



Nachnutzung Entsorgungshof Egelsee

Nutzungskonzept

Bericht

20. Juni 2017



Auftragnehmer

AND - Netzwerk für Architektur und Designprozesse

Panorama AG (Federführung)
für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern
031 326 44 44
www.panorama-ag.ch

Büro für Mobilität AG
Hirschengraben 2
3011 Bern
www.bfmag.ch

martinbeutler.com
Martin Beutler
Rabbentalstr. 59A
3013 Bern

GWJARCHITEKTUR AG
Nordring 4a
3001 Bern
www.gwj.ch

.....

Treibhaus Landschaftsarchitektur Berlin
Kottbusser Damm 74
10967 Berlin
Deutschland

Treibhaus Landschaftsarchitektur Hamburg
Kastanienallee 9
20359 Hamburg
Deutschland

Auftraggeber

Stadt Bern
Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

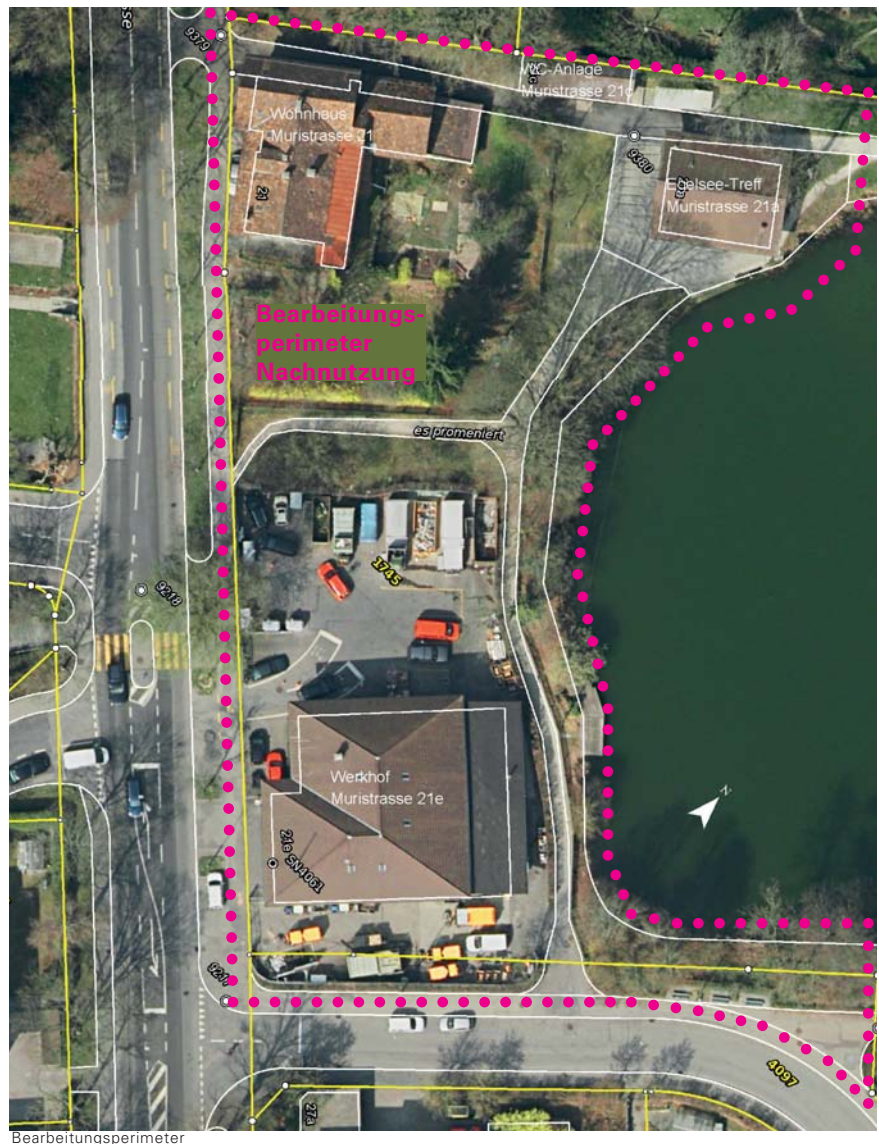
01 Auftrag	4
02 Ausgangslage	5
03 Analyse im Quartierkontext	7
04 Gebäudebestand	8
05 Partizipativer Prozess	9
06 Planungsvorgaben	10
07 Varianten Nutzungskonzept	11
7.1 Variante 1 - Schulnutzung im Bestand	11
7.2 Variante 2 - Quartiernutzung im Bestand	12
7.3 Variante 3 - Quartier- und Schulnutzung im Bestand	13
7.4 Variante 4 - Quartier- und Drittnutzung im Neubau	14
7.5 Variante 5 - Schulnutzung im Neubau	15
7.6 Variantenübersicht	16
08 Bestvariante	17
8.1 Nutzungs- und Betriebskonzept Bestvariante	18
8.2 Weiterführende Planung Schulstandort	22
8.3 Zeitachse	22

Anhang (separat)

Gebäudebeschrieb	
Gesamtübersicht Kick-off (14.09.2015)	
Fotoprotokoll zum Workshop 1	
Fotoprotokoll zum Workshop 2	
Zwischennutzung Entsorgungshof (23.11.2015) TVS, Stadtgrün Bern	
Grobkostenschätzung Umgebung TVS, Stadtgrün Bern	
Grobkostenschätzung Architektur, GWJARCHITEKTUR AG	
Auflistung politische Vorstösse	

01 Auftrag

Im Herbst 2015 wurde der städtische Entsorgungshof vom Areal Egelsee an den neuen Standort im Areal Schermen verlegt. Zur Klärung der Nachnutzung des Areals Egelsee hat der Gemeinderat mit GRB Nr. 2015-1103 vom 01.07.2015 das Stadtplanungsamt beauftragt, ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Zur zukünftigen Arealentwicklung liegen auch zahlreiche überwiesene Vorstösse aus dem Stadtrat vor, welche eine quartierorientierte Nutzung fordern. In das Nutzungskonzept einzubeziehen war die Entwicklung der beiden Liegenschaften Muristrasse 21 (aktuell Wohnnutzung mit 5 Wohnungen) und 21E (ehemaliger Entsorgungshof). Die Erarbeitung war in einem partizipativen Prozess mit dem Quartier durchzuführen. Angesichts der Bedeutung des Areals, der divergierenden Interessen und Nutzungsansprüche sowie der funktionalen Komplexität wurde anstelle eines standardisierten Planungsverfahrens mit formalrechtlichen Mitwirkungsmöglichkeiten ein innovatives, ergebnisoffenes, partizipatives Verfahren angewendet. Hierbei entwickelten die zuständigen Verwaltungsstellen mit politischen und gesellschaftlichen Interessensgruppen städtebaulich-freiraumplanerische Ideen, welche im vorliegenden Nutzungskonzept festgehalten sind.



02 Ausgangslage

Die Grundlage für das Nutzungskonzept Nachnutzung Entsorgungshof Egelsee bilden das Nutzungs- und Gestaltungskonzept zum Stadtteilpark Wyssloch verabschiedet mit GRB vom 18.05.2006 sowie die Quartierplanung Stadtteil IV vom 01.12.2012.

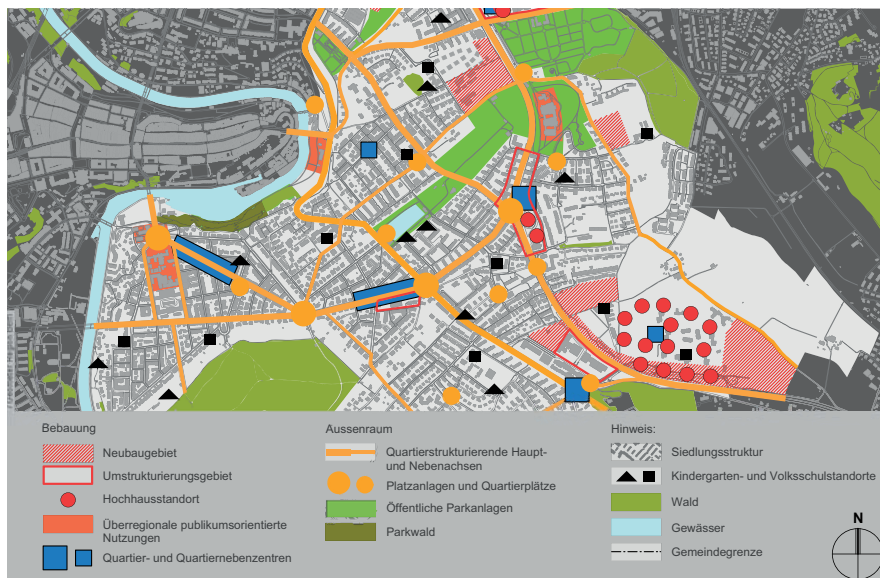
Beide Planungen sehen für den Bereich zwischen Muristrasse und Zentrum Paul Klee die Entwicklung eines öffentlich zugänglichen Freiraumes, erschlossen durch eine Abfolge von Fusswegen, Plätzen und Stadtbalkonen vor.

