



**Stadt Bern**  
Direktion für Finanzen  
Personal und Informatik

Immobilien Stadt Bern



## Entwicklung Ziegler-Areal

# Leitbild

*Vision und Leitsätze für ein vielfältiges Quartier*

---

**Version 1.2 | 1. Juni 2024**

---

<b>Version 1.1:</b>	Genehmigt durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern am 17. Dez. 2021 sowie durch den Gemeinderat der Stadt Bern am 19. Jan. 2022
<b>Version 1.2:</b>	<b>Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde die Version 1.1 um Schulraum- und Infrastrukturbedarf sowie den aktuell massgebenden Nachhaltigkeitsstandards (u.a. Klimareglement der Stadt Bern) ergänzt.</b>
<b>Bearbeitung:</b>	Immobilien Stadt Bern, Bereich Entwicklung und Recht, Marco Aeschmann Immobilien Stadt Bern, Bereich Entwicklung und Recht, Beat Kästli Stadtplanungsamt, Fachstelle Wohnbauförderung, Philipp Wigger Stadtplanungsamt, Bereich Freiraumplanung, Marc Maurer Generalsekretariat BSS, Fachstelle Sozialplanung, Dr. Isabel Marty Amt für Umweltschutz, Umwelt und Energie, Martin Schmidt Fachstelle für Denkmalpflege, Markus Waber Verkehrsplanung, Strategische Verkehrsplanung, Stephan Moser plan:team S AG, Bernhard Straub, Jacques Rordorf, Tijo Kallumkal
<b>Partizipation:</b>	Das Leitbild Version 1.1 wurde am 31. März und 01. April 2021 mit folgenden Akteur*innen besprochen und zur Stellungnahme unterbreitet: - Quartierorganisation QM3 Mattenhof-Weissenbühl - Verein Ziegler-Freiwillige - Zwischennutzende Ziegler-Areal - Planungsabteilung Gemeinde Köniz - Spiegel- und Liebefeld Leist, Gemeinde Köniz
<b>Vernehmlassung:</b>	Die stadtinterne Ämtervernehmlassung der Version 1.1 erfolgte vom 03. bis 31. Mai 2021. Adressat/innen waren: BSS Fachstelle Sozialplanung, PRD Stadtplanungsamt, PRD Denkmalpflege, SUE Amt für Umwelt, TVS Stadtgrün Bern, TVS Verkehrsplanung
<b>Foto Titelseite:</b>	vistadoc GmbH, Schwarzenburg, 08.2020

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Grundlagen	4
1.3	Ziel und Abgrenzung	5
1.4	Verbindlichkeit	5
<b>2</b>	<b>Vision</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Leitsätze</b>	<b>7</b>
3.1	Leitsatz 1: Transformation und nachhaltige Entwicklung	7
3.2	Leitsatz 2: Ein neues Quartier für künftige Bewohner*innen	8
3.3	Leitsatz 3: Öffnung und Vernetzung mit der Umgebung	9
3.4	Leitsatz 4: Urbanes Wohnen mit Nutzungsvielfalt	10
3.5	Leitsatz 5: Erhalt des Grünraums und identitätsstiftender Elemente	11
	<b>Anhang</b>	<b>12</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds), vertreten durch Immobilien Stadt Bern (ISB), ist Grundeigentümer des Ziegler-Areals. Das Areal besteht aus zwei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 40'523 m<sup>2</sup>. Von 1867 bis 2015 wurden sämtliche Gebäude auf dem Areal primär als Spital betrieben. Nebst den Gebäuden aus den 1970er-Jahren befinden sich auf dem Areal drei rechtswirksam eingestufte Gebäude des städtischen Bauinventars sowie die historisch wertvolle Parkanlage. Seitdem der Spitalbetrieb auf dem Areal eingestellt wurde, werden die Gebäude bis heute an Zwischennutzende (voraussichtlich bis Ende 2025) vermietet. Im März 2019 beauftragte der Berner Gemeinderat die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern (FPI) mit der Erarbeitung einer Immobilien- und Entwicklungsstrategie. Als übergeordnetes Dokument fungiert dabei das vorliegende Leitbild, welches die Vision und Leitsätze zur Entwicklung des Ziegler-Areals definiert.

## 1.2 Grundlagen

Der Gemeinderat hat am 17. Oktober 2018 die Wohnstrategie für die Stadt Bern verabschiedet. Die wohnpolitischen Ziele aus der Wohnstrategie sowie diejenigen aus der Strategie des Fonds sind in stadteigenen Entwicklungen und Planungen verbindlich umzusetzen – so auch im Ziegler-Areal.

