

Siedlungsgenossenschaft Wylergut (SGW)

Langfristige Entwicklungsperspektive



Programm
Workshopverfahren

2. März 2023

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
Petra Klima, MSc ETH Architektur, MAS ETH
Raumplanung
Fabienne Herzog, MSc Geografie
Julia Wömpner, Dipl.-Ing. Architektur FH

Abbildung Titelseite: Luftbild des Wylerguts.

*Quelle: Stadt Bern, amtliche Vermessung,
OpenStreetMap contributions*

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| In Kürze | 5 |
| 1. Einleitung | 6 |
| 1.1 Ausgangslage | 6 |
| 1.2 Übersicht über das Vorgehen | 8 |
| 1.3 Zielsetzung des Workshopverfahrens | 9 |
| 2. Allgemeine Bestimmungen | 10 |
| 2.1 Auftraggeberin und Begleitung | 10 |
| 2.2 Verfahren | 10 |
| 2.3 Partizipation | 10 |
| 2.4 Verfahrenssprache | 11 |
| 2.5 Begleitgruppe | 11 |
| 2.6 Bearbeitungsteam | 11 |
| 2.7 Entschädigung | 12 |
| 2.8 Weiterbearbeitung, Vorbefassung | 12 |
| 2.9 Urheberrechte | 12 |
| 2.10 Verbindlichkeit | 13 |
| 2.11 Vertraulichkeit und Öffentlichkeitsarbeit | 13 |
| 2.12 Streitfälle | 13 |
| 3. Ablauf und Termine | 14 |
| 3.1 Termine | 14 |
| 3.2 Bezug Unterlagen Workshopverfahren | 14 |
| 3.3 Prozesssteuerung | 14 |
| 4. Die Genossenschaft und Ihre Vision für die Zukunft | 15 |
| 4.1 Eigentumsverhältnisse | 15 |
| 4.2 Die Vision der SGW | 16 |
| 5. Aufgabenstellung | 18 |
| 5.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter | 18 |
| 5.2 Zielbild mit Entwicklungsszenarien | 19 |
| 6. Verfahrensablauf | 22 |
| 6.1 Veranstaltungen | 22 |
| 7. Unterlagen zum Workshopverfahren | 24 |
| 8. Zu erarbeitende Unterlagen | 24 |
| 9. Genehmigung des Programms | 26 |
| Anhang | 27 |
| Anhang 1 Rahmenbedingungen | 27 |
| Anhang 2 Das Wylergut und was es auszeichnet | 38 |
| Anhang 3 Planungen im Umfeld | 43 |

In Kürze

Die Siedlungsgenossenschaft Wylergut SGW (nachfolgend SGW) bietet Wohnraum in Mehr- und Einfamilienhäusern im Wylergut in Bern. Sie ist eine Mischform von Mieter- und Eigentümergenossenschaft. Für die Siedlung Wylergut besteht langfristig Erneuerungs- und Sanierungsbedarf im Bereich der Mietwohnungen der Mehrfamilienhäuser. Bei den Einfamilienhausbesitzern besteht über den Sanierungsbedarf hinaus auch das Bedürfnis nach Um- oder Ausbauten. In diesem Zusammenhang wurden Baugesuche von einzelnen Einfamilienhausbesitzer/-innen eingereicht. Diese konnten jedoch mangels aktueller planungsrechtlicher Bestimmungen nicht beurteilt bzw. bewilligt werden.

Das Wylergut stellt ein einheitliches Siedlungsbild dar, welche im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder entsprechend gewürdigt wird. Aufgrund struktureller Anpassungen in der Genossenschaft um die Jahrtausendwende wurden die internen genossenschaftlichen Auflagen für die Beurteilung von Bauabsichten 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. Die daraus resultierenden Anforderungen, welche für das Quartier gelten, sind heute nicht klar definiert. Für die Besitzer von Gebäuden im Wylergut 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.

Ziel des Workshopverfahrens ist die Erarbeitung eines räumlichen Zielbildes für das Gebiet «Wylergut». Aus diesem sind für die Einfamilienhäuser Entwicklungsprinzipien mit städtebaulichen Regeln abzuleiten, inwiefern sich diese baulich, auch im Sinne der Innenverdichtung, verändern können. Für das Gebiet der Mehrfamilienhäuser sind unterschiedliche Szenarien zur Sanierung, Erneuerung oder Ersatz aufzuzeigen. Die Entwicklungsprinzipien sollen eine flexible bauliche Entwicklung zulassen und gleichzeitig die ortsbaulichen Qualitäten des «Wylergut» langfristig sichern.

Dem räumlichen Zielbild folgend gilt es, das adäquate Planungsinstrument unter Einbezug der Genossenschaftsmitglieder und der städtischen Vertreter/-innen zu bestimmen, zu erarbeiten und in die Bauordnungsrevision der Stadt Bern zu überführen.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Genossenschaft
und Baugeschichte

Die Siedlungsgenossenschaft Wylergut SGW (nachfolgend SGW) bietet Wohnraum in den Mehr- und Einfamilienhäusern im Wylergut. Die Siedlung Wylergut wurde zwischen 1943 und 1947 durch zwei Architektengruppen, Trachsel-Steiner-Bitter-Steffen für die Einfamilienhäuser (EFH) und Päder-Jenni-Joss für die Mehrfamilienhäuser (MFH), erbaut. Hinzu kamen der Geschäftshäusertrakt, das Konsumgebäude, die Kläranlage und 1948/1949 die öffentlichen Bauten der beiden Kindergärten sowie das Schulhaus mit acht Klassenzimmern.



Abb. 1 Das Wylergut aus der Luft (Quelle: Stadt Bern Bundesamt für Landestopografie)

Die SGW ist eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des Obligationenrechts. Sie stellt als Mitglieder-genossenschaft einen Sonderfall dar: Die Stimmenmehrheit (73 %) liegt bei den Besitzer/-innen von Einfamilienhäusern, die als Mitglieder entweder diese selber bewohnen oder zu Marktpreisen weiter vermieten können. Rund 37% der Mitglieder wohnt in den Mietwohnungen der SGW, die sich in den Mehrfamilienhäusern entlang der Polygonstrasse befinden.

Während alle Mitglieder gemeinsam über die Entwicklung der Mehrfamilienhäuser und der gemeinsamen Einrichtungen bestimmen können und müssen, obliegt die Entwicklung der Einfamilienhäuser den jeweiligen Besitzer/-innen. Die Genossenschaft hat hierauf keinerlei Zugriffsrechte.

einheitliches Siedlungsbild

Die Konsequenz des baulichen Entstehungsprozesses des Wylerguts ist ein einheitliches Siedlungsbild. Dieser einheitliche Charakter für ein relativ grosses Gebiet wird im Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder (ISOS) gewürdigt. Dem Erhalt des einheitlichen Siedlungsbildes bei baulichen Veränderungen von Gebäuden wurde bis ins Jahr 2005 durch ein genossenschaftliches Baureglement sowie einer Haus- und Gartenordnung Rechnung getragen. Aufgrund struktureller Anpassungen der Genossenschaft wurden diese genossenschaftlichen Reglemente aufgehoben.

Mit der Aktualisierung des Bauinventars der Stadt Bern im Jahr 2018 wurde das Wylergut ebenfalls als schützenswerte Baugruppe mit Substanzerhalt aufgehoben. Das Quartier wird neu als Strukturgruppe im Bauinventar verzeichnet, welche bisher jedoch nicht in der baurechtlichen Grundordnung der Stadt verankert ist. Daher ist der daraus resultierende Schutz des Siedlungsbildes bei künftigen baulichen Anpassungen im Wylergut nicht geklärt und es bestehen keine rechtlich verbindlichen Regelungen.

Auslöser der
Planung

Für die SGW ergibt sich eine Dringlichkeit sich Gedanken zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung des Wylergut sowie zur möglichen strukturellen Entwicklung der Genossenschaft zu machen aufgrund...

... der anstehenden Revision der städtischen Bauordnung. Die Verankerung der Strukturgruppen in der Stadt Bern in der baurechtlichen Grundordnung, welche die Vorgaben eines Strukturschutz für die inventarisierten Gebiete festlegt, erfolgt im Rahmen der kommenden Revision der städtischen Bauordnung. Heute ist der Rahmen für eine gesamtheitliche und abgestimmte Entwicklung nicht gegeben. Die SGW und das Stadtplanungsamt (SPA) haben eine gemeinsame Planungsvereinbarung abgeschlossen. Das SPA ist interessiert Resultate aus dem laufenden Entwicklungsprozess bei der Umsetzung der Strukturgruppe in der Grundordnung einzubeziehen. Ebenfalls ist das SPA bereit, gestützt auf das Resultat auch eine Anpassung des heute festgelegten Nutzungsmasses (Bauklasse usw.) zu prüfen.

...der alternden Mehrfamiliengebäuden der SGW. Es stehen grosszyklische Unterhaltmassnahmen der MFH bei 157 Mieteinheiten in den nächsten 20-30 Jahren an. Die Mieteinheiten befinden sich alle in ähnlichem Sanierungszustand.

... des Bedürfnisses bei Einfamilienhausbesitzenden nach Um- oder Ausbaumöglichkeiten. Im Bereich der EFH sind Baugesuche absehbar, jedoch der Umgang mit dem einheitlichen Siedlungsbild unklar. Es besteht die Gefahr von Präzedenzfällen und einer ungeplanten bzw. unerwünschten Entwicklungsdynamik.

...der Mitgliederzusammensetzung der SGW. Der Vorstand benötigt eine präzise Analyse der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, um den Genossenschaftsmitgliedern aufzeigen zu können, welche räumlichen Entwicklungspfade die SGW einschlagen kann aber auch welche Investitionen sie vornehmen muss, um auch für die nächsten 75 Jahre ihren Mitgliedern gute, zeitgenössische und preisgünstige Wohnungen anbieten zu können.

...eines den aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen wenig angepasstes Wohnangebot. Heute besteht ein wenig diversifiziertes und nicht barrierefreies Wohnungsangebot. Die SGW will als Genossenschaft eine Vorstellung des künftigen Wohnens unter Berücksichtigung aktueller gesellschaftlicher Herausforderungen entwickeln.

Langfristige Entwicklungsperspektive

Die SGW hat den Prozess für die Erarbeitung einer langfristigen Entwicklungsperspektive gestartet. Er beinhaltet die Erarbeitung eines räumlichen Zielbildes mit Entwicklungsprinzipien und die Umsetzung mit den entsprechenden Planungsinstrumenten. Die Resultate sollen bei der Beurteilung von Baugesuchen vom Bauinspektorat und der Stadtbildkommission angewendet werden. Die Erarbeitung erfolgt unter Einbezug der Genossenschaftsmitglieder sowie den Behörden. Das langfristige-räumliche Zielbild wird durch ein Workshopverfahren mit vorliegendem Programm erarbeitet.

1.2 Übersicht über das Vorgehen

Gesamtprozess

Das qualitätssichernde Verfahren ist Teil eines Gesamtprozesses zur Entwicklung der langfristigen Entwicklungsperspektive des Wylerguts.

