

Arealentwicklung Bümpliz Höhe

Schlussbericht

Städtebauliche Studie im Gutachtenverfahren

Herausgeberinnen: Hochbau Stadt Bern und Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern

● **Projektleitung:** Fabian Bauer, Immobilien Stadt Bern, Entwicklung und Recht, +41 31 321 73 41, fabian.bauer@bern.ch, ● **Bern, August 2022**

Impressum

Dokument:	Finale Version August 2022	
Auftraggeber*innen:	Einwohnergemeinde Bern Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik vertreten durch Immobilien Stadt Bern Bundesgasse 33 3011 Bern	Einwohnergemeinde Bern Verwaltungsvermögen vertreten durch Hochbau Stadt Bern Bundesgasse 33 3011 Bern
Verfasser*innen Schlussbericht:	Immobilien Stadt Bern, Entwicklung und Recht, Bundesgasse 33, 3011 Bern Hochbau Stadt Bern, Vorstudien und Wettbewerbe, Bundesgasse 33, 3011 Bern Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Freilagerstrasse 25 8047 Zürich	
Bearbeitung:	Team: Kast Kaeppli BSA SIA Bern, Gerbergasse 23, 3011 Bern DUO Landschaftsarchitekten Sarl, Rue du Midi 20, 1003 Lausanne Hochschule Luzern, Institut für Soziokulturelle Entwicklung, Werftstrasse 1, 6002 Luzern	
Titelbild:	Aussenraum, Abschlussdokumentation, S. 18	

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
1.1	Zusammenfassung	4
1.2	Städtebaulicher Rahmenplan und Entwicklungsszenarien	6
2	Einleitung	9
2.1	Ausgangslage und Zweck	9
2.2	Übergeordnete Entwicklungsziele	9
2.3	Vorgehen	9
2.4	Auftrag und Zielsetzung der städtebaulichen Studie	9
2.5	Areal Bümpliz Höhe	10
3	Organisation der städtebaulichen Studie	13
3.1	Programm	13
3.2	Aufgabenstellung	13
3.3	Gutachtenverfahren	13
3.4	Akteurinnen und Akteure	13
3.5	Ablauf	15
3.6	Projektbearbeitung und -dokumentation	15
4	Erkenntnisse	16
4.1	Allgemeine Erkenntnisse	16
4.2	Bernstrasse - Wohnen und Gewerbe (Teilperimeter 1)	19
4.3	Volksschule Höhe – Schule (Teilperimeter 2)	24
4.4	Platz / Kreuzung – Freiraum (Teilperimeter 3)	26
4.5	Benteliweg – Kindergarten (Teilperimeter 4)	27
5	Vertiefungsthemen	28
5.1	Grössere Spielfläche, Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen	28
5.2	Sozialraum	29
5.3	Verkehr / Tramhaltestelle	31
5.4	Hochhaus	31
6	Prüfthemen	35
6.1	Bestandsgebäude	35
6.2	Freiraum	35
6.3	Denkmalpflege	35
6.4	Hochhaus	35
6.5	Benteliweg	36
7	Genehmigung	37
8	Anhang	38
9	Beilagen	43
10	Weiterführende Projektdokumentation	44

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Zusammenfassung

Die Stadt Bern beabsichtigt, das Gebiet Bümpliz Höhe (Stadtteil VI Bümpliz-Oberbottigen) weiterzuentwickeln und zu verdichten. Zur Formulierung und Überprüfung von städtebaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen im komplexen Untersuchungsgebiet wurde ein Gutachtenverfahren durchgeführt. Der vorliegende Bericht fasst die Resultate der durch Kast Kaeppli Architekten und DUO Landschaftsarchitekten erarbeiteten und durch die Hochschule Luzern, Fachbereich Soziale Planung, begleiteten Studie zusammen.

Das Gebiet Höhe in Bümpliz zeigt sich – ganz im Sinn des Stadtentwicklungskonzepts – als Teil einer Perlenkette von öffentlichen Orten, die sich entlang der Tramlinie 7 (Bümpliz) von der Innenstadt bis zum Stadtrand erstreckt. Mit der ikonografischen Kraft des lokalen «Patchwork-Urbanismus» (ISOS) und dem räumlichen und funktionalen Bezug in / aus alle(n) Himmelsrichtungen hat die Höhe ein starkes Identifikationspotential nahe dem Kern des historischen Bümpliz. Obschon ohne die zentralörtliche Lage eines Quartierzentrums ist der Standort für das umliegende Wohnquartier von grosser Bedeutung. Gerade wegen den stadträumlichen Zäsuren und der historisch gewachsenen, unterschiedlichen Ausrichtung der Stadtteile hat das Gebiet Höhe eine massgebliche Verbindungsfunktion als Dreh- und Angelpunkt für die umliegenden Wohnquartiere. Obgleich nicht im ökonomischen Sinn, so doch umso mehr aus sozialer und gesellschaftlicher Sicht, als Schulstandort, als Ort der Begegnung und als Ort der Aneignung.

Dieses Identitätspotential lässt sich zurückführen auf die Beobachtung der städtebaulichen Entwicklung des Standorts als Schnittstelle zwischen den Quartieren Bümpliz Dorf, Bümpliz Süd, Schwabgut und Stöckacker. Im Rahmen der Workshops hat sich dafür der sinnstiftende Begriff eines «Vier-Länder-Ecks» etabliert, in dem die Teilareale mit ihrer jeweils eigenen inneren Logik aufeinandertreffen. Im Spannungsfeld der angrenzenden Quartiere kann sich in der Höhe eine eigenständige städtebauliche Identität entwickeln, die sich durch einen starken inneren Zusammenhalt auszeichnet und im Stadtkörper eine Scharnierfunktion erfüllt.

Auf Basis dieser Analyse und Lesart stehen als Resultat der Studie drei wesentliche planerische Erkenntnisse im Vordergrund:

- Eine übergreifende und in ihren erlebbaren Eigenschaften robuste Freiraumstruktur mit klaren Sichtachsen und Ausrichtungen bringt die Quartierteile zueinander in Bezug und schafft die qualitätssichernde Grundlage für die unabhängige Entwicklung der Teilperimeter und deren Verankerung im übergeordneten Kontext.
- Die bestehenden Bauten der ersten Bautiefen entlang der Bernstrasse sowie die Terrainmodellierung vor dem Hauptbau des Schulhauses Höhe haben grosse Bedeutung als Identitätsträger für den Ort. Sie sind massstäbliche Vermittler, inhaltliche Leistungsträger und ein starkes Wiedererkennungsmerkmal für die Höhe.
- Spezifische Baufelder je Teilperimeter erlauben eine substanzielle programmatische und bauliche Verdichtung. Durch ihre Setzung und ihre Ausrichtung schaffen sie räumliche Bezüge untereinander und zum bestehenden Siedlungskörper.

Die Studie zeigt für jeden der Teilperimeter (vgl. Abbildung 5) die Konditionen einer Entwicklung auf. Sowohl die detaillierten Analysen und Rahmenbedingungen, die planerischen Überprüfungen der verschiedenen Fragestellungen und die durch die Projektverfassenden und das Begleitgremium gewonnenen Erkenntnisse als auch verschiedene weiterführende Prüfaufträge werden in den folgenden Kapiteln des Berichts ausführlich dargelegt. Zusammenfassend können folgende Aspekte formuliert und besonders hervorgehoben werden:

Das Areal Bernstrasse (Teilperimeter 1) sieht sich für eine verdichtete Bebauung mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert. Die Bereitstellung von Wohnraum steht im Spannungsfeld der komplexen Geometrie der kleinteiligen Bestandsbauten und der denkmalgeschützten Nachbarschaft des Schwabguts. So können für diesen Teil Potenziale und Eckwerte definiert werden. Die Abwägung des geeigneten Mengengerüsts und insbesondere der Bauhöhe muss jedoch in weiterführenden Planungsschritten erfolgen. Auf Grund der knappen Platzverhältnisse wird sich auf dem Stadtboden eine grosse Flächenkonkurrenz aus den vielfältigen Infrastrukturanforderungen ergeben, die es zu lösen gilt. Bedeutend für die umliegenden Quartiere ist dabei die Möglichkeit zur Aneignung der neuen öffentlichen Flächen, unterstützt durch publikumswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen, die Zugänglichkeit und eine angemessene Gestaltung.

Für die Schulanlage Höhe (Teilperimeter 2) wird von den Projektverfassern der Nachweis erbracht, dass der absehbare Schulraumbedarf im markanten und identitätsstiftenden Schulhaus von 1903, ergänzt durch einen kompakten Neubau mit Dreifachturnhalle, untergebracht und zu einer neuen, kraftvollen Gesamtanlage verdichtet werden kann. Deren Präsenz im Stadtraum, Erreichbarkeit aus den Quartieren und die Nutzungspotenziale im Freiraum stellen eine bedeutende Qualität für den Standort dar.

Schlüsselstelle und Kernstück der Entwicklung sind die Freiräume (Teilperimeter 3). Entscheidend ist dabei, dass sich diese nicht auf die Strassen- und Platzparzellen beschränken, sondern überlagernd über alle Teilgebiete entworfen und geplant werden. Der visuelle Bezug zwischen den Arealteilen und die übergreifende, differenzierte Gestaltung der Freiräume schafft Orientierung und Zusammenhalt und kann einige Defizite in der Wegführung kompensieren. Dadurch können die Teilgebiete auch unabhängig entwickelt werden. Die Integration der Tramhaltekanten stellt eine Herausforderung dar. Zudem machen die knappen Platzverhältnisse eine Anordnung des Velowegs in der Tiefe des Teilareals Bernstrasse wohl unumgänglich.

Die Entwicklung des Gebiets Benteliweg (Teilperimeter 4) liest sich letztlich – weitgehend unabhängig von der Nutzung – als Teil der fortlaufenden Zeilenstruktur. Eine Verdichtung ist in beschränktem Mass möglich, hat sich aber an der Durchgrünung und Durchwegung des Kontextes zu orientieren.

Zentral für die Stadt Bern als Grundeigentümerin ist schliesslich die Frage, wer im Areal Höhe zukünftig wohnen soll, welches Wohnungsangebot umgesetzt werden kann und welche Gebäudetypologie sich dafür am besten eignet. Aus sozialraumplanerischer Sicht wird empfohlen, die Frage nach dem Wohnraumangebot bezüglich Wohnungsmix und Wohnungstypologien unbedingt vorab zu definieren und die sich anschliessende Planung und Gestaltung auch der (halb-) öffentlichen Aussenräume, Erdgeschossnutzungen ebenso wie die konkrete Umsetzung in der Architektur daran auszurichten.

Kornelia Gysel, Vorsitz Gutachtengremium

1.2 Städtebaulicher Rahmenplan und Entwicklungsszenarien

Die Erkenntnisse der in Varianten erarbeiteten und an drei Workshops mit dem Gutachtengremium diskutierten Studie wurden zum Abschluss in einen städtebaulichen Rahmenplan und zu zwei stadträumlichen Szenarien verdichtet. Die Resultate wurden in Plan und Modell dokumentiert.