Weitere Vorgaben für die Entwicklung sind in verschiedenen übergeordneten Planungsinstrumenten verankert. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene (2014) haben sich die Vorgaben zur Eindämmung der Zersiedelung dahingehend verschärft, dass die bestehenden Bauzonen besser genutzt werden müssen (Siedlungsentwicklung nach innen). Die neuen Vorgaben wurden in den Überarbeitungen des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepts Bern-Mittelland und des kantonalen Richtplans berücksichtigt.

Das Ziegler-Areal ist im Nutzungszonenplan als Freifläche D (Zone für öffentliche Nutzungen FD) mit Überbauungsordnung ausgewiesen. Für die weitere Entwicklung ist eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich. Im Stadtentwicklungskonzept STEK (2016) ist das Areal dem Chantier 4 "Weissenbühl" zugewiesen und wird als Quartier mit Handlungsbedarf klassifiziert; im Plan "Bern wächst dynamisch" ist es als Gebiet mit hohem Entwicklungspotenzial ausgewiesen. Gemäss Freiraumkonzept (2018) ist das Areal als "Wohnumfeld Hochhausüberbauungen, private Grünfläche, öffentlich nutzbar" eingestuft.

Nebst der guten Lagequalität verdeutlichen diese Einstufungen den Handlungsbedarf sowie das Entwicklungspotenzial des Ziegler-Areals, welches der Fonds nun mit planerischen Massnahmen ausschöpfen will.

Das Ziegler-Areal soll durch den Fonds als Grundeigentümer entwickelt werden. Folglich orientieren sich die Entwicklungsmassnahmen an den Bestimmungen des Reglements über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern vom Mai 1984 sowie der Gesamtstrategie und Teilstrategien vom Dezember 2017. Die sich aus dem Leitbild abgeleiteten Entwicklungsmassnahmen werden in jeder Entwicklungsphase auf ihre Konformität mit den Zielen<sup>1</sup> und Strategien<sup>2</sup> des Fonds überprüft.

### **1.3 Ziel und Abgrenzung**

Das vorliegende Leitbild hat das Ziel, die Grundsätze für die Entwicklung des Ziegler-Areals zu definieren und anhand von Leitsätzen aufzuzeigen, wie die Zielsetzungen des STEK 2016, der Wohnstrategie 2018 sowie des Fonds auf dem Areal umgesetzt werden sollen.

Die besondere Berücksichtigung der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit<sup>3</sup> sind dabei eine Grundanforderung, die für alle Entwicklungsvorhaben in der Stadt Bern gilt; sie wird in der vorliegenden Strategie deshalb nicht explizit erläutert. Geografisch bezieht sich das Leitbild auf den Bearbeitungsperimeter der Parzellen 915 und 4035 im Stadtkreis III.

### **1.4 Verbindlichkeit**

Das Leitbild gilt als wegweisendes Dokument und definiert das Zielbild für die Entwicklung des Areals. Es bildet den übergeordneten Rahmen und dient den funktionalen Strategien als Orientierung für die Planungsschritte in allen Teilprojekten und Phasen. Die Vision und Leitsätze sind für die kommenden Planungs- und Bauphasen massgebend. Das Leitbild wird von der Betriebskommission des Fonds sowie durch den Berner Gemeinderat genehmigt.

---

<sup>1</sup> Fondsreglement vom 20. Mai 1984 (Stand: 23. Januar 2004), 1. Kapitel, Art. 1

<sup>2</sup> Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, Gesamt- und Teilstrategien, Dezember 2017

<sup>3</sup> Standard nachhaltiges Bauen Schweiz - Hochbau, Netzwerk nachhaltiges Bauen Schweiz (NNBS), <https://www.nnbs.ch/>

## 2 Vision

Das Wohlergehen breiter Bevölkerungsschichten stand am Anfang der Geschichte des Ziegler-Areals. Dessen Namensgeber Emanuel Ludwig Ziegler vermachte der Stadt Bern 1867 sein Vermögen mit der Auflage, ein Spital für «unbemittelte, aber wohlbeleumdete Einwohner, Einsassen und Burger» zu realisieren. Das aus diesem Vermächtnis entstandene Zieglerspital stand anschliessend während rund 150 Jahren im Dienste der Gesundheit der Menschen. Auch die nach Einstellung des Spitalbetriebs entstandenen Zwischennutzungen, durch grosses Engagement von Freiwilligen getragen, sind von diesem sozialen Charakter geprägt. Die Geschichte dieser gemeinwohlorientierten Idee soll bei der Entwicklung des Ziegler-Areals fortgeschrieben werden.