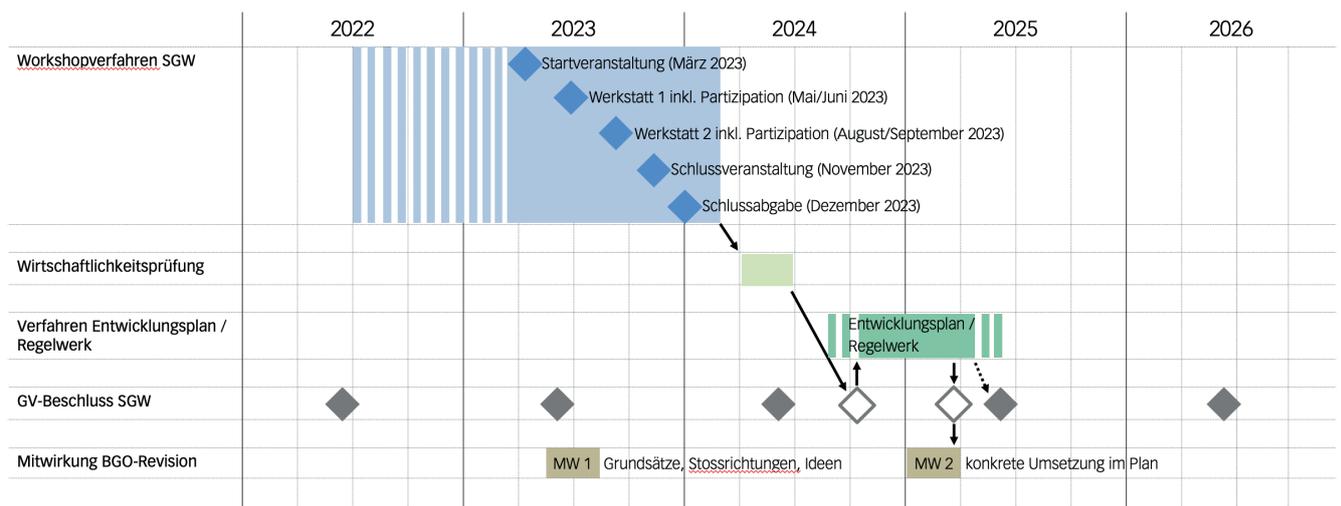


Abb. 2 Übersicht über das Vorgehen auf der Zeitachse (Darstellung ecoptima ag)

Organisation

Die Kommission Siedlungsentwicklung nimmt im Auftrag der Verwaltung die Gesamtsteuerung des Projekts wahr. Zusammengesetzt ist sie aus dem Präsidenten der SGW, Vertreter/-innen der Mitglieder der SGW, einem Experten für gemeinnützigen Wohnungsbau, einem Experten Architektur und der Projektleitung seitens der ecoptima ag.

bisherige Arbeiten

In einem ersten Schritt wurde gemeinsam mit der Kommission Siedlungsentwicklung der Gesamtprozess definiert. Dieser wurde den Anwohnern und Genossenschaftsmitgliedern in einer Genossenschaftswerkstatt vorgestellt und Rückmeldungen eingeholt. Die Finanzierung für den Entwicklungsprozess wurde an der Generalversammlung vom Mai 2021 genehmigt. In einem weiteren Schritt konnte eine gemeinsame Vision (Leitsätze) für das Siedlungsgebiet Wylergut zusammen mit den Genossenschaftsmitgliedern in unterschiedlichen Beteiligungsgremien (Siedlungskommission, Echogruppe, Genossenschaftswerkstatt) erarbeitet werden.

Ausblick Im Anschluss an das Workshopverfahren werden die im Verfahren gewonnenen Erkenntnisse Genossenschaftsintern und zusammen mit der Stadt Bern konsolidiert. Mit der Überführung der Prinzipien in ein Regelwerk und der Klärung der grundeigentümergehörigen zu regelnden Gegenstände werden die Regelungen zur Strukturgruppe geklärt. Mit der Umsetzung in die Nutzungsplanung werden Eckwerte in der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern grundeigentümergehörig verankert. Die Umsetzung in die Nutzungsplanung erfolgt im Zuge der stadtseitigen Verankerung der Strukturgruppen für das gesamte Wylergut in der Grundordnung. Sofern das Workshopverfahren aufzeigt, dass Ersatzneubauten entstehen können, ist für Gebiete und/oder Teilgebiete eine Ablösung der heutigen Grundordnung durch eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) oder eine Überbauungsordnung (UeO) denkbar, wobei weitere qualitätssichernde Verfahren vorgesehen werden.

1.3 Zielsetzung des Workshopverfahrens

räumliches Zielbild Das Ziel des Workshopverfahrens ist die Erarbeitung eines räumlichen Zielbildes für das Gebiet «Wylergut», das der Vorstand für die langfristige bauliche Entwicklung des gesamten Quartiers nutzen kann. Aus diesem sind für die Einfamilienhäuser Entwicklungsprinzipien mit städtebaulichen Regeln abzuleiten, inwieweit sich diese baulich in alle Dimensionen verändern können sowie für das Gebiet der Mehrfamilienhäuser Szenarien zur Sanierung, Erneuerung oder Ersatz zu untersuchen. Das räumliche Zielbild soll als Entscheidungsgrundlage für die Entwicklung des Teilgebietes mit den Mehrfamilienhäusern für die kommenden Dekaden sowie als wegleitende Grundlage für die Regelungen in der Nutzungsplanung zur Strukturgruppe und die weiteren notwendigen Instrumente dienen.

Dialog Im Rahmen des Workshopverfahrens werden von einem interdisziplinär zusammengesetzten Planerteam unterschiedliche räumliche Entwicklungsszenarien erkundet. Diese werden mittels Dialogverfahren sowohl mit einer Begleitgruppe als auch Genossenschaftsmitgliedern im Rahmen von Genossenschaftswerkstätten gespiegelt. Unter Beizug der verschiedenen Anspruchsgruppen werden auf diese Weise Zwischenergebnisse konsolidiert. Die gewonnenen Erkenntnisse aus den unterschiedlichen Szenarien ermöglichen mittels Ausschlussverfahren schliesslich die Erarbeitung eines Zielbildes.

Im Workshopverfahren werden Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte abgegeben und festgehalten. Das Workshopverfahren bildet die Grundlage für den weiterführenden Planungsprozess, welcher nachfolgend die Erarbeitung von flexiblen und robusten Entwicklungsprinzipien sowie Handlungsperspektiven im Bereich der MFH und der EFH vorsieht und auf die anschliessende Umsetzung in die Nutzungsplanung hinzielt.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin und Begleitung

Auftraggeberin

Auftraggeberin des Workshopverfahrens ist die Siedlungsgenossenschaft Wylergut (SGW), Dändlikerweg 37, 3014 Bern.

Begleitung

Bei der Vorbereitung, Durchführung und Ergebnissicherung des Workshopverfahrens wird die Auftraggeberin durch die ecoptima ag unterstützt.

Kontaktdaten:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon: +41 31 310 50 80
E-Mail: info@ecoptima.ch

Ansprechperson (Verfahrensbegleitung):

Julia Wömpner
Telefon direkt: +41 31 310 50 86
E-Mail: julia.wömpner@ecoptima.ch

2.2 Verfahren

Das Verfahren wird als Workshopverfahren mit einem interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteam durchgeführt. Vorgesehen ist ein Dialogverfahren, bei dem die Auftraggeberin und die Begleitgruppe im Rahmen von Werkstätten auf den Planungsprozess Einfluss nehmen können. Die Lösungsvorschläge werden anlässlich der Wrkstätten der Begleitgruppe vorgelegt. Die Begleitgruppe nimmt eine aktive Rolle bei der Erarbeitung der Studien ein, damit unterschiedliche Lösungsansätze getestet und Strategien im Dialog entwickelt werden. Der Fokus liegt auf der engen und intensiven Auseinandersetzung mit Lösungsansätzen und dem gegenseitigen Informationsaustausch (vgl. SIA Wegleitung zur Ordnung SIA 143 vom April 2018).

Die Begleitgruppe nimmt eine Beurteilung von Lösungsvorschlägen vor, gibt Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab und wählt den Ansatz aus, der weiterverfolgt werden soll. Das Verfahren wird mit einer Schlusspräsentation des Bearbeitungsteams und einer Würdigung durch das Begleitgremium abgeschlossen.

2.3 Partizipation

Parallel zum Workshopverfahren wird der Partizipationsprozess, welcher mit der Erarbeitung der gemeinsamen Visison (in Form von Leitsätzen) gestartet wurde, fortgeführt. In zwei Genossenschaftswerkstätten werden interessierten Genossenschaftsmitgliedern die Zwischenergebnisse präsentiert und deren Rückmeldungen und Anliegen miteinbezogen.

2.4 Verfahrenssprache

Das Workshopverfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

2.5 Begleitgruppe

Die Begleitgruppe setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Sachmitglied:

- Stephan Glaus, Präsident SGW
- Andreas Bieri, Vertretung Verwaltung

Fachmitglieder:

- Kornelia Gysel, Städtebau / Architektur (Vorsitz)
- Lorenz Frauchiger, Städtebau / Architektur
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitektur / Stadtklima

Vertretung aus folgenden SGW Gremien:

- Franziska Beyeler, Vertretung Kommission Siedlungsentwicklung (Verfasserin Grundlagen Wylergut)
- Tino Buchs, Vertretung Kommission Siedlungsentwicklung
- Thomas Myrach, Echogruppe

Vertreter/-innen Stadtplanungsamt / Städtische Fachstellen:

- Selina Rasmussen, Stadtplanungsamt Bern
- Martin Baumann, Vertretung Stadtbildkommission Stadt Bern (Teilnahme soweit möglich und erforderlich)
- Elsi Hirschler, Nachhaltiges Immobilienmanagement Stadt Bern
- Isabel Marty, Fachstelle Sozialplanung Stadt Bern

Weitere Experten/-innen

- Marina Cardinale, Berner Heimatschutz, Region Bern Mittelland

Berater Kommission SGW:

- Michael Meier Valentin, Verfasser Grundlagen Wylergut
- Daniel Blumer, Kompetenzzentrum Gemeinnütziger Wohnungsbau

2.6 Bearbeitungsteam

Das interdisziplinäre zusammengesetzte Team besteht mindestens aus Vertreter/-innen der Disziplinen Architektur / Städtebau, Freiraumplanung / Stadtklima. Zudem sind Kompetenzen in Ortsbildschutz / baukulturelles Erbe und Sozialraumplanung nachzuweisen.

Die Auftraggeberin hat fünf interdisziplinäre Teams eingeladen, sich für diesen Auftrag zu bewerben und wählte in einem 2-stufigen Verfahren das am besten geeignete Team zur Bearbeitung des Workshopverfahrens aus. Von den eingegangenen Bewerbungen wurden drei Teams eingeladen, ihre Unterlagen in einer kurzen Präsentation persönlich vorzutragen.

Die Bauherrschaft hat im Einvernehmen mit den Fachmitgliedern der Begleitgruppe das folgende interdisziplinäre Team mit der Bearbeitung des Workshopverfahrens beauftragt:

ARGE Huber Hutmacher in Zusammenarbeit mit extra Landschaftsarchitekten / Cabane Partner / Eva Schäfer / Thomas Hurschle

Die Arbeitsgemeinschaft Sonja Huber, Carol Hutmacher übernimmt die Federführung, ist Ansprechpartner für die Auftraggeberin und zieht im Rahmen des Workshopverfahrens folgende Büros bei:

- extra Landschaftsarchitekten vertreten durch Tina Kneubühler
- Cabane Partner, Philipp Cabane
- ArchitekturGeschichten, Eva Schäfer
- Bauhistorische Untersuchungen, Thomas Hurschler

2.7 Entschädigung

Für die Teilnahme am Verfahren mit Startveranstaltung, zwei Werkstätten inkl. Partizipation, Schlussbesprechung und die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen des Programms erforderlichen Unterlagen wird das Planungsteam mit einem pauschalen Betrag (Honorar und Spesen) von Fr. 80'000.– (inkl. Nebenkosten, exkl. Mehrwertsteuer) entschädigt. Zuzüglich einer Pauschale für die Modellbaukosten von Fr. 5'000.–.

2.8 Weiterbearbeitung, Vorbefassung

Der Auftrag des Bearbeitungsteams ist mit der Abgabe der einzureichenden Unterlagen und der Schlusspräsentation abgeschlossen.

Kommt die Begleitgruppe zum Schluss, dass eine Nachbearbeitung nach der Schlussabgabe sinnvoll erscheint, kann das Bearbeitungsteam gegen eine zusätzliche Entschädigung beauftragt werden.

Es besteht kein Anspruch auf weitere Folgeaufträge. Das Bearbeitungsteam kann für die Weiterbearbeitung mandatiert oder bei der Erarbeitung von Planungsinstrumenten beratend beigezogen werden. Die Teilnahme am Workshopverfahren stellt keinen Ausschlussgrund für die Teilnahme an weiteren Planungsschritten dar.

2.9 Urheberrechte

Das Urheberrecht des Beitrags verbleibt beim Bearbeitungsteam. Die eingereichten Unterlagen (Pläne, Modelle etc.) sowie die entsprechenden digitalen Daten (inkl. Datenträger) gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Der Auftraggeberin steht nach Entrichtung der Entschädigung gemäss Ziff. 2.7 das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Teilnehmenden zu veröffentlichen. Der Auftraggeberin steht ebenfalls das

Recht zu, das Resultat des Workshopverfahrens zu vervielfältigen und mit anderen Lösungsansätzen zu kombinieren (Verwertungsrecht). Sie erhält insbesondere das Recht, gestützt auf die Ergebnisse weitere Planungen (ZPP/UeO oder Vorprojekt/Projekt) zu erarbeiten und durchzuführen.

