

Fragen zur Ausgangslage (1/2)

Welche Regeln gelten aktuell für Umbauten, Ausbauten und Neubauten?

Es gilt die aktuelle Grundordnung der Stadt Bern. Damit verbunden sind der Baulinienplan, Bauklassenplan (sieht Gebäude von 15x10 bzw. 40x10 m vor), Nutzungszonenplan und die Bauordnung.

Nach welchen Richtlinien geht das Bauinspektorat vor?

Für die Baubewilligungsbehörde gilt die aktuelle Grundordnung der Stadt Bern. Bezogen auf gestalterische Grundsätze stützt sich die Stadtbildkommission auf Art. 6 der Bauordnung.

Inwiefern unterscheiden sich damit die Vorschriften von jenen, die unter dem «Erhaltenswert» Denkmalschutz gegolten hatten?

Das Wylergut wurde aus den Bauinventar der Denkmalpflege entlassen und wird neu zu einer Strukturgruppe z.H. der Grundordnung überführt. Diese wird im Rahmen der Bauordnungsrevision neu definiert. Die Strukturgruppe im Bauinventar hat bisher keine rechtliche Bedeutung. Sie muss zunächst grundeigentümergebunden in der baurechtlichen Grundordnung verankert werden. Dies ist in der geplanten Revision vorgesehen. Wie genau die Umsetzung erfolgt ist noch nicht definiert.

Welche Rolle spielt das ISOS noch und welche Einschränkungen lassen sich daraus ableiten?

Das ISOS hat im Baubewilligungsverfahren keine Bedeutung. Bei Nichteinhaltung von Artikel 6 (Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild) sind dennoch Bauabschlüsse möglich. (Siehe Homepage: Grundlagen ISOS/Bauinventar Wylergut vom 29.3.2021)

Kann die Genossenschaft gegen Baugesuche (insb. Neubauten) Einsprache erheben?

Die SGW könnte zur ideellen Einsprache legitimiert sein. Da seit mehr als zehn Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks, kann die SGW Rügen im Bereich des Ortsbild- und Landschaftsschutzes erheben. Ob eine allfällige Einsprache eingereicht wird, ist durch die Verwaltung zu entscheiden.

Fragen zur Ausgangslage (2/2)

Ist es möglich, dass die Genossenschaft ohne Stadt Regeln für Um- und Neubauten festlegt?

Dies ist grundsätzlich möglich, jedoch nicht einfach umzusetzen. Das SGW-Interne Baureglement für die Liegenschaften im Wylergut sowie die Haus- und Gartenordnung wurden 2005 aufgehoben. Eine Wiedereinführung ist nicht geplant.

Wird angestrebt, dass für die EFH bestimmte Regeln für Um- und Neubauten erstellt und eigentümergebunden werden, um das Siedlungsbild zu erhalten?

Ja (siehe nachfolgend Workshopverfahren Punkt 5). Im weiteren Prozess erarbeitet die SGW in Begleitung des Stadtplanungsamtes ein Regelwerk/ Richtlinien zur Weiterentwicklung der EFH und MFH. Das Resultat wird in der Mitwirkung der BGO-Revision z.H. der Definition der Strukturgruppen berücksichtigt.

Was bedeutet es, dass die MFH Teil eines von der Stadt Bern ausgewiesenen «Chantier»-Gebietes sind?

«Chantiers» sind durch die Stadt Bern festgelegte, strategisch wichtige Stadtgebiete der Innenentwicklung. Die Stadt unterstützt in diesen Gebieten die Transformationsprozesse.

Ist es geplant, die EFH koordiniert zu sanieren?

Die Investitionen in die EFH sind alleine Sache der BesitzerInnen. Insofern ist seitens Verwaltung nichts geplant. Es ist jedoch möglich, dass die EFH EigentümerInnen eine gemeinsame Baueingabe für eine Sanierung von mehreren Gebäuden (in einer Gebäudezeile) eingeben.

Ist eine Sanierung oder Verdichtung gegen den Willen der Eigentümer/innen denkbar?

Nein.

Was passiert wenn wir nichts machen oder der Antrag an der GV abgelehnt wird?

Die Genossenschaft wird nicht zur Revision der Bauordnung beigezogen und kann höchstens später Rückmeldungen zu Vorschlägen geben. Es findet kein Prozess statt, in dem übergeordnete Fragen und Themen diskutiert und weiterentwickelt werden können (z. B. Energie, räumliche Bedürfnisse der Mitglieder, ...), und die SGW wird keine abgestimmte und breit verankerte Meinung zur Zukunft der Siedlung bilden können.

Fragen zur Zusammenarbeit mit der Stadt

Wie sieht die Zusammenarbeit mit der Planungsbehörde der Stadt Bern aus?

Man arbeitet in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt. Das Stadtplanungsamt unterstützt den beabsichtigten Prozess der SGW. Dem Vorhaben liegt eine gemeinsame Absichtserklärung zugrunde. Diese wird vor Beginn Workshopverfahren von beiden Parteien unterzeichnet werden.

Wie sieht die Zusammenarbeit mit der Stadtbildkommission aus?

Ansprechpartner für die SGW bei der Stadt ist das Stadtplanungsamt. Es findet ein regelmässiger Austausch zwischen der SGW und dem Stadtplanungsamt statt. Zudem soll ein Vertreter Einsitz im Workshopverfahren haben und sich dort aktiv in den Prozess einbringen.

Wie sieht die Zusammenarbeit mit der städtischen Denkmalpflege aus?

