



Stadt Bern
Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern



Arealentwicklung Mädergut

Schlussbericht

Städtebauliche Studie im Gutachterverfahren

Herausgeberin: Immobilien Stadt Bern, Bundesgasse 33, 3011 Bern • **Bearbeitung:** Jonas Gurtner, Entwicklung und Recht, +41 31 321 65 38, jonas.gurtner@bern.ch, • **Bern, 31. Mai 2021**

Impressum

Dokument: Finale Version | Bern, 31.05.2021

Auftraggeber/in: Direktion für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern
Immobilien Stadt Bern
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
Entwicklung und Recht
Bundesgasse 33
3011 Bern

E-Mail: immobilien@bern.ch

Verfasser/innen: Immobilien Stadt Bern, Entwicklung und Recht, Bundesgasse 33, 3011 Bern
Camponovo Baumgartner Architekten bsa sia, Geroldstrasse 31, 8005 Zürich

Titelbild: vistadoc gmbh, Schlüchtern 4, 3150 Schwarzenburg

Fotos/Pläne: Gemäss Abbildungsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage / Auftrag	5
1.2	Ziele Grundeigentümerinnen	5
1.3	Vorgehen	5
1.4	Auftrag und Zielsetzung der städtebaulichen Studie	5
1.5	Das Mädergutareal	6
1.6	Übergeordnete Ziele und Rahmenbedingungen	9
2	Organisation städtebauliche Studie	10
2.1	Programm	10
2.2	Leitfragen / Aufgabenstellung	10
2.3	Gutachterverfahren	11
2.4	Akteurinnen und Akteure	12
2.5	Ablauf	13
3	Durchführung städtebauliche Studie	14
3.1	Methodik	14
3.2	Ortsanalyse	14
3.3	Weitere Abklärungen	17
4	Variantenentwicklung	18
4.1	Szenarien Stufe I	18
4.2	Bebauungsvarianten Stufe II	22
4.3	Synthesevariante	37
5	Erkenntnisse der städtebaulichen Studie	44
6	Gesamtbeurteilung	50
7	Empfehlungen	52
8	Reflektion / Genehmigung Schlussbericht	53
8.1	Reflektion zum Verfahren und Dank	53
8.2	Genehmigung Schlussbericht	53
9	Beilagen	54

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage / Auftrag

Die Stadt Bern beabsichtigt, das sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds), des Gfeller-Fonds sowie weiterer Eigentümer befindliche Mädergutareal (Stadtteil VI Bümpliz-Oberbottigen) weiterzuentwickeln und zu verdichten. Zu diesem Zweck beauftragte die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik im November 2019 Immobilien Stadt Bern (ISB) mit der Durchführung einer städtebaulichen Studie.

Ausgehend von den Ergebnissen der städtebaulichen Studie sowie weiterer Grundlagen erarbeitet Immobilien Stadt Bern anschliessend eine Areal- und Nutzungsstrategie für das Mädergutareal. Diese dient der Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen zur Entwicklung des Areals.

1.2 Ziele Grundeigentümerinnen

Mit der Entwicklung des Mädergutareals beabsichtigt der Fonds als Grundeigentümer das teilweise unternutzte Areal der Wohnnutzung zuzuführen und das vorhandene Potential auszuerschöpfen. Mit der Schaffung zusätzlicher Wohnangebote trägt der Fonds zur Erfüllung von wohnbaupolitischen Legislaturzielen des Gemeinderats, den Zielen der städtischen Wohnstrategie sowie den strategischen Zielen des Fonds bei.

Der Gfeller-Fonds beabsichtigt als Grundeigentümer seinerseits eine rasche wirtschaftlich und sozial attraktive Neubebauung seiner Parzelle. Um langfristig Erträge für die Stiftung zu sichern, soll dazu die Parzelle dereinst im Baurecht abgegeben werden. Die erzielten Baurechtseinnahmen sollen entsprechend dem Stiftungszweck zur Unterstützung von schulischen Anliegen sowie Förderangeboten für Schülerinnen und Schüler verwendet werden.

1.3 Vorgehen

Die Erarbeitung der städtebaulichen Studie erfolgte in einem Gutachterverfahren. Die Studie wurde durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Team in Zusammenarbeit mit einem Gremium aus stadtinternen und externen Fachexpertinnen und -experten erarbeitet (siehe Kap. 2 Organisation städtebauliche Studie).

1.4 Auftrag und Zielsetzung der städtebaulichen Studie

Ziel der städtebaulichen Studie war die Ausarbeitung und Prüfung verschiedener städtebaulicher Varianten zur zukünftigen Entwicklung des Areals. Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse des 2020 durchgeführten Verfahrens.

1.5 Das Mädergutareal

1.5.1 Perimeter

Das im Rahmen der städtebaulichen Studie untersuchte Areal Mädergut befindet sich im Stadtteil VI Bümpliz - Oberbottigen am westlichen Rand der Stadt Bern. Das untersuchte Gebiet umfasst eine Fläche von rund 38'500 m². Begrenzt wird der Perimeter im Norden durch die Bottigenstrasse, im Osten durch die Kleefeldstrasse, im Süden durch die Mädergutstrasse und im Westen durch den Rehhaghölzliwald. Ebenfalls zum untersuchten Perimeter gehören der Statthalterplatz und zwei östlich daran angrenzende Parzellen sowie Teile der das Areal umgebenden Strassenparzellen und der Tramwendeschleife (vgl. Abbildung 1).



Abb. 1: Perimeter städtebauliche Studie Mädergut

Im nördlichen Teil des Perimeters befinden sich zwei ab 1919 erbaute Gebäudegruppen. Zum einen die dem Strassenverlauf der Bottigenstrasse folgenden Mehrfamilienhäuser Bottigenstrasse 47 - 71, zum anderen die Reiheneinfamilienhäuser Brunnackerstrasse 9 - 43. Im zentralen südlichen Teil stehen zwei Baracken aus den 1980er Jahren, welche aktuell für soziale und soziokulturelle Nutzungen verwendet werden, rund 20 Familiengärten sowie der Kinderspielplatz Brunnacker. Angrenzend an den Rehhaghölzliwald finden sich im westlichen Teil des Areals der Werkhof einer Dachdeckerei sowie der Quartierplatz «Italiener». Im Osten des Perimeters befinden sich zwei kürzlich sanierte Mehrfamilienhäuser sowie zwei Kindertagesstätten.

Nördlich der Bottigenstrasse befindet sich das Quartier Winterhalde mit den Entwicklungsgebieten Winterhalde und Kirchacker, im Süden grenzt der Perimeter an das Quartier Kleefeld.

1.5.2 Eckwerte

Stadtkreis	VI	
Parzellen-Nummern	245, 310, 499, 578, 624, 730, 1550, 1741, 1742, 1743, 2885, 3006, 4130, 4171	
Fläche Bearbeitungsperimeter	ca. 56'000 m²	
Fläche Bauparzellen	38'573 m²	
Fläche Bauparzellen Private	1'595 m²	
Fläche Strassenparzellen	ca. 17'427 m²	
Geschossflächen oberirdisch	(GFZo aktuell ca. = 0.5)	ca. 19'944 m²
Nutzungszone	Wohnzone (W) / Verkehrsanlagen	
Bauklasse	Bauklasse 2 und Bauklasse E	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	
Denkmalpflege/ISOS	Bottigenstrasse. 47 - 71	beachtenswert/A
	Brünnackerstrasse 9 - 43	beachtenswert/A
	Statthalterstrasse 10	beachtenswert

Tab. 1: Kennzahlen Mädergutareal

1.5.3 Eigentumssituation

Die Parzellen innerhalb des untersuchten Perimeters befinden sich grösstenteils im Besitz der Einwohnergemeinde Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Verwaltungsvermögen, Tiefbauamt der Stadt Bern) sowie des Gfeller-Fonds. Die Parzellen 6/4310, 6/3007 und 6/1550 sind in Privateigentum und werden im Rahmen der Studie ebenfalls mitbetrachtet.



Abb. 2: Eigentumssituation

Parzelle.-Nr.	Adresse	Nutzung	Eigentümerin
6/730	Mädergutstrasse 62, 64	Gärten, div. Nutzungen	Gfeller-Fonds
6/245	Bottigenstrasse 101	Nord: Gewerbe (unselbst. BR) Süd: Quartiersspielplatz	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
6/310	Bottigenstrasse 67 - 71 Brünnackerstrasse 9 - 43	Wohnen Wohnen	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
6/578	Kleefeldstrasse 2 - 12	Wohnen	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
6/1741	Bottigenstrasse 47 - 57	Wohnen	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
6/1742	Bottigenstrasse 59 - 65	Wohnen	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
6/4171	Mädergutstrasse	Garten	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
6/499	Statthalterstrasse	Tagesstätte	Verwaltungsvermögen
6/624	Freieckweg 2, 2a	Tagesstätte	Verwaltungsvermögen
6/2885	Statthalterstrasse 10	Kindertagesstätte	Verwaltungsvermögen
6/1743	Bottigen-/Statthalterstrasse	Platz	Verwaltungsvermögen
6/1550	Bottigenstrasse 85	Wohnen	Private
6/3006	Bottigenstrasse 87	Wohnen	Private
6/4130	Bottigenstrasse	Garten zu 6/3006	Private

Tab. 2: Parzellen innerhalb des Perimeters

1.6 Übergeordnete Ziele und Rahmenbedingungen

In den Legislaturrichtlinien 2017- 2020, der Wohnstrategie der Stadt Bern (2018), der Strategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik sowie im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) werden die übergeordneten Strategien, Ziele und Massnahmen der Stadt Bern in den Bereichen Wohnraum- und Stadtentwicklung zusammenfassend dargestellt. Die Arealentwicklung Mädergut orientiert sich an den genannten Strategien und berücksichtigt die formulierten Ziele und Massnahmen bei der Erarbeitung der Areal- und Nutzungsstrategie.

Bei der Entwicklung des Mädergutareals sind zudem übergeordnete/rechtliche Rahmenbedingungen der Stadt Bern, der Region sowie des Kantons Bern, welche in Richtplänen, Nutzungszonenplänen, Konzepten und weiterführenden Leitfäden festgehalten sind, zu berücksichtigen.

2 Organisation städtebauliche Studie

2.1 Programm

Als Grundlage zur Erarbeitung der städtebaulichen Studie dient das gemeinsam mit dem Gutachtergremium und städtischen Ämtern erarbeitete Programm vom 8. Januar 2020. Das Programm definiert Ziele, Leitfragen und Aufgabenstellung, bezeichnet die zu berücksichtigenden Grundlagen und beschreibt Ablauf und Organisation der städtebaulichen Studie.

2.2 Leitfragen / Aufgabenstellung

Das Ziel der Studie besteht in der Ausarbeitung verschiedener in sich konsistenter, städtebaulicher Entwicklungsvarianten zur Prüfung und Darstellung der qualitativen und quantitativen Potentiale des Areals. Bei der Entwicklung der Varianten sollen die Themenfelder Städtebau, Sozialraum, Aussenraum/Freiraum, Mobilität sowie Umwelt und Ökonomie integral betrachtet und Aussagen zu spezifischen Fragestellungen in diesen Themenfeldern erarbeitet werden:

Städtebau

- Verträgliches Nutzungsmass / Dichte
- Höhenentwicklung
- Körnung der Bebauung
- Umgang mit Bestandesbauten
- Verknüpfung mit Umgebung
- Etappierung / Ablauf Transformation

Aussenraum / Freiraum

- Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten
- Strukturierung des Freiraums
- Vernetzung der Freiräume
- Umgang mit bestehenden Strukturen
- Beitrag an Stadtklima und Biodiversität

Sozialraum

- Nutzungen und soziale Infrastruktur
- Verortung Basisstufe
- Aneignungsmöglichkeiten im Aussenraum

Mobilität

- Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr
- Erschliessung MIV
- Verbreiterung Bottigenstrasse um 3 Meter

- Wirtschaftlichkeit der einzelnen Varianten
- Berücksichtigung Ziele 2000-Watt-Gesellschaft

Eine detaillierte Zusammenstellung der erwarteten Aussagen zu den einzelnen Themenfeldern findet sich im Programm zur städtebaulichen Studie (Beilage B4).

