH) und damit die Interessen der einzelnen Genossenschaftsmitglieder sind unterschiedlich. Deshalb ist eine breite Akzeptanz des Verfahrens und die Erkenntnis notwendig, dass alle Genossenschaftsmitglieder für die Entwicklung des Wylerguts Verantwortung zeichnen.
- Das Genossenschaftsverständnis und die Handlungsmöglichkeiten sind zu klären. Das Verfahren soll mit seinen Vorschlägen die individuellen Handlungsspielräume wie auch die gemeinsamen Entwicklungsaufgaben darlegen und unterschiedlichen Interessen VertreterInnen MFH / EFH Rechnung tragen (zB. separate Arbeitsgruppen als Ergänzung zu gemeinsamem Prozess).
- Der Einbezug der Behörden im Prozess hat zum Ziel der Überführung des Zielbildes in die Nutzungsplanung (Strukturgruppe)

Der Einbezug der Genossenschaftsmitglieder und die Auseinandersetzung zu gemeinsamen Vorstellungen der räumlichen Entwicklung und Genossenschaftsstruktur ist zentraler Aspekt des Verfahrens und soll gezielt (Genossenschaftswerkstatt, Echogruppe, Kommission Siedlungsentwicklung) ins Verfahren einfließen und den Verfahrensprozess mitgestalten.

Erarbeitung von Spielregeln zwischen Verbindlichkeit und Flexibilität

- Es wird eine qualitativ abgestimmte Entwicklung gesucht
- Die Planungssicherheit für grundstücksspezifische und zeitlich unabhängige Entwicklungen ist zwingend.

Spielregeln und Entwicklungsprinzipien gilt es für eine langfristige qualitative Gebietsentwicklung zu formulieren. Sie müssen das richtige Mass an Verbindlichkeit zu Gunsten des Gesamtgebiets und Flexibilität zu Gunsten der einzelnen Liegenschaften definieren.

2. Gesamtprozess

2.1 Vorgehenskonzept

Der vorliegende Gesamtprozess «Entwicklungsperspektive Wylergut» gliedert sich in fünf Phasen, wobei Phase I bereits abgeschlossen wurde:

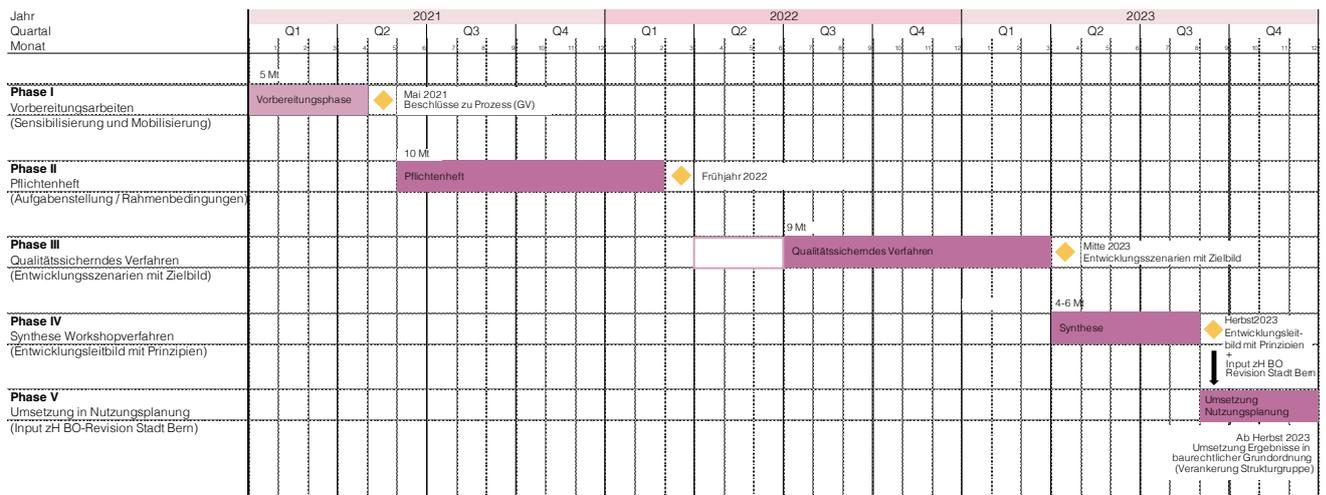


Abb. 2 Ablauf Gesamtprozess

2.1.1 Phase I «Vorbereitungsarbeiten»

Mit den Vorbereitungsarbeiten wurde gemeinsam der Gesamtprozess geschärft. Gleichzeitig wurden innerhalb der SGW die Schlüsselakteure mobilisiert und die Genossenschaftsmitglieder für den beabsichtigten Gesamtprozess in einer Genossenschaftswerkstatt sensibilisiert. Mit der schriftlichen GV wurde die Finanzierung für die nächste Phase genehmigt. Die GenosschafterInnen wurden über den Prozess informiert.

