



Entwicklung Ziegler-Areal

Schlussbericht

Machbarkeitsstudie im Workshopverfahren

mit Verfahrensbegleitung und begleitender Fachgruppe

Impressum

Dokument: Version 1.0 | Bern, 01. März 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
Internet: www.bern.ch/themen/wohnen/aktuelle-wohnbauprojekte/zieglerareal

Verfasser/innen: Immobilien Stadt Bern, Entwicklung und Recht, Bundesgasse 33, 3011 Bern
plan:team, Laupenstrasse 2, 3008 Bern

Titelbild: vistadoc gmbh, Schlüchtern 4, 3150 Schwarzenburg

Fotos/Pläne: Gemäss Abbildungsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage / Auftrag	4
1.2	Ziele Grundeigentümerin	4
1.3	Vorgehen	4
1.4	Auftrag und Zielsetzung Machbarkeitsstudie	4
1.5	Das Ziegler-Areal	5
1.6	Städtische Ziele und weitere Rahmenbedingungen	8
2	Organisation Machbarkeitsstudie	9
2.1	Programm	9
2.2	Leitfragen / Aufgabenstellung	9
2.3	Akteure / Akteurinnen	10
2.4	Ablauf	11
3	Durchführung Machbarkeitsstudie	13
3.1	Analyse	13
3.2	Szenarien	14
4	Vertiefungsszenarien	18
4.1	Vertiefungsszenario 1 "Maximal Erhalt / Transformation Areal"	18
4.2	Vertiefungsszenario 2 "Block / Hofrandtyp"	21
4.3	Vertiefungsszenario 3 "Historische Struktur und städtisches Wohnen"	23
5	Erkenntnisse Machbarkeitsstudie	26
5.1	Erkenntnisse aus der Analyse	26
5.2	Erkenntnisse aus Szenarien	29
6	Empfehlungen	32
7	Reflektion / Genehmigung Schlussbericht	35
7.1	Reflektion zum Verfahren und Dank	35
7.2	Genehmigung Schlussbericht	35
8	Beilagen	36

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage / Auftrag

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds), vertreten durch Immobilien Stadt Bern (ISB), ist Grundeigentümerin des Ziegler-Areals, welches sich aus zwei Parzellen (40'523 m²) zusammensetzt. Von 1867 bis 2015 wurden sämtliche Gebäude auf dem Areal primär als Spital betrieben. 2015 wurde der Spitalbetrieb auf dem Areal eingestellt. Die Gebäude sind seither an Zwischennutzende vermietet. Die Mietverhältnisse sind zurzeit bis Ende 2025 abgeschlossen worden. Im März 2019 beauftragte der Gemeinderat die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern (FPI), Abteilung Immobilien Stadt Bern, mit der Erarbeitung einer Areal- und Nutzungsstrategie, die ihm im 4. Quartal 2021 vorzulegen ist - der Betriebskommission des Fonds vorgängig im 3. Quartal 2021. Als Grundlage für die Formulierung der Areal- und Nutzungsstrategie dienen auch die Ergebnisse der 2020 durchgeführten städtebaulichen Studie (Machbarkeitsstudie).

1.2 Ziele Grundeigentümerin

Mit der Entwicklung des Ziegler-Areals strebt die Grundeigentümerin folgende Ziele an:

- Wirtschaftliche Entwicklung als Beitrag zum Ausbau und Sicherung des Fondsvermögens
- Lagekonforme Dichte und Vernetzung mit umliegenden Quartierteilen
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum mit vielfältigem Nutzungsmix
- Umsetzung der Ziele «2000-Watt-Gesellschaft» (Areal in Transformation)
- Nachhaltiger Umgang mit Bestandesbauten und Parkanlage

1.3 Vorgehen

Die städtebauliche Studie erfolgte im Workshopverfahren. Die Machbarkeitsstudie wurde durch ein interdisziplinär zusammengesetztes Planungsteam in Zusammenarbeit mit einer begleitenden Fachgruppe aus stadtinternen und externen Expertinnen und Experten mit Unterstützung einer externen Verfahrensbegleitung erarbeitet (siehe Kp. 2 Organisation Machbarkeitsstudie).

1.4 Auftrag und Zielsetzung Machbarkeitsstudie

Ziel der Machbarkeitsstudie war die Erarbeitung verschiedener in sich konsistenter Szenarien für die weitere Entwicklung des Areals. Diese orientieren sich an den Zielen, Strategien und Rahmenbedingungen der Stadt Bern. Dabei bleibt noch offen, ob der Fonds selbst als Bauherr agieren oder Land im Baurecht abgeben wird. Die Kernaufgaben/Ziele des mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Planungsteams waren:

- Städtebauliche, sozialräumliche und architektonische Analyse
- Erkenntnisse zum Umgang mit Bestandesbauten und Entwicklungspotenzialen
- Untersuchung und Bewertung städtebaulicher Szenarien und Nutzungsoptionen

Anhand der Machbarkeitsstudie wurden unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und -potenziale des Areals analysiert. Für den späteren Entwicklungsprozess war ein Variantenstudium zu erarbeiten, welches das qualitative und quantitative Potenzial des Areals untersucht und veranschaulicht. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden in Zusammenarbeit mit der Verfahrensbegleitung und der begleitenden Fachgruppe im vorliegenden Schlussbericht zusammengefasst. Dieser Bericht bildet die zentrale Grundlage zur Erarbeitung der Areal- und Nutzungsstrategie.

1.5 Das Ziegler-Areal

Makrolage

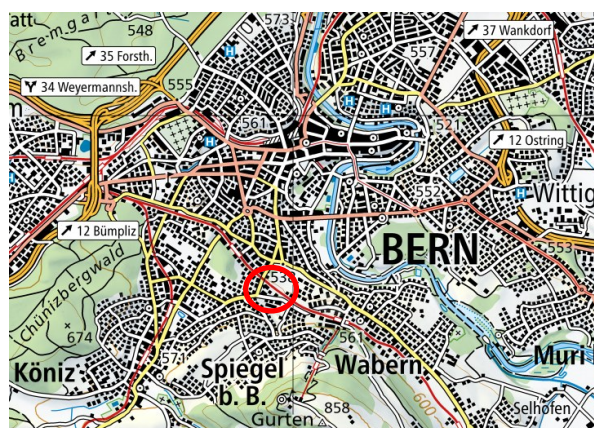


Abb. 1: <https://map.geo.admin.ch/>, 11.2020

Mikrolage im Quartierkontext

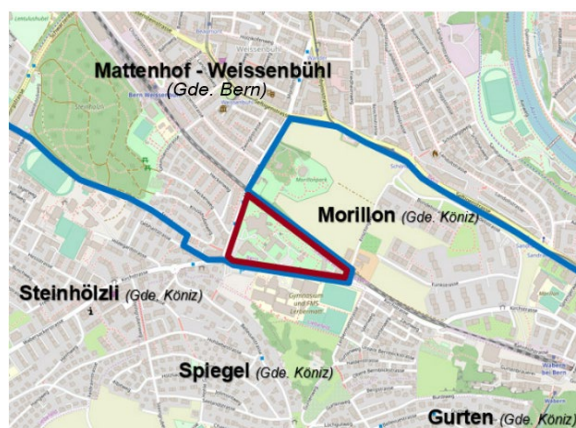


Abb. 2: www.openstreetmap.com, 10.2019

Das Ziegler-Areal befindet sich in guter Lagequalität im Berner Mattenhof-Weissenbühl Quartier. Am südlichen Stadtrand gelegen und mehrheitlich an die Gemeinde Köniz grenzend, liegt das mit Bus und Bahn erschlossene Areal ca. zwei Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt. Das Areal ist nordwestlich von Mehrfamilienhäusern des Wohnquartiers Weissenbühl umgeben. Südwestlich erstreckt sich das Steinhölzli Quartier mit diversen Einkaufsmöglichkeiten. Nördlich ist das Areal durch die Bahnstrecke der BLS von der Campagne Morillon und dem Morillongut (Gde. Köniz) abgegrenzt. Südlich liegt das kantonale Gymnasium Lerbermatt.

Luftbild



Abb. 3: Luftbild, vistadoc GmbH, 08.2020

Arealgliederung

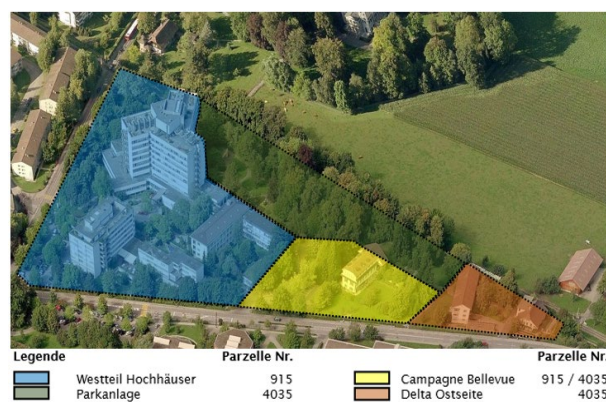


Abb. 4: www.bing.com, 10.2019, ISB

Im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern findet sich bezüglich des Ziegler-Areals kein Eintrag. Davon ausgenommen bleibt eine Überprüfung der bestehenden Gebäude auf allfällig vorhandene Bauschadstoffe durch den ehemaligen Spitalbetrieb oder die damalige Bauweise. Auf dem Areal bestehen keine geschützten Naturwerte gemäss dem Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz. Die nördlich erhöht auf dem Areal gelegene Parkanlage inklusive der alten Lindenallee beim Parkplatz sind gartendenkmalpflegerisch als konzeptionell und materiell schützenswert eingestuft.

1.5.1 Eckwerte

Stadtkreis				III
Parzellen-Nummern				915 und 4035
Grundstückfläche total				ca. 40'553 m ²
Geschossflächen oberirdisch	(GFZo aktuell = 0.65)			ca. 29'326 m ²
Nutzungszone	Zone für öffentliche Nutzungen FD (Freifläche D)			
Bauklasse	Zone im öffentlichen Interesse			
Lärmempfindlichkeitsstufe				ES II und ES III
Denkmalpflege	Morillonstr. 75	(Bettenhochhaus):	keine Einstufung	
	Morillonstr. 77	(Personalhaus West + Ost)	keine Einstufung	
	Morillonstr. 79	(Renferhaus):	erhaltenswert	
	Morillonstr. 87	(Bellevue):	erhaltenswert	
	Morillonstr. 89	(Personalhaus 2):	keine Einstufung	
	Morillonstr. 91	(Wohnhaus Kirchbühl):	erhaltenswert	
	Parkanlage	(Nordteil):	schützenswert	

1.5.2 Bestandesgebäude

Eingangs, von der westlich gelegenen Morillonstrasse aus herkommend, liegen das ehemalige Bettenhochhaus des Spitals und das Personalhaus West. In diesem Teil des Areals dominieren Asphaltflächen, Aussenparkplätze und die in den 70er-Jahren für den Spitalbetrieb erbauten Betonhochhäuser. Das Herzstück des Areals bildet die um 1740 erbaute und heute denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestufte Campagne Bellevue (Morillonstrasse 87). Im östlichen Delta befinden sich zwei weitere Liegenschaften: Ein Wohnhaus sowie ein ehemaliges Personalhaus.

