

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### **Gaswerkareal: Bericht Entwicklungs- und Planungsprozess; Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren sowie Kreditaufstockung**

#### **Worum es geht**

Der Gemeinderat unterbreitet dem Stadtrat den Bericht "Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal: Orientierung über das vorgesehene Planänderungsverfahren". Damit reagiert er auf die eingereichte Dringliche Motion Fraktion GLP (Planungsprozess für das Gaswerkareal unverzüglich starten; 2016.SR.00235). Der Stadtrat kann zum Bericht gemäss Artikel 58 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) in Verbindung mit Artikel 70a Absatz 1 des Geschäftsreglements des Stadtrats von Bern vom 12. März 2009 (Stadtratsreglement; GRSR; SSSB 151.21) Planungserklärungen abgeben. Der Bericht ist untergliedert in:

1. Ausgangslage
2. Eckwerte der beabsichtigten Entwicklung
3. Die nächsten Schritte im Planungsprozess
4. Kosten und Termine

#### **1. Ausgangslage**

##### *1.1. Was bisher geschah*

2011 initiierte Energie Wasser Bern (ewb) für das Gaswerkareal in Bern einen Entwicklungsprozess. Auslöser war ein Schreiben des kantonalen Amts für Wasser und Abfall (AWA), welches ewb als Eigentümer des grössten Teils des Areals über die Belastungsstufen einzelner Bereiche und die daraus abzuleitenden Massnahmen informierte sowie die Übereinkunft im Frühjahr 2011, dass mit der Altlastensanierung anfangs Winter 2012 begonnen werden muss, sofern dem AWA bis im Frühjahr 2012 kein konkretes Nachnutzungskonzept für das Areal vorgelegt werden kann.

ewb verknüpfte die Planung der Altlastensanierung mit der Entwicklung eines Bauprojekts, zu dessen Begleitung mit der Losinger Marazzi AG (LoMa) eine Projektentwicklungsvereinbarung abgeschlossen wurde. In Zusammenarbeit mit städtischen Fachstellen – namentlich dem Stadtplanungsamt (SPA), Immobilien Stadt Bern (ISB), Hochbau Stadt Bern (HSB), der Verkehrsplanung (VP) und Stadtgrün Bern (SGB) – wurden daraufhin unter Führung von LoMa planerische Vorarbeiten geleistet, die ihren Abschluss in einer 2014 durchgeführten Testplanung unter Beteiligung von in- und ausländischen Architektenteams fanden. Durch seine Fachstellen hat der Gemeinderat den Prozess der planerischen Vorarbeiten für die Entwicklung des Gaswerkareals von Beginn weg mitgesteuert, regelmässig Kenntnis vom Stand der planerischen und stadtinternen Vorarbeiten genommen und Beschlüsse gefasst, insbesondere zum angestrebten Nutzungsmass und den Vorgaben für die Vertiefungsphasen.

Die öffentlich präsentierten Ergebnisse aus der Testplanung zeigten die Möglichkeiten und Grenzen einer Entwicklung auf. In der Folge wurde seitens des Stadtrats der gewählte Planungsprozess und die exklusive Mandatierung einer privaten Firma für die Arealentwicklung in Frage gestellt. Obwohl beim Workshop-Verfahren wie auch in der Testplanung eine breit abgestützte Partizipation stattgefunden hatte, wurden Befürchtungen laut, dass sich die Planung der Kontrolle durch die Stadt entziehe und intransparent zu werden drohe. Insbesondere wurde seitens des Stadtrats die zwischen ewb und der LoMa geschlossene Entwicklungsvereinbarung kritisiert.

Seit 2012 wurden verschiedenste politische Vorstösse lanciert, wie die nachfolgende Auswahl zeigt:

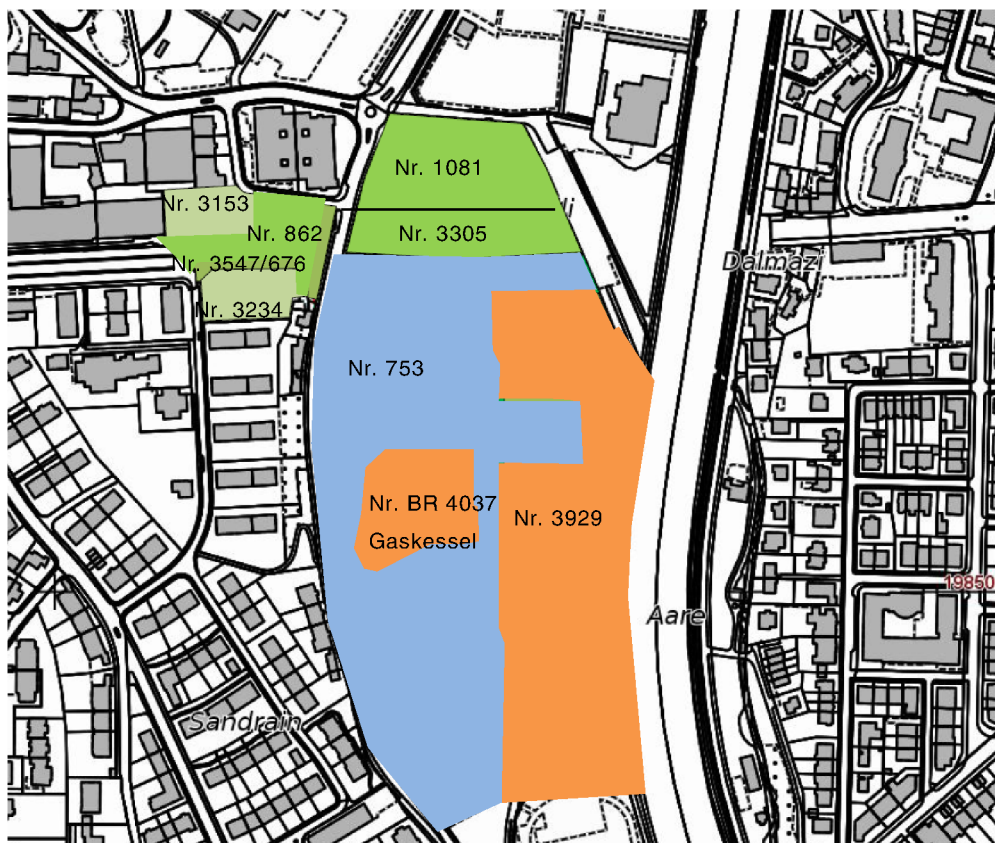
- Zwei Postulate (Fraktion SP, Gaswerkareal: Grundeigentum-Bereinigung 2013.SR.000419; Fraktion GLP, Gaswerkareal: Politische Diskussion ermöglichen, Stadtrat nach der Testplanung einbeziehen, 2014.SR.000250) betreffen den Grundstückserwerb. Eine Jugendmotion (teilweise umgewandelt in ein Jugendpostulat) sowie ein weiteres Postulat betreffen die Zukunft des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel.
- Die Interfraktionelle Motion GB/JA!, GLP (Städtebaulicher Wettbewerb auf dem Gaswerkareal; 2014.SR.000285) betrifft die Festlegung von Grundlagen für den städtebaulichen Wettbewerb.
- Die Motion Fraktion GB/JA! (Gaswerkareal: Art und Mass der Nutzung definiert die Stadt; 2013.SR.000288) betrifft planerische Grundlagen für verdichtetes Bauen, die Anbindung an den öV, sowie die Schaffung von mind. 50 % genossenschaftlichem Wohnungsbau. Die Punkte 2 und 4 betreffen die Zukunft des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel.
- Die Dringliche Motion Fraktion GLP (Planungsprozess für das Gaswerkareal unverzüglich starten; 2016.SR.00235) verlangt, dass dem Stadtrat umgehend ein Kredit für den städtebaulichen Wettbewerb vorzulegen sei und die Federführung für den städtebaulichen Wettbewerb dem SPA und somit der Präsidialdirektion zu übergeben sei. Weiter sollen die mehrfach überwiesenen städtebaulichen Ziele wie nachhaltige Verkehrskonzepte, sorgsamer Umgang mit dem Bodenbedarf und aktive Nachbarschaftsgestaltung bei der Formulierung des Wettbewerbs entsprechend stark gewichtet werden.

Eine vollständige Übersicht über die Vorstösse (exklusive die Vorstösse betreffend Schwimmhalle) und deren Bearbeitungsstand bildet eine Beilage zu diesem Vortrag (Beilage Nr. 1).

In seiner Antwort auf die Dringliche Motion Fraktion GLP (Planungsprozess für das Gaswerkareal unverzüglich starten; 2016.SR.00235) hat der Gemeinderat dem Stadtrat in Aussicht gestellt, bis Mitte 2017 zuhanden des Stadtrats den nun vorliegende Bericht vorzulegen.

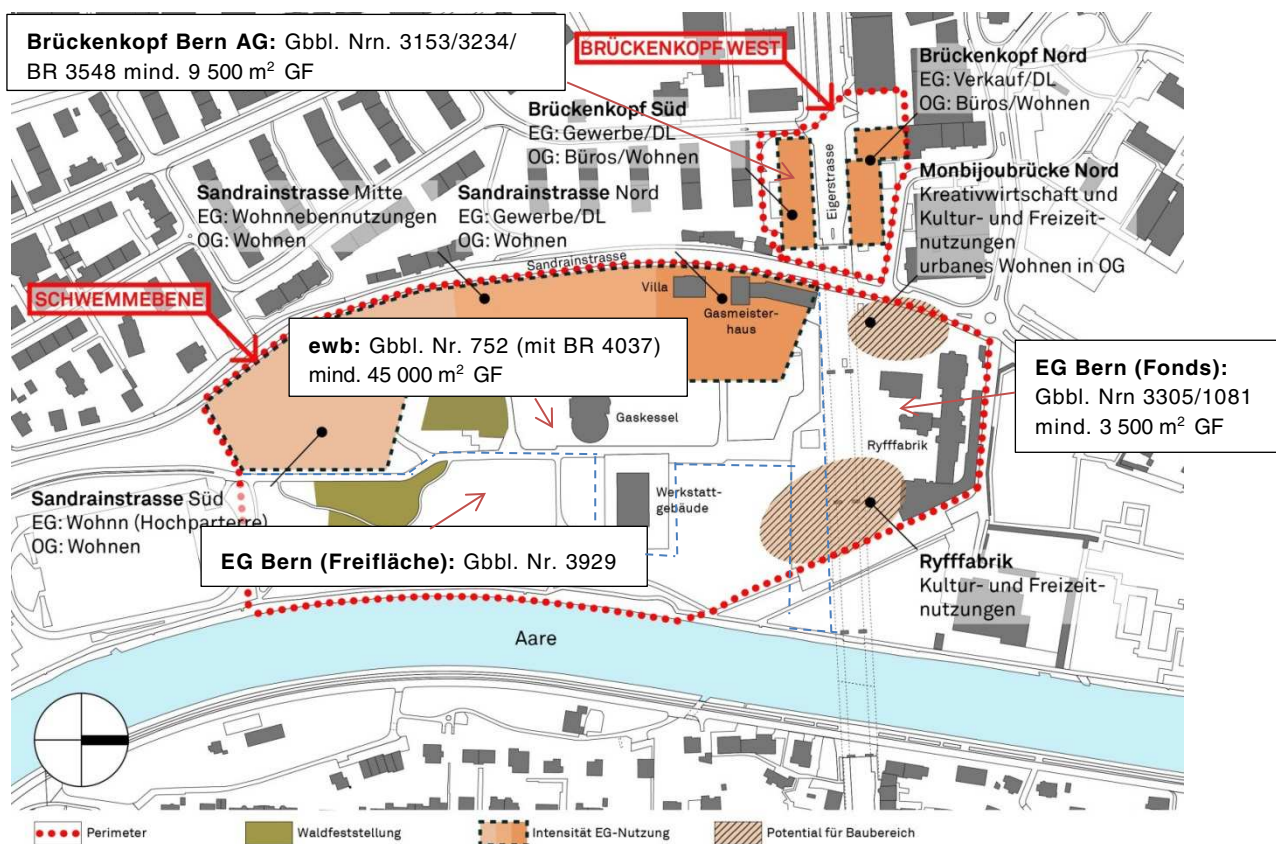
### *1.2. Eigentumsverhältnisse*

Unterschieden wird zwischen dem zu erwerbenden ewb-Grundstück mit dem Gaskessel, welcher im Baurecht an die Stadt übertragen wurde, von total 56 499 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, den Grundstücken der Stadt – namentlich des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds) unter der Monbijoubücke und beim Ryff-Areal mit total 13 569 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie des Verwaltungsvermögens mit total 36 167 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche – sowie den Grundstücken der Brückenkopf Bern AG (Brückenkopf West) mit total 5 168 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.



- Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Finanzvermögen):**  
 Grundstücke Nrn. 1081/3305 mit total 13'569 m<sup>2</sup> (Ryfffabrik/Monbijoubücke)  
 Grundstücke Nrn. 3547/676/862 mit total 4'046 m<sup>2</sup> (Brückenkopf West)
  
- Verwaltungsvermögen der Stadt:**  
 Grundstück Nr. 3929 mit 29'961 m<sup>2</sup> (Schutzzone Aare)  
 Grundstück Nr. BR 4037 mit 6'206 m<sup>2</sup> (Gaskessel im Baurecht)
  
- Energie Wasser Bern:**  
 Grundstück Nr. 753 mit 56'499 m<sup>2</sup> (inkl. Gaswerkareal)
  
- Brückenkopf Bern AG:**  
 Grundstücke Nrn. 3153/3234 von 5'168 m<sup>2</sup>

Im folgenden Situationsplan sind die neu geplanten, oberirdischen Geschossflächen (GF) auf der Aareebene (sogenannte Schwemmebene) und dem Brückenkopf auf der Stadtebene (Brückenkopf West) dargestellt (Beilage Nr. 4).



### 1.3. Sofortiger Kauf des ewb-Grundstücks durch die Stadt

Der Gemeinderat ist aufgrund der Debatten und Vorstösse des Stadtrats sowie nach einer breiten Auslegeordnung zum Schluss gekommen, dass nur der sofortige Kauf des ewb-Grundstücks mit anschliessender eigenständiger Arealentwicklung durch die Stadt selber respektive durch den Fonds zielführend ist. Die exklusive Zusammenarbeit mit einer externen Partnerin im Entwicklungsprozess beinhaltet zu hohe politische Risiken und widerspricht dem Wettbewerbsgedanken im städtischen Planungs- und Bauwesen. Mit einem Kauf des Gaswerkareals durch den Fonds kann die Stadt den eingeleiteten Entwicklungsprozess alleine zu Ende führen. Die Stadt trägt dann zwar die Verantwortung und das Entwicklungsrisiko, wird im Gegenzug aber die Investierenden und Baurechtsnehmenden direkt bestimmen können. Mit der stadteigenen Arealentwicklung soll das Vertrauen in dieses wichtige Planungsgeschäft, das durch die ungewohnte Rollenverteilung im bisherigen Prozess gelitten hat, wiederhergestellt werden. Nicht zuletzt verspricht sich der Gemeinderat dadurch auch eine rasche Entwicklung des Areals. Überdies will der Gemeinderat den Wettbewerbsgedanken und die Einbindung der verschiedenen Anspruchsgruppen bei den zukünftigen Arbeiten ins Zentrum stellen.