2.1.2 Phase II «Pflichtenheft»

Der Prozess befindet sich aktuell in Phase II. Das Pflichtenheft ist als eine Grundlage für die Verfassung der Aufgabenstellung und der Rahmenbedingungen zur Erarbeitung eines Zielbildes zu verstehen. Im vorliegenden Pflichtenheft wird eine gemeinsame Vision für das Siedlungsgebiet Wylergut erarbeitet. Dazu werden die Genossenschaftsmitglieder in unterschiedlichen Beteiligungsgremien (Siedlungskommission, Echogruppe, Genossenschaftswerkstatt) einbezogen.

Auf dieser Basis wird ein detaillierteres Programm mit Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen erarbeitet. Das Programm dient einem Qualitätssichernden Verfahren als Grundlage.

Resultate Phase II:

- Verabschiedung gemeinsamer Entwicklungsziele als Rahmen für das Qualitätssichernde Verfahren
- Breit abgestütztes Programm zum Qualitätssichernden Verfahren

2.1.3 Phase III «Qualitätssicherndes Verfahren»

Mit dem qualitätssichernden Verfahren werden im Dialog räumliche Entwicklungsszenarien erkundet und ein langfristiges Zielbild für das Wylergut erarbeitet. In mehreren Zwischenbesprechungen werden die Arbeitsstände des Bearbeitungsteams von einem Gremium (bestehend aus Fachexperten, Vertretern der SGW und der Stadt Bern) beurteilt und diskutiert. Zudem werden Zwischenresultate in Beteiligungsgremien (Echo-Gruppe, Genossenschaftswerkstatt) gespiegelt, die steuernd Einfluss nehmen können.

Resultat Phase III:

- Konsolidierte räumliche Entwicklungsszenarien mit Zielbild dokumentiert in einem Schlussbericht mit Empfehlungen

2.1.4 Phase IV «Synthese»

Mit der Synthese werden aus den im Qualitätssichernden Verfahren erarbeiteten Erkenntnissen mit Zielbild Entwicklungsprinzipien abgeleitet und in einem räumlichen Entwicklungsleitbild für das Wylergut festgehalten. Das Entwicklungsleitbild formuliert übergeordnete Spielregeln für die langfristige räumlich bauliche Entwicklung des Wylerguts. Es dient der Umsetzung in die Nutzungsplanung und weiteren notwendigen Instrumenten als wegleitende Grundlage.

Resultat Phase IV:

- Konsolidiertes räumliches Entwicklungsleitbild mit Entwicklungsprinzipien

2.1.5 Phase V «Umsetzung Nutzungsplanung»

Mit der Umsetzung in der Nutzungsplanung werden Eckwerte aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild in der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern grundeigentümerverbindlich verankert. Dieser Arbeitsschritt erfolgt im Zuge der beabsichtigten stadtseitigen Verankerung der Strukturgruppen für das gesamte Wylergut in der Grundordnung. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und der Stadtbildkommission zwingend.

Optional und gestützt auf die Resultate des Qualitätssichernden Verfahrens kann für die Mehrfamilienhäuser und/oder Teilgebiete der Einfamilienhäuser ein weiteres QS-Verfahren folgen und nachfolgend eine Sondernutzungsplanung (UeO) angestrebt werden.

Resultat Phase V:

- Grundeigentümerverbindliche Verankerung von Spielregeln zur langfristigen räumlich baulichen Entwicklung des Wylerguts in der baurechtlichen Grundordnung (z. B. Spezialzone mit Baureglementsartikel)

2.2 Organisation

Die Projektorganisation ist wie folgt aufgebaut:

Kommission Siedlungsentwicklung: Für die Steuerung des Prozesses wird (langfristig) die Kommission Siedlungsentwicklung eingesetzt, in dem Mitglieder der Genossenschaft Wylergut, Daniel Blumer (Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau) und Michael Meier (Meier Valentin Architektur) vertreten sind. Sie nimmt die Gesamtsteuerung des Projekts und die Überwachung der Arbeiten wahr.

Echogruppe: Die Echogruppe setzt sich aus Vertretern und Vertreterinnen der SGW zusammen. Sie unterstützt den Steuerungsausschuss bei der Erarbeitung von Inhalten und Beurteilung von Ergebnissen aus dem Blickwinkel der Genossenschafter.

Projektleitung: Die externe Projektbearbeitung/-unterstützung obliegt der ecoptima ag. Sie sorgt für die Abwicklung des Projekts gemäss den Vorgaben des Steuerungsausschusses und sie koordiniert allfällige Drittaufträge. Die externe Projektbearbeitung/-unterstützung stellt den Einbezug der Stadt und den angemessenen direkten Austausch sicher und bringt die Interessen der Stadt in den Steuerungsausschuss ein.