Für die Diskussion der erarbeiteten Varianten werden im Programm die folgenden Leitfragen formuliert:

1. Wie ist die räumliche Perspektive des Ortes und die Anordnung der Nutzungs- und Anforderungsprofile?
2. Welches Mass der Nutzung wird als verträglich erachtet?
3. Wer lebt/arbeitet wie in diesem neuen Quartier? Welcher Mehrwert entsteht durch das städtebauliche Gesamtkonzept für BewohnerInnen, NutzerInnen und die GrundeigentümerInnen?
4. Wie ist die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Vorschläge?
5. Wie ist die sozialräumliche Strukturierung des Freiraumes?
6. Ist die Typologie von Wegen, Strassen und Freiräumen attraktiv und mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept abgestimmt?
7. Wie ist die langfristige Verwebung im bestehenden Kontext (Siedlung Kleefeld, Bottigenstrasse, Quartier Winterhalde) sichergestellt?
8. Wie lässt sich die angestrebte Verdichtung zeitlich umsetzen (Zeitachse/Ablauf/Etappierung)?
9. Wie werden die für die vorliegende Projektphase relevanten Kriterien für 2000-Watt-Areale in Transformation berücksichtigt?

2.3 Gutachterverfahren

Die Erarbeitung der städtebaulichen Studie erfolgte in Form eines Gutachterverfahrens. Ein Planungsteam war mit der Erarbeitung unterschiedlicher städtebaulicher Entwicklungsvarianten gemäss der formulierten Aufgabenstellung beauftragt. Im Rahmen von Workshops präsentierte das Planungsteam einem interdisziplinären Gutachtergremium die erarbeiteten Vorschläge. Dieses bewertete und diskutierte gemeinsam mit dem Planungsteam die Varianten und beauftragte anhand der Diskussionsergebnisse das Team mit deren Weiterbearbeitung. Im Rahmen von drei gemeinsamen Workshops wurden die Lösungsvorschläge des Planungsteams im Dialog mit dem Gutachtergremium sukzessive verfeinert und vertieft.

Die Koordination und Auswertung des Verfahrens erfolgte durch die Auftraggeberin Immobilien Stadt Bern in Zusammenarbeit mit dem Vorsitzenden des Gutachtergremiums. Dieser übernahm zugleich die inhaltliche Moderation der Workshops.

2.4 Akteurinnen und Akteure

Auftraggeberin / Eigentümerin

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern
Immobilien Stadt Bern
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
Entwicklung und Recht
Bundesgasse 33
3011 Bern

Planungsteam (Auftragnehmerin)

Camponovo Baumgartner

Architekten bsa sia (Federführung)

Luca Camponovo
Geroldstrasse 31
8005 Zürich

Extra Landschaftsarchitekten AG

Tina Kneubühler
Schönburgstrasse 53
3013 Bern

Kontextplan AG

Eva Gerber
Seestrasse 41a
8002 Zürich

Gutachtergremium (GUG)

Externe Fachexpertinnen und -experten:

Vertretung	Firma	Bereich
Christopher Berger	Büro B Architekten AG, Bern	Städtebau/Architektur, Vorsitz GUG/Modera- tion
Kornelia Gysel	Futurafrosch Architektur und Raumentwick- lung GmbH, Zürich	Städtebau/Architektur
Barbara Neff	Neff Neumann Architekten AG, Zürich	Städtebau/Architektur
Daniel Baur	BRYUM GmbH, Basel	Aussenraum/Freiraum
Dr. Matthias Drilling	Hochschule für Soziale Arbeit FHNW, Ba- sel	Sozialraum/Städtebau
Werner Abplanalp	2ap Abplanalp Affolter Partner GmbH, Bern	Kostenplaner
Marsilio Passaglia	PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich	Experte 2000 Watt

Stadtinterne Fachexpertinnen und -experten:

Vertretung	Direktion	Abteilung	Bereich
Stefan Christ	Stadt Bern, FPI	Immobilien Stadt Bern	Entwicklung + Recht
Dr. Isabel Marty	Stadt Bern, BSS	Generalsekretariat	Sozialplanung
Thilo Jennewein	Stadt Bern, PRD	Stadtplanungsamt	Planung
Beat Kästli	Stadt Bern, FPI	Immobilien Stadt Bern	Entwicklung + Recht
Jonas Gurtner	Stadt Bern, FPI	Immobilien Stadt Bern	Entwicklung + Recht
Stephan Moser	Stadt Bern, TVS	Verkehrsplanung	Mobilität
Philippe Wigger	Stadt Bern, PRD	Stadtplanungsamt	Wohnbauförderung
Dominik Schetter	Stadt Bern, PRD	Stadtplanungsamt	Freiraumplanung
Rachel Piccard	Stadtteil VI	Quartierkommission Bümpliz-Behlehem QBB	

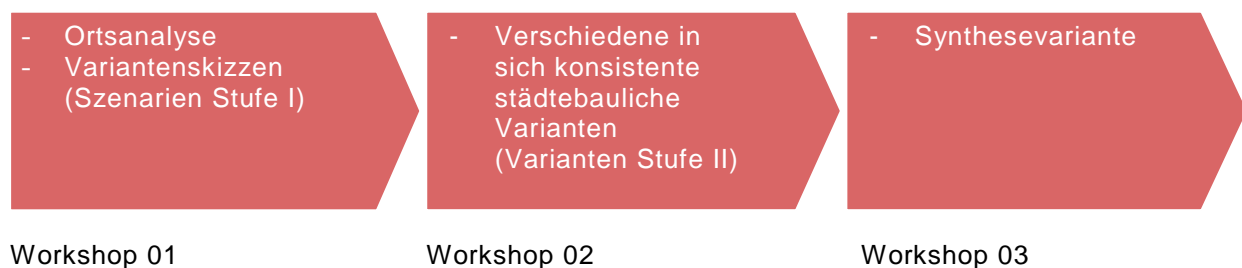
2.5 Ablauf

Startveranstaltung / Begehung	22. Januar 2020
Workshop 01 (Ortsanalyse, Variantenskizzen)	10. März 2020
Workshop 02 (Vertiefung städtebauliche Varianten)	02. Juli 2020
Workshop 03 (Synthesevariante, Empfehlungen GUG)	09. November 2020
Genehmigung Schlussbericht GUG	Mai 2021

3 Durchführung städtebauliche Studie

3.1 Methodik

In einem ersten Schritt entwickelte das Planungsteam aus der sorgfältigen Analyse von Ort, Umgebung und Bestand heraus vier prinzipielle Lösungsansätze (Szenarien Stufe I). Ausgehend von den differenzierten Rückmeldungen des Gutachtergremiums zu den jeweils erfolgsversprechenden Ansätzen und Schwierigkeiten dieser Lösungsansätze entwarf das Planungsteam für den Workshop 02 sechs unterschiedliche städtebauliche Varianten (Varianten Stufe II). Diese wurden im Rahmen des zweiten Workshops ausführlich diskutiert. Anschliessend erfolgte die Erarbeitung einer Synthesevariante durch das Planungsteam, welche die aus der Diskussion der verschiedenen städtebaulichen Varianten gewonnenen Erkenntnisse zusammenfasste und weiter vertiefte. Im Rahmen des Workshops 03 wurden die Synthesevariante sowie die ihr zugrundeliegenden Annahmen diskutiert und geprüft sowie Festlegungen und Spielräume für die weiteren Verfahrensschritte formuliert.



3.2 Ortsanalyse

3.2.1 Städtebau

Das Mädergutareal befindet sich südlich angrenzend an die Bottigenstrasse, welche vom Zentrum von Bümpliz an dessen westlichen Rand führt (vgl. Abb. 3).

Hinsichtlich der baulichen Typologie unterscheidet sich die Bebauung des Mädergutareals stark von dem nördlich der Bottigenstrasse liegenden Winterhaldequartiers sowie des südlich angrenzenden Kleefelds (vgl. Abb. 4). Auch arealintern findet sich eine heterogene Bebauungsstruktur mit Bestandesgebäuden aus unterschiedlichen Zeiträumen des 20. Jahrhunderts. Den Gebäuden sind verschiedene Aussenräume zugeordnet, die heute teilweise als gemeinschaftliche sowie teilweise als private Gärten und Rasenflächen genutzt werden.

Das Areal lässt sich grob in drei Teilareale mit jeweils unterschiedlichen Lagequalitäten gliedern (vgl. Abb. 5). Aufgrund der Lage im Übergang zwischen zwei unterschiedlichen Strassensystemen, bestehen im mittleren Teil des Areals keine Wegverbindungen in Nord-Süd-Richtung. Ebenfalls besteht keine durchgehende arealinterne Verbindung in Ost-West-Richtung (vgl. Abb. 6). An der Bottigenstrasse finden sich am westlichen wie am östlichen Ende des Mädergutareals

dreieckige Platzstrukturen, welche in erster Linie als Standorte für Verkehrs- und Entsorgungsinfrastrukturen dienen (vgl. Abb. 7).

3.2.2 Frei-/Aussenraum

Neben den Platzräumen am westlichen und östlichen Ende des Areals befinden sich auf dem Areal weitere Freiräume. Im östlichen Teil des Areals - in der Nähe zum Statthalterplatz - befindet sich der sehr gut genutzte Quartierspielplatz Brännacker. Im westlichen Teil des Areals befinden sich Familiengärten sowie der Quartierplatz «Italiener», welche jedoch nicht öffentlich nutzbar sind. Mit dem Rehhaghölzliwald und dem Friedhof Bümpliz bestehen in direkter Nachbarschaft zum Mädergutareal zwei grosse, öffentlich nutzbare Grünräume (vgl. Abb. 8).

3.2.3 Mobilität/Verkehr

Mit der Tramlinie 7 (Haltestellen Bümpliz und Statthalter) wird das Areal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Erschliessung durch den MIV sowie den Fahrradverkehr erfolgt über Bottigenstrasse - Brännackerstrasse sowie die Mädergutstrasse. Zu Fuss lässt sich das Areal nur in den Bereichen Tramwendeschlaufe - Quartierplatz «Italiener» sowie Statthalterplatz - Spielplatz Brännacker in Nord-Süd-Richtung queren. Dazu tragen aktuell auch die Bottigenstrasse und die Mädergutstrasse eher zur Trennung als zur Vernetzung des Mädergutareals mit den nördlich und südlich gelegenen Quartieren Winterhalde und Kleefeld bei.



Abb. 3: Lage zum Zentrum Bümpliz



Abb. 4: Bebauungstypologie



Abb. 5: Teilareale

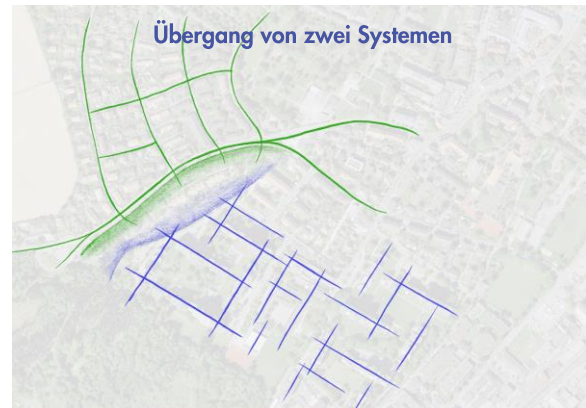


Abb. 6: Wegsysteme



Abb. 7: Plätze an der Bottigenstrasse



Abb. 8: Öffentliche Aussenräume

3.2.4 Rolle und Identität des Mädergutareals

Durch die strassenräumliche Abgrenzung, die unabhängige Entwicklungsgeschichte und die kennzeichnende Bautypologie besitzt das Mädergutareal im Bereich der Bebauung entlang der Bottigenstrasse und der Brännackerstrasse einen eigenen Charakter, welche das Areal von den umgebenden Quartieren abhebt. Gleichzeitig bestehen verschiedene funktionale Beziehungen des Areals zur Umgebung. Auf dem Areal bestehen unterschiedliche Nutzungen (Kindertagesstätten, Spielplatz Brännacker, Familiengärten und Quartierplatz «Italiener»), welche auch von Personen aus der Umgebung genutzt werden und damit Bedeutung über den Arealperimeter hinaus besitzen. Im Zusammenhang mit Nutzungsschwierigkeiten im Zentrum Kleefeld verschieben sich auf das Mädergutareal zudem verschiedene soziokulturelle Nutzungen, welche auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern der umgebenden Siedlungen genutzt werden.