Ausgehend von diesen Überlegungen, hat der Gemeinderat im Dezember 2016 den sofortigen Kauf des ewb-Grundstücks beschlossen. Darauf trat die Stadt mit ewb in Kaufverhandlungen, welche noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnten. Gemeinsam mit ewb wurde ein anerkanntes Unternehmen beauftragt, eine Marktwertermittlung nach allgemein anerkannten Standards vorzunehmen. Diese Bewertung wird als Grundlage für die weiteren Verhandlungen dienen.



#### 1.4. *Altlastensanierung*

Für einen Teil des durch Altlasten belastete Gaswerkareal besteht ein gesetzlicher Sanierungsbedarf. Die aus den bisherigen Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurden planerisch bereits verarbeitet (Beilage Nr. 2).

Die Sanierungsverfügung des AWA vom 3. Februar 2017 verpflichtet ewb, die Sanierung der sogenannten Kernzone (Priorität 1) bis Ende 2020 vorzunehmen. ewb bereitet zurzeit die erneute Baueingabe für die Sanierungsarbeiten vor. In Absprache mit dem AWA war ursprünglich geplant, die Sanierung mit der Realisierung der Überbauung des Gaswerkareals zeitlich und technisch abzustimmen, was nun vermutlich nicht mehr möglich sein wird. Die Sanierungsarbeiten werden von ewb auf eigene Kosten vorgenommen. Dafür wurden entsprechende Rückstellungen in der Höhe der zu erwartenden Kosten von 20 Mio. Franken gebildet.

In Bereichen mit Priorität 2 wurden lokal hohe Belastungen in 3 bis 4 Meter Tiefe nachgewiesen.

In Bereichen mit Priorität 3 sowie in übrigen Bereichen der im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Fläche – d. h. ausserhalb der mit Priorität 1 – 3 bezeichneten Flächen – ist mit einer relativ geringen bis mässigen Belastung des Bodens mit Gaswerkabfällen in den obersten 3 Metern zu rechnen. Gemäss Verfügung des AWA kann auf eine Sanierung der Teilgebiete mit Priorität 2 und 3 voraussichtlich verzichtet werden. Falls indessen nach erfolgter Sanierung der Kernzone von diesen Gebieten weiterhin eine unzulässige Gefährdung ausgehen sollte, müsste die Situation in Zusammenarbeit mit dem AWA neu beurteilt werden.

Mit Ausnahme der Belastungen Priorität 1 handelt es sich um sogenannte Bauherrenaltlasten, die unter die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (Abfallverordnung, VVEA; SR 814.600) vom 4. Dezember 2015 fallen. Danach ist belastetes Aushubmaterial bei einem Bauvorhaben umweltgerecht zu entsorgen, was durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Sämtliche Kosten in Zusammenhang mit Bauherrenaltlasten werden ebenfalls durch ewb als "Verursacherin" zu tragen sein, was in einer entsprechenden Klausel zu den Altlasten im Kaufvertrag zwischen Stadt und ewb zu regeln sein wird.

## 2. **Eckwerte der beabsichtigten Entwicklung**

### 2.1. *Weiterführung der bisherigen Ergebnisse des Rahmenplans*

Im Jahr 2015 wurden unter städtischer Leitung die planerischen Ergebnisse der Testplanung (Beilage Nr. 3) in Form eines sogenannten Rahmenplans konkretisiert (Beilage Nr. 4). Der Rahmenplan legt die Eckwerte der beabsichtigten Entwicklung fest und bildet die Grundlage für das weitere Planänderungsverfahren und die damit verbundenen qualitätssichernden Massnahmen.

Im Zentrum des Rahmenplans steht eine Arealentwicklung mit einer hohen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Nachhaltigkeit. Konkret bedeutet dies: Hoher Anteil an preisgünstigem und gemeinnützigem Wohnungsbau, vielfältiger Nutzungsmix inklusive attraktiven Freiräumen, soziale Infrastruktur, stadtgerechte Mobilität, Einhaltung von Energiestandards, Förderung der Stadt- und Siedlungsökologie, Kosteneffizienz mit entsprechender Vermarktbarkeit und Rentabilität. Das Gaswerkareal ist zentrumsnah, vergleichsweise gut erschlossen und attraktiv gelegen. Etliche Teile des Areals werden heute nicht ihrer Möglichkeiten und Bedeutung entsprechend genutzt. Wird das ewb-Grundstück geschickt arrondiert,

verfügt es entlang der Sandrainstrasse und im Bereich der Monbijoubrücke über ein grosses Potenzial in Bezug auf urbane Wohn- und Freiraumqualitäten.

### *2.2. Jugendzentrum Gaskessel*

Aus der bisherigen Planung ist bekannt, dass ein Weiterbetrieb des Jugend- und Kulturzentrums am heutigen Standort mit Tages- und Nachtnutzung zu Ziel- und Nutzungskonflikten mit einer in der vorgesehenen Dichte angrenzenden Wohnnutzung führen kann.

Vor diesem Hintergrund – und auch mit Blick auf die angedachte Entwicklung und Stärkung des Freiraums und eines Kreativ-Clusters im Bereich Monbijoubrücke/Ryff-Areal – ist, nebst der Prüfung, unter welchen Bedingungen und mit wie viel angrenzender Wohnnutzung ein Weiterbetrieb am heutigen Standort ermöglicht werden könnte, die Suche nach einem neuen möglichen Standort für den Gaskessel ein Thema. Die Prüfung des Weiterbetriebs und die Suche eines möglichen Ersatzstandorts erfolgen zurzeit in einem partizipativen Prozess zwischen der Stadt und dem Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel. Das gemeinsame Vorgehen haben die Beteiligten in einer Absichtserklärung (Letter of Intent) festgehalten. Dieser Prozess wurde unter Begleitung eines externen Büros gestartet und soll bis Ende 2018 abgeschlossen sein. Dabei sollen die Ausrichtung, die Nutzungsansprüche, der Raumbedarf und die Standortvarianten mit Kosten sowie der Umgang mit einem Testbetrieb erarbeitet werden.

### *2.3. Einbezug Brückenkopf West*

Auch wenn der Einbezug des westlichen Brückenkopfs der Monbijoubrücke (Brückenkopf West) in die Entwicklung des Gaswerkareals sowohl in städtebaulicher als auch in planerischer Hinsicht eine besondere Herausforderung darstellt, war von Beginn weg klar, dass der Einbezug nötig und sinnvoll ist. Dieser ist beispielsweise deshalb essenziell, um eine gute Anbindung der bisherigen und neuen Wohngebiete in der Schwemmebene an das Stadtzentrum zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sollen bestehende Vertikalverbindungen gestärkt und neue Verbindungen geschaffen werden. Zudem ist vorgesehen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung in der Schwemmebene erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten (zumindest teilweise) im Brückenkopf West unterzubringen. Damit spielt der Brückenkopf West eine wichtige Rolle im Rahmen des Mobilitätskonzepts.

Der Brückenkopf West ist zwar in privatem Besitz der Brückenkopf Bern AG, doch liegt er zur Hälfte auf städtischem Boden, an welchem der Brückenkopf Bern AG ein Baurecht eingeräumt ist. In ihrer Eigenschaft als Baurechtsgeberin ist die Stadt an der Einbindung des Brückenkopfs interessiert. Die Ausarbeitung einer Planungsvorlage für den Bereich Brückenkopf wird als separates Teilprojekt geführt und den Stimmberechtigten als Zone mit Planungspflicht (ZPP) in einer separaten Vorlage unterbreitet werden.

### *2.4. Bebauungskonzentration, Bestandesbauten und Kreativ-Cluster Monbijoubrücke/Ryff-Areal*

Eine Bebauungskonzentration soll nach heutiger Vorstellung in einem begrenzten, von der Aare abgesetzten Bereich entlang der Sandrainstrasse mit Schwerpunkt in Richtung Brückenkopf und Monbijoubrücke durch eine differenzierte Höhenentwicklung mit der Option für einzelne Hochpunkte im Bereich der Brücke mit entsprechend hoher Dichte erreicht werden. Diese Bebauungskonzentration braucht es für die Sicherstellung des bei der angestrebten Dichte notwendigen Aussenraums.

Bereits für die Testplanung und unverändert für die anstehende weitere Planung gilt, dass die wertvollen Bestandesbauten auf dem Gaswerkareal erhalten bleiben. Namentlich trifft

dies für die Direktorenvilla im Bereich Sandrainstrasse, für das alte Werkstattgebäude in der Nähe des Gaskessels sowie für das historische Areal der Ryff-Fabrik zu.

Die städtebaulichen Themen, die sich im Zusammenhang mit dem Ryff-Areal ergeben, sind einerseits die Anbindung an das veränderte Umfeld (Wohnbereiche, Freiraum, aufgewertete Gebiete im Bereich Monbijoubrücke/Brückenkopf West) und andererseits die Frage, in welcher Form das Areal allenfalls mit neuen Bauten ergänzt werden soll. Das Ryff-Areal mit den vielen Unternehmen mit vielseitigen Nutzungen sowie der angrenzenden Dampfzentrale kann bereits heute als veritabler Kreativ-Cluster bezeichnet werden. Diesem Umstand soll in der künftigen Planung Rechnung getragen werden. Für die Direktorenvilla und das Werkstattgebäude wurden im Rahmen der Testplanung Neunutzungen im Sinne öffentlicher Nutzungen vorgeschlagen.

### 2.5. *Nutzungsmass*

Im Rahmenplan, welcher das Resultat eines breit abgestützten partizipativen Workshop-Verfahrens, einer darauffolgend durchgeführten Testplanung (städtebauliche Untersuchung/räumliche Qualitätssicherung) sowie einer von Experten unterstützten inhaltlichen Vertiefungsphase (Synthese der Testplanungsergebnisse) ist, wurde die Dichte und das Nutzungsmass festgelegt. Ein wesentliches Ergebnis der drei genannten Arbeitsphasen war die Evaluation einer minimalen bis maximalen Bandbreite des Nutzungsmasses, d.h. der dem örtlichen Kontext angemessenen baulichen Dichte. Das verträgliche Mass der Nutzung wurde als Syntheseergebnis aus den ganz unterschiedlichen Testplanungsvarianten und unabhängig von einer besonderen Bebauungsstruktur in breit angelegten Entscheidungsprozessen, u.a. mit Beteiligung des Quartiers, ermittelt.

Der Gemeinderat hat das minimale Nutzungsmass im Anschluss nochmals geprüft und, basierend auf dem vorgeschlagenen Rahmenplan und den Arbeitsergebnissen, festgelegt, dass dieses von mindestens 40 000 m<sup>2</sup> GF auf mindestens 45 000 m<sup>2</sup> GF erhöht werden soll: Entsprechend wird auf dem ewb-Grundstück aktuell eine minimale GF von 45 000 m<sup>2</sup> mit einem hohen bis sehr hohen Wohnanteil von mehr als 80 % angestrebt. In den Bereichen unter der Monbijoubrücke und dem Ryff-Areal steht die Stärkung des bereits heute bestehenden Kreativ-Clusters durch ein entsprechendes Entwicklungskonzept im Zentrum. Dort sollen schwergewichtig Flächen für Dienstleistende aus der Kreativbranche sowie Kultur- und Freizeitnutzungen vorgesehen werden, mit einer minimalen GF von 3 500 m<sup>2</sup>. Das zusätzliche Nutzungsmass beim Brückenkopf West soll mindestens 9 500 m<sup>2</sup> GF betragen. Vom Gemeinderat wurde ebenfalls die Möglichkeit festgelegt, die Bebauung bis auf die Höhe des ehemaligen Tramtrassees (gemeint ist das ehemalige Dampfbahngleis) offen zu halten. Dies entspricht einer Erweiterung des Bauperimeters gegenüber dem vorgeschlagenen Rahmenplan.

Seitens der Betriebskommission des Fonds wurde – im Hinblick auf eine weitere Verdichtung – eine Überprüfung dieses Nutzungsmasses gewünscht. Der Gemeinderat unterstützt dieses Anliegen. Dafür sind jedoch weitere Abklärungen notwendig mit voraussichtlichen Auswirkungen auf das Planänderungsverfahren und den Terminplan (z.B. Vorziehen des Wettbewerbs zur Überprüfung des Nutzungsmasses und Verschiebung des Planänderungsverfahrens sowie des Baubeginns nach hinten). Da es sich bei der Entwicklung des Gaswerkareals um ein städtebauliches "Generationenprojekt" handelt, erachtet der Gemeinderat eine allfällige Verzögerung jedoch als vertretbar, sofern die höhere Nutzung bzw. eine stärkere Verdichtung dem politischen Willen des Stadtrats entspricht.

### 3. Die nächsten Schritte im Planungsprozess

#### 3.1. Arealstrategie

Mit dem sofortigen Kauf des Gaswerkareals von ewb kann die Stadt den eingeleiteten Entwicklungsprozess in ihrem Sinne weiterführen und die Arealstrategie bestimmen. Mit ihr wird der Gemeinderat den Wettbewerbsgedanken und die Einbindung der verschiedenen Anspruchsgruppen bei den zukünftigen Arbeiten ins Zentrum rücken.

Bezüglich der Frage der Qualitätssicherung bei Arealentwicklungen ergeben sich zwei Hauptanliegen, nämlich die "Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung" sowie die "Vergabetechnischen Qualitätssicherung (Investorinnen-/Investorenauswahl)".

##### 3.1.1. Vergabetechnischen Qualitätssicherung (Investorinnen-/Investorenauswahl) bei der Aufteilung der Baufelder

Die vergabetechnische Qualitätssicherung (Investorinnen- oder Investorenauswahl) wird durch eine sorgfältige Auswahl der Investierenden – ob gemeinnützig oder nicht gemeinnützig – bei der Vergabe der Baufelder sichergestellt.

Der Gemeinderat strebt für die Schwemmebene folgende Aufteilung der Baufelder an, wobei der Anteil an gemeinnützigem Wohnungsbau gegenüber dem Rahmenplan erhöht werden soll:

- 50 % des Areals soll an gemeinnützige Wohnbauträger mittels Konzeptvergabeverfahren im Baurecht abgegeben werden. Während bei einer Auslobung respektive einem Bieterverfahren ein Grundstück im Regelfall in einem Preiswettbewerb an die Höchstbietende oder den Höchstbietenden veräussert wird, erfolgt in einem Konzeptvergabeverfahren der Verkauf oder die Abgabe im Baurecht zu einem vorher definierten Festpreis. Damit soll die inhaltliche Konzeption und Projektidee der oder des Kaufinteressierten über den Zuschlag entscheiden. Ausschlaggebend sind qualitative Kriterien aufgrund sozialer, wohnbaupolitischer und ökologischer Zielsetzungen. Durch die Berücksichtigung verschiedener gemeinnütziger Wohnbauträger soll ein vielfältiges, innovatives und bezahlbares Wohnangebot für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft entstehen.
- 25 % des Areals will die Stadt beispielsweise mit günstigem Wohnraum selber überbauen. Wohnbaupolitische und soziale Ziele der Stadt Bern können so direkt in die Wohnbauprojekte einfließen. So soll beispielsweise die Realisierung eines Anteils an "günstigem Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)" geprüft werden.
- 25 % des Areals soll an institutionelle Investorinnen und Investoren abgegeben werden, wobei die Realisierung von Stockwerkeigentum in einem noch zu definierenden Umfang möglich sein sollte. Dies aus zwei Gründen: einerseits wird eine Durchmischung aller sozialen Schichten angestrebt und zweitens können dank hohen Baurechtszinsen GüWR-Wohnungen erstellt und gleichzeitig das Fondsvermögen gemäss den gesetzlichen Vorgaben für das Finanzvermögen sowie der Gesamtstrategie des Fonds gesichert und vermehrt werden. Für diesen Teil werden die Investorinnen und Investoren mittels eines zweistufigen Bieterverfahrens ausgelobt. Da die Investorinnen- und Investorensuche nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterliegt, kann die Auslobung freihändig erfolgen. In der Regel erfolgt sie aufgrund eines möglichst breiten Angebots öffentlich, so dass marktgerechte und der hohen Nachfrage entsprechende Angebote erwartet werden dürfen.