Im Oktober 2015 wurde der Strassenreinigungsstützpunkt Ost am heutigen Standort im Gebäude Muristrasse 21E. So steht bis dahin nur ein Teil des Aussenraumes sowie ein Innenraum von 40 m² zu Verfügung. Parallel zum Prozess 'Nachnutzung' hat Stadtgrün Bern den Prozess 'Zwischennutzung' initiiert, um diesen verfügbaren Raum zwischenzunutzen. Das Resultat liegt seit Ende 2015 vor (vgl. Anhang).

Im Stadtteil IV besteht ein akutes Schulraumdefizit. Wichtig ist daher auch die Klärung der Frage nach Schulraum und der Eignung von Gebäude und Standort für dessen Realisierung.

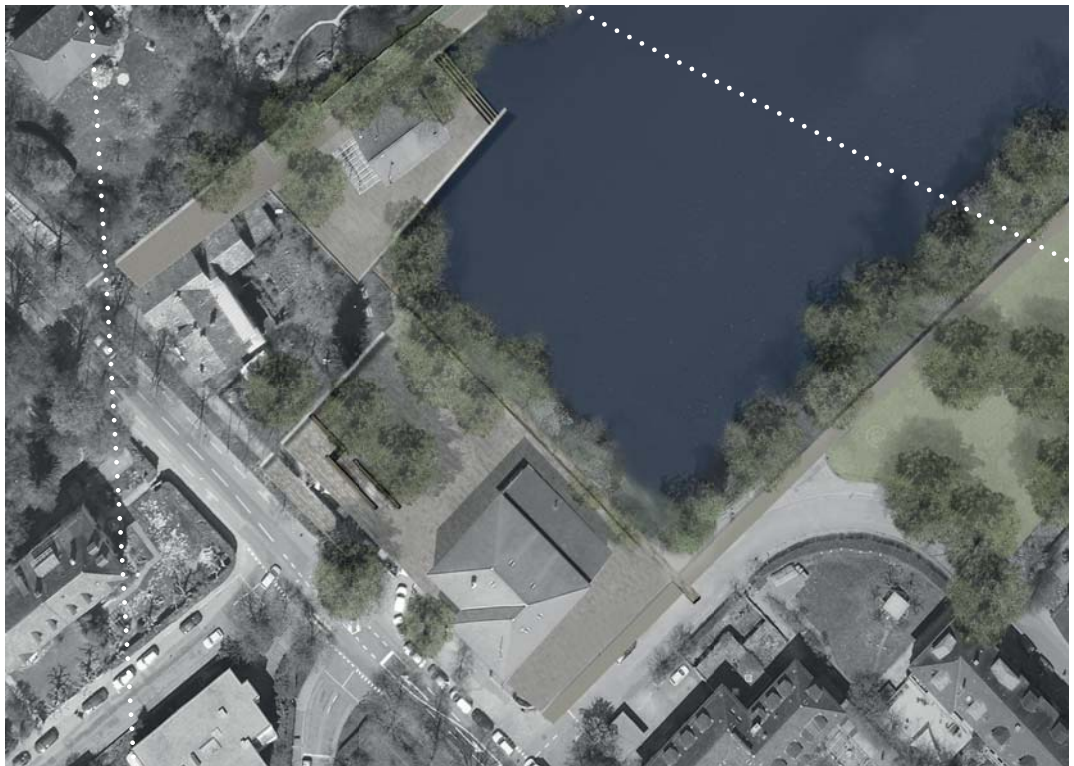


Nutzungs- und Gestaltungskonzept, Stadtteilpark Wyssloch 18.05.2006



Quartierplanung Stadtteil IV, Ausschnitt Bauungs- und Aussenraumkonzept 01.12.2012

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept 2006 basiert auf dem Gesamtkonzept zum Stadtteilpark Wyssloch (s. Abb. unten). 2003 haben Treibhaus Landschaftsarchitektur Berlin und Hamburg den Lenné-Preis zum Stadtteilpark Wyssloch gewonnen und in der Folge das Gesamtkonzept sowie das Vorprojekt der 1. Etappe (Egelgasse bis Laubeggstrasse) erarbeitet.

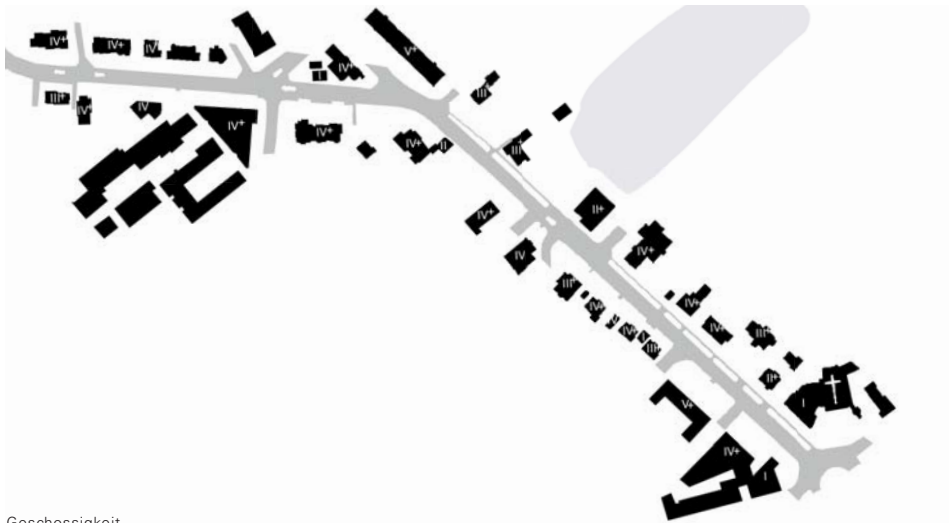


TH Landschaftsarchitektur Berlin/Hamburg, Gewinner Lenné-Preis 2003 Stadtteilpark Wyssloch (oben); Ausschnitt Areal Egelsee Süd (unten)

03 Analyse im Quartierkontext

Das südliche Ende des Egelsees bildet mit der Muristrasse den Abschluss einer weitgehend unüberbauten Landschaftskammer im Wyssloch. Diese landschaftliche Situation mit See, eingeschoben im Siedlungsgebiet, ist einzigartig in der Stadt Bern.

Die räumliche Abfolge 'Entsorgungshof - Aussenraum als Auftakt zum Stadtteilpark - Wohngebäude' gliedert sich selbstverständlich und unaufgeregt in die gewachsene Struktur an der Muristrasse ein. Indessen zeichnet sich das bestehende Gebäude des Entsorgungshofs nicht durch seine architektonische Qualität aus. Aus soziokultureller Sicht erscheint das südliche Ende des Egelsees prädestiniert für 'Quartiertreffpunktfunktionen' (vgl. Quartierplanung). Der Ort ist mit seiner Torfunktion zum Wyssloch für das Quartier bedeutsam und viel begangen. Er liegt zentral und weist mit dem Familientreff, den Spielplätzen und Kindergärten bereits quartierbezogene Funktionen auf.



Geschossigkeit



Raumprägende Elemente und Erdgeschossnutzungen

04 Gebäudebestand

Die Gebäude 21 (ca. 1890), 21A (ca. 1900), 21C (ca. 1930), 21E (ca. 1890) bilden zusammen ein Ensemble, welches schon Ende des 19. Jahrhunderts den Stadtraum zwischen Egelsee und Muristrasse prägte.

Während die Nutzung und Kubatur der Gebäude 21, 21A und 21C im Laufe der Zeit relativ unverändert geblieben sind, wurde das Gebäude 21E mehrmals umgebaut und erweitert (weitere Angaben zu den Gebäuden finden sich im Anhang).