Das Ziegler-Areal wird als verbindendes Element der Gemeinden Bern und Köniz zu einem attraktiven Wohnquartier transformiert, welches sich sorgfältig in sein Umfeld einfügt. Mit Rücksicht auf die vorhandene Grün- und Parkanlage und dem Erhalt identitätsstiftender und historischer Elemente wird langfristig eine hohe städtebauliche Qualität für künftige Bewohner\*innen sowie Menschen aus den umliegenden Quartieren entstehen. Eine ansprechende Gestaltung macht das neue Wohnquartier sichtbar und als attraktiven Ort für sämtliche Anspruchsgruppen erlebbar. Das Wohnquartier öffnet sich seiner Umgebung, vernetzt sich mit dieser und schafft damit einen Mehrwert für die umliegenden Quartiere.

Schwerpunkt für die Entwicklung bildet der Wohnungsbau. Entsprechend den städtischen Zielen ist die Realisierung eines hohen Anteils an preisgünstigem Wohnraum vorgesehen. Ergänzend dazu soll eine Vielfalt an Nutzungen, teils aus den aktuellen Zwischennutzungen transformiert, teils aus Infrastrukturbedürfnissen, das neue Wohnquartier zu einem belebten Ort machen. Das Nutzungsangebot der Erdgeschosse soll besonders im Umfeld der öffentlichen Bereiche vielfältig und mit publikumsorientiertem Charakter ausfallen. Dies zu erreichen, erfordert eine entsprechende Verdichtung, Umstrukturierung und Erneuerung des Areals sowie dessen Bestandsbauten. Damit wird ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen gemäss dem geltenden Richtplan geleistet.

Die Parkanlage soll als gut zugänglicher Erholungsraum zur Öffnung des Quartiers beitragen. Als Zentrum bleibt der historische Kern mit der Campagne Bellevue erhalten, welcher als Begegnungsort Bewohner\*innen und Menschen aus der Nachbarschaft mit ansprechendem Angebot (z.B. Gastronomie, soziale Angebote) einladen soll. Basierend auf den Mobilitätszielen aus dem STEK wird eine weitestgehend autoarme Erschliessung des Areals vorgesehen. Die Zugänglichkeit und Durchwegung soll mit einem intuitiv ablesbaren, offenen Wegnetz und Quartierplätzen sichergestellt werden. Der Umgang mit den Bestandsbauten erfolgt in besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und den denkmalpflegerischen Vorgaben. Der Entwicklungsprozess orientiert sich an den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

## 3 Leitsätze

### 3.1 Leitsatz 1: Transformation und nachhaltige Entwicklung

Die Identität des Ziegler-Areals ist in seiner Wahrnehmung von aussen her vor allem durch den sozialen geschichtlichen Hintergrund sowie der Präsenz des Bettenhochhauses im Stadtkörper geprägt. Die Qualitäten der geschützten Parkanlage sowie der denkmalpflegerisch erhaltenswerten Bestandsbauten sind in ihrer Erscheinung und Wirkung mindestens gleichwertig zu erhalten. Die Geschichte des Areals soll damit erlebbar und erhalten bleiben. Etablierte Zwischennutzungen, welche die Vielfalt des künftigen Areals stützen und aufwerten, besonders solche mit sozialem Charakter, sind wo möglich und gewünscht zu transformieren. Durch geeignete und phasengerechte Partizipationsmöglichkeiten werden Betroffene und Interessierte in die Entwicklung des Areals miteinbezogen. Im Umgang mit den Bestandsbauten sind nebst städtischen Strategien die Kriterien der Nachhaltigkeit und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Stadtgerechte und nachhaltige Mobilitätsformen erhalten auf dem autoarmen Areal ein hohes Gewicht. Einem möglichen Anstieg des Verkehrsaufkommens ist gemeindeübergreifend und mit geeigneten Lösungsansätzen zu begegnen.