##### 3.1.2. Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung

Bei der städtebaulichen und architektonischen Qualitätssicherung sollen erprobte Verfahren nach den Grundsätzen der SIA Ordnung 142 und/oder 143 zur Anwendung kommen, aus

denen qualitativ hochstehende Projekte hervorgehen, welche einen unmittelbaren Einstieg in die Projektierung und Realisierung erlauben.

Die Bauordnung der Stadt Bern und der Nutzungszonenplan bilden die rechtlichen Grundlagen für das Bauen in Bern. Abweichend von der Grundordnung können auch quartierweise gesonderte Vorschriften in Form einer sogenannten Überbauungsordnung (ÜO) festgelegt werden. Neben der ÜO gibt es auch die Möglichkeit, ein Gebiet mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zu belegen.

Für die Änderung des Nutzungszonenplans auf dem Gaswerkareal ist das Instrument der ZPP sowohl für das ewb-Areal und den Teil Monbijoubücke/Ryff-Areal (Schwemmebene) als auch für das Areal des Brückenkopf West (Stadtebene) vorgesehen. Beide Planänderungen unterliegen einer Volksabstimmung. Für die Bebauung einer ZPP ist gemäss Artikel 93 Absatz 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) grundsätzlich der Erlass einer ÜO notwendig. Es ist vorgesehen, hierfür und als erste Phase der Qualitätssicherung einen städtebaulichen Wettbewerb nach der SIA Ordnung 142 für den Bereich der Schwemmebene unter der Führung der Stadt durchzuführen. Dabei definieren die ZPP und die Ergebnisse der bisherigen planerischen Vorarbeiten (Workshops, Testplanung, Rahmenplan, Nutzungskonzepte) die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs. Weitere Grundlagen für das Wettbewerbsprogramm, namentlich ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept für den Freiraum und die Standortfrage für den Gaskessel, sollen vor der Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs erarbeitet werden; dies unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften, Quartierorganisationen und der breiten Öffentlichkeit, heutiger Nutzende des Areals, Politik und den künftigen Bauträgerschaften. Der Gemeinderat verabschiedet anschliessend die Eckwerte für das Wettbewerbsprogramm und genehmigt das Preisgericht (Beurteilungsgremium). Die Zielsetzung des Wettbewerbs ist, einen oder mehrere Beiträge mit dem Schwerpunkt Städtebau, mehrere Beiträge mit den Schwerpunkten Architektur und Freiraum mit einer Preissumme zu entschädigen. Die prämierten Beiträge zum Städtebau und dem Freiraum sollen weiterentwickelt und als ÜO vom Gemeinderat beschlossen werden, da die Stimmberechtigten bereits zur ZPP befragt wurden. Mit der Genehmigung der ÜO wird die ZPP baurechtlich abgelöst und die Voraussetzung für spätere Baubewilligungen geschaffen.

Für die Brückenkopf Bern AG gilt, dass diese das qualitätssichernde Verfahren unter deren Federführung durchzuführen hat.

### 3.2. Wohnstrategie

Die Wohnstrategie legt Nachhaltigkeitsmerkmale, Zielgruppen und Wohnformen fest. Auf dem Gaswerkareal sollen urbane Wohnqualitäten entstehen. Damit dies möglich wird, braucht es eine breite Durchmischung. Diese entsteht sowohl durch unterschiedliche Gesellschaftsgruppen, welche dereinst auf dem Gebiet wohnen sollen, als auch durch die funktionale Mischung von Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Freizeitnutzungen. Innerstädtische Wohnqualitäten erfordern zudem attraktive öffentliche Räume, die zu unterschiedlichen Tages- und Wochenzeiten allgemein zugänglich und nutzbar sind.

Der Bericht zur Testplanung (Beilage Nr. 3) äussert sich zur wohnbaupolitischen Positionierung der Schwemmebene folgendermassen:

*Das Gaswerkareal ist ein besonderer Ort in Geschichte und Gegenwart, der für viele Bewohnerinnen und Bewohner mit alternativen Lebensweisen, Freizeitverhalten und Naturraum verbunden ist. Dieser Identität des Ortes gilt es in der Entwicklung Rechnung zu tragen:*



*mithin darf keine "Standardlösung" entstehen, die beliebig an anderen Orten wiederholt werden könnte. Dies gilt sowohl räumlich-typologisch, freiräumlich-typologisch als auch in Nutzungs- und Bewohnerstruktur.*

*Die Definition der Nutzer- und Bewohnergruppen konnte noch nicht klar abgegrenzt werden. Die zukünftige Wohn-, Arbeits- und Freizeitbevölkerung sollte auf die besondere Identität des Ortes eine angemessene Antwort geben. Eine spezialisierte soziale Durchmischung und eine konfliktfähige Bewohnerschaft sind anzustreben.*

Demnach ist mit Blick auf den städtebaulichen Wettbewerb für die Schwemmebene unter anderem Folgendes zu beachten:

- Das Areal besitzt eine einzigartige Identität und verfügt über eine hohe gesellschaftliche und geschichtliche Bedeutung. Dies soll sich im Charakter der Bebauung niederschlagen.
- Gesucht wird ein vielfältiges Wohnangebot für eine sozial durchmischte Bewohnerschaft. Angestrebt wird eine hohe Belegungsdichte und die Schaffung von gemeinschaftlich nutzbarer Wohninfrastruktur (z.B. Gemeinschaftsräume, Gästezimmer, Co-Working-Spaces). So kann der individuelle Wohnflächenverbrauch reduziert und eine Belegung der Siedlung erreicht werden.
- Angestrebt wird ein Anteil an innovativem Wohnungsbau mit neuen, experimentellen und gemeinschaftlichen Wohnformen (z. B. Cluster-Wohnungen oder Grosswohnungen nach dem Vorbild des Hunziker-Areals Zürich und der Kalkbreite Zürich).
- Dafür bedarf es kleinteiliger Baulose mit einer entsprechenden Vergabe (wie etwa in der Erlenmatt Ost Basel). Auf "08/15"-Wohnungsbau und eine Realisierung durch eine einzige Trägerschaft ist zu verzichten.

Was den Brückenkopf betrifft, wäre eine Verdichtung mit Wohnnutzung soweit möglich ebenfalls wünschenswert.

Für die Phase des städtebaulichen Wettbewerbs müssen noch wichtige Schlüsselfragen beantwortet werden, welche das künftige Nutzungsprofil betreffen:

- Wer sind die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner?
- Welche Wohn- und Lebensformen entsprechen der spezifischen Identität des Gaswerkareals?
- In welcher Verteilung sind sie sinnvoll?
- Welche Nutzungen sind erwünscht?
- Welche Investorinnen und Investoren sowie Betreiberinnen und Betreiber sind geeignet, um die gewünschten Nutzungen zu ermöglichen?

Die Antworten auf diese Fragen bilden Vorgabe für den städtebaulichen Wettbewerb und sollen als Eckwerte für das Wettbewerbsprogramm durch die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) und den Gemeinderat festgelegt werden.

### *3.3. Grün- und Freiraumgestaltung*

In Bezug auf den Freiraum weist das Gaswerkareal ein grosses, bislang ungenutztes Potenzial auf. Im Zuge der Freiraumentwicklung soll namentlich der vordere Teil des Areals, entlang der Aare und in Richtung Monbijoubrücke/Ryff-Areal, geöffnet und als öffentlich nutzbarer Freiraum aufgewertet werden. Dem Raum unter der Monbijoubrücke gilt in diesem Zusammenhang ein besonderes Augenmerk. Insgesamt soll die Entwicklung des Areals die Er-

lebbarkeit der Schwemmebene von Hangkante zu Hangkante gegenüber heute markant verbessern.

Das Areal verfügt über ökologisch wertvolle Bereiche, die eine grosse natürliche Vielfalt aufweisen. Durch die Öffnung und Aufwertung von bisher nicht zugänglichen Arealteilen soll ein grosszügiger, öffentlich zugänglicher Grün- und Freiraum in der Schwemmebene geschaffen werden. Dieser öffentliche Raum soll über verschiedene Identitäten (z.B. Naturlandschaft, Kulturlandschaft etc.) mit entsprechend angepassten Nutzungen verfügen. Im Zuge der Arealentwicklung sollen die vorhandenen ökologischen Werte erhalten und gestärkt werden. Die Testplanung hat gezeigt, dass sich der südliche Bereich des Areals als Naturraum anbietet. In diesem Bereich ist keine Bebauung vorgesehen; die künftigen Nutzungen sollen mit Rücksicht auf die Natur zurückhaltend erfolgen.

Die Entwicklung der Frei- und Naturräume ist Teil des städtebaulichen Wettbewerbs. Da in der bisherigen Planung der Fokus auf die Konkretisierung der Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung gerichtet war, muss als Grundlage für den Wettbewerb vorgängig das Nutzungs- und Entwicklungskonzept für den Freiraum erstellt werden. Die Erarbeitung dieses Konzepts soll – wie beim Viererfeld/Mittelfeld – im Rahmen eines partizipativen Prozesses erfolgen.

#### *3.4. Mobilität*

Die Entwicklung des Gaswerkareals soll mit einer stadtverträglichen Mobilität einhergehen. Wegleitend ist dabei das Stadtentwicklungskonzept Bern (STEK 2016). Das STEK 2016 nennt als verkehrspolitische Ziele den anzustrebenden Modal-Split der Stadtbevölkerung (Wege zu Fuss: 37 %, mit dem Velo: 20 %, mit dem öV 28 %, mit dem MiV: 15 %). Diese Vorgaben gelten als Minimalanforderungen auch für das Gaswerkareal. Aufgrund der Topografie liegt ein besonderer Fokus auf der Aufwertung der Vertikalverbindungen zwischen Schwemmebene und Stadtebene. Bezüglich der Parkierung von Personenwagen geht die Planung zurzeit von 0,3 Abstellplätzen pro Wohnung aus, wovon ein möglichst grosser Teil im Parkhaus des Brückenkopfs West realisiert werden soll, welches sowohl über die Schwemmebene als auch über die Stadtebene zugänglich ist. Parallel zu den weiteren Planungsschritten wird ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten sein.

#### *3.5. Partizipation und Kommunikation*

Der bisherige Planungsprozess war durch eine breit angelegte Partizipation gekennzeichnet, was auf die Phase des städtebaulichen Wettbewerbs übertragen werden soll. Später – d.h. bei Vorliegen konkreter Bebauungsmuster – wird ein Fokus der Partizipation bei den Bau-trägerschaften und den Nutzenden liegen. Der Gemeinderat will im weiteren Planungsprozess sowohl für den Gaskessel wie auch für die Konzepte Freiraum/Mobilität/öV eine zusätzliche und über die ordentliche Mitwirkung hinausgehende Partizipation ermöglichen.

Der Stadtrat wird im Rahmen des ordentlichen politischen Genehmigungsprozesses der ZPP in den Prozess eingebunden. Im Weiteren ist ein Begleitgremium vorgesehen, in welchem unter anderem die politischen Parteien Einsitz halten sollen. Zudem ist eine regelmässige Information der verantwortlichen Stadtratskommissionen geplant.

Die Hälfte der Wohnfläche auf dem Gaswerkareal ist für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger vorgesehen. Die gemeinnützigen Wohnbautragenden werden deshalb von Beginn an eng einbezogen und sollen gemeinsam mit der Stadt das Projekt von Beginn an mitentwickeln. Dabei sollen unter anderem Themen wie selbstverwaltetes Wohnen, Aneignung des Wohnumfelds durch Anwohnende, Identifikation und spezifische Erfahrungen über verschiedene Wohn- und Lebensformen behandelt werden.

### 3.6. *Rolle der LoMa*

ewb hat in ihrer Rolle als Grundeigentümerin mit LoMa eine Entwicklungsvereinbarung abgeschlossen, deren Inhalt für die Stadt Bern rechtlich nicht bindend ist. Der Gemeinderat anerkennt jedoch, dass es dem Engagement der LoMa zu verdanken ist, dass heute gute und umfangreiche Grundlagen für den weiteren Entwicklungs- und Planungsprozess vorliegen. Die Entschädigung dieser Vorleistungen hat ewb mit der LoMa in der Entwicklungsvereinbarung geregelt. Weil zwischen der Stadt und der LoMa keine direkten vertraglichen Verpflichtungen existieren, ist diese Vereinbarung beim Erwerb des Gaswerkareals von ewb für die Stadt zwar nicht bindend, umso mehr die Stadt über ein reglementarisches Vorkaufsrecht verfügt.

Da die aufgelaufenen Kosten der LoMa oder zumindest ein Teil davon von ewb auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden, prüft die Stadt die Möglichkeit, für die LoMa ein Baufeld innerhalb des für institutionelle Investorinnen und Investoren vorgesehenen Arealteils zu reservieren und zu Marktkonditionen zu überlassen. Im Gegenzug würde LoMa die aufgelaufenen Kosten für den Entwicklungs- und Planungsprozess selber tragen und ewb nicht überwälzen. Damit könnte die Stadt Kosten sparen. Beschaffungsrechtlich wäre dieses Vorgehen unbedenklich, weil der Verkauf oder die Abgabe im Baurecht von Grundstücken nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterliegt. Geprüft wurde auch, ob die bei Grundstücksgeschäften für das Gemeinwesen bestehenden verfassungsrechtlichen Gebote der rechtsgleichen Behandlung von Interessentinnen und Interessenten sowie der transparenten und fairen Zuschlagsverfahren und letztlich des nicht willkürlichen Handelns verletzt würden. Dies soll vorliegend dadurch verhindert werden, als ein transparentes Verfahren vorgesehen ist. Zeichnet sich im Rahmen der Beratung des vorliegenden Antrags ab, dass diese Option politisch nicht mehrheitsfähig ist, würde die Entschädigung bei der Kaufpreisermittlung für den Erwerb des Areals von ewb berücksichtigt.

## 4. **Kosten und Termine**

### 4.1. *Aufgelaufene Planungskosten*

Für die Verteilung der bisher aufgelaufenen Planungskosten hat die Stadt erstmals am 4. September 2013 mit allen beteiligten Grundeigentümerschaften eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, die 2015 und 2016 durch Nachträge ergänzt wurde. In der erwähnten Planungsvereinbarung von 2013 ist zudem vorgesehen, dass vor der öffentlichen Auflage der Planung mit den Grundeigentümerschaften Verträge über die Mehrwertabschöpfung und über Infrastrukturleistungen abgeschlossen werden sollen. Die Grundeigentümerschaften sollen die bis dahin bereits von ihnen selbst bezahlten Kosten für die Schaffung der planerischen Grundlagen an die Mehrwertabgabe anrechnen können. Hingegen sind die Aufwendungen, welche die Stadt als planende Behörde hat, darunter auch der Aufwand für den städtebaulichen Wettbewerb, mit der Mehrwertabgabe abgegolten und können den Grundeigentümern nicht zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Der Grund dafür liegt darin, dass die Planung grundsätzlich eine Aufgabe der Gemeinde und nicht der Grundeigentümerschaften ist. Diese haben dafür eine Mehrwertabgeltung zu leisten, was in der Teilrevision der kantonalen bernischen Baugesetzgebung vom 17. März 2017, welche seit 1. April 2017 in Kraft ist, denn auch so festgelegt wurde. Neu bestimmt Artikel 142 BauG, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die wegen einer Planänderung in den Genuss eines Mehrwerts gelangen, eine Mehrwertabgabe zu leisten haben, welche die Gemeinden in einem Reglement zu regeln haben und welche von der Gemeinde verfügt wird. Bisher galt, dass bei Planungsmassnahmen, die den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümerge zusätzliche Vorteile verschafft, die Höhe und Art (Geld- oder Sachleistung) einer Mehrwertab-

geltung vertraglich vereinbart werden. Grundlage hierzu war die städtische Richtlinie betreffend den Ausgleich von Planungs- und Ausnahmewerten (Planungsmehrwertrichtlinien; PMRL; SSSB 720.22). Diese muss jetzt durch ein Reglement ersetzt werden, welche der übergeordneten Gesetzgebung Rechnung trägt.