Bezeichnung	Baujahr	Gebäudehöhe ab EG	BGF m ²	Volumen m ³	GFo m ²
Bettenhochhaus, M75	1972 - 1974	32.80 m	22'950 m ²	72'907 m ³	16'710 m ²
Personalhaus W, M77	1976	22.05 m	9'483 m ²	34'548 m ³	5'853 m ²
Personalhaus O, M77	1976	8.70 m	2'790 m ²	11'300 m ³	1'860 m ²
Renferhaus, M79	1951 (Anbau 1972)	8.40 m	2'790 m ²	7'812 m ³	2'093 m ²
Pavillon, M79a	1976	5.60 m	180 m ²	918 m ³	180 m ²
Bellevue, M87	18. Jh.	10.40 m	1'070 m ²	2'959 m ³	990 m ²
Personalhaus 2, M89	1957 - 1959	9.80 m	1'540 m ²	3'773 m ³	1'140 m ²
Kirchbühl, M91	19. Jh.	7.60 m	570 m ²	1'464 m ³	500 m ²
Total			41'373 m²	135'681 m³	29'326 m²

1.5.3 Bestandesgutachten

Im Frühjahr 2020 wurde ein Bestandesgutachten über alle Gebäude auf dem Areal erstellt. Dabei wurden die Bereiche Konstruktion, Bauphysik, Heizung/Lüftung/Klima/Kälte, Sanitäres, Elektro sowie Bauschadstoffe untersucht. Aufgrund der Untersuchungen wurde ein Summary erstellt, welches die Gebäude auf deren Erhaltenswert unter ökologisch/ökonomischen Aspekten bewertete. Diese Bewertung ist nachstehend zusammenfassend abgebildet:

Bettenhochhaus	Personalhaus W/O	Renferhaus	Pavillon	Bellevue	Personalhaus 2	Kirchbühl

Legende:

■ = nicht erhaltenswert ■ = wenig erhaltenswert ■ = eingeschränkt erhaltenswert ■ = erhaltenswert

1.5.4 Aktuelle Nutzungen (Zwischennutzungen)

Praktisch sämtliche Objekte konnten ab 2017 an Zwischennutzende vermietet werden. Die Zwischennutzungen, generieren jährlich ca. CHF 2 Mio. Nettomieteträge und sind grösstenteils bis Ende 2025 vertraglich gesichert. Nachstehend eine Übersicht der verschiedenen Zwischennutzungen:

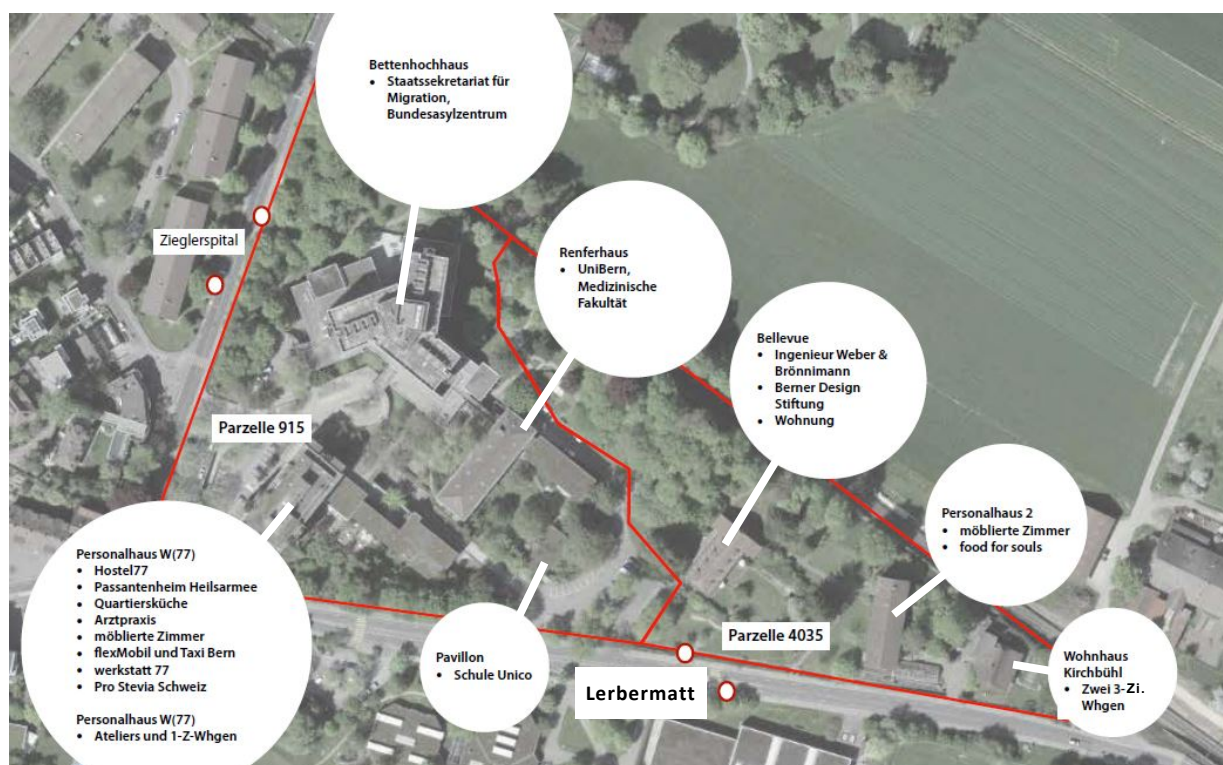


Abb. 5: Zwischennutzungs-Map, Bachelard Wagner Architekten, 08.2020

1.6 Städtische Ziele und weitere Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Entwicklung des Ziegler-Areals sind insbesondere die in den Legislaturrichtlinien des Gemeinderats 2017-2020, der Wohnstrategie (2018), des Stadtentwicklungskonzepts (STEK 2016) sowie der Gesamt- und Teilstrategie des Fonds (2017) festgehaltenen Ziele zu berücksichtigen.

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

2 Organisation Machbarkeitsstudie

2.1 Programm

Als Grundlage zur Durchführung der Machbarkeitsstudie diente das in Zusammenarbeit mit der Verfahrensbegleitung und städtischen Ämtern 2019/2020 erarbeitete Programm Version vom 19. Juni 2020. Das Programm definiert Ziele, Leitfragen und Aufgabenstellung, enthält die zu berücksichtigenden Grundlagen und beschreibt Ablauf und Organisation der Machbarkeitsstudie. Mit dem Programm wurden ebenfalls im Anhang sämtliche zu berücksichtigenden Grundlagen und Rahmenbedingungen zur Verfügung gestellt.

2.2 Leitfragen / Aufgabenstellung

Als Leitfragen zur Beantwortung durch die Machbarkeitsstudie wurden im Programm zusammenfassend folgende Themen aufgeführt:

Städtebau und Sozialraum

- Räumliche Perspektive Areal
- Angebotsbedarf im Umfeld
- Mass des Erhalts heutiger Strukturen
- Potenzial Zwischennutzungen
- Etappierung: Umgang mit Zwischennutzungen
- Anordnung Nutzungs- und Anforderungsprofile
- Verträgliches Nutzungsmass/Dichte
- Sinnvolle Bautypologien bei Ersatz-/Neubau
- Nutzergruppen und Transformation

Aussen- und Freiraum

- Aneignungsprozesse in der Transformation
- Umgang mit Grünraum, insb. der Parkanlage
- Identitätsstiftende Elemente/deren Erhalt
- Beitrag an das Stadtklima

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlichkeit der Szenarien
- Schaffung preisgünstiger Wohnungsbau
- Etappierungsmöglichkeit
- Berücksichtigung Ziele 2000-Watt-Gesellschaft

Mobilität / Versorgung

- Eingliederung in Kontext
- Überwindung Trennung durch Bahnlinie
- Vernetzung mit Betrachtungsperimeter
- Vernetzung individual/öffentlicher Verkehr

Detaillierter wurden die Themen im Rahmen der Aufgabenstellung des Programms ausformuliert, welche sich inhaltlich an den Leitfragen orientieren.

2.3 Akteure / Akteurinnen

Auftraggeberin / Eigentümerin	Verfahrensbegleitung
Direktion für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern	
Immobilien Stadt Bern Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik Entwicklung und Recht Bundesgasse 33 3011 Bern	plan:team Bernhard Straub Jacques Rordorf Laupenstrasse 2 3008 Bern

Planungsteam (Auftragnehmerin)	
Federführung:	
Bachelard Wagner Architekten AG BSA Cédric Bachelard Anna Krupickova Kirschgartenstrasse 7 4051 Basel	exträ Landschaftsarchitekten AG Simon Schöni Ge Gao Schönburgstrasse 52 3013 Bern
CSD Ingenieure AG Urs-Thomas Gerber Hessstrasse 27D 3097 Liebefeld	Cabane Partner, Urbane Strategien und Entwicklung GmbH Philippe Cabane Sarah Zussy Markgräflerstrasse 34 4057 Basel

Begleitende Fachgruppe

Direktion/Firma	Abteilung	Bereich	Vertretung
Stadt Bern, Direktion FPI	Immobilien Stadt Bern	Entwicklung + Recht	Beat Kästli
Stadt Bern, Direktion FPI	Immobilien Stadt Bern	Entwicklung + Recht	Marco Aeschmann
Stadt Bern, Direktion PRD	Stadtplanungsamt	Wohnbauförderung	Philipp Wigger
Stadt Bern, Direktion BSS	Generalsekretariat	Sozialplanung	Dr. Isabel Marty
Stadt Bern, Direktion SUE	Amt für Umweltschutz	Umwelt und Energie	Martin Schmidt
Stadt Bern, Direktion TVS	Verkehrsplanung	Strat. Verkehrsplanung	Stephan Moser
Stadt Bern, Direktion PRD	Stadtplanungsamt	Freiraum	Marc Maurer
Stadtteil 3 (Bern)	QM 3	Quartierverein	Patrick Krebs
Stadtteil 3 (Bern)	QM 3	Quartierverein	Erwin Maurer
Liebefeld Leist		Quartierverein	Vanda Descombes
Spiegel Leist		Quartierverein	Beat Hodler
Gemeinde Köniz, DPV	Planungsabteilung	Gemeindeplaner	Stephan Felber
Thiesen & Wolf GmbH, Zürich		Städtebau/Sozialraum	Dr. Sabine Wolf
Boegli Kramp Architekten AG, Fribourg		Architektur	Adrian Kramp
Studio Vulkan, Zürich		Landschaftsarchitektur	Lukas Schweingruber
Büro für Nachhaltigkeit am Bau, Zürich		Nachhaltigkeit	Stefan Schrader

2.3.1 Rolle Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung hat die Auftraggeberin bei der Definition des Prozessdesigns und der Konstituierung der begleitenden Fachgruppe beraten. Sie verfasste in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin das Programm sowie den Schlussbericht. Sie stellte die Kommunikation mit der begleitenden Fachgruppe sicher und war für die Moderation und Protokollierung der Workshopverfahren zuständig.