Die Begrünung, Materialisierung und Positionierung der Gebäude im Wohnquartier tragen positiv zu einem kühlenden Effekt in unmittelbarer und näherer Umgebung bei. Damit erfüllt das Wohnquartier eine wichtige stadtklimatische Funktion. Die bauliche Entwicklung des Areals soll durch in sich selbstständig funktionierende Etappen unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Betrachtung des Areals erfolgen. Den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt wird dabei eine ausgewogene Gewichtung eingeräumt. Das Areal soll insbesondere im Hinblick auf die Erfüllung der Klimaziele aus dem städtischen Klimareglement entwickelt werden. Dabei kommt dem Absenkpfad der Treibhausgasemissionen, der Verminderung der grauen Emissionen und des grauen Energieverbrauchs eine zentrale Rolle zu.



Abb. 1: Referenzbild: Gurten Brauerei Areal Bern, <https://www.gurtenareal.ch/>, Jan. 2021

### 3.2 Leitsatz 2: Ein neues Quartier für künftige Bewohner\*innen

Das neue Wohnquartier soll als hochwertiger Wohn- und Lebensraum mit ansprechendem Nutzungsmix als verbindendes Element zwischen den Gemeinden Bern und Köniz wirken. Mit einladenden öffentlichen Räumen und einer attraktiven Nutzungsvielfalt vernetzt sich das neue Wohnquartier gezielt mit seiner Umgebung. Die Bautypologien stellen den Bezug zum reichhaltigen Grünraum im Zusammenspiel mit der Parkanlage her und machen das Quartier als attraktiven Standort sichtbar. Das Wohnquartier wird durch attraktive Architektur zu einem dichten, gut durchwegten Wohnstandort mit urbanem Charakter weiterentwickelt. Es ist beabsichtigt, das heutige Nutzungsmass zu erhöhen und damit eine nachhaltige Dichte als Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen. Der sorgsame Umgang mit der Stadtsilhouette ist mittels einer verträglichen Höhenentwicklung sicherzustellen. Die angestrebte Verdichtung und Transformation des Bestands erfordern städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösungen. Dies impliziert ein identitätsreiches und sinnstiftendes Nebeneinander von historischen Strukturen mit der zeitgenössischen Identität.



Abb. 2: Referenzbild, Stöckacker Süd, Foto Immobilien Stadt Bern, 2018

### 3.3 Leitsatz 3: Öffnung und Vernetzung mit der Umgebung

Über Quartierplätze eingangs des Areals und das daran anschliessende Wegnetz entsteht eine einladende Wirkung. Ein Teil der Erdgeschossnutzungen wird die bereits bestehenden Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in der Umgebung ergänzen. Die Quartierplätze und unterschiedlichen publikumsorientierten Nutzungen dienen als Anknüpfungspunkte für Bewohner\*innen sowie für die Öffentlichkeit. Aneignungs- und Interaktionsmöglichkeiten stellen die Belebung des neuen Wohnquartiers sicher. Der historische Kern mit der Campagne Bellevue im Zentrum bietet Chancen, mittels Nutzungen wie Gastronomie und gemeinschaftlichen Räumlichkeiten ein Ort der Begegnung zu werden. Durch die topografische Erhöhung in diesem Teil des Areals profitiert das Quartier von einer äusserst attraktiven Aussicht auf die Berner Altstadt. Zur Vernetzung mit dem umliegenden Quartier sollen nach Möglichkeit bereits vorhandene Zwischennutzungen weitergeführt werden. Ergänzend werden neue Nutzungen u.a. auch mit bildungsorientierten und sozialen Angeboten von und für das Quartier etabliert. Dabei sind insbesondere soziale Angebote wie Kinderkrippe, Dienstleistungen und Treffpunkte mit nachbarschaftlich integrativer Wirkung anzustreben. Die gesamtheitliche gemeindeübergreifende Vernetzung mit dem nördlich gelegenen Morilongut verbindet den Stadtkörper und schafft damit einen urbanen Raum.



Abb. 3: <https://www.lucify.ch/2018/09/09/neue-synergien-am-alten-zieglerspital/>, Jan. 2021

### 3.4 Leitsatz 4: Urbanes Wohnen mit Nutzungsvielfalt

Wer in das Ziegler-Areal zieht, entscheidet sich für städtisches Wohnen im Einklang mit einer hochwertigen Grünanlage. Wer hier lebt, erfreut sich über ein zeitgemässes und nachhaltig konzipiertes Wohnumfeld. Das neue Wohnquartier wird durch innovative Architektur und den direkten Anschluss an Naherholungsgebiete wie der arealeigenen Parkanlage geprägt. Es strahlt durch das Zusammenspiel des historischen Kerns, urbaner Neubauten und der Grünanlage eine starke Identität mit einzigartigem Charakter aus.