#### 4.2. *Kosten für die Weiterentwicklung*

Bei den nachfolgend genannten Kosten für die Weiterentwicklung handelt es sich um eine Grobkostenschätzung für die Führung des gesamten Planungsprozesses bis und mit Genehmigung der ÜO. Die Schätzung leitet sich aus Erfahrungswerten aus ähnlich gelagerten Planungsverfahren ab. Nebst dem Aufwand für die Führung des Gesamtprozesses, sind jene Kosten berücksichtigt, die für die Wahrnehmung der hoheitlichen Planungsaufgaben anfallen. Kosten für allfällige spätere Projekte, die durch die Stadt realisiert werden, gehen zu Lasten der entsprechenden Projektkredite. Die Kosten für den Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal für die Phase "Planänderungsverfahren, städtebaulicher Wettbewerb bis Überbauungsordnung" belaufen sich, zuzüglich des vom Gemeinderat bereits beschlossenen Kredits für die bisherigen Planungsarbeiten, auf schätzungsweise Fr. 3 000 000.00 (Beilage Nr. 5).

Da der Fonds das ewb-Grundstück käuflich erwerben wird, erfolgt die Vorfinanzierung durch diesen in Anrechnung an die Mehrwertabgeltung. Was die Finanzkompetenzen anbelangt, gilt für Grundstücke im Fondsvermögen das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fondsreglement; FRBW; SSSB 854.1) und für Beschaffungen das öffentliche Beschaffungsrecht.

Mit dem Entscheid des Gemeinderats von Mitte Dezember 2016, die Entwicklung des Gaswerkareals selber an die Hand zu nehmen, übernimmt ISB die Federführung für die Entwicklung eines weiteren grossen Areals. Bis anhin mussten nur geringfügige Ressourcen für die verwaltungsinterne Begleitung von LoMa eingesetzt werden. Neu übernimmt ISB sämtliche Aufgaben für die Arealentwicklung, soweit sie nicht in die Zuständigkeit des Stadtplanungsamts fallen. Wie die Arealentwicklung des Vierer- und Mittelfelds zeigt, ist der Aufwand bei Arealen dieser Grössenordnung enorm. Der Gemeinderat hat deshalb im Bereich Arealentwicklung von ISB eine zusätzliche Stelle genehmigt, welche im IAFP 2018 – 2021 und im Produktegruppen-Budget 2018 nicht enthalten ist. Die zusätzliche Stelle wird über den Fonds finanziert, belastet den Allgemeinen Haushalt somit nicht, und kann mit dem bestehenden Fondsbudget finanziert werden.

#### 4.3. *Termine*

Die im Terminplan (Beilage Nr. 6) skizzierten Phasen können in Angriff genommen werden, sobald der dafür erforderliche Kredit durch das finanzkompetente Organ genehmigt wurde.

Arealkauf	
Verhandlungen und Abschluss Kaufvertrag	1. Quartal 2017 – 4. Quartal 2017
Partizipativer Prozess Gaskessel	
Workshop und Testbetrieb	2. Quartal 2017 – 4. Quartal 2018
Partizipativer Prozess Freiraum	
Workshops zum Nutzungskonzept	4. Quartal 2017 – 3. Quartal 2018
Planänderungsverfahren	
Erarbeitung der ZPP	4. Quartal 2017 – 4. Quartal 2019
Städtebaulicher Wettbewerb	
Vorbereitung und Durchführung	3. Quartal 2018 – 4. Quartal 2019
Überbauungsordnungen	
Erläuterungsbericht und öffentliche Auflage	4. Quartal 2019 – 4. Quartal 2020

Vergabeverfahren Investorinnen/Investoren  
Investorensuche, Projektwettbewerbe, Baurechte 1. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021  
Projektierung und Realisierung  
Projektierung und Bebauung in Etappen ab 1. Quartal 2021

Mit dem Planänderungsverfahren kann ca. im 4. Quartal 2017 begonnen werden. Für die Ausarbeitung der beiden ZPP (Schwemmebene und Monbijoubrücke/Ryff-Areal sowie Brückenkopf West) werden circa 1½ bis 2 Jahre veranschlagt (inklusive öffentliche Mitwirkung, behördliche Vorprüfung, öffentliche Auflage und Volksabstimmung). Vorbehalten bleiben Verzögerungen, die sich aufgrund der Ergreifung von Rechtsmitteln ergeben.

Als Grundlage für das nachfolgende Wettbewerbsprogramm dienen die ZPP, der bestehende und allenfalls noch anzupassende Rahmenplan und das im Rahmen eines partizipativen Prozesses zu erarbeitende Nutzungskonzept für den Freiraum sowie die Ergebnisse aus dem partizipativen Prozess zum Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel. Die Vorbereitungsarbeiten für den Wettbewerb können frühestens nach der kantonalen Vorprüfung gestartet werden, dies dann jedoch mit dem Risiko, dass die Volksabstimmung zu den Zonenplänen negativ ausfällt.

Etwa ab 2020 kann mit der Vergabe der Baufelder begonnen werden, so dass mit der Realisierung ab 2021 gerechnet werden darf.

## **Antrag**

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats betreffend Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal: Bisherige Arbeiten und vorgesehene Planänderungsverfahren.

Bern, 6. September 2017

Der Gemeinderat

### Beilagen:

- Beilage Nr. 1: Übersicht über die parlamentarischen Vorstösse vom 7. Juli 2017
- Beilage Nr. 2: Plan Altlasten
- Beilage Nr. 3: Bericht zur Testplanung vom 31. Oktober 2014
- Beilage Nr. 4: Planung Gaswerkareal, Rahmenplan vom 30. März 2015
- Beilage Nr. 5: Kostenzusammenstellung für den Planungsprozess Gaswerkareal für die Phase "Planänderungsverfahren, städtebaulicher Wettbewerb bis Überbauungsordnungen" vom 7. Juli 2017
- Beilage Nr. 6: Terminplan vom 7. Juli 2017



## Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal

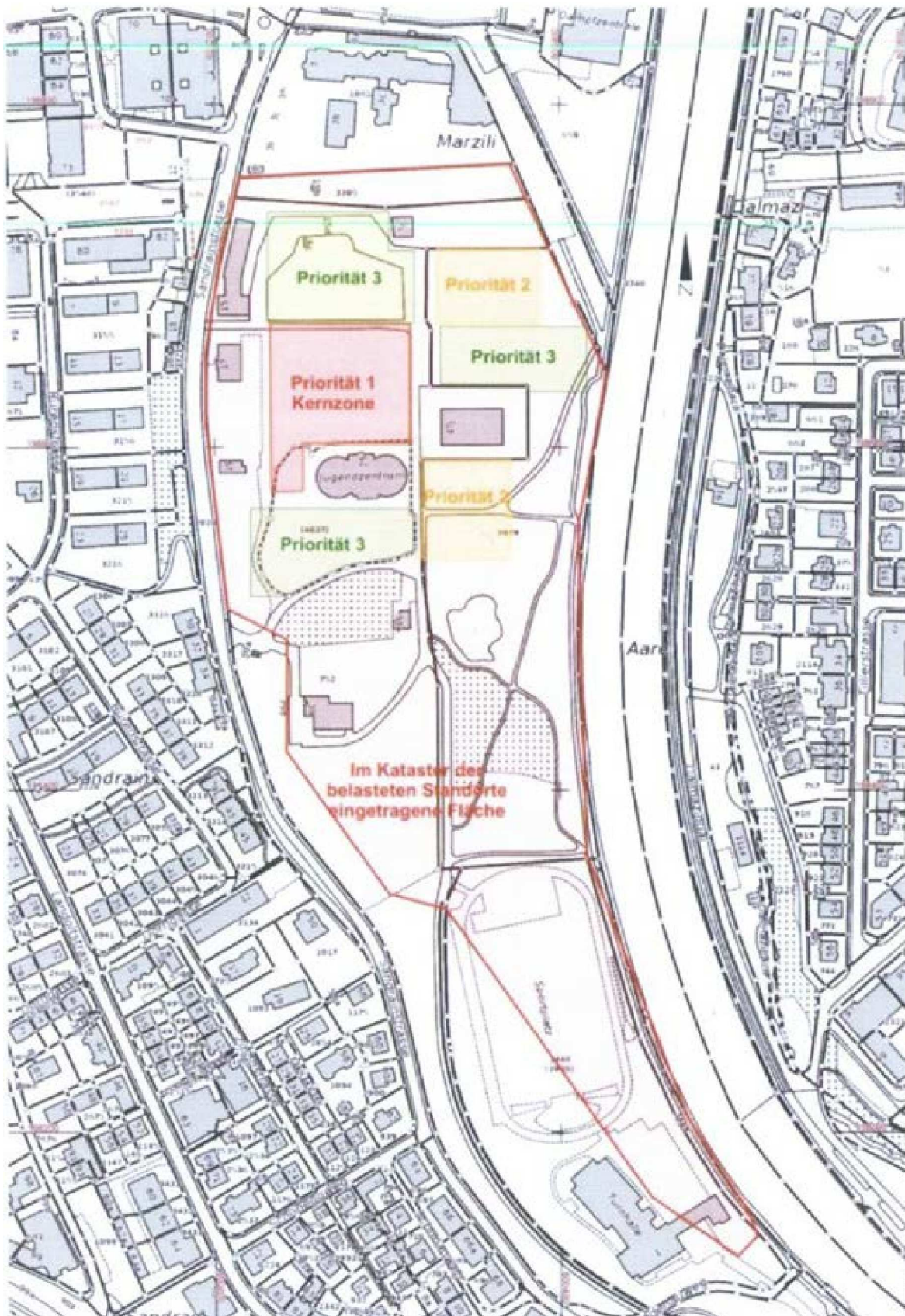
### Zusammenstellung parlamentarische Vorstösse

Art des Vorstosses	Titel Vorstoss	eingereicht durch
<b>Postulat</b> 2015.SR.000251	Postulat Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB/Lea Bill, JA!): Gaswerkareal: Art und Mass der Nutzung definiert die Stadt	Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB/Lea Bill, JA!)
<b>Postulat</b> 2015.SR.000250	Postulat Fraktion GLP (Sandra Ryser, GLP): Gaswerkareal: Politische Diskussion ermöglichen, Stadtrat nach der Testplanung einbeziehen!	Fraktion GLP (Sandra Ryser)
<b>Jugendpostulat</b> 2014.SR.000325	Jugendpostulat (Julia Richard): Der Gaskessel bleibt, wo er ist	Julia Richard (und 299 Mitunterzeichnende)
<b>Interfraktionelle Motion</b> 2014.SR.000285	Interfraktionelle Motion GB/JA!, GLP (Franziska Grossenbacher, GB/Sandra Ryser, GLP): Städtebaulicher Wettbewerb auf dem Gaswerkareal	GB/JA!, GLP (Franziska Grossenbacher, GB/Sandra Ryser, GLP)
<b>Jugendmotion</b> 2014.SR.000046	Jugendmotion (Julia Richard): Der Gaskessel bleibt, wo er ist	Julia Richard (und 299 Mitunterzeichnende)
<b>Postulat</b> 2013.SR.000419	Postulat Fraktion SP (Gisela Vollmer/David Stampfli, SP): Gaswerkareal:Grundeigentum-Bereinigung	Fraktion SP (Gisela Vollmer/David Stampfli, SP)
<b>Motion</b> 2013.SR.000288	Motion Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB/Lea Bill, JA!): Gaswerkareal: Art und Mass der Nutzung definiert die Stadt	Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB/Lea Bill, JA!)
<b>Motion</b> 2013.SR.000288	Motion Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB/Lea Bill, JA!): Gaswerkareal: Art und Mass der Nutzung definiert die Stadt	Fraktion GB/JA! (Stéphanie Penher, GB/Lea Bill, JA!)
<b>Interfraktionelles Postulat</b> 2013.SR.000293	Interfraktionelles Postulat GLP, SP/JUSO, GFL/EVP (Claude Grosjean, GLP/Gisela Vollmer, SP/Manuel C. Widmer, GFL/Martin Trachsel, EVP): Planung Gaswerkareal ausweiten - Wiederherstellung Aare-Seitenarm durch das Marzilibad	GLP, SP/JUSO, GFL/EVP (Claude Grosjean, GLP/Gisela Vollmer, SP/Manuel C. Widmer, GFL/Martin Trachsel, EVP)
<b>Dringliche Interpellation</b> 2015.SR.000177	Dringliche Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz/Roland Jakob): Planung Gaswerkareal quo vadis? Verschenken die Stadt und ewb ein Filetstück? Cui bono? Wer profitiert von diesen Verträgen? Wer kommt zum Handkuss?	Fraktion SVP (Alexander Feuz/Roland Jakob)
<b>Dringliche Interpellation</b> 2015.SR.000176	Dringliche Interpellation Fraktion SVP (Alexander Feuz/Roland Jakob): Planung Gaswerkareal – Setzen der Gemeinderat und die Stadtplanung die richtigen Prioritäten?	Fraktion SVP (Alexander Feuz/Roland Jakob)
<b>Kleine Anfrage</b> 2015.SR.000190	Kleine Anfrage Fraktion FDP (Bernhard Eicher): Verantwortlichkeiten bei der Planung des Gaswerkareals	Fraktion FDP (Bernhard Eicher)
<b>Kleine Anfrage</b> 2015.SR.000126	Kleine Anfrage Sandra Ryser (GLP)/Franziska Grossenbacher (GB): Stand der Planung Gaswerkareal	Sandra Ryser (GLP)/Franziska Grossenbacher (GB)
<b>Interpellation</b> 2014.SR.000250	Interpellation Fraktion GLP (Sandra Ryser): Weshalb ist auf dem Gaswerkareal kein städtebaulicher Wettbewerb (nach SIA-Norm) geplant?	Fraktion GLP (Sandra Ryser)