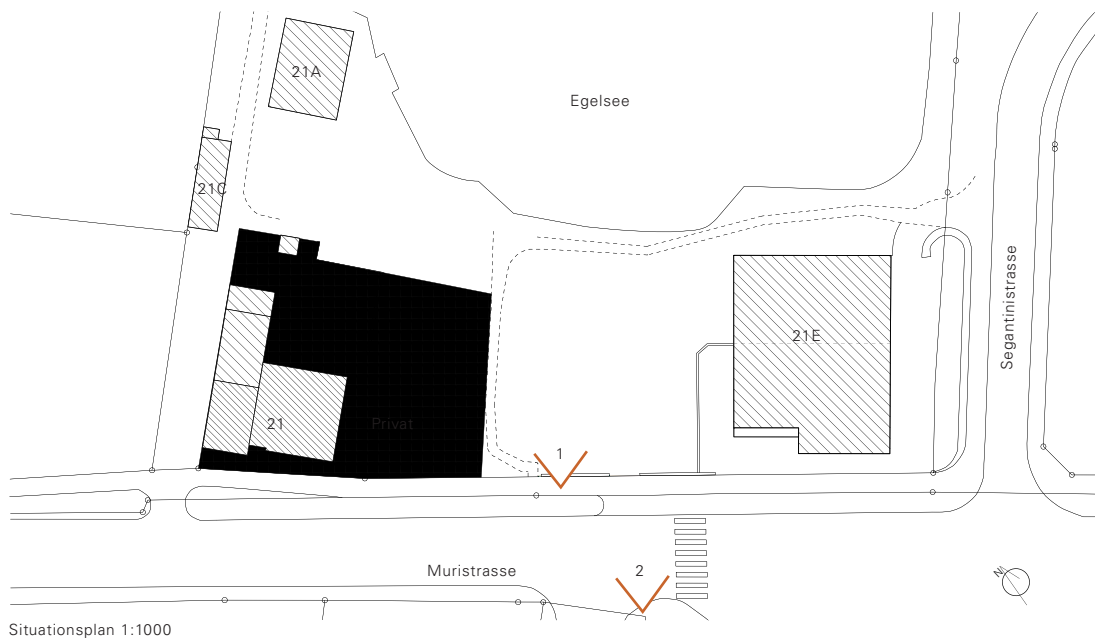


Bild 1



Bild 2

Gebäude 21

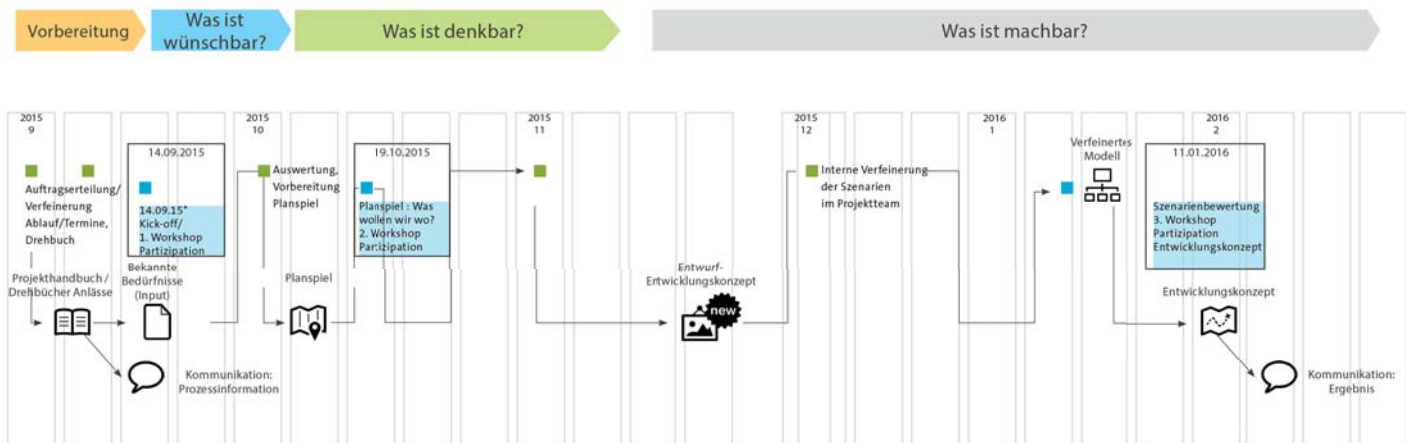
Gebäude 21E

05 Partizipativer Prozess

Das vorliegende Nutzungskonzept wurde in einem partizipativen Prozess unter Einbezug von Vertreterinnen und Vertretern des Quartiers sowie der involvierten städtischen Amtsstellen erarbeitet. Der Kickoff-Anlass bot Gelegenheit zum Nennen erster Nutzungswünsche, die am darauffolgenden ersten Workshop ergänzt und bewertet wurden. Am zweiten Workshop verabschiedeten die Teilnehmer das hieraus entwickelte Nutzungskonzept als Grundlage für die Weiterbearbeitung zur Bestvariante.

Die Vor- und Nachbearbeitung der Anlässe fand im Projektteam statt, welches sich aus Auftragnehmern sowie Vertretern folgender Amtsstellen zusammensetzte: Stadtplanungsamt Bern, Stadtgrün Bern, Schulamt Stadt Bern, Immobilien Stadt Bern

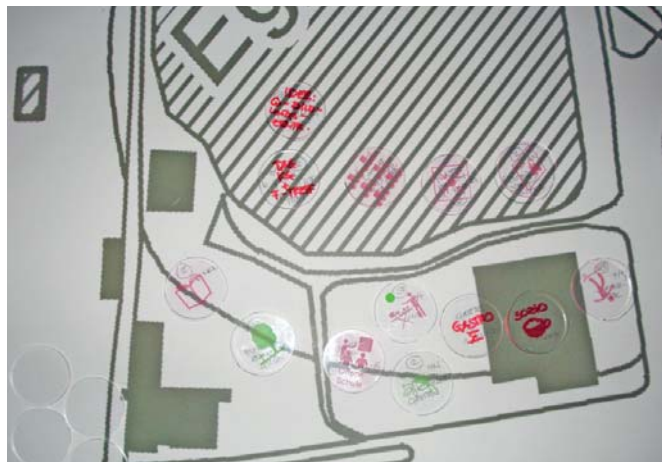
Die Workshops sind im Anhang dokumentiert.



Prozessablauf



Workshop



06 Planungsvorgaben

Folgende Planungsvorgaben wurden im partizipativen Prozess erarbeitet und sind in allen Varianten zwingend einzuhalten.

1. Die öffentliche Nutzung für das Quartier und die Stadtbevölkerung hat im Erholungsraum Egelsee Vorrang.
2. Einschränkungen der öffentlich zugänglichen Bereiche müssen an einem anderen Ort um den Egelsee in gleichem Masse kompensiert werden.
3. Die Zugänglichkeit zum und die Sicht auf den See wird optimiert.
4. Der Rundweg um den See muss erhalten bleiben.
5. Das Ufer wird bezüglich Natur und Naherholung erhalten und aufgewertet.
6. Für eine optimierte Entwässerung ist das Areal des ehemaligen Entsorgungshofs zu entsiegeln.
7. Grundsätzlich soll die Nachnutzung im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestandes stattfinden.
8. Betreffend Schulraum wird die Bestellung von 4 – 7 Klassenzimmern und deren Auswirkung auf den Aussenraum geprüft.
9. Die Gebäudenutzung Muristrasse 21E dient dem Quartier und der Öffentlichkeit. Private Nutzungen sind möglich, soweit sie nicht im Konflikt mit den übrigen Nutzungen im Innen- und Aussenraum stehen.

Aufgrund der Bestandesnutzung ist davon auszugehen, dass auf lange Sicht bei allen Varianten eine Anpassung der Grundordnung notwendig ist.



Verortung der Planungsvorgaben

07 Varianten Nutzungskonzept

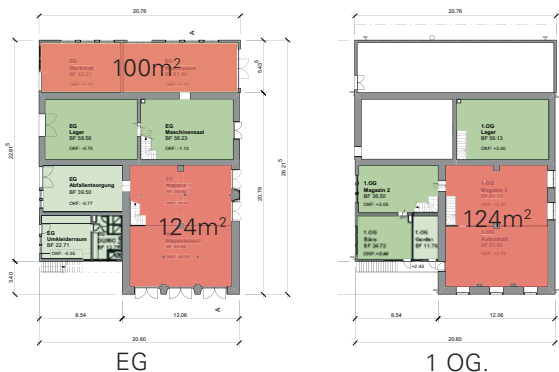
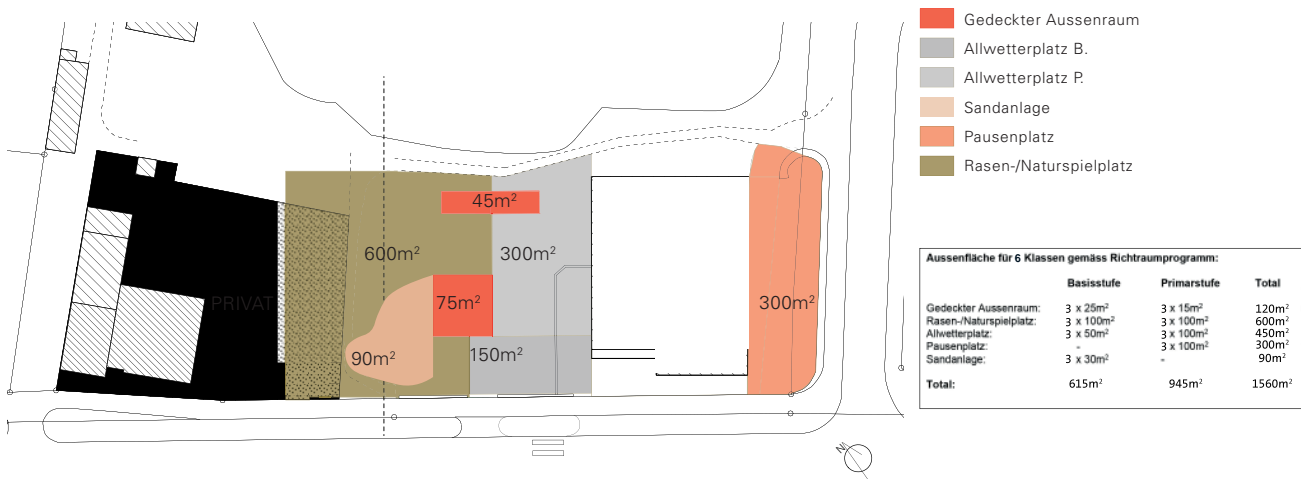
7.1 Variante 1 Schulnutzung im Bestand

Gebäude 21E wird als Schulhaus umgenutzt für 4-7 Klassen.