2.10 Verbindlichkeit

Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

2.11 Vertraulichkeit und Öffentlichkeitsarbeit

Die teilnehmenden Teams verpflichten sich, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

Die Information der Öffentlichkeit über das vorliegende Verfahren ist alleinige Sache der Veranstalterin.

2.12 Streitfälle

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Bern vereinbart.

3. Ablauf und Termine

3.1 Termine

Terminübersicht

| Termin | Veranstaltung |
|-------------------|---|
| 14. März 2023 | Startveranstaltung mit Begehung |
| 5. Mai 2023 | Zwischenabgabe für Werkstatt 1 |
| 8. Juni 2023 | 1. Werkstatt «Varianten» inkl. Partizipation (Nachmittag + Abend) |
| 4. August 2023 | Zwischenabgabe für Werkstatt 2 |
| 29. August 2023 | 2. Werkstatt «Konzept» inkl. Partizipation (Nachmittag + Abend) |
| 10. November 2023 | Abgabe für Schlussbesprechung |
| 22. November 2023 | Schlussbesprechung «Empfehlung Zielbild» (halber Tag) |
| 22. Dezember 2023 | Schlussabgabe bereinigtes Zielbild |
| Ende Januar 2024 | Ergebnissicherung Schlussbericht |

3.2 Bezug Unterlagen Workshopverfahren

Das vorliegende Programm sowie die weiteren Planungsgrundlagen stehen dem teilnehmenden Team ab dem 3. März 2023 zur Verfügung. Die Modellgrundlage im Sinne eines Arbeitsmodells wird durch das Bearbeitungsteam in Abstimmung mit der Begleitgruppe erarbeitet und durch die Auftraggeberin vergütet.

3.3 Prozesssteuerung

Der Arbeitsprozess und die Prozesssteuerung sind wesentlich in diesem Verfahren. Das vorliegende Programm deckt die notwendigen Themen für das Workshopverfahren ab und bildet den Rahmen.

Die Verfahrensbegleitung ist für die Verankerung eines aktiven Controllings während jeder Zwischenbesprechung verantwortlich. Sie sorgt diesbezüglich für den Einbezug der Begleitgruppe. Die folgenden nicht abschliessenden Punkte gilt es an den jeweiligen Arbeitsständen des Teams zu überprüfen:

- Aufgabenstellung
- Zielerreichung / Prozessweg
- Resultat

Notwendige Korrekturen an den Zielsetzungen, dem Vorgehen oder dem anzustrebenden Ergebnis sind an den Zwischenbesprechungen zu diskutieren und gemeinsam festzuhalten. Die Empfehlungen der Begleitgruppe für die Weiterbearbeitung sind entsprechend zu formulieren.

4. Die Genossenschaft und Ihre Vision für die Zukunft

4.1 Eigentumsverhältnisse

| | |
|--------------------------------------|---|
| Mieter- und Eigentümergenossenschaft | Die SGW ist eine Mischform von Mieter- und Eigentümergenossenschaft. Dies stellt für die räumliche Entwicklung eine besondere Herausforderung dar: einerseits tragen alle Mitglieder gemeinsam die Verantwortung für die Mietwohnungen und die gemeinsame Infrastruktur der SGW. Andererseits sind jene, die als Besitzer von Einfamilienhäusern Mitglied in der Genossenschaft sind, unabhängig von der SGW und somit frei in ihren Entscheidungen was die baulichen Absichten oder die Vermietungspraxis (Belegung, Höhe der Miete) ihres Eigentums betrifft. |
| Liegenschaften | Die SGW ist Eigentümerin von Liegenschaften an der Polygonstrasse 49-97, am Scheibenrain 5, sowie am Dändlikerweg 37 und Dändlikerrain 3. In diesen insgesamt 34 zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern stellt die SGW ihren Genossenschaftern Mietwohnungen (insgesamt 238 Mieteinheiten inkl. Mansarden) zur Verfügung. |
| Genossenschaftsmitglieder | Der grössere Teil der Genossenschafter der SGW sind jedoch Besitzer von Einfamilienhäusern im Wylergut. Es gibt über 260 Einfamilienhäuser, die im Besitz von Privatpersonen sind. Je Mietinheit und je Haus ist jeweils ein Mieter Mitglied der Siedlungsgenossenschaft. Jedes Genossenschaftsmitglied ist verpflichtet zwei Anteilscheine der SGW (Anteilscheinkapital) zu zeichnen. Der eingetragene Besitzer der Anteilscheine hat 1 Stimmrecht. Somit verfügt je Einfamilienhaus und je Mietwohnung ein Genossenschaftsmitglied über ein Stimmrecht. Zusammengefasst setzt sich das Genossenschaftsverhältnis aus 53% (224) Stimmen von Einfamilienhausbesitzer/-innen, 37% (157) Stimmen von Wohnungsgenossenschafter/-innen und 10% (41) externen Genossenschafter/-innen im Bereich der Einfamilienhäuser zusammen. |
| Eigentümerin Stadt | Das Zentrum des Wylerguts stellt der Dorfplatz «Pole» am Dändlikerweg dar. Hier befindet sich das Trefflokal, welches allen Bewohner/-innen des Wylerguts zur Verfügung steht. Auf den Flächen im Besitz der Stadt (Stadtgrün / Immobilien Stadt Bern) befindet sich die Primarschule Wylergut (Basisstufe bis 6. Klasse). Die Tagesschule befindet sich ebenfalls am Dorfplatz. Auf weiteren Flächen im Besitz der Stadt bestehen Freiflächen zum Spiel und Sport. Die Grünflächen am Aarehang dienen heute der Fusswegerschliessung. Die Strassenräume als potenzielle Treffpunkte sind ebenfalls im Eigentum der Stadt Bern. |



Abb. 3 Eigentumsverhältnisse (Quelle: ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur)

Weitere Eigentü-
merschaften

Die südlichsten gelegenen vier MFH befinden sich in privatem Besitz. Auch die Gebäude in der Ecke Polygonstrasse - Scheibenstrasse befinden sich im Besitz privater Grundeigentümerschaften. Im Nordwesten des Quartieres, in Richtung Felsenauviadukt, bestehen zudem Gebäude im Besitz der Personalvorsorgekasse PVK Bern.

4.2 Die Vision der SGW

Pflichtenheft mit
Leitsätzen und
Merkmalen

Im Zuge des Anfang 2021 gestarteten Gesamtprozesses zur Entwicklung der langfristigen Entwicklungsperspektive hat die SGW den langfristigen Bedarf der Genossenschaft und die kurzfristigen Bedürfnisse der Bewohnerschaft durch Genossenschaftswerkstätten erarbeitet. In unterschiedlichen Beteiligungsgremien (Siedlungskommission, Echogruppe, Genossenschaftswerkstatt) wurde darauf aufbauend die Vision der SGW, bestehend aus Leitsätzen, identitätsstiftenden Merkmalen und wünschenswertem Umgang, erarbeitet und im Pflichtenheft festgehalten.

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

Die detaillierten Beschreibungen und Ausführungen der nachfolgenden Leitsätze werden in der Vision zur langfristigen Entwicklung im Pflichtenheft dargelegt (vgl. Beilage b; Kapitel 4). Das Pflichtenheft wurde an der Generalversammlung im Mai 2022 als Rahmenbedingung verabschiedet. Es ist integraler Bestandteil der Planung.



Die Merkmale beschreiben wichtige identitätsstiftende Orte im Quartier und welcher langfristige Umgang gewünscht ist. Im Anhang (vgl. Anhang 2, ab Seite 38) sind die Identitätsstiftende Orte aufgeführt und beschrieben. Der wünschenswerte Umgang respektive der langfristige Anspruch sind dem Pflichtenheft zu entnehmen. (vgl. Beilage b; Kapitel 4.2)

5.2 Zielbild mit Entwicklungsszenarien

Gesucht wird für das gesamte Wylergutquartier ein räumliches Zielbild, das auf die heutigen gesellschaftlichen, energetischen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen im Quartier antwortet und Prinzipien aufstellt für die Überführung des Quartiers in ein neues Zeitalter. Dies soll mittels der Darstellung einer langfristigen Gesamtstrategie für das Quartier, welches auch künftig eine Einheit bildet, als auch mit spezifischen Überlegungen zu den Bereichen der MFH und EFH erfolgen. Obwohl ein grosser Teil der begrünten Räume als private Gärten genutzt wird, tragen diese wesentlich zum Erscheinungsbild des Quartiers bei. Entsprechend ist der Umgang mit dieser Aussenraumqualität im Zielbild einzubauen, wie auch der Umgang mit gemeinschaftlichen Nutzungen. Sämtliche öffentliche Freiräume befinden sich heute innerhalb der Strukturgruppe EFH. Diese sollen auch in Zukunft für die SGW als Begegnungsort dienen und weiterhin öffentlich zugänglich bleiben.

Ausgehend von unterschiedlichen Handlungsspielräumen und spezifischen Fragestellungen in den Bereichen der Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser ist eine räumliche Gliederung mit den Fokusbereichen in der Analyse und in der Bearbeitung zu berücksichtigen, welche jedoch einem identitätsstiftenden Gesamtkonzept für das ganze Areal untergeordnet sind:

- Gesamtbild
- Fokusbereich «Mehrfamilienhäuser»
- Fokusbereich «Einfamilienhäuser»

5.2.1 Gesamtbild

Städtebau und Architektur

Es sind städtebaulich verträgliche Entwicklungsvorschläge unter Berücksichtigung der historisch wertvollen Struktur aufzuzeigen. Es werden Aussagen zu den ortsbildlichen Qualitäten der Siedlung, unter folgenden Gesichtspunkten erwartet:

- Welche wesentlichen charakteristischen Merkmale sind zu erhalten, um die Identität des Wylerguts auch zukünftig sicherzustellen?
- Wie kann sich die Siedlung mit den geänderten Bedürfnissen baulich weiterentwickeln?
- Wie kann die Erkennbarkeit und der Auftritt des Wylerguts gestärkt werden?
- Welche Auswirkungen haben die vorgeschlagenen Regeln? Das Potenzial der baulichen Dichte und der Nutzungsdichte ist aufzuzeigen.
- Sind übergeordnete ästhetische Vorgaben zu den Anordnungen allfälliger Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dächern / Fassaden / Balkonbrüstungen etc. notwendig, um die einheitliche Identität und Qualität des Siedlungsbildes zu wahren?

Freiraum und Gemeinschaftsräume

Im Gartenstadtquartier Wylergut zeichnet sich die Freiraumtypologie durch einen grossen Anteil an privaten Freiflächen, eine relativ hohe Durchgrünung sowie viele Nutz- und Ziergärten aus. Oftmals prägen Vorgärten den Übergang zwischen Bebauung, privatem Freiraum und Strassenraum.

Nachbarschaft fördernde Begegnungsmöglichkeiten und Gemeinschaftsräume sollen weiter gestärkt werden. Individualität soll über eine Vielfalt an Wohnungsgrössen/-typologien mit Nutzungsflexibilität sowie durch Aussenräume mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden zur Aneignung und Nutzung für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen und Lebensstilen gefördert werden.

Vom Team wird erwartet sich mit folgenden Fragestellungen auseinanderzusetzen:

- Erhalt und Weiterentwicklung des begrünten Freiraumes und der unversiegelten Flächen. Welche Regeln gelten diesbezüglich?
- Wie können die bestehenden Freiräume attraktiver gestaltet und als verbindendes Element zwischen den MFH und EFH genutzt werden?
- Wie können die bestehenden öffentlichen Grünflächen insbesondere entlang der Haldenstrasse besser genutzt und ins Quartiergebilde eingebunden werden?
- Welche Strukturen können wo angeboten werden (Dorfladen, Gemeinschaftsraum)? Wo und wie kann ein zukünftiger Mehrzweckraum für die SGW entstehen (ehemaliger Singsaal)?
- Wie kann der Dorfplatz als wichtiger Treffpunkt und alternative Treffpunkte für alle Generationen im Allgemeinen gestaltet werden?
- Vorschläge von flexiblen/kombinierten Strukturen für Wohnen und Arbeiten z.B. in den EGs auf dem «Dorfplatz» oder in (künftigen) Wohngebäuden / -häusern.
- Wie können die Strasseräume weiter optimiert werden, um den vielfältigen Nutzungen und Ansprüchen gerecht zu werden (Klima, Begegnungszone, Durchgang, Parkplätze)? Welche Strassentypologien können definiert werden? Gibt es Verbesserungspotential im feingliedrigen Fussgängernetz?
- Wie kann die Grimselstrasse als trennendes Element überwunden werden?