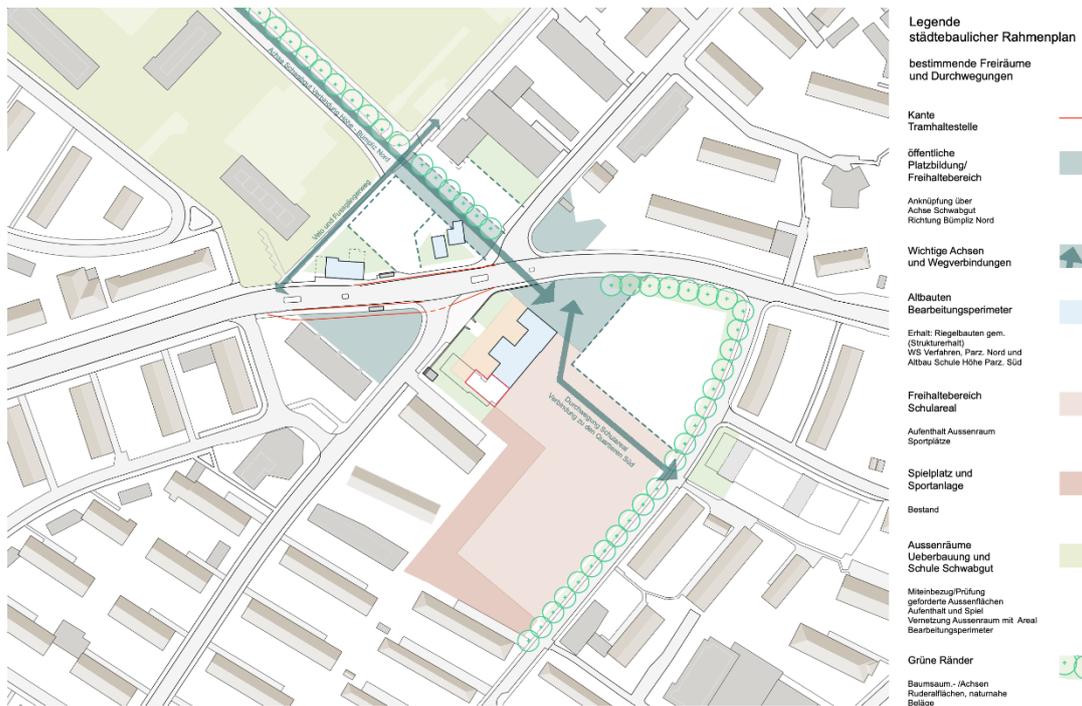


Abbildung 1: Städtebaulicher Rahmenplan – Freiräume und Durchwegungen

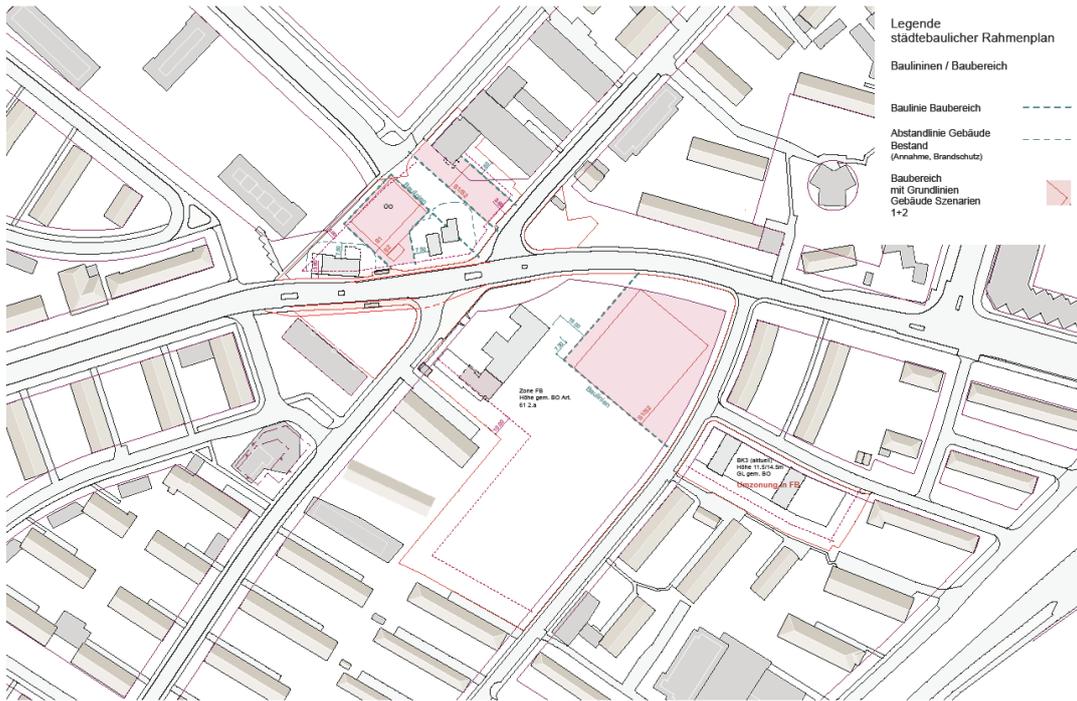


Abbildung 2: Städtebaulicher Rahmenplan – Baulinien und Baubereiche

Die beiden Szenarien illustrieren sowohl die erarbeiteten Eckwerte als auch objektspezifische Spielräume, die sich erst mit den kommenden Schritten weiter präzisieren lassen.

Szenario 1: Baukörper max. 30 Meter

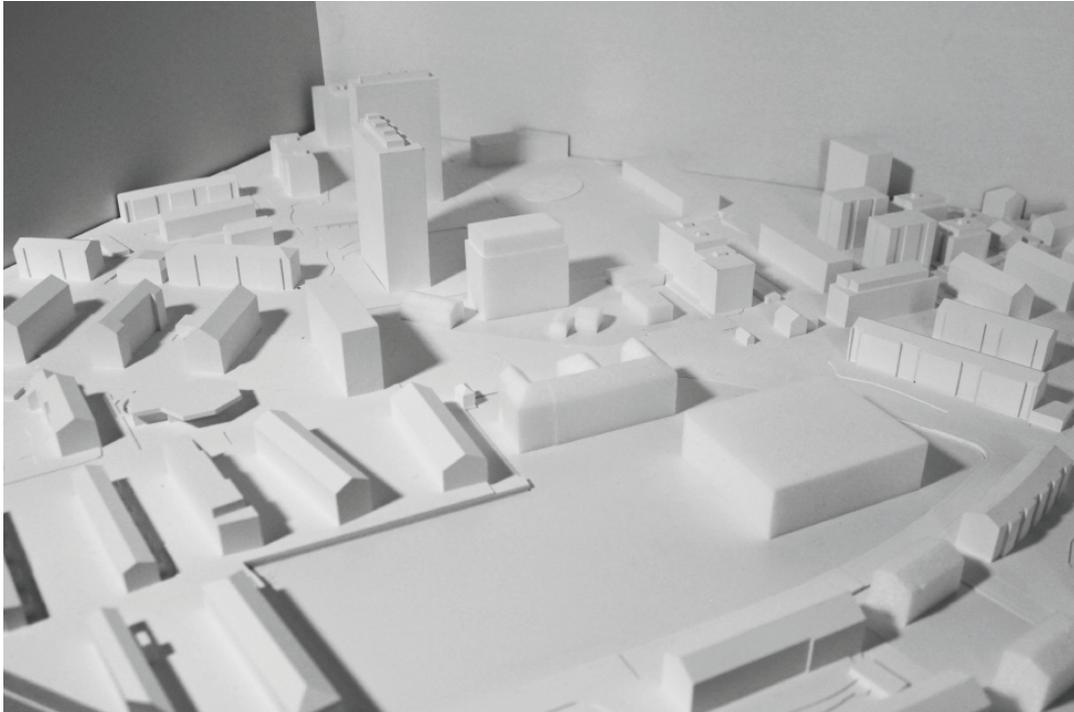


Abbildung 3: Modellfoto Szenario 1 (Baukörper max. 30 Meter)

Szenario 2: Baukörper ca. 55 Meter



Abbildung 4: Modellfoto Szenario 2 (Baukörper ca. 55 Meter)

2 Einleitung

2.1 Ausgangslage und Zweck

Die Stadt Bern beabsichtigt, das sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) sowie im Eigentum des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern befindliche Gebiet Bümpliz Höhe (Stadtteil VI Bümpliz-Oberbottigen) weiterzuentwickeln und qualitativvoll zu verdichten. Zu diesem Zweck beauftragte die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im Dezember 2020 Immobilien Stadt Bern (ISB) gemeinsam mit Hochbau Stadt Bern (HSB) und dem Stadtplanungsamt (SPA) mit der Durchführung einer städtebaulichen Studie.

Die Ergebnisse aus der städtebaulichen Studie dienen als Grundlage für zwei nachgelagerte Projektwettbewerbe: Areal Bernstrasse und Schulanlage Höhe. Vor der weiteren Umsetzung muss das Stadtplanungsamt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern für das Areal Bernstrasse entsprechend anpassen und dem Volk zur Abstimmung vorlegen. Die Resultate des Gutachtenverfahrens dienen zudem der Revision der Zonen im öffentlichen Interesse (ZöN) im Bereich der Volksschule als Grundlage.

2.2 Übergeordnete Entwicklungsziele

Die Stadt Bern verfolgt mit dem Gutachtenverfahren das Ziel, für die verschiedenen Grundstücke in Bümpliz Höhe eine Gesamtstrategie zu entwickeln. Mit der Gesamtbetrachtung sollen Mehrwerte für die einzelnen Nutzungsgruppen und der Ort stadträumlich für das Quartier aufgewertet werden. Von der Aufwertung sollen die Schüler*innen, die umliegende Bevölkerung, das Gewerbe sowie die neuzuziehende Bevölkerung profitieren.

2.3 Vorgehen

Die Erarbeitung der städtebaulichen Studie erfolgte in einem Gutachtenverfahren. Die Studie wurde durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Team in Zusammenarbeit mit einem Gremium aus stadtinternen und externen Expertinnen und Experten erarbeitet (Vgl. Kap. 3).

2.4 Auftrag und Zielsetzung der städtebaulichen Studie

Ziel der städtebaulichen Studie ist die Ausarbeitung und Prüfung verschiedener städtebaulicher Varianten zur baulichen Entwicklung des Gebiets, um die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung festlegen zu können. Auf dem Areal Bernstrasse soll eine Verdichtung mit Wohn- und Gewerbenutzung, auf dem Areal Volksschule Höhe eine Verdichtung der Schulanlage sowie auf dem Platz / Kreuzung eine Aufwertung des Freiraums geprüft werden.

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse des 2021/22 durchgeführten Verfahrens.

2.5 Areal Bümpliz Höhe

Das im Rahmen der städtebaulichen Studie untersuchten Areal Bümpliz Höhe befindet sich im Stadtteil VI Bümpliz – Oberbottigen. Das untersuchte Gebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 30'000 m². Der Bearbeitungsperimeter für das Gutachtenverfahren beinhaltet vier Teilperimeter: 1 «Areal Bernstrasse», 2 «Volksschule Höhe», 3 «Platz / Kreuzung» und 4 «Benteliweg» (vgl. Abbildung 5). Die Parzellen befinden sich, mit einer Ausnahme, im Besitz des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und des Verwaltungsvermögens der Stadt Bern. Bümpliz Höhe liegt zentral zwischen verschiedenen Quartieren und Zentren unterschiedlicher Hierarchien. Aktuell beschränkt sich die zentralörtliche Bedeutung des Orts auf die Schulanlage.

Die Erschliessung und Durchwegung sowie die grosszügigen Freiräume im Umfeld sind wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Betrachtung. Erwähnenswert ist auch die Schulanlage Schwabgut nördlich des Teilperimeters 1 «Bernstrasse». Der Betrachtungsperimeter wird in Abhängigkeit zu den einzelnen Themen gemeinsam mit dem Team festgelegt.

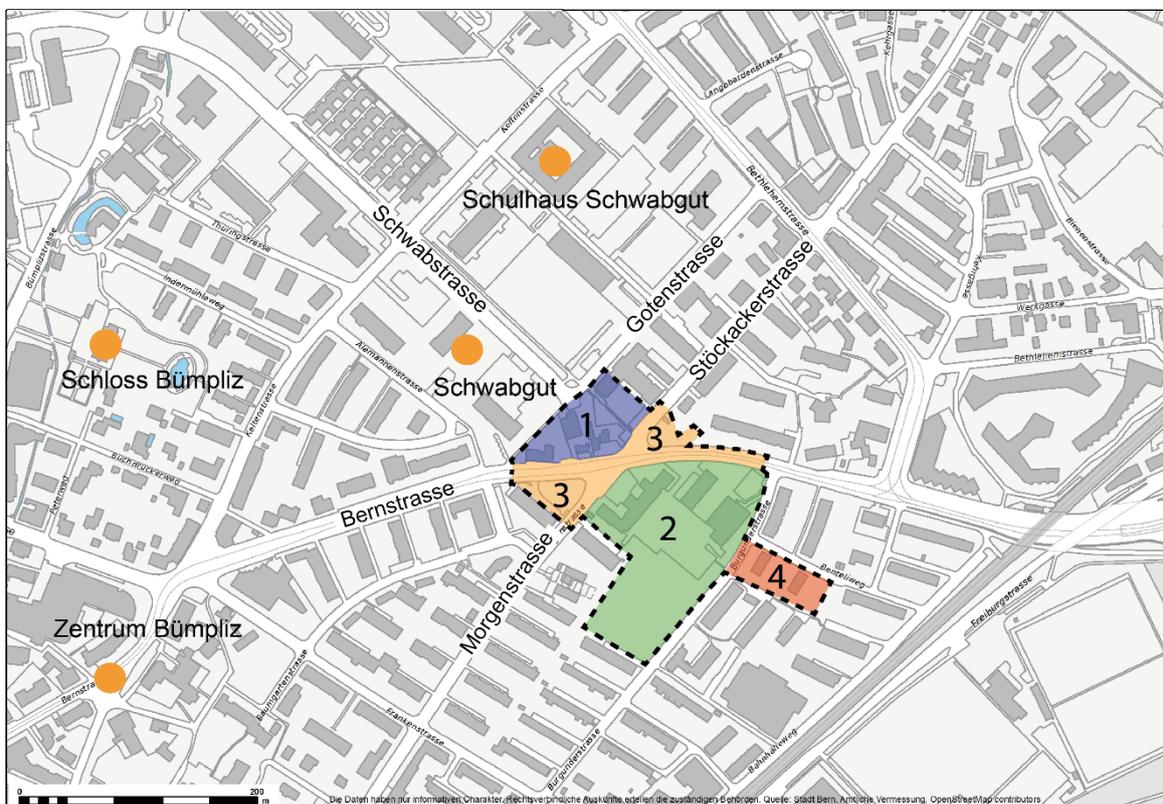


Abbildung 5: Bearbeitungsperimeter und Teilperimeter: 1 – Bernstrasse = Blau; 2 – Volksschule Höhe = Grün; 3 – Platz / Kreuzung = Orange; 4 – Benteliweg = rot

2.5.1 Kennzahlen

Teilperimeter 1: Bernstrasse – Wohnen und Gewerbe (Fonds)

Stadtkreis	VI
Parzellen-Nummern	646 / 647 / 648 / 5044
Grundstücksfläche	4 515 m ²
Nutzungszone	Wohnzone
Bauklasse	Festlegung Bebauung durch ÜO Schwabgut II Nr. 24, 35, 187
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II+III
Denkmalpflege / Bauinventar	Keine rechtswirksame Einstufung (beachtenswert)

Teilperimeter 2: Volksschule Höhe – Schule (Verwaltungsvermögen)

Stadtkreis	VI
Parzellen-Nummern	644
Grundstücksfläche	15'992 m ²
Nutzungszone	Zone für öffentliche Nutzungen Fb
Bauklasse	Zone für öffentliche Nutzungen
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Denkmalpflege / Bauinventar	Keine rechtswirksame Einstufung (beachtenswert)

Teilperimeter 3: Platz / Kreuzung – Freiraum (weitere Grundstücke)

Stadtkreis	VI
Parzellen-Nummern	4482 (Strasse) / 4908 / 718
Grundstücksfläche	ca. 6'639 m ²
Nutzungszone	Verkehrsfläche / Wohnzone
Bauklasse	-
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Denkmalpflege / Bauinventar	Keine rechtswirksame Einstufung (beachtenswert)

Teilperimeter 4: Benteliweg - Kindergarten (Verwaltungsvermögen)

Stadtkreis	VI
Parzellen-Nummern	2700
Grundstücksfläche	2'679 m ²
Nutzungszone	Wohnzone
Bauklasse	III
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II
Denkmalpflege / Bauinventar	Keine rechtswirksame Einstufung (beachtenswert)

Tabelle 1: Kennzahlen Bümpliz Höhe

2.5.2 Eigentumssituation

Die Parzellen innerhalb des untersuchten Perimeters befinden sich alle im Besitz der Einwohnergemeinde Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Verwaltungsvermögen und der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern). Die Strassen innerhalb des Perimeters sind Eigentum der Stadt Bern, vertreten durch das Tiefbauamt der Stadt Bern (TAB). Im Verfahren wurden die Anliegen des TAB durch die Verkehrsplanung vertreten und bei Bedarf Bernmobil mit einbezogen.