Die erforderliche Aussenfläche für 6 Klassen nimmt den gesamten Freiraum und Teile des heutigen privaten Gartens in Anspruch. Ein angemessener Bezug zwischen Egelsee und Muristrasse sowie eine öffentliche Eingangssituation als Auftakt zum Stadtteilpark Wyssloch sind kaum realisierbar. Der Zugang zum See ist nur über Erschliessungswege möglich.

Das Raumprogramm von 4-7 Klassen kann im Bestand nicht umgesetzt werden. Lediglich zwei der bestehenden Räume sind für Klassenzimmer mit mehr als 90m² geeignet, anstatt deren sechs. Auch bei einer möglichen Aufteilung dieses Raumbedarfs auf 60/30m² bzw. 50/40m² liesse sich lediglich eine weitere Klasse unterbringen. Des Weiteren ist die Erschliessung der Räume im Obergeschoss im Bestand teilweise unmöglich und die Raumorganisation aufgrund der Statik unflexibel. Die Investitionskosten für die erforderlichen baulichen Massnahmen wären unverhältnismässig hoch (vergleichbar mit einem Neubau).

Ergänzend zu den Planungsvorgaben (S/10) gilt: Variante 1 wird erst genauer geprüft, wenn Untersuchungen ergeben, dass alle anderen Schulstandorte nördlich des Egelsees nicht geeignet sind.



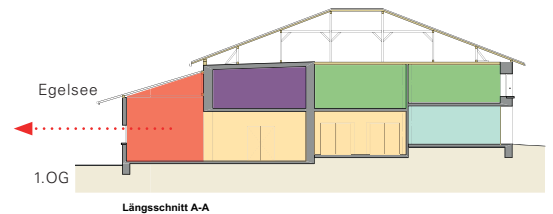
Schulräume für 6 Klassen:		Nebenräume:
Klassenzimmer	3x90m ²	Archiv/ Lager 70m ²
Basisstufe Klassenzimmer	3x90m ²	
Mehrzweckraum	1x90m ²	
Besprechungsraum	1x20m ²	
Aufenthalt Lehrpersonen	1x20m ²	
Arbeitsbereich Lehrpersonen	1x20m ²	
Integrative Förderung & Logopädie	1x20m ²	
Total = 780m²		

7.2 Variante 2 Quartiernutzung im Bestand

Gebäude 21E wird als Quartierzentrum umgenutzt.

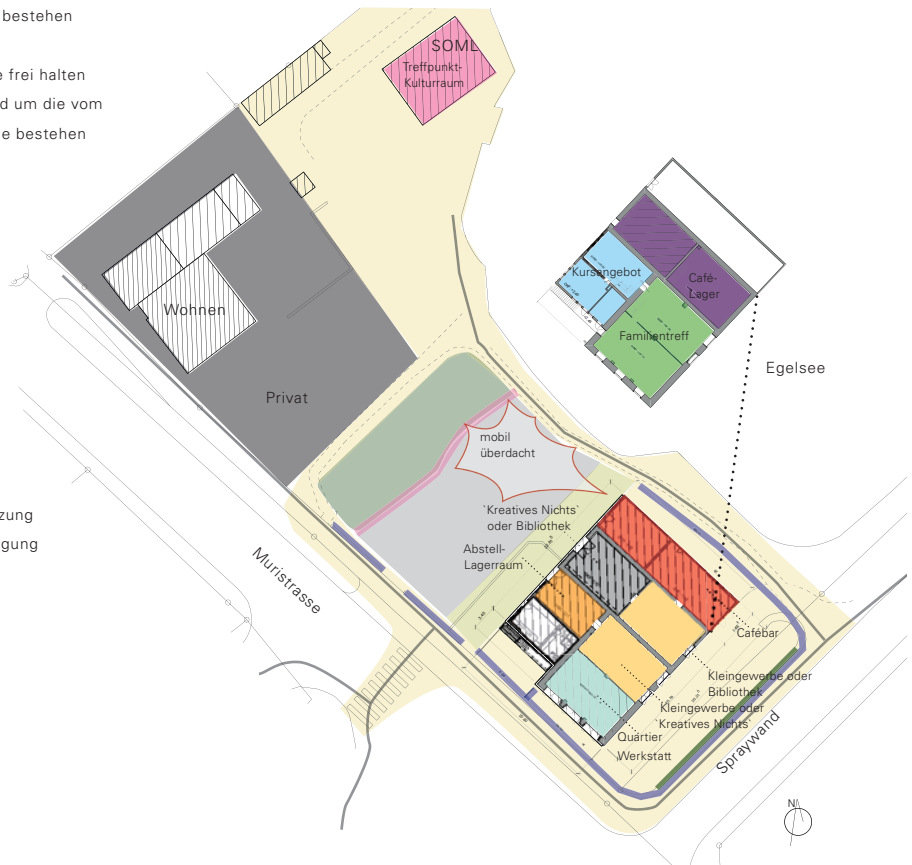
Der Aussenbereich des ehemaligen Entsorgungshofes ermöglicht einen grosszügigen Zugang zum See und bietet Raum für Begegnung und Quartiernutzung. Der öffentliche Freiraum und die Quartiernutzungen schaffen synergetisch einen angemessenen Bezug zwischen Egelsee und Muristrasse sowie einen öffentlichen Zugang zum Stadtteilpark Wyssloch. Die Aufreihung Gebäude – Aussenraum – Gebäude entlang der Muristrasse gliedert sich selbstverständlich ins Quartiergefüge ein.

Die Quartiernutzungen eignen sich für den Charakter der nachfolgend beschriebenen Gebäudesanierung und lassen programmatische Anpassungen mit zum Teil minimalen Investitionskosten und günstigeren Mieten je nach Bedarf zu. Die bestehenden Strukturen werden möglichst integral erhalten. So gelingt es, den Charakter des Gebäudes zu wahren und die Kosten für bauliche Massnahmen tief zu halten. Die Räume bleiben eher nutzungsneutral, so dass Nutzungswechsel möglich sind. Die Erschliessung wird nur minimal ergänzt, die Statik bleibt erhalten. Für diese baulichen Massnahmen ist keine grosse Investition nötig. Die Zonenkonformität ist nach heutiger Einschätzung gegeben, je nach Nutzung bedarf es jedoch nochmaliger Überprüfung.



- Aussenraum**
- Rasenfläche und Haselsträucher bleiben bestehen
 - Hartbelagsfläche bleibt bestehen
 - Zufahrt Strassenreinigungsdienst, Fläche frei halten
 - Zaun bleibt auf der Seite Muristrasse und um die vom Strassenreinigungsdienst genutzte Fläche bestehen
 - Hecke und Zaun entfernen
 - Zwischennutzungsfläche
 - Wegführung
 - Aktivierter Aussenbereich
 - Spraywand
 - mobil überdachter Aussenraum
 - Privatgarten

- Entsorgungshof EG und OG umgenutzt**
- Cafébar
 - Kleingewerbe
 - Quartier Werkstatt
 - Abstell- und Lagerraum für Zwischennutzung
 - 'Kreatives Nichts', leerer Raum zur Verfügung
 - WC
 - Familientreff
 - Kursangebot
 - Lager
 - Lager-Erweiterung
 - Treffpunkt-Kulturraum
 - E-Books/Digitale Bibliothek



7.3 Variante 3 Quartier- und Schulnutzung im Bestand

Das Gebäude 21E wird als Schule und Quartierzentrum umgenutzt, das Gebäude 21 dient ebenfalls der Quartiernutzung.

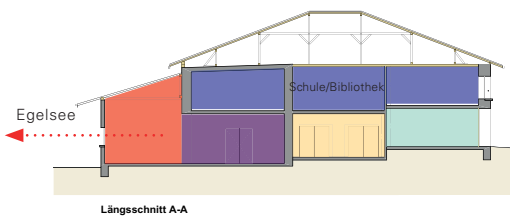
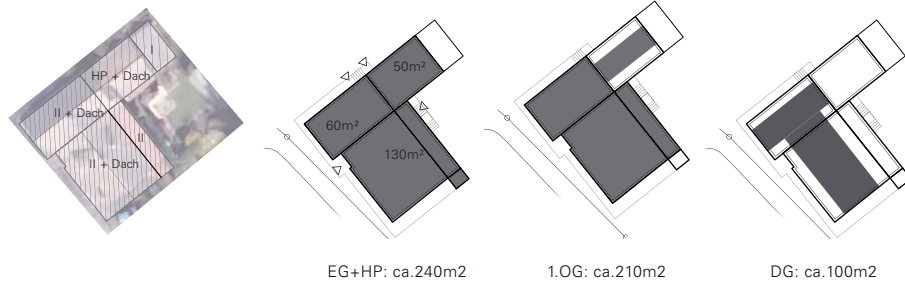
Da durch die Schulnutzung ebenfalls der entsprechende Schulfreiraum beansprucht wird, entsteht ein Nutzungskonflikt im Aussenraum. Ein grosszügiger öffentlicher Auftakt und die Öffnung zum See sind nicht möglich.