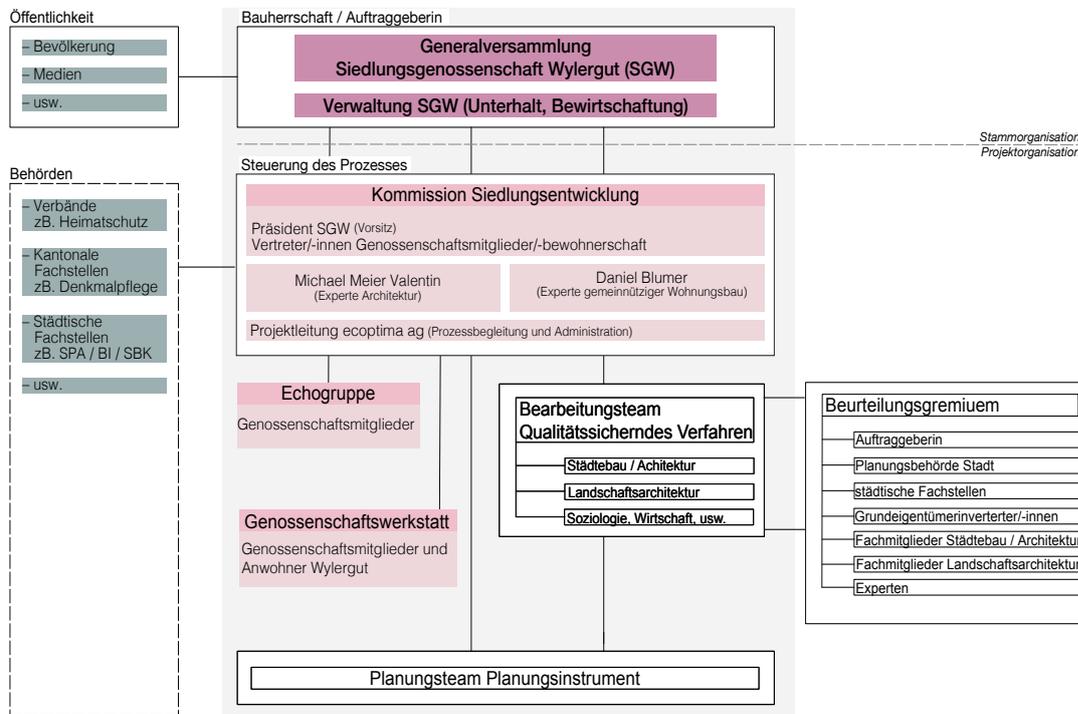


Abb. 3 Organigramm

3. Aufgabe Pflichtenheft

3.1 Zweck

Im Pflichtenheft werden aus Sicht der SGW die Anforderungen an das Zielbild im Sinne einer «Vision» (Kapitel 4) für das «Wylergut» formuliert. Diese sind im weiteren Verfahren bei der Erarbeitung der langfristigen Perspektive für das Wylergut richtungweisend. Das Pflichtenheft bildet Teil der Aufgabenstellung für das detailliertere Programm für das anschliessende Qualitätssichernden Verfahren (Kapitel 2.1.3).

Ziel dieses Pflichtenheftes ist die konsolidierte Vision für die SGW. Diese umschreibt die Ansprüche an das Wylergut als Wohn- und Lebensort. Sie setzt sich zusammen aus «Leitsätzen» und «Merkmalen». Die Leitsätze beschreiben was die SGW auszeichnet und welche Werte sie vertritt. Die Merkmale beschreiben wichtige identitätsstiftende Orte im Quartier und welchen langfristigen Umgang man sich damit Wünscht. Die Vision ist als Ergänzung zum Zweckartikel (Art. 2) der Statuten der Genossenschaft zu verstehen. Für die Definition und Formulierung von Kapitel 4 «Vision» werden die Genossenschaftsmitglieder in Beteiligungsveranstaltungen einbezogen.

3.2 Vorgehen Erstellung Pflichtenheft

Die Erstellung des Pflichtenheftes erfolgt, gestützt auf den Rücklauf aus der Genossenschaftswerkstatt vom 13. März 2021 (https://www.wylergut.ch/wp-content/uploads/2021/04/07085-SGW_Genossenschaftswerkstatt-vom-13.3.21_Ergebnisbericht_website.pdf). Aus den Rückmeldungen werden der langfristige Bedarf der Genossenschaft und die kurzfristigen Bedürfnisse der Bewohnerschaft erarbeitet. Darauf aufbauend werden Leitsätze für die SGW abgeleitet und identitätsstiftende Merkmale im Wylergut definiert. Dieser Teilschritt wird durch die Mitglieder der Kommission Siedlungsentwicklung, in Unterstützung von Mitgliedern der Echogruppe (Arbeitsgruppe) erarbeitet. Im Rahmen einer Sitzung in der Kommission Siedlungsentwicklung werden anhand der Bedarfsanalyse eine Vision durch einzelne Mitglieder der Kommission Siedlungsentwicklung vorgestellt und im Steuerungsausschuss gespiegelt. Gestützt auf die Ergebnisse aus der «Werkstatt Zwischenresultate» erstellt die ecoptima ag in enger Abstimmung mit der Kommission Siedlungsentwicklung das Pflichtenheft mit der Vision der SGW und den Anforderungen der SGW an das im Qualitätssichernden Verfahren zu erarbeitende Zielbild.

Das Pflichtenheft wird im grösseren Teilnehmerkreis der «Genossenschaftswerkstatt» gespiegelt, mit dem Zweck einer Einigung auf die Leitsätze sowie den möglichen Umgang mit den Merkmalen.

3.3 Programm

Die im Pflichtenheft formulierte Vision wird gemäss Rückmeldungen aus der Genossenschaftswerkstatt angepasst und im Programm zum Qualitätssichernden Verfahren als Rahmenbedingung festgehalten. Das Programm mit der Aufgabenstellung und den Rahmenbedingungen wird mit dem Stadtplanungsamt, Stadtbildkommission, Heimatschutz besprochen und anschliessend an der GV für die nächste Phase freigegeben.