5.2.2 Fokusbereich «Mehrfamilienhäuser»

Bezogen auf das Gebiet der Mehrfamilienhäuser MFH sind **unterschiedliche Entwicklungsszenarien zur Sanierung, Erneuerung oder Ersatz** aufzuzeigen, mit der Prämisse der Schaffung von zeitgemäsem und kostengünstigem Mietwohnraum für Genossenschaftsmitglieder. Aufgrund der sozialen Verantwortung gegenüber ihren Mitgliedern, der angestrebten Diversifizierung des heute homogenen Portfolios (Ziele u.a.: unterschiedliche Alter des Immobilienbestands, Anpassung der Haushaltszusammen-

setzung, vielfältige Wohnangebote, generationenübergreifendes Wohnen), der Finanzierung sowie dem Anliegen nach quartierverträglichen Entwicklungen, ist eine Erneuerung in Etappen nachzuweisen.

Vom Team wird erwartet sich mit den weiteren folgenden Fragestellungen auseinandersetzen:

- Aufzeigen des Variantenfächers der Siedlungserneuerung (= mögl. Erneuerungsstrategien) mit Szenarien zum Erhalt, Erweiterung und Ersatzneubau unter Berücksichtigung der ortsbildenden Qualitäten.
- Wie kann ein Bezug zur Grimselstrasse nachgewiesen resp. gestärkt werden? Und wie kann die Qualität des Strassenraumes im Zusammenhang mit einer Aufwertung der Querverbindungen und somit die Verzahnung der Strukturgruppen EFH und MFH verbessert werden?
- Welche Wohnvisionen bestehen für die Mehrfamilienhäuser unter Wahrung des Preisgünstigen Wohnungsbaus?
- Wie können künftig die MFH besser an die öffentlichen Freiräume angebunden werden? Können EG-Wohnungen in den MFH als verbindendes Element zu den EFH gestaltet werden?
- Wie kann das Thema Alters- und Mehrgenerationenwohnen in den unterschiedlichen Entwicklungsszenarien eingebettet werden? Exemplarisches Aufzeigen neuer Wohnformen (z.B. Atelierwohnen, Generationenwohnen, hindernisfreie kleine Alterswohnungen).

5.2.3 Fokusbereich «Einfamilienhäuser»

Im Gebiet der Einfamilienhäuser EFH steht das **Ausloten von möglichen baulichen Veränderungen (Um-, An-, Zwischen- oder Neubauten)** im Vordergrund. Es soll ein Prinzipienwerk mit städtebaulichen Regeln entwickelt werden, das den Spielraum eröffnet, die EFH als zeitgemässen, attraktiven und vielfältigen Wohnraum weiterzunutzen.

Vom Team wird erwartet sich mit folgenden Fragestellungen auseinandersetzen:

- Aufzeigen des Variantenfächers von Erneuerungsmöglichkeiten mit ihren Vor- und Nachteilen (z.B. Besonnung, Beschattung, Einsichten usw.)
- Welche baulichen Erneuerungen sowie Weiterentwicklungen (Erweiterungen in die Höhe und/oder Breite) sind möglich, unter Wahrung der bestehenden Qualitäten und der Identität des Wylerguts?
- Welche dieser baulichen Veränderungen sind bereits heute gemäss Bauordnung möglich? Welche könnten durch eine Änderung der Bauordnung (bzw. durch Bestimmungen für die Strukturgruppe im Anhang zur Bauordnung) zusätzlich ermöglicht werden?
- Welche Chancen entstehen bei parzellenübergreifender Entwicklungen, zum Beispiel durch gemeinsame Erneuerungen oder Erweiterungen einer Reihe?
- Welche Entwicklungen sind möglich, wenn nicht alle Eigentümer einer Reihe eine Erweiterung (z.B. Aufstockung, Anbau) realisieren möchten? Es sind Überlegungen für Einzel- und Gesamtstrategien erwünscht.

- Für alle EFH-Typen sind zudem Überlegungen erwünscht, wie trotz der heterogenen Eigentümer/innen-Struktur der EFH ein zumindest teilweise gemeinsames Vorgehen möglich werden könnte, z.B. durch Muster- oder Modellplanungen, durch Modell- und Pilotprojekte, durch finanzielle Unterstützung an Musterplanungen usw., wobei die SGW hier unter Umständen eine wichtige Rolle spielen könnte.

6. Verfahrensablauf

6.1 Veranstaltungen

Folgende Veranstaltungen sind im Rahmen des Workshopverfahrens vorgesehen:

- Startveranstaltung
- Werkstatt 1 «Varianten»
- Werkstatt 2 «Konzept»
- Schlussbesprechung

Die geplanten Veranstaltungen mit Beteiligung des Bearbeitungsteams dienen der Konsolidierung von Zwischenständen. Von den Anlässen werden Protokolle durch die ecoptima verfasst und den Beteiligten zur Verfügung gestellt. Die Veranstaltungen finden in der Regel vor Ort statt. Die Entwicklungen bezüglich Corona-Virus sind nicht vorhersehbar. Eine Durchführung der Veranstaltungen als Videokonferenz ist nicht ausgeschlossen. Bei Bedarf können weitere Workshops vereinbart werden. Eine Beteiligung des Bearbeitungsteams ist im Rahmen der Informationsveranstaltung für die Genossenschaft beabsichtigt.

6.1.1 Startveranstaltung

An der Startveranstaltung wird über das Verfahren orientiert und das Programm vorgestellt. Es findet eine gemeinsame Begehung des Teams und der Begleitgruppe des Areals statt. Die Startveranstaltung dient auch der Klärung von Verständnisfragen.

6.1.2 Ablauf Werkstatt 1 und 2

An die Veranstaltungen Werkstatt 1 und 2 werden die Bewohner/-innen und Genossenschaftsmitglieder/-innen eingeladen. Ihnen werden die Zwischenstände durch das Team präsentiert, sie können Verständnisfragen stellen und im Anschluss in Gruppenarbeiten zum Arbeitsstand Stellung nehmen. Somit erhalten die Begleitgruppe und das Bearbeitungsteam eine direkte Rückmeldung der Anwohnerschaft. Vor- und Nachgelagert zur Abendveranstaltung findet der fachliche Dialog der Begleitgruppe mit dem Team statt (nicht öffentlich). Danach wird das Team entlassen und es folgt die Formulierung der Empfehlungen zur Weiterbearbeitung an das Team. Eine Werkstatt dauert einen Tag, Nachmittag mit Abend (ca. 13.00 - 22.00 Uhr)

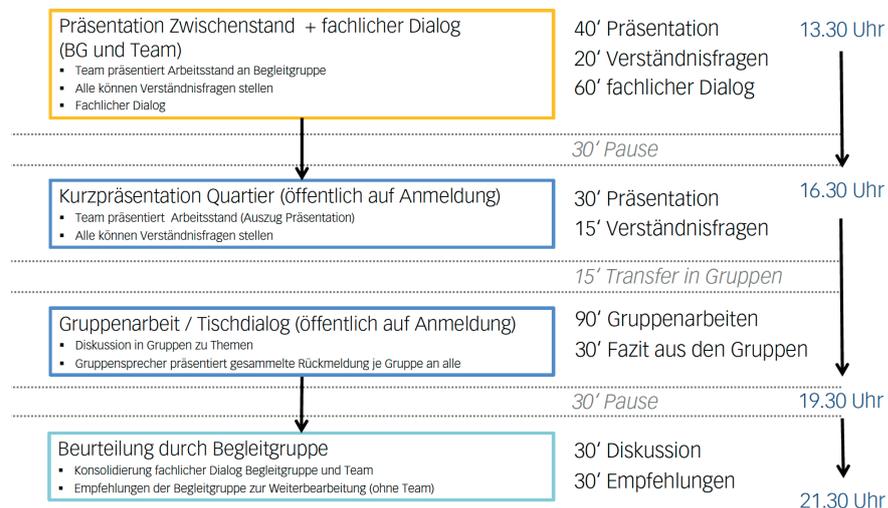


Abb. 5 Ablauf Werkstatt 1 und 2 inkl. Partizipation

6.1.3 Werkstatt 1 «Varianten»

An der ersten Werkstatt «Varianten» erläutert das Bearbeitungsteam seine Analyseergebnisse, präsentiert daraus abgeleitet mehrere Varianten von möglichen Entwicklungsstrategien sowohl für die beiden Gebiete der MFH und für die EFH inkl. der öffentlichen Freiräume. Es wird eine Bewertung (Vor-/ Nachteile, Chancen, Risiken) und Empfehlung erwartet. Die verschiedenen Varianten werden diskutiert. Ziel ist es, aus den unterschiedlichen Varianten Stossrichtungen auszuwählen, welche weiterzuverfolgen sind.

6.1.4 Werkstatt 2 «Konzept»

An der zweiten Werkstatt «Konzept» stellt das Bearbeitungsteam seinen Entwurf des Konzepts vor. Das Konzept wird diskutiert. Ziel ist es, die Fragestellungen aus der Diskussion des Entwurfs sowie allfällige Ergänzungen und Vertiefungen für die anschliessende Schlussbearbeitung festzuhalten.

6.1.5 Schlusspräsentation

An der dritten Veranstaltung findet die Schlusspräsentation mit Beurteilung statt. Das Team präsentiert ihr überarbeitetes Konzept der Begleitgruppe und stellt die wichtigsten Erkenntnisse vor. Das Konzept und die Bearbeitungstiefe werden beurteilt und die Begleitgruppe definiert allfällige Anforderungen an eine Schlussvereinbarung und evtl. an eine Weiterbearbeitung.

7. Unterlagen zum Workshopverfahren

Die folgenden Planungsgrundlagen werden dem Bearbeitungsteam elektronisch zur Verfügung gestellt:

Spezifisch:

- a) Programm .pdf
- b) Pflichtenheft (Mai 2022) .pdf
- c) Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen .pdf
(ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur,
Bezug der DWG-Dateien in Absprache mit Verfasser/-innen möglich)
- d) Objektblätter Bauinventar .pdf
- e) ISOS .pdf
- f) Statuten SGW .pdf
- g) Manual zur Gestaltung energetischer Massnahmen .pdf
im Wylergut, Bern
- h) 50 Jahre Wylergut; Ein Rück- und Ausblick .pdf
- i) Aufgehobenes Baureglement SGW .pdf
- j) Aufgehobene Haus- und Gartenordnung SGW .pdf
- k) Stellungnahme Stadtbildkommission vom 10.11.2022 .pdf
- l) Prozesslandkarte (Übersicht zur Information) .pdf
- m) Optimierungsstudie Wohnungszusammenlegungen .pdf
Polygonstrasse
- n) AV-Daten .pdf /.dxf
- o) Pläne ESH .pdf

Übergeordnet:

- p) Grundordnung der Stadt Bern .pdf
- q) STEK 2016 .pdf
- r) Quartierplanung Stadtteil V
- s) Freiraumkonzept Stadt Bern .pdf
- t) Biodiversitätskonzept Stadt Bern .pdf
- u) Energie- und Klimastrategie Stadt Bern .pdf
- v) Energierichtplan Stadt Bern .pdf
- w) Wohnstrategie der Stadt Bern .pdf
- x) Reglement über Klimaschutz (Klimareglement, KR) .pdf
(gültig seit dem 01.09.2022)
- y) Revidiertes kantonales Energiegesetz KEnG, KEnV .pdf
(gültig an 01.01.2023)

8. Zu erarbeitende Unterlagen

Vom Bearbeitungsteam werden stufengerechte Vorschläge in geeigneter Darstellungsform erwartet. Die angegebenen Massstäbe sind als Detaillierungsgrad zu verstehen und mit der Begleitgruppe an der 1. Werkstatt zu definieren. Für die Werkstätten sind die Darstellungen hinsichtlich ihrer Lesbarkeit aufzubereiten.