Bezieht man das Gebäude 21 zusätzlich zum Gebäude 21E mit ein, könnte eine Nutzung durch Quartier und Schule im Bestand folgendermassen aussehen: Das gesamte Obergeschoss des Entsorgungshofs kann der Schulnutzung dienen, ohne Einschränkungen in Bezug auf Quartiernutzung, wenn auf die Wohnnutzung im Gebäude 21 verzichtet wird. So können hier Quartiernutzungen (allenfalls auch eine Bibliothek) untergebracht werden. Das Obergeschoss der Muristrasse 21E weist eine Fläche von ca. 400m² auf. Dies ermöglicht den Einbau von einem Klassenzimmer, oder die Integration der sich heute im Laubegg-schulhaus befindlichen Bibliothek.

Ergänzend zu den Planungsvorgaben (S/10) gilt: Es dürfen keine Konflikte zwischen Schul- und Quartiernutzung geben.

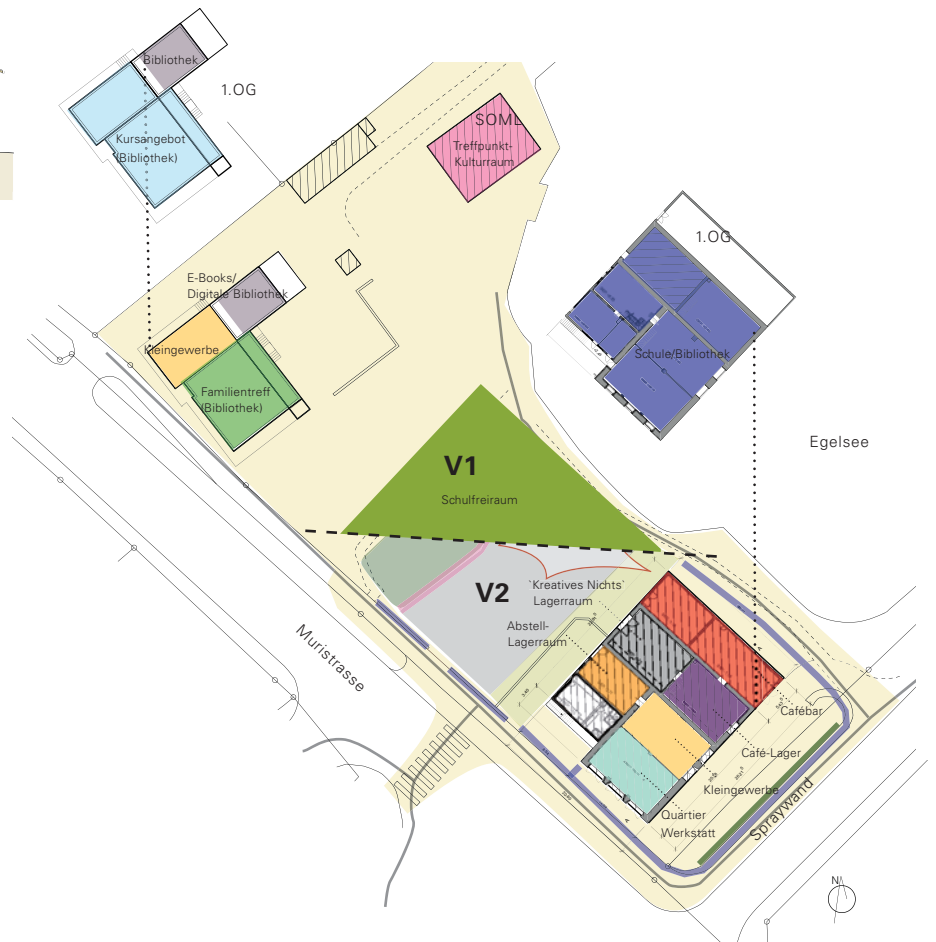
Gebäude-Nr. 21

- Footprint: 258m²
- EG : ca. 240m²
- 1.OG: ca. 210m²
- DG: ca. 100m²
- BGF: ca. 550m²



Entsorgungshof_EG und OG umgenutzt

- Cafébar
- Kleingewerbe
- Quartier Werkstatt
- Abstell- und Lagerraum für Zwischennutzung
- 'Kreatives Nichts', leerer Raum zur Verfügung
- WC
- Familientreff
- Kursangebot
- Lager
- Lager-Erweiterung
- Treffpunkt-Kulturraum
- Schule
- E-Books/Digitale Bibliothek



7.4 Variante 4 Quartier- und Drittnutzung im Neubau

Für das Quartierzentrum sowie ggf. Drittnutzungen wird ein Neubau erstellt.

Ergänzend zu den Planungsvorgaben (S/10) gilt: Es dürfen keine Konflikte zwischen Quartiernutzung sowie anderen Nutzungen entstehen. Die Quersubventionierung darf kein grösseres Bauvolumen zur Folge haben.

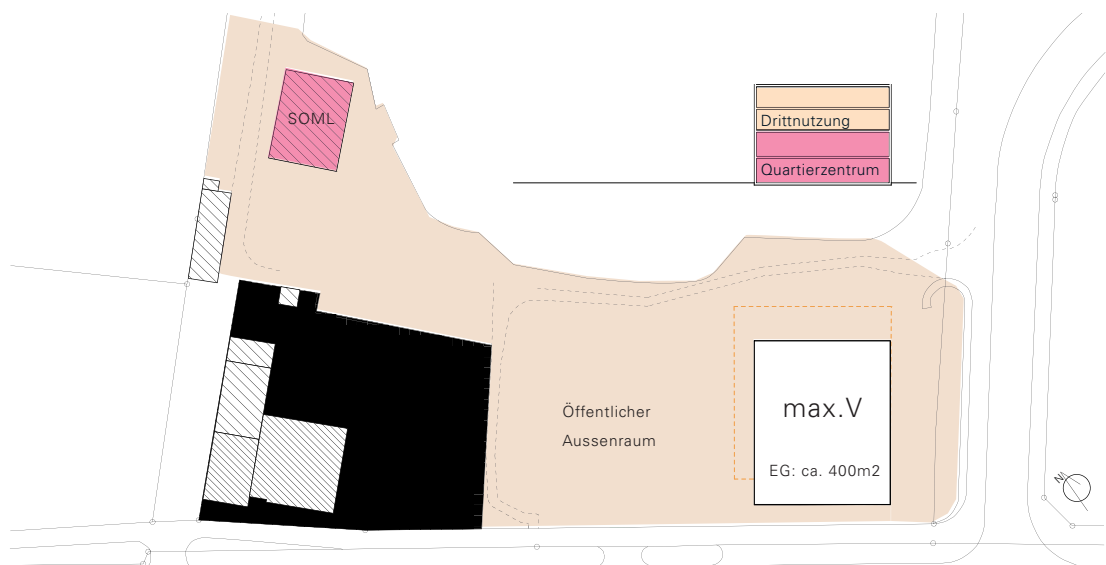
Der Aussenbereich ermöglicht einen grosszügigen Zugang zum See und bietet Raum für Begegnung und Quartiernutzung. Der öffentliche Freiraum und die Quartiernutzungen schaffen synergetisch einen angemessenen Bezug zwischen Egelsee und Muristrasse sowie einen öffentlichen Zugang zum Stadteilpark Wyssloch.

Mit Blick auf die Körnung in Perimeternähe erscheint der Fussabdruck von Gebäude Nr. 21 E städtebaulich stimmig. Lage, Topographie und Nachbarschaft (inkl. Geschossigkeit, vgl. Analyse) würden allenfalls auch ein höheres Volumen zulassen. Die Bestimmung der Geschosszahl müsste noch weiter untersucht werden. Ein Neubau kann massgeschneidert entwickelt werden, um optimal als identitätstiftendes Quartierzentrum, ergänzender Stadtbaustein entlang der Muristrasse und als Auftakt zum Stadteilpark Wyssloch zu funktionieren.

Ein Mix von öffentlichen Nutzungen im EG und 1. OG. schafft einen hohen Öffentlichkeitsgrad, welcher sich in der Nutzung des Aussenraumes widerspiegelt. Den höheren Investitionskosten kann über Drittnutzungen begegnet werden, dies birgt jedoch die Gefahr von Nutzungskonflikten.



Neubau entsprechend der Körnung im Quartier



7.5 Variante 5 Schulnutzung im Neubau

Für die Schulnutzung sowie Quartier/Drittnutzung wird ein Neubau erstellt.