Abbildung 6: Eigentumssituation

GBL.-Nr.	Im Halt von (m ²)	Eigentümer*in	Adresse	Nutzung
6/644	15 992 m ²	Verwaltungsvermögen Stadt Bern	Bernstrasse 35, 35b,	Schulhaus Höhe
6/2700	2 679 m ²	Verwaltungsvermögen Stadt Bern	Benteliweg 21, 23	Kindergarten
6/4908	554 m ²	Verwaltungsvermögen Stadt Bern	Stöckackerstrasse	Kiosk, Freifläche
6/646	819 m ²	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	Bernstrasse 38a	Wohnen
6/647	1 321 m ²	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	Bernstrasse 40, 40a,	Wohnen
6/648	1 157 m ²	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	Bernstrasse 44	Wohnen
6/5044	1 218 m ²	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik	Gotenstrasse 23	Jugendtreff
6/718	ca. 1 085 m ²	Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	Bernstrasse 45, 47,	Vorplatz
Diverse	ca. 5 000 m	Tiefbauamt der Stadt Bern	Diverse	Strassenraum
Total	ca. 29 825 m²			

Tabelle 2: Liste mit Parzelle, Adresse, Nutzung, Eigentümerin und Grösse Grundfläche

3 Organisation der städtebaulichen Studie

3.1 Programm

Als Grundlage zur Erarbeitung der städtebaulichen Studie dient das gemeinsam mit dem Gutachtengremium und städtischen Ämtern erarbeitete Programm vom 12. Mai 2021. Das Programm definiert Ziele und Aufgabenstellung, bezeichnet die zu berücksichtigenden Grundlagen und beschreibt Ablauf und Organisation der städtebaulichen Studie.

3.2 Aufgabenstellung

Im Programm werden Fragestellungen sowie erwartete Aussagen in den Themenfelder Städtebau, Freiraum, Mobilität und Immobilien formuliert. Die vollständige Aufgabenstellung ist in der *Beilage 1* (Programm Gutachtenverfahren) ersichtlich.

3.3 Gutachtenverfahren

Die Erarbeitung der städtebaulichen Studie erfolgt in Form eines Gutachtenverfahrens. Das gewählte Verfahren eignet sich für einen engen Dialog zwischen allen Beteiligten.

Ein Team unter der Leitung von Kast Kaeppli Architekten ist mit der Erarbeitung unterschiedlicher städtebaulicher Entwicklungsvarianten gemäss der formulierten Aufgabenstellung beauftragt worden. Die Arbeit wurde schrittweise begleitet durch ein Gutachtengremium, zusammengesetzt aus externen Fachpersonen, Vertreter*innen der Auftraggeberschaft und einer breit abgestützten Reihe von beratenden Expert*innen. Die Diskussionen zwischen dem Gutachtengremium und dem Team fanden an einem Startanlass mit gemeinsamer Begehung sowie im Rahmen von drei Workshops statt.

Die Koordination und Auswertung des Verfahrens erfolgte durch die Auftraggeberinnen Immobilien Stadt Bern, Hochbau Stadt Bern gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit der Vorsitzenden des Gutachtengremiums.

3.4 Akteurinnen und Akteure

Auftraggeberinnen

Einwohnergemeinde Bern,
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
vertreten durch **Immobilien Stadt Bern**
Fabian Bauer
Bundesgasse 33
3011 Bern

fabian.bauer@bern.ch
031 321 73 41

Einwohnergemeinde Bern,
Verwaltungsvermögen
vertreten durch **Hochbau Stadt Bern**
Heinrich Sauter
Bundesgasse 33
3011 Bern

heinrich.sauter@bern.ch
031 321 76 21

Team (Auftragnehmerin)

Kast Kaeppli BSA SIA Bern (Federführung)

Adrian Kast
Gerbergasse 23
3011 Bern

DUO Landschaftsarchitekten Sarl

Sandra Kieschnik
Rue du Midi 20,
1003 Lausanne

Hochschule Luzern

Institut für soziokulturelle Entwicklung
Dr. Stephanie Weiss
Werftstrasse 1
6002 Luzern

Gutachtengremium (GUG)

Sachgutachter mit Stimmrecht:

Stefan Christ	Immobilien Stadt Bern	Grundeigentümerversammlung / Ausloberin
Heinrich Sauter	Hochbau Stadt Bern	Bauherrenvertretung / Ausloberin

*Fachgutachter*innen mit Stimmrecht:*

Kornelia Gysel	Futurafrosch – Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich	Städtebau / Architektur: Vorsitz
Thilo Jennewein	Stadtplanungsamt Bern	Städtebau / Architektur
Katrin Jaggi	Katrin Jaggi Planung / Städtebau / Architektur, Zürich	Städtebau / Architektur
Tina Kneubühler	extrā Landschaftsarchitekten AG, Bern	Landschaftsarchitektur
Isabel Marty	Fachstelle Sozialraumplanung Stadt Bern	Sozialraumplanung

*Weitere Expert*innen:*

Fabian Bauer	Immobilien Stadt Bern	Verfahrensorganisation
Stephan Moser	Verkehrsplanung Bern	Mobilität
Marc Maurer	Stadtplanungsamt Bern	Freiraum
Rachel Piccard	Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem QBB	Quartierexpertin
Werner Abplanalp	2ap	Kostenplanung

Zwischen den Workshops wurden bilaterale Abklärungen mit folgenden Ämtern und Stellen getroffen: Bernmobil, Denkmalpflege, Schulamt und Stadtgrün Bern

3.5 Ablauf

Programmgenehmigung	12. Mai 2021
Startveranstaltung / Begehung	22. Juni 2021
Workshop 01	09. September 2021
Workshop 02	04. November 2021
Workshop 03	11. Januar 2022
Fertigstellung Schlussbericht	August 2022

3.6 Projektbearbeitung und -dokumentation

Die komplexe Aufgabenstellung mit mehreren Teilperimetern, vielfältigen Rahmenbedingungen und reichhaltigen Grundlagen stellt hohe Anforderungen an das Vorgehen und die Systematik in der Bearbeitung. Das gewählte Vorgehen hat einerseits ermöglicht festzulegen, welche Qualitäten und Eckwerte gesichert werden sollen und andererseits aufgezeigt, welche inhaltlichen und planerischen Abhängigkeiten bestehen.

Das Verfahren hat die Bedeutung der grundstückübergreifenden Betrachtung und Bearbeitung deutlich gemacht. Daraus abzuleitende, vertiefende Einzelbetrachtung für die Teilperimeter sind darauf aufbauend als zusätzliche Aufgabenstellungen zu formulieren.

In der umfassenden Analyse wurden die Fragestellungen in einen städtebaulichen Kontext gesetzt und thematische Ansätze erarbeitet. Auf der Basis dieser städtebaulichen Grundscenarien wurden im anschliessenden Variantenstudium städtebauliche Setzungen, bauliche Typologien und Höhenverlauf sowie ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungsdichten überprüft.

Auf der Basis mehrerer Projektvarianten wurden in den Workshops vergleichende Diskussionen geführt, jeweils pro Teilperimeter und im Gesamtkontext. Die umfassende Auslegeordnung hat es ermöglicht, je Teilperimeter spezifische Ansätze zu verfolgen.

Im Sinn der planerischen Dokumentation wurden die aufgezeigten und diskutierten Inhalte auf Basis der Erkenntnisse aus den Workshops verdichtet zu zwei in sich kohärenten Szenarien und in einem städtebaulichen Rahmenplan verortet, was sich gleichermassen aus beiden Szenarien bestätigten liess.

Die Arbeitsschritte sind umfassend dokumentiert: Das Team hat Dossiers zu den Zwischenabgaben sowie eine Schlussabgabe und die Projektleitung Protokolle der Workshops erstellt. Sämtliche Unterlagen liegen als Beilage vor.

4 Erkenntnisse

Die Projektvorschläge wurden über alle Workshops hinweg aufbauend diskutiert. Das Gutachtengremium hat gemeinsam mit dem Team und den Expert*innen die Resultate schrittweise vertieft und aufbereitet. Im vorliegenden Bericht wird auf eine umfassende Beschreibung der Projektvorschläge und -varianten verzichtet und auf die vollständigen Projektunterlagen des Teams verwiesen.

Die Erkenntnisse der Studie werden im folgenden Kapitel zusammengefasst. Dabei folgt die Struktur der Gliederung der Teilperimeter.

4.1 Allgemeine Erkenntnisse

Bümpliz Höhe wird durch die Lage zwischen folgenden vier Quartieren geprägt: Bümpliz Dorf, Bümpliz Süd, Schwabgut und Stöckacker (vgl. Abbildung 7). Alle vier Quartiere weisen sehr unterschiedliche städtebauliche Typologien und Charakteristika auf. Das Gutachtengremium spricht auf Grund der Analyse des beauftragten Teams vom «Vierländereck» bzw. «Vierquartiereck». Die Entwicklung Bümpliz Höhe bietet die Möglichkeit, die vier Quartiere besser miteinander zu verbinden und aus den Unterschieden und Kontrasten eine eigenständige Identität «Höhe» zu entwickeln.

Den Schlüssel dazu bildet die arealübergreifende Betrachtung des Freiraums. Die dadurch möglichen Räume und Bezüge schaffen einen grossen Mehrwert und zeigen, dass eine unabhängige Entwicklung der Teilperimeter im weiteren Planungsverlauf möglich, sinnvoll und zielführend ist. Die Unabhängigkeit ermöglicht die Realisierung in Etappen und nach Bedarf. Das Freiraumkonzept mit seiner übergeordneten Betrachtung spielt dabei die entscheidende Rolle und bildet eine robuste Grundlage, sodass auch weitgehend freie Kombinationen von Projektvarianten denkbar sind.

4.1.1 Städtebau

Das Gutachtengremium unterstützt die vorgeschlagene Lesart des Standorts, wie es die städtebauliche Analyse des Teams nahelegt:

Die Tramlinie 7 verbindet die Kernstadt mit Bümpliz. Entlang dieser Verbindung besteht eine Abfolge verschiedener Orte von öffentlicher Bedeutung (Loryplatz, Europaplatz, Unterführung, Zentrum Bümpliz, Bachmätteli) mit unterschiedlichen Qualitäten und Funktionen. Im Rahmen der Realisierung der Tramlinie wurden diese Räume mit demselben Konzept (z.B. Beleuchtung) gestaltet. Bümpliz Höhe kann diese «Perlenkette» ergänzen und eine wichtige Funktion als zusätzlicher lebendiger Ort in einem stark wachsenden Stadtteil einnehmen.



Quartiere & Zentren

Abbildung 7: Quartiere und Zentren (Dokumentation Workshop 03, S.20); 1: Bümpliz Dorf, 2: Bümpliz Süd, 3: Schwabgut und 4: Stöckacker

Die Identität und das Bild des Ortes wird zudem geformt durch ältere Bestandsbauten nördlich und südlich der Bernstrasse. Sie weisen das Potenzial auf, die Identität des «Patchwork-Urbanismus» (ISOS, 2002) auch in Zukunft mitzuprägen, indem sie eine strassenübergreifende Lesart des Ortes ermöglichen. Das Gutachtengremium misst dem (Teil-) Erhalt bestehender Bauten beidseitig der Strasse grosse Bedeutung zu, sowohl als räumliche und massstäbliche Vermittler in Raum und Zeit als auch als Identitätsträger. Im Verfahren konnte noch kein abschliessender Nachweis erbracht werden, dass der Erhalt überall baulich möglich bzw. wirtschaftlich tragbar ist. Dies muss in einer separaten Abklärung überprüft werden.

Funktional prägen die beiden grosszügigen Schulanlagen auf beiden Seiten der Bernstrasse und die Hochhäuser auf dem Schwabgut den Ort. Die Höhe hat eine wichtige Funktion im Bildungswesen von Bümpliz. Mit dem Ausbau der Schulanlage Höhe wird diese Funktion in Zukunft weiter gestärkt.

4.1.2 Freiraum

Eine übergeordnete Betrachtung des Freiraums ist der Schlüssel für die Attraktivitätssteigerung dank besserer Orientierung, Vernetzung der Räume, Hierarchisierung von Platzsituationen und einheitlicher Lesung des Ortes. Das vorgeschlagene Freiraumkonzept hat sich dazu als äusserst robust erwiesen. Die darin festgelegten Prinzipien funktionieren mit den verschiedenen geprüften

Bebauungsvarianten und übernehmen eine Schlüsselrolle in der Kombination der verschiedenen Teilperimeter.

Bümpliz Höhe und die umliegenden Quartiere verfügen bereits heute über grosszügige Freiraum- anlagen und bedeutende Baumbestände. Im engeren Perimeter ist deswegen in erster Linie die Aufwertung der vorhandenen Flächen und die bessere Vernetzung der Freiräume auch für die umliegenden Quartiere anzustreben und wird als wertvoller eingeschätzt als eine rein quantitative Ausweitung des Angebots. Die Kleinteiligkeit und Vielgestalt entlang direkt geführter Wege und Blickachsen verbessert insgesamt Diversität und die Orientierung.

Die Lage zwischen verschiedenen Quartieren und zwei Schulanlagen (VS Schwabgut, VS Höhe) führt mit der gewünschten Funktion als Nachbarschaftszentrum zu erhöhten öffentlichen Ansprüchen an den Freiraum. Eine grosse strassenübergreifende Platzgestaltung, wie sie noch im Quartierplan vorgesehen war, wird durch das Gutachtengremium verworfen. Gleichzeitig kommt der Funktion des öffentlichen Freiraums an der Bernstrasse grosse Bedeutung zu als Tramhaltestelle, Zugang zur Schule, Schulweg, Ort für öffentliche Nutzungen im EG und Quartiertreffpunkt.

Die Unterbringung der nachzuweisenden Flächen für Spiel- und Aufenthalt ist herausfordernd, da die Parzellen nördlich der Bernstrasse wenig Fläche bieten. Je nach Dichte und Typologie variieren die Möglichkeiten. Grundsätzlich müssen aber alle Freiräume auf dem Areal untergebracht werden. Für die grössere Spielfläche ist eine Auslagerung und Sicherung im weiteren Prozess zu prüfen.



