

# **ECHOGRUPPE**

**19. OKTOBER 2021, 17-19H**

# TEILNEHMENDE

## Echogruppe (anwesend)

- Felix Walter
- Marianne Heimgartner
- Martin Löffel
- Pascal Stalder
- Peter Rüttschi
- Susanne Meier
- Sven Bacher
- Thomas Myrach

## Ecoptima

- Petra Klima

## Kommission

- Tino Buchs
- Jean-Luc Nottaris

## Echogruppe (entschuldigt)

- Regula Hügli
- Simon Messerli
- Tom Flückiger
- Ueli Bichsel

# ZIELSETZUNG & AGENDA

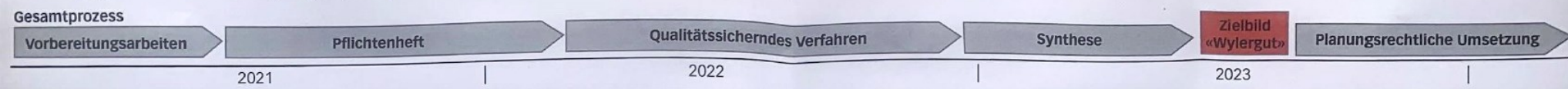
Ziel: Die Echogruppe kennt den Entwurf des Pflichtenhefts und kann im Anschluss an die Sitzung eine Aussage machen, was noch ergänzt oder geändert werden soll, bevor das Dokument an der Genossenschafts-Werkstatt vom 20. November 2021 diskutiert wird.

1. Begrüssung (neue Mitglieder, Gäste)
2. Wo stehen wir im Prozess?
3. Entwurf Pflichtenheft (und allfällige Fragen von ecoptima zu Leitsätzen und Orten)
4. Fragen aus der Echogruppe zum Pflichtenheft
5. Weitere Fragen
6. Ausblick

# 2. WO STEHEN WIR IM PROZESS?



- *Mittelfristiges Ziel ist, gemeinsam verbindliche Spielregeln für die bauliche Entwicklung zu definieren, die dem angestrebten Zielbild der SGW für das gesamte «Wylergut» entsprechen. Die Stadtbildkommission unterstützt die Erarbeitung eines entsprechenden Regelwerks. Aktuell bearbeiten wir vor allem das Handlungsfeld 3*
- *Petra Klima von ecoptima erläutert die planungsrechtliche Ausgangslage und den Zeitplan (siehe folgende Seiten).*



**Planungsrechtliche Ausgangslage und Umsetzung**

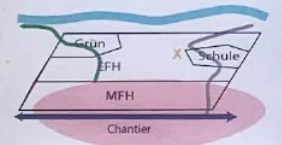
**Planungsrechtliche Ausgangslage**

**Verbindlichkeit**

Privatrechtliche Vereinbarungen

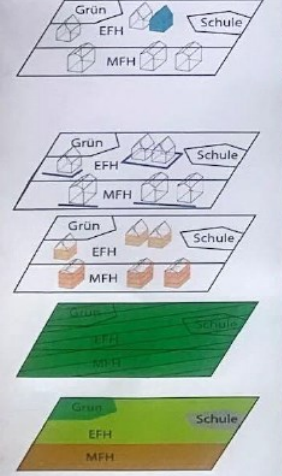
Instrumente	geregelt Themenbereiche
SGW: Baureglement für die Liegenschaften im Wylergut (AUFGEHOBEN 2005)	Errichtung, Veränderung und Gestaltung von - Garagen - Gartenhäuschen - Lauben - Verdrächer - Lukarnen - Kamine - Fenster - Anbauten - Erstellung von Parkplätzen - Erstellung von Mauerwerken und Zäunen - Erstellung von Wegen - Planschbecken und dergleichen
SGW: Haus und Gartenordnung (AUFGEHOBEN 2005)	Form- und Farbgebung von - Fassaden - Fensterläden - Balkongeländer etc. - Sonnenstoren - Briefkästen - Haustüren - Garagentore - Rollläden