2.3.2 Rolle Planungsteam

Das Planungsteam (Architektur, Landschaft, Nachhaltigkeit, Soziologie) wurde durch die Auftraggeberin im Einladungsverfahren gemäss den beschaffungsrechtlichen Richtlinien der Stadt Bern beauftragt. Die Aufgabe des Planungsteams bestand darin, schlüssige Umsetzungsmöglichkeiten für die in sich konsistenten Szenarien zu entwerfen und der begleitenden Fachgruppe stufengerechte Grundlagen bereitzustellen. Dabei wurden die Vorschläge an den Workshops im Dialog mit der Verfahrensbegleitung und der begleitenden Fachgruppe analysiert, erörtert und danach weiterbearbeitet.

2.3.3 Rolle begleitende Fachgruppe

Die Aufgabe der aus 17 Mitgliedern bestehenden begleitenden Fachgruppe war die Prüfung und Begleitung der Machbarkeitsstudie im Workshopverfahren. Die Zusammenarbeit zwischen dem Planungsteam und der begleitenden Fachgruppe, insbesondere mit den externen Fachexperten/-expertinnen basierte auf einer aktiven Teilnahme und dem Wissensaustausch.

Der Wissensaufbau und die Entwicklung von Ideen stützte sich auf die Vorarbeiten des Planungsteams und wurden im Rahmen der Workshops gemeinsam diskutiert und weiterentwickelt. Der begleitenden Fachgruppe wurden die Aktennotizen aus den Workshops sowie der Schlussbericht zur Vernehmlassung zugestellt; ihr obliegt die Genehmigung des Schlussberichts zur Machbarkeitsstudie.

2.4 Ablauf

Auftakt des Studienauftrags bildete der Kick-off. Im Rahmen dieses Termins fand eine Begehung des Areals mit allen in die Machbarkeitsstudie involvierten Personen statt. Nach der Arealbegehung wurden im Rahmen einer Sitzung die verschiedenen Akteure/Akteurinnen vorgestellt sowie die jeweiligen Ziele und Anliegen formuliert. Das Programm wurde sämtlichen Beteiligten vorgängig zugestellt. Die Bearbeitungsphase dauerte vom Kick-off-Anlass vom 24. Juni 2020 bis zum Workshop 03 am 26. November 2020 an. Die Workshops fanden jeweils halbtags statt. Aufgrund der Auflagen des Bundesrats zur Eindämmung der Corona-Pandemie musste der Workshop 02 in zwei Termine aufgeteilt werden, wovon der Zweite online (per Zoom) durchgeführt wurde. Der Workshop 03 fand vollumfänglich online (per Zoom) statt. Im Vorfeld der Anlässe fanden zwischen der Auftraggeberin, der Verfahrensbegleitung und dem Planungsteam jeweils eine Vorbesprechung zur Strukturierung der Workshops statt. An den von der Verfahrensbegleitung moderierten Workshops präsentierte das Planungsteam die jeweiligen Ergebnisse gegenüber der begleitenden Fachgruppe. Im Rahmen dieser Anlässe wurden die präsentierten Inhalte im Plenum diskutiert und die Weiterbeauftragung für den nächsten Workshop formuliert. Die wesentlichen Erkenntnisse und Aufgaben aus diesen Anlässen wurden

schriftlich in Form von Aktennotizen festgehalten und jeweils im Nachgang zur Vernehmlassung mit den externen Experten/Expertinnen allen Beteiligten zugestellt. Die Ergebnisse der Diskussionen, Entscheide und Empfehlungen der begleitenden Fachgruppe sind im vorliegenden Schlussbericht wiedergegeben.



3 Durchführung Machbarkeitsstudie

3.1 Analyse

3.1.1 Städtebau und Sozialraum

Die öffentliche Wirkung des Areals wird durch die aktuellen Nutzenden getragen und kontrastiert mit der eher peripheren Lage des Areals innerhalb der Gemeinde Bern. Nichtsdestotrotz verfügt es über eine gute Lagequalität, welche sich für attraktiven Wohnbau eignet. In seiner heutigen räumlichen Ausprägung bietet das Ziegler-Areal nur sehr wenig Bezugspunkte zu den umliegenden Quartieren (Lage als «Insel»). Es besteht eine trennende Wirkung durch die S-Bahn-Linie der BLS, welche parallel entlang des Areals zum Morillongut (Gde. Köniz) verläuft. Die städtebaulichen Muster bzw. Typologien sind stark durch die ursprüngliche Nutzung als Spital-Areal sowie die Topographie des Orts geprägt.

Nicht alle heutigen Eigenschaften und Zwischennutzungen können in die zukünftige Nutzung des Areals überführt werden. In der Bearbeitung der Szenarien war deshalb genauer zu benennen, welche wesentlichen Identitätsmerkmale und Grundqualitäten konzeptionell durch alle Szenarien hinweg erhaltenswert sind. Die Zwischennutzungen aus den sozialen Bereichen spiegeln zwar ein allgemeines Bedürfnis wider, doch sind diese teilweise stark an die preisgünstigen Mieten gebunden.

3.1.2 Aussen- und Freiraum

Das Areal verfügt mit einer hohen Biodiversität und der geschützten Parkanlage über eine wertvolle grüne Basis, welche als Hauptcharakteristik und Identität stiftendes Merkmal des Areals zu verstehen ist. Die Aussenräume sind historisch äusserst heterogen gewachsen, meist als Vorbereich oder Gartenanlage zu einzelnen Bauten angelegt. Die Aussenräume im heutigen Zustand sind teils stark überformt, teils in ursprünglicher Erhaltung. Die Topografie weist vor allem im Westteil des Areals aufgrund der in den 1970ern gebauten Gebäude eine starke Überformung auf.

3.1.3 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit wurde im Rahmen der Nachhaltigkeitsbeurteilung der Varianten anhand eigens definierter Kriterien und des Dichtemasses grob beurteilt. Vertiefte Aussagen zur Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf die weitere Entwicklung trifft die Auftraggeberin anhand der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Areal- und Nutzungsstrategie.

3.1.4 Mobilität / Versorgung

Das Areal weist eine gute Lagequalität auf. Erschlossen durch eine ÖV-Anbindung durch zwei Buslinien von Bernmobil sowie Tram und S-Bahn in näherer Umgebung ist der Hauptbahnhof Bern in knapp 10 Min. erreichbar. Im Weiteren führen Fuss- und Velowege entlang des Areals.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs wird heute durch das nahe gelegene Steinhölzli (Gde. Köniz) abgedeckt. Die umliegenden Quartiere sind generell gut versorgt. Je nach gewähltem Wohnungsmix und dem Anteil Familienwohnungen besteht mit Ausnahme von Kindertagesstätten kein speziell ausgewiesener Bedarf.

3.1.5 Bestandesbauten

Der Umgang mit den in die Jahre gekommenen Bestandesbauten ist besonders unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte und Entwicklungsziele zu beurteilen. Das Bettenhochhaus (Morillonstr. 75) und das Personalhaus West (Morillonstr. 77) wurden gemäss den im Bestandesgutachten aufgezeigten erforderlichen Sanierungsmassnahmen im Hinblick auf mögliche künftige Umnutzungen analysiert. Als besondere Herausforderungen wurden dabei die Herstellung der Erdbebensicherheit, Windaussteifung, Brandschutz, Flächeneffizienz (HNF/GF), Erschliessung aufgrund der speziellen Typologie (ehemaliges Spital) sowie der Umfang der Sanierungsmassnahmen identifiziert. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren wurde festgestellt, dass die Schaffung von klassischem, preisgünstigem Wohnraum im Bestand nur schwer umsetzbar ist. Speziellere Nutzungen wie die aktuellen Zwischennutzungen im Bettenhochhaus und Personalhaus West/Ost (Bundesasyl, Hostel, Praxis, kleine Büros, Ateliers etc.) sowie experimentelle und innovative Wohnangebote eignen sich bei einem mittleren Investitionsbedarf hingegen durchaus. Eine ähnliche aber weniger tiefe Untersuchung erfolgte im Rahmen einer Arealstudie durch die Itten+Brechtbühl AG im 2009 mit folgendem Fazit: "Die Umnutzung der bestehenden Spitalgebäude erweist sich als aufwendig und führt nicht zu attraktiven Wohnungen. Zudem besteht eine Diskrepanz zwischen städtebaulicher Prägnanz und Funktion der umgenutzten Gebäude".

3.2 Szenarien

3.2.1 Methodik

In einem ersten Schritt wurden anhand unterschiedlicher Typologien die mögliche bauliche Dichte ermittelt, mehrere Szenarien und Untervarianten geprüft und im Workshop 01 diskutiert. Diese Studien mit unterschiedlichen städtebaulichen Grundmustern und Dichten bildeten die Basis für die Formulierung von acht Szenarien, die im Workshop 02 diskutiert wurden.

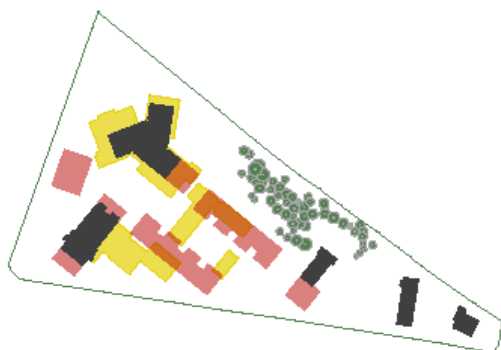
Gestützt auf die Diskussionen wurden gemeinsam drei Szenarien definiert, welche eine maximale Varianz von grundsätzlichen Lösungsansätzen gewährleisten. Diese wurden durch das Planungsteam in einem nächsten Schritt vertieft untersucht (vgl. Kap. 4) und anlässlich des Workshops 03 gewürdigt.

Die thematische Untersuchung der Szenarien erfolgte aufgrund folgender Kriterien: Erhalt Bestand, Morphologie (Abgrenzung Baufelder/öffentlicher Raum), Park (Freiraum/Vernetzung) und Gebäudehöhen.

3.2.2 Acht Grundscenarien

Szenario 1:

Maximal Erhalt bestehender Gebäude

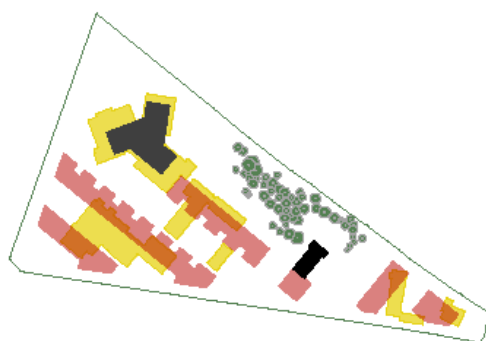


Geschossflächenziffer oberirdisch: 46'115 m²
Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.14
Anteil Umbau: 47%

Erhalt Bettenhochhaus und Personalhaus West und punktuelle Ergänzung mit Neu- und Anbauten. Ein neu eingefasster, öffentlicher Quartierplatz an der Kreuzung Morillon-/Kirchstrasse, sowie ein teils zum Platz ausgeweiteter, teils zur Gasse verengter Bereich für die neue Wohnnutzung schaffen die Verbindung zum Ensemble Bellevue in der Arealmitte. Im Ostteil Erhalt der Bestandsbauten, bleibt von der Entwicklung im Westteil losgelöst.