Die städtische Denkmalpflege spielt eine untergeordnete Rolle und ist aktuell kein Ansprechpartner mehr für die SGW, da die Gebäude im Wylergut nicht mehr im Bauinventar sind.

Wird die Revision der baurechtlichen Grundordnung durch die Stadt definitiv durchgeführt?

Ja, der Gemeinderat hat die erforderlichen Kredite z.Hd. des Stadtrats genehmigt. Die Arbeiten haben begonnen.

Wird die Stadt die Ergebnisse aus dem Prozess der SGW bei der grundeigentümergebundlichen Verankerung der Strukturgruppen berücksichtigen?

Die Stadt ist bereit, die Resultate aus dem Prozess SGW einzubeziehen. Dies ist in der Absichtserklärung festgehalten.

Wird die Stadt aufgrund der Ergebnisse aus dem Prozess auch die Anpassung der Bautiefen im Bauklassenplan prüfen?

Ja, die Stadt hat dazu Bereitschaft signalisiert.

Welche Sicherheit hat die SGW, dass die Stadt die heutigen Versprechen in 3 Jahren einlöst?

Die SGW und die Stadt haben eine gemeinsame Absichtserklärung erarbeitet und werden eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnen. Diese dient dazu, gegenseitig Verbindlichkeiten zu schaffen und Erwartungen zu klären.

Fragen zum Workshopverfahren

Sind die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen bereits definiert?

Die Rahmenbedingungen sind im Pflichtenheft festgehalten. Darauf aufbauend wird die Aufgabenstellung im Programm für das Workshopverfahren definiert. Der 1. Entwurf vom Programm liegt zur Einsichtnahme im SGW Büro auf.

Wer erarbeitet Entwicklungsszenarien und ein Zielbild?

Ein externes breit aufgestelltes interdisziplinäres Team, das es noch zu bestimmen gilt.

Wer beurteilt die Arbeitsstände?

Die SGW mit Unterstützung einer Begleitgruppe mit externen Fachleuten und Vertretern der Stadt, welche es noch zu bestimmen gilt.

Wird man das gesamte Wylergut (MFH und EFH) bearbeiten?

Ja. Im Fokus steht der Bearbeitungsbereich des gesamten Wylerguts. Sinnvolle Vertiefungen zu den MFH und EFH sollen aber erarbeitet werden und in die Überlegungen zum gesamten Wylergut einfließen.

Auf welche Regelungstiefe zielt das Verfahren ab?

Es geht um übergeordnete Themen (z.B. bauliche Ausnutzung inkl. Gebäudetiefe und -höhe, Freiräume und prägende Elemente), welche einen robusten Rahmen für flexible Entwicklung bilden können.

Sollen Aussagen zu Fenstern und Fassaden getroffen werden?

Diese Bearbeitungstiefe steht nicht im Vordergrund und soll auch nicht öffentlich-rechtlich geregelt werden. Allerdings soll die Einordnung in das Stadt-Quartier- und Strassenbild (BO Art. 6) im Rahmen des Verfahrens präzisiert werden.

Sind die Kosten für das ganze Verfahren verhältnismässig?

Ja. Die Kosten für das Verfahren entsprechen jenen für vergleichbare Planungen bei Genossenschaften. Gegenüber den langfristig anfallenden Gesamtkosten für Sanierungen und Erneuerungen der EFH und MFH machen diese Planungskosten einen Anteil von weit unter 1% aus.

Fragen zur weiteren Planung und Partizipation

Wie könnte die grundeigentümergebundene Umsetzung von Spielregeln zum langfristigen Umgang mit den EFH aussehen?

Eckwerte aus dem Prozess der SGW werden beispielsweise mittels Richtlinien zur Strukturgruppe in der baurechtlichen Grundordnung verankert werden; dadurch wird festgelegt, welche Anforderungen ein künftiges Bauvorhaben zur Einordnung in das Stadt- und Quartierbild erfüllen muss. Es gibt den EFH BesitzerInnen Planungssicherheit und spart dadurch Kosten.

Wie könnte die grundeigentümergebundene Umsetzung von allfälligen Ersatzneubauten für die MFH aussehen?

Die MFH liegen in einem sogenannten «Chantier», einem strategischen Entwicklungsgebiet der Stadt. Auf Basis des Prozesses der SGW, wäre ein zusätzliches qualitätssicherndes Verfahren notwendig.

Wann ist die nächste grosszyklische Erneuerung im Bereich der MFH notwendig?

In zwanzig Jahren ca. 2040 stehen grosszyklische Erneuerungsmassnahmen und hohe Investitionen im Bereich der MFH an. Die Klärung für die Rahmenbedingungen einer allfälligen Gesamterneuerung erfolgt im aktuellen Prozess. Da anschliessend wenn die neue Bauordnung ca. 2028 in Kraft ist, in den nächsten 30 Jahren nur noch mit einer Volksabstimmung Anpassungen gemacht werden können.

Beabsichtigt die SGW auch langfristig günstigen Wohnraum im Bereich der MFH zur Verfügung zu stellen?

Ja.

Wie können sich die Genossenschaftsmitglieder und die Bewohnerschaft des Wylerguts einbringen?

Die Genossenschaftsmitglieder und die Bewohnerschaft haben in jeder Phase des Prozesses die Möglichkeit, sich angemessen am Prozess zu beteiligen und werden regelmässig über den Planungsfortschritt informiert. Die nächste Information ist am 5. Mai vorgesehen. Informationen und Partizipationsmöglichkeiten werden hier im Schaufenster und auf der www.wylergut.ch bekannt gegeben.