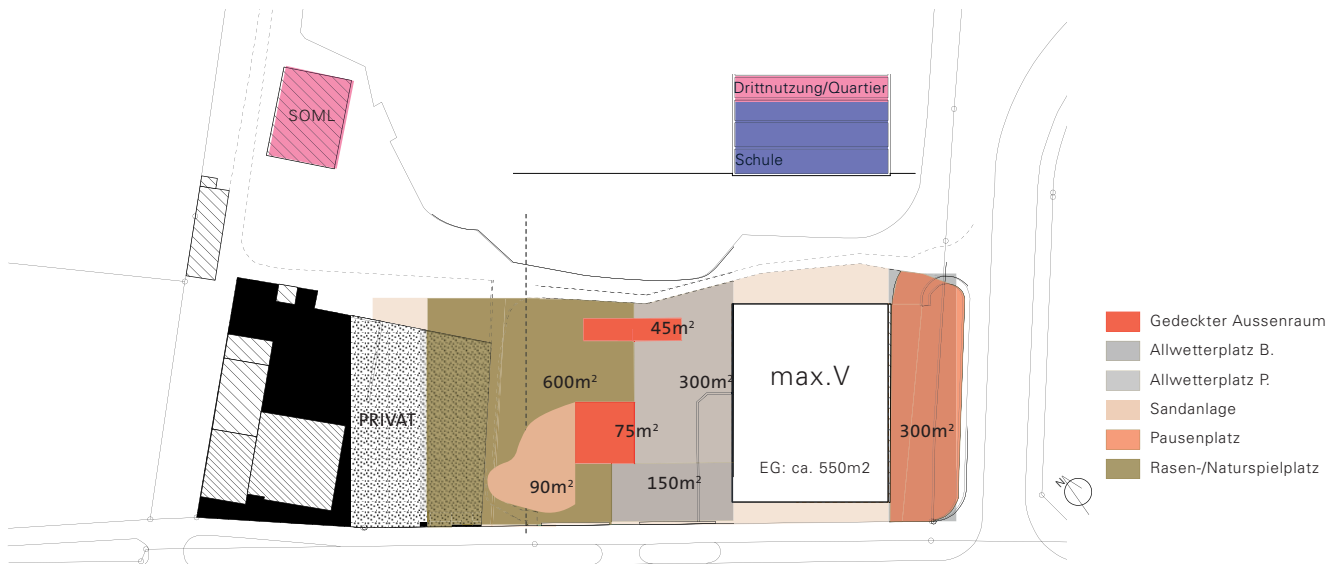
Da durch die Schulnutzung ebenfalls der entsprechende Schulfreiraum beansprucht wird, entsteht ein Nutzungskonflikt im Aussenraum. Die erforderliche Aussenfläche der Schule nimmt den gesamten Freiraum und Teile des heutigen privaten Gartens des Gebäudes Muristrasse 21 in Anspruch. Ein angemessener Bezug zwischen Egelsee und Muristrasse sowie eine öffentliche Eingangssituation als Auftakt zum Stadtteilpark Wyssloch sind nicht realisierbar. Der Zugang zum See ist nur über Erschliessungswege möglich.

Im Rahmen eines weiteren Bearbeitungsschrittes müsste das Synergiepotential mit den bestehenden Kindergärten und dem Spielplatz östlich des Egelsees ausgelotet werden. Dadurch kann der benötigte Aussenraum für die Schule eventuell verkleinert werden.

Im Ersatzneubau wäre die Unterbringung der gewünschten Räumlichkeiten problemlos möglich. Auch ist aus städtebaulicher Sicht ein höheres Volumen als Auftakt des Stadtteilparks Wyssloch denkbar. Aus wirtschaftlicher Sicht könnten ab dem zweiten oder dritten Obergeschoss Drittnutzungen untergebracht werden. Jedoch könnte ein Nutzungsmix konfliktträchtig sein.

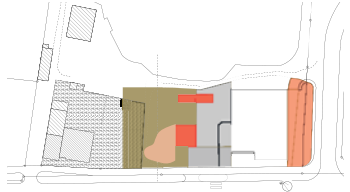


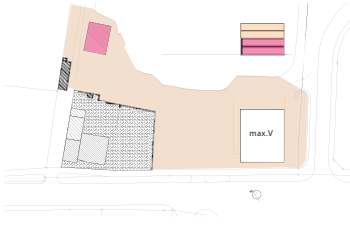
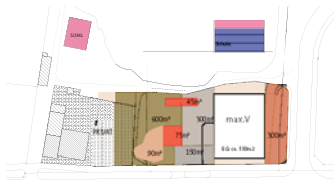
Ergänzend zu den Planungsvorgaben (S/10) gilt: Diese Variante kommt erst zum Zug, wenn Untersuchungen ergeben, dass alle anderen Schulstandorte nördlich des Egelsees ungeeignet sind. Es dürfen keine Konflikte zwischen Schul- und Quartiernutzung entstehen.

Schule mit 4-7 Klassen: ca. 1100 m ² (inkl. Nebenräume)	Aussenfläche für 6 Klassen gemäss Richtraumprogramm:		
Footprint Gebäude: ca. 550 m ² HNF	Basisstufe	Primarstufe	Total
	Gedeckter Aussenraum: 3 x 25m ²	3 x 15m ²	120m ²
	Rasen-/Naturspielplatz: 3 x 100m ²	3 x 100m ²	600m ²
	Allwetterplatz: 3 x 50m ²	3 x 100m ²	450m ²
	Pausenplatz: -	3 x 100m ²	300m ²
	Sandanlage: 3 x 30m ²	-	90m ²
	Total:	615m²	945m²



7.6 Variantenübersicht

16

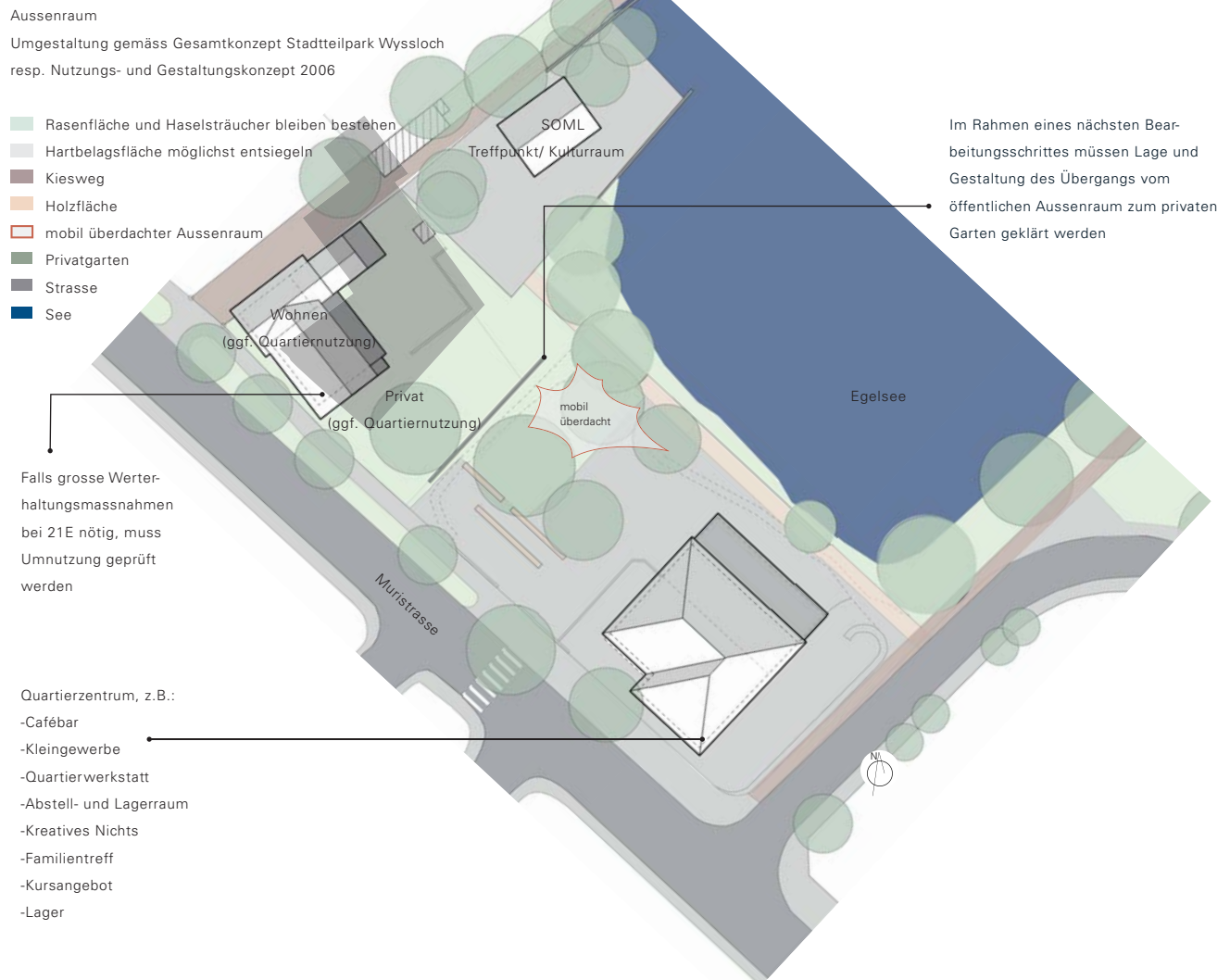
Variante	Titel	Vorteil	Nachteil
<p>1</p> 	<p>Variante 1 Schulnutzung im Bestand</p>	<p>Beitrag zur Behebung des Schulraumdefizits, best. Gebäude als Identifikationsort bleibt erhalten, kein Abwarten langer Realisierungszeit</p>	<p>nicht wirtschaftlich, für Schule nur Teillösung, Aussenraum durch Schulnutzung besetzt, zu wenig Raum für Quartiernutzungen, grosszügiger öff. Auftakt zu Stadtpark Wyssloch nicht möglich</p>
<p>2</p> 	<p>Variante 2 Quartiernutzung im Bestand</p>	<p>best. Gebäude als Identifikationsort bleibt erhalten, ausreichend Raum für Quartiernutzungen innen und aussen, öff. Auftakt gem. Nutz.- und Gestalt.konzept 2006 zu Stadtpark Wyssloch, kein Abwarten langer Realisierungszeit, Gebäude Nr. 21 bleibt Reserve</p>	<p>kein Beitrag zur Behebung des Schulraumdefizits</p>
<p>3</p> 	<p>Variante 3 Quartier und Schulnutzung im Bestand Synergie mit Gebäude 21</p>	<p>alle bestehenden Gebäude weisen öffentliche Nutzungen auf, Identifikationsorte bleiben erhalten, Beitrag zur Behebung Schulraumdefizits</p>	<p>nicht wirtschaftlich, für Schule nur Teillösung, Konfliktpotential Nutzungsmix Quartier/Schule, Konflikt Ansprüche Quartier/Schule an Aussenraum, grosszügiger öff. Auftakt zu Stadtpark Wyssloch nicht möglich, Wohnnutzung (Nr.21) fällt weg</p>
<p>4</p> 	<p>Variante 4 Quartier und Drittnutzung im Neubau</p>	<p>massgeschneiderte Entwicklung des neuen Volumens, Quersubventionierung der Quartiernutzung möglich, öff. Auftakt gem. Nutz.- und Gestalt.konzept 2006 zu Stadtpark Wyssloch, Wohngebäude Nr. 21 bleibt Reserve</p>	<p>kein Beitrag zur Behebung des Schulraumnotstandes, Nutzungsmix birgt Konfliktpotential, Wohnen und Dienstleistung aus Stadtsicht unerwünscht</p>
<p>5</p> 	<p>Variante 5 Schulnutzung im Neubau</p>	<p>massgeschneiderte Entwicklung des neuen Volumens, Quersubventionierung möglich, Synergiepotential Quartier-Schule, Wohngebäude Nr. 21 bleibt Reserve</p>	<p>Aussenraum durch Schulnutzung besetzt, grosszügiger öff. Auftakt zu Stadtpark Wyssloch nicht möglich</p>