Szenario 2:

Erhalt / Erneuerung Bettenhochhaus

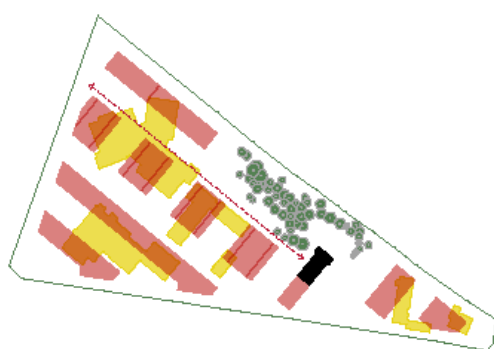


Geschossflächenziffer oberirdisch: 48'604 m²
Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.20
Anteil Umbau: 30%

Erhalt und Umnutzung Bettenhochhaus und Ensemble Bellevue. Neuentwicklung und Neuausrichtung im Westteil und im Ostteil des Areals, mit Neu- und Anbauten vorwiegend für Wohnnutzungen bestimmt. Überlagerung mit neuem städtebaulichen Grundmuster.

Szenario 3:

Historische Struktur



Geschossflächenziffer oberirdisch: 56'184 m²
Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.39
Anteil Umbau: 2%

Wiederherstellung und Aufwertung der historischen Anbindung an die Morillonstrasse. Ensemble Bellevue wird bewusst in Wert gesetzt und mit einem Anbau erweitert. Überlagerung mit neuem, vorwiegend für Wohnnutzungen bestimmten, städtebaulichen Muster. Vielfalt an Bautypen und Grundrisstypologien. Der Ostteil wird auf den Westteil abgestimmt weiterentwickelt.

Szenario 4:

Park



Geschossflächenziffer oberirdisch: 49'597 m²

Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.22

Freistehende Wohnscheiben und Hochhaus im Park. Grüne Basis des Areals als Grundidee für den städtebaulichen Entwurf. Das Areal bleibt jedoch losgelöst von seiner Umgebung und schafft wenig Anknüpfungspunkte zu den umliegenden Quartieren. Der Charakter des Areals wirkt nach aussen wenig öffentlich.

Szenario 5:

Blockrand / Hoftypologie



Geschossflächenziffer oberirdisch: 60'032 m²

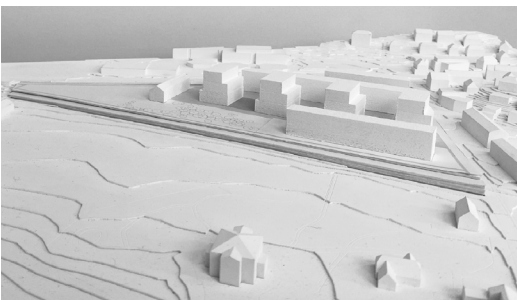
Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.48

Anteil Umbau: 1.4%

Hofrandbebauung im Westteil, Ensemble Bellevue in der Arealmitte und etwas losgelöst Neuentwicklung des Ostteils. Mit dem vorgeschlagenen Bebauungsmuster konnte das städtebauliche Potenzial einer Hofrandbebauung noch nicht überzeugend genug aufgezeigt werden, insbesondere in Bezug auf Massstäblichkeit und Durchwegung sowie der Vielfalt an Wohnformen und Bautypen.

Szenario 6:

Bebauung / Freiraum in unterschiedlicher Gewichtung (über die Kirchstr.)



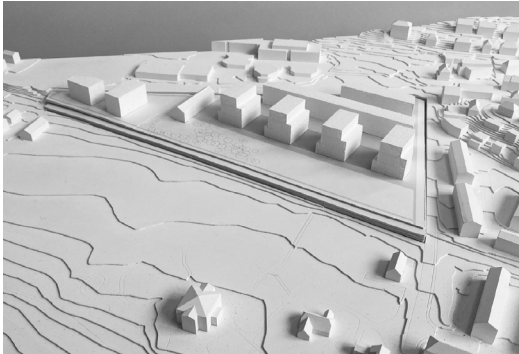
Geschossflächenziffer oberirdisch: 50'250 m²

Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.24

Aufbauend auf Szenario 3 Historische Struktur. Unterschiedliche Gewichtung der Überbauung und des Freiraums. Ein zusammenhängender Grünzug von Gymnasium Lebermatt über Ziegler-Areal bis Campagne Morillon wird wiederhergestellt. Der Ostteil bleibt somit unbebaut, wohingegen der Westteil stark verdichtet wird, insbesondere auch entlang der Bahnlinie.

Szenario 7:

Bebauung / Freiraum in unterschiedlicher Gewichtung (bis Morillonstr.)



Geschossflächenziffer oberirdisch: 48'926 m²
Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.21

Aufbauend auf Szenario 3 Historische Struktur. Unterschiedliche Gewichtung der Überbauung und des Freiraums. Wiederherstellung der historischen Achse und Anbindung an die Morillonstrasse. Das Baumdach und die öffentliche Parkanlage werden aus der Arealmitte bis an die Morillonstrasse weitergeführt. Die Wohnnutzungen profitieren von der unmittelbaren Anbindung an diesen Grünraum sowie von den Weit- und Durchblicken.

Szenario 8:

Hochhäuser (Untersuchung Gebäudehöhen drei-, sechs- neugeschossig, 60m / 80m)

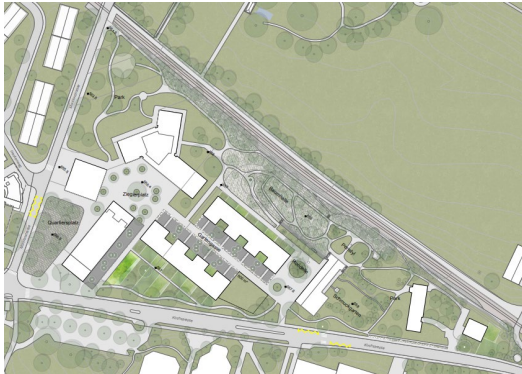


Geschossflächenziffer oberirdisch: 67'766 m²
Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.67

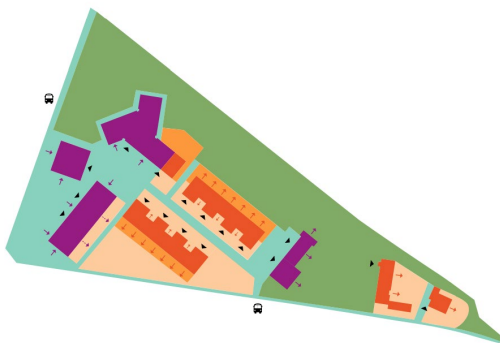
Aufbauend auf Szenario 3 Historische Struktur wurden auch Hochhäuser, die höher sind als das bestehende Bettenhochhaus, geprüft. Je nach Varianten mit Hochhäusern, sowie Entwicklung im Ostteil, könnte eine Dichte bis GFZo 1.6 erreicht werden. Dabei sind jedoch die Auswirkungen auf die Stadtsilhouette, die öffentliche Wahrnehmung, Aussicht, Freiraum, Sockelgeschosse etc. mit zu berücksichtigen. Hochhäuser auf dem Ziegler-Areal sollten eine Gesamthöhe von 50 – 60 m möglichst nicht überschreiten.

4 Vertiefungsszenarien

4.1 Vertiefungsszenario 1 "Maximal Erhalt / Transformation Areal"



Nutzungsplan



Eckwerte:

Geschossfläche oberirdisch 46'115 m²

Anteil Umbau: 47%

Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.14 (ohne Entwicklung der Gebäude im Ostteil des Areals)

- Öffentliches Grün
- Öffentliches EG
- EG Wohnen
- Vorgärten
- Private Gärten
- Öffentliche Wege und Plätze
- ▶ Eingang
- > Möglicher Bezug nach Aussen Gesellschaft / Dienstleistung
- Bezug nach Aussen Geschäft/Dienstleistungen
- Bezug nach Aussen Wohnen

3D-Modell



Beschrieb Vertiefungsszenario 1 siehe nachfolgende Seiten.

Bemerkung: Mit dem vorgeschlagenen Bebauungsmuster konnte das städtebauliche Potenzial einer Verdichtung bei gleichzeitigem maximalen Bestandserhalt auf dem Ziegler-Areal noch nicht überzeugend genug aufgezeigt werden.

Vorteile

- Erhalt der Parkanlage
- Sanfte Transformation / flexible Etappierung / Weiterentwicklung
Zwischennutzungen

Nachteile

- Kosteneffizient
- Wenig Wohnraum
- Einhaltung 2000-Watt-Normen schwierig

Beschrieb Vertiefungsszenario 1: «Maximal Erhalt / Transformation Areal»

In diesem Szenario ergänzen einzelne Neu- und Anbauten (mehrgeschossige Wohngebäude) den Bestand und bilden im Zusammenspiel eine städtebauliche Gesamtfigur. Die exemplarisch gesetzten, ergänzenden Volumen fügen sich als «Bausteine» in die «Lücken» im heterogenen Gebäudebestand und in den das Areal prägenden Grünzug ein. Die Transformation des Ziegler-Areals wird in diesem Szenario vom Bestand heraus entwickelt und baut auf die historische Verbindung Morillonstrasse – Bellevue als Rückgrat des Areals auf. Die historische Campagne Bellevue und der Park bleiben als zentrales räumliches Element erhalten und werden als identitätsbildende Elemente aufgewertet. Ein Anbau an das Bellevue als Anbindung zur Kirchstrasse scheint plausibel, muss jedoch unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte abgeklärt werden. Die Wiederherstellung der historischen Achse schafft eine direkte Verbindung zwischen der Arealmitte und der Morillonstrasse. Die Aufwertung des Zugangs vom Stadtzentrum her und die Anbindung an die Morillonstrasse wurden als wegweisend für die weitere Entwicklung des Ziegler-Areals erkannt.

Punktuelle Zugänge von der Kirchstrasse ergänzen die Hauptadressierung zur Morillonstrasse. Entlang der Kirchstrasse sind die vorgeschlagenen Neubauten vom Strassenraum abgerückt und nehmen so stärker Bezug auf die historische Achse in der Arealmitte. Die vorhandene Niveau-differenz im Terrain zur Kirchstrasse ist hier unproblematisch, da kein durchgehender Anschluss zur Kirchstrasse gesucht wird und nur eine punktuelle Anbindung stattfindet (z.B. auf der Höhe Bellevue).

Das Baumdach entlang der Bahnlinie bildet ein weiteres, wenn auch peripheres Rückgrat des Ziegler-Areals. Die geschützte Parkanlage bleibt als öffentliche Anlage erhalten und wird in diesem Szenario bis an die Morillonstrasse weitergeführt. Erreichbarkeit und Nutzung als öffentliche Grünanlage sind in der weiteren Bearbeitung noch zu vertiefen. Die Parkanlage wirkt noch isoliert und schlecht auffindbar fürs Publikum.

Die erwünschte Öffnung und Anbindung an den Stadtkörper mit Quartierplatz an der Kreuzung Morillon-/Kirchstrasse funktioniert in diesem Szenario gut. Mit dem vorgeschlagenen Platz als Auftakt zum Areal gelingt es, das heute von der Stadt abgeschnittene Areal nach aussen zu öffnen. In der Weiterentwicklung ist vertieft zu untersuchen, wie weit der Bestand (Personalhaus West und Bettenhochhaus) einbezogen werden soll bzw. neue Bauten und Nutzungen den Quartierplatz an der Kreuzung prägen sollen.