<b>Motion</b> 2013.SR.000390	Motion Fraktion GLP (Sandra Ryser): Gaswerkareal: Politische Diskussion ermöglichen, Stadtrat nach der Testplanung einbeziehen!	Fraktion GLP (Sandra Ryser)
<b>Dringliche Interpellation</b> 2013.SR.000286	Dringliche Interpellation Sandra Ryser (GLP): Gaswerkareal: Transparenz schaffen, Stadtrat einbeziehen!	Sandra Ryser (GLP)
<b>Interpellation</b> 2013.SR.000042	Interpellation Fraktion GLP (Sandra Ryser): Ist ein fairer Wettbewerb auf dem Gaswerkareal überhaupt noch möglich?	Fraktion GLP (Sandra Ryser)
<b>Postulat</b> 2012.SR.000345	Postulat Fraktion FDP (Dolores Dana, FDP): Planung Gaswerkareal	Fraktion FDP (Dolores Dana, FDP)
<b>Dringliche interfraktionelle Motion</b> 2012.SR.000278	Dringliche interfraktionelle Motion GLP, SP/JUSO, GFL/EVP (Claude Grosjean, GLP/Gisela Vollmer, SP/Manuel C. Widmer, GFL/Martin Trachsel, EVP): Planung Gaswerkareal ausweiten-Wiederherstellung Aare-Seitenarm durch das Marzilibad	GLP, SP/JUSO, GFL/EVP (Claude Grosjean, GLP/Gisela Vollmer, SP/Manuel C. Widmer, GFL/Martin Trachsel, EVP)
<b>Motion</b> 2012.SR.000249	Motion Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer, SP): Transparenz bei städtebaulichen Entwicklungen im Marzili Quartier?	Fraktion SP/JUSO (Gisela Vollmer)
<b>Interpellation</b> 2012.SR.000162	Interpellation Fraktion GFL/EVP (Martin Trachsel, EVP): Was wird im Gaswerkareal geplant?	Fraktion GFL/EVP (Martin Trachsel, EVP)
<b>Dringliche Motion</b> 2016.SR.000235	Dringliche Motion Fraktion GLP (Melanie Mettler, GLP): Planungsprozess für das Gaswerkareal unverzüglich starten	Fraktion GLP (Melanie Mettler, GLP)
<b>Interpellation</b> 2016.SR.000242	Interpellation Fraktion GLP (Melanie Mettler, GLP): Wie und wann startet der Gemeinderat die nächsten Planungsschritte für das Gaswerkareal?	Fraktion GLP (Melanie Mettler, GPL)

7. Juli 2017 SPA/ISB

## Gaswerkareal: Katasterauszug der belasteten Standorte



Priorität 1 (Kernzone): Sanierungspflichtig bis Ende 2020

Priorität 2: Sanierung erforderlich bei einer Überbauung

Priorität 3: Nach heutigem Kenntnisstand nur geringe Belastung und daher keine Sanierungspflicht



# GASWERK

AREAL BERN

Bericht zur Testplanung

31. Oktober 2014



## Impressum

Testplanung Gaswerkareal Bern unter Beteiligung der Stadt Bern:

### Stadtplanung

Zieglerstrasse 62  
3001 Bern

### Hochbauamt Stadt Bern

Schwanengasse 10  
3011 Bern

### Verkehrsplanung

Zieglerstrasse 62  
3001 Bern

### Veranstalterin und Ausloberin

#### Losinger Marazzi AG

Sägestrasse 76  
3098 Köniz

### Auftraggeber

#### Energie Wasser Bern

Monbijoustrasse 11  
3001 Bern

### Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik

Schwanengasse 14  
3011 Bern

### Brückenkopf Bern AG

Randweg 9  
3013 Bern

### Inhalt/Redaktion

#### Panorama AG

Münzrain 10  
3005 Bern

### Layout

#### visu'l AG

Wasserwerkstrasse 27  
3000 Bern

### Bilder

#### Rob Lewis Photography

Wasserwerkstrasse 29  
3000 Bern

### Version

8. Gesamtbereinigung Beurteilungsgremium	15. Oktober 2014
7. Überarbeitung Kapitel Empfehlungen	1. Oktober 2014
6. Überarbeitung Kapitel Empfehlungen	25. September 2014
5. Bereinigung Fachexperten	24. September 2014
4. Überarbeitung Ausloberin, Auswirkungen Verkehr	17. September 2014
3. Textfassung komplett, 1. Bereinigung Kapitel 5	12. August 2014
2. Textfassung	24. Juli 2014
1. Aufbau und Stichworte	30. Juni 2014

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet.  
Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Titelbild: zVg



# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Management Summary</b>	<b>5</b>
<hr/>		
<b>2</b>	<b>Ausgangslage, Ziele und Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<hr/>		
2.1	Ausgangslage	6
2.2	Zielsetzungen	9
2.3	Rahmenbedingungen	9
<b>3</b>	<b>Organisation</b>	<b>12</b>
<hr/>		
3.1	Auftraggeber	12
3.2	Ausloberin und Verfahrensorganisation	12
3.3	Beurteilungsgremium	12
3.4	Begleirat	15
3.5	Teilnehmer	16
3.6	Verfahren	17
<b>4</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>18</b>
<hr/>		
4.1	Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter	18
4.2	Politische Richtlinien Stadt Bern	19
4.3	Generelle Themen	20
4.4	Spezifische Themen	21
<b>5</b>	<b>Teambeiträge</b>	<b>23</b>
<hr/>		
5.1	Team Bauart	23
5.2	Team Harry Gugger Studio	30
5.3	Team MVRDV	37
5.4	Umgang mit politischen Richtlinien	45
5.5	Auswirkungen Verkehr	45

<b>6</b>	<b>Ausblick</b>	<b>48</b>
----------	-----------------	-----------

---

6.1	Feststellungen des Beurteilungsgremiums	48
-----	---	----

6.2	Weiteres Vorgehen und Umsetzung	52
-----	---------------------------------	----

<b>7</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>53</b>
----------	--------------------	-----------

---

<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>54</b>
----------	---------------	-----------

---

8.1	Team-Panels	54
-----	-------------	----

8.2	Rahmenpläne / Konzeptentwürfe	68
-----	-------------------------------	----

# 1 Management Summary

## Ausgangslage und Zielsetzungen der Testplanung Gaswerkareal Bern

Als Bestandteil des Aareraums – einer das gesamte Stadtgebiet durchlaufenden Parklandschaft von übergeordneter Bedeutung – zeichnet sich das Gaswerkareal Bern durch eine hohe Attraktivität für die Berner Bevölkerung aus. Auch vier Jahrzehnte nach Einstellung der industriellen Tätigkeiten stellen sich Fragen nach der zukünftigen Entwicklung des heute weitgehend abgeäugten Arealteils. Die aktuelle Nutzungssituation wird den hohen Standortqualitäten und -potenzialen des Aareraums nicht gerecht.

Es galt daher im Rahmen einer kooperativ angelegten Testplanung eine übergeordnete Vorstellung der Bedeutung und der Identität des Areals für die Stadt Bern zu entwickeln (Leitbild). Aus dem Leitbild abgeleitet sollte ein Nutzungskonzept und Nutzerprofil mit angemessener sozialer und ökonomischer Einbettung in das Quartier und die Stadt vorgeschlagen werden. Die städtebauliche Eingliederung in die Parklandschaft Aareraum sollte unter Nutzung der bestehenden Naturraumpotenziale geschehen. Es galt nicht zuletzt auch Aussagen zum Umgang mit dem Bestand sowie zu den Möglichkeiten einer quartierverträglichen Arealerschliessung zu machen.

## Entwicklungsansätze der Teams

Die Teams entwickelten sehr heterogene Ansätze, wie mit dem Areal städtebaulich umgegangen werden kann. Die Ansätze reichten von einer die Sandrainstrasse begleitenden aufgebrochenen und gegen die Aare terrasierten Hofrandbebauung über die Ausbildung einer Bebauung in konsequenter Anlehnung an den Berner «Zähringerblock», bis hin zu einem zwischen Schwemm- und Stadtebene vermittelnden «gestapelten Dorf» im Bereich der Monbijoubücke.

Dementsprechend unterschiedlich fielen auch die Reaktionen im Umgang mit standortspezifischen Bausteinen wie Gaskessel (Abriss, Umnutzung und Verle-

gung, Weiterentwicklung), Schwimmhalle (unterirdisch, im Brückenkopf, ...) oder Brückenkopf (Teilabriss/Neubau, Aufstockung, Umnutzung) aus.

Für weitere wichtige Aspekte einer zukünftigen Arealentwicklung wie die interne und externe Erschliessung oder die Funktion und Gestaltung des Freiraums wurden interessante Vorschläge ausgearbeitet, welche es in der Folge weiter zu konkretisieren gilt.

## Weitergehende Empfehlungen und Ausblick auf das weitere Verfahren

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass kein Beitrag tel quel umgesetzt werden kann. Vielmehr haben alle drei Beiträge wertvolle Antworten auf die gestellten Fragen geliefert. Um die ersten Erkenntnisse dieser Phase zu sichern, sind diese thematisch gegliedert festgehalten.

Das Resultat der Testplanung sollte den Grundeigentümern, der Stadt Bern und privaten Investoren als gemeinsame Grundlage für eine Änderung der baulichen Grundordnung mittels der Errichtung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) oder Überbauungsordnung (ÜO) sowie für Wettbewerbe und konkrete Projekte dienen. Um die Testplanungsergebnisse weiter zu schärfen und um die notwendigen Grundlagen für ein solches Planungsinstrument zu erarbeiten, sollte im Anschluss an die Testplanung eine Vertiefungsphase erfolgen.

## Dank

Die Ausloberin dankt den Teams, dem Begleiterrat und dem Beurteilungsgremium für das grosse Engagement und die aufgewendete Zeit für das Testplanungsverfahren herzlich. Den Teams ist es gelungen, den teilweise sehr anspruchsvollen Umgang mit den offenen Punkten und Fragen mit grossem Elan zu meistern. Die Ausloberin strebt an, die etablierte, gute Gesprächskultur auch in den kommenden Planungsphasen fortzuführen.

# 2 Ausgangslage, Ziele und Rahmenbedingungen

## 2.1 Ausgangslage

### 2.1.1 Aktuelle Situation und Nutzungen



Abbildung: Satellitenbild der Stadt Bern; Ausschnitt (Geoportal Bern)

Das rund 10 Hektaren grosse Gaswerkareal liegt 10 Gehminuten Entfernung südlich der Berner Altstadt. Als Bestandteil des Aareraums – einer das gesamte Stadtgebiet durchlaufenden Parklandschaft von übergeordneter Bedeutung – zeichnet es sich durch eine hohe Attraktivität für die Berner Bevölkerung aus. Wegen seiner Nähe zur Innenstadt sowie des hohen Grün-

anteils wird der östlich der Gasbahntrasse gelegene Arealteil seit der Stilllegung des Gaswerks im Jahr 1970 für Erholung, Sport und Freizeit genutzt. Ebenso entstanden ökologisch wertvolle Lebensräume. Nicht zuletzt bietet das Areal auch speziell der Berner Jugend einen Anlaufpunkt; sie nutzt den Gaskessel seit 1973 als Kultur- und Jugendzentrum.

Vier Jahrzehnte nach Einstellung der industriellen Tätigkeiten stellen sich heute insbesondere Fragen nach der zukünftigen Entwicklung des westlich der Gasbahntrasse gelegenen Arealteils. Die aktuelle Nutzung wird den hohen Standortqualitäten und -potenzialen des Aareraums nur sehr bedingt gerecht. Das Areal wird als Lagerfläche und als Parkplatz zwischengenutzt. Bernmobil betankt hier ihre Busse mit Biogas. Andere Flächen liegen gänzlich brach. Sie sind mehrheitlich umzäunt und dementsprechend für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Auf dem Areal oder an das Areal angrenzend sind diverse raumprägende Bauwerke vorhanden. In der ehemaligen Ryff-Fabrik sind verschiedene Künstler und Dienstleistungsunternehmen – vorzugsweise aus der Kreativbranche – und Handwerker eingemietet. Die Dampfzentrale wird als Kulturzentrum inkl. Gastronomie genutzt. Der anfangs der 1970er Jahre erstellte Gaskessel wird seit seiner Eröffnung als Jugend- und Kulturzentrum genutzt. Die Monbijoubücke teilt die Schwemmebene in einen nördlichen und südlichen Teilbereich. Der Brückenkopf West ist ein Gebäudekomplex, bestehend aus einem ursprünglich als Parkhaus konzipierten, heute teilweise umgenutzten Bau sowie zwei flankierenden Bürogebäuden.

### **2.1.2 Eigentumsverhältnisse**

Der Bearbeitungsperimeter weist im Wesentlichen folgende Eigentumsverhältnisse auf:

- > Energie Wasser Bern (Parz. GBBl Bern Nr. 752)
- > Immobilien Stadt Bern (Parz. GBBl Bern Nr. 3929, 3305, 1081)
- > Brückenkopf Bern AG (Parz. GBBl Bern Nr. 3234, 3153)
- > Einwohnergemeinde Bern (Parz. GBBl Bern Nr. 3547, 862, 676)

### **2.1.3 Altlasten**

Gemäss Verfügung des kantonalen Amts für Wasser und Abfall (AWA) unterliegen grosse Teile der ewb-Parzelle einer Sanierungspflicht. Die im Grund vorhandenen Schadstoffe müssen in der Zone zwischen Monbijoubücke und Gaskessel zwingend umfassend saniert werden. Die Altlastensanierung kann als Risiko, aber auch als Chance für die Nachnutzung des Areals verstanden werden. In der Testplanung sollte aufgezeigt werden, welche räumlichen und zeitlichen Synergien zwischen Bauvorhaben und Altlastensanierung möglich sind.

### **2.1.4 Geohydrologie**

Das Gaswerkareal liegt in einer ehemaligen Überschwemmungsebene der Aare. Es weist feinkörnige Ablagerungen, Kiese und Sande der Aareschotter und feinkörnige Moränenablagerungen auf. Der Molassefels liegt erst in einer Tiefe von ca. 266 m unter Terrain. Der Grundwasserspiegel befindet sich lediglich 1 bis 1,5 m unter der Terrainoberfläche. Entwicklungskonzepte haben die komplexen geo-hydrologischen Rahmenbedingungen des Gaswerkareals in ihren Konzepten zu berücksichtigen.

### **2.1.5 Betriebsanlagen ewb**

Auf dem Gaswerkareal sind zwei Erdgas-/Biogas-Tankstellen vorhanden. Sie sind jedoch nicht standortgebunden und sollen zum Zeitpunkt einer Nachnutzung des Areals an einen neuen Standort auf dem Areal resp. in der Stadt Bern verlegt werden. Die Anlagen wurden daher nicht weiter in die Überlegungen eines Gesamtkonzepts einbezogen. Die Gasregelstation an der Sandrainstrasse ist hingegen standortgebunden und kann nur entlang der Sandrainstrasse verschoben werden. Diese Anlage sollte in der Testplanung konzeptionell berücksichtigt und in einem Anschlussverfahren räumlich weiter konkretisiert werden.





## 2.2 Zielsetzungen

---

Die wichtigsten in der Testplanung zu bearbeitenden Themenfelder waren:

- > Eine übergeordnete Vorstellung der Bedeutung und Identität des Areals für die Stadt Bern (Leitbild),
- > Ein aus dem Leitbild abgeleitetes Nutzungs- und Nutzerprofil mit angemessener sozialer und ökonomischer Einbettung in Quartier und Stadt,
- > Die städtebauliche Überprüfung des als Richtwert formulierten Nutzungsmasses von 50 000 m<sup>2</sup> BGF,
- > Die städtebauliche Eingliederung in die Parklandschaft Aareraum unter Nutzung der bestehenden Naturraumpotenziale,
- > Aussagen zum Umgang mit bestehenden Nutzungen und Gebäuden,
- > Darlegung der Möglichkeiten einer quartierverträglichen Arealerschliessung.