08 Bestvariante Stadtteilpark; Weiterentwicklung Variante 2

Aus dem Prozess und dem Variantenstudium resultiert eine Bestvariante, welche eine Weiterentwicklung von Variante 2 «Quartiernutzung im Bestand» darstellt. Diese sieht vor, dass das Areal des ehemaligen Entsorgungshofs im Sinne des zukünftigen Stadtteilparks Wyssloch der Quartierbevölkerung als Grünraum zur Verfügung gestellt wird. Das Gebäude Muristrasse 21E soll quartierorientierten Nutzungen dienen. Die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung von Gebäude Nr. 21E muss im Rahmen der anstehenden Vorstudien der Option Neubau gegenübergestellt werden. Sind keine zufriedenstellende Lösungen möglich, ist auch die Umnutzung von Wohngebäude Nr. 21 in Betracht zu ziehen.

In einer Grobkostenschätzung für die Umgestaltung und Instandstellung des Aussenraumes geht Stadtgrün Bern von einem Betrag von CHF 1'700'000 (+/- 50%; s. Anhang) aus. Eine Grobkostenschätzung für die Sanierung oder den Ersatzneubau des Gebäudes Nr. 21E kann erst vorgenommen werden, wenn die Nutzungen detailliert vorliegen und die Optionen Sanierung und Neubau ausgearbeitet sind. Bei einer quartierorientierten Nutzung im Bestand kann davon ausgegangen werden, dass die Art der Nutzung nach BO in der Freifläche FA zonenkonform ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Nutzungsmass unverändert bleibt, es gilt die Bestandesgarantie. Ein Ersatzneubau darf nicht über das Volumen des Bestandes hinausgehen, um die Bestandesgarantie auch zu wahren.

Die Freifläche FA wird im Rahmen der anstehenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung für die Zonen für öffentliche Nutzung revidiert. Falls das Projekt nicht bewilligt werden kann, ist es möglich eine befristete Ausnahmebewilligung bis zur Umzonung zu erhalten.



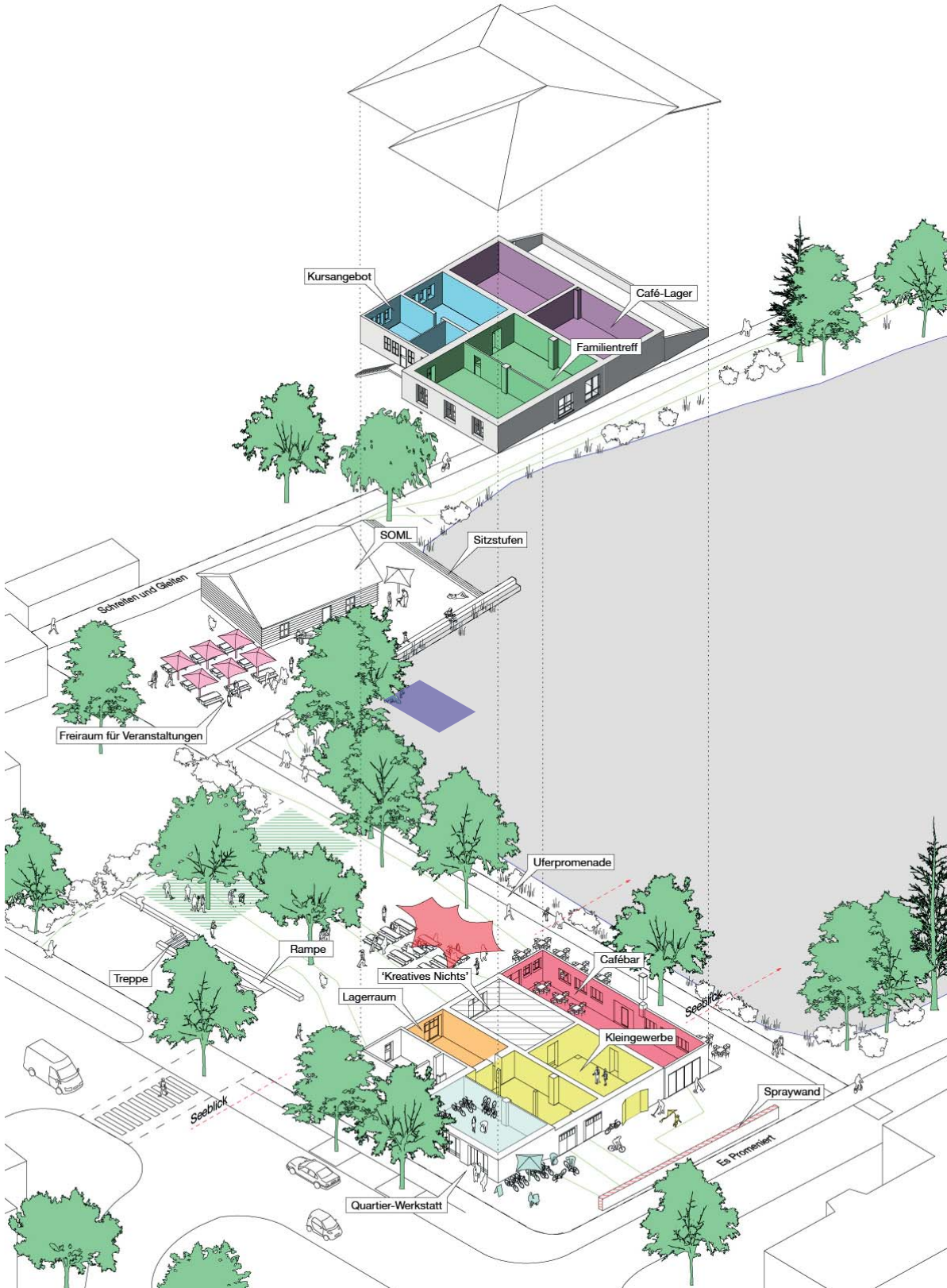
8.1 Nutzungs- und Betriebskonzept Bestvariante