Das Szenario «Erhalt / Transformation Areal» lässt eine sorgfältige Transformation des Areals in einzelnen Etappen zu. In welcher Reihenfolge die Etappierungsschritte erfolgen, ist noch offen, Personalhaus und Bettenhochhaus können nacheinander folgend ersetzt werden. In der Weiterentwicklung ist zudem das Renferhaus in die Überlegungen zu möglichen Etappierungsschritten einzubeziehen.

Die Aufwertung der obengenannten historischen Elemente bedeutet, dass gleichzeitig auch Korrekturen im Gelände angezeigt sind. Durch die Eingriffe im Zuge der Realisierung der Spitalbauten in den 1970er wurde die Topographie stark überformt und das Areal von der Morillonstrasse abgetrennt. In der Weiterentwicklung sind deshalb Massnahmen zum Erhalt bzw. Neugestaltung des Freiraums in Etappen miteinzubeziehen. Die Gestaltung der Aussenräume ist im Zusammenhang mit dem Gebäudebestand bzw. mit den neuen Nutzungen detailliert zu untersuchen.

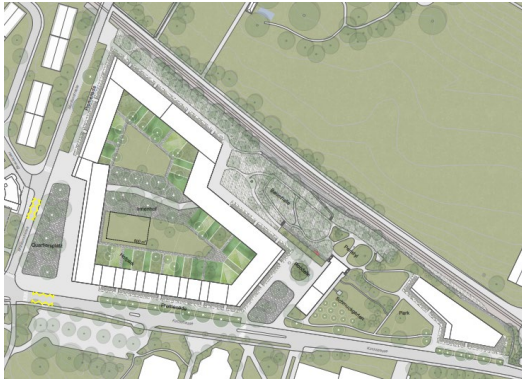
Verteilung der Nutzungen: Das Planungsteam schlägt im Szenario vor, die öffentlichen Nutzungen z.B. Retail, Gewerbe und Dienstleistung auf dem Quartierplatz an der Kreuzung zu gruppieren. Die Wohnnutzungen rücken bei diesem Szenario damit tendenziell eher in die Mitte des Areals. Dabei ist der vorgeschlagenen Wohnnutzung inkl. Erdgeschoss besonderes Augenmerk zu schenken, da diese die modernen Bestandesbauten mit den historischen verbinden soll.

Dieses Szenario erfordert eine vertiefte Prüfung der Wirtschaftlichkeit und der angestrebten Nachhaltigkeitsstandards der 2000-Watt-Gesellschaft (Areal in Transformation). Durch Erhalt von Bestandsgebäuden und die damit einhergehende Ertüchtigung nach aktuellen Normen und energetischen Sanierungen sind erhebliche typologische und ökonomische Herausforderungen zu bewältigen, welche grossen Einfluss auf die möglichen Nutzungs- und Wohntypen haben werden.

Die Minstdichte mit einer GFZo 1.1 (in Anlehnung an kantonalen Richtplan) kann mit dem Szenario «Maximal Erhalt / Transformation» erreicht werden. Je nach Varianten Erhalt / Neubau und Entwicklung des Teilgebiets Ost kann auch eine höhere Dichte erreicht werden.

4.2 Vertiefungsszenario 2 "Block / Hofrandtyp"

Vertiefungsszenario 2 "Block / Hofrandtyp"



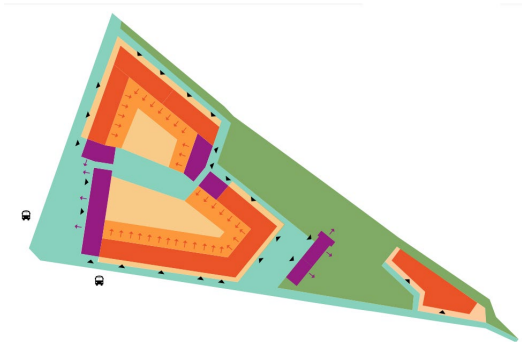
Eckwerte:

Geschossfläche oberirdisch: 60'032 m²

Anteil Umbau: 1.4%

Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.48

Nutzungsplan



- Öffentliches Grün
- Öffentliches EG
- EG Wohnen
- Vorgärten
- Private Gärten
- Öffentliche Wege und Plätze
- ▶ Eingang
- > Möglicher Bezug nach Aussen Gesellschaft / Dienstleistung
- Bezug nach Aussen Geschäft/Dienstleistungen
- Bezug nach Aussen Wohnen

3D-Modell



Beschrieb Vertiefungsszenario 2 siehe nachfolgende Seite.

Bemerkung: Mit dem vorgeschlagenen Bebauungsmuster konnte das städtebauliche Potenzial einer Hofrandbebauung auf dem Ziegler-Areal noch nicht überzeugend genug aufgezeigt werden.

Vorteile

- Hohe Dichte (GFZo von ca. 1.5)
- Kosteneffizienz
- Etappierbarkeit
- Hoher Anteil Wohnraum

Nachteile

- Kein Bezug zur Parkanlage (trotz Erhalt)
- Beibehaltung der Insellage
- Wenig Durchwegung
- Geringere Transformationsmöglichkeiten / erschwerter Erhalt Zwischennutzungen

Beschrieb Vertiefungsszenario 2: «Block / Hofrandtyp» (Abb. vorangehende Seite)

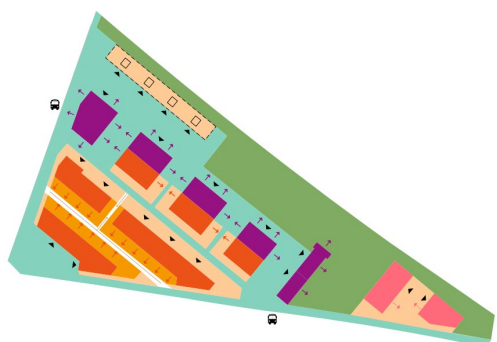
Das Szenario «Block / Hofrandtyp» war aufgrund mangelnder Durchlüftung / Durchgrünung, Abwendung des Areals gegenüber der Umgebung und dem Quartier sowie mangelnder Inklusion der Parkanlage nicht weiterzuverfolgen. Die gewünschte Verbindung vom Quartierplatz Morillon-/Kirchstrasse zur Arealmitte und Parkanlage wird in dem vorliegenden Szenario nicht befriedigend aufgezeigt.

Mit dem vorgeschlagenen Bebauungsmuster konnte das städtebauliche Potenzial einer Hofrandbebauung auf dem Ziegler-Areal (noch) nicht überzeugend genug aufgezeigt werden. Ein aufgelockertes städtebauliches Muster im Westteil in „gebrochener“ Form der Hofrandbebauung könnte jedoch ein wertvoller Ansatz sein, den es über städtebauliche Formen und Grössen zu überprüfen gälte. Damit wäre es allenfalls auch möglich, die erwünschte Durchwegung der Arealbebauung mit einer eher „ruhigen“ Bauungsform zu vereinen. Eine Aufteilung in einzelne Baufelder mit auch höheren und niedrigeren Zonen sollte die gewünschte Dichte ermöglichen und eine Etappierung gewährleisten.

4.3 Vertiefungsszenario 3 "Historische Struktur und städtisches Wohnen"



Nutzungsplan



Eckwerte:

Geschossfläche oberirdisch: 67'766 m²

Geschossflächenziffer oberirdisch: 1.67 (*Variante mit je einem Hochhaus 60 m und 80 m*); ohne Hochhaus bei 1.4)

- Öffentliches Grün
- Öffentliches EG
- EG Wohnen
- Halbprivate Gärten / Vorgärten
- Private Gärten
- Öffentliche Wege und Plätze
- Halböffentliche Wege
- Cluster Handwerk
- ▶ Eingang
- > Möglicher Bezug nach Aussen Gesellschaft / Dienstleistung
- Bezug nach Aussen Geschäft/Dienstleistungen
- Bezug nach Aussen Wohnen
- Entsorgungsfläche Grünabfall Möglichkeit

3D-Modell



Beschrieb Vertiefungsszenario 3 siehe nachfolgende Seite

Bemerkung: Die angestrebte Dichte mit einer GFZo bis ca. 1.4 kann auch ohne Hochhäuser erreicht werden. Je nach Varianten mit Hochhäusern sowie Entwicklung im Ostteil, ist auch eine höhere Dichte mit einer GFZo bis ca. 1.6 möglich. Mit dem vorgeschlagenen Bauungsmuster konnte das städtebauliche Potenzial auf dem Ziegler-Areal noch nicht überzeugend genug aufgezeigt werden.

Vorteile

- Schaffung von viel Wohnraum / hohe Dichte (GFZo 1.4 bis ca. 1.6)
- Erhalt Parkanlage und historische Struktur
- Etappierbarkeit aufgrund der Bautypologien

Nachteile

- Erschwerte Transformationsmöglichkeiten Zwischennutzungen
- Druck auf bestehende Grün-/Freiräume
- Kritische Höhenentwicklung

Beschrieb Vertiefungsszenario 3: «Historische Struktur und städtisches Wohnen»

In diesem Szenario sind die Neubauten stärker an die Morillon- und an die Kirchstrasse gerückt und fassen den Strassenraum entlang der Morillonstrasse und im Bereich der Kreuzung Kirchstrasse. Die beiden Bushaltestellen als Ankunftspunkte sind an das interne Wegnetz des Ziegler-Areals angebunden. Die gewünschte Öffnung und Anbindung zum Stadtkörper, gelingt mit dem vorgeschlagenen städtebaulichen Grundmuster jedoch nur teilweise. In der Weiterentwicklung ist insbesondere eine direkte, attraktive interne Verbindung mit hoher Aufenthaltsqualität von der Kreuzung Morillon-/Kirchstrasse zur Arealmitte zu gewährleisten. Auch ist der Ansatz der parallel mehrfachen Wiederholung der historischen Wegführung von der Morillonstrasse zur Arealmitte als Baufeld-Gliederung unter dem Gesichtspunkt der Einbindung an den Stadtkörper zu vertiefen.

Die Etappierbarkeit mit Zwischennutzungen im Bettenhochhaus und/oder Personalhaus West ist grundsätzlich gegeben, letztlich ist diese jedoch vom angestrebten städtebaulichen Grundmuster abhängig. In diesem Szenario wird kurz- bis mittelfristig von einem Ersatz des Bestands im Westteil ausgegangen und die Verdichtung und Neuausrichtung des Ziegler-Areals angestrebt. Wie weit das Bettenhochhaus, das Personalhaus West sowie das Renferhaus als Zwischennutzungen temporär erhalten bleiben können, ist in der Weiterentwicklung zu untersuchen und dabei sind die städtebaulichen Konsequenzen zu benennen.

Die Campagne Bellevue wird (analog zum ersten Szenario) als identitätsstiftendes Element in der Arealmitte bewusst aufgewertet. Ein Anbau an das Bellevue als Anbindung zur Kirchstrasse gegenüber zum Gymnasium scheint plausibel, muss jedoch unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte abgeklärt werden.