Mindestens werden die folgenden Bestandteile als Abgabe vom Team erwartet:

Langfristige Entwicklungsperspektive:

- Herleitung eines Entwicklungsszenarios für das gesamte Quartier Wylergut, ausgehend von Ortsbildanalyse und Vision, mit Bezug auf:
 - Gemeinsam genutzte Infrastrukturen
 - Nutzungen im Aussenraum
 - Einordnung + Überprüfung der unterschiedlichen Freiraumtypologien
 - Baulicher Spielraum
- Aussagen zum Freiraum und Gemeinschaftsräumen bzgl. der Fragestellungen zu Dorfplatz, Potential Strassenraum, Grünräume
- Situationsplan 1:1'000 mit Freiraumgestaltung, Erschliessungskonzept Adressierung und Parkierung
- aussagekräftige Schnitte 1:500
- Darstellung des Konzepts im Arbeitsmodell 1:500

Fokusbereich Mehrfamilienhäuser (MFH): M 1:500

- Darstellen der Szenarien zu Erhalt, Erweiterung und Ersatzneubau inklusive:
 - Herleitung der Raumbildung und Höhenentwicklung (maximale quartierverträgliche Dichte) mit Varianten der Bebauungstypologie bei Totalersatz oder Erweiterung
 - Nutzungsschema mit Darstellung wichtigste schematische Wohnungstypologien und Nutzungen
- Aufzeigen der Vor- und Nachteile sowie Chancen und Risiken der Szenarien inkl. begründeter Empfehlung für ein Szenario
- Erläuterungen zu folgenden Themen:
 - Freiraumüberlegungen mit Nutzungsvorschlägen
 - Umgang mit Grimsel- und Polygonstrasse/Bahnlinie
 - Umgang mit Bestand
 - Etappierungsschritte unter Präzisierung der 1. Etappe als Taktgeberin für die weitere Entwicklung

Fokusbereich Einfamilienhäuser (EFH): M 1:500 / 1:200

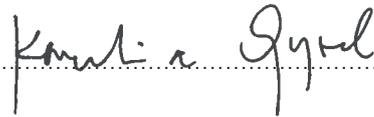
- Volumetrische Überlegungen bezüglich einer ortsverträglichen Erweiterung der Gebäude anstellen
- Variantenfächer von Erneuerungs- und Ersatzmöglichkeiten der EFH (= mögl. Erneuerungsstrategien) aufzuzeigen inklusive:
 - Erweiterung in die Horizontale und Vertikale
 - Überlegungen zur Nutzung und Gestaltung des privaten Freiraumes (Vorgarten und Garten)
 - Aufzeigen der Chancen parzellenübergreifender Entwicklungen.
- Erarbeitung von Entwicklungsprinzipien mit städtebaulichen Regeln als Grundlage für die Klärung der Regelungen der Strukturgruppe Wylergut (Anpassung Nutzungsplanung).

9. Genehmigung des Programms

Genehmigung durch die Begleitgruppe

Das vorliegende Programm wurde durch die Begleitgruppe am 2. März 2023 genehmigt.

Kornelia Gysel



Lorenz Frauchiger



Stefan Rotzler



Stephan Glaus



Andreas Bieri



Beauftragtes Team

Mit der Teilnahme an der Startveranstaltung anerkennt das Bearbeitungsteam das Programm und bestätigt, das Programm gelesen zu haben, erklärt das Programm für sich als verbindlich und anerkennt vorbehaltlos die Entscheide der Begleitgruppe. Die Teilnehmenden verpflichten sich, die abgegebenen Unterlagen ausschliesslich für die Bearbeitung des Verfahrens zu verwenden.

Anhang

Anhang 1 Rahmenbedingungen

Aufbau und Bedeutung

Im nachfolgenden Kapitel werden die Rahmenbedingungen erläutert. Die Verbindlichkeit und Relevanz der einzelnen Vorgaben sind am Ende des jeweiligen Unterkapitel tabellarisch dargestellt:

- sehr hoch: Abweichung nicht möglich
- hoch: Abweichung nur mit städtebaulicher Begründung möglich
- mittel: neue Überlegungen führen zum Ersatz
- niedrig: zur Kenntnis nehmen

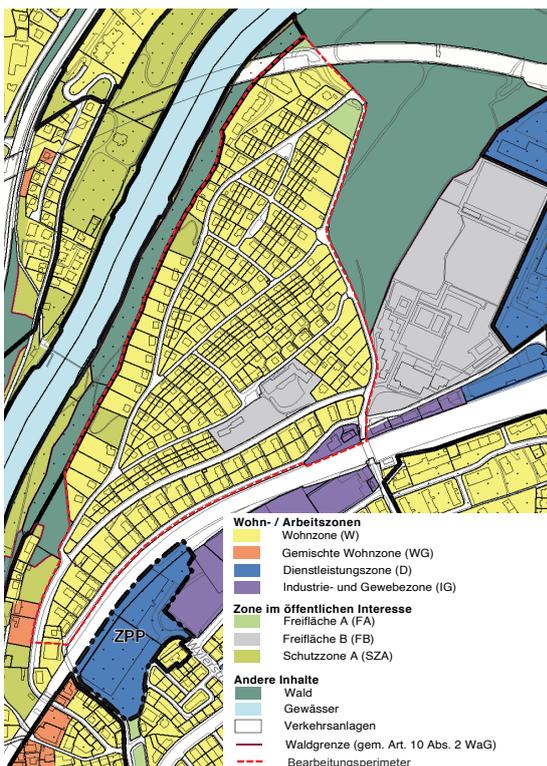
Abhängigkeiten verweisen auf weiterführende Dokumente, welche die im jeweiligen Kapitel behandelte Grundlage beeinflussen.

Planungs- und baurechtliche Vorgaben

Ausgangslage

Baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern

Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern ist gegliedert in Bauordnung (BO), Nutzungszonenplan (NZP), Bauklassenplan (BKP) inkl. Festlegung des Aaretalschutzgebietsperimeters mit Vorschriften in der Bauordnung, Baulinienplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan (ES) und Baumschutzreglement (BSchR). Die heute bestehende planungsrechtliche Ausgangslage (Grundeigentümergebunden) stellt sich wie folgt dar:



Nutzungszonenplan

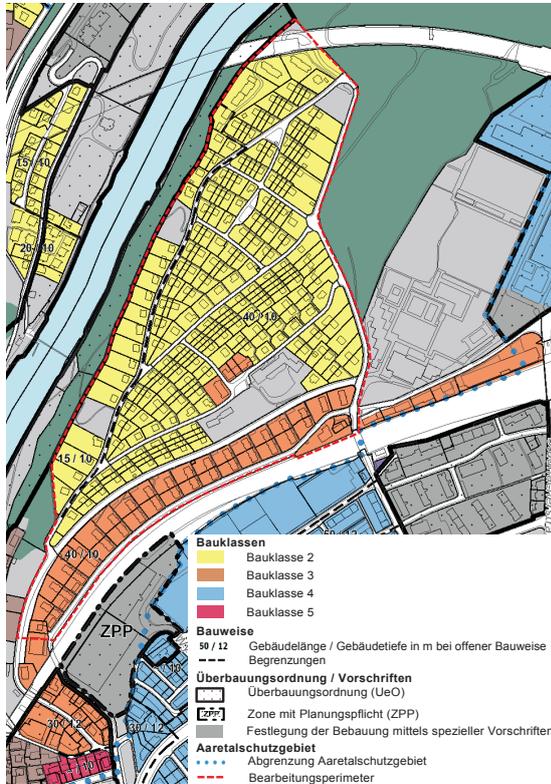
Gemäss Nutzungszonenplan der Stadt Bern liegt der grosse Teil des Planungsperimeters in der Wohnzone (W). Die Wohnzone ist gemäss Art. 19 der Bauordnung der Stadt Bern (BO) für Wohnen und nicht störende Arbeitsnutzungen bestimmt. Es sind bis 10% der Hauptnutzflächen für Arbeitsnutzungen gestattet.

Die Parzelle Nr. 2821 ist einer Zone für öffentliche Nutzungen A (FA) zugewiesen; sie dient heute als Rasenspielfeld. Die ZÖN FA dient stark durchgrünter Anlagen und die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) beträgt 0.1.

Auf der Parzelle Nr. 2059 befindet sich die Schule mit zugehörigen Infrastrukturen und Freiflächen; diese ist einer Zone für öffentliche Nutzungen B (FB) gemäss Art. 24 BO zugewiesen. Die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) beträgt in der ZÖN FB 0.6.

Die Teilparzellen Nrn. 2058 und 1407 sind der Schutzzone A (SZA) zugewiesen. Sie dienen heute der Fusserschliessung an die Aare. Auf den Parzellen gilt gemäss Art. 25 BO ein Bauverbot für nicht standortgebundene Bauten.

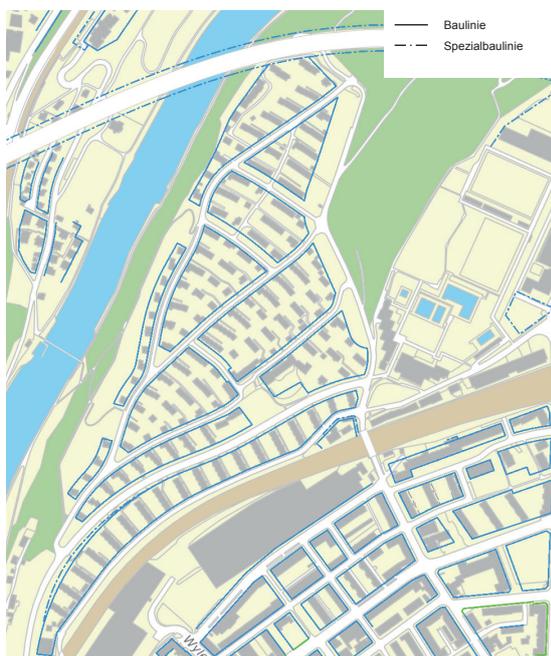
Anhang



Bauklassenplan

Gemäss Bauklassenplan der Stadt Bern liegt der nördliche Teil des Planungsperimeters in der Bauklasse 2 (max. Fassadenhöhe 8.5 m; mit Attika 11.5 m) mit einer Gebäudelänge von max. 40 m und einer Gebäudetiefe von max. 10 m (BK 2, 40/10). Die Gebäudelänge für die Parzellen am Aarehang unterhalb der Haldenstrasse ist auf max. 15 m begrenzt (BK 2, 15/10). Der südliche Teil des Planungsperimeters liegt in der Bauklasse 3 (max. Fassadenhöhe 11.5 m; mit Attika 14.5 m) mit Gebäudelänge 40 m und Gebäudetiefe 10 m. Es gelten jeweils die baupolizeilichen Masse (Geschosszahl, Grenzabstände etc.) gemäss Art. 46 BO.

Der Planungsperimeter liegt im Aaretalschutzgebiet gemäss Art. 72 ff BO, welches die Erhaltung der besonderen Schönheit der Kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrüneten Aaretalhänge bezweckt. Es gelten daher im Planungsperimeter ein besonderer Landschaftsschutz sowie besondere Vorschriften gemäss Art. 73 f BO, wonach bei Neu- und in die Gebäudestruktur eingreifenden Umbauten mindestens zwei Drittel des unüberbauten Grundstücksareals zu begrünen und auf der Talseite der Gebäude Bäume zu pflanzen sind. Die Bauten und Anlagen einschliesslich Stützmauern müssen sich bezüglich Gestaltung, Grösse und Farbgebung ins Landschaftsbild der Aaretalhänge einfügen. Die Höhe von Stützmauern ist auf eine Höhe von 3 m begrenzt und sie sind zu bepflanzen.



Baulinienplan

Die Baulinien gemäss Baulinienplan der Stadt Bern legen die Abstände zu Strassen und Gebäuden im Planungsperimeter fest. Die Spezialbaulinie im Bereich der Halden-/Grimselstrasse legt die Möglichkeit für 1-geschossige Parterrebauten fest.

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Areal ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II (Immissionsgrenzwert Tag: 60 dB, Nacht: 50 dB) zugeordnet.

Baumschutzreglement

Das Areal ist der Baumschutzzone A zugeordnet. Bäume, ab der Mindestgrösse von Mindeststammumfang 30 cm bzw. Durchmesser ca. 10 cm, gemessen 1 m über dem gewachsenen Boden, sind geschützt.