4. Vision

Basierend auf dem Rücklauf der Genossenschaftswerkstatt vom 13. März 2021 (<https://www.wylergut.ch/wp-content/uploads/2021/04/07085-SGW-Genossenschaftswerkstatt-vom-13.3.21-Ergebnisbericht-website.pdf>) haben Mitglieder der Siedlungskommission gemeinsam mit der Echogruppe den langfristigen Bedarf der Genossenschaft und kurzfristigen Bedürfnisse der Bewohner analysiert. Es wurden Leitsätze für die Genossenschaft und Identitätsstiftende Merkmale für das Wylergut abgeleitet. Diese sind als Vision zu verstehen, drücken aus wofür die SGW steht und zeigen auf in welche Richtung sie sich entwickeln will.

4.1 Leitsätze Zur Entwicklung der SGW

Mit den Leitsätzen umschreibt die SGW welche Ansprüche Sie auf das Wylergut als Wohn- und Lebensort erhebt. Die Leitsätze geben die Richtung an, in die sich die SGW entwickeln soll. Sie orientieren sich an den Bedürfnissen, sowie am langfristigen Bedarf der Bewohnerschaft und beschreiben die Werte und die Kultur der SGW.

Folgende Leitsätze liegen der Vision der SGW zugrunde:

Wir (die SGW) bieten weiterhin günstigen Wohnraum an.

Die SGW ist eine nicht gewinnorientierte (nonprofit) Genossenschaft, die seit den 1940er Jahren besteht.

In den Jahren nach der Jahrtausendwende ist es aufgrund unterschiedlicher Interessenslagen zu einer Abspaltung der Einfamilienhäuser gekommen, die in der Folge nicht mehr speziellen genossenschaftlichen Auflagen unterliegen. Dies bedeutet auch, dass die Besitzer einen marktüblichen Mietzins verlangen dürfen. Für viele Mieter in den Einfamilienhäusern gilt der angestrebte Leitsatz nur noch bedingt, wobei eine Gentrifizierung des Quartiers zu noch weiter steigenden Preisen führen könnte.

Dagegen ist die SGW weiterhin im Besitz der grösseren Mehrfamilienhäuser und kann hier unmittelbar Einfluss nehmen. Die Wohnungen der SGW verfügen über einen guten, aber nicht überzogenen Ausbaustandart (keine Luxus-Wohnungen). Dies soll auch bei notwendigen Erneuerungsmassnahmen so bleiben.

Wir sind weiterhin ein familienfreundliches Quartier.

Einer der ursprünglichen Grundsätze der SGW war es, dass nur Familien mit Kindern in die Einfamilienhäuser ziehen. Dieser Grundsatz ist heute nicht mehr umsetzbar, zumal die Einfamilienhäuser nicht mehr den genossenschaftlichen Auflagen unterliegen (siehe oben). Dennoch ist

das Wylergut ein familienfreundliches und relativ kinderreiches Quartier geblieben, in dem junge Familien mit Kindern gerne Wohnsitz nehmen, wenn sie es denn vermögen (siehe oben). Dies wollen wir unbedingt erhalten. Es muss dafür Sorge getragen werden, dass die entsprechenden Infrastrukturen gepflegt und erhalten werden.

Als zentraler Bezugspunkt in diesem Sinne verstehen wir, dass es auch weiterhin ein Schulhaus (Kindergarten bis 6. Schuljahr) im Quartier besteht mit grossem, öffentlich zugänglichen Pausen- und Spielplatz („Pole“). Dieser ist mit dem vorgelagerten Platz auch ein zentraler Treffpunkt für Quartierfeste und andere Ereignisse. Spielplätze und Spielwiesen gibt es auch an weiteren Orten im Quartier.

Die Strassen des Wylerguts sind überwiegend schmal und haben keine Bürgersteige. Im Sinne der Familienfreundlichkeit sollte es für jung und alt ohne weiteres möglich sein, diese relativ frei und ungefährdet nutzen zu können, zu einem Schwatz innezuhalten oder diese auch zu bespielen. In diesem Sinne muss der Verkehr beruhigt werden, so dass sich nicht zu viele Autos (vor allem Durchgangs- und Lieferverkehr) zu schnell durch diese Strassen bewegen. Entsprechende Initiativen sind bereits lanciert worden.

Auch sollte es Orte geben, wo Teenager sich ungestört ausleben können. Hier ist weniger im Quartier als in der unmittelbaren Nachbarschaft unter anderem mit einem Jugendclub gesorgt.

Zur Attraktivität für Familien trägt auch das nahe Wylerbad und die Bademöglichkeiten rund um das Freibad Lorraine wesentlich bei. Durch den Erwerb des Bootshauses an der Aare kann die Verbindung des Quartiers zur Aare noch gestärkt werden.

Das Wylergut versteht sich als eigenständiges Stadtquartier, das seine Beziehungen zu den Nachbarn, den umliegenden Quartieren und der Stadt aktiv pflegt.

Wir bilden und pflegen eine lebendige Gemeinschaft.