Die vorgeschlagenen öffentlichen Nutzungen in den Sockelgeschossen, wie z.B. Retail und Quartierküche sind im Westteil regelmässig über das städtebauliche Grundmuster verteilt. Als Pendant sind auch öffentliche Nutzungen im Ostteil denkbar. Bei der Aktivierung der Erdgeschosse und der vorgeschlagenen Nutzungsdichte gilt es in der Weiterentwicklung möglichen Zielkonflikten vorzubeugen: wie viel Öffentlichkeit verträgt das Areal bei einer Neuausrichtung mit Schwerpunkt Wohnen? Welche Baubereiche und Aussenräume werden der Wohnnutzung zugewiesen?

Bei einem Szenario «Historische Struktur und städtisches Wohnen» sind auch die Auswirkungen auf den Grünraum in der Weiterentwicklung stärker zu berücksichtigen. Wie viel der «Grünen Basis» des Ziegler-Areals kann erhalten bleiben oder muss ersetzt werden? Zu prüfen sind beispielweise Überbauungs- bzw. Unterbauungsziffern für die einzelnen Arealteile als Regel für deren weitere Entwicklung. Ebenso ist die öffentliche Erreichbarkeit der bestehenden Parkanlage mit Baumdach gegenüber dem Bestand, aufgrund der dichteren Bebauung aber auch gegenüber Vertiefungsszenario 1, deutlich zu verbessern.

Bei den zur Kirchstrasse ausgerichteten Wohnnutzungen ist die Lärmproblematik zu lösen. Der Spielraum bezüglich möglichen Grundrisstypologien und Vielfalt an Wohnformen ist hier stark eingeschränkt. Die Niveauanschlüsse des Terrains angrenzend an die Kirchstrasse sind in der Weiterentwicklung zu prüfen.

Anhand des Szenarios «Historische Struktur und städtisches Wohnen» wurden auch Hochhäuser, die höher sind als das bestehende Bettenhochhaus, geprüft und eingehend diskutiert. Im 3D-Modell wurden Hochhausvarianten aus unterschiedlichen Standpunkten visualisiert. Die Erkenntnisse aus der Diskussion und Empfehlungen sind weiter unten in Kapitel 5.2 im Abschnitt

über Höhere Bauten / Hochhäuser zusammengefasst. Die Gesamtbetrachtung und Beurteilung des Vertiefungsszenarios 3 erfolgte unabhängig von der Frage der Eingliederung der Hochhäuser in den Stadtkörper.

Mit dem Szenario «Historische Struktur und Hochhäuser» kann die angestrebte Dichte mit einer GFZo 1.4 erreicht werden. Je nach Varianten mit Hochhäusern sowie Entwicklung im Ostteil, kann auch eine höhere Dichte mit einer GFZo bis ca. 1.6 erreicht werden.

5 Erkenntnisse Machbarkeitsstudie

5.1 Erkenntnisse aus der Analyse

5.1.1 Städtebau und Sozialraum

Aufgrund der ursprünglichen Bestimmung als Spitalareal, besteht aus heutiger Sicht eine mangelnde Anbindung an das Quartier. Das Ziegler-Areal wird als Insel im Stadtkörper wahrgenommen. Das Areal findet seinen Platz im Stadtgefüge primär über die Strassenbezüge. Die adäquate Ausbildung und Nutzung der Erdgeschosse und physische Präsenz der Gebäude auf den Fluchtlinien sind dabei wesentlich. Aus der Variantenstudie geht hervor, dass eine offene Bauweise die Anbindung des Areals an das Quartier unterstützt. Eine Öffnung des Areals kann durch eine Adressierung zur Morillonstrasse und punktuelle Zugänge zur Kirchstrasse geschaffen werden. Ebenfalls würde die Schaffung eines Quartierplatzes an der Kreuzung Morillon-/Kirchstrasse im Süd-/Westteil als Auftakt zum Areal Chancen für eine Öffnung ermöglichen.

Sozialräumlich wird das Areal vor allem durch den öffentlichen Park bestimmt. Dieser dient sowohl den heutigen und künftigen Einwohner/Innen sowie Schüler/Innen als Ort der Erholung und des Rückzugs. In der Weiterentwicklung der Identität des Areals gilt es, die wertvolle Parkanlage zu erhalten und das Areal stärker im Stadtkörper zu verankern und entsprechend zu öffnen. Mit der oben erwähnten Platzgestaltung würde das öffentliche Leben mit den angrenzenden Quartieren stärker verbunden. Eine Inwertsetzung der Parkanlage kann durch die Schaffung einer besseren Durchwegung für die Öffentlichkeit erreicht werden. Der Erhalt des Campagne Bellevue als zentrales, räumliches Element und geschützten Parkanlage als wertvolle und identitätsstiftende Elemente des Areals, sind von zentraler Bedeutung für die weitere Entwicklung.

Aufgrund seiner Lage und Einbettung in die Umgebung eignet sich das Areal als Wohnstandort für verschiedene Zielgruppen (z.B. verschiedenste Familienformen, junge Paare, ältere Menschen, Generationenprojekte, Atelierwohnen für Menschen unterschiedlichen Alters, Wohnungen für Menschen mit neuen Anforderungen an Wohnungsmix etc.). Dabei ist im Hinblick auf die Attraktivität die Anknüpfung des Areals an dessen umliegende Quartiere zu berücksichtigen. Frequentierte Standorte in den Erdgeschossen sollten von Arbeits- und Publikumsnutzungen geprägt werden. Die heutigen Zwischennutzungen sind dabei als potenzielle Nutzende von Gewerbeflächen denkbar. Mit einem Anteil von mindestens 60% Familienwohnungen könnte ein klarer Schwerpunkt gesetzt werden. Das Angebot von 1- und 2-Personenhaushalten würde sich dabei an Paare und ältere Menschen richten. Das Bedürfnis nach einer Kindertagesstätte erwächst aus dem Angebot an Familienwohnungen.

5.1.2 Aussen- und Freiraum

Die Identität des Areals fusst, neben der öffentlichen Wirkung des Bettenhochhauses und der aktuellen Zwischennutzungen, vor allem auf der Qualität der Park- und Grünanlage. Diese gilt es im Zusammenspiel mit dem umgebenden Grünraum in grösstmöglicher Masse zu erhalten. Dabei kann die Einbettung von historischen Elementen im Bereich der Vorgärten, wie im Beispiel der Campagne Bellevue, wertvolle Substanz wiederhergestellt und erhalten bleiben. Die Parkanlage entlang der Bahnlinie bildet ein weiteres, wenn auch peripheres Rückgrat des Ziegler-Areals. Die Parkanlage ist in Form eines öffentlichen Parks zu erhalten und je nach Szenario bis an

die Morillonstrasse weiterzuführen. Die Aufwertung der historischen Elemente bedeutet gleichzeitig auch die Vornahme von Korrekturen der in den 1970ern stark überformten Topografie im Bereich des Westteils des Areals. Ansonsten soll die Topografie so weit als möglich belassen werden. Der vielfältige Grünraum soll in grossen Teilen und wenn möglich zusammenhängend erhalten bleiben, dabei ist der Baumbestand möglichst zu erhalten. Es ist eine gute Balance zwischen Grün- und Hartflächen anzustreben und die historische Achse Morillonstrasse – Bellevue aufzuwerten.

5.1.3 Wirtschaftlichkeit

Voraussetzung für die nachhaltige Stadtentwicklung und Schaffung von preisgünstigem Wohnbau auf dem Ziegler-Areal und eine entsprechende Umzonung ist der haushälterische Umgang mit dem Boden. Gemäss dem kantonalen Richtplan 2030 beträgt die minimale oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) 1.10 für Ein- oder Umzonungen von Nichtkulturland in den Zentren der 1. und 2. Stufe (Bern, Biel und Thun). Die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung des Areals steht in starkem Zusammenhang mit dem Umgang der Bestandesbauten, deren Ertüchtigung oder Ersatz für zukünftige Nutzungen sowie der Erreichung einer angemessenen Dichte bei Neubauten.

5.1.4 Mobilität / Versorgung

Je nach Ausmass einer künftigen Nutzungsdichte sind die ÖV-Anbindungen entsprechend anzupassen. Bei einer Schaffung von Parkplätzen mit Faktor 0.2 pro Wohnung ist mit einer starken Erhöhung der Fahrgastzahlen auf der Buslinie 19 (zwischen dem Areal und Hauptbahnhof Bern) sowie des Veloverkehrs auf der Morillonstrasse zu rechnen. Gegebenenfalls bieten sich hierbei Synergien im Zuge der Entwicklung des nördlich des Areals gelegenen Morillonguts der Gemeinde Köniz an. Bei der Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr ist zu beachten, dass allfällige Verschiebungen der Busstationen mit den weiteren Anspruchsgruppen (insbesondere Gymnasium Lerbermatt) abzustimmen sind. Die heutigen Fusswege entlang des Areals werden diese Verkehrsteilnehmenden absorbieren können. Entlang der Parzellengrenzen ist die Lärmschutzthematik im Bezug künftiger Bauten zu beachten. Das Areal selbst soll autofrei bleiben. Die internen Wege sind für den Langsamverkehr (Fuss und Velo) vorgesehen. Es sind Wege in verschiedenen Hierarchien anzulegen, welche auch der Orientierung dienen. Südlich, entlang des Bahnhangs, soll der Fussweg durchgehend erhalten bleiben.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs kann auch zukünftig durch das nahe gelegene Steinhölzli (Gde. Köniz) abgedeckt werden. Allenfalls könnte je nach Nutzungsdichte und -art ein Kleinversorger auf dem Areal integriert werden. Bei entsprechender Platzierung könnte damit ebenfalls Bedürfnissen aus der nahen Umgebung entsprochen werden. Angebote zur Versorgung des täglichen Bedarfs können zukünftig wirtschaftlich betrieben werden, da mit der angrenzenden Kantonsschule zusätzlich zur neuen Wohnbevölkerung ein gutes Kundenpotenzial vorhanden ist. Ein entsprechendes Angebot wäre mit der Entwicklung auf dem Areal des Morillonguts abzustimmen.

5.1.5 Umgang mit Bestandesbauten

Ein Erhalt des Bettenhochhauses und des Personalhauses West/Ost wäre aus städtebaulichen Überlegungen möglich. Eine Umnutzung der Bestandesbauten, mit Ausnahme des Campagne Bellevue, wurde bereits im Bestandesgutachten (2020) und in der Arealstudie von der It-

ten+Brechtbühl AG (2009) als unwirtschaftlich beurteilt. Zur Sicherstellung der heutzutage geltenden Normen im Bereich der Personensicherheit, Erdbbensicherheit sowie der Umgang mit vorhandenen Bauschadstoffen und Schadstoffen aus dem ehemaligen Spitalbetrieb, sind unverhältnismässig hohe finanzielle Mittel notwendig. Solche Massnahmen würden Mehrkosten von 33% – 50% gegenüber effizienten Neubauten zur Folge haben. Weitere Einschränkungen brächten die auf einen Spitalbetrieb ausgelegten Grundrisse, welche kein effizientes Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Geschossfläche ermöglichen. Es sind selbst unter Vornahme von Anbauten kaum Grundrisse mit Hauptnutzflächen von mehr als 0.65 erzielbar, was preisgünstigen Wohnbau erheblich erschweren würde.