Das Wohnangebot soll verschiedene Zielgruppen ansprechen (z.B. verschiedenste Familienformen, junge Paare, ältere Menschen, Generationenprojekte, Atelierwohnen, Wohnungen für Menschen unterschiedlichen Alters, etc.). Preisgünstige Wohnungen werden das bestehende, klassisch ausgerichtete Wohnungsangebot der Umgebung ergänzen und innovative Wohnformen ermöglichen. In Übereinstimmung mit der Wohnstrategie der Stadt Bern sind marktergänzende, nachbarschafts- und gemeinschaftsorientierte Wohnangebote anzustreben. Die neuen Wohnungen führen zu einem zusätzlichen Schulraumbedarf. Dieser ist durch Schulinfrastruktur innerhalb des neuen Quartiers sicherzustellen. Neben dem Schwerpunkt Wohnbau ergänzen stilles Gewerbe, gemeinschaftliche und quartierorientierte Nutzungen, Dienstleistungsangebote sowie Schulinfrastruktur den Nutzungsmix und stellen damit einen vielfältigen und belebten Quartierteil sicher. Die Bauträgerschaften, darunter mindestens zu einem substantziellen Anteil der Fonds, sorgen für preisgünstigen und typologisch heterogenen Wohnraum sowie ergänzende Nutzungen an geeigneten Lagen.



Abb. 4: Referenzbild: Hunziker Areal Zürich, <https://tdlab.usys.ethz.ch/de/reallabore/hunziker.html>, Jan. 2021

### 3.5 Leitsatz 5: Erhalt des Grünraums und identitätsstiftender Elemente

Der Grünraum auf dem Ziegler-Areal ist ein integraler Bestandteil und prägt dessen Struktur aufgrund seiner topografischen und natürlichen Besonderheiten massgeblich. Diese einzigartige Qualität ist so weit als möglich zu erhalten und partiell aufzuwerten bzw. in die neue Struktur zu überführen.

Die am Fusse der geschützten Parkanlage liegende Campagne Bellevue bildet in diesem Ensemble den historischen Kern des Areals und ist als identitätsstiftendes Element besonders wertvoll und integral zu erhalten. Mit der Öffnung des Areals und öffentlicher Erschliessung der Parkanlage werden Nutzungsansprüche für Freizeit und Naherholung der künftigen Bewohner\*innen und umliegenden Bevölkerung abgedeckt. Durch gezielte Planung der Durchwegung wird die Parkanlage an das Wegnetz angeschlossen und als wesentlicher Bestandteil des Wohnquartiers in Wert gesetzt. Die Kontraste zwischen Natur und Urbanität, zwischen topografisch erhöhter Parkanlage und belebtem urbanem Raum sind eine einzigartige Qualität und gelten als prägende Identität des neuen Wohnquartiers.