Das Wylergut soll nicht nur „läbig“ sondern auch lebendig sein. Gemeinschaftliche Aktivitäten entstehen wie überall häufig aus Privatinitiativen. Die SGW versteht sich nicht nur als eine Liegenschaftsverwaltung, sondern ist auch dazu da, Anliegen aller Genossenschafter/-innen aufzunehmen. Die Genossenschaft (= Mitglieder und/oder Organe) bietet Plattformen, Ressourcen (siehe unten) und kann durch eigene Initiativen auch den „Funken“ zünden. Zu derartigen Initiativen gehören auch Gruppen wie „Kultur im Wylergut“, die vielfältige Aktivitäten entfalten.

Die Umsetzung von Ideen einzelner Bewohner/-innen soll so einfach wie möglich gemacht werden und gegebenenfalls in geeigneter Form unterstützt werden. Wichtig ist auch, die vielfältigen Aktivitäten im und um das Wylergut sichtbar zu machen, so dass potenziell interessierte Bewohner/-innen davon Kenntnis erlangen und allenfalls mitmachen können. Auch eine Vernetzung der unterschiedlichen Gruppen steigert in diesem Sinne die Bekanntheit und in der Folge auch die Partizipation.

Wünschenswert wäre es, wenn es niederschwellige Angebote (wie z.B. Whatsapp-Gruppe, Werkzeug-Ausleihe) gibt, um konkrete Anliegen von den Bewohnern aufzunehmen.

Wir erhalten das einheitliche Siedlungsbild.

Eine wesentliche Konsequenz des genossenschaftlichen Charakters des Wylerguts ist das einheitliche Siedlungsbild. Das Wylergut wurde als Ganzes geplant und weist eine Einheitlichkeit auf, die sich durch relativ wenige, standardisierte Häusertypen und einer klaren höhengestaffelten Strukturierung von den mehrstöckigen Häusern in der Polygonstrasse hinunter bis zu den Einfamilienhäusern am Waldrand und am Aarehang ausdrückt. Dieser einheitliche Charakter für ein relativ grosses geschlossenes Siedlungsgebiet wird im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) ausdrücklich gewürdigt. Für uns steht ausser Frage, dass dieses einheitliche Gesamtbild einen wesentlichen Anteil an dem wohnlichen Charakter des Wylerguts hat. Diesen gilt es auch am Zuge gewünschter oder notwendiger Erneuerungsmassnahmen möglichst weitgehend zu erhalten. Dazu soll mit der Erarbeitung eines Zielbildes definiert werden, welche baulichen Entwicklungen in der Fläche und Höhe in Frage kommen. Weiterhin gilt es zu klären welche standardisierten Merkmale (gestalterisch, architektonisch usw.) bei Modernisierungen angewendet werden. Ziele dieser Art können einerseits durch rechtsverbindliche Regelungen erfolgen. Es können aber auch durch Musterbeispiele, Beispiele für gelungene Massnahmen und Beratungen erreicht werden.

Wir bleiben eine grüne Siedlung mit hohem Gartenanteil («Gartenstadt»).

Die oftmals durch Hecken gerahmten Gärten und kleinen Zugangs-Wegli sind ein wesentliches Merkmal des Wylerguts. Die teilweise grosszügigen Gärten wurden ursprünglich stark als Nutzgärten verwendet. Mittlerweile sind vor allem Ziergärten entstanden, die mit teilweise unterschiedlichen Gestaltungsphilosophien beeindruckten. Sowohl zur eigenen Freude, als auch der der Nachbarn und Spaziergänger sollte dieser hohe Gartenanteil erhalten und eine ansprechende Gartengestaltung gefördert werden.

Zum Gartencharakter tragen die im Quartier verteilten öffentlichen Plätze, Grünflächen und Spielwiesen bei. Ebenso haben der anschliessende Wald und der Aarehang mit den darin heimischen Wildtieren in diesem Zusammenhang eine wichtige Funktion.

Auch die Grünflächen zwischen den MFH gehören zur Gartenstadt. Diese Bereiche dienen dem Verweilen und Pflege der nachbarschaftlichen Beziehungen. Dies soll auch bei der Planung von eventuellen Neubauten berücksichtigt werden.

Wir befürworten eine ökologische, soziale und wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung.

Die Genossenschaft soll für ökologisch und sozial nachhaltiges Verhalten ihrer Mitglieder einstehen. Dies gilt auch für die EFH-Besitzer, denen die SGW mit entsprechenden Gemeinschaftsinitiativen zumindest Angebote machen kann. Als Beispiel dafür ist die Koordination der dringenden Sanierung des Abwassersystems zu nennen, die durch die verbundenen Rohrsystem strukturell eine Gemeinschaftsaufgabe ist.

Nachhaltigkeit sollen bei der Planung der Zukunft der MFH (Sanierung oder Neubau) ein wichtiger Faktor sein.

Die Herausforderung bei diesem Ziel dürfte sein, mögliche Zielkonflikte zwischen ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Absichten aufzulösen. So können sich Ziele wie der Erhaltung der Bausubstanz und günstiger Wohnmöglichkeiten mit den Anforderungen aufwändiger Sanierungen kreuzen. Hier gilt es einen sinnvollen Ausgleich zu finden, der den besonderen Charakteristiken einer gewachsenen Siedlungsstruktur Rechnung trägt.