Eine mittel- bis langfristige Zwischennutzung des Bettenhochhauses und des Personalhauses West/Ost nach 2025 wurde im Rahmen der Analyse durch das Planungsteam sowie basierend auf dem Bestandesgutachten und nachgelagerten Studien (Statikprüfungen und Bauschadstoffuntersuchung) als äusserst kostenintensiv und aus Gründen der Personensicherheit als ungeeignet eingestuft. Auch wenn behördliche Auflagen ab 2025 neu verhandelt und verlängert werden könnten, so sind die Anforderungen bezüglich Personensicherheit und energetischer Nachhaltigkeitsziele ohne eine Totalsanierung in den Bestandesbauten nur schwer zu erfüllen. Im Zuge der angestrebten Etappierung der baulichen Entwicklung sowie einer sorgfältigen Transformation des Ziegler-Areals soll eine weitere, kurz- bis mittelfristige Zwischennutzung des Bettenhochhauses sowie des Personalhauses West/Ost aber weiterhin in Betracht gezogen werden.

Durch einen Rückbau der ehemaligen Spitalbauten entstünde die Chance, eine klare, dauerhafte und gesamthafte Situation zu schaffen. Dabei kann ein nachhaltiges, neues Wohnquartier mit preisgünstigem Wohnraum entstehen, welches sich in die bestehenden Identitätsmerkmale des Areals, das Campagne Bellevue und die Parkanlage, integrieren würde.

5.2 Erkenntnisse aus Szenarien

Zielbild für alle Szenarien und über alle Schritte der Transformation hinweg ist die Entstehung eines lebendigen Stadtbausteins. Dabei ist eine sinnvolle Etappierung wesentlich – allfällige Etappierungsschritte sollen ebenfalls in sich selbst funktionieren und nicht in unmittelbarer Abhängigkeit zum angestrebten Endzustand stehen. Als wesentliches Erkenntnis der Machbarkeitsstudie stellte sich die Gliederung des Areals in drei sich überlagernde Bereiche für die weitere Entwicklung heraus:



- **Arealteil West (westlich Bellevue)**
Hauptadressierung und Verbindung
- **Areal Mitte**
geschützter Park und Ensemble Bellevue
- **Arealteil Ost**
östlich des Bellevues

Abb. 6: Luftbild mit Arealaufteilung, vistadoc GmbH, 08.2020

Die Mindestdichte mit einer GFZo von 1.1 (in Anlehnung an den kantonalen Richtplan) kann mit allen Szenarien erreicht werden. Die Variantenstudie zeigt, dass die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von 1.1 auch bei einem teilweisen Erhalt von bestehender Bausubstanz erreichbar ist. Wenn der Erhalt sich auf das Bellevue-Ensemble beschränkt, kann je nach Bauungsmuster eine GFZo bis 1.4 angestrebt werden. Eine noch höhere Dichte würde nur mit Hochhäusern erreicht werden können.

Richtwerte mögliche Dichte (GFZo) je nach Szenario:

	Vertiefungsszenario	GFZo	Bemerkung
1	«Maximaler Erhalt»	1.1 bis 1.2	Je nach Variante Erhalt / Erneuerung Bestandsgebäude, insb. Bettenhochhaus und Personalhaus West/Ost sowie abhängig von der Entwicklung des Teilgebiets Ost.
2	«Block / Hofrandtyp»	1.2 bis 1.4	Variante mit aufgebrochenem Hofrandtyp und im Vergleich zum präsentierten Szenario aufgelockertes städtebauliches Muster.
3	«Historische Struktur / Städtisches Wohnen»	1.2 bis 1.4	Neugeschossige Neubauten (bis ca. 30 m). Je nach Variante Verlängerung der Grünanlage bis an die Morillonstrasse bzw. Neubauten entlang der Bahnlinie.
		1.4 bis 1.6	Variante mit neugeschossigen Neubauten (bis ca. 30 m) und einzelnen Hochhäusern, die eine maximale Höhe von 50 m – 60 m nicht überschreiten.
		> 1.6	Variante mit Hochhäusern über 60 m Höhe

Lokal gesehen entsprechen höhere Bauten bis 30 m dem heutigen Arealcharakter im Westteil und sind im Kontext mit der umliegenden Stadt verträglich. Bei Varianten mit Hochhäusern ist in jedem Fall die Auswirkung auf die Stadtsilhouette sowie die Aussicht von der Bellevuestrasse (Gde. Köniz) zu prüfen und im Kontext der «*Gesamthochhausplanung Bern*» zu betrachten. Hochhäuser auf dem Ziegler-Areal sollten eine Gesamthöhe von 50 – 60 m möglichst nicht überschreiten. Die öffentliche Wahrnehmung von Hochhäusern und die städtebauliche Wirkung im Stadtkörper verlangen nach einer sorgfältigen Abwägung der unterschiedlichen Interessen. Das Zusammenspiel der Nutzungen in den Sockelgeschossen der Hochhäuser und Auswirkung auf den Freiraum sind dabei vertieft zu prüfen. Bei Hochhäusern in dieser Lage soll der architektonische Ausdruck unter anderem bei der Weitwirkung berücksichtigt werden. Die Variantenstudie zeigt, dass verschiedene Bautypologien möglich sind. Es ist eine baulich/typologische Vielfalt anzustreben.

Die Schaffung eines Quartierplatzes an der Morillon-/Kirchstrasse, im äussersten Süd-/Westteil des Areals, reiht sich in die Sequenz bestehender Quartierzentren ein und kann mit öffentlichen Nutzungen und Nahversorgungsangeboten in den Erdgeschossen belebt werden. Eine Korrektur der dortigen Topografie und Anbindung des Areals an dessen Umgebung wäre ein Bekenntnis zur Öffnung des Areals.

Die Anknüpfungspunkte und Adressierung unter Wiederherstellung der historischen Querstrasse (parallel zur Bahnlinie) kann als wichtiges Element für die Durchwegung und damit die Öffnung des Areals hin zur Morillonstrasse bzw. für die Öffentlichkeit hin zum Park erachtet werden. Die Vorzonen am Rande des Areals müssen dabei aufeinander und im Kontext des Quartiers abgestimmt werden, damit ausreichend Bezüge entstehen können. Entlang der Kirchstrasse soll das heutige, hermetische Grün durchlässiger werden, damit Sichtbezüge ins und aus dem Areal geschaffen werden.

Die Setzung von Volumetrien ist insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf das Stadtklima relevant. Mit der Überbauung des Ziegler-Areals soll der Grünzug nicht unterbrochen werden. Der Grünzug ist in seiner Funktion als Kaltluftschneise aber auch als durchgrünter Stadtraum zu erhalten. Die Abwendung des Areals gegenüber der Umgebung/Quartier sowie mangelnde Inklusion der Parkanlage sind hierbei zu vermeiden. Eine verträgliche Höhenentwicklung (Gebäudehöhen zu Topografie und Parkanlage) innerhalb des Areals gewährleistet eine sanfte Eingliederung in das Stadtbild und den Kontext. Eine Abstufung der Gebäudehöhen sowie die Platzierung allfälliger Hochhäuser im zentralen Teil des Areals wurden hinsichtlich städtebaulicher Aspekte als ansprechend beurteilt.

Der durch eine mögliche Bebauung veränderte Freiraum ist wo immer möglich zu begrünen oder mit durchlässigen/semidurchlässigen Belägen anzulegen. Die privaten Gärten und Vorgärten sind zu begrünen, die Hartflächen sind auf einem Minimum zu halten. Die geschützte Parkanlage, das Bellevue sowie dessen Schmuckgarten sind zu erhalten. Durch Ausholzen des Bahnhangs sollen Sichtbezüge geschaffen werden. Aufgewachsenes Dickicht ist auszuholzen. Sichtbezüge und offene Grünbereiche sind allseitig um das Areal herzustellen. Die Bäume sind wo immer möglich zu erhalten, im Speziellen einzelne, solitär stehende Bäume. Gesamthaft soll eine hohe Biodiversität angestrebt werden bzw. erhalten bleiben.

Durch den grösstmöglichen Erhalt der Grünanlage ist ein gutes Mikroklima zu erwarten. Lange, querliegende Gebäude sind zu vermeiden, im speziellen östlich der Campagne. Mit dem Erhalt

der Baumhalle und der Umgebung um die Campagne kann die bestehende Kaltluftleitbahn sichergestellt werden.

Die Identität des Standorts soll in Zukunft vor allem durch Wohnen in verschiedensten Formen und speziell für verschiedenste Familienformen geprägt werden. Gewerbliche Flächen werden aus Kostengründen auch im Falle von sanierten Bestandesbauten eine untergeordnete Rolle spielen und vorwiegend für die Belebung eher öffentlich geprägter Standorte im Areal sorgen. Das sind Versorgungsangebote für kleinere Einkäufe, möglicherweise das Bellevue mit Ausichtsrestaurant und einem Angebot für die gesamte Stadtbevölkerung, die Integration der bisherigen Zwischennutzung der Quartierküche und weitere Quartierangebote. Erfolgsfaktoren hierzu sind erstens stadträumlich an die Umgebung und die geplante Nutzung angepasste öffentliche Räume und eine attraktive Ausgestaltung der Erdgeschosse hin zum Publikum.

Die Umnutzung der grossen Bestandsgebäude zu qualitativ hochwertigem Wohnraum, insbesondere des Bettenhochhauses und des Personalhauses West, wurden geprüft. Die Bedingungen sind nicht optimal. Die Grundrisse sind ineffizient und auf den ehemaligen Spitalbetrieb ausgerichtet. Der Einbau neuer Technik und Sanierungsmassnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Normen erfordern grosse Eingriffe. Ein Erhalt zur Umnutzung würde Mehrkosten von 33% – 50% gegenüber effizienten Neubauten verursachen. Dies ergibt für die Variante «Maximaler Erhalt» eine Verschlechterung von zirka 25% und beim Erhalt des Bettenhochhauses von zirka 20% gegenüber effizienten Neubauten, wie sie im Szenario «Historische Struktur und städtisches Wohnen» möglich wären. Unter der Berücksichtigung der beiden Einflussfaktoren Landwert / Verdichtung und Transformation von Bestandsbauten in qualitativ hochwertigen Wohnungsbau, kann die Aussage gemacht werden, dass die Voraussetzungen für klassischen preisgünstigen Wohnungsbau bei Einhaltung aller Vorgaben und unter Berücksichtigung des maximalen Erhalts nicht gegeben sind.

Die Verdichtung ist eine wichtige Einflussgrösse für die Wirtschaftlichkeit. Je mehr Mietfläche auf dem verfügbaren Land gebaut werden kann, umso höher fällt die Wirtschaftlichkeit und damit die Möglichkeit zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum aus.