3.2.5 Schnittstellen zu umliegenden Quartieren und Entwicklungen

Wichtige räumliche Schnittstellen zu den umliegenden Quartieren stellen die Bottigenstrasse und die Mädergutstrasse, das Gebiet zwischen dem Quartierplatz «Italiener» und der Tramwendschlaufe, der Statthalterplatz, der Spielplatz Brännacker sowie die Baracke Mädergutstrasse 62 dar.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Mädergutareals bestehen mögliche Abhängigkeiten zu folgenden Gebietsentwicklungen im Umfeld:

- Stadterweiterung West: Das STEK 2016 bezeichnet das westlich an die Bebauung des Winterfeldwegs anschliessende Gebiet zwischen der Bottigenstrasse im Süden und der Eisenbahnlinie im Norden als Potenzialgebiet West für eine zukünftige Stadterweiterung.
- Winterhalde: Im Winterhalde-Quartier, entlang des Winterfeldwegs, bestehen durch den Ablauf verschiedener Baurechte in mittel- bis längerfristiger Perspektive Optionen für Verdichtungen, auch in Zusammenhang mit der Stadterweiterung West.
- Kirchacker: Im Kirchackerquartier, nördlich der Bottigenstrasse bestehen aktuell ebenfalls Verdichtungsabsichten.
- Kleefeld: Aufgrund der komplexen Eigentümerstruktur in der Siedlung Kleefeld bestehen Schwierigkeiten zur baulichen (Weiter-)entwicklung/Aufwertung der südlich des Mädergutareals gelegenen Siedlung Kleefeld. Der Verlauf der weiteren Entwicklung ist offen.

3.3 Weitere Abklärungen

Im Rahmen des Verfahrens wurden durch die Fachexperten ergänzende Grundlagen zu den untersuchten Lösungsansätzen aus der Perspektive der Wirtschaftlichkeit sowie der 2000-Watt-Thematik erarbeitet. Diese dienen dem Gutachtergremium und dem Planungsteam als Grundlagen für die Diskussion und die Weiterbearbeitung.

3.3.1 Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen des Verfahrens erfolgte eine grobe Beurteilung der Kosten der Synthesevariante (vgl. Beilage B2.3).

Vertiefte Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit erfolgen im Rahmen der Areal- und Nutzungsstrategie zu einem späteren Zeitpunkt.

3.3.2 2000-Watt

Im Rahmen der Workshops 02 und 03 erfolgte eine Prüfung der untersuchten Varianten hinsichtlich der für eine zukünftige Zertifizierung eines 2000-Watt-Areals relevanten Kriterien (vgl. Beilagen B2.4 und B3.4). Erkenntnisse aus diesen Grundlagen flossen bei der Weiterbearbeitung der Varianten mit ein.

4 Variantenentwicklung

4.1 Szenarien Stufe I



Abb. 9: V1.1 Der grosse Garten



Abb. 10: V2.1 Blockrand



Abb. 11: V3.1 Wohnen im Park



Abb. 12: V4.1 Das neue Kleefeld

4.1.1 Flächenkennwerte Szenarien Stufe I

		V1.1 Der grosse Garten	V2.1 Blockrand	V3.1 Wohnen im Park	V4.1 Kleefeld
GFo Total	<i>m²</i>	44'165	49'600	47'465	60'000
GFo Neu	<i>m²</i>	36'000	49'600	39'300	60'000
GFo Erhalt	<i>m²</i>	8'165	0	8'165	0
Grundstückfläche GSF	<i>m²</i>	37'712	37'712	37'712	37'712
Geschossflächenziffer	<i>GFo/aGSF</i>	1.17	1.32	1.26	1.59

Tab. 3: Flächenkennwerte Szenarien V1.1 - V4.1

4.1.2 Erkenntnisse Szenarien Stufe I

Aus der Diskussion der Szenarien Stufe I ergaben sich für das Gutachtergremium (GUG) hinsichtlich der weiteren Bearbeitung die folgenden Erkenntnisse:

- Am Szenario V1.1 Der grosse Garten schätzte das GUG den grosszügigen Innenraum als Freifläche, das Aufgreifen der «Linsenform» des Areals sowie den Ansatz zur prozesshaften Entwicklung des Areals von den Rändern her. Als Schwierigkeit bezeichnet das GUG die Ausformulierung der Übergänge zu den angrenzenden Quartieren.
- Am Szenario V2.1 Blockrand schätzte das GUG die vorgeschlagene Sequenzierung und die Absicht das Mädergut besser zu vernetzen. Dabei ist zu klären, wohin allfällige Querachsen führen.
- Am Szenario V3.1 Wohnen im Park schätzte das GUG die Aspekte der Durchlässigkeit, die gegenüber dem Kleefeld entstehende Offenheit, das Aufbrechen einer einheitlichen Bebauungsstruktur auf dem gesamten Areal sowie neue sich ergebende Anknüpfungspunkte durch die offene Bauweise. Die Schwierigkeit dieses Ansatzes besteht in der Nutzung der Erdgeschosses und der Zonierung/Zuordnung der Freiflächen.
- Das Szenario V4.1 Kleefeld wurde vom GUG kontrovers diskutiert und von Teilen des GUG generell abgelehnt. Insbesondere wurden die zu erwartenden Sozialräume skeptisch beurteilt. Zu den Elementen, welche das GUG am Entwurf schätzt, zählen die arealübergreifende räumliche Betrachtung, die differenzierte Höhenentwicklung, die Entwicklung von Teilbereichen auf dem Mädergutareal, die sich im Bereich des Statthalterplatzes sowie im Bereich des heutigen Quartierplatzes «Italiener» ergebenden «Clusterstrukturen» sowie der Ansatz, losgelöst von Transformationsüberlegungen den optimalen Städtebau für das Areal zu entwickeln, im Sinne einer Variante mit radikaler Neuordnung.

Generelle Erkenntnisse

- 1. Körnung:
Das Mädergut muss nicht als Grossform mit einheitlicher städtebaulicher Prägung definiert und eingefügt werden. Eine sorgfältige Unterscheidung in Teilbereiche/Sektoren wird Bestand und Topografie am ehesten gerecht.
- 2. Höhenentwicklung:
Das Mädergut soll städtebaulich zwischen der flächigen Wohnbebauung und den direkt angrenzenden Grossvolumen vermitteln können, was bei einer Bandbreite von 4 - 6 Vollgeschossen auf natürliche Weise gelingt.
- 3. Bausubstanz:
Unterschiedlichste Bausubstanz, Dichte und Fortführungswerte der Bestandesbauten legen einen differenzierten Umgang mit dem bislang unausgeschöpften Potential nahe. Daraus liesse sich eine schrittweise Transformation ableiten.

4.2 Bebauungsvarianten Stufe II

V5.1: Kamm



Abb. 13: Modellfoto V5.1

Beschreibung:

- Die Bestandszeile entlang der Bottigenstrasse erhält ein klar parallel ausgerichtetes Gegenüber, das den Zwischenraum fein gliedert und eine innere Längsachse aufspannt. Der Mädergutstrasse und dem im Nordosten gelegenen inneren Platz geben zusammenhängende Fassaden klare Kanten.
- Vorgesehen sind zwei grosszügige, funktional differenzierte und sich gegenseitig ergänzende öffentliche Räume (Spielplatz und Waldpavillon), nutzbar sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner des Mäderguts als auch für Personen aus den angrenzenden Quartieren Winterhalde und Kleefeld. Um die Gebäude bestehen gemeinschaftliche Aneignungsräume, in den nordseitigen Hofräumen ergänzt mit privaten Erdgeschossflächen. Dies ermöglicht qualitativ differenzierte Wohnangebote.
- Die Mädergutstrasse behält ihren heutigen Verlauf und wird über die Bottigenstrasse hinweg mit dem Winterfeldweg verbunden. Stichstrassen führen die weiteren Achsen des Winterhalde-Quartiers fort. Ermöglicht wird so eine durchgehende Vernetzung in beide Hauptrichtungen.
- Die Bestandesbauten entlang der Bottigenstrasse werden erhalten.



Abb. 14: Situationsplan V5.1



Abb. 15: Öffentlichkeit V5.1

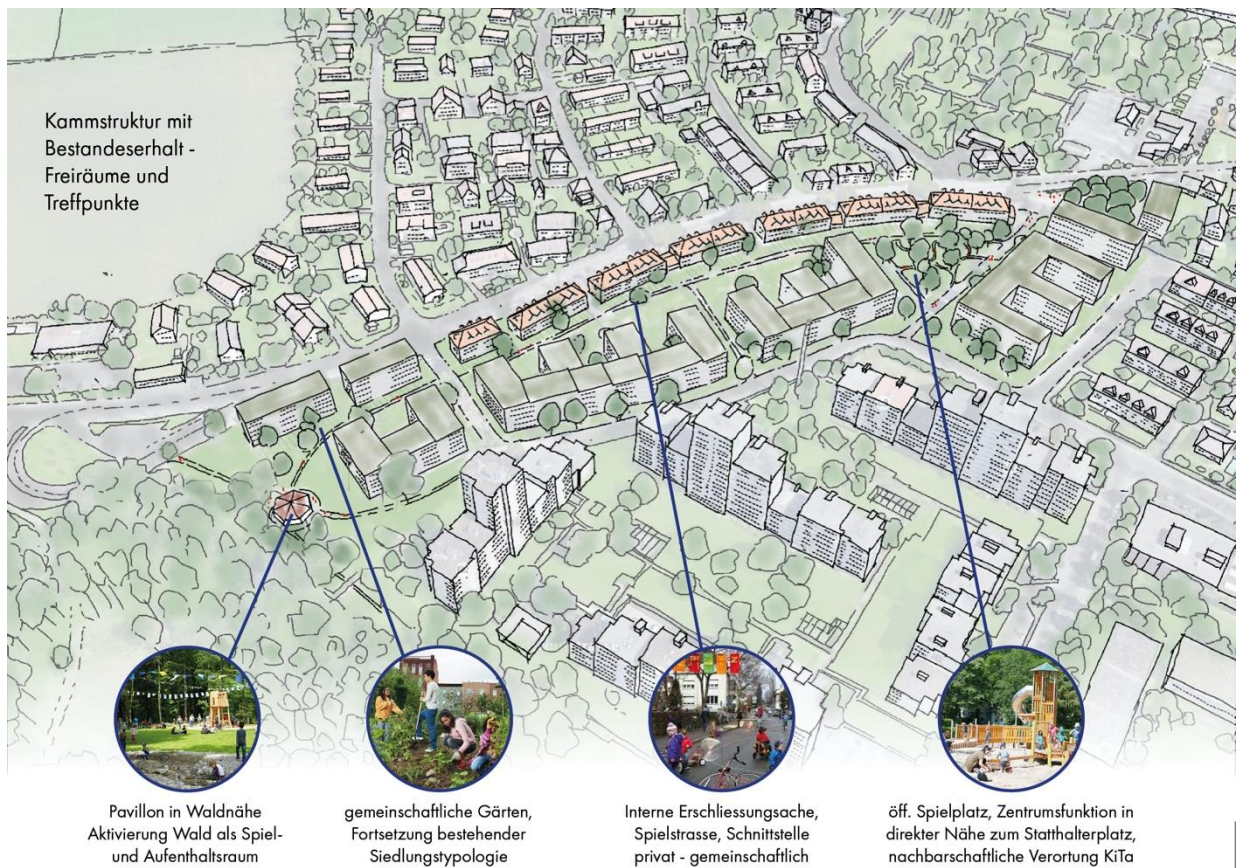


Abb. 16: Axonometrie V5.1

V6.1: Kette Bestand



Abb. 17: Modellfoto V6.1

Beschreibung:

- Die Variante wird umschrieben mit einer Kette oder Wirbelsäule, bestehend aus unterschiedlichen Gliedern oder Knochen.
- Kleinere, stärker gegliederte Baukörper erzeugen differenzierte Stadträume. Rücksprünge bilden Vorplätze zur Mädergutstrasse und klar gefasste Höfe. Kurze Fassaden stossen bis zur Strasse vor und brechen den Massstab. Funktioniert mit Bestand entlang der Bottigenstrasse, aber optional auch mit Ersatz dergleichen (vgl. V6.2 Kette Ersatz).
- Es entstehen vier öffentliche Plätze, wobei die sozialräumliche Funktion der Stadträume durch gestalterische Massnahmen, die jeweilige Aufenthaltsqualität sowie Erdgeschossnutzungen aktiv zu stützen ist.
- Die gemeinschaftlichen und öffentlichen Aussenräume sind rhythmisch angeordnet.
- Die Mädergutstrasse wird als Hauptachse des Quartiers gestärkt. Entlang dieser Strasse rei- hen sich die öffentlichsten Plätze aneinander. Ein differenziertes Erschliessungssystem führt insgesamt zu einer starken Vernetzung.
- Die Bestandesbauten entlang der Bottigenstrasse werden erhalten.