Anhang

Wirkung

Im Jahr 2020 hat die Stadt Bern mit der Revision der Grundordnung begonnen. Da die Grundordnung den heutigen Anforderungen nach baulicher Verdichtung, Innenentwicklung und an den Freiraum nicht mehr entspricht wird die Stadt Bern in den kommenden Jahren die Bauordnung, den Bauklassenplan sowie den Nutzungszonenplan revidieren. Resultate aus dem Workshopverfahren können daher in die laufende Revision der Grundordnung einfließen.

Die heutigen Festlegungen der Grundnutzung sind im Rahmen des Workshopverfahren zu überprüfen. Es ist zu prüfen, ob die gewünschte Variabilität in der baulichen Weiterentwicklung im Rahmen der heutigen Festlegungen mit ergänzenden Regelungen zur Strukturgruppe abgebildet und der Qualitätssicherung genügend Rechnung getragen werden kann.

Denkbar ist, dass für einzelne Gebiete und/oder Teilgebiete z.B. im Bereich der MFH, im Rahmen einer Sondernutzungsplanung (z.B. ZPP, UeO) neue, von den heutigen Regelungen deutlich abweichende Bestimmungen erlassen werden, wenn diese das Ergebnis des Workshopverfahrens so aufzeigt. Dies kann Nutzungsart- und Höhenmass etc. betreffen.

In weiteren Teilen des Planungssperimeters ist auf Grundlage des Ergebnisses des Workshopverfahrens eine Überprüfung der Grundnutzung möglich. Überprüft könnten in den Bereichen die im Bauklassenplan festgelegten Höhe, Geschosszahl, Gebäudelängen und -breite sowie den Grenzabstände werden.

Das Zielbild muss sich daher nicht zwingend an die heutigen baurechtlichen Rahmenbedingungen halten. Im Anschluss an das Workshopverfahren wird geprüft werden, welche Instrumente aufgrund des Zielbildes Anpassungsbedarf haben und welche vertieften Schritte/Verfahren dazu notwendig sind.

Massgebend zu berücksichtigen

| Inhalte und Festlegungen | Relevanz |
|---|-----------|
| – Bauordnung | hoch |
| – Nutzungszonenplan | hoch |
| – Bauklassenplan | hoch |
| – Festlegungen bezüglich Aaretalschutzgebietperimeter | hoch |
| – Baulinienplan | hoch |
| – Lärmempfindlichkeitsstufenplan | hoch |
| – Baumschutzreglement | sehr hoch |
| Abhängigkeiten | |
| – | |

Anhang

Ortsbild und Baudenkmäler

ISOS / Strukturgruppe

ISOS Das Quartier Wylergut ist im Bundesinventar der schützenswerte Ortsbilder (ISOS) der Stadt Bern als Genossenschaftssiedlung seltener Grösse am nördlichen Aarehang, mehrheitlich Reiheneinfamilienhäuser mit Gärten

IStrukturgruppe Im aktualisierten Bauinventar sind die Schutzziele des ISOS relativiert und es wird nur noch ein Schutz der Struktur (Strukturerhaltung) verlangt. Im Bauinventar ist die Strukturgruppe Nord und Süd verzeichnet. Die Strukturgruppe Wylergut Nord umfasst die nördlich der Grimselstrasse gelegene Reihenhauserüberbauung. Die Strukturgruppe Wylergut Süd umfasst die zwischen der Polygon- und Grimselstrasse gelegene Überbauung mit Mehrfamilienhäusern der Genossenschaftssiedlung.



Abb. 6 Abbildung der Ausgangslage aufgrund ISOS und Bauinventar

Wirkung Für die zukünftigen Veränderungen massgebend ist der neu zu definierende Strukturschutz und nicht allein das Schutzziel Substanzerhalt gemäss ISOS. In der Interessensabwägung zur Strukturgruppe sollen die anderen Interessen (z.B. Verdichtung) berücksichtigt werden. Im Rahmen der Revision der Grundordnung werden die Strukturgruppen der Stadt rechtsverbindlich verankert. Für das Wylergut werden die Resultate aus dem Workshopverfahren einfließen.

Massgebend zu berücksichtigen

| Inhalte und Festlegungen | Relevanz |
|--------------------------|----------|
| – ISOS | niedrig |
| – Strukturgruppe | hoch |
| Abhängigkeiten | |
| – | |

Anhang

Erhaltenswerte Bauten
K-Objekte
Im Bauinventar als K-Objekte verzeichnet und als erhaltenswert eingestuft sind die Gebäude am Dändlikerweg 2, 37, 39, 46, 48, das Gebäude am Dändlikerrain 3 sowie das Schulhaus Wylergut am Dändlikerweg 60.

Massgebend zu berücksichtigen

| Inhalte und Festlegungen | Relevanz |
|--|-----------|
| – erhaltenswert eingestufte Objekte des kantonalen Inventars | sehr hoch |
| Abhängigkeiten | |
| – | |

Stadtentwicklung

Stadtentwicklungskonzept STEK 2016
Entwicklungspotenziale
Das Gebiet des nördlichen Wylerguts weist hinsichtlich der Stadtentwicklung gemäss STEK 2016 (Vertiefungsbericht Siedlung und Freiraum) ein moderates dynamisches Entwicklungspotenzial auf. Das Gebiet soll weiterentwickelt und ergänzt werden. Das südliche Wylergut hingegen liegt im Chantier 2 Wankdorf. Chantiers sind wichtige Gebiete mit grossen Verdichtungs-, Aufwertungs- und Entwicklungspotenzialen. Sie spielen für die Entwicklung der Stadt und der Agglomeration eine wichtige Rolle. Der Entwicklungshorizont für das südliche und nördliche Wylergut wird bis 2050 bezeichnet.



Abb. 7 Ausschnitt aus dem STEK 2016, Karte Entwicklungspotenziale (Vertiefungsbericht Siedlung und Freiraum); rosa punktiert das behördenverbindlich festgelegte Chantier Nr. 2 Wankdorf

Quartierentwicklung
Dem Wylergut kommt gemäss STEK die Bedeutung einer Nachbarschaft zu, welche sich durch stadtstrukturelle, identitätsprägende Merkmale abgrenzen lässt und den Bewohner-/innen aber auch Berufstätigen aller Altersstufen als fassbarer Bezugsraum des alltäglichen Lebens dient. Kleine Zentren in der Nachbarschaft bestehen aus kleinen Plätzen, Grünräumen,

Anhang

Strassenräumen Spielplätzen und dem Schulareal. Innerstädtische Grünräume bilden des Wylerholz mit anschliessendem Wylerbad sowie der westlich gelegene Aareraum.



Abb. 8 Ausschnitt aus dem STEK 2016 (Gesamtbericht)

Verkehr

Gemäss STEK stellt Im Bereich Mobilität die Polygonstrasse künftig die Velohauptroute (Wankdorf – Zentrum) abseits der Hauptverkehrsachsen dar. Es besteht dazu bis heute noch keine Umsetzungsplanung Die Bedeutung der Velohauptroute für den Veloverkehr kann daher durch die angedachte Fuss- und Velobrücke Länggasse-Breitenrain zusätzlich an Bedeutung gewinnen.

Massgebend zu berücksichtigen

| Inhalte und Festlegungen | Relevanz |
|---|----------|
| – Entwicklungspotential für südliches Wylergut | mittel |
| – Quartierentwicklung: stadtstrukturelle, identitätsprägende Merkmale sowie innerstädtische Grünräume | hoch |
| – Verkehr: Velohauptroute | mittel |
| Abhängigkeiten | |
| – Planungen im Umfeld: Velobrücke | |

Anhang

Quartierplanung Stadtteil V

Die Quartierplanung Stadtteil V stammt aus dem Jahr 2010 und ist Teil der Folgearbeit zum STEK Bern von 1995. Hinsichtlich des Wylergutes sieht die Quartierplanung keine konkreten Massnahmen vor.

Freiraumplanung

Gartenstadt und Aareraum

Das Wylergut zählt zu den als Ensemble konzipierten Gartenstadtquartieren, die sich durch eine hohe stadträumliche Qualität auszeichnen. Gleichzeitig liegt es bei der Betrachtung der übergeordneten Freiraumstruktur der Stadt Bern in der Parklandschaft Aareraum – dem bedeutendsten zusammenhängenden Freiraum in Bern.

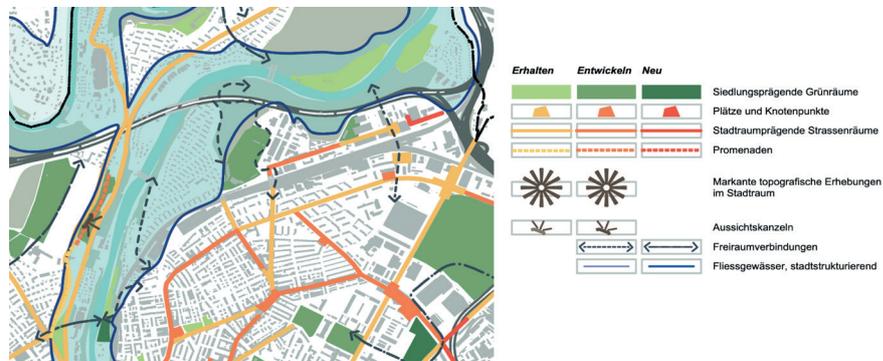


Abb. 9 Ausschnitt Karte Städtische Freiraumstrukturen (Freiraumkonzept Stadt Bern)

Freiräume im Quartier

Mit der Schulanlage, dem Zentrum des Wylerguts, den Spielplätzen usw. bestehen wichtige zweckgebundene öffentliche Freiräume im Quartier. Ebenfalls schliessen mit dem Wylerholz und dem Wylerbad weiter wichtige Freiräume der Stadt an das Quartier an.

Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept der Stadt Bern, welches als Grundlage der Freiraumplanung der Stadt dient, ist im Hinblick auf die Anforderungen an die Freiraumversorgung und den definierten Zielen und Strategien in den Handlungsfeldern der städtischen Freiraumstruktur, städtischen Freiraumnutzung und Stadtökologie beizuziehen.

Massgebend zu berücksichtigen

| Inhalte und Festlegungen | Relevanz |
|--|----------|
| – Gartenstadt und Parklandschaft Aareraum | hoch |
| – zweckgebundene öffentliche Freiräume im Quartier | hoch |
| – Freiraumkonzept | hoch |
| Abhängigkeiten | |
| – Freiraumplanung der Stadt Bern | |

Anhang

Planungsgrundlagen Nachhaltigkeit

Biodiversitätskonzept Stadt Bern (2012)

Die Vorgaben des Biodiversitätskonzepts sind behördenverbindlich und müssen in Planungen und Überbauungsordnungen berücksichtigt werden. Im Hinblick auf eine ökologische nachhaltige Entwicklung des Wylerguts müssen die Möglichkeiten in Bezug auf die Biodiversitätsförderung und Stadtklima (insbesondere unversiegelte Fläche sichern, zusätzliche naturnahe Lebensräume schaffen, naturnahe Lebensräume vernetzen) bereits im Rahmen der Erarbeitung des Zielbildes ausgelotet werden.

Energie und Klima

Wärme und Strom

Im Bereich der Wärmeversorgung soll gemäss Klimastrategie 2025 (12. Mai 2015, mit Ergänzungen vom 22. Mai 2019) der Stadt Bern der Wärmeverbrauch im Stadtgebiet bis 2025 um 15 % gegenüber 2008 reduziert und der Anteil erneuerbarer Energie an der Wärmeversorgung auf 40 % erhöht werden. Ebenfalls soll der Anteil an lokal erzeugtem erneuerbarem Strom erhöht werden. Der Energierichtplan der Stadt Bern weist den Bearbeitungsperimeter als Gebiet für Geothermie aus. Es ist anzustreben die Energieversorgung des Wylerguts künftig mit erneuerbarer Energie zu gewährleisten.