Damit spätestens in 20 Jahren die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft (Areal in Transformation) erreicht werden können, müssen bestehende Bauten, die diese Ziele heute nicht erfüllen, entweder mit Neubauten kompensiert oder umfassend saniert werden. Das Bettenhochhaus hat eine so hohe anteilmässige Geschossfläche am Areal, dass eine Kompensation mit Neubauten nicht möglich ist. Es bleibt hier nur die tiefgreifende Sanierung zur Zielerreichung der 2000-Watt-Anforderungen. Damit sind zwar die energetischen Ziele auch in den Vertiefungsszenarien 1 «Maximaler Erhalt» und 2 «Erhalt Bettenhochhaus» erreichbar, die Kosten zur Zielerreichung sind jedoch äusserst hoch. Dies wirkt sich negativ auf die Erreichung der wirtschaftlichen Ziele und das Ziel zur Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau aus.

6 Empfehlungen

Die von der Stadt Bern angestrebte Transformation des Ziegler-Areals zu einem durchmischten und lebendigen Quartier mit Schwerpunkt Wohnen, erfordert eine tiefgreifende Transformation des Areals und führt zu einer neuen Identität.

Erhalt des historischen Ensembles Bellevue als zentrales räumliches Element

Wie bereits einleitend beschrieben, fusst die heutige Identität des Areals, neben der öffentlichen Wirkung der Nutzung, vor allem auf der starken Durchgrünung des Areals. Entsprechend seiner ursprünglichen Bestimmung als Spital vor der Stadt, geht diese heute erlebbare Qualität einher mit einer mangelnden Anbindung an das Quartier Steinhölzli-Weissenbühl und die benachbarten Quartiere der Gemeinde Köniz, so dass das Ziegler-Areal heute als Insel im Stadtkörper wahrgenommen wird. In der Weiterentwicklung der Identität des Areals gilt es einerseits, die gemäss Analyse des Planungsteams wertvolle Grünsubstanz zu erhalten, andererseits das Ziegler-Areal stärker im Stadtraum zu verankern. Insbesondere muss dafür der heute lateral liegende Park mit Baumdach stärker öffentlich zugänglich werden. In der Verknüpfung zwischen dem vorgeschlagenem öffentlichen Quartierplatz Seite Morillon-/Kirchstrasse und dem innenliegenden öffentlichen Park mit historischem Ensemble Bellevue und Baumdach entsteht eine stadträumliche Chance, die es zu nutzen gilt.

Wiederherstellung der historischen Achse und Hauptadressierung zur Morillonstrasse

Die historische Anbindung an die Morillonstrasse als Adresse und Anschluss des Areals ist wegweisend für die weitere Entwicklung. Dabei steht weniger die Wiederherstellung der historischen Allee im Vordergrund, vielmehr soll der Zugang vom Stadtzentrum her aufgewertet werden (Verbindung von der Morillonstrasse zur Arealmitte / Bellevue). Punktuelle Zugänge von der Kirchstrasse ergänzen den Ersteren. In der weiteren Entwicklung sind insbesondere die Zugänge für den Fuss- und Veloverkehr sowie für den motorisierten Verkehr zu unterscheiden.

Erhalt der geschützten Parkanlage und des Baumdachs als öffentliche Anlage

Nebst der gartendenkmalpflegerisch geschützten Parkanlage, bildet das Baumdach entlang der Bahnlinie ein weiteres, wenn auch peripheres Rückgrat des Ziegler-Areals. Beide Elemente sind in Form eines öffentlichen Parks zu erhalten und je nach Szenario bis an die Morillonstrasse weiterzuführen.

Öffnung und Anbindung an Stadtkörper mit Quartierplatz an der Kreuzung Morillon-/Kirchstrasse

In seiner heutigen räumlichen Ausprägung bietet das Ziegler-Areal nur sehr wenig Bezugspunkte zu den umliegenden Quartieren. Mit dem vorgeschlagenen Platz an der Kreuzung Morillonstrasse/Kirchstrasse als Auftakt zum Areal gelingt es das heute von der Stadt abgeschnittene Areal nach aussen zu öffnen. Der Platz und die neuen Gebäudefluchten entlang der Morillonstrasse sind mit einem bislang noch nicht untersuchten Strassenausbau zu Gunsten des Veloverkehrs abzustimmen (Hauptroute gemäss Masterplan Velo).

Bedingungen für die Erschliessungssituation durch ÖV, MiV, Fuss- und Veloverkehr, Strassenraumgestaltung

Sind zu einem späteren Zeitpunkt in einem Mobilitätskonzept festzulegen.

Gelände: Anschluss an die Umgebung berücksichtigen

Die Aufwertung der obengenannten historischen Elemente bedeutet, dass gleichzeitig auch Korrekturen im Gelände angezeigt sind. Durch die Eingriffe im Zuge der Realisierung der Spitalbauten in den 1970er wurde die Topographie stark überformt und das Areal von der Morillonstrasse abgetrennt.

Gliederung des Areals

Eine wichtige Erkenntnis aus der Machbarkeitsstudie bildet die Gliederung des Areals in sich überlagernde Bereiche/Zonen für die weitere Entwicklung (siehe oben Kp. 5.2):

Der Arealteil West (westlich Bellevue) bildet die Hauptadressierung und Verbindung zur Stadt.

Die Mitte des Areals erfährt eine Öffnung mit dem geschützten Park als Grünanlage und Campaigne Bellevue als identitätsstiftende Elemente.

Die Entwicklung im Ostteil des Areals (östlich Bellevue) ist im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung gezielt auf die Entwicklung im Westteil abzustimmen. An der Spitze des Areals ist, von Wabern her betrachtet, ein der Gesamtsituation angemessener Auftakt zu suchen. Dabei sind jedoch auch die Funktion als Kaltluftschneise und der Grünzug/Durchblicke zu berücksichtigen. Lange, querliegende Gebäude sind zu vermeiden, im speziellen östlich des Bellevues.

Die Lesart des Areals wird von der begleitenden Fachgruppe gestützt, jedoch ist es in den weiteren Schritten wesentlich, stets das gesamte Areal als Ganzes zu betrachten. Eine definitive Unterteilung/Etappierung ist im nächsten Planungsschritt (z.B. zweistufiges qualitätssicherndes Verfahren) phasengerecht vorzunehmen.

Nutzungen und sozialräumliche Betrachtung

Die Programmierung der zukünftigen Nutzungen auf dem Areal ist im Zusammenwirken mit der angestrebten Dichte und Verankerung des Areals in der Umgebung noch zu bestimmen und zu prüfen. In der Weiterentwicklung sind mit dem Ziel einer sanften Transformierung des Areals die unterschiedlichen Nutzungen zu berücksichtigen. Zur Diskussion stehen etablierte Zwischennutzungen auf dem Areal, die gegebenenfalls weitergeführt oder in eine zukünftige Nutzung überführt werden könnten sowie neue ergänzende Angebote. Der Bedarf an Quartierinfrastrukturen ist in Abstimmung mit bestehenden Angeboten (Steinhölzli, Weissenbühl, Wabern), anderweitig geplanten Angeboten (z.B. Morillon Gemeinde Köniz) und im Verhältnis zur künftig angestrebten Dichte entsprechend zu berücksichtigen. Soziale Angebote (Kindertagesstätten, Treffpunkte, Services) mit nachbarschaftlich integrativer Wirkung sind erwünscht und notwendig. Auch die aktuellen Zwischennutzer/innen des Areals sollen nach Möglichkeit einbezogen und zukunfts-fähige Angebote davon bei der Umsetzung berücksichtigt werden. Dabei sollen nicht bloss Wünsche formuliert werden, sondern konkrete Absichten, Fähigkeiten und Bedingungen der Nutzen abgeholt werden.

Umgang mit Bestandesbauten, sorgfältige Transformation

Der Entscheid bezüglich Erhalt oder Ersatz vorhandener Bestandesbauten ist besonders in Abwägung der Aspekte wie Nachhaltigkeit, Verdichtungsmöglichkeit, Personensicherheit (Erdbeben), Funktionalität und Wirtschaftlichkeit zu treffen. In diese Überlegungen sollte der Umgang mit den bestehenden Zwischennutzungen und allfällig zukünftiger Nutzeransprüche (bspw. innovative Wohnformen) einfließen. Das bisher nicht berücksichtigte Renferhaus ist in die Überlegungen und Entscheidungsfindung miteinzubeziehen.

Abstimmung der Entwicklung mit Umgebung sowie Anbindung ans Chantier Weissenbühl

Die Abstimmung und Nutzung möglicher Synergien mit den umliegenden Quartieren ist ein entscheidender Bestandteil zur erfolgreichen Eingliederung des Areals in dessen Umgebung. Insbesondere die Abstimmung auf die Entwicklung des nördlich gelegenen Morillonguts (Gde. Köniz) sowie des gesamten Chantiers Weissenbühl soll für einen sanften Übergang in den Quartierkontext sorgen. Hier stehen Themen wie die Verbesserung der Langsamverkehrsführung, Abstimmung des Nutzungsangebots und die Vernetzung der Frei- bzw. Grünräume im Vordergrund.

7 Reflektion / Genehmigung Schlussbericht

7.1 Reflektion zum Verfahren und Dank

Mit den Erkenntnissen aus der Analyse und den Szenarien konnten sämtliche Leitfragen des Programms im Rahmen des Workshops beantwortet werden.

Die Auftraggeberin dankt dem Planungsteam für die umfassende Analyse und engagierte Vertiefung in die anspruchsvolle Materie sowie allen Teilnehmenden des Workshopverfahrens für den interessanten und gewinnbringenden Wissensaustausch und die angeregten Diskussionen, welche einen wesentlichen Bestandteil der Studie darstellen. Die präsentierten Unterlagen waren umfangreich und in äusserst hoher Qualität dargestellt sowie einfach verständlich aufbereitet. Das Planungsteam hat sich intensiv mit den im Programm gestellten Leitfragen auseinandergesetzt und stellte in seiner interdisziplinären Zusammensetzung einen sehr wertvollen Diskussionspartner für die Fachgruppe dar.

Ebenfalls verdankt die Auftraggeberin die wertvolle Arbeit der Verfahrensbegleitung, insbesondere für die prägnante Moderation und Protokollierung des Workshopverfahrens.

7.2 Genehmigung Schlussbericht

Die Auftraggeberin und die begleitende Fachgruppe haben den vorliegenden Schlussbericht genehmigt.

Bern, 1. März 2021

8 Beilagen

- 1) Programm zur Machbarkeitsstudie Ziegler-Areal, Version 1.0 vom 19. Juni 2020
- 2) Dossier Workshop 01 (13.08.2020)
- 3) Dossier Workshop 02 (29.10.2020)
- 4) Dossier Workshop 03 (26.11.2020)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: https://map.geo.admin.ch/ , 1.2020	5
Abb. 2: www.openstreetmap.com , 10.2019	5
Abb. 3: Luftbild, vistadoc GmbH, 08.2020	5
Abb. 4: www.bing.com , 10.2019, eigene Darstellung	5
Abb. 5: Zwischennutzungs-Map, Bachelard Wagner Architekten, 08.2020	7
Abb. 6: Luftbild mit Arealaufteilung, vistadoc GmbH, 08.2020	29

Sämtliche Abbildungen unter dem Kapitel "3.2.2 Acht Grundszenarien" sowie Kapitel "4 Vertiefungsszenarien" entstammen den Unterlagen der Dossiers zu den Workshop-Terminen des Planungsteams unter der Führung der Bachelard Wagner Architekten AG BSA.