Abb. 18: Situationsplan V6.1



Abb. 19: Öffentlichkeit V6.1



Abb. 20: Axonometrie V6.1

V6.2: Kette Ersatz



Abb. 21: Modellfoto V6.2

Beschreibung:

- Die Variante wird umschrieben mit einer Kette oder Wirbelsäule, bestehend aus unterschiedlichen Gliedern oder Knochen.
- Kleinere, stärker gegliederte Baukörper erzeugen differenzierte Stadträume. Rücksprünge bilden Vorplätze zur Strasse und klar gefasste Höfe. Kurze Fassaden stossen bis zur Strasse vor und brechen den Massstab. Funktioniert mit Bestand entlang der Bottigenstrasse, aber optional auch mit Ersatz dergleichen (vgl. V6.1 Kette Bestand).
- Es entstehen vier öffentliche Plätze, wobei die sozialräumliche Funktion der Stadträume durch gestalterische Massnahmen, die jeweilige Aufenthaltsqualität sowie Erdgeschossnutzungen aktiv zu stützen ist. Dazu vorgesehen sind grosse Gemeinschaftsflächen, für welche Aktivierungen erforderlich sind, jedoch keine privaten Aussenräume.
- Die gemeinschaftlichen und öffentlichen Aussenräume sind rhythmisch angeordnet.
- Die Mädergutstrasse wird als Hauptachse des Quartiers gestärkt. Entlang dieser Strasse rei- hen sich die öffentlichsten Plätze aneinander. Ein differenziertes Erschliessungssystem führt insgesamt zu einer starken Vernetzung.
- Sämtliche Bestandsbauten werden ersetzt.



Abb. 22: Situationsplan V6.2



Abb. 23: Öffentlichkeit V6.2

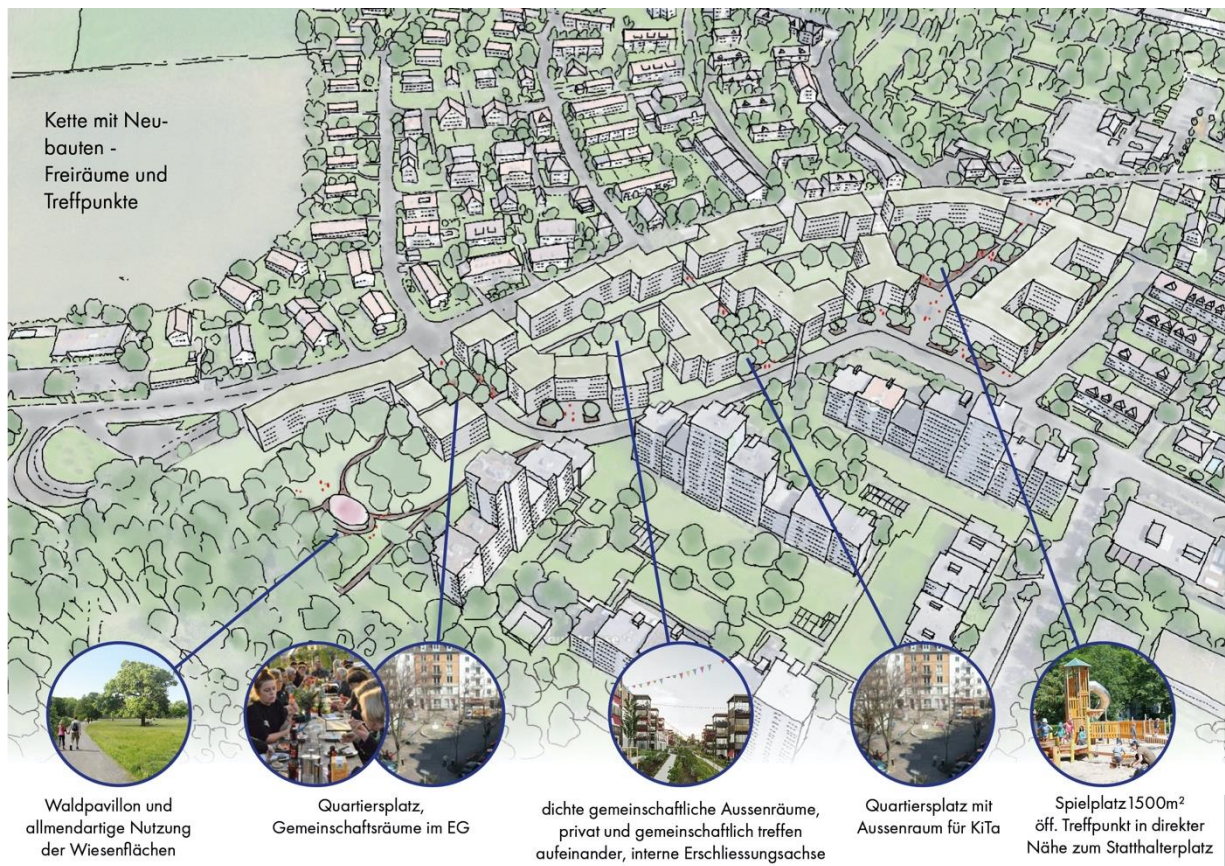


Abb. 24: Axonometrie V6.2

V7.1: Linse Erhalt



Abb. 25: Modellfoto V7.1

Beschreibung:

- Entworfen wird eine starke, eigenständige städtebauliche Figur im Zusammenspiel von Bestand und ergänzenden Neubauten. Die flacheren Bestandsbauten an der Brännackerstrasse bleiben erhalten und verringern den Massstab des Innenhofs. Durch ein Abknicken der nord-östlichen Spitze der Neubauzeile entsteht ein gefasster innerer Platz. Im Osten des Baufeldes erfolgt eine Verdichtung durch die Aufdopplung der bestehenden Riegel. Ein Hochpunkt im Westen markiert den Auftakt des Quartiers und den neuen öffentlichsten Punkt.
- Die introvertierte Linse mit gemeinschaftlicher innerer Nutzung wird mit öffentlichen Nutzungen beim Wald-Pavillon und beim Spielplatz ergänzt. Insgesamt entsteht eher eine Abgrenzung zum Umfeld, im Innern der Linse jedoch eine spezifische Wohnqualität. Durch den Erhalt der privaten Gärten sowie der Schaffung privater Vorzonen wird der Aussenraum weiter differenziert.
- Neben dichten, introvertierten gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen innerhalb der Linse besteht ein grosser zusammenhängender allmendartiger Freiraum am Waldrand.
- Die Mädergutstrasse wird gestärkt und mit kontinuierlichem Verlauf an den Winterfeldweg angeschlossen. Vorgesehen wird eine interne Erschliessungsachse parallel zur Bottigenstrasse, jedoch keine öffentlichen Querungsachsen in Nord-Süd-Richtung.
- Nur die Baracken an der Mädergutstrasse werden ersetzt.



Abb. 26: Situationsplan V7.1



Abb. 27: Öffentlichkeit V7.1



Abb. 28: Axonometrie V7.1

V8.1: Linse Neubau



Abb. 29: Modellfoto V8.1

Beschreibung:

- Verfolgt wird ein ähnlicher stadträumlicher Ansatz wie in Variante V7.1 Linse Erhalt. Durch die Schaffung einer einheitlichen Ringbebauung entsteht eine noch klarere Figur. Die Sprache des Bestandes wird in der nördlichen Zeile und im östlichem Abschluss aufgegriffen und höher ersetzt.
- Der Entwurf präsentiert sich noch introvertierter als die Variante Linse Erhalt. Gegenüber dem Umfeld ergibt sich eine räumliche Abgrenzung, innerhalb der Linse entsteht eine spezifische, jedoch homogene Wohnqualität.
- Innerhalb der Linse besteht eine grosse gemeinschaftliche Mitte, während sämtliche öffentliche Freiflächen am Waldrand zu liegen kommen.
- Die Mädergutstrasse wird gestärkt und mit kontinuierlichem Verlauf an den Winterfeldweg angeschlossen. Durch den Hof bestehen private Querungsverbindungen zur Winterhalde.
- Sämtliche Bestandsbauten werden ersetzt.



Abb. 30: Situationsplan V8.1



Abb. 31: Öffentlichkeit V8.1



Abb. 32: Axonometrie V8.1

V9.1: Befreit



Abb. 33: Modellfoto V9.1

Beschreibung:

- Die vorgeschlagenen Grossformen mit Höhenentwicklung erlauben eine hohe Dichte bei relativ geringer Überbauung. Um den Massstab zu brechen sind differenzierte Fassaden notwendig.
- Die parkartige Freiraumstruktur aus dem Kleefeld wird weitergeführt. Auf diese Weise entsteht viel gemeinschaftliche Fläche, für welche Aktivierung und Differenzierung erforderlich ist. Öffentliche Quartierorte sind nur begrenzt vorgesehen.
- Die Vernetzung erfolgt über die übergeordneten Quartierstrassen in beide Hauptrichtungen.
- Sämtliche Bestandesbauten werden ersetzt.



Abb. 34: Situationsplan V9.1



Abb. 35: Öffentlichkeit V9.1



Abb. 36: Axonometrie V9.1

4.2.1 Flächenkennwerte Varianten Stufe II

		V5.1 Kamm	V.6.1 Kette Bestand	V6.2 Kette Ersatz	V7.1 Linse Erhalt	V8.1 Linse Neubau	V9.1 Befreit
GFo Total	<i>m²</i>	53'440	52'240	63'200	46'990	51'200	60'200
GFo Neu	<i>m²</i>	45'900	45'400	63'200	33'300	51'200	60'200
GFo Erhalt	<i>m²</i>	7'540	6'840	0	13'690	0	0
Grundstückfläche GSF	<i>m²</i>	39'824	39'824	39'824	39'824	39'824	39'824
Geschossflächenziffer	<i>GFo/aGSF</i>	1.34	1.31	1.59	1.18	1.29	1.51
GFo Abweichung zum Durchschnitt der Varianten	%	-2	-4	+16	-14	-6	+10
GFo Mehrmengen gegenüber Bestand	%	+168	+162	+217	+136	+157	+202

Tab. 4: Flächenkennwerte Varianten V5.1 – V9.1

4.2.2 Erkenntnisse Varianten Stufe II

Aus der Diskussion der Entwurfsvarianten hält das GUG für die Weiterbearbeitung die folgenden Erkenntnisse fest:

Generelle Erkenntnisse

- 1. Dichte:
Die vom Gutachtergremium als verträglich erachtete Dichte der vorgeschlagenen Varianten liegt bei einer Geschossflächenziffer zwischen 1.18 und 1.59 GFo/aGSF.
- 2. Dichteunterschiede der Teilareale:
Bezogen auf einzelne Teilareale zeigen sich grosse Unterschiede hinsichtlich der jeweiligen Dichte.
- 3. Etappierung:
Die Entwicklung des Mädergutareals muss zwingend in Etappen realisierbar sein. Gesucht wird daher eine Einteilung in geeignete Teilbereiche, welche sinnvolle Etappen und Zwischenzustände erlauben.
- 4. Aussenräume:
Zwei wirkungsvolle, bedeutsame Aussenräume sollen als Anknüpfungspunkte für das Mädergutareal dienen, einer in Nähe des Statthalterplatzes und einer in Nähe des Rehhag-hölzliwaldes.
- 5. Erschliessung:
Eine allfällige Strassenverbindung zwischen Mädergutstrasse und Bottigenstrasse soll ohne Inanspruchnahme der privaten Parzelle 1550 erfolgen können.