Abbildung 8: Freiräume Umgebung (Dossier Workshop III, S. 25)

4.1.3 Erschliessung und Verkehr

Die Bernstrasse dominiert heute Bümpliz Höhe und trennt das Areal in einen Nord- und einen Südteil auf. Insbesondere die angrenzenden Freiräume werden belastet durch fehlende Quermöglichkeiten und Lärm. Damit die Aufwertung der Freiräume gelingt, ist eine Reduktion auf Tempo 30 eine wichtige Voraussetzung. Dadurch erhöhen sich die Nutzungsmöglichkeiten auf

Grund höherer Aufenthaltsqualität durch Lärmreduktion sowie flächige Querungsmöglichkeiten. Die Belebung beidseitig der Strassen wird erhöht und die sichere Erreichbarkeit der angrenzenden Freiräume ermöglicht.

Eine übergeordnete Bedeutung im Konzept haben die Verlängerungen der Schwab- und Gotenstrasse für den Fuss- und Veloverkehr bis an die Bernstrasse. Sie ermöglichen eine bessere Vernetzung des Areals mit den umliegenden Quartieren und leisten einen wichtigen Beitrag für das übergeordnete Fuss- und Velonetz. Das Team konnte die geforderte Fuss- und Veloverbindung sinnvoll auf dem Areal verorten. Die neuen Verbindungen sind mit der Bebauung des Areals kompatibel, schränken hingegen das mögliche Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen quantitativ ein. Das Gutachtengremium würdigt die intuitiv nutzbare und erlebbare Fortführung der bestehenden Verbindungen zu einem neuen Netz.

Die Tramhaltestelle in der Mitte des Areals bildet einen wichtigen Ankunftsort. Gleichzeitig stellen die Haltekanten ein Hindernis dar. Eine völlige Neuordnung der Verkehrsführung (Gleisanlage und Haltestelle) muss aufgrund der bestehenden Platzverhältnisse und einer damit einhergehenden Wertvernichtung verworfen werden. In der weiteren Planung stehen einzelne Optimierungen im Vordergrund. Insbesondere das Thema Schulwegsicherheit muss in der weiteren Entwicklung vertieft werden.

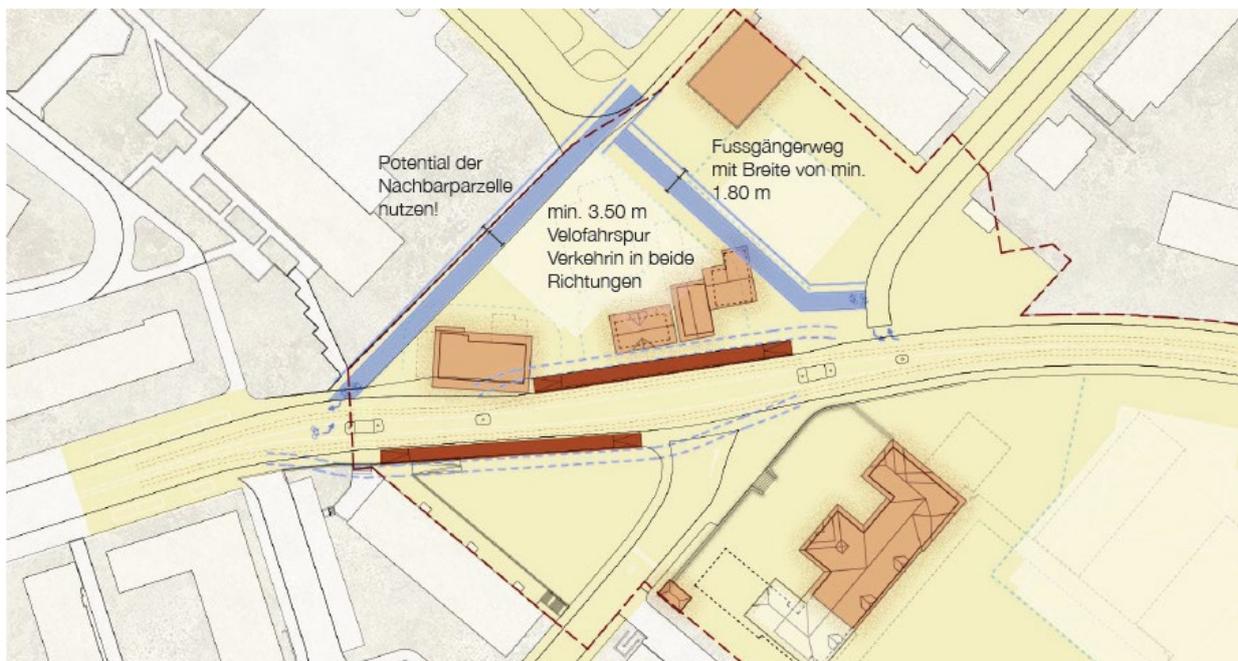


Abbildung 9: Velowege und Tramhaltestelle (Dossier Workshop III, S. 48)

4.2 Bernstrasse - Wohnen und Gewerbe (Teilperimeter 1)

Eine räumliche und inhaltliche Verdichtung des Gebietes nördlich der Bernstrasse mit Wohn- und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen (z.B. Kleingewerbe, quartierdienliche Nutzungen) wurde durch das Team als machbar nachgewiesen und durch das Gutachtengremium als sinnvoll bestätigt. Dank der Integration der Bestandsbauten können für die Identifikation wertvolle Strukturen erhalten bleiben und sozialräumlich attraktive Nutzungen integriert werden.

4.2.1 Städtebau

Die bestehenden Gebäude sind teilweise schlecht unterhalten. Eine erste Beurteilung durch das Team hat gezeigt, dass grosse Unterschiede bei der Qualität der Bausubstanz vorliegen, wobei sich ein Teil in baufälligem Zustand befindet. Das Team konnte jedoch aufzeigen, dass der Erhalt eines Teils der bestehenden Gebäude ein Potenzial bietet. Die bestehenden Bauten ermöglichen den ortstypischen «Patchwork-Charakter» zu erhalten und damit die Identität des Ortes zu stärken. Der Erhalt der Gebäude Bernstrasse 38a, 40a und 44 ermöglicht zudem attraktive kleinteilige Freiräume und bildet einen interessanten kleinräumigen Massstab entlang der Bernstrasse. Empfohlen wird eine Umnutzung von Wohnen zu quartierdienlichen Nutzungen, um damit die Zentrumsfunktion zu stärken. Eine Fortführung als Wohnnutzung scheint nicht zielführend zu sein, da eine solche mit dem neu öffentlichen Charakter und dem entsprechenden Freiraumangebot zu Konflikten führen könnten.

Die durch die Bestandsbauten entstehende Pufferzone entlang der Verkehrsnutzung bildet einen Aneignungsraum für quartiernahe oder quartierdienende Nutzungen und ermöglicht damit das Defizit in der Umgebung zu reduzieren.

Das Gutachtengremium stützt den Vorschlag, die Bestandsbauten zumindest teilweise zu erhalten. Es weist aber darauf hin, dass die Machbarkeit bzw. die Wirtschaftlichkeit noch nicht nachgewiesen wurde. Kritisch wird insbesondere die Nähe zum zukünftigen Neubau (Baugrube, etc.) sowie das Verhältnis der Sanierungskosten zu den erwarteten Erträgen aus quartierdienlichen Nutzungen eingeschätzt. Wenn die Altbauten nicht erhalten werden können, kann das Konzept der Höhenstaffelung mit anderen kleinvolumetrischen Bauten alternativ umgesetzt werden. Dieser Raum (Bernstrasse 38a, 40a und 44) wurde vom Gutachtengremium als Transformationszone bezeichnet.

Aufgrund der Grösse und Geometrie des Areals, den umliegenden Strassen, der Transformationszone sowie der Anordnung der neuen Fuss- und Veloverbindung leiten sich die möglichen Baubereiche ab. Es entsteht ein Baubereich (Wohnen) westlich und ein Baubereich (wohnverträgliches Gewerbe) östlich der Verlängerung der Schwabstrasse.

Das Team hat die Gebäudehöhen in zahlreichen Varianten untersucht. Aufgrund der Lage zwischen den vier Quartieren mit sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen, ergeben sich verschiedene räumliche Horizonte, an welchen sich die zukünftigen Bauten eingliedern müssen. Für den Baubereich Wohnen und den Baubereich Gewerbe wurden aufgrund der Lage auf dem Areal unterschiedliche Höhen definiert.

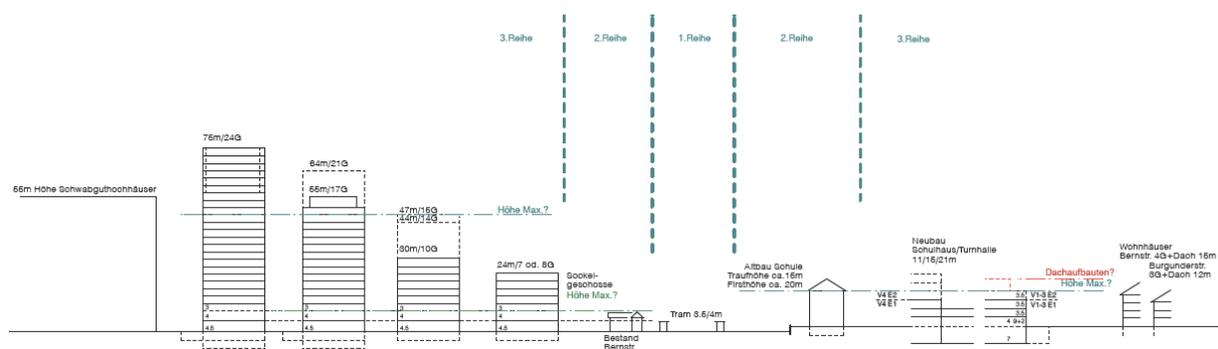


Abbildung 10: Schema Gebäudehöhe (Dokumentation Workshop 03, S. 65)

Im Variantenstudium hat sich für den östlichen Baubereich ein zweigeschossiger Bau mit wohnverträglicher Gewerbenutzung als bauliche Abgrenzung zwischen den bestehenden Wohnungen und den neuen (halb-) öffentlichen Nutzungen als sinnvoll erwiesen. Er bietet die Möglichkeit, das benachbarte Wohnhaus von den öffentlichen Nutzungen räumlich zu trennen. Der notwendige Gebäudeabstand für ein zweigeschossiges Gebäude kann eingehalten werden. Damit kann einerseits Rücksicht auf die benachbarte Wohnnutzung genommen und andererseits die Vielfalt und Lebendigkeit am Standort gestärkt werden.

Im westlichen Baubereich wurde eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäudehöhen bis 75 Meter untersucht und durch das Gutachtengremium kontrovers diskutiert. Als nicht machbar wurden Gebäudehöhen zwischen 30 und 45 Meter sowie Varianten deutlich höher als das Schwabgut (55 Meter) beurteilt, da sie jeweils einen zusätzlichen Horizont in den bereits sehr heterogenen Ort einfügen. Die städtebauliche Betrachtung deckt sich mit den wirtschaftlichen Überlegungen. Ab 30 Meter müssen die Auflagen für den Bau eines Hochhauses eingehalten werden. Dies führt zu höheren Baukosten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche, die erst ab einer genügenden Erhöhung der baulichen Dichte eine wirtschaftliche Entwicklung mit einem Anteil preisgünstigen Wohnungsbau ermöglicht.

In allen Fällen muss der Ausbildung des Erdgeschosses mit Bezug zum öffentlichen Raum und dem Dachabschluss mit öffentlicher resp. halböffentlicher Nutzung besondere Beachtung geschenkt werden. Dies betrifft sowohl die Nutzungen als auch die volumetrische Ausformulierung. Insbesondere im Fall eines Hochhauses wird der Druck auf die Nebennutz- und Infrastrukturflächen sehr gross werden.

Während das Projektteam Potenzial sieht für ein Hochhaus nördlich der Bernstrasse und die Vor- und Nachteile aus ihrer Sicht dokumentiert hat, hat das Gutachtengremium die Frage der Gebäudehöhe aus städtebaulicher Sicht kontrovers diskutiert. Obschon die Stadtstruktur ein Hochhaus an dieser Stelle durchaus aufnehmen könnte, sieht eine Mehrheit des Gutachtengremiums die gemäss dem regionalen Hochhauskonzept nachzuweisenden Qualitätskriterien als nicht gegeben. Gemäss Hochhauskonzept ist in der Beurteilung sowohl ein klares Motiv als auch ein Mehrwert gegenüber anderen Bauformen sowie ein positiver Beitrag an die Siedlungsstruktur und Lebensqualität der Region nachzuweisen.

Auf Grund des Charakters des Ortes mit seiner Bedeutung für das umliegende Gebiet (aber ohne stadtweite Wirkung) sowie auf Grund der bereits vorhandenen räumlichen Akzente, besteht aus Sicht des Gutachtengremiums kein Motiv für eine zusätzliche Auszeichnung der städtebaulichen Silhouette. Gleichwohl könnte ein Hochhaus aus Sicht der Innenverdichtung, des Stadtraums und der Lagegunst nennenswerte Vorteile mitbringen.

Auf Basis dieser Abwägungen werden die Projektvorschläge und Argumente des Teams gewürdigt und auch zur weiteren Prüfung empfohlen. Dabei richtet sich die Setzung der Volumen - mehrheitlich unabhängig von den bestehenden Hochhäusern und möglicher Höhenentwicklungen - generell nach den städtebaulichen Kriterien von Nähe, Dichte, Proportionen, Freiraum und Erschliessung. Darüber hinaus sind bezüglich der Höhenentwicklung aus Sicht des Gremiums sowohl eine Orientierung an der Höhe des Schwabguts als auch an der Ost-Westachse (Bernstrasse 45-59; Gotenstrasse 6) grundsätzlich räumlich interessant. Daraus leiten sich zwei Szenarien für die Gebäudehöhe zur weiteren Untersuchung ab:

1. Gebäudehöhe max. 30 Meter
2. Gebäudehöhe ca. 55 Meter (Hochhaus)

Das Szenario 1 ordnet sich in der Höhenentwicklung in die vorherrschenden Strukturen ein.