Weiterhin ist festzustellen, dass durch Privatinitiativen bereits viel geschieht. Häuser werden besser isoliert, neue nachhaltigere Heizungen eingebaut und Sonnenkollektoren installiert. Hier kann einerseits aus Gründen des einheitlichen Siedlungsbilds, aber auch im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Zweckmässigkeit eine Koordination der individuellen Massnahmen sehr nützlich sein. So wäre eine Bodensonde für mehrere Erdwärmeheizungen wohl nutzbringender, als die unkoordinierte Bohrung mehrerer eng benachbarter Löcher. Solche Koordination kann als Beratungsangebot mit entsprechender professioneller Unterstützung ausgestaltet sein.

Wir erhalten gemeinsame Infrastrukturen und schaffen neue.

Im Wylergut bestehen einige gemeinschaftlich genutzten Infrastrukturen. Dazu gehören heute die Autoeinstellhallen oder das Trefflokal neben dem SGW Büro. Diese Infrastrukturen dienen den verschiedenen anderen

formulierten Leitsätzen, wie dem Gemeinschaftsziel (Trefflokal) oder den familienfreundlichen Strassen (weniger parkierte Autos dank der Einstellhalle). Die bestehenden Infrastrukturen sind wichtig, könnten aber erweitert werden. Insbesondere sollen auch Gemeinschaftsräume für Versammlungen und Gruppen geschaffen werden, damit das soziale Leben gepflegt werden kann. Bis anhin stand dafür der Singsaal im Schulgebäude zur Verfügung, seit einer Reorganisation kann der aber derzeit nicht mehr für diese Zwecke genutzt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung können auch weitere Gemeinschaftsprojekte angedacht werden. Beispielsweise lässt sich fragen, ob zukünftig auch die Energieversorgung des Wylerguts (mindestens) teilweise mit einer gemeinsamen Infrastruktur abgedeckt werden sollte.

Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang die Nutzung gemeinsamer Ressourcen. Dazu gehören die Möglichkeit des Verleihs von Tischbänken, aber es lässt sich auch an Werkzeuge denken, die über die SGW ausgeliehen oder über Nachbarschaftshilfe organisiert werden können. Hier sind einige Massnahmen als Mikroinitiativen möglich.

4.2 Identitätsstiftende Merkmale im Wylergut

Die Merkmale beschreiben identitätsstiftende Orte im Quartier. Sie verweisen auf Elemente, die das Wylergut als solches bereits heute mitprägen und welchen Umgang man sich zukünftig damit wünscht. Anhand der Definition dieser thematisch geordneten Merkmale sollen Spielräume für mögliche bauliche Entwicklungen ausgelotet werden:

Architektur / Städtebau

Merkmal	Beschrieb	Wünschenswerter Umgang Langfristiger Anspruch
Wylergut als Ganzes durch seine Einheitlichkeit (Gesamtkunstwerk)	<ul style="list-style-type: none"> – Die Siedlung Wylergut besteht aus einigen wenigen Häusertypen, die je nach ihrer Lage innerhalb der Siedlung präzise platziert sind. Dies hinsichtlich ihrer Höhe, ihrer Ausrichtung des Dachfirstes und ihrer Länge (Häuserzeile). Die Gebäude lassen sich grob in folgende Typen unterteilen: Mehrfamilienhäuser 3-geschossig, Einfamilienhäuser 2-geschossig, Einfamilienhäuser 1-geschossig und Geschäfts- sowie Schulbauten rund um den zentralen Dorfplatz. Je nach Topografie stehen die EFH alleine oder sind zu einer in der Höhe und Flucht gestaffelten mehr oder weniger langen Reihe zusammengefügt. Alle Typen weisen die gleiche Architektursprache auf: Hellverputzte Fassaden, Ziegelbedeckte Satteldächer, rotbraune Fensterläden. Bei den eingeschossigen EFH, bei welchen es die Dachneigung zulässt, öffnen ziegelbedeckte Schleplukarnen die Dächer. Die hölzigen Ort- und Traufdetails, sowie die Dachuntersichten sind braun lasiert, die Fenstereinfassungen sind aus Kunststein. Die immer wieder kehrenden Gestaltungselemente und Volumetrien prägen das Bild und die Einheitlichkeit der Siedlung. 	<ul style="list-style-type: none"> – Erkennungsmerkmale der Siedlung (Dächer, Fenster, Vorgärten, Höhe, ...) identifizieren, deklarieren und gemeinsam weiterentwickeln. – Aufbau auf Bestehendem und bereits Saniertem. Inventar von konkreten Beispielen erstellen. Womit aber nicht gemeint ist, dass sich nun alle an den Bausünden ausrichten, sondern dass man sich an guten Beispielen orientiert und auf dieser Grundlage versucht, Regeln aufzustellen, die dann auch planungsrechtlich verankert werden können und Rechtssicherheit schaffen. Etwa für einheitliche und klare Prinzipien bei der Installation von neuen Sonnenkollektoren. – Möglichkeiten zusätzlicher Nutzung (z.B. Auf- und Vorbauten) gemeinsam definieren. – Wenn dies nicht deutlich macht, was das Wylergut ausmacht, was dann