Erkenntnisse aus den einzelnen Varianten

- Als Stärken der Variante V5.1 Kamm beurteilt das GUG die vielfältige Durchwegung des Areals in Nord-Süd-Richtung, die durchgehende arealinterne Längerschliessung, die Lage und Grosszügigkeit der Freiräume sowie der vorgeschlagene Umgang mit der Bestandszeile entlang der Bottigenstrasse. Begrüsst wird zudem der Vorschlag, wie sich die Parzellen im Westen des Areals unabhängig von der Entwicklung der privaten Parzellen bebauen lassen. Als Schwächen der Variante Kamm betrachtet das GUG die Innenräume zwischen der nördlichen und der südlichen Bebauungszeile, die geschlossene Gebäudekante gegenüber dem Kleefeld sowie die Kamm-Gebäudeform als durchgehendes Bebauungsmuster.
- Als Stärken der Variante V6.1 Kette Bestand und V6.2 Kette Ersatz betrachtet das GUG die Stärkung der Öffentlichkeit der Mädergutstrasse durch das Aufbrechen der Strassenfront und die Schaffung von Vorzonen gegenüber dem Kleefeld, die starke Urbanität des Entwurfs, das Vorsehen unterschiedlicher, sich ergänzende Freiräume sowie das explizite Vorsehen des Ersatzes der Gebäudezeile an der Bottigenstrasse als mögliche Etappe. Als Schwierigkeit der Variante betrachtet das GUG den Umgang mit den Bestandesbauten auf den westlichen und östlichen Arealteilen.
- Als Stärken der Variante V7.1 Linse Erhalt benennt das GUG die Differenzierung der Gebäudehöhe mit einem möglichen Hochpunkt im Westen und höheren Ersatzneubauten als östlichen Abschluss der Gebäudezeile Bottigenstrasse am Statthalterplatz, den vorgeschlagenen Freiraum im Westteil des Areals sowie die insgesamt entstehende bauliche Heterogenität. Als Schwierigkeiten des Entwurfs bezeichnet das GUG die unklare Rolle der Mädergutstrasse, die starke Abgrenzung gegenüber dem Kleefeld sowie die insgesamt sehr tiefe Ausnützung.
- Als Stärken der Variante V8.1 Linse Neubau bezeichnet das GUG die vorgeschlagene Lage der Doppel-Basisstufe in Waldnähe. Als Schwächen des Entwurfs bezeichnet wird das Übermass an Sichtbeziehungen, welche sich innerhalb der vorgeschlagenen Linsenform ergeben und die sehr starke Orientierung des Entwurfs an der Form. Diskussionen ergaben sich im Gutachtergremium zudem zur Rolle der als Spiegelung der Bottigenstrasse angelegten Mädergutstrasse hinsichtlich einer allfälligen Übererschliessung, einer möglichen Beeinträchtigung des Statthalterplatzes und einer «Verinselung» des östlichen Arealteils durch die vorgeschlagene Strassenführung sowie dem vorzusehenden Grad an Öffentlichkeit.
- Das Potential der Variante V9.1 Befreit besteht für das GUG in der vorgeschlagenen Aufhebung der vorhandenen Randbebauung des Areals und der dadurch möglichen Schaffung einer neuen, mittigen Bebauung des Areals mit nur einem Baukörper. Schwierigkeiten des Ent-

wurfs bestehen für das GUG in der Vereinbarkeit einer etappierten Entwicklung unter allfällig notwendigem Einbezug unterschiedlicher Bestandesbauten mit einem neuen, komplett unabhängigen Bebauungsmuster und der noch zu wenig klaren Nutzung der Aussenräume. Aufgrund der geforderten Etappierbarkeit wird die Variante V9.1 Befreit nicht mehr weiterverfolgt.

4.3 Synthesevariante

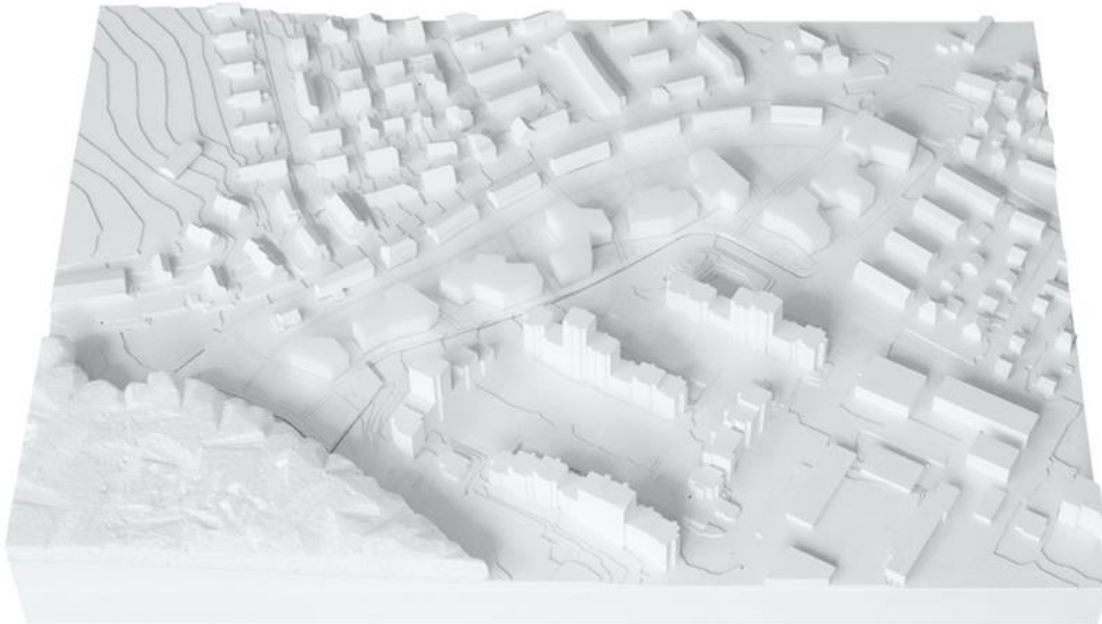


Abb. 37: Modellfoto Synthesevariante mit Teilumsetzung

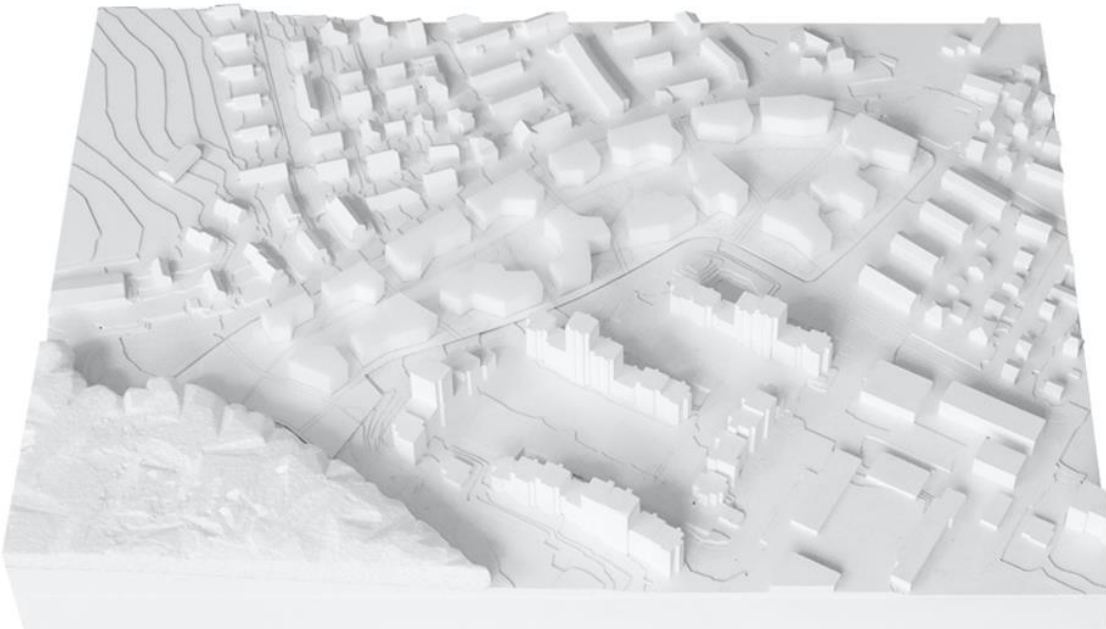


Abb. 38: Modellfoto Synthesevariante mit Gesamtumsetzung

4.3.1 Beschreibung

Städtebau:

- Die Bestandszeile entlang der Bottigenstrasse wird als identitätsstiftendes Element und zugunsten der Heterogenität im Quartier in einem ersten Entwicklungsschritt vorerst erhalten. So tragen verschiedene Architekturen zur Heterogenität auf dem Areal bei.
- Insgesamt erfolgt ein Höhenanstieg der Bauten von der Winterhalde hin zum Kleefeld.
- Die Adressierung der Neubauten liegt an der Bottigenstrasse und der Mädergutstrasse.
- Das Quartier wird in beide Richtungen engmaschig durchwegt und mit den benachbarten Quartieren vernetzt. Der Weg am Waldrand wird zu einem wichtigen Vernetzungselement.
- Die Basisstufe wird am Waldrand verortet, mit Möglichkeiten zur Ergänzung durch einen Waldkindergarten. Dies führt zu einer guten Anbindung zum Schulhaus und den Sportanlagen entlang des Waldrandwegs.
- Die Tramwendschleife erhält künftig eine grössere Bedeutung. Dies eröffnet das Potenzial zu einem öffentlichen Platz zu werden. Durch das angedachte Konzept (Basisstufe, Allmend, Waldrandweg) wird dies bereits vorbereitet.

Aussen- /Freiraum:

- Es entsteht eine Abfolge von drei öffentlichen Plätzen mit unterschiedlichsten Raum- und Nutzungsqualitäten, welche der Vernetzung des Quartiers dienen:
 - Quartiersspielplatz: In direkter Nähe zum Statthalterplatz wird der neue Quartiersspielplatz für Jung und Alt verortet. Als Option kann der Quartiertreff am Platz anstelle im Zentrum Kleefeld verortet werden.
 - Mädergutstrasse: Die Mädergutstrasse kann zur attraktiven Spielstrasse werden und vernetzt so das neue Mädergut mit dem bestehenden Kleefeld. Damit entwickelt sich die Strasse von einem reinen Strassen- hin zu einem Verbindungsraum.
 - Allmend mit Waldpavillon: Die Allmend am Wald wird durch den Waldpavillon mit der Mädergutstrasse verbunden.
- Ergänzt werden diese drei öffentlichen Plätze mit differenzierten, vielfältigen, gemeinschaftlichen, halböffentlichen Grünräumen zum Verweilen im Innern der Siedlung. Vorgesehen sind ein Kleinkinderspielplatz, Gemeinschaftsgärten und eine Spielwiese. Dabei ist ein möglichst grosser Anteil der Flächen entsiegelt.

Mobilität und Verkehr:

- Die Durchwegung zwischen Kleefeld - Mädergut - Winterhalde sowie zum Statthalterplatz wird aufgewertet und erweitert.
- Der Waldrandweg wird zu einem wichtigen Vernetzungselement. Das Mädergutareal bleibt verkehrsfrei und erhält seine Wohnqualität.



Umgang Bestandesbauten:

- Die Bauten an der Bottigenstrasse werden in einem ersten Entwicklungsschritt erhalten.
- Die neulich sanierten Bauten im Arealteil Mädergut Ost können unabhängig von der weiteren Arealentwicklung erneuert oder ersetzt werden, entsprechend ihrem optimalen Lebenszyklus.



Abb. 43: Situationsplan Teilumsetzung: Teilareale Mädergut Süd (B2.1), Wald West (B3.1)



Abb. 44: Situationsplan Teilumsetzung: Teilareale Mädergut Süd und Nord (B2.1), Wald West (B3.1)



4.3.2 Flächenkennzahlen

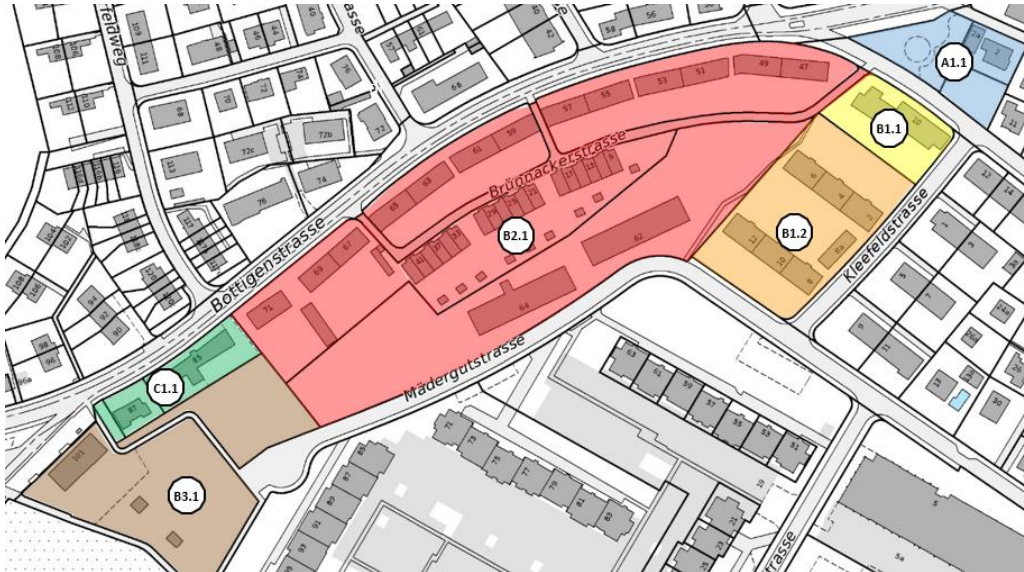


Abb. 47: Kartendarstellung Teilareale

Teilumsetzung Mädergut Süd (B2.1), Wald West (B3.1)

		Gesamtareal	Teilareale					
			A1.1	B1.1	B1.2	B2.1	B3.1	C1.1
GfO Total	m²	38'997	1'600	771	4'497	24'759	6'180	1'190
GfO Neu	m²	25'720	1'600	0	0	17'940	6'180	0
GfO Erhalt	m²	13'277	0	771	4'497	6'819	0	1'190
Grundstückfläche GSF	m²	39'824	2'112	1'626	4'910	23'158	6'423	1'595
Geschossflächenziffer	GfO/aGSF	0.98	0.76	0.47	0.92	1.07	0.96	0.75