Das Szenario 2 bildet eine Ergänzung zu den bestehenden Hochhäusern und wird räumlich aufgrund der Nähe als Ensemble gelesen mit dem Schwabgut. Es empfiehlt sich, die wahrnehmbare Höhe derjenigen der Schwabgut-Hochhäuser deutlich unterzuordnen. Ob die gestalterischen Spielräume - unter Berücksichtigung des Schutzstatus der bestehenden Schwabgut-Hochhäuser - die Ensemblebildung grundsätzlich erlauben, wurde kontrovers diskutiert und muss unter Einbezug der Denkmalpflege und mit Rücksprache des Q-Teams in der nächsten Phase geklärt werden. Die Stärken und Schwächen einer Hochhauslösung mit ca. 55m Gebäudehöhe sowie deren Chancen und Risiken werden im *Kap. 5.4* ausgeführt.

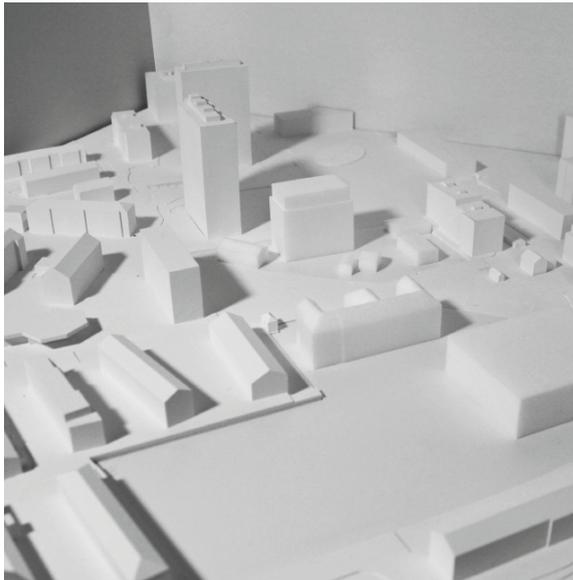


Abbildung 11: Modellfoto Szenario 1 (Baukörper max. 30 Meter)



Abbildung 12: Modellfoto Szenario 2 (Baukörper ca. 55 Meter)

4.2.2 Freiraum

Das Freiraumkonzept des Teams ergänzt und schliesst mit der Verlängerung der Schwab- und Gotenstrasse das Netz für den Fuss- und Veloverkehr und verbessert die Erreichbarkeit des Areals aus den umliegenden Quartieren erheblich. Die Baumreihe der Schwabstrasse wird bis zur Bernstrasse weitergezogen und stellt damit einen starken Bezug zum gegenüberliegenden Schulareal her. Im Sinn der vierteiligen stadträumlichen Struktur und zur Bereitstellung verschiedener Aufenthaltsqualitäten und Aneignungspotenziale wird der Freiraum eher kleinteilig organisiert, anstatt grosse zusammenhängende Flächen zu generieren.

Eine grössere Spielfläche (BauV. Art. 46) kann aufgrund der angestrebten baulichen Dichte, der geringen Arealgrösse, der bestehenden Parzelle geometrie sowie dem Raumbedarf für den Fuss- und Veloverkehr auf dem Areal nicht angeordnet werden. Falls die Anzahl Familienwohnungen eine solche Fläche erfordern sollte, muss die Spielfläche ausgelagert und entsprechend der übergeordneten Gesetzgebung rechtlich sichergestellt werden (*vgl. Kap. 5.1*). Die Nutzung und/oder Erweiterung der bestehenden Spielflächen bei den Hochhäusern sowie der Schulanlage Schwabgut bieten interessante Optionen dazu, die in der nächsten Phase geprüft werden müssen. Die Aufenthaltsflächen und Spielplätze sind hingegen zwingend auf dem Areal anzubieten. Das zukünftige Nutzungsmass und der Nutzungsmix werden sich am Angebot an Aufenthalts-

und Spielplätzen messen müssen. Der allfällige Einbezug der Dachflächen (z.B. Gewerbegebäude) kann erst auf Projektstufe geprüft werden. Der Anteil an Spielflächen auf Dächern soll eine untergeordnete Bedeutung behalten. Für solche Flächen gelten erhöhte Anforderungen, insbesondere an Erreichbarkeit, Einsehbarkeit und Sicherheit im Allgemeinen.

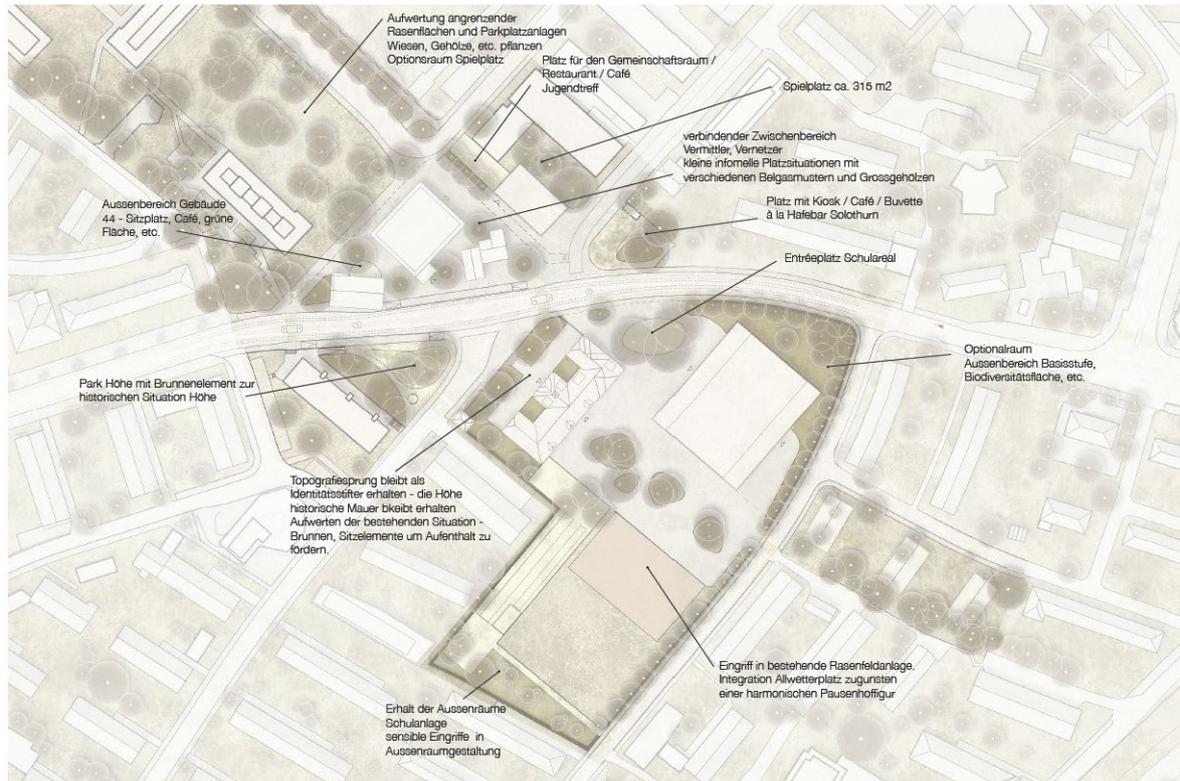


Abbildung 13: Aussenraum Szenario 2 mit Baukörper 55 M (Abschlussdokumentation, S. 18)

Auf dem Areal Bernstrasse konnten keine besonderen Naturwerte festgestellt werden. Gemäss dem städtischen Biodiversitätskonzept sind 15% der Flächen naturnah zu gestalten und die Versiegelung ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken. Aufgrund des Platzbedarfs für Verkehrsflächen (Fuss- und Veloweg) ist in der nächsten Phase zu prüfen, wie dieser Wert von 15% erreicht werden kann. Einerseits können Aufenthaltsflächen und Spielplätze mit naturnaher Gestaltung an die zu erbringende Zielfläche angerechnet werden. Andere Lösungsansätze wären z.B. Aufwertungsmassnahmen wie eine deutlich positive Baumbilanz, Gebäudebegrünungen und ein möglichst hoher Anteil an unversiegelten Flächen. Sollten innerhalb des Areals die erforderlichen 15% nicht erreicht werden, wäre es denkbar, den Perimeter für diesen Nachweis sinnvoll zusammenhängend zu erweitern, sodass naturnahe Lebensräume, die ausserhalb des eigentlichen Areals neu geschaffen werden, angerechnet werden können. Der Nachweis ist erbracht, wenn 15% des erweiterten Perimeters nach Massgabe des Biodiversitätskonzepts als naturnahe Lebensräume ausgestaltet werden resp. verbindliche Vereinbarungen hierfür vorliegen.

Das Gutachtengremium misst dem Vorschlag des Teams grosse Bedeutung bei, den Freiraum von Teilperimeter 1 nicht isoliert zu betrachten, sondern innerhalb einer Gesamtbetrachtung mit

birgt das Potential, weiterhin Identitätsträger für den Ort Höhe zu sein. Ein Ankunftsplatz in der Verlängerung der Schwabstrasse bildet einen neuen Sichtbezug und attraktiven Zugang zur Schulanlage und ermöglicht eine gute Vernetzung der Anlage im Quartier. Das Team schlägt vor, aus städtebaulichen und identitätsstiftenden Gründen sowie aus Aspekten der Nachhaltigkeit das bestehende Hauptgebäude zu erhalten.

Das Gutachtengremium teilt die gewonnenen Erkenntnisse und unterstützt die Bemühungen, das alte Schulhaus zu erhalten und in einen neuen Nutzungszyklus zu überführen. Sollte dies aus bautechnischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht verhältnismässig sein, können und müssen die beschriebenen städtebaulichen Qualitäten auch bei einem Ersatzneubau für das alte Schulhaus gewährleistet werden. Auf dem Schulareal sind Neubauten mit einer Fassadenhöhe bis zu 25 m städtebaulich gut verträglich. Bei einem Erhalt des Schulhauses von 1903 ist dessen Traufhöhe im Bezug zu den Neubauten besondere Beachtung zu schenken.

Arealentwicklung Bümpliz Höhe, Bern

DJO KASTKAEPELI

Argumente für den Erhalt des Altbaus:

- historisch identitätsstiftend, namensgebend, kulturelle, bestimmende Ortsverwandte Relevanz
- bildet eine gute räumliche Fassung gegen das Areal Bernstrasse und den Platz/Kreuzung
- bildet eine gute räumliche Fassung gegen den Pausenplatz
- höhere Geschossfläche als 50er-Jahre Bauten, (3520m², inkl. Anbau West)
- Struktur gut umnutzbar für heutige Schulformen, Klassenzimmer und Gruppenräume

Argumente gegen den Erhalt der 50er-Jahre Bauten:

- historisch geringer Identitätsstiftend
- räumlich unruhig, nicht fassend zum Strassenraum hin
- vorhandenen, „verstückelte“ Aussenräume schwer nutzbar
- geringere Geschossfläche als „Altbau“, (2105m²)
- zur Umnutzung weniger geeignet da geringere zusammenhängende Volumetrie/Flächen
- Turnhalle nicht transformierbar zur geforderten Dreifachturnhalle
- Strukturelle Eingriffstiefe zur Umnutzung, Transformation, Weiterbauen erheblich grösser

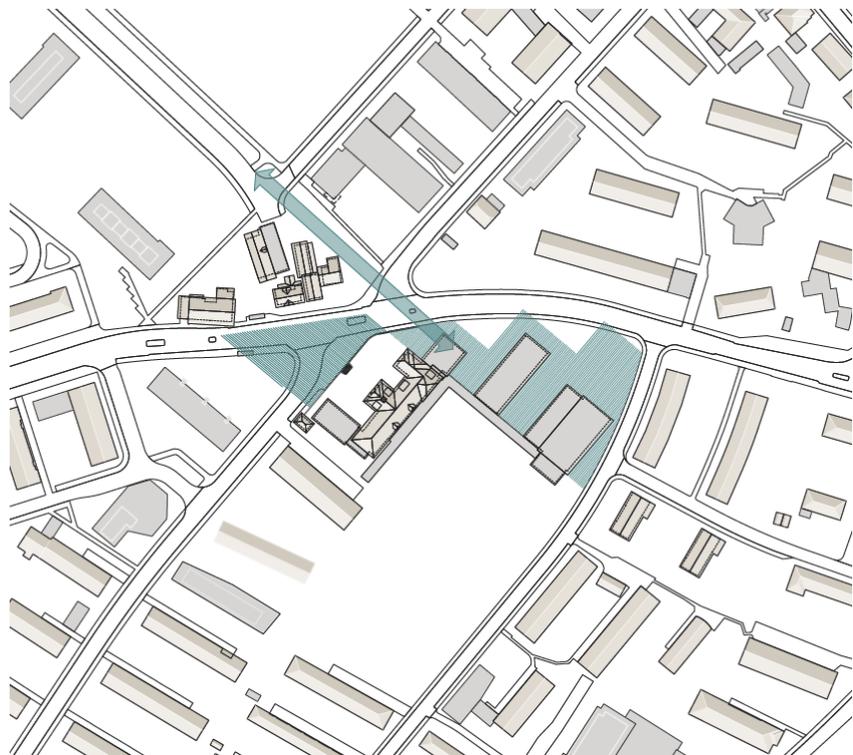


Abbildung 15: Begründung Erhalt Altbau Schule (Dokumentation Workshop 03, S. 39)

4.3.2 Freiraum

Die Weiterführung der bereits heute bestehenden, orthogonalen Setzung der Schulgebäude bietet sehr gute Voraussetzungen zum Erhalt beziehungsweise zur Schaffung von zum Quartier hin durchlässigen, gut nutzbaren und in ihrer Gestaltung attraktiven Freiräumen.

Der vom beauftragten Team als «Entreeplatz» (vgl. Abbildung 13) bezeichnete Auftakt im Nordosten, der Pausenhof mit grosser Wiese im Südwesten, der terrassenartige Vorplatz mit Baumbestand vor dem Hauptgebäude und die Grünfläche nördlich der 1950er-Jahre-Bauten bilden die wichtigsten Elemente des von wertvollen Bäumen und Hecken eingefassten Schulareals. Die

Zugänglichkeit aus dem Quartier und die Durchlässigkeit wird durch den Vorschlag des Teams verbessert.