## 2.3 Rahmenbedingungen

---

### 2.3.1 Kommunale Bau- und Zonenordnung

Für eine Weiterentwicklung des Gaswerkareals im Sinne des Testplanungsrahmens wird eine Änderung der Grundordnung notwendig. Baufelder, Art und Mass der Nutzung, Freiraumgerüst, Erschliessung etc. sollten im Rahmen eines nachfolgenden Planungsinstruments festgelegt werden.

Für den Brückenkopf West besteht eine rechtskräftige Überbauungsordnung (Westzufahrt Monbijoubrücke, 1961 und 1966) mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften. Eine umfassende Weiterentwicklung dieses Teilperimeters bedingt jedoch ebenso eine Anpassung der Grundordnung.

### 2.3.2 Aareraumplanung

Die Aareraumplanung aus dem Jahr 2008 besitzt behördenverbindlichen Charakter und beschreibt auf prägnante Art und Weise den Aareraum in der Stadt Bern und ihrer Nachbargemeinden. Für das Gaswerkareal wird präzisiert:

- > Erhalten der bestehenden Anlage in ihrer Grosszügigkeit als vielfältig nutzbarer Raum mit introvertierten Bereichen sowie solchen, die spontane Veränderungen zulassen;
- > Verbesserung von Durchlässigkeit, Zugänglichkeit und Durchwegung des Areals;
- > Bauliche Verdichtung für Wohnnutzung entlang der Sandrainstrasse möglich;
- > Erhalten des öffentlichen Charakters der Anlage, nur zweckgebundene Bauten sind möglich;
- > Sorgfältige Abstimmung baulicher Massnahmen auf die Situation vor Ort;
- > Berücksichtigung der Altlasten.

### 2.3.3 Quartierplanung Stadtteil III

Die Quartierplanung bildet eine wichtige Grundlage für die Entwicklung des Stadtteils und wird zur Beurteilung von Projekten und Vorhaben beigezogen. Sie wurde vom Gemeinderat beschlossen und ist für die Stadtverwaltung bindend.

Die Kernaussagen sind im Schlüsselprojekt 3 «Parklandschaft Aareraum» zusammengefasst. Die Projektziele lauten:

- > Förderung einer Parklandschaft im Aareraum;
- > Teilgebiet Marzili/Sandrain mit stadtweiter Bedeutung;
- > Stärken städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwicklungen sowie weiterer Entfaltung als hoch qualitative Kultur- und Freizeitinfrastruktur;
- > Sorgfältige Überprüfung von Wohnnutzungspotenzialen auf dem Gaswerkareal.

### 2.3.4 Ortsbildpflege

Die historischen Gebäude Dampfzentrale, Ryff-Fabrik, die Direktorenvilla und das Werkstattgebäude des Gaswerks sind als schützenswert eingestuft. Das sogenannte Gasmeisterhaus ist gemäss dem Bauinventar der Stadt Bern beachtenswert. Ein Ersatz ist nicht ausgeschlossen.

### 2.3.5 Regionales Hochhauskonzept

Der Grossteil des Gebiets der Aareschwemmebene liegt gemäss dem regionalen Hochhauskonzept vom Juli 2009 im sogenannten «Ausschlussraum». Der Ausschlussraum bezeichnet die Gebiete, die sich für die Entwicklung von Hochhäusern nicht eignen.

Der Bereich des Brückenkopfs der Monbijoubrücke liegt im sogenannten «Möglichkeitenraum». Ein höheres Haus oder Hochhaus käme gemäss regionalem Hochhauskonzept in den Gebietstyp «Stadtbild» (Erscheinungsbild in der bestehenden Stadtstruktur) zu liegen. Dazu wird festgehalten: «Hochhäuser im Kontext der Innenstadt (ca. 2,5 km Radius vor der umgebenden Hügelkette) prägen das Erscheinungsbild der

ganzen Stadt und des Stadtbewusstseins und erfordern eine sorgfältige Beurteilung (z. B. Schlankheitsregel) und Öffentlichkeitsarbeit.»

Der Teil des Brückenkopfs West an der Eigerstrasse fällt in den Bereich «Aaretalkanten» im Siedlungsgebiet». «Die Standorte am Aaretalrand erfordern eine sorgfältige Beurteilung von Hochhäusern u. a., was die Position und Höhenentwicklung (z. B. Staffelung in der Tiefe) sowie die Quartierverträglichkeit (z. B. soziale Verdrängung) betrifft.»

### 2.3.6 Waldfestlegung und Baumbestand

Die bestockte Fläche auf der Parzelle GBB1 Bern Nr. 752 ist als Wald gemäss Art. 2 Waldgesetz klassiert. Das bedeutet, Hochbauten haben einen Waldabstand einzuhalten.

Die Bäume auf dem Gaswerkareal sind grundsätzlich geschützt. Im Rahmen der Testplanung sollte zumindest annähernd dargelegt werden, wie gross der Eingriff in den Baumbestand sei und in welchem Umfang die zu fallenden Bäume ersetzt würden. Der Schutz bzw. die Einbindung des Baumbestands soll zu höherer Qualität der Freiräume und damit des Areal führen.

### 2.3.7 Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz für eine zukünftige bauliche Entwicklung soll in Abstimmung mit dem durch die Stadt Bern erarbeiteten Wasserbauplan «Gebietschutz Quartiere an der Aare» gewährleistet werden. Der Schutz ist dabei ohne grössere bauliche Eingriffe möglich (nur geringfügige Terrainanpassungen).

Der Hochwasserschutz auf dem Gaswerkareal muss dabei unabhängig von der Umsetzung der vorgenannten städtischen Massnahmen sichergestellt sein.



Die Schutzkote für das Gebiet Marzili/Dalmazi beträgt gem. «Schutzkotenkarte Wassergefahren Objektschutz» 504.00 m ü. M. Sämtliche Gebäudeöffnungen sind bis mindestens zu dieser Kote zu schützen.

### 2.3.8 Verkehr

Effiziente Erschliessungs- und Verkehrslösungen sind für ein tragfähiges Gesamtkonzept Gaswerkareal Bern unerlässlich.

Die Sandrainstrasse und die Marzilistrasse weisen zum heutigen Zeitpunkt einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 5300 bis 7200 Mfz auf. Ein beträchtlicher Teil davon ist Durchgangsverkehr – etwa 60% während der Spitzenstunden. Aktuelle Bestrebungen zielen auf eine Beruhigung des Verkehrs allgemein, eine Entlastung des Quartiers vom Durchgangsverkehr sowie auf eine Aufwertung der Strassenräume ab.

Die ÖV-Erschliessung von Matte und Marzili ist historisch gewachsen und weist heute immer noch Lücken auf. Das Angebotskonzept Sandrain-Marzili-Matte-Altenberg von 2013 zeigt Verbesserungsmöglichkeiten auf, welche durch die teilnehmenden Teams bei ihren Entwürfen berücksichtigt werden sollen. Grundsätzlich gilt, dass die künftige Bebauung in Gehdistanz zu den künftigen Haltestellen konzentriert werden soll.

Das neue Quartier sollte für den Fuss- und Veloverkehr in Längs- und Querrichtung durchlässig bleiben resp. noch durchlässiger werden. Die vertikale Verbindung Stadtebene-Flussebene ist mit den heutigen Liften am Brückenkopf West hinsichtlich einer zukünftigen Nachfrage zu schwach dimensioniert. Diese gilt es zu verbessern.

### 2.3.9 Ökologie

Aus ökologischen Gesichtspunkten galt es in erster Linie das Biotop südlich des Werkstattgebäudes und eine Waldfestsetzung südlich des Gaskessels zu beachten. Im Bereich unter und südlich der Monbijoubrücke sind einige national geschützte Pflanzenarten (Rote Liste) zu finden.

Die Umsetzung der Schutzbestimmungen verlangt, dass mit der Bebauungs- oder Aussenraumgestaltung auf diese seltenen Pflanzen Rücksicht genommen wird. Wo dies nicht möglich ist, sind Ersatz-/Ausgleichsmassnahmen zu treffen.

# 3 Organisation

## 3.1 Auftraggeber

---

Energie Wasser Bern  
Monbijoustrasse 11  
3001 Bern

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik  
Schwanengasse 14  
3011 Bern

Brückenkopf Bern AG  
Randweg 9  
3013 Bern

## 3.2 Ausloberin und Verfahrensorganisation

---

Die Losinger Marazzi AG wurde von den Grundeigentümern mandatiert, das Verfahren zu organisieren und das Sekretariat zu führen.

Losinger Marazzi AG  
Sägestrasse 76  
3098 Köniz

Für die fachliche Vorbereitung, Verfahrensbegleitung und Moderation wurde beauftragt:

Panorama AG  
Münzrain 10  
3005 Bern

## 3.3 Beurteilungsgremium

---

### 3.3.1 Unabhängige Fachleute (Fachpreisrichter)

Cabane Philippe	MA Soziologe/MAS Städteplaner IFU Paris VIII, Urbane Strategien und Entwicklung, Basel
Illien Rita	Landschaftsarchitektin HTL, Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich
Marbach Ueli	Dipl. Architekt ETH SIA BSA, ARCOOP, Zürich
Salewski Christian	Dr. sc. Dipl.-Ing, Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH Zürich / Dozent und Oberassistent, Institut für Städtebau, ETH Zürich





### 3.3.2 Städtische Fachleute (Fachpreisrichter)

Pfluger Thomas	Stadtbaumeister
Staub Hugo <sup>1</sup>	Verkehrsplaner
Werren Mark	Stadtplaner

### 3.3.3 Auftraggeber (Sachpreisrichter)

Chevallaz Roger	Reflecta AG (in Vertretung für die Brückenkopf Bern AG)
Raval Fernand	Leiter Immobilien Stadt Bern
Schafer Daniel	CEO Energie Wasser Bern
von Graffenried Alec	Direktor Arealentwicklung Losinger Marazzi AG

### 3.3.4 Experten (Aufzählung nicht abschliessend, nur beratend)

#### Grundeigentümer

Glanzmann Kurt	ISB – Projektleiter Baumanagement
Ingold Christian	Reflecta AG (in Vertretung für die Brückenkopf Bern AG)
Müller Lorenz	Brückenkopf Bern AG
Reinhard Matthias	Energie Wasser Bern, Leiter Immobilien & Services FS
Schweri Hans	ISB – Teamleiter Portfoliomanagement Verwaltungsvermögen

#### Stadt Bern

Baumann Sven	BSS – Generalsekretariat
Boczek Barbara <sup>2</sup>	TVS – Stadtgrün
Eberle Orlando	Regionalkonferenz Bern Mittelland
Gasser Markus	BSS – Sportamt
Gross Jean-Daniel	PRD – Denkmalpflege
Gut Thomas <sup>3</sup>	TVS – Tiefbauamt, Leiter Entwicklung + Erhaltung
Haller Alex	BSS – Jugendamt
Hildbrand M.-L.	PRD – Stadtplanungsamt
Stillhardt Brigitta	SUE – Sektionsleiterin Umwelt und Energie
von Erlach Bernhard	PRD – Stadtplanungsamt

#### Totalunternehmer

Elte Nathanea	Leiterin Marketing
Giroud Silvio	Leiter Nachhaltiges Bauen
May Toralf	Leiter Konzeption
Sigrist Pierre	Projektmanager
Schwarz Remo	Verkehrsplanung, B+S AG (mandatiert)

<sup>1</sup> Per 1.3.2014 durch Urs Gloor, Stv. Abteilungsleiter Verkehrsplanung, ersetzt

<sup>2</sup> Per 1.3.2014 durch Sabine Tschäppeler resp. Nicola Indermühle ersetzt

<sup>3</sup> Durch Nina Meier, Tiefbauamt, Entwicklung + Erhaltung, vertreten

## 3.4 Begleitrat

---

Um in der Testplanungsphase die Mitwirkung der betroffenen Stadtquartiere sicherzustellen, wurden von der Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3) vier Vertreter gewählt, welche an der Testplanung mitarbeiteten. Daneben wurden weitere Nutzervertreter in das Verfahren involviert:

Blumer Daniel	Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern
Droguett Francisco	Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel Bern
Imthurn Daniel	Co-Präsident QM3
Hell René	Marzili-Dalmazi-Leist
Reichen Max	Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel Bern
Ryser Hansjörg	Schönau-Sandrain-Leist
Vollmer Gisela	Quartierverein Marzili



## 3.5 Teilnehmer

---

Zur Testplanung wurden drei Architekturbüros eingeladen, welche sich in der Folge mit Spezialisten aus den Bereichen Landschaftsarchitektur und Immobilienökonomie/Soziologie verstärkten. Der Bereich Verkehr wurde für alle drei Teams durch B+S AG abgedeckt.

### Team 1

Bauart Architekten und Planer AG  
Laupenstrasse 20  
3008 Bern

bbz landschaftsarchitekten  
bbz bern gmbh  
Landschaftsarchitekten BSLA  
Wasserwerkstrasse 20  
3011 Bern

zeugin.gölker.immobilienstrategien GmbH  
Obere Zäune 12  
8001 Zürich

### Team 2

Harry Gugger Studio  
Luftgässlein 4  
4051 Basel

Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Eichstrasse 23  
8045 Zürich

Ganz Landschaftsarchitekten GmbH  
Grubenstrasse 45  
8045 Zürich

### Team 3

MVRDV  
Dunantstraat 10  
3024 BC Rotterdam NL

Wüest & Partner AG  
Alte Börse  
Bleicherweg 5  
8001 Zürich

### Verkehr (alle drei Teams)

B+S AG  
Weltpoststrasse 5, Postfach 313  
3000 Bern 15

## 3.6 Verfahren

### 3.6.1 Verfahrensart

Die Testplanung wurde nach den Grundsätzen eines einstufigen Studienauftrags ohne Folgeauftrag gemäss der Norm SIA 143 durchgeführt. Die Auftraggeber erklärten die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009, für verbindlich. Das Programm wurde am 6.2.2014 durch den SIA geprüft und als SIA-konformes Verfahren genehmigt.

Die Testplanung unterlag nicht dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) des Kantons Bern, da der Planungsauftrag im vorliegenden Fall die Schwellenwerte für eine Vergabe im freihändigen Verfahren gemäss Art. 6 ÖBG nicht überschritten wurden.