**Behördenverbindlich (Beizug erforderlich)**



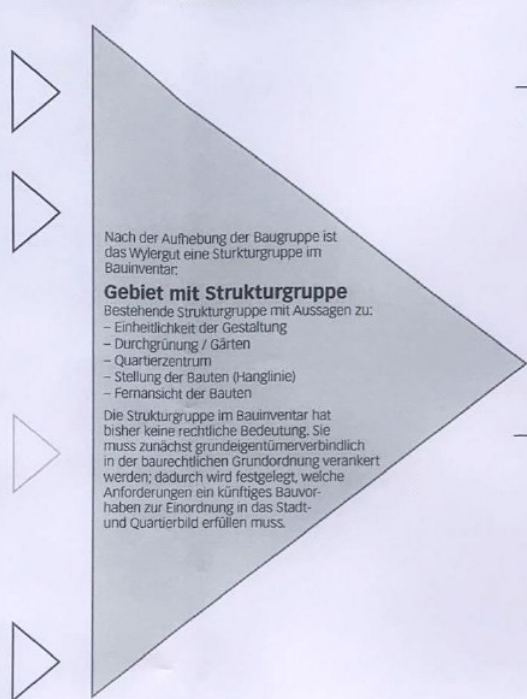
Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2016	- Quartierverständnis / Quartierzentrum - Wachstum / Entwicklungspotenzial des Quartier - Plätze, Grün- und Freiräume, Vernetzung des Aaretraums - Mobilität (MIV / Velo / ÖV / Fusswege)
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A: - Genossenschaftssiedlung seitener Grösse am nördlichen Aarehang - mehrheitlich Reiheneinfamilienhäuser mit Gärten - besonders eindrückliche Ansicht vom Felsenauviadukt
Weiteres: - kommunaler Richtplan Energie - Archäologisches Inventar	- Empfehlung für Energieträger - Nutzungspotenzial Solarstrom - Archäologische Fundstelle (bei Schule)

**Grundeigentümergebindlichkeit**



kantonales Bauinventar (z.T. AUFGEHOBEN 2018)	- Erhaltenswerte Gebäude - Baugruppe (AUFGEHOBEN)
Baumschutzreglement der Stadt Bern (BSchR)	- Schutz des Baumbestandes
Grundordnung kommunal: Baulinienplan	- Abstände zu Strassen und Gebäuden - Baufluchten - offene Bauweise - 1-geschossige Parterrebauten
Grundordnung kommunal: Bauklassenplan (BKP)	- Gebäudehöhe - Geschosszahl - Gebäudelänge- und breite - Grenzabstände
Grundordnung kommunal: Festlegung in BKP des Aaretalschutzgebiets	- Begrünung des unüberbauten Grundstücksareals - Bepflanzung mit Bäumen des Quartiers - Gestaltung und Höhe von Stützmauern im Quartier - Erhaltung von Bebauung und Durchgrünung von Aarehängen
Grundordnung kommunal: Nutzungszoneplan (NZP)	- Wohnnutzung und Anteil der nicht störenden Arbeitsnutzung - Bauverbote in Grünzonen - Grundzüge der öffentlichen Nutzung - Lärmempfindlichkeitsstufe
Grundordnung kommunal: Bauordnung	- Einordnung in das Stadt- Quartier- und Strassenbild (Art. 6) - Schutz von bestehendem preisgünstigem Wohnraum - Dachgestaltung - Gestaltung und Nutzung der Vorgärten/Strassenvorländer/Höfe

**Integration Strukturerehalt in Planungsinstrumente**



**Planungsrechtliche Umsetzung des Zielbildes**

**Keine Änderung der Grundordnung**

Realisierung des Zielbildes ist innerhalb der geltenden Bauordnung möglich

**Vorgehen**

Richtlinien zur Strukturgruppe definieren die Qualitäten, welche das Vorhaben erfüllen muss

Die bestehenden Planungsinstrumente bleiben gültig.

**Planungsinstrument:**  
Artikel zur Strukturgruppe in der BO mit Richtlinien zur Strukturgruppe Wylergut

Voraussetzungen für die Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild in den Themenbereichen festlegen:  
- Stellung und Form der Gebäude  
- Gestaltung der Aussenflächen (Fassaden und Dach inkl. Balkone, Lukarnen usw.)  
- Material und Farbe  
- Aussenraumgestaltung

**Änderung der Grundordnung**

Zur Realisierung des Zielbildes ist eine Änderung der Grundordnung (z.B. Geschosszahl, Gebäudehöhe, Nutzung, Abstände usw.) erforderlich

**Vorgehen**

Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens

Planungsrechtliche Umsetzung des Resultates aus dem QS-Verfahren mittels einer Überbauungsordnung

Die kommunale Grundordnung wird für den Planungssperimeter neu festgelegt.