Es besteht ein erhebliches Potenzial, mehr als die vorgegebenen 15 % der Arealfläche naturnah realisieren zu können. Der Naturspielplatz im Süden bildet bereits heute einen attraktiven Übergang zum Quartier. Dieser soll, wie die bestehenden prägenden Bäume und Gehölze, so weit wie möglich erhalten bleiben.

Die Freiräume sind aus der Nutzungsperspektive und mit Fokus auf die Aneignungsbedürfnisse der Kinder und Jugendlichen zu gestalten und zu optimieren.

4.4 Platz / Kreuzung – Freiraum (Teilperimeter 3)

Im Kern umfasst der Teilperimeter Platz / Kreuzung die Strassenparzellen. Die Projektüberlegungen zeigen hingegen die Notwendigkeit auf, den Freiraum in allen vier Richtungen von Gebäude zu Gebäude zu denken und zu planen. Dadurch kann der Raum von einer reinen (Verkehrs-) Kreuzung zu einem attraktiven Begegnungsort weiterentwickelt werden.

4.4.1 Städtebau

Der Strassenraum bzw. die Kreuzung nimmt mit den umliegenden Freiräumen eine Schlüsselstelle für die Lesart des Ortes ein. Die Bernstrasse weist im Perimeter einen leichten Knick auf, was dazu führt, dass von beiden Richtungen her die Kreuzung prominent wahrgenommen wird. Die Bebauungspläne von 1961 bzw. 1965 sahen vor, die Kreuzung mit einer Ringstrasse zu vollenden. Entsprechend sind die Kreuzung und der Freiraum aktuell ausgestaltet.

Indem der Fokus von der grossen Verkehrskreuzung weg und hin zu einer Mehrzahl an Bezügen geführt wird, kann die räumliche Dominanz der Strasse gebrochen werden. Zudem ist die bessere Vernetzung der vier benachbarten Quartiere auch auf Nutzungsebene ein wichtiger Erfolgsfaktor. Mit der Überlagerung der Nutzungen in den Gebäuden mit den angrenzenden Freiräumen kann ein interessanter Ort für das Quartier entstehen.

4.4.2 Freiraum

Die Verlängerung der Schwabstrasse schafft mit der Sichtachse und dem Fuss- und Veloweg einen klaren Bezug in Richtung Bümpliz Nord. Diese neue Verbindung verbessert die heutige stadträumliche Situation deutlich und trägt zur besseren Vernetzung bei. Dabei ist es nicht zwingend, dass die Blickachse (visuell) und Wegverbindung (funktional) vollständig deckungsgleich sind. Dieselbe Aussage gilt auch für die Verlängerung Gotenstrasse.

Während diese Verbindungen die Zentralität von Bümpliz Höhe stärken, festigen Vegetationselemente wie die Verlängerung der Baumreihe die Zusammengehörigkeit der verschiedenen Teilperimeter und der umliegenden Räume und stärken damit auch die ökologische Vernetzung.

Die unterschiedlichen Freiräume rund um die Kreuzung sind als starke Raumfolgen konzipiert und machen den Ort vielfältiger nutzbar. Die einzelnen Bereiche sollen unterschiedliche Qualitäten aufweisen, um die Aufenthaltsqualität insgesamt zu erhöhen und Aneignung durch verschiedene Akteure zu ermöglichen. Ein grosser, klassischer Platzraum wird aufgrund der Ergebnisse

aus der Partizipation, der städtebaulichen Analyse durch das Team und der Lage im Quartier verworfen.

4.4.3 Erschliessung und Verkehr

Zusammen mit Bernmobil wurde geprüft, ob eine Anpassung der Gleisachsen möglich und realistisch ist. Aufgrund des jungen Alters der Anlage wurde dies verworfen. Die Entwicklung muss sich an der bestehenden Gleisführung orientieren, eine (spätere) Anpassung der Gleisführung ist zudem nur denkbar, wenn das Gebäude Bernstrasse 44 abgerissen würde.

Das Areal ist heute stark vom Verkehr geprägt und wird von Strassen zerschnitten. Eine qualitative Aufwertung der Freiraumsituation wäre durch die Schliessung der Stöckackerstrasse für den motorisierten Individualverkehr (MIV) möglich oder durch eine weitergehende Beruhigung (Begegnungszone). Insbesondere könnte dadurch die Parzelle 4908 sicherer erreicht werden. Eine Miteinberechnung als Aufenthaltsflächen für die Wohnüberbauung wäre dann zu überprüfen. Das Gutachtengremium sieht darin eine deutliche Qualität, empfiehlt jedoch, keine planerische Abhängigkeit mit einer Verkehrsberuhigung zu schaffen, da dadurch das Projekt verzögert werden könnte. Eine solche Massnahme muss im Rahmen der Verkehrsplanung im Quartier unabhängig der Entwicklung geprüft werden.

Noch offen ist die Verortung der Querung der Bernstrasse sowie der Umgang mit dem Veloverkehr (Umfahrung Tramhaltestelle). Hierzu bestehen erste Resultate, die jedoch in der weiteren Planung phasengerecht und in Abhängigkeit zum Erhalt von Bestandsbauten untersucht werden müssen.

4.5 Benteliweg – Kindergarten (Teilperimeter 4)

Das Gutachtengremium empfiehlt, dass sich Ersatzneubauten an der Zeilentypologie mit fließendem Grünraum der benachbarten Wohnbebauungen orientieren. Es bietet sich an, das Grundstück auch künftig für Schulnutzung zu sichern. Unabhängig von der Nutzung ist es wichtig, die Durchwegung Richtung Schulareal zu stärken.

4.5.1 Städtebau

Das Gutachtengremium teilt die gewonnenen Erkenntnisse des Teams aus dessen Analyse auch für das Teilareal Benteliweg. Die Kindergärten sind Teil der angrenzenden Quartierstruktur. Die Bauvolumen gliedern sich selbstverständlich ins Wohnquartier ein. Das Areal könnte sowohl für Schulnutzungen wie auch für eine Wohnbebauung genutzt werden. Voraussetzung ist in beiden Fällen eine Bebauungs- und Aussenraumgestaltung, die sich in die Struktur des angrenzenden Wohnquartiers einfügt und diese ergänzt. Aus Sicht der städtischen Schulraumplanung ist die Umzonung des Areals von der Wohnzone in eine Zone für öffentlichen Nutzungen unabdingbar.

4.5.2 Freiraum

Die Burgunderstrasse und der Benteliweg bilden Wegachsen, welche die Schulanlage mit dem angrenzenden Quartier vernetzen. Der Stärkung der Grünraumachsen der zwei begrenzenden Strassenzüge als Verbindung des Schulareals mit dem Quartier gilt es die nötige Beachtung zu schenken.

5 Vertiefungsthemen

Das Gutachtengremium hat während des Verfahrens verschiedene Themen zur Vertiefung beauftragt. Das Team und die Expert*innen haben zwischen den Workshops verschiedene Abklärungen getroffen, die in den folgenden Unterkapiteln ausgeführt werden.

5.1 Grössere Spielfläche, Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen

Die kantonale Bauverordnung verlangt den Nachweis einer grösseren Spielfläche, von Kinderspielplätzen und Aufenthaltsflächen. Der Flächenbedarf hängt bei der Bernstrasse vom Nutzungsmass, dem Wohnanteil und dem zukünftigen Wohnungsmix ab. Immobilien Stadt Bern und das Stadtplanungsamt haben anhand der Varianten aus dem Workshop 2 stufengerechte Aussagen hergeleitet.

Die Projektvarianten zeigen, dass die grössere zusammenhängende Spielfläche auf dem Areal nicht angeordnet werden kann. Nur schon aufgrund der Geometrie und Kleinteiligkeit der Parzelle, sowie des im Freiraumkonzept nachgewiesenen Platzbedarfs für Erschliessungsflächen, bleiben bei einer Neubebauung keine geeigneten Flächen übrig. Für die weitere Entwicklung ist eine Auslagerung der grösseren Spielfläche zwingend. Die Auslagerung muss rechtlich mit einer Dienstbarkeit oder einem Benutzungsreglement sichergestellt werden. Im näheren Umfeld bestehen bereits Spielflächen oder Flächen mit dem Potenzial für neue Spielflächen. Die Sicherung einer geeigneten Fläche erfolgt idealerweise vor dem Projektwettbewerb. Spätestens für die Baubewilligung muss der Nachweis erbracht werden.

Anhand von Szenarien mit unterschiedlichem Wohnanteil und Anteil Familienwohnen wurde der Flächenbedarf für städtebauliche Varianten aus dem Workshop 2 mit unterschiedlicher baulicher Dichte simuliert. Folgende drei Szenarien und Varianten wurden miteinander kombiniert, um phasengerecht Aussagen ableiten zu können:

Ausrichtung	Wohnanteil	Anteil Familienwohnen
«Familienwohnen»	90%	75%
«Generationenwohnen»	90%	50%
«Generationenwohnen und Büro»	75%	50%

Varianten	Gebäudehöhe	GfO
«V2 Patchworkurbanismus / Baukörper bis 30 M»	30 Meter	8 366 m ²
«V3 Patchworkurbanismus / Hochhaus 55 M»	55 Meter	12 986 m ²
«V4 vertikale Gartenstadt / Hochhaus 75 M»	75 Meter	17 011 m ²

Tabelle 3: Ausgewählte Varianten aus dem Workshop 2

Die Simulation hat ergeben, dass die Versorgungslage auf dem Areal Bernstrasse eine Herausforderung darstellt. Die Ausrichtung «Familienwohnen» mit der Variante «Vertikale Gartenstadt / Hochhaus 75 M» hat den höchsten Flächenbedarf, der auf den eigenen Parzellen nicht mehr

nachgewiesen werden kann. Die Sicherung von Spielplätzen müsste im benachbarten Schwabgut sichergestellt werden. Bei den weiteren Kombinationen ist der Nachweis der erforderlichen Flächen realistisch. Je nach Nutzungsmass, Wohnanteil und Wohnungsmix muss das Potenzial von kreativen Lösungsansätzen, wie der Einbezug von Dachflächen (z.B. auf dem Gewerbegebäude), ausgenutzt werden. Der Flächennachweis kann mit dem Gutachtenverfahren nicht abgeschlossen werden, sondern muss phasengerecht bearbeitet werden.

Die Schulanlage hat genügend Freiraum, um die benötigten Flächen für die Pausen der Schüler*innen beim Maximalausbau auf dem eigenen Areal sicherzustellen.

5.2 Sozialraum

Die nachfolgenden Empfehlungen und Massnahmen zur sozialräumlichen Einbettung, zu den Nutzungsstrukturen sowie zum Wohnungsangebot wenden sich an den weiteren Planungsprozess unter Berücksichtigung einer notwendigen sozialräumlichen und sozialplanerischen Entwicklungsperspektive für das Areal, das umliegende Quartier und die Prozessqualitäten. Sie sind als integrierter Bestandteil des weiteren Planungsprozesses zu verstehen und sollen in Bezug gesetzt werden zu allen anderen Planungsgegenständen und -phasen (wie Städtebau, Mobilität, Schulraumplanung, Aussenraum usw.).

Sozialräumliche Einbettung und Nutzungsempfehlungen

Für die zukünftige Nutzung des Areals Höhe ist eine differenzierte Betrachtung zwischen (quartier)öffentlichen, (haus)gemeinschaftlichen und privaten/gewerblichen Räumen sowie deren Kombinierbarkeit im Tagesablauf, insbesondere durch kleinteilige und differenzierte Nutzungen, notwendig. Wie bereits aus der Studie zur Partizipation klar hervorgegangen ist, werden vonseiten der Vertreterinnen und Vertreter des Quartiers vor allem qualitativ passende, hochwertige, alltagstaugliche, kleinteilig gestaltete Begegnungsräume in den Innen- und Aussenräumen erwartet, die von vielfältigen Gruppen (generationenübergreifend) genutzt werden können (vgl. HSLU 2019). Diese Empfehlungen decken sich mit den Ergebnissen des Gutachtengremiums insbesondere zur kleinteiligen (Um-)Nutzung der Riegelbauten auf dem Areal. Darüber hinaus ist die zukünftige konkrete Nutzung der öffentlichen und (haus)gemeinschaftlichen Räume eng an die Frage nach den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern geknüpft und soll sich an deren Bedürfnissen orientieren.

Qualitäten der Aussenräume und Empfehlungen für die Erdgeschossnutzungen

Die Qualitäten der Aussenräume sollen auf eine eindeutig inklusive Nutzung und Gestaltung abzielen (sichtbar, barrierefrei, sicher, alltagstauglich und leicht erreichbar). Die Erdgeschossnutzungen sollen veränderbar sein und sich den Bedürfnissen der Quartierbewohnerschaft anpassen können wie beispielsweise ein Quartiertreffpunkt, ein Café/Restaurationsbetrieb, Begegnungsmöglichkeiten ohne Konsumzwang oder ein Gewerberaum. Den Erdgeschossen kommt eine wichtige Bedeutung als Kristallisations-, Begegnungs- und Ankunftsort zu, der sowohl für die zukünftige Bewohnerschaft als auch für das gesamte Quartier eine wichtige Funktion besitzen wird. Die Höhe als Schnittstelle zwischen verschiedenen Quartierteilen und den beiden Schulhäusern Höhe und Schwabgut bietet grosses Potenzial als öffentlicher Begegnungsraum, der

sich in besonderer Weise als Begegnungsort zwischen Schülerinnen und Schülern, Eltern/Grosseltern wie auch in seiner gewünschten kleinteiligen und differenzierten Nutzung an alle Gruppen aus dem Quartier richtet.