Abb. 5: Parkanlage Ziegler-Areal, Marco Aeschmann, Sept. 2017

# Anhang

## Luftbild

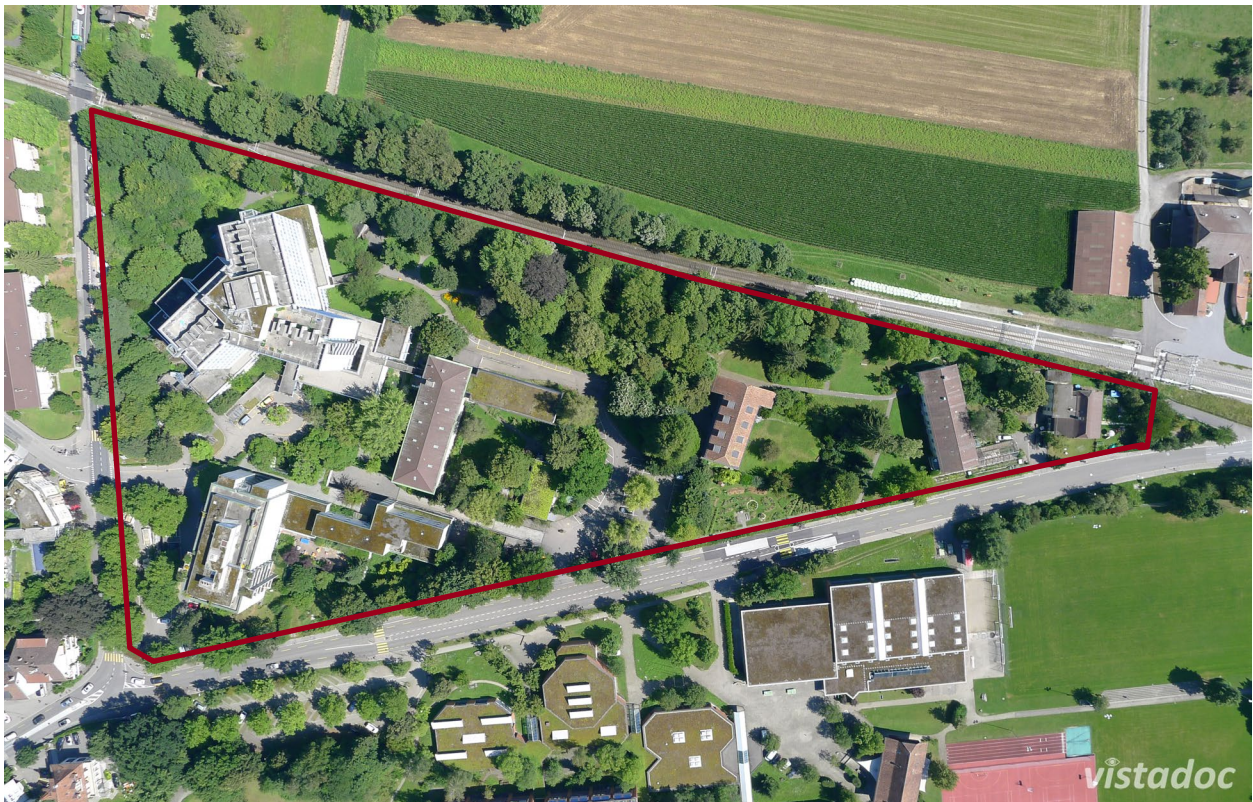


Abb. Anhang 1: Luftaufnahme vistadoc GmbH, Aug. 2020

## Arealübersicht

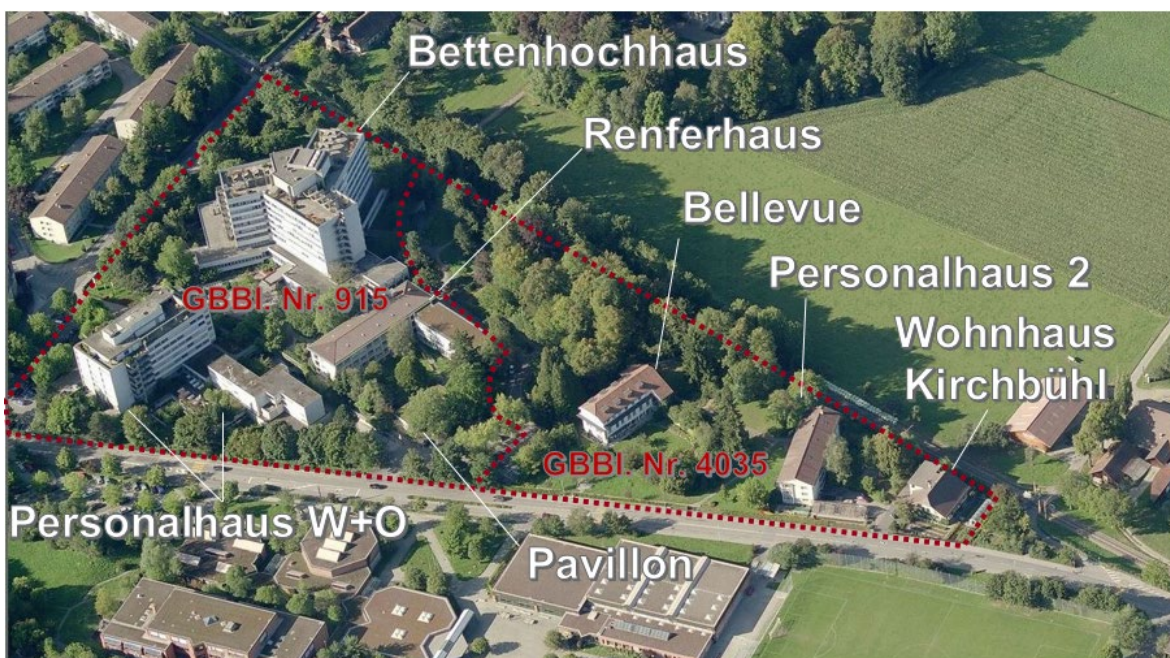


Abb. Anhang 2: Situationsplan mit Bestandsbauten, Google-Maps 3D, Jan. 2021