### 3.6.2 Ablaufschema

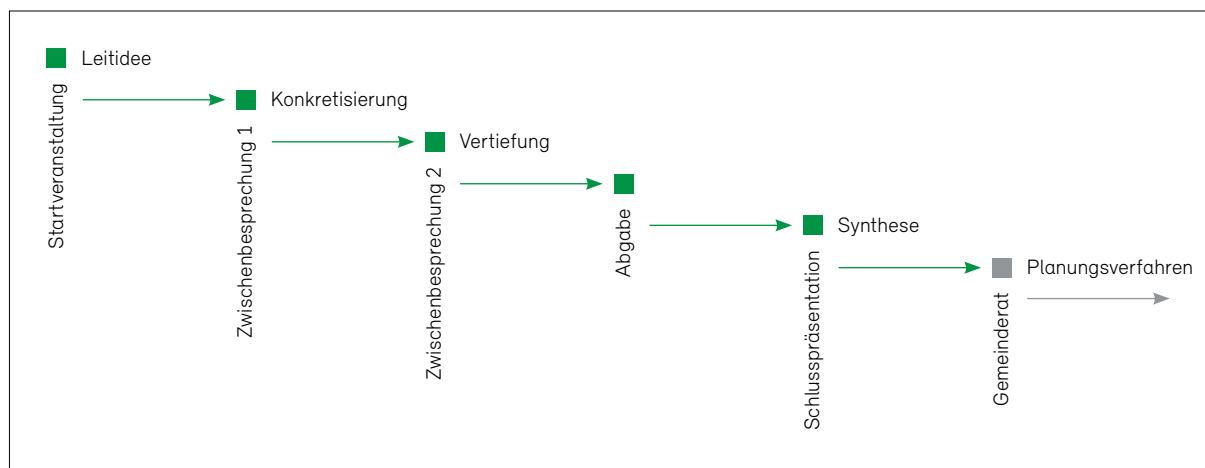


Abbildung: Ablaufschema der Testplanung

### 3.6.3 Termine

#### Anlass

Abgabe Testplanungsprogramm  
Startveranstaltung inkl. Arealbegehung  
Eingabeschluss Fragerunde  
Fragenbeantwortung  
Zwischenbesprechung 1  
Zwischenbesprechung 2  
Abgabetermin  
Schlusspräsentation und Auswertungstag 1  
Auswertungstag 2

#### Termin

6. Februar 2014  
12. Februar 2014  
22. Februar 2014  
8. März 2014  
20. März 2014  
5. Mai 2014  
5. Juni 2014  
19. Juni 2014  
1. Juli 2014

# 4 Aufgabe

## 4.1 Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter



*Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter, ohne Massstab, Norden ist oben (Geoportal Bern)*

**Betrachtungsperimeter:** zeigt die Einordnung des Gaswerkareals auf Quartierebene. Für die Erarbeitung der Leitidee lag es im Verantwortungsbereich der Teams, diesen entsprechend auszuweiten.

**Bearbeitungsperimeter:** Besteht grösstenteils aus den Eigentumsverhältnissen der an der Testplanung beteiligten Parteien. Es war den Teilnehmern freigestellt, soweit für die Konzepte sinnvoll, über den Perimeter hinauszuplanen.



## 4.2 Politische Richtlinien Stadt Bern

---

An seiner Sitzung vom 18. September 2013 hatte der Gemeinderat, gestützt auf die Ergebnisse des Workshop-Verfahrens 2012/13, die folgenden Richtlinien beschlossen, welche entweder als «Leitplanken» oder als Zielsetzungen für das Testplanungsverfahren zu verstehen waren.

Im Wortlaut:

### Prozessuale Richtlinien

- > Federführung für die Testplanung liegt bei den Grundeigentümern;
- > Die Qualität der Testplanung ist mit einem Team unabhängiger Experten zu sichern;
- > In geeigneter Weise ist die Partizipation des Quartiers und Interessierter sicherzustellen;
- > Das Resultat der Testplanung dient den Grundeigentümern, der Stadt und privaten Investoren als gemeinsame Grundlage für Wettbewerbe, allfällige Änderungen des Planungsrechts sowie für konkrete Projekte;
- > Mit drei geeigneten Planungsteams sind die Grundsätze für die weitere Gebietsentwicklung zu erarbeiten.

### Inhaltliche Richtlinien

- > Die strategische Positionierung des Areals sowie die Planungsgrundsätze sind vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der

Legislaturziele zu entwickeln. Die zukünftige Funktion des Gaswerkareals ist im Kontext der Stadt festzusetzen;

- > Die im Nutzungskonzept dargestellten «bisherigen städtischen Nutzungsvorstellungen» sowie die ihr zugrunde liegenden Konzepte sind in Richtung des «Nutzungskonzepts 2013» (vgl. Programm) mit einer mehrheitlichen Wohnnutzung zu untersuchen;
- > Städtebauliches und grünraumplanerisch überzeugendes Mass und die Art der Nutzungen werden bestimmt, dies auch vor dem Hintergrund der realisierbaren Erschliessungskapazitäten. Die Testplanung hat dabei einen Richtwert von 50 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu berücksichtigen;
- > Die 50-Meter-Schwimmhalle wird in der Testplanung als Option weiterverfolgt;
- > Der Freiraum innerhalb des Areals sowie in Bezug zur Umgebung muss hochstehend und identitätsstiftend sein;
- > Koordination mit den Hochwasserschutzmassnahmen;
- > Der Brückenkopf West wird in den erweiterten Planungssperimeter aufgenommen;
- > Die Planung des Areals erfolgt unter Einhaltung des «Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)».

## 4.3 Generelle Themen

---

Für die Testplanung ergaben sich folgende generelle Themen. Der Beantwortung der zugrunde liegenden Fragen war besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

### 4.3.1 Identität und Einbettung

Erwartet wurden Antworten auf die Frage nach der Profilierung und Positionierung des Gaswerkareals. Besonders an dieser Stelle waren Innovation und Kreativität der Teilnehmer gefragt:

- > Welche Bedeutung für die Stadt Bern kommt dem neuen Quartier in der Zukunft zu?
- > Welche Ausstrahlung soll von ihm ausgehen?
- > Welche gesellschaftliche Vision steht hinter dem Beitrag?
- > Welchen Beitrag wird das Quartier zur Strategie «Wohnstadt» der Stadt Bern leisten?
- > Wie wird es sich in die bestehende Stadt-/Quartiersstruktur einfügen?

### 4.3.2 Nutzung und Gestaltung

Das Areal ist gegenwärtig kaum baulich genutzt, und weiten Bereichen fehlt eine eindeutige Widmung. Zu klären war, welche Nutzungen in welchem Ausmass auf dem Areal angesiedelt werden können.

In Anbetracht der kontroversen öffentlichen Diskussion zur Bebauung des Areals sollte bei der Gestaltung der Gebäude und Freiräume mit besonderer planerischer Sensibilität vorgegangen werden:

- > Welche Gebäude- und Freiraumtypologien sind vorstellbar?
- > Wer sind die künftigen Bewohner und Nutzer des Quartiers?
- > Welche Wohnformen erscheinen an diesem Standort sinnvoll (traditionelles Wohnen, altersgerechtes Wohnen, temporäres Wohnen etc.)?
- > Wer sind die zukünftigen Eigentümer/Bewirtschafter (Stadt Bern, Genossenschaften, private oder institutionelle Anleger etc.)

- > In welchem Verhältnis soll das Areal in öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche gegliedert werden?
- > Welche Bereiche bleiben Freizeitnutzungen vorbehalten, die bereits heute auf dem Areal anzutreffen sind und auch Nutzungselemente des neuen Quartiers sein sollen?
- > Wie sollen die Erdgeschosse genutzt werden?
- > Welche Silhouette des Quartiers wäre mit der Lage im Aareraum vereinbar?

### 4.3.3 Umwelt

Mit der Entwicklung des Areals sollten landschaftliche und ökologische Qualitäten aufgenommen, Potenziale aktiviert und vorhandene Defizite behoben werden. Fragestellungen an die Teams waren:

- > Wie kann mit Baumbestand umgegangen werden, lässt er sich in ein neues Konzept integrieren?
- > Welche ökologischen Qualitäten können erhalten, gefördert oder neu geschaffen werden?
- > Wie kann die vorhandene Artenvielfalt und Biodiversität mittels der Leitidee weiter in Wert gesetzt und langfristig gesichert werden?
- > In welchem Umfang und in welchen Bereichen sind ökologische Ausgleichsflächen vorzusehen?

### 4.3.4 Verkehr, Erschliessung, Parkierung

Zentrale Fragestellungen an die Teams waren:

- > Wie viel Mehrverkehr (MIV) wird durch das vorgeschlagene Bebauungs- und Nutzungskonzept ausgelöst?
- > Wie soll die Anbindung des Verkehrs der vorgeschlagenen Bebauung an das Strassensystem erfolgen?
- > Wie kann die Parkierung, inkl. Velo-Abstellplätze, organisiert werden, damit insbesondere in den beiden angrenzenden Quartieren möglichst wenig zusätzlicher Verkehr entsteht?

- > Wie soll die Bebauung konzipiert werden, damit zu den ÖV-Haltestellen möglichst kurze Wege entstehen?
- > Wie lässt sich die Vertikalverbindung für den Fuss- und Veloverkehr vom Arealniveau auf das Niveau der Monbijoubücke verbessern?
- > Wie soll die Sandrainstrasse auf dem betreffenden Abschnitt betrieblich und gestalterisch in die Bebauung integriert werden?
- > Welche Möglichkeiten für innovative Mobilitätskonzepte gibt es?

#### 4.3.5 Realisierung und Wirtschaftlichkeit

- > Die Leitidee sollte wirtschaftlich tragbar sein und sich umsetzen lassen. Es war dabei von einer Realisierung in Etappen auszugehen, die jeweils auch eigenständig über längere Zeiträume funktionieren und gestalterisch überzeugen können:
- > Wie ist wirtschaftlich sinnvoll mit bestehenden Gebäuden, Nutzungen, Infrastrukturen und Altlastensituation umzugehen?
- > Lässt sich das Gesamtkonzept in Etappen verwirklichen, die auch unabhängig voneinander überzeugen können?
- > Bieten die Lösungsansätze ein Entwicklungspotenzial, das es in der Zukunft gestattet, auf veränderte Anforderungen zu reagieren?

## 4.4 Spezifische Themen

---

Für die Testplanung ergaben sich folgende spezifische Themen, welche einer sorgfältigen Analyse und weitergehender planerischer Massnahmen bedurften:

### 4.4.1 Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel

Es stellt sich die gesellschaftspolitische Frage, ob dieses Element räumlich, nutzungs- und bedeutungsmässig wichtig genug ist, um die Art der möglichen Bebauung langfristig zu beeinflussen oder ob im Zuge der Gesamtplanung ein Ersatzstandort ins Auge gefasst werden sollte.

Dabei galt es zwischen dem Bauwerk einerseits und seiner Nutzung als Jugend- und Kulturzentrum andererseits zu unterscheiden.

- > Die Optionen im Umgang mit dem Bauwerk reichen von der Erneuerung über die Weiterentwicklung bis zur vollständigen Neuorientierung der

Liegenschaft und deren Umfeld. Das Gebäude ist nicht im Inventar schützens- oder erhaltenswerter, Bauten aufgeführt und könnte dementsprechend rückgebaut werden.

- > Eine Verlagerung des Jugend- und Kulturzentrums steht zur Diskussion, wenn ein gleich- und höherwertiger Ersatzstandort im Bearbeitungssperimeter ausgewiesen wird. Ein solcher könnte nach den Erkenntnissen aus dem Workshop-Verfahren im Bereich der Monbijoubücke zu liegen kommen. Bei einem Festhalten am heutigen Standort war aufzuzeigen, welche Konflikte auftreten können und wie auf diese planerisch reagiert werden kann.

### 4.4.2 Monbijoubücke

Für das Areal selber stellte sich die Frage nach dem Umgang mit den räumlichen Auswirkungen der Monbijoubücke und ihrer Raumfunktion (insbesondere unter der Brückenplatte).

#### 4.4.3 Brückenkopf West

Mit dem Einbezug des Brückenkopfs West in die Testplanung sollte geprüft werden, ob auf der Brückenebene ein städtebauliches Verdichtungspotenzial vorhanden ist. Dies allenfalls als

Kompensationsmassnahme für die Wiederherstellung von Parkierungsmöglichkeiten im bestehenden, aber umgenutzten Parkhaus. Hier galt es, das entsprechende Potenzial an Parkierungsmöglichkeiten für Mfz und/oder Velos zu untersuchen.

Der Brückenkopf hat ebenfalls eine wichtige Funktion bez. Langsamverkehr. Zwei Lifte (der nördliche davon ist geeignet für Velotransporte) und ein Treppenhaus stellen eine beliebte Vertikalverbindung für Fussgänger und Velofahrer zwischen Eigerstrasse und dem Gaswerkareal dar. Diese Räume entziehen sich insbesondere nachts einer sozialen Kontrolle, was zu Problemen mit Vandalismus führt. Es stellte sich daher die Frage, wie die Vertikalerschliessung verbessert und die umliegenden Räume gestalterisch und funktionell aufgewertet werden können.

#### 4.4.4 Sandrainstrasse

Es wurde ein Gestaltungsvorschlag für den öffentlichen Strassenraum und, je nach Bebauungstypologie, auch ein Bebauungsvorschlag für den angrenzenden Raum erwartet. Dieser sollte im Zusammenhang mit den westlichen Bestandsbauten und der Hangkante für beide Strassenseiten formuliert werden.

#### 4.4.5 Aareseitenarm

Eine Öffnung des ehemaligen Aareseitenarms sollte möglich bleiben. Dem wurde bereits durch die Abgrenzung des Testplanungsperrimeters entsprochen. Den Teilnehmern blieb freigestellt, wie sie auf eine mögliche spätere Wiederherstellung des Aareseitenarms, wie er bis 1968 als sogenannter «Löifu» bestand, reagieren wollten.

#### 4.4.6 50-Meter-Schwimmhalle

Die Realisierung einer 50-Meter-Schwimmhalle sollte als Option auf dem Gaswerkareal weiterverfolgt und konkretisiert werden. Die Testplanung hatte eine Bebauungsstruktur inkl. Mass der Nutzung für beide Fälle aufzuzeigen: Sowohl für den Fall, dass die Halle realisiert wird, als auch für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt auf eine Schwimmhalle auf dem Gaswerkareal verzichtet wird.

# 5 Teambeiträge

## 5.1 Team Bauart



*Situation*



*Perspektive*



## Projektbeschreibung

Der Beitrag geht von einem städtischen Freiraum aus, welcher mit einem öffentlichen Platz beim Brückenkopf mit publikumswirksamen Nutzungen und Kulturangeboten sowie mit einer angelagerten Wohnbebauung entlang der Sandrainstrasse ergänzt wird. Er sieht die Bebauung als Teil des angrenzenden Stadtteils 3. Der Beitrag schlägt daher eine stärkere Anbindung der Überbauung an diesen und eine verbesserte Durchgängigkeit in der Ost-West-Richtung vor.

Die künftigen Einwohner sollen der Mittelschicht entstammen, und so soll einer Abwanderung dieses Segmentes aus der Kernstadt entgegengewirkt werden.

Der Bebauungsvorschlag konzentriert die überbauten Bereiche auf der Aareebene entlang der Sandrainstrasse und schafft so einen grossen, zusammenhängenden Freiraum. Die Bauten werden in vier Baufelder A-D gruppiert, welche als eigenständige Entwicklungsetappen verstanden werden.

Die Überbauung wird durch eine Promenade klar begrenzt, welche vom heutigen Sportplatz Schönau zum Vorbereich der Ryff-Fabrik führt und in einen Platzbereich mündet. Die Gasbahntrasse wird zugunsten einer neuen Wegführung aufgehoben. Östlich davon beginnt der öffentliche Freiraum. Die Nutzung variiert je Baufeld: In den südlichen zwei Baufeldern sind Wohnnutzungen, in den nördlichen beiden Baufeldern Mischnutzungen vorgesehen. Die Baufelder sollen in ihrer Höhe eine Staffelung von West (7 Geschosse) nach Ost (4 Geschosse) erfahren. Die Gebäudetypologien bauen auf dem Grundmuster der inneren Hoferschliessung auf. Im nördlichsten Baufeld A ist ein höheres Haus vorgesehen. Auf der Stadtebene schlägt der Beitrag vor, die vorhandenen Bauten am Brückenkopf partiell aufzustocken und so eine Verdichtung mit zusätzlichen Dienstleistungs-, Verkaufs- und Wohnnutzungen zu erreichen.

Um eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen und Angebote für vielfältige Zielgruppen entstehen zu lassen, wurden unterschiedlich grosse (bzw. kleine) Baufelder und Baubereiche innerhalb der Baufelder konzipiert.