Einbettung in Umgebung

Merkmal	Beschrieb	Wünschenswerter Umgang Langfristiger Anspruch
Wenige und schmale Zugänge ins Wylergut (Brücken über die Bahnlinie, Zufahrtsstrasse über die Lorraine, Fussweg von und zur Aare)	<ul style="list-style-type: none"> – Beschränkter Zugang verhindert Durchgangsverkehr. – Wenige Zugänge verstärken den „Inseleffekt“ des Quartiers. 	<ul style="list-style-type: none"> – Fände es schön, wenn es so bleibt. – Massnahmen zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs weiterführen

Spezielle geografische Lage (Insel-situation am Stadtrand, eingeklemmt zwischen zwei der am stärksten befahrenen Verkehrswege der Schweiz)	<ul style="list-style-type: none"> – Reizvoller Gegensatz zwischen urbaner Struktur, wie der Autobahnbrücke (auch sie architektonisch herausragend) und den Bahngeleisen) und dem dörflichen Charakter. – Abschirmung wird durch Hanglage und wenige Zugänge verstärkt. 	<ul style="list-style-type: none"> – Nutzen als gesellschaftlich und sozial Raum (wie es heute bereits schon gelebt wird), eben als Quasi-Dorf in einer belebten Stadt.
Spezielle topografische Lage	<ul style="list-style-type: none"> – Leicht zur Aare geneigter Hang – Macht das Quartier zu einer „Insel“ in der Stadt. – Weiter Blick zum Jura hin oben an der Brücke. – Öffnung zur Aare als Freizeitrevier. 	<ul style="list-style-type: none"> – Offenheit für Fussgänger zum Flanieren durch das Quartier, damit auch für Externe als Erholungsraum zugänglich.
Nähe zu Wald, Aare, Wylerbad	<ul style="list-style-type: none"> – Das Quartier grenzt direkt an unterschiedliche Naherholungsgebiete. 	<ul style="list-style-type: none"> – Gleichzeit Zugangsmöglichkeiten zu attraktiven Freizeit- und Erholungsräumen für Quartierbewohner und externe Spaziergänger.
Beziehungen zu Nachbarn, umliegenden Quartieren und Stadt	<ul style="list-style-type: none"> – Bewohner und Häuser im Quartier, die nicht zur Genossenschaft gehören (u.a. untere Haldenstrasse) – Waldbesitzer Wylerholz (Bürgergemeinde) - Enge Verflechtungen, z.B. Schulwege, bzw. Schule insgesamt – Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelles und soziales Leben in unmittelbarer Nähe, jedoch ausserhalb des Wylerguts - Partizipation an Stadt(teil)entwicklung (Bsp. Panoramavelo-brücke) – Wylerbad, Lorrainebad bei uns bzw. in der Nähe 	<ul style="list-style-type: none"> – Beziehungen aktiv pflegen – Offenheit und zugleich aktives Angehen möglicher Nutzungskonflikte – Positive Wahrnehmung des Wylerguts bei den Nachbarn, den umliegenden Quartieren und der Stadt erreichen, durch aktives Einbringen eigener Bedürfnisse und einer offenen Haltung gegenüber aussenstehenden Anliegen (z.B. Leitsätze auch gegen aussen tragen)

Begegnungsräume

Merkmal	Beschrieb	Wünschenswerter Umgang Langfristiger Anspruch
Alle unbebauten öffentlichen Orte	<ul style="list-style-type: none"> – Schlittelhang, Strassen und Wege, Rasenflächen, Spielplätze, etc. – Offene Flächen im Stadtbesitz, z.T. bisher nicht „bespielt“ 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalten und bewusst mehr nutzen als Quartierraum (für Anlässe, Kinder, Kunst, etc.). – Bestehende Begegnungsorte pflegen und ausbauen - Bei Bedarf weitere Begegnungs- und Gemeinschaftsorte und -einrichtungen schaffen
Dorfplatz mit «Pole»	<ul style="list-style-type: none"> – Ursprünglich mit Brunnen, Schulhaus, Kindergarten, Spielplatz und Lebensmittelgeschäften effektiv als Dorfplatz konzipiert, hat der Platz diese Funktion immer noch, obwohl heute die Einkaufsmöglichkeiten fehlen. Im Wylergut nennt man ihn „Pole“ – vermutlich weil die Wylergut-Kinder den Dialektbegriff für Pausenplatz verwenden und die Erwachsenen die Bezeichnung auch für den Dorfplatz verwenden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Platz soll als Quartiersmittelpunkt funktionieren. – Der Platz vor dem Treff könnte ansprechender gestaltet werden z.B. ohne Parkplätze. – Frage der Entsorgungscontainer. Eigentlich wichtig und richtig, aber optisch keine Bereicherung.