Mit dem Zwischennutzungskonzept wird die Nachnutzung des Entsorgungshofs initialisiert (Zwischennutzungskonzept siehe Anhang). Die Nutzungsvorstellungen aus dem Quartier bezüglich Zwischen- respektive Nachnutzung unterscheiden sich kaum. Gestützt auf diesen Sachverhalt stellt das Nutzungskonzept Entsorgungshof Egelsee nach einer Zwischenevaluation die Weiterentwicklung des Zwischennutzungskonzeptes dar. Etabliert wird ein 'Sozio-Gastro-Treffpunkt-Projekt' unter Einbezug des Gebäudes Nr. 21E. Denkbar ist dabei auch der Mitbezug des Wohngebäudes Nr. 21 resp. seines Aussenraumes. Zu klären gilt, ob der Treffpunkt durch eine soziale Institution oder durch eine privatrechtliche Firma betrieben wird. Planungs- und Projektierungsprozess für Gebäudenutzung und Quartierpark haben unter Einbezug der Quartierbevölkerung zu erfolgen. Die Nachnutzung wird durch eine nicht gewinnorientierte Trägerschaft unter Einbezug der Quartierbevölkerung begleitet - eventuell eignet sich diejenige der Zwischen- auch für die Nachnutzung. Die Trägerschaft wird als Verein organisiert und die Mieterschaft gezielt aufgrund des Nutzungskonzepts Nachnutzung Entsorgungshof Egelsee ausgesucht. Diese Mieterschaft profitiert von attraktiven Rohbaumieten. Die Kosten für den Innenausbau übernimmt die Mieterschaft. Mittel- bis langfristig bedarf es einer Gesamtsanierung des Gebäudes Muristrasse 21E, falls kein Neubau erstellt wird. Dies hätte einen Nutzungsunterbruch zur Folge.

Übergeordnet sollen sowohl Qualität als auch Quantität der Erholungsnutzung erhalten bleiben. Eingriffe tragen zu einer optimierten Gestaltung des Übergangs 'urban-natürlich' bei, dabei sensibilisiert die Besucherlenkung für den Naturraum. Die Nutzungen integrieren alle Alters- und Bevölkerungsgruppen, Tages- und nicht Nachnutzungen stehen im Fokus und es bestehen klar geregelte Öffnungszeiten für Innen- sowie Aussenraum, wo es für die freie Bespielung jeweils auch ein Angebot an nicht vorbestimmten Orten gibt.

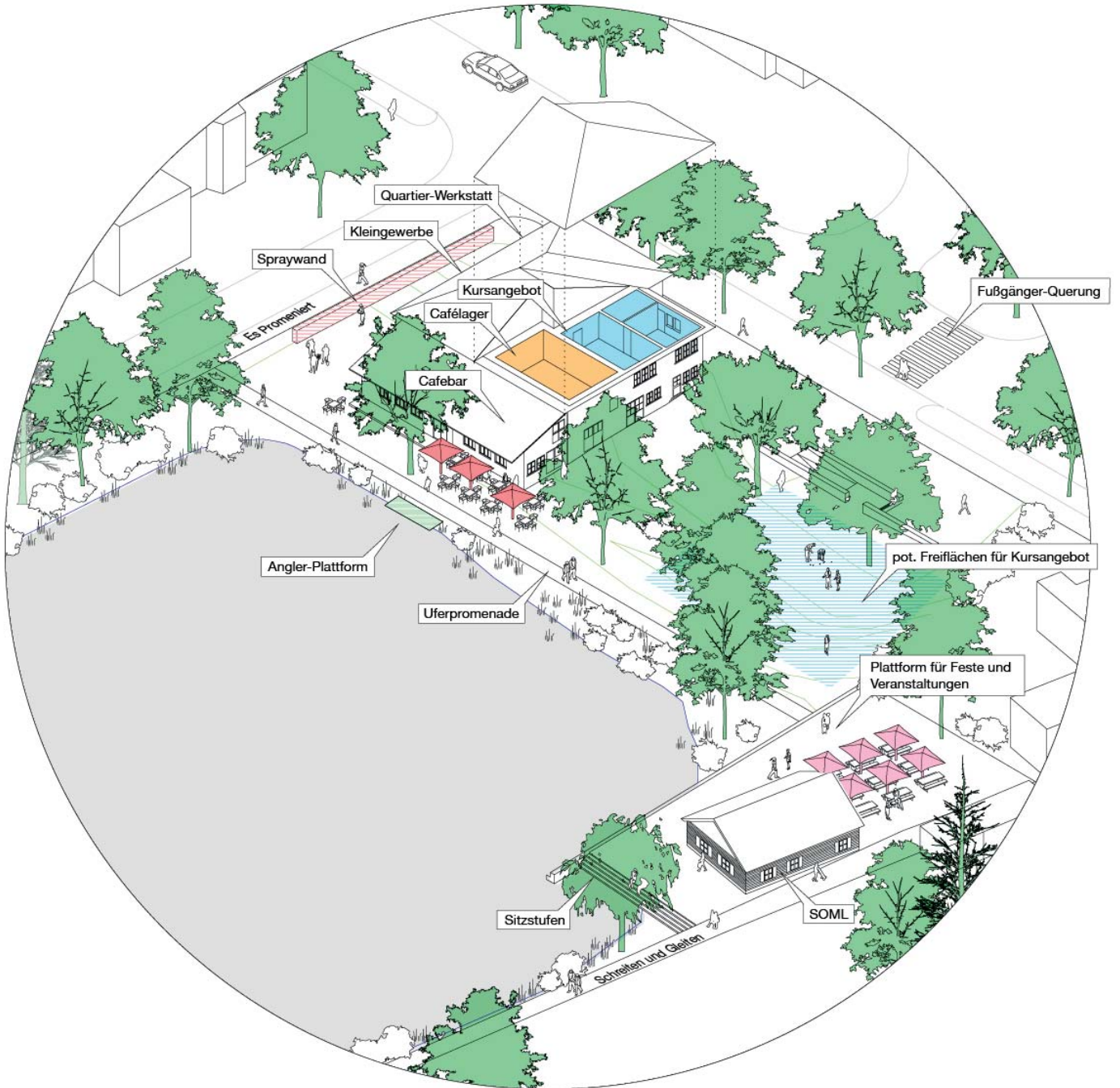
Die Quartiernutzungen finden im Bestand statt und erstrecken sich über den gesamten Bereich des südlichen Seeendes (ausgenommen ist die Liegenschaft Nr. 21). Über einige Stufen, oder eine Rampe gelangt man auf den grosszügigen Quartierplatz als Auftakt für den Stadtteilpark Wyssloch. Die Freifläche kann für diverse Angebote und Aktivitäten genutzt werden. Die neue Uferpromenade führt am Gebäude Nr. 21E, an der bestehenden Anglerplattform und am Quartierplatz vorbei, bevor sie in den Aussenbereich um das SOML mündet. Hier findet sich neu eine Plattform für Feste und Veranstaltungen. Sitzstufen stellen den Bezug zum Wasser her und laden zum Verweilen ein.

Im Gebäude 21E gibt es Raum für zahlreiche Quartiernutzungen, Cafébar, Kursangebot, Kleingewerbe, Quartierwerkstatt und auch frei benutzbare Räume. Die bestehende Mauer im Aussenbereich wird als Spraywand genutzt. Die Bibliothek des Laubegg-Schulhauses könnte im Dachraum des Gebäudes 21E integriert werden.



Isometrie des Nutzungskonzeptes Bestvariante, exemplarische Darstellung

20



Isometrie des Nutzungskonzeptes Bestvariante, exemplarische Darstellung



Perspektive Quartierzentrum



Perspektive Egelsee, SOML, Quartierzentrum



Perspektive Auftakt Stadtteilpark Wyssloch

8.2 Weiterführende Planung Schulstandort

Der provisorische Schulstandort wurde in Form eines Modulbaus an der Egelgasse realisiert. Aus Sicht der am Prozess «Nachnutzung Entsorgungshof Egelsee» Beteiligten eignet sich das Wyssloch zwischen Egelgasse und Laubeggstrasse auch für die Realisierung des definitiven Schulgebäudes.

Planerische Rahmenbedingung bildet wiederum das Nutzungs- und Gestaltungskonzept zum Stadtteilpark Wyssloch verabschiedet mit GRB vom 18.05.2006 (s.S.5). Auf dessen Grundlage wurde mit Beschluss Nr. 1258 vom 14.09.2011 das Stadtplanungsamt durch den Gemeinderat beauftragt, ein Vorprojekt für die erste Etappe (Egelgasse bis Laubeggstrasse) zu erarbeiten, welches seit 2013 vorliegt. Im Perimeter der 1. Etappe befindet sich das Wysslochgut (Laubeggstrasse 111), ein als erhaltenswert eingestuftes Inventarobjekt, welches zukünftig als Tagesschule genutzt werden soll.

Das neue Schulgebäude sowie das zur Tagesschule umfunktionierte Wysslochgut sollen sich mit ihren Aussenräumen als «Schule im Park» stadträumlich und funktional in den Stadtteilpark Wyssloch eingliedern.



Nutzungskonzept Entsorgungshof Egelsee (Stadtplanungsamt Stadt Bern) Machbarkeitsstudie für Schulstandort (Hochbauten Stadt Bern)

8.3 Zeitachse Nachnutzung Entsorgungshof Egelsee