Tab. 5: Flächenkennzahlen Teilumsetzung: Teilareale Mädergut Süd (B2.1), Wald West (B3.1)

Teilumsetzung Mädergut Süd und Nord (B2.1), Wald West (B3.1)

		Gesamtareal	Teilareale					
			A1.1	B1.1	B1.2	B2.1	B3.1	C1.1
GFo Total	m²	48'228	1'600	771	4'497	33'990	6'180	1'190
GFo Neu	m²	41'770	1'600	0	0	33'990	6'180	0
GFo Erhalt	m²	6'458	0	771	4'497	0	0	1'190
Grundstückfläche GSF	m²	39'824	2'112	1'626	4'910	23'158	6'423	1'595
Geschossflächenziffer	GfO/aGSF	1.21	0.76	0.47	0.92	1.47	0.96	0.75

Tab. 6: Flächenkennzahlen Teilumsetzung: Teilareale Mädergut Süd und Nord (B2.1), Wald West (B3.1)

Teilumsetzung Mädergut Süd (B2.1), Wald West (B3.1), Mädergut Ost (B1.1, B1.2),

		Gesamtareal	Teilareale					
			A1.1	B1.1	B1.2	B2.1	B3.1	C1.1
GFo Total	m²	54'335	1'600	4'250	7'125	33'990	6'180	1'190
GFo Neu	m²	53'145	1'600	4'250	7'125	33'990	6'180	0
GFo Erhalt	m²	1'190	0	0	0	0	0	1'190
Grundstückfläche GSF	m²	39'824	2'112	1'626	4'910	23'158	6'423	1'595
Geschossflächenziffer	GFo/aGSF	1.36	0.76	2.61	1.45	1.47	0.96	0.75

Tab. 7: Flächenkennzahlen Teilumsetzung: Teilareale Mädergut Süd (B2.1), Mädergut Ost (B1.1, B1.2)

Gesamtumsetzung

		Gesamtareal	Teilareale					
			A1.1	B1.1	B1.2	B2.1	B3.1	C1.1
GFo Total	m²	56'262	1'600	4'250	7'125	33'990	6'180	3'117
GFo Neu	m²	56'262	1'600	4'250	7'125	33'990	6'180	3'117
GFo Erhalt	m²	0	0	0	0	0	0	0
Grundstückfläche GSF	m²	39'824	2'112	1'626	4'910	23'158	6'423	1'595
Greschossflächenziffer	GFo/aGSF	1.41	0.76	2.61	1.45	1.47	0.96	1.95

Tab. 8: Flächenkennzahlen Gesamtumsetzung

5 Erkenntnisse der städtebaulichen Studie

Aus der Diskussion der Synthesevariante durch das Gutachtergremium ergeben sich für die weitere Entwicklung folgende Erkenntnisse hinsichtlich Potentialen und Rahmenbedingungen. Zur Referenzierung der Aussagen dient der untenstehende Situationsplan mit den wichtigsten Ortsbezeichnungen.

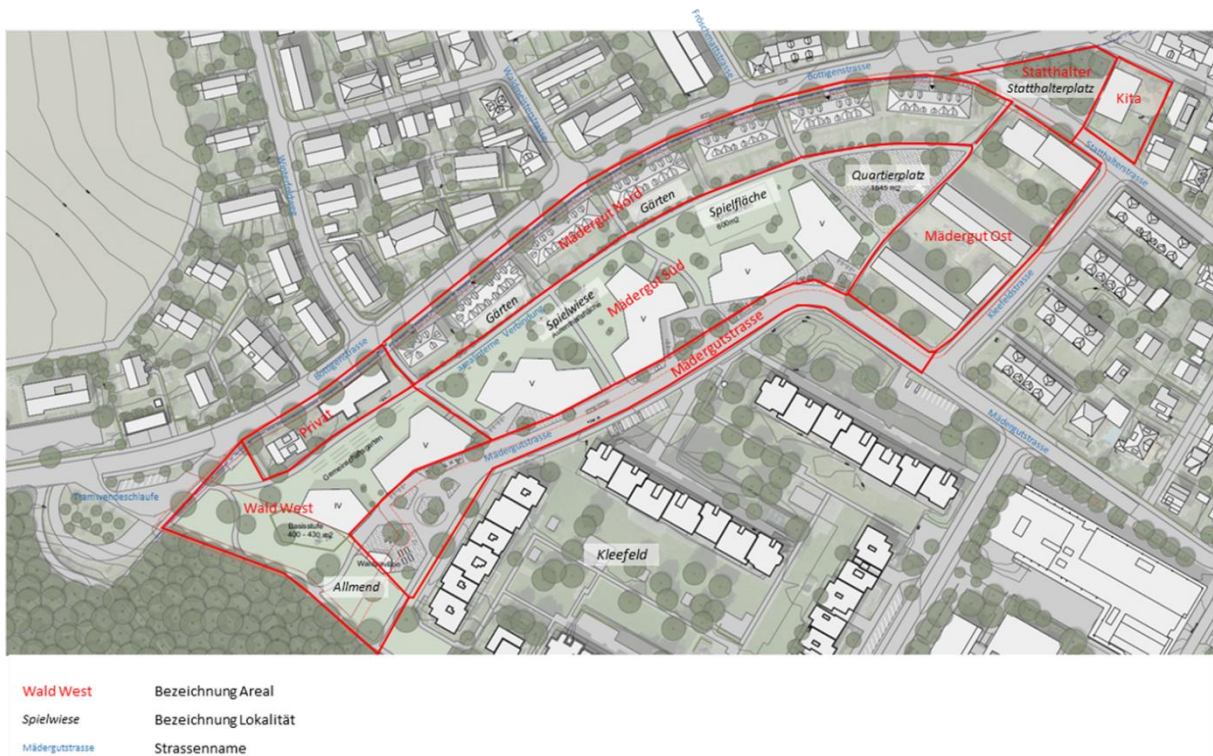


Abb. 48: Situationsplan mit Ortsbezeichnung

5.1.1 Konzept / Perimeter

- Die Synthesevariante ist in sich stimmig, gliedert das Mädergutareal in Teilgebiete, die unabhängig voneinander etappiert entwickelt werden können. Das Mädergutareal braucht keine eigene gesamthaft starke Identität über den gesamten Entwicklungssperimeter. Es soll sich via öffentliche Aussenräume mit den anschliessenden Quartieren verbinden. Arealintern können Akzente gesetzt und Identitäten geschaffen werden.
- Die etappierte Entwicklung des Mädergutareals ist sinnvoll und möglich. Die Etappierung/Zwischenzustände gemäss Synthesevariante sind schlüssig.
- Die Synthesevariante zeigt für die Teilgebiete Wald West, Privat, Mädergut Nord und Süd in sich selbständige Teilgebiete, die durch die unterschiedlichen arealinternen Erschliessungsachsen gut mit ihrem Umfeld vernetzt sind.

- Die Teilgebiete Wald West, Privat, Mädergut Nord, Süd und Ost sowie Mädergutstrasse bilden den künftigen Entwicklungssperimeter. Die Teilgebiete Statthalter und Kita sind in der weiteren Planung als Betrachtungssperimeter zu berücksichtigen.

5.1.2 Bestandesbauten

- Es ist möglich, mit den Bestandesbauten in den Teilgebieten Mädergut Nord und Mädergut Ost einen zeitlich unabhängigen Umgang zu finden.
- Der Erhalt der Bestandesbauten im Teilgebiet Mädergut Nord schafft Diversität, eine hohe Sozialverträglichkeit und führt zu einer positiven Wechselwirkung zwischen neuen und bereits ansässigen Bewohnenden.
- Erst der Rückbau der Bestandesbauten entlang der heutigen Brännackerstrasse (Reiheneinfamilienhäuser) schafft die Voraussetzung für die Verdichtung und Aufwertung des Gesamtareals.
- Die Synthesevariante schafft die Voraussetzung, dass die Bestandesbauten entlang der Bottigenstrasse im Teilgebiet Mädergut Nord entweder belassen und im Bestand weiterentwickelt oder durch Neubauten ersetzt werden können.
- Die Bestandesbauten im Mädergut Nord und Neubauten müssen jederzeit ein qualitativvolles Ganzes ergeben; es darf kein unbefriedigender Zwischenzustand geben.
- Die kürzlich gesamtsanierten Bestandesbauten im Teilgebiet Mädergut Ost sind nicht nachteilig für die Entwicklung des Gesamtareals.

5.1.3 Erschliessung übergeordnet

- Die MIV-Erschliessung über die Mädergutstrasse für die Teilgebiete Mädergut Süd und Wald West sowie über die Bottigenstrasse für die Teilgebiete Mädergut Nord und Privat ist zweckmässig und effizient.
- Der Zugang zu einer Einstellhalle für das Teilgebiet Mädergut Süd ab der Mädergutstrasse soll unweit der Kreuzung Mädergutstrasse, Kleefeldstrasse erfolgen. Damit wird die Mädergutstrasse im westlichen Teil nicht zusätzlich mit MIV belastet.
- Eine durchgängige MIV-Verbindung zwischen Mädergutstrasse und Bottigenstrasse (im westlichen Teils des Areals) ist für die Entwicklung des Areals nicht erforderlich. Mit dem Verzicht wird das Areal nicht zerschnitten und vom MIV entlastet.

5.1.4 Arealinterne Erschliessung

- Die arealinterne Verbindung zwischen Tramwendeschleife und Quartierplatz ermöglicht eine zweckmässige Gliederung des Areals und schafft Voraussetzungen für die Vernetzung mit den anliegenden Aussenräumen der Teilgebiete Mädergut Süd und Mädergut Nord.
- Die für den Fussgänger- und Langsamverkehr konzipierten Querverbindungen zwischen Mädergutstrasse/Bottigenstrasse vernetzen das Quartier Kleefeld mit den Quartieren nördlich

der Bottigenstrasse und ermöglichen eine Belebung des Grünraums im Kern des Entwicklungsgebiets. Lage und Ort der Querverbindungen sind abgestimmt auf die Strassenzüge des Winterhaldequartiers.

5.1.5 Mädergutstrasse

- Das Teilgebiet Mädergutstrasse hat das Potenzial durch Transformation zu einem attraktiven Aussenraum umgestaltet zu werden und die beiden Areale miteinander zu verknüpfen. Das GUG stützt den Vorschlag des Planungsteams zur Gestaltung des Übergangs zum Kleefeld, die Mädergutstrasse neu zu denken, verkehrlich zu beruhigen und aufzuwerten.
- Die Frage, welchen konkreten Beitrag eine Aufwertung der Mädergutstrasse für einen attraktiven Begegnungsort und für die Verknüpfung von Mädergutareal und Kleefeld leisten kann, wird kontrovers diskutiert und kann noch nicht abschliessend beurteilt werden. Eine vertiefte Prüfung in der nächsten Phase ist erforderlich.

5.1.6 Adressierung

- Die Adressierung der neuen Bauten in den Teilgebieten Mädergut Süd und Wald West wird kontrovers diskutiert: Soll die Adressierung ab Mädergutstrasse bzw. Bottigenstrasse oder ab der arealinternen Verbindung erfolgen. Im Vordergrund steht die Adressierung ab Mädergutstrasse bzw. Bottigenstrasse für die Teilgebiete Mädergut Süd und Wald.

5.1.7 Etappierung

- Die Transformation des Gesamtareals in Etappen ist möglich. Besondere Beachtung ist den Rändern der Teilgebiete, dem Städtebau und dem Sozialraum zu schenken.
- Die Transformation kann in einer ersten Etappe für das Teilgebiet Süd und Wald West und in einer zweiten Etappe für das Teilgebiet Mädergut Nord erfolgen. Unabhängig davon können die Teilgebiete Quartier Ost und Kita entwickelt werden.
- Die Abstimmung der Entwicklung (Städtebau/Aussenraum) der städtischen und privaten Parzellen ist sicherzustellen. Die Entwicklung der privaten Parzellen soll sich in das Entwicklungskonzept des Gesamtareals einfügen.
- Die erste Entwicklungsetappe muss dabei auf die bestehende bauliche Situation (Kleefeld im Süden; Bestand Mädergut Nord) reagieren. Für eine zweite Etappe stellt sich die Ausgangslage gleich dar: sie reagiert wiederum auf die bestehende bauliche Situation.
- Eine zweite Etappe muss nicht zwingend eine bauliche Einheit mit der ersten Etappe darstellen.

5.1.8 Freiraum / Grünraum

- Die Ausbildung von Quartierplatz und Waldplatz mit hohem Öffentlichkeitsgrad ist sinnvoll und stützt die Entwicklung.
- Die vorgeschlagene Abfolge von Plätzen/Räumen mit unterschiedlichen Funktionen entlang der arealinternen Verbindung wird positiv beurteilt.