Im Perimeter Stauffacherstrasse / Wylergut / Wyler / existiert ein grosses Potenzial für ein Nahwärmeverbundprojekt. Aktuell klärt ewb den Standort für eine geeignete Heizzentrale ab. Die Abklärungen dazu werden aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen und ein zeitnahe Bezug von Nahwärme für die Gebäude der Siedlungsgenossenschaft ist terminlich nicht realistisch. Aus diesem Grund werden, ausserhalb des Workshopverfahrens, Beratungsangebote mit der Energieberatung der Stadt Bern und dem Amt für Umweltschutz Stadt Bern organisiert.

energetische Sanierung

Im Jahr 2013 wurde ein Manual zur Gestaltung energetischer Massnahmen im Wylergut durch die Stadt Bern erarbeitet und dient seitdem als eine Grundlage für die Eigentümerschaften im Wylergut, um ihre Liegenschaften energieeffizient und unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte sowie weiteren behördlicher Vorgaben zu sanieren. Mit der vorgeschlagene Standardvariante sollen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreicht werden können. Bei der Erarbeitung des Manuals war das Wylergut im Bauinventar verzeichnet. Bei der Umsetzung der Massnahmen sollten daher, abgestimmt auf den Substanzerhalt, die ursprüngliche Formensprache und die originalen Gestaltungsmerkmale der Gebäude sowie der Siedlung als Ganzes grundsätzlich beibehalten werden. Das revidierte kantonale Energiegesetz (KEng) soll am 01.01.2023 in Kraft treten. Es unterstützt massgeblich die Zielerreichung der kantonalen Energiestrategie und des internationalen Klimaübereinkommens von 2015. Allfällige Differenzen zum Manual zur Gestaltung energetischer Massnahmen sollen berücksichtigt werden.

Anhang

Klimaanpassung In Übereinstimmung mit den Klimamassnahmen des Gemeinderats der Stadt Bern werden in der Energie- und Klimastrategie 2025 der Stadt Bern im Massnahmenblatt 8u «Förderung von Klimaanpassungsmassnahmen» mögliche Massnahmen zur Umsetzung in städtischen Projekten beschrieben. Diese möglichen Massnahmen können bei der Planung optional als Richtschnur dienen.

Massgebend zu berücksichtigen

| Inhalte und Festlegungen | Relevanz |
|---|----------|
| – Vorgaben Biodiversitätskonzept Stadt Bern | hoch |
| – Massnahmen Wärme und Strom | niedrig |
| – bestehende Vorgaben zur energetischen Sanierung | niedrig |
| – mögliche Massnahmen zur Klimaanpassung | niedrig |
| Abhängigkeiten | |
| – | |

Verkehr und Mobilität

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Auf den Quartierstrassen des Wylerguts gilt heute «Tempo 30». Teilweise sind Begegnungszonen umgesetzt (Dändlikerweg/-rain, Jaun- und Pillionweg). Im Quartier bestehen heute drei Einstellhallen mit 119 Parkplätzen (vgl. Beilage o). Zusätzlich finden sich Parkplätze in der blauen Zone entlang der Quartierstrassen. Allein an der Polygon- resp. Grimselstrasse befinden sich ca. 120 Parkplätze in der blauen Zone.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Quartier ist durch die eigene Buslinie Nr. 26 Breitenrain-Wylergut und die Linie 20 Längasse - Wankdorf gut erschlossen. Die Buslinie Nr. 26 verkehrt auf der Grimselstrasse, Scheibenrain und Haldenstrasse. Die Strassen müssen den Anforderungen einer Buserschliessung auch künftig genügen.

Velo- und Fussverkehr

Gemäss STEK soll künftig die Polygonstrasse als Velohaupttroute abseits der Hauptverkehrsachsen ausgebildet werden. Die Umsetzung ist noch offen. Im Wylergut bestehen viele Fusswege, auch informelle, zwischen den Gebäuden. Eine gute Durchwegung ist auch künftig vorzusehen.

Verkehrsmanagement / Infrastruktur

Der Einsatz von erneuerbaren Energien im Bereich der Mobilität soll gemäss Energie- und Klimastrategie der Stadt Bern gesteigert werden. Ebenfalls ist das Ziel der Verlagerung vom MIV auf ÖV sowie Fuss- & Velo-

Anhang

verkehr zu fördern. Die entsprechenden Infrastrukturen (bspw. E-Ladestationen, Sharing Angebote, Veloabstellplätze) sind in die künftige Entwicklung des Quartieres einzubeziehen.

Im Rahmen des Workshopverfahrens ist die bestehende Verkehrsinfrastruktur zu überprüfen. Im Sinne der Steigerung der Freiraumqualität sind Potentiale aufzuzeigen.

Massgebend zu berücksichtigen

| Inhalte und Festlegungen | Relevanz |
|--------------------------------------|----------|
| – MIV | hoch |
| – Aussagen zum öffentlichen Verkehr | hoch |
| – Durchwegung Fuss- und Veloverkehr | hoch |
| – Verkehrsmanagement / Infrastruktur | mittel |
| Abhängigkeiten | |
| – | |

Lärm

Im Planungsperimeter sind die Grenzwerte der ESII einzuhalten. Heute werden die Grenzwerte gegenüber den Lärmemissionen der Eisenbahn eingehalten. Entlang der dem Bahntrasse ist eine Lärmschutzwand vorhanden, welche die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet. Die heutige Stellung der Bauten erscheint betreffend des Lärmschutzes für das die Gebäude und das weitere dahinterliegende Quartier nicht optimal.



Abb. 10 Darstellung Bahnlärm. Violett: bestehende Lärmschutzwand; grüne Punkte: Messpunkte halten ES II ein, orange: Lärmemission Eisenbahn am Tag (Quelle: map.geo.admin.ch)

Auf den Lärmschutz ist im Rahmen des Verfahrens im Hinblick auf den Umgang mit den Mehrfamilienhäusern einzugehen.

Anhang

Nicht ionisierende Strahlung NIS

Die Fahrleitungsanlagen der Bahn sind Emittenten von NIS. Der Umgang damit und die Grenzwerte sind in der NISV geregelt. Für die Fahrstromanlagen gilt der sogenannte Anlagegrenzwert, welchen die Betreiber der Bahnanlage einzuhalten haben. Dies kann in einer ersten Näherung sichergestellt werden, wenn die Orte mit empfindlicher Nutzung einen ausreichenden Abstand vom äussersten Gleis einhalten. An der Polygonstrasse kann davon ausgegangen werden, dass bei der Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands zur Parzellengrenze der Anlagegrenzwert meistens ohne spezielle Massnahmen eingehalten werden kann oder er wird mit vernünftigen ergänzenden Massnahmen seitens der Bahn eingehalten.

Massgebend zu berücksichtigen

| Inhalte und Festlegungen | Relevanz |
|---|-----------|
| – Vorgaben zum Lärm | sehr hoch |
| – Vorgaben NIS (Einhaltung des ordentlichen Grenzabstandes) | sehr hoch |
| Abhängigkeiten | |
| – | |

Anhang

Anhang 2 Das Wylergut und was es auszeichnet

Identitätsstiftende Merkmale

Die SGW hat Merkmale identifiziert, welche identitätsstiftende Orte im Quartier Wylergut beschreiben. Sie verweisen auf Elemente, die das Wylergut als solches bereits heute mitprägen. Anhand dieser nachfolgenden thematisch geordneten Merkmale soll aufgezeigt werden, was das Wylergut heute auszeichnet, um im Rahmen des Verfahrens die Spielräume einer möglichen baulichen Entwicklung auszuloten und den zukünftigen Umgang damit aufzuzeigen.

Die identifizierten Merkmale werden im Folgenden grau hinterlegt aufgeführt und beschrieben. Der heutige Bestand im Wylergut wird durch ergänzende Abbildungen aufgezeigt.

Architektur / Städtebau

Wylergut als Ganzes durch seine Einheitlichkeit (Gesamtwerk)

- Bestand aus wenigen Häusertypen, die je nach ihrer Lage innerhalb der Siedlung hinsichtlich ihrer Höhe, ihrer Ausrichtung des Dachfirstes und ihrer Länge (Häuserzeile) präzise platziert sind.
- Grob sind folgende Typen bestehend: Mehrfamilienhäuser 3-geschossig, Einfamilienhäuser 2-geschossig, Einfamilienhäuser 1-geschossig und Geschäfts- sowie Schulbauten rund um den zentralen Dorfplatz.
- Je nach Topografie stehen die EFH allein oder sind zu einer in der Höhe und Flucht gestaffelten mehr oder weniger langen Reihe zusammengefügt.
- Gebäudetypen weisen die gleiche Architektursprache auf: Hellverputzte Fassaden, Ziegelbedeckte Satteldächer, ursprünglich rotbraune Fensterläden. Die wiederkehrenden Gestaltungselemente und Volumetrien schaffen die Einheitlichkeit der Siedlung.



Abb. 11 Bestehende Gebäudetypen im Wylergut (nicht erfasst sind MFH beim Felsenauviadukt und die Gebäude am Brückenkopf der Scheibenstrasse, welche sich nicht im Besitz der SGW befinden) (Quelle: ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur)

Einbettung in die Umgebung

Prägende Zugänge ins Wylergut (Brücken über Bahnlinie, Zufahrtsstrasse über die Lorraine, Fusswege von und zur Aare)

- Beschränkter Zugang verhindert Durchgangsverkehr.
- Wenige Zugänge verstärken den «Inseleffekt» des Quartiers.

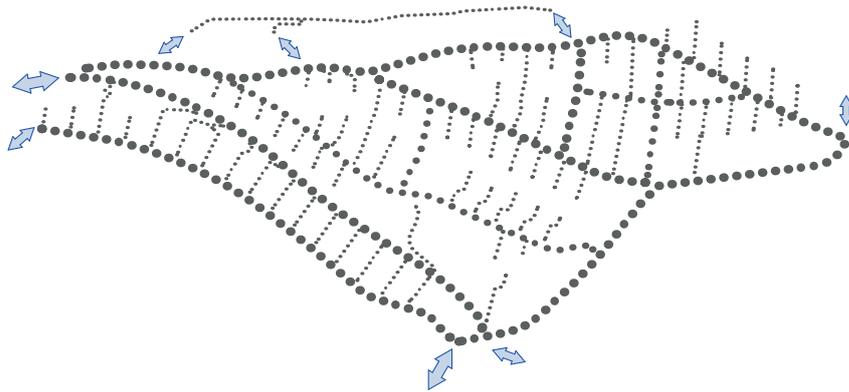


Abb. 12 Bestehende Erschliessung (Quelle: ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur)

Spezielle geografische Lage (Insel-situation zwischen zwei der am stärksten befahrenen Verkehrswege der Schweiz)

- Reizvoller Gegensatz zwischen urbaner Struktur, wie der Autobahnbrücke (auch architektonisch herausragend) oder den Bahngleisen und dem dörflichen Charakter. Autobahnviadukt und Bahngleise sind zugleich Lärmquelle.
- Abschirmung wird durch Hanglage und wenige Zugänge verstärkt.
- Dennoch zentrumsnah und mit eigener Buslinie per ÖV gut erschlossen.

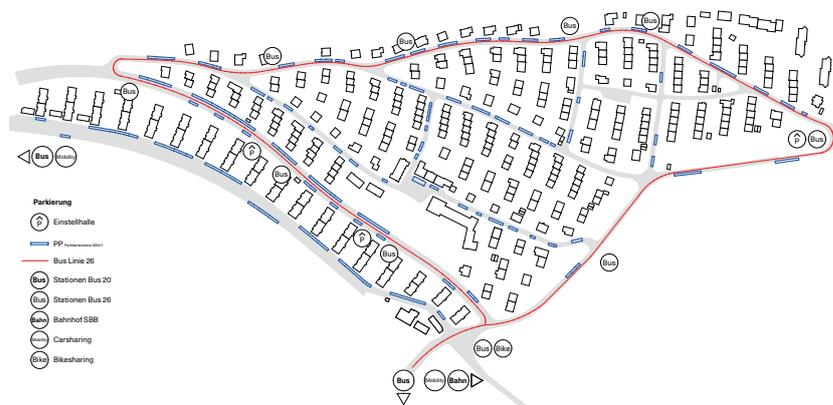


Abb. 13 Bestehende Parkplätze entlang der Strassen inkl. Bezeichnung der drei Einstellhallen. (Quelle: ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur)

Spezielle topografische Lage

- 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.