**Planungsinstrument:**  
Überbauungsordnung nach Art. 88 BaUG

Regelungen zu:  
- Art der Nutzung  
- Mass der Nutzung  
- Gestaltung  
- Weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Resultats aus dem QS-Verfahren

## Übersicht Gesamtprozess

Phase

Vorbereitung

Prozess Entwicklungsperspektive

Jahr

2021

2022

Quartal

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Monat

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

1

### Phase I

Vorbereitungsarbeiten

(Sensibilisierung und Mobilisierung)

5 Mt

Vorbereitungsphase



GV Mai 2021  
Beschlüsse zu

### Phase II

Pflichtenheft

(Aufgabenstellung / Rahmenbedingungen)

10

Pflichtenheft



Frühjahr 2022  
Verabschiedetes

### Phase III

Workshopverfahren

(Entwicklungsszenarien mit Zielbild)

9 Mt

Workshopverfahren



Ende  
Entw

### Phase IV

Synthese Workshopverfahren

(Entwicklungsleitbild mit Prinzipien)

6 Mt

Synt

# 3. PFLICHTENHEFT

## ZIELBILD «WYLERGUT 2.0»

*Feedback zum Pflichtenheft aus der Echogruppe*

- *Inhalt und Struktur entsprechen nicht einem Pflichtenheft - es fehlen z.B. Pflichten*
- *Mehr Klarheit und Informationen zum Gesamtprozess wären nützlich – das Ganze ist sehr schwammig*
- *Es muss klar sein, wozu wir das Ganze machen, es braucht mehr Kontext für das Pflichtenheft*
- *Was passiert mit den Leitsätzen und Orten? Was erreichen wir mit den Orten?*
- *Das Wylergut steht auch in Beziehung zu den angrenzenden Quartieren (Breitsch, MFH unter der Autobahnbrücke, Lorraine), dies kommt in den identitätsstiftenden Orten noch nicht zum Ausdruck.*

*Für die weitere Arbeit bedeutet das ...*

- *Im Pflichtenheft zusätzlich den Kontext und den Gesamtprozess erklären (Einleitung)*
- *Eine Beschreibung des Qualitätssichernden Verfahrens ergänzen*
- *Gleiche Begriffe in allen Dokumenten (Phasen I, II usw. fehlen auf der grossen Grafik von Petra, Workshopverfahren/QS-Verfahren ungleich verwendet, Entwicklungsleitbild vs. Zielbild)*
- *Der Titel «Pflichtenheft» wird beibehalten*
- *Die Erläuterungen zu den identitätsstiftenden Merkmalen (statt Orte) werden erweitert*

# 4. FRAGEN UND ANREGUNGEN AUS DER ECHOGRUPPE (1-3)

1. Sollten wir nicht fürs Pflichtenheft auch schon klären, welche kritischen Punkte frühzeitig anzugehen sind, z.B. welche Regeln gelten sollen und wie viel Freiheitsgrade für eine Weiterentwicklung?  
→ *Das Workshop-Verfahren soll bewusst sehr offen gestaltet werden.*
2. Für wen wollen wir günstigen Wohnraum anbieten: Familien, Alterswohnungen, WG für Studenten (evtl. Synergien nutzen, wenn jemand nicht mehr in einem Haus leben kann)  
→ *Die Statuten sind einschränkender als der Leitsatz. Das Verständnis der Anwesenden ist, dass die SGW für alle Generationen und z.B. auch für WGs günstigen Wohnraum anbieten sollte.*
3. Günstiger Wohnraum gilt für Wohnungen in MFH, aber nur noch teilweise EFH. Wie gehen wir damit um? Soll dieser Leitsatz nur für Wohnungen in MFH gelten?  
→ *Handlungsspielraum sind für den Genossenschaftsbesitz (MFH) und den Privatbesitz (EFH) sehr unterschiedlich, bei EFH geht es letztlich um Regeln für eine Strukturhaltung (aber auch eine sinnvolle Strukturanpassung), bei MFH hat Genossenschaft viel grösseren Spielraum; es wäre hilfreich, das mal klarer zu sagen.*



# 4. FRAGEN UND ANREGUNGEN AUS DER ECHOGRUPPE (4-7)

4. Unter „nachhaltiger und ökologischer Entwicklung“ stellen sich wohl nicht alle das Gleiche vor. Ökologisch wäre z.B., höher und dichter zu bauen, das wollen aber wohl die meisten Nachbarinnen nicht. Man kann diese Diskussion mittels allgemeiner Leitsätze auf später verschieben oder vielleicht doch schon jetzt ansprechen?  
→ *Das Workshop-Verfahren soll sehr offen gestaltet werden.*
5. Dasselbe gilt wohl auch für "einheitliches Siedlungsbild", worunter auch nicht alle die gleichen Regeln verstehen dürften.  
→ *Das Workshop-Verfahren soll sehr offen gestaltet werden.*
6. Gewichtung und Priorisierung der Leitsätze, da sie nicht 100% frei von Widersprüchen sind.  
→ *Es war ein Entscheid der Kommission, die Leitsätze nicht zu priorisieren. Für allfällige Zielkonflikte sollen die Teams Lösungen finden*
7. Liste mit bestehenden und wünschbaren Infrastrukturen erstellen.  
→ *Eine entsprechende Initiative kann jederzeit gestartet werden. Zum Beispiel in bestehenden Gruppen (Echogruppe, Kulturgruppe, Aktion Wylergut, ...)*