Empfohlen wird, das bisher als Jugendzentrum genutzte ehemalige Restaurant Höhe (Gotenstrasse 23) als gemeinnütziges Angebot dauerhaft zu erhalten und einen zusätzlichen Quartiertreff an zentraler und von der Kreuzung einsehbarer Stelle z.B. in den Riegelbauten im Erdgeschoss vorzusehen. Es wird empfohlen, den Auftrag für den Betrieb frühzeitig an eine soziale Institution (z.B. mit geschützten Arbeitsplätzen) zu vergeben, sodass soziokulturell animierte, gemeinnützige, gemeinschaftliche und ggf. auch temporäre Nutzungen gewährleistet werden und sozialräumlich eingebettet sind. Die Angebote sollen dem ganzen Quartier offenstehen. Ein Schwerpunkt kann in einem gemeinnützigem Angebot für Schülerinnen und Schüler, Kinder und Jugendliche und entsprechend auch als ausserschulisches Angebot für Eltern, Grosseltern und Familien liegen. Es ist zu prüfen, ob ein Gewerberaum im preisgünstigen Segment angeboten werden kann, um somit auch den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden im Stadtteil entgegenzukommen (vgl. HSLU 2019).

Empfehlungen zum Wohnungsangebot: Wohnungsmix und ergänzende, sozial verantwortungsvolle Wohnraumversorgung

Zentral ist die Frage, wer im Areal Höhe zukünftig wohnen wird, welches Wohnungsangebot umgesetzt werden kann und welche Gebäudetypologie sich dafür am besten eignet. Aus sozialraumplanerischer Sicht wird empfohlen, die Frage nach dem Wohnraumangebot bezüglich Wohnungsmix und Wohnungstypologien vorab zu definieren und die sich anschliessende Planung und Gestaltung auch der (halb-)öffentlichen Aussenräume, Erdgeschossnutzungen sowie auch die konkrete Umsetzung in der Architektur daran auszurichten.

Gemäss dem Zweck des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern gilt es, ein zum Stadtteil ergänzendes und sozial verantwortungsvolles Wohnungsangebot zu schaffen. Grundsätzlich wird ein Wohnungsmix zugunsten vielfältiger Bewohnergruppen empfohlen mit einem besonderen Fokus auf grosse Familienwohnungen (4.5-Zimmer +) und kleine Wohnungen (Alterswohnen und Wohnen für junge Berufstätige oder Auszubildende).

Aus den Resultaten der Partizipation und der Einschätzung der Fachstelle Sozialplanung geht eindeutig hervor, dass insbesondere grosse Familienwohnungen bzw. auch WG-taugliche Grosswohnungen im preisgünstigen Segment sowie kleine hindernisfreie Wohnungen für Menschen mit Ergänzungsleistungen oder für junge Berufstätige/Auszubildende im Stadtteil VI benötigt werden. Zu prüfen gilt auch ein definierter Anteil an neuen Wohnformen, z.B. Cluster-Wohnungen (generationengemischt) oder Nest-Wohnungen für Alleinerziehende/ getrenntlebende Eltern mit Kindern.

5.2.1 Sozialraumplanerische Empfehlungen für den weiteren Planungsprozess

Neben den gesetzlich verankerten Mitwirkungsmöglichkeiten wird für die sich anschliessenden Wettbewerbe der frühzeitige Einbezug der Quartierorganisationen (QBB) empfohlen.

Folgende Massnahmen sollen geprüft werden:

- Zusammenarbeit mit sozialen Institutionen zum Betrieb eines quartierbezogenen sozialen Angebots inkl. Prüfen des Synergiepotenzials zu gemeinschaftlichen Treffmöglichkeiten für alle (frühzeitige Ausschreibung und Berücksichtigung in Wettbewerben);

- Vorhandensein eines Siedlungscoachs/-betreuers als dauerhafte Anlauf-, Informations- und Kommunikationsstelle, mit Fokus auf Eigeninitiative und Selbstorganisation;
- Einbezug Bürgergemeinde (Stockwerkeigentümer Schwabstrasse) für Planung und Gestaltung der unmittelbar angrenzenden Grünflächen und Aussenräume;
- Möglichkeit für Zwischennutzungen und Mitwirkungsprozesse bei Etappierungen prüfen;
- Mitwirkungsmöglichkeiten für zukünftige Bewohnende bzw. Schülerinnen und Schüler und Lehrpersonen in der Ausschreibung architektonischer, landschaftsplanerischer und sozialplanerischer Wettbewerbe prüfen (allenfalls mit separaten Partizipationsprozessen der verschiedenen Zielgruppen).

5.3 Verkehr / Tramhaltestelle

Im Rahmen der Studie wurden verschiedene Überlegungen und Abklärungen zum Thema Verkehr durchgeführt. Die Erkenntnisse werden hier festgehalten, auch wenn die Umsetzung nicht immer im Rahmen der Entwicklung Bümpliz Höhe erfolgen kann.

Die Entwicklung Bümpliz Höhe erfordert eine angepasste Verkehrssituation. Die neuen Wohn-, Gewerbe- und Schulbauten sowie neue Verbindungen zwischen den Quartieren verändern die Anforderungen. Die angestrebte Temporeduktion auf der Bernstrasse und die Anforderungen an eine hindernisfreie Tramhaltestelle führen zu neuen Rahmenbedingungen für die Verkehrssicherheit und Signalisation. Insbesondere muss die zukünftige Querung der Bernstrasse in den weiteren Planungen verifiziert werden. Das Thema Schulwegsicherheit muss dabei besonders Beachtung finden.

Zusammen mit Bernmobil wurden Abklärungen zur Lage der Tramhaltestelle und der Gleisgeometrie im Strassenraum durchgeführt. Aufgrund des geringen Alters steht die Gleisgeometrie kurz- und mittelfristig nicht zur Disposition. Die Platzverhältnisse im Strassenraum sind für einen direkten Veloweg mit Umfahrungen der Tramhaltestelle mit dem Velo zu knapp. Unter den gegebenen Voraussetzungen der Haltestellengeometrie, dem angestrebten Erhalt von Bestandsbauten (stadtauswärts) und den topographischen Verhältnissen (stadteinwärts) wurden alle diesbezüglichen Lösungsansätze verworfen. Durch zusätzlichen Veloverbindungen zwischen der Bern- und Schwabstrasse kann das Areal neu umfahren werden.

5.4 Hochhaus

Die Hochhausfrage wurde im Gutachtengremium kontrovers diskutiert (siehe auch Kap.4.2). Eine abschliessende Interessensabwägung konnte im Verfahren nicht durchgeführt werden. Die benachbarte Überbauung Schwabgut ist als Gebäudegruppe im Bauinventar aufgeführt. Beide Hochhäuser (Schwabgutstrasse 70 und 72 sowie 76, 78 und 80) sind zudem schützenswerte Bauten und als K-Objekte gelistet. Ob und wie neue Hochhäuser in diesem Kontext umzusetzen sind, sind insbesondere mit der Denkmalpflege und dem regionalen Qualitätsteam für Hochhäuser (Q-Team) im weiteren Prozess zu klären.

5.4.1 SWOT-Analyse

Die untenstehende SWOT-Analyse widerspiegelt aus den Diskussionen verschiedene Argumente zur Hochhausfrage ja/nein an diesem Standort (Aufzählung unvollständig):

Stärken	Schwächen
Höhere Ausnutzung: Mehr Wohn- und Gewerberaum	Höhere Baukosten pro m ² HNF, da nur relativ kleine Grundfläche zur Verfügung steht
Kleiner Fussabdruck: Mehr Aussenraum, Platz für Veloweg	Stärkerer Nutzungsdruck: Aussenraum, Schul- und Sportanlagen
Betonung Zentrumscharakter / Nachbarschaftszentrum	Keine klare eigenständige Setzung möglich (Schwabgut).
Chancen	Risiken
Neuer Abschluss Schwabgut	Politische Akzeptanz eines Hochhauses
Weiterführung «Patchwork-Urbanismus» und Kontrastsituation	Akzeptanz Nachbarschaft: Aussicht, Verschattung und Nähe Schwabgutstrasse 80
Siedlungsverdichtung nach innen: Nutzung der knappen Ressource Boden	Schwächung Ensemblewirkung Schwabgut (schützenswert)
Grösserer Beitrag zur Wohnstrategie Stadt Bern	Konfliktpotenzial mit bestehenden Bauten (räumliche Nähe)

Tabelle 4: SWOT-Analyse zur Hochhausfrage an diesem Standort

5.4.2 Empfehlungen aus sozialräumlicher Perspektive

Die Planung eines Wohnhochhauses erfordert aus der sozialraumplanerischen Perspektive eine wichtige Abwägung von Nutzen und Aufwand und stellt keinen «Selbstläufer» dar, sondern bedarf besonderer soziokultureller und gemeinschaftlicher Angebote sowie architektonische/planerische Vorgaben auf der Ebene Wohnhaus, Wohnumfeld und Quartier. Hier richten sich die Empfehlungen vor allem auf Identifikationsmöglichkeiten und Begegnungsräume sowie auf die Beteiligung/Aneignung der zukünftigen Bewohnerschaft und der Quartieröffentlichkeit.

Das Image eines Hochhauses im Quartier bzw. die Identifikation der Bewohnenden mit einem Hochhaus als «Daheim» sind frühzeitig mitzuberücksichtigen (ggf. angestrebtes Image gezielt planen und aufbauen), um sowohl die „Verbundenheit“ der Bewohnenden auch über das Image des Gebäudes zu stärken als auch Identifikationsorte zu schaffen.

Eine wichtige Bedeutung kommt daher der Nachbarschaft (im Hochhaus) und den differenzierten Begegnungsmöglichkeiten zwischen allen Bewohnenden und mit der weiteren Quartierbevölkerung zu. Auf der Ebene Gebäude sind differenzierte Ankunfts- und Begegnungsmöglichkeiten in halböffentlichen Räumen (Veloräume, Eingang, Treppenhäuser / Lift, Waschräume, Gemeinschaftsraum, Aussenräume in unmittelbarer Wohnumgebung), vertikale Nachbarschaften (stockwerkübergreifende Begegnungsmöglichkeiten) sowie horizontale Nachbarschaften (auf Stockwerkebene) im Wettbewerb sorgfältig vorzugeben (Finanzierbarkeit) und zu planen (Anzahl und gemeinschaftliche Qualitäten).

Zum Aufbau von Identität und Zusammenleben sind insbesondere frühzeitige Informationen zum Projekt und Beteiligungsmöglichkeiten für die neuen Bewohnenden und das bestehende Quartier notwendig. Empfohlen wird bereits vor dem Bezug des Wohnhauses ein Informations- und Beteiligungsangebot sowie mit Einzug der zukünftigen Bewohnerschaft der Einsatz eines Siedlungscoachs, eines Siedlungskümmers oder eine Anlaufstelle zum Aufbau tragfähiger Nachbarschaften, welche dauerhaft im Areal tätig sein soll und möglichst viel Selbstorganisation fördert.

5.4.3 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit eines Hochhauses konnte erst auf Stufe Städtebau betrachtet werden. Eine vertiefte Prüfung ist erst mit der Projektausarbeitung möglich. Zwei Rahmenbedingungen konnten in der Studie untersucht werden: die Gebäudehöhe und die mögliche Grundfläche.

Ab einer Gebäudehöhe von 30 Meter müssen die Auflagen für den Bau eines Hochhauses eingehalten werden. Die strengeren Auflagen erhöhen die Baukosten pro m² HNF. Falls eine Hochhauslösung ein höheres Nutzungsmass zulässt, steigen neben den Kosten auch die Erträge (Miet- oder Baurechtzins). Ab welcher Höhe die positiven Effekte überwiegen kann erst im Projekt abschliessend beurteilt werden. Lösungen knapp über 30 Meter sind wegen den Sprungkosten aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll. Das Gutachtengremium hat Hochhauslösungen zwischen 30 und 40 Meter neben städtebaulichen folglich auch aus wirtschaftlichen Überlegungen verworfen.

Die zweite wichtige Rahmenbedingung ist die Grundfläche. Für die Ausarbeitung des anschließenden Projekts ist es wichtig, dass ein Spielraum für die Optimierung des Grundrisses besteht. Dies ermöglicht es den Planenden aufgrund der Bestellung das Verhältnis HNF/GF mit unterschiedlichen Lösungsvorschlägen zu optimieren. Für eine wirtschaftliche Erstellung eines Hochhauses wird gemäss einer Einschätzung von Immobilien Stadt Bern eine Grundfläche zwischen 500 und 900 m² angenommen. Bei einer geringeren Grundfläche steigt der Fassadenanteil stark an und bei einer Grundfläche über 900 m² ist aufgrund der Brandschutznormen ein zusätzliches Treppenhaus notwendig.

Mit ca. 55 Meter Gebäudehöhe und einer Grundfläche von 665 m² weist das geprüfte Szenario gute Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Realisierung eines Hochhauses auf. Der Baubereich wurde in diesem Szenario noch nicht ausgereizt, so dass die Gebäudeform- und -setzung etwas Spielraum aufweist. Insgesamt erlauben die Rahmenbedingungen verschiedene Möglichkeiten, wie ein Hochhaus organisiert wird. In einem Projektwettbewerb sind dadurch verschiedene Lösungsvorschläge möglich. Dies ist aus Sicht der Wirtschaftlichkeit vorteilhaft.

5.4.4 Schattenwurf

Sämtliche ausgearbeiteten Varianten des Teams wurden durch Geoinformation Stadt Bern bezüglich des Schattenwurfes überprüft. Im 3D-Modell wurde berechnet, ob Art. 22 Absatz 3 der Bauverordnung des Kantons Bern (Schattenwurf) eingehalten wurde. Die Varianten führen zu keiner übermässigen Beschattung der benachbarten Wohngebäude. In manchen Varianten gab es minimale Überschreitungen, welche auf Stufe Projekt noch angepasst werden können. Folglich kann auf eine Ausnahme nach Absatz 4 (zentrale Lage mit städtebaulicher Begründung) verzichtet werden.