- Eingehend wird die Frage diskutiert, ob die grosszügigen Grünräume die Voraussetzungen für eine lebendige Dichte schaffen oder ob die grossen Grünräume nicht zu einer Freiraum-Übersorgung führen und "leblose" Grünflächen bleiben.
- Positiv beurteilt wird das Angebot eines Quartierplatzes. Damit wird ein Angebot für das Entwicklungsgebiet Mädergutareal und für die benachbarten Quartiere geschaffen.
- Aus einer übergeordneten Sicht Freiraum entsteht eine Achse zwischen "Bern West" - Tramwendeschlaufe - Grünraum im Mädergutareal - Statthalterplatz - Friedhof, die es bei der weiteren Entwicklung im Auge zu behalten gilt.
- Es besteht eine Wechselwirkung zwischen Statthalterplatz und Quartierplatz Mädergut. Die Entwicklung ist gemeinsam zu betrachten und abzustimmen. Kontrovers diskutiert wird die Bedeutung des Statthalterplatzes. Die Funktion des Statthalterplatzes ist separat von der Arealentwicklung des Mäderguts zu klären.
- Die interne Arealerschliessung schafft die Möglichkeit, den Bereich der heutigen Gärten im Teilgebiet Mädergut Nord zu überdenken. Auch wenn die Bestandesgebäude im Teilgebiet Mädergut Nord bestehen bleiben, könnte die Aufweichung der aktuell harten Grenze einen Beitrag zur Qualität des arealinternen Frei-/Grünraums leisten.

5.1.9 Städtebau / Baukörper

- Die in der Synthesevariante vorgestellten Baukörper zeigen ein mögliches Bild. Die Baukörper weisen eine spezifische Volumetrie auf. Intensiv wird diskutiert, ob die Baukörper den Freiraum definieren sollen oder umgekehrt. Im Vordergrund steht ein funktionierender Grün-/Freiraum, auf welchen die Baukörper reagieren sollen. Die Stellung der Baukörper ist in einer nächsten Phase zu überprüfen und zu schärfen.
- Die Frage, welche architektonische Homogenität das Areal aufweisen soll, ist noch nicht geklärt. Dies hängt auch von der Etappierung und den künftigen Bauträgerschaften ab.
- Das Konzept muss auch mit einfacher, homogener Volumetrie funktionieren. Dazu besteht noch Klärungsbedarf. Das Mass von architektonischer Homogenität bzw. Diversität ist in der nächsten Phase vertieft zu untersuchen.

5.1.10 Höhenentwicklung / Dichte

- Die Höhenentwicklung von Norden nach Süden ist abzustufen.
- Die teils starke Topografie (bis zu einem Geschoss innerhalb eines Gebäudes) muss bei der Geschossigkeit berücksichtigt werden.
- Die in der Synthesevariante hergeleitete Höhenentwicklung wird als plausibel und stimmig beurteilt:
 - Mädergut Nord: 4 Geschosse
 - Mädergut Süd: 5 Geschosse
 - Pro Memoria: Kleefeld 8 - 10 Geschosse
- Die in der Synthesevariante vorgeschlagene Dichte ist standortgerecht.

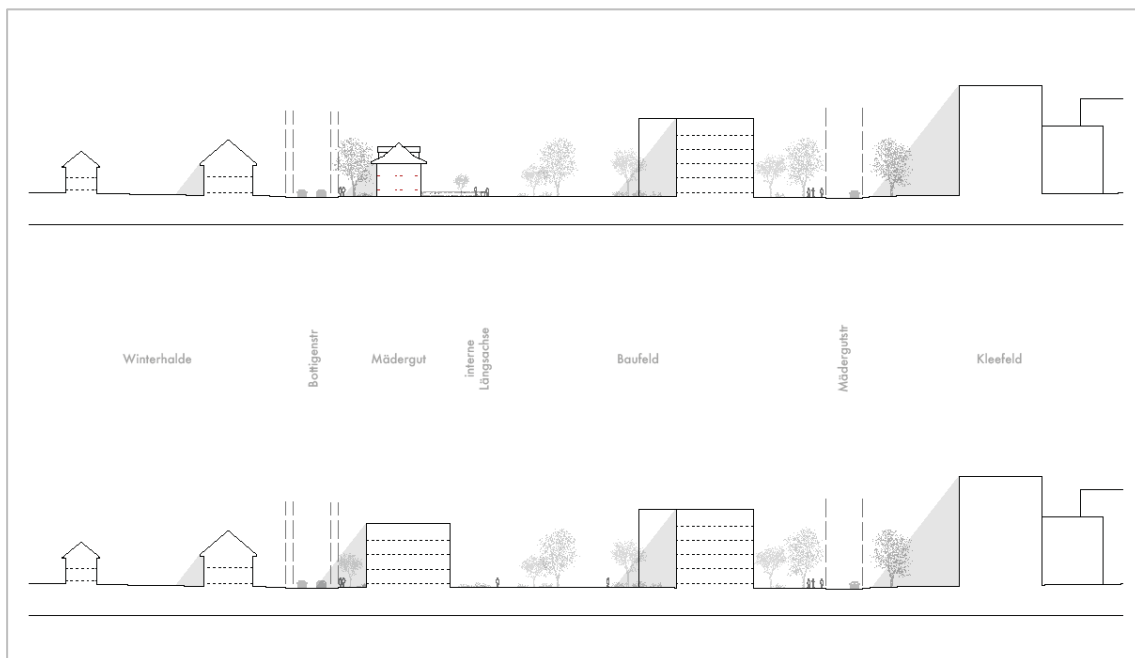


Abb. 49: Höhenentwicklung

5.1.11 Chancen und Herausforderungen

In den Abbildungen 50 und 51 werden Chancen und Herausforderungen der Entwicklung des Mädergutareals zusammenfassend dargestellt:

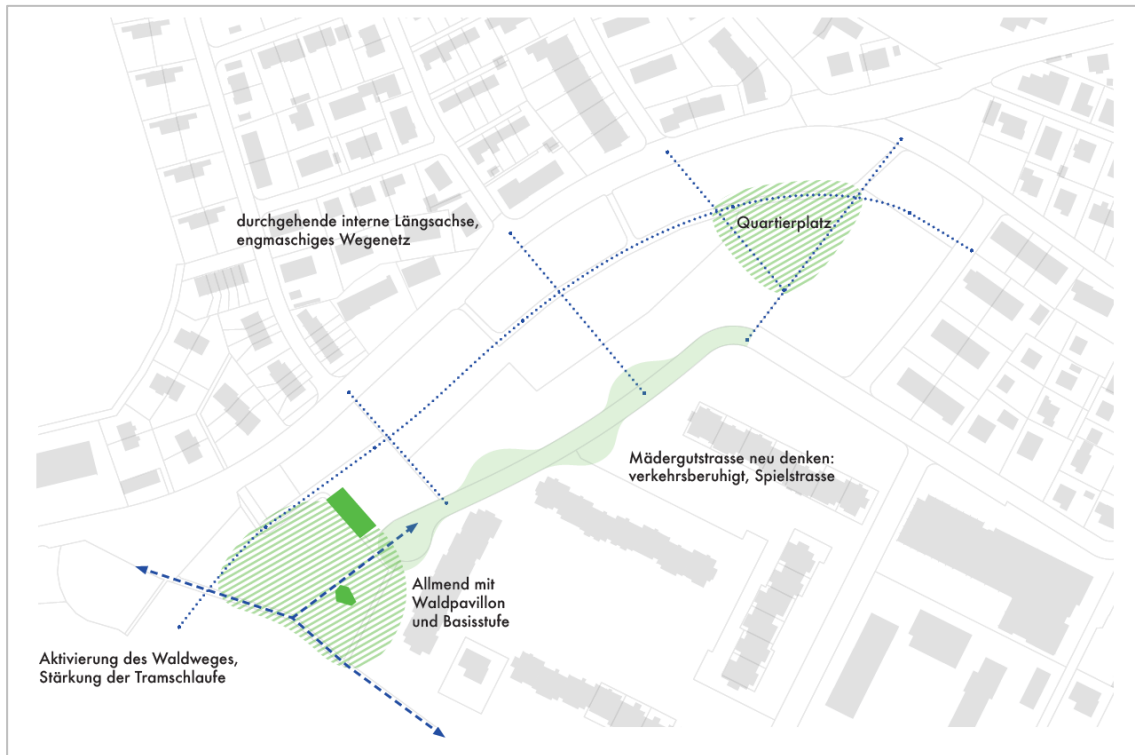


Abb. 50: Chancen

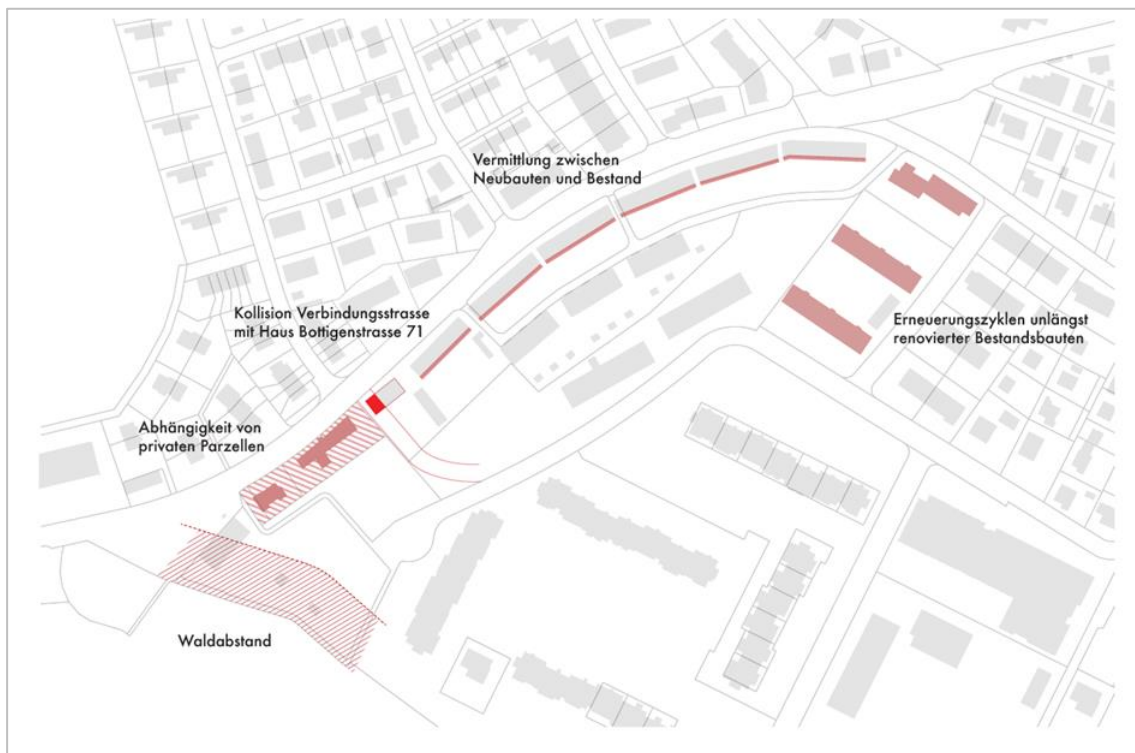


Abb. 51: Herausforderungen

6 Gesamtbeurteilung

Die Arealstudie Mädergut wurde durch ein Bearbeitungsteam in enger Zusammenarbeit mit einem Gutachtergremium in insgesamt drei Workshops entwickelt. Das gewählte Verfahren erlaubte, die komplexen Rahmenbedingungen angemessen herauszuarbeiten. Die gedankliche Vielfalt wurde dabei mittels der konzeptionellen Herangehensweise des Bearbeitungsteams sowie der aus den Workshops abgeleiteten Prüfaufträge an das Team sichergestellt. Von anfänglich vier sehr unterschiedlichen Herangehensweisen (vgl. Szenarien Stufe I) wurden in mehreren Schritten die für das Areal relevanten Themen herauskristallisiert und im dritten Workshop anhand einer Synthesevariante festgehalten. Die daraus folgenden Erkenntnisse sind hier zusammenfassend wiedergegeben.