Anhang

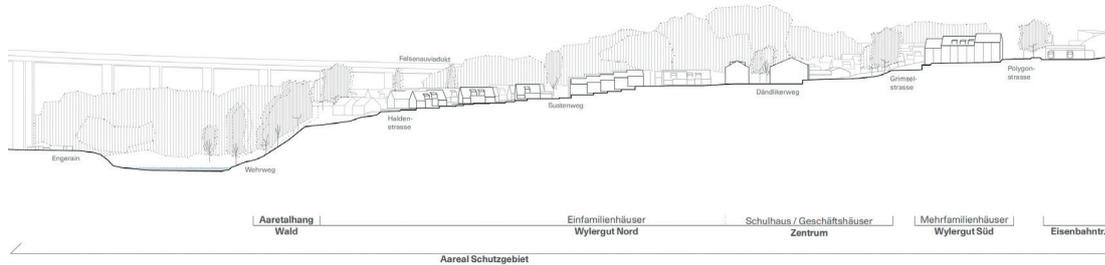


Abb. 14 Schnitt West-Ost (B-B) des Wylerquartiers (Quelle: ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur)

Nähe zu Wald, Aare, Wylerbad

- Das Quartier grenzt direkt an unterschiedliche Naherholungsgebiete.

Beziehungen zu Nachbarn, umliegenden Quartieren und Stadt

- Bewohner und Häuser im Quartier, die nicht zur Genossenschaft gehören (u.a. untere Haldenstrasse)
- Waldbesitzer Wylerholz (Burgergemeinde) - 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. Panoramavelobrücke)
- Wylerbad, Lorrainebad bei uns bzw. in der Nähe

Begegnungsräume

Alle unbebauten öffentlichen Orte

- Schlittelhang, Strassen und Wege, Rasenflächen, Spielplätze, etc.
- Offene Flächen im Stadtbesitz, z.T. bisher nicht «bespielt»

Dorfplatz mit «Pole»

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.



Abb. 15 Heute bestehende öffentliche Nutzungen (Quelle: ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur)

Anhang

Wegli zur Aare

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.

Gärten

Halböffentliche Rasenflächen, private Gärten und Vorgärten

- Die Mehrfamilienhäuser haben eine Zugangsseite öffentlichem Zugangsweg und eine Wohnseite mit vorgelagerter, grosszügiger Freifläche welche mehrheitlich als Rasenfläche ausgebildet ist. Diese Freiflächen werden heute wenig genutzt. Sie sind stark einsehbar wenig strukturiert. Das Potential dieser Flächen als «verbindende Freiräume» kann heute nicht ausgeschöpft werden. Nutzgärten sind keine vorhanden.
- Im Bereich der Mehrfamilienhäuser befinden sich keine öffentlichen Freiräume, diese sind im Bereich der Einfamilienhäuser situiert.

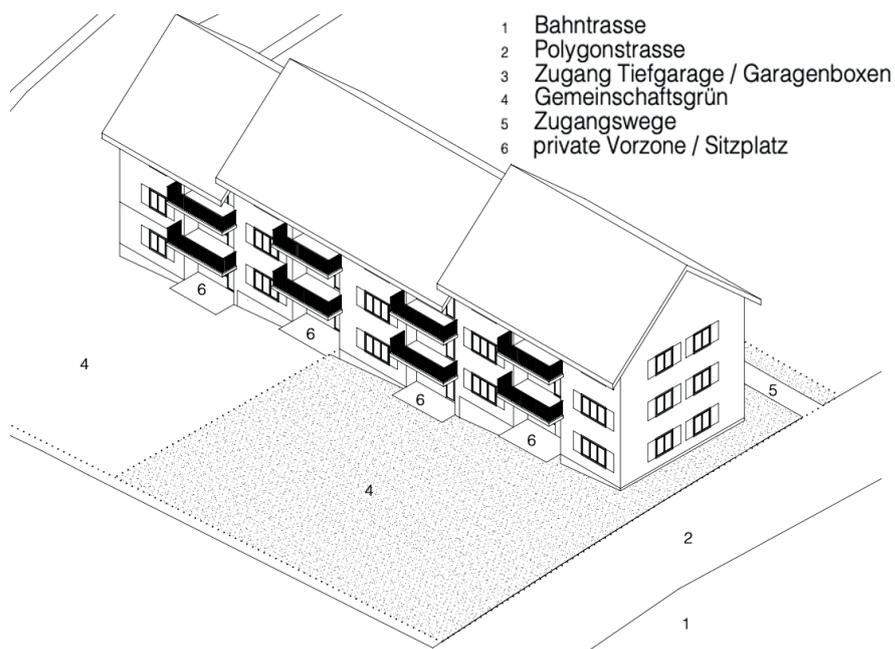


Abb. 16 Typische Freiräume der MFH (Quelle: ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur)

- Die Gärten der Einfamilienhäuser sind in Vorgarten und Garten aufgeteilt.
- Bei den Reihenhäusern verläuft der gemeinsame Zugangsweg durch den privaten Vorgarten.
- Die Vorgärten dienen der Erschliessung.
- Die Gärten werden sehr unterschiedlich genutzt; in einigen Gärten werden Tiere gehalten, in anderen wird Gemüse angebaut und wieder in anderen findet man beeindruckende Zierpflanzen.

Anhang

- Die ursprünglich sehr offene zusammenhängend gedachte Freiraum ist heute zum Teil durch Hecken, Zäune und Mauern fragmentiert. Einige Gärten sind versteckt und kaum einsehbar, während andere gegenüber Passanten sehr offen sind.
- Nebst den privaten Freiräumen befinden sich alle öffentlichen Freiräume des Wylerguts im Bereich der Einfamilienhäuser.



Abb. 17 Typische Gärten der REFH / EFH (Quelle: ARGE Franziska Beyeler und Meier Valentin Architektur)

Spezialfall

Grimselstrasse

- Die Grimselstrasse trennt aufgrund der Topografie und der bestehenden Bebauungsstruktur mit den strassenabgewandten Hauptfassaden und der Grimselstrasse zugewandte Stützmauer mit integrierten Garagen die MFH stark vom Rest des Wylerguts.

Anhang 3 Planungen im Umfeld



Abb. 18 Grössere Entwicklungsareale in blau und Infrastrukturprojekte in schwarz im Umfeld des Wylergut

WIFAG-Areal

Das Areal der ehemaligen WIFAG Maschinenfabrik und der Fabrikhallen der Leinenweberei Bern AG im Wylerquartier wird zu einem zukunftsorientierten Quartierteil entwickelt. Das Vorhaben umfasst Neubauten, Umbauten und die Bewahrung historisch bedeutsamer Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie den Rückbau von Hallen und grossmassstäblichen Randbauten. Die Untergeschosse bleiben erhalten und werden in die Neuüberbauung integriert und umgenutzt. Die Realisierung der Überbauung erfolgt in drei unabhängigen Etappen. Auf dem Areal wird mehrheitlich Wohnnutzung geschaffen. Ergänzend sind dem Quartier dienende Arbeitsnutzungen vorgesehen.

Wankdorffeldstrasse

Das heute weitgehend gewerblich oder industriell genutzte Areal Wankdorffeldstrasse wird den nächsten Jahren im Sinne der Vorgaben des STEK und des Entwurfs des Richtplans ESP Wankdorf 2030 umstrukturiert und einer verdichteten Nutzung zuzuführen. Der künftige Nutzungsmix soll Wohn- und Dienstleistungsnutzungen umfassen.

WankdorfCity

WankdorfCity III ist die letzte Etappe und damit der Abschluss der gesamten Entwicklung der WankdorfCity. Das heute gewerblich genutzte Areal soll zu einem urbanen Wohn- und Arbeitsquartier umgestaltet werden, die bereits realisierten Etappen ergänzen und WankdorfCity so zu einem lebendigen, attraktiven Wohn- und Arbeitsgebiet machen. Vorgesehen ist eine ortsangepasste Mischnutzung Wohnnutzungen und Büro- und Gewerbeflächen in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.

Anhang

Viererfeld / Mittelfeld

Auf dem Viererfeld und dem benachbarten Mittelfeld soll ein neues Stadtquartier mit Wohn- und Lebensraum für rund 3'000 Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Mindestens 50% der Wohnfläche sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau reserviert. Etwa die Hälfte des Viererfelds und ein Drittel des Mittelfelds bleiben grün und stehen als Stadtteilpark für Spiel und Naherholung zur Verfügung. Die Fertigstellung einer ersten Bauetappe ist ab dem Jahr 2027 zu erwarten.

Velobrücke

Mit einer neuen Verbindung zwischen den Quartieren Breitenrain und Länggasse soll eine wichtige Netzlücke im städtischen Fuss- und Veloverkehrsnetz der Stadt Bern geschlossen werden. Die Realisierung einer Velo- und Fussgängerbrücke wurde bereits 2004 im kantonalen Richtplan Veloverkehr aufgenommen. Es handelt sich um ein Schlüsselprojekt zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs, das auch im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) aufgeführt ist. Die geplante Brücke ist wichtig für die angestrebte Erhöhung des Veloanteils am städtischen Gesamtverkehr. Die Stadt Bern eruiert in einem separaten Prozess den präzisen Brückenverlauf. Im Jahr 2014 wurden in einer Variantenstudie zahlreiche Linienführungen für eine neue Fuss- und Veloverbindung zwischen der Länggasse und dem Breitenrainquartier geprüft. Für die weiteren Planungsschritte ist jedoch die Frage der Linienführung und Finanzierungen zu klären. Alle bisher eingehend geprüften Varianten gehen auf der Ostseite von der Polygonbrücke ab. Unterdessen steht noch eine zusätzliche Linienführung mit einer direkteren Brückenzufahrt auf der Seite Breitenrain zur Diskussion.

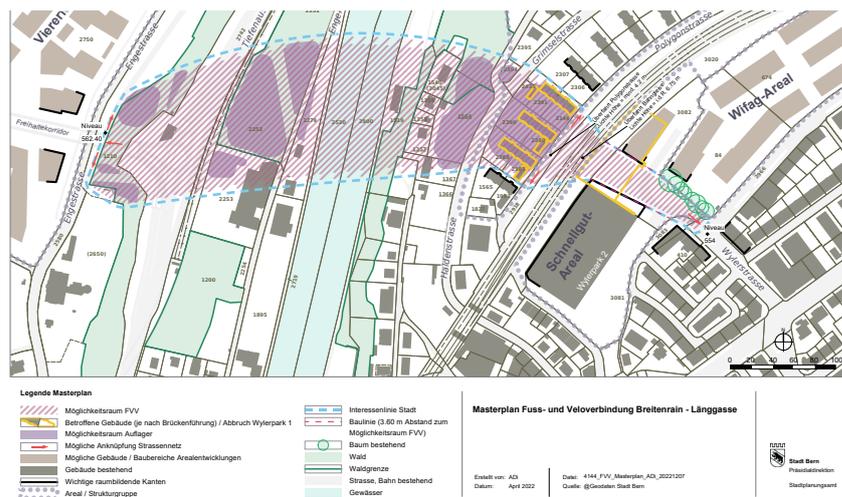


Abb. 19 Masterplan Fuss- und Veloverbindung Breitenrain - Länggasse, Stadtplanungsamt Stadt Bern

Im Osten von Bern laufen die vielbefahrenen Bahnstrecken Olten – Bern, Biel – Bern und Thun – Bern zusammen. Immer wieder kommt es in diesem Bereich zu Abkreuzungskonflikten, welche die Kapazität einschränken. Die vom Bundesamt für Verkehr, dem Kanton Bern und der SBB geplante Entflechtung Wylerfeld behebt diese Abkreuzungskonflikte.

Ein Tunnel erlaubt das Kreuzen von Zügen auf verschiedenen Ebenen. Das 872 Meter lange Bauwerk beginnt im Westen mit einer 290 Meter langen Rampe, geht in einen 300 Meter langen Tunnel über und endet im Osten wieder mit einer 282 Meter langen Rampe. Der Tunnel unterquert vom Bahnhof Bern her zwischen dem Wylerfeld und der Haltestelle Bern Wankdorf (Südseite) drei Spuren und führt in die Strecke Richtung Thun. Beim Bau werden Anpassungen an den Gleisanlagen sowie den Zulaufstrecken zum Bahnhof Bern vorgenommen. Im Zuge der Bauarbeiten wurden die beiden Brücken Scheibenstrasse und Stauffacherstrasse nacheinander abgebrochen und neu gebaut, da die Spannweite wegen dem Platzbedarf der Unterwerfung zu gering war. Gleichzeitig mit der Entflechtung Wylerfeld wird die Haltestelle Wankdorf (Südseite) zukünftigen Benutzerbedürfnissen angepasst: Es entsteht ein neues Aussenperron und das Mittelperron wird verbreitert und behindertengerecht ausgebaut. Die Entflechtung ist ein Schlüsselprojekt für mehr Verbindungen und Pünktlichkeit. Die Inbetriebnahme ist für Ende 2022 geplant.