Wegli zur Aare	<ul style="list-style-type: none"> – Insgesamt gibt es drei Abgänge von der Haldenstrasse durch den Wald zum Felsenau-Stauwehr. Auf diesen Wegli gilt ein Fahrverbot, das nicht von allen Radfahrern befolgt wird. 	<ul style="list-style-type: none"> – Idee an die Stadt: "Bsetzistei" statt schlechter Asphalt bzw. festgestampfter Boden, bei dem man sich bei Regenwetter die Kleider verdrückt. – Kletterwand an Autobahnviadukt. (vgl. Jedoch auch das bereits existierende Projekt des SAC "Kletterprojekt Felsenauviadukt" auf der anderen Aareseite)
-----------------------	---	--

Gärten

Merkmal	Beschrieb	Wünschenswerter Umgang Langfristiger Anspruch
Halböffentliche Rasenflächen zwischen den MFH	<ul style="list-style-type: none"> – Diese Rasenflächen wirken wenig genutzt. 	<ul style="list-style-type: none"> – Sind Treffpunkt für die Bewohner der MFH (und auch anderen) und werden so gestaltet, dass sie zum Verweilen einladen. – Ausgleich zwischen unterschiedlichen Interessen und Anliegen.
Private Gärten REFH/ EFH – Vorgarten		<ul style="list-style-type: none"> – Förderung einer ansprechenden Gestaltung als Augenreiz für Passanten.
Private Gärten REFH/ EFH – Privatgarten	<ul style="list-style-type: none"> – Hier gibt es eine grosse Vielfalt. In einigen Gärten werden Tiere gehalten, in anderen wird Gemüse angebaut und wieder in anderen beeindruckende Zierpflanzen. Einige Gärten sind versteckt und kaum einsehbar, während gegenüber Passanten sehr offen sind. 	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Einmischung in Privatgrundstücke, dennoch sollten Anreize für möglichst einheimisches und vielfältiges "Grün" gemacht werden. – Hinweise zu invasiven Pflanzen (gegenseitige Unterstützung in der Bekämpfung). – Bewusster Umgang mit dem Thema Biodiversität, auch bezüglich der einheimischen Wildtiere (Vögel und andere).

Spezialfall (Problem)

Merkmal	Beschrieb	Wünschenswerter Umgang Langfristiger Anspruch
Grimselstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Trennt oben und unten/Schnitt durchs Quartier/ Strukturgruppe Nord und Süd 	<ul style="list-style-type: none"> – Das ist tatsächlich kein identitätsstiftender, sondern ein trennender Ort, der von der Echogruppe gewünschte Einheit des Quartiers unter Einbezug der MFH abträglich ist.

Glossar

Pflichtenheft

In einem Pflichtenheft werden die zu erbringenden Leistungen in einem Projekt beschrieben. Es zeigt die Ziele des Projekts auf und wie und mit welchen Instrumenten diese erreicht werden. Das vorliegende Pflichtenheft bildet den Gesamtprozess ab, welchen die Genossenschaft durchläuft, um eine langfristige Entwicklungsperspektive zu erarbeiten. Die dargelegte Vision der Genossenschaft legt dazu die Zielsetzungen fest.

Qualitätssicherndes Verfahren

In einem qualitätssichernden Verfahren werden unterschiedliche Lösungsansätze für eine Bau- oder Planungsaufgabe einander gegenübergestellt. Die Lösungsansätze werden durch ein oder mehrere Planungsteams, bestehend aus Fachleuten verschiedener Gebiete erarbeitet. Die Ansätze werden an Zwischenbesprechungen einem Beurteilungsgremium bestehend aus Sach- und Fachexperten präsentiert, welche den Teams Rückmeldungen für die weitere Bearbeitung der Aufgabenstellung geben. Durch ein optimal gestaltetes Verfahren werden Chancen und Risiken der Bau- oder Planungsaufgabe steuerbar. Die Resultate solcher Verfahren geniessen allgemein eine hohe Glaubwürdigkeit. Es kann ein angemessener Grad von Öffentlichkeit erzeugt werden, Anspruchsgruppen können eingebunden werden um einvernehmliche Lösungen zu suchen.

Statuten und Zweckartikel der Genossenschaft

Die Statuten sind eine Art Verfassung, in der die Genossenschaft die Regeln festlegt, nach denen sie funktionieren soll. Gewisse Bestimmungen müssen zwingend in den Statuten festgehalten werden, andere können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben frei gewählt werden. Im Zweckartikel wird umschrieben, was mit der zu gründenden Genossenschaft angestrebt wird. Der umschriebene Zweck, welcher die SGW in den Statuten festgelegt hat, wird durch die im Pflichtenheft dargelegte Vision konkretisiert und ausgeführt.

Nutzungsplanung

Mit der Nutzungsplanung wird auf Ebene der Gemeinde festgelegt wie Grundstücke genutzt werden dürfen und in welchem Mass. Sie ist für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern besteht aus dem Baureglement und dem Zonenplan, welcher wiederum aus vier Plänen (Nutzungszonenplan, Bauklassenplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Naturgefahrenplan) besteht.

Bauordnungsrevision

Mit einer Bauordnungsrevision wird die baurechtliche Grundordnung periodisch überprüft und neuen Anforderungen angepasst. Teile der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern sind rund 30 Jahre alt und entsprechen daher nicht mehr den heutigen Anforderungen nach baulicher Verdichtung, Innenentwicklung und an den Freiraum. Deshalb will die Stadt Bern die Bauordnung, den Bauklassenplan sowie den Nutzungszonenplan revidieren.