Das langgezogene Areal Mädergut wird im Norden durch die Bottigenstrasse, im Süden durch das Kleefeld, im Westen vom bewaldeten Stadtrand und im Osten durch den Statthalterplatz begrenzt. Auf dem Areal befinden sich Bestandsbauten von unterschiedlicher städtebaulicher Bedeutung, Qualität und Alter. Trotz der überschaubaren Grösse bietet das Areal unterschiedliche Lagequalitäten und Vernetzungsmöglichkeiten. Das Gutachtergremium sieht viel Potential in einer Strategie, welche die Entwicklung des Areals nach Teilgebieten und in unabhängigen Schritten verfolgt. Von einer durchgängigen, in kurzen Bauphasen erstellten Gesamtüberbauung, wie sie in Bern West häufig zu sehen ist, wird hier abgeraten. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft können auch bei einer schrittweisen Transformation berücksichtigt werden. Eine solche lässt zudem eine weitgehend sozialverträgliche Entwicklung zu.

Die Synthesevariante zeigt eine mögliche und sinnfällige Gliederung des Areals in vier Teilgebiete. Diese können unterschiedlich ausgebildet, programmiert und etappiert werden. Eine solche in Schritten gewachsene Anordnung ermöglicht eine differenzierte Vernetzung mit den angrenzenden Aussenräumen und einen zeitlich unabhängigen, zukünftigen Umgang mit den Bestandsbauten. Das Gutachtergremium gelangt zur Erkenntnis, dass zu Gunsten einer neuen nachhaltigen Bebauung und dem Erreichen einer raumplanerisch angemessenen Dichte die Bestandsbauten entlang der Brännackerstrasse zur Disposition gestellt werden können. Für die betreffenden Gebäude wurde 2018 im Rahmen der Revision des städtischen Bauinventars die rechtswirksame Einstufung aufgehoben. Sie sind als Teil der Baugruppe «Wohnkolonie Brännacker» im ISOS Bümpliz-Bethlehem verzeichnet.

Die Studie sieht die Ausbildung von zwei öffentlichen Freiräumen vor. Diese Freiräume werden vom Gutachtergremium ausdrücklich begrüsst, da sie arealübergreifende Funktionen aufnehmen und das Mädergut als Vernetzungsareal stärken. Im Syntheseprojekt ist einem westlichen Waldplatz ein östlich gelegener Quartierplatz gegenübergestellt. Diese Zuordnung ist sinnvoll, da sie das Areal in Ost-West-Richtung aufspannt und eine Wechselwirkung zwischen Statthalter- und Quartierplatz anregt. Das Gutachtergremium ist allerdings der Ansicht, dass die Funktion des Statthalterplatzes noch einer eigenen Klärung ausserhalb der Arealentwicklung Mädergut bedarf. Verbunden sind die Freiräume mit einer arealinternen Erschliessung, welche die Möglichkeit bietet, die Gärten der Bestandsbauten an der Bottigenstrasse und die bestehenden Familiengärten neu zu denken. Übergeordnet entsteht durch die Längsverbindung eine Achse für den Langsamverkehr, welche von der Tramwendschlaufe am Stadtrand über den Statthalterplatz bis zum Friedhof Bümpliz führen könnte.

Die Erschliessung des Areals kann wie bisher über die bestehende Bottigen- bzw. Mädergutstrasse erfolgen. Eine Entwicklung in den Teilgebieten Süd und West bietet grundsätzlich die Möglichkeit, die Mädergutstrasse als Aufenthalts- und Zugangsort aufzuwerten. Eine sorgfältigere Behandlung dieses bisher vernachlässigten Raumes ist wichtig für die Entwicklung des Mädergut und wird vom Gutachtergremium ausdrücklich unterstützt. Welche Massnahmen dazu sinnvoll sind und welche Auswirkungen auf das Kleefeld bestehen, konnte im Rahmen des Gutachterverfahrens nicht abschliessend beurteilt werden. In einer nachfolgenden Phase muss dieser Aspekt gemeinsam mit einer Belastung durch Mehrverkehr geprüft werden. Die in der Synthese aufgezeigten Querverbindungen zwischen Bottigen- und Mädergutstrasse strukturieren das Areal und unterstützen quartierübergreifende Beziehungen. Eine Ausbildung der Querverbindungen für MIV ist für die Entwicklung des Areals nicht erforderlich bzw. nach Ansicht des Gutachtergremiums störend, da das Mädergut in Ost-West-Richtung geteilt würde.

Der Einbezug der privaten Parzellen ist für das Gesamtkonzept Mädergut wünschenswert. Die Synthesevariante zeigt aber auf, dass eine gemeinsame Entwicklung nicht zwingend ist. Die Transformation des Areals kann in einem ersten Schritt mit dem Teilgebiet Süd erfolgen, was dem Bedürfnis des Gfeller Fonds entspricht. Dabei ist es vorteilhaft, eine Verdichtung oder ein Ersatz der Bestandsbauten entlang der Bottigenstrasse stets mitzudenken, auch wenn dies viel später realisiert werden kann und keine bauliche Einheit mit der ersten Etappe bilden muss.

Die in der Synthesevariante vorgeschlagene Höhenentwicklung zum Kleefeld ist für das Gutachtergremium nachvollziehbar. Dabei ist eine Entwicklung von 4-geschossigen Bauten im Norden zu 5-geschossigen Bauten im Süden vorgesehen, wobei einzelne Hochpunkte in Verbindung mit den öffentlichen Plätzen denkbar sind. Inwiefern diese Geschossigkeit aufgrund der unterschiedlichen topografischen Verhältnisse angepasst werden kann ist in einer weiteren Bearbeitung zu prüfen.

Abhängig von der Entwicklung der Bestandsbauten und den privaten Parzellen, bietet die Synthesevariante eine angemessene Dichte mit Geschossflächenziffern von 0.98 bis 1.41 GfO/aGSF, je nach Grad der Umsetzung, was eine gute Ausgangslage für weitere Entwicklungen darstellt.

Das Gutachterverfahren hat ein substanzielles Verdichtungspotential des Mädergutareals aufgezeigt bei, dem sich die Möglichkeit bietet, Freiräume und Nutzungen mit arealübergreifender Wirkung anzuordnen. Das Mittel der schrittweisen Transformation, welches eine ressourcenschonende, sozialverträgliche und bedarfsabhängige Entwicklung verspricht, kann im Mädergut exemplarisch angewendet werden.

7 Empfehlungen

Gestützt auf die Kapitel 5 und 6 fassen die nachfolgenden Empfehlungen die Kernaussagen für die weitere Entwicklung zusammen:

1. Transformation des Mädergut-Areals schrittweise in Etappen
2. Gliederung in selbstständige Teilgebiete mit jeweils eigenen Potentialen und Rahmenbedingungen
3. Entwicklung in Teilgebieten, unter gesamtheitlicher Betrachtung des Areals
4. Zwei qualitätsvolle, öffentliche Plätze als aussenräumliche Anknüpfungspunkte zum Quartier
5. Verbesserung der arealinternen Durchlässigkeit und der räumlichen Vernetzung mit der Umgebung für FussgängerInnen und Velos.
6. Räumliche und funktionale Aufwertung der Mädergutstrasse
7. Unabhängige Verkehrserschliessung von zwei Seiten her
8. Bereich der heutigen Gärten im Teilgebiet Mädergut Nord neu denken
9. Einordnung zwischen den Bestandesbauten und angrenzenden Arealen mit einer verbindenden Geschossigkeit von 4 – 6 Geschossen
10. Prüfen von Hochpunkten im Bereich der öffentlichen Plätze
11. Bestätigung der Wohnnutzung als primäre zukünftige Nutzung des Areals, in Verbindung mit öffentlichen Nutzungen und möglichem Dienstleistungsanteil
12. Individueller Umgang mit den unterschiedlichen Bestandesbautengruppen, abgestimmt auf deren grosszyklischen Sanierungsbedarf und im Einklang mit den Eigentümerstrategien.
13. Rückbau der Bestandesbauten entlang der heutigen Brännackerstrasse als Voraussetzung für Verdichtung und Aufwertung des Gesamtareals
14. Ressourcenschonende, lagekonforme und sozialverträgliche mittlere Ausnützung von 1.4 - 1.5 GfO/aGSF anstreben, in der Art wie es die Synthesevariante bei Gesamtumsetzung aufzeigt

8 Reflektion / Genehmigung Schlussbericht

8.1 Reflektion zum Verfahren und Dank

Im Rahmen der drei Workshops des Gutachterverfahrens konnten wichtige Erkenntnisse gewonnen und Potentiale und Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Areals Mädergut identifiziert werden.

Die Auftraggeberin dankt dem Planungsteam für die eingehende Analyse und engagierte Auseinandersetzung mit dem Mädergutareal sowie allen Teilnehmenden des Gutachterverfahrens für den interessanten und gewinnbringenden Wissensaustausch und die angeregten Diskussionen.

Ebenfalls verdanken möchte die Auftraggeberin die schriftlichen Beiträge der Fachexperten sowie die geschätzte Arbeit des Vorsitzenden des GUG bei der Vorbereitung, Begleitung und prägnanten Moderation des Gutachterverfahrens.

8.2 Genehmigung Schlussbericht

Die Auftraggeberin und das Gutachtergremium haben den vorliegenden Schlussbericht im Mai 2021 genehmigt.

9 Beilagen

- 1) Dossier Workshop 01 (10.03.2020) mit
 - Präsentation Planungsteam (B1.1)
 - Flächentabelle (B1.2)
 - Protokoll (B1.3)
- 2) Dossier Workshop 02 (02.07.2020) mit
 - Präsentation Planungsteam (B2.2)
 - Flächentabelle (B2.2)
 - Variantenvergleich (B2.3)
 - Fachbericht 2000-Watt (B2.4)
 - Protokoll (B2.5)
- 3) Dossier Workshop 03 (09.11.2020) mit
 - Präsentation Planungsteam (B3.1)
 - Flächentabelle (B3.2)
 - Kostenschätzung Synthesevariante (B3.3)
 - Fachbericht 2000-Watt (B3.4)
 - Protokoll (B3.5)
- 4) Programm zur städtebaulichen Studie vom 8. Januar 2020

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Perimeter städtebauliche Studie Mädergut	6
Abb. 2: Eigentumssituation	8
Abb. 3: Lage zum Zentrum Bümpliz	15
Abb. 4: Bebauungstypologie	15
Abb. 5: Teilareale	16
Abb. 6: Wegsysteme	16
Abb. 7: Plätze an der Bottigenstrasse	16
Abb. 8: Öffentliche Aussenräume	16
Abb. 9: V1.1 Der grosse Garten	18
Abb. 10: V2.1 Blockrand	18
Abb. 11: V3.1 Wohnen im Park	19
Abb. 12: V4.1 Das neue Kleefeld	19
Abb. 13: Modellfoto V5.1	22
Abb. 14: Situationsplan V5.1	23
Abb. 15: Öffentlichkeit V5.1	23
Abb. 16: Axonometrie V5.1	23
Abb. 17: Modellfoto V6.1	24
Abb. 18: Situationsplan V6.1	25
Abb. 19: Öffentlichkeit V6.1	25
Abb. 20: Axonometrie V6.1	25
Abb. 21: Modellfoto V6.2	26
Abb. 22: Situationsplan V6.2	27
Abb. 23: Öffentlichkeit V6.2	27
Abb. 24: Axonometrie V6.2	27
Abb. 25: Modellfoto V7.1	28
Abb. 26: Situationsplan V7.1	29
Abb. 27: Öffentlichkeit V7.1	29
Abb. 28: Axonometrie V7.1	29
Abb. 29: Modellfoto V8.1	30
Abb. 30: Situationsplan V8.1	31
Abb. 31: Öffentlichkeit V8.1	31

Abb. 32: Axonometrie V8.1	31
Abb. 33: Modellfoto V9.1	32
Abb. 34: Situationsplan V9.1	33
Abb. 35: Öffentlichkeit V9.1	33
Abb. 36: Axonometrie V9.1	33
Abb. 37: Modellfoto Synthesevariante mit Teilumsetzung	37
Abb. 38: Modellfoto Synthesevariante mit Gesamtumsetzung	37
Abb. 39: Öffentlichkeit u. Vernetzung	39
Abb. 40: Axonometrie	39
Abb. 41: Öffentlichkeit	39
Abb. 42: Innere Welt	39
Abb. 43: Situationsplan Teilumsetzung: Teilareale Mädergut Süd (B2.1), Wald West (B3.1)	40
Abb. 44: Situationsplan Teilumsetzung: Teilareale Mädergut Süd und Nord (B2.1), Wald West (B3.1)	40
Abb. 45: Situationsplan Teilumsetzung: Teilareale Mädergut Süd (B2.1), Wald West (B3.1), Mädergut Ost (B1.1, B1.2),	41
Abb. 46: Situationsplan Gesamtumsetzung	41
Abb. 47: Kartendarstellung Teilareale	42
Abb. 48: Situationsplan mit Ortsbezeichnung	44
Abb. 49: Höhenentwicklung	48
Abb. 50: Chancen	49
Abb. 51: Herausforderungen	49