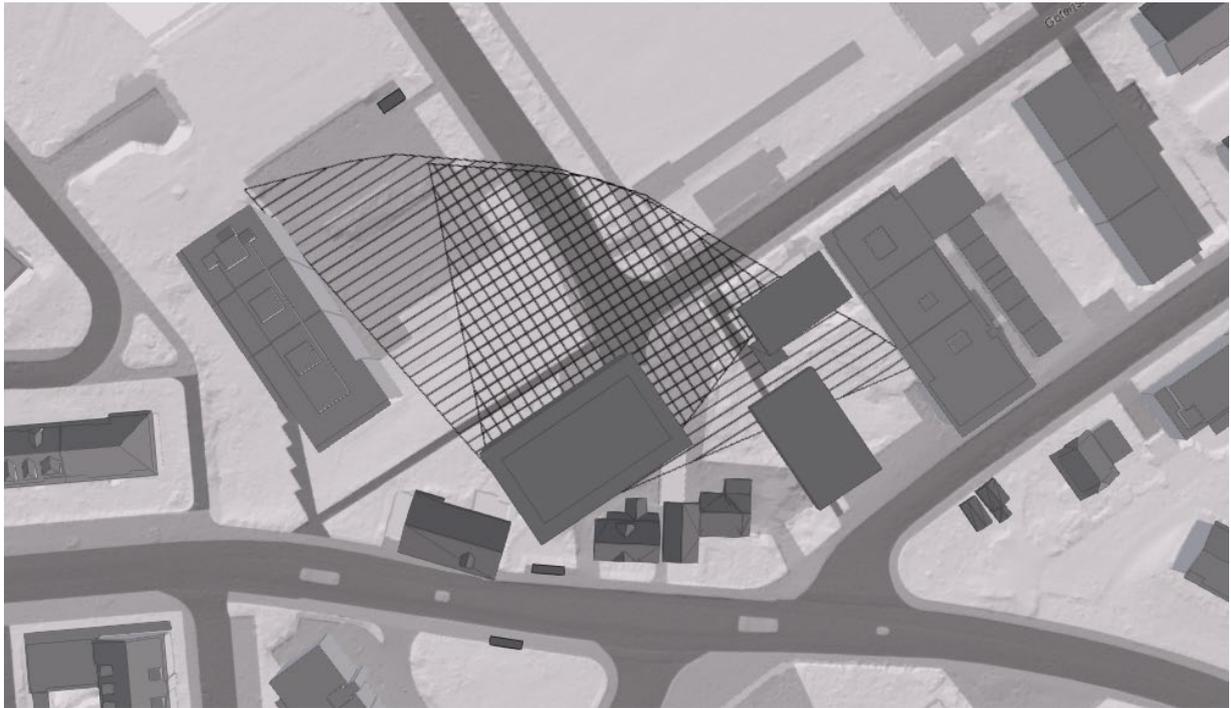


Abbildung 16: Schattendiagramm in 3D Modell; Szenario 2 (55 Meter)

6 Prüfthemen

Im Rahmen des Gutachtenverfahrens wurden verschiedene Themen identifiziert, die sich für weitere Projektschritte als kritischer Pfad zeigen und einer weiteren Klärung bedürfen. Aus Sicht des Gutachtengremiums sind die folgenden Punkte phasengerecht zu vertiefen, um die notwendige Planungssicherheit für kommende Planungsinstrumente und Projektwettbewerbe zu schaffen.

Das Gremium erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Prüfthemen.

6.1 Bestandsgebäude

- Der Teilerhalt der Bestandsgebäude auf dem Teilperimeter 1 «Bernstrasse – Wohnen und Gewerbe» muss im Nachgang des Verfahrens im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit überprüft werden. Neben der Zustandsanalyse der Bauten muss auch die Nähe zur zukünftigen Baugrube (Statik) untersucht werden.
- Der Teilerhalt der Schulgebäude auf dem Teilperimeter 2 «Volksschule Höhe – Schule» sowie der Weiterbestand der Maueranlage muss vor oder mit dem Projektwettbewerb überprüft werden.

6.2 Freiraum

- Die Auslagerung der grösseren Spielfläche von Teilperimeter 1 muss in einem nächsten Schritt sichergestellt werden. Die Vor- und Nachteile der verschiedenen Optionen sowie die Verfügbarkeit müssen mit den entsprechenden Grundeigentümer*innen und dem Stadtplanungsamt verbindlich geklärt werden. Der Wohnungsspiegel hängt direkt mit der Sicherung der grösseren Spielfläche zusammen.
- Im Teilperimeter 1 besteht Platzbedarf für Verkehrsflächen, die im Konflikt mit dem Ziel von 15% naturnahen Flächen gemäss dem städtischen Biodiversitätskonzept stehen. In der nächsten Phase ist zu prüfen, wie dieser Wert von 15% erreicht werden kann oder ob mit anderen Lösungsansätzen (z.B. Aufwertungsmassnahmen oder Perimetererweiterung) einen entsprechenden Beitrag zur Stärkung der Biodiversität geleistet werden kann.

6.3 Denkmalpflege

- Die baulichen Massnahmen in Teilperimeter 1 stehen in direkter Nachbarschaft zum Schutzobjekt Schwabgut und sind mit der Denkmalpflege abzusprechen. Da der Schutzstatus des Schwabguts erhöht wurde, müssen die Rahmenbedingungen für Neubauten gemeinsam geklärt werden. Dies betrifft insbesondere auch das Szenario mit einem Hochhaus auf dem Areal Bernstrasse.

6.4 Hochhaus

- Mit Vorliegen der Rahmenbedingungen der Denkmalpflege muss das Q-Team einbezogen werden, um das Szenario Hochhaus zu diskutieren. Insbesondere muss der städtebauliche Mehrwert einer Hochhauslösung aufgezeigt werden können – stets im Abgleich mit dem wirtschaftlichen Mehrnutzen, welcher der Besteller laufend abzuschätzen hat.

6.5 Benteliweg

- Die zukünftige Nutzung der Parzelle mit den Kindergärten muss mit der städtischen Schulraumplanung koordiniert werden.

7 Genehmigung

Das Gutachtengremium hat den vorliegenden Schlussbericht der städtebaulichen Studie im Gutachtenverfahren genehmigt.

Bern, 25. August 2022

Sachgutachter

Immobilien Stadt Bern, Stefan Christ

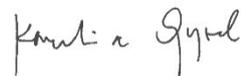


Hochbau Stadt Bern, Heinrich Sauter



Fachgutachterinnen und Fachgutachter

Städtebau / Architektur, Kornelia Gysel
(Vorsitz)



Stadtplanungsamt, Thilo Jennewein



Städtebau / Architektur, Katrin Jaggi



Landschaftsarchitektur, Tina Kneubühler



Fachstelle Sozialplanung, Isabel Marty



8 Anhang

Legende städtetechnischer Rahmenplan

bestimmende Freiräume
und Durchwegungen

Kante
Tramhaltestelle

öffentliche
Platzbildung/
Freihaltebereich

Anknüpfung über
Achse Schwabgut
Richtung Bümpliz Nord

Wichtige Achsen
und Wegverbindungen

Alibauten
Bearbeitungsperimeter

Erhalt: Riegelbauten gem.
(Strukturenhalt)
WS Verfahren, Parz. Nord und
Altbau Schule Höhe Parz. Süd

Freihaltebereich
Schulareal

Aufenthalt Aussenraum
Sportplätze

Spielplatz und
Sportanlage

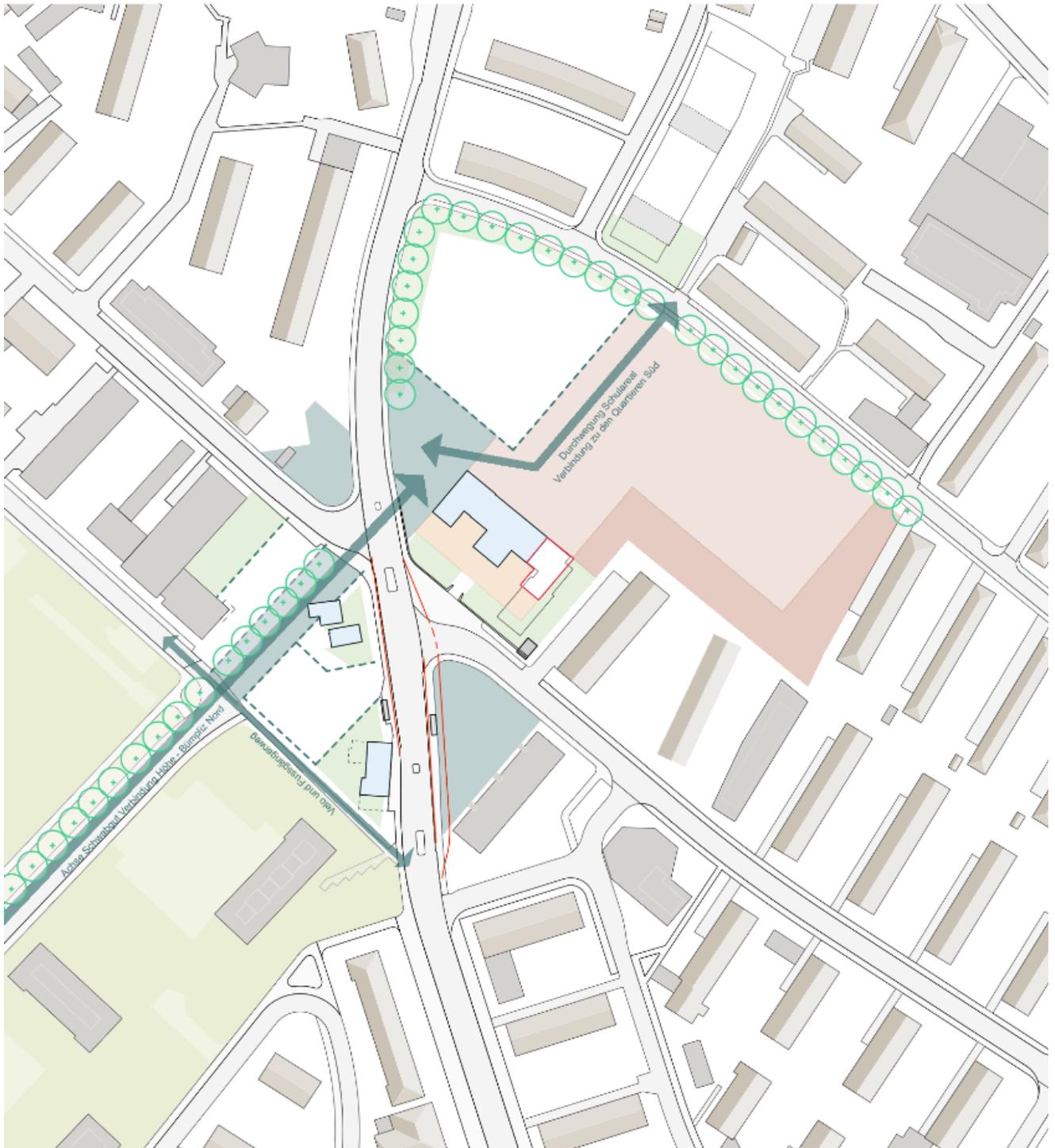
Bestand

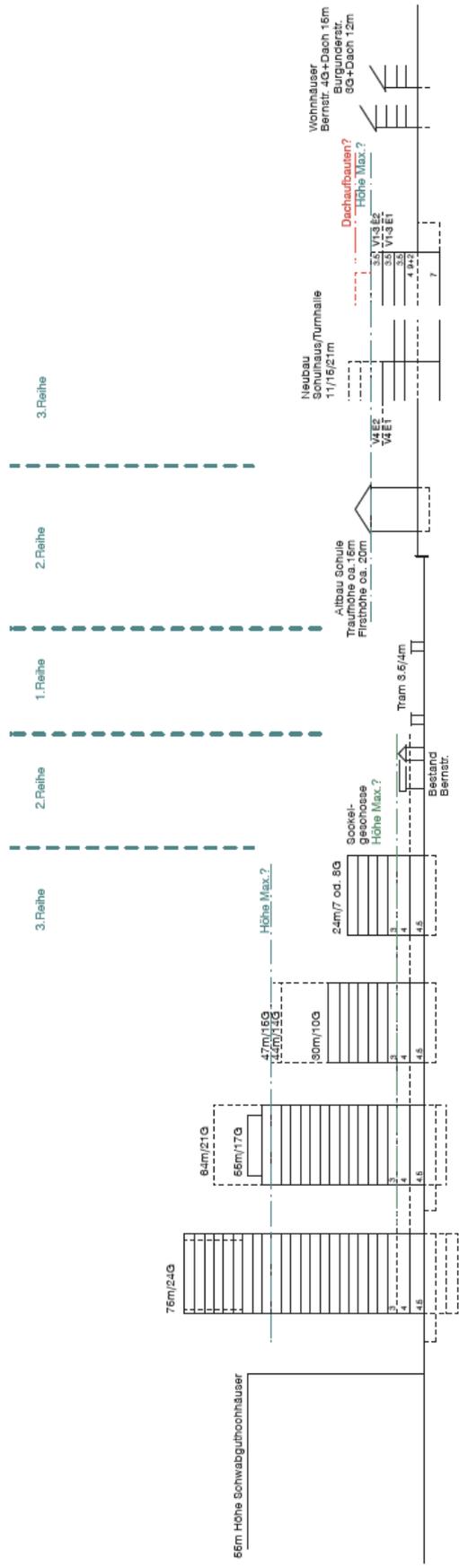
Aussenräume
Ueberbauung und
Schule Schwabgut

Mitlenbezug/Prüfung
geforderte Aussenflächen
Aufenthalt und Spiel
Vernetzung Aussenraum mit Areal
Bearbeitungsperimeter

Grüne Ränder

Baumsaum- / Achsen
Ruderalflächen, naturnahe
Beläge





9 Beilagen

- 1. Programm Gutachtenverfahren, genehmigt am 12. Mai 2021**
- 2. Abschlussdokumentation Bearbeitungsteam, 10. Juni 2022**

10 Weiterführende Projektdokumentation

1. Projektdokumentation

- Dokumentation Workshop 01, 10. September 2021
- Dokumentation Workshop 02, 04. November 2021
- Dokumentation Workshop 03, 09. Dezember 2021
- Aktennotiz: Startanlass, Workshop 1 - 3

2. Dossier Partizipation

- Sozialräumliche Stadtteil- und Quartieranalyse, HSLU, November 2018
- Partizipationsbericht, HSLU, Oktober 2019

3. Dossier bestehende Studien

- Entwicklungsstudie, Büro B, April 2015
- Machbarkeitsstudie, Atelier 5, März 2018