Das Konzept setzt einen expliziten sozialen Schwerpunkt bei Haushaltsformen mit Kindern oder «Menschen mit einer bestimmten Affinität zum Thema Familie». Hierzu gehören neben den klassischen Familien, auch Alleinerziehende, junge Paare mit Familienwunsch oder Kinderlose, die ein nachbarschaftliches Umfeld mit Kindern und Jugendlichen vorziehen.

Der öffentliche Freiraum ist dreigeteilt: Im Westen wird der Auenwald des Waldstücks zwischen den Baufeldern B und C erweitert (die Aufforstung wird als Ersatz für die Rodung des geschützten Wäldchens deklariert) und der Uferbereich aufgewertet, im Süden liegen Gemeinschaftsgärten, und die nördlichen Bereiche sind mit Sport- und Liegewiesen sowie Ruderflächchen bespielt. Eine Promenade quert den Freiraum, ein Fusswegnetz ergänzt sie. Unter der Monbijoubücke soll eine Abfolge von Kultur-, Sport- und Zwischennutzungen einen linearen Raumstreifen entstehen lassen, welcher im Osten in eine neue Aarequerung für den Langsamverkehr mündet. Diese verbindet die beiden Brückenköpfe Ost und West auf dem Niveau der Aareebene. Im Westen, im Anschluss an den Brückenkopf, entsteht eine überdachte Platzsituation.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Sandrainstrasse. Jedes Baufeld verfügt über eine eigene unterirdische Parkierung. Beim Baufeld A muss ein Teil der Abstellplätze im Brückenkopf West angeordnet werden. Die Sandrainstrasse wird auf Tempo 30 ausgelegt und mit einer

Doppelallee ausgestattet. Die bestehende Liftanlage im Brückenkopf wird ausgebaut, zudem wird eine neue Fusswegverbindung entlang der Hangkante zwischen den beiden Niveaus vorgeschlagen. Eine Wendeschleife für den Bus im Areal ist möglich, jedoch nicht zwingend.

## Würdigung

### Grunddisposition

Die Minimierung der (Neu-)Bauzone entlang der Sandrainstrasse zugunsten des Freiraums führt zu einer Verdichtung, welche gute Gebäudetypologien mit vorteilhafter Orientierung ermöglicht. Einbussen der Wohnqualität (z.B. Besonnung, Aussicht) wegen der dichten Bebauung sind nicht direkt erkennbar. Allerdings führt der Vorschlag zu relativ hohen Bauten entlang der Sandrainstrasse, deren Wirkung auf diesen Strassenraum als kritisch betrachtet wird. Ferner muss die Optimierung des Freiraums durch diesen Typus insofern relativiert werden, als er Abstandsgrün oder privaten Aussenraum nötig macht, um die nötige Privatsphäre für die Wohnnutzungen in den Erdgeschossen sicherzustellen. Das Konzept der Blocktypen mit dem «umfliessenden Freiraum» lässt sich daher nicht durchgängig und hochwertig umsetzen, die Fläche der real nutzbaren öffentlichen Freiräume wird dadurch reduziert. Es ist zu hinterfragen, ob der gewählte Siedlungstypus im vorhandenen Kontext eines Freiraums von gesamtstädtischer Bedeutung der richtige ist. Die Randstellung der Neu-Bauzone schafft eine grosse zusammenhängende Freifläche und damit Freiheit für eine differenzierte, vielfältige Gestaltung und Nutzung des Aussenraums. Der Vorschlag bedingt jedoch die Rodung des geschützten Wäldchens südlich des Gaskessels, welche durch eine Wiederaufforstung im Areal kompensiert werden soll, sowie den Abbruch des Gebäudes Gaskessel.

### Details

Grundsätzlich sind auch andere Aufteilungen der Bauzone denkbar. Die gewählte Aufteilung und Dimensionierung der Baufelder hat Einfluss auf die möglichen Gebäudetypologien und führt zu einer grobkörnigen Nutzungsdurchmischung. Nach Süden und Norden nimmt die Baufeldtiefe ab, wodurch auch die Qualität der Innenhöfe abnimmt. Durch die Teilung in drei Baufelder entstehen eher städtebauliche Solitäre als eine zusammenhängende Bebauung. Das Neubaugebiet ist in der Entwicklung etappierbar und damit robust für sich ändernde Nutzungsanforderungen.

Die Gebäudetypologie des Blocks stellt keinen Bezug zum Quartier her, was angesichts der topografisch unabhängigen Lage denkbar ist. Die Wahl des Blocks an dieser Stelle überzeugt aus anderen Gründen wenig: Die vorgeschlagenen Bautypen wie auch die Typologie des Innenhofes nehmen zu wenig Bezug auf die Besonderheit der Lage, die Geschichte und die Gegenwart des Ortes. Sie wirken so noch zu beliebig und zu wenig ortsspezifisch, es besteht die Gefahr, dass hier «Standardlösungen» entstehen. Eine stärkere Konzentration der Bebauung am Brückenkopf, wie sie aufgrund der Erschliessungsqualität ratsam ist, wäre in diesem Vorschlag durchaus machbar und wünschenswert. Für die Sandrainstrasse wäre eine Adressbildung zu bevorzugen, sonst entsteht hier eine «Rückseite», die potenziell mangels sozialer Kontrolle sogar als Gefahrenraum wahrgenommen werden könnte. Mit der Rodung des Waldfragments südlich des Gaskessels geht eine interessante Vernetzungsstruktur und ein ökologisch wie ästhetisch wertvolles Landschaftselement verloren. Die Rodung ist rechtlich wie aus Sicht der Freiraumgestaltung problematisch. Die Ausweitung der Gehölzstrukturen entlang der Aare ist grundsätzlich sinnvoll und wertet den Park auf – jedoch ist sie unabhängig von der Rodung und könnte auch ohne diese umgesetzt werden. Dagegen ist der Vorschlag eines neuen Wasserarms

der Aare aus Sicht der Erholungsnutzung wie aus Sicht der Stadt-Natur begrüßenswert. Die Freizone wird durch die Promenade scharf von der Neu- und Umbauzone abgegrenzt. Durch die gemeinsame Nutzung dieser Verkehrsanlagen entsteht gleichzeitig eine gliedernde Verbindung zu einem übergeordneten Ganzen und somit ein Bezug zum Quartier. Diese Lösung führt jedoch bei den Erdgeschossnutzungen zu Problemen: Einerseits ist die Lage am Freiraum für Wohnen attraktiv, andererseits entstehen so für Passanten Einblicke in die besten Wohnräume. Die Übergänge öffentlich-gemeinschaftlich-privat müssten vertieft betrachtet werden.

Die Konzentration der Neubauzone erlaubt eine spätere Weiterentwicklung mit einer Ausdehnung im südlichen Bereich, die grossen, zusammenhängenden Freiräume machen das Gaswerkareal als innerstädtischen Erholungsraum wahrnehmbar. Dies bedingt aufgrund der Dimensionierung der Baufelder den Abbruch des Gebäudes Gaskessel, dessen Erhalt – wenn auch mit veränderter Nutzung – im Interesse der Betreiber ist.

Die Notwendigkeit der Altlastsanierung ist erkannt. Sie hat einen organisatorischen Einfluss auf den Ablauf der Entwicklung.





## Schlüsselentscheidungen

Thema	Feststellung	Beurteilung
Verhältnis Bauzone-Freizone	<p>Die hohe Bebauung an der Sandrainstrasse konzentriert einen Grossteil der Wohnungen im weniger attraktiven Bereich und widerspricht der Idee der ruhigen Baumallee.</p> <p>Die «Rahmung» der Direktorenvilla mit siebengeschossigen Bauten wirkt unproportioniert.</p>	Bauzonendimensionierung ist ungünstig: Die Tiefe von der Sandrainstrasse ist nur im breitesten Bereich (beim Baufeld C) mit ca. 75 Metern adäquat für Blockbebauungen aller Art. In den zulaufenden Enden wird die Tiefe ungenügend für diesen Typus, denn die innen liegenden Freiräume werden unattraktiv. Zugleich erzwingt die Tiefe beinahe eine Erschliessung von innen, wodurch Konflikte im Erdgeschoss zum Freiraum entstehen.
Übergänge öffentlich/privat	Die Baufelder A–D mit innerem Erschliessungshof können als blockrand- resp. hofrandähnliche Situation begriffen werden.	Die Erschliessungen im Inneren haben gemeinschaftlichen Charakter, was einerseits im Erdgeschoss ein direktes Konfliktpotenzial birgt und andererseits die Eigenständigkeit der Baufelder verstärkt. Diese Introvertiertheit mindert den erwünschten Zusammenhang des Ganzen. Durch das Fehlen von Adressen in der Ummantelung der Blöcke (Erschliessung durch die Höfe) wird der umfliessende, öffentliche Raum in seiner öffentlichen Bedeutung eingeschränkt. Zudem geht die Erschliessung über die Höfe zulasten der Nutzbarkeit der Innenhöfe als Aussenraum.
Konzept, Rolle und Gestaltung der Sandrainstrasse	Die Sandrainstrasse ist Erschliessungsstrasse für die Neu- und Umbaugebiete und soll zu einer Quartierstrasse aufgewertet werden. Sie wird räumlich durch eine Doppelallee und nicht durch die Fassaden der Baufelder geprägt.	Damit werden die Baufelder noch stärker zu solitären Clustern. Am deutlichsten zeigt sich das im Baufeld C. Die Bebauung entlang der Sandrainstrasse wirkt überproportioniert.
Verbindungen Stadt- und Schwemmebene/ Verbindung der Quartiere	Das Konzept besteht aus der Zuführung der quartierübergreifenden Sandrainstrasse, der Verbindungen ins Quartier, der Promenade, der Verbindung im Brückenunterraum (mit der Weiterführung über die Aare), der möglichen Anknüpfungen an das Areal der Ryff-Fabrik sowie der erweiterten vertikalen Liftverbindung zur Stadtebene auf beiden Seiten der Aare.	Der Vorschlag überzeugt. Die Verbindung zu den Quartieren wird damit wesentlich verbessert. Damit sind die Voraussetzungen für einen aktiven, urbanen und zentralen («Markt»-)Platz geschaffen. Eine interessante Erdgeschossnutzung dürfte hier zum Tragen kommen und eine eigentliche, identitätsstarke Mitte des Teilquartiers bilden. Ebenso erfahren die umliegenden Quartiere einen substantiellen Mehrwert.
Umgang mit dem südlichen Bereich (Baufeld) entlang der Böschung Sandrainstrasse	Der südliche Abschluss wird als Grünraum belassen. In einem Teil können Gemeinschaftsgärten zu liegen.	Grundsätzlich könnte dieses Gebiet dank der besonderen Raumsituation durch die Böschung später als separate Weiterentwicklung betrachtet werden. Die Lage der letzten Baulinie wirkt beliebig. Zudem ist das Baufeld relativ weit von den ÖV-Haltestellen entfernt.

Thema	Feststellung	Beurteilung
Gestalt/Abbruch/Umnutzung des Jugend- und Kulturlokals Gaskessel	Der Gaskessel muss in diesem Konzept abgebrochen werden. Neben der rein geometrischen nicht vorhandenen Passung steht die Nutzung des Gaskessels wegen des zu erwartenden Lärmes und anderer Störungen in Konflikt zur geplanten Wohnnutzung.	Dieser Entscheid wird schwer umsetzbar sein. Der Ersatz des Jugend- und Kulturlokals Gaskessel mit entsprechendem Raumangebot im Brückenunterraum ist interessant. Im Sinne einer Nutzungsdurchmischung ist das erwünscht, bedingt jedoch eine Lösung der Lärmsituation.
Ergänzung Cluster Ryff-Fabrik		Der vorgeschlagene Teilabbruch der Ryff-Fabrik ist unnötig. Die Verbindung der Aussenräume und der Nutzungen der Ryff-Fabrik mit dem Kulturstreifen unter der Monbijoubücke könnte zu einem unverwechselbaren, urbanen Schmelztiegel werden.
Durchlässigkeit Schwemmebene, Wahrnehmung Hangkante	Die Neubauzone ist in vier Baufelder eingeteilt.	Die Durchlässigkeit der Schwemmebene ist damit knapp gegeben, die Hangkante bleibt aufgrund der Gebäudehöhe nur noch sehr bedingt wahrnehmbar.
Nutzung, Transformation Brückenkopf	<p>Beim umstrukturierten Gebiet am Brückenkopf wirken die unmittelbar angrenzenden Aussenräume differenziert. Sie werden ablesbar als überdachter Raumstreifen der Monbijoubücke und sollen einen urbanen Ausdruck bekommen.</p> <p>Der dem Brückenkopf vorgelagerte «Marktplatz» ist als zentraler, urbaner Ort konzipiert. Dazu gehört die räumliche Fassung durch die Südfassade des Baufelds A, die Nordfassade des Baufelds B, sowie die Westfassade des Brückenkopfgebäudes.</p>	<p>Die Höhen respektive die Ausmasse der Baufelder A und B sowie der Brückenkopfbauten überzeugen noch nicht.</p> <p>Der «Marktplatz» als definierter und überdachter Aussenraum hat Potenzial, sich zu einem Scharnier der verschiedenen Baugebiete und zu einem der Identitätsträger des erweiterten Quartiers zu entwickeln.</p> <p>Bedingung für ein Funktionieren dieses Ortes sind publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen, eine leistungsstarke Liftverbindung zur Stadtebene und die Parkierungsmöglichkeit im Brückenkopfgebäude. Eine Aussage zur Nutzung und Qualität der Geschosse im Bereich unter und neben der Brückenfahrbahn fehlt: Wie wird mit den Einschränkungen in Aussicht und Belichtung umgegangen?</p>
Schwimmhalle	Die Schwimmhalle dominiert ein Baufeld, den «Marktplatz» und Teile unter der Brücke.	Das Konzept mit der vorgeschlagenen Schwimmhalle verunmöglicht weitgehend die primäre Absicht, den Ort gemäss seinem Potenzial als kraftvollen urbanem Raum («Marktplatz») zu gestalten. Die Schwimmhalle passt nicht ins Konzept; sie (zer)stört das städtebauliche Potenzial.
Raum unter Monbijoubücke	Die geschickte Nutzung des (fast) regenfreien Unterraums mit kulturellen Nutzungen, Sportangeboten und der Langsamverkehrsachse findet ihre Fortsetzung in der überzeugenden Weiterführung über die Aare zur Vernetzung der Quartiere.	<p>Der überdachte öffentliche Raum ist eine Besonderheit, die gut «erweckt» wird.</p> <p>Es besteht noch ein gewisser Widerspruch in der Nutzung des Brückenunterraums als Erschliessung zur Aare und seiner Besetzung durch das zweifach abgetreppete Jugendzentrum.</p>

### **Lebensstile als Folge der Typologie und Körnung**

Die Hofbebauung in Form von mehreren Wohninseln bildet Nachbarschaften mit jeweils unterschiedlichen Lebensstilen (Mieter, STEW, Genossenschafter etc.). Das entspricht dem Prinzip eines mittelständischen Konzepts eines Nebeneinanders von eigenständigen Nachbarschaften. Der Ansatz ist hinsichtlich einer hohen sozialen Durchmischung nur erfolgversprechend, wenn die einzelnen Höfe in Bezug auf Besitzverhältnisse, Eigentums- und Bewirtschaftungsformen ebenfalls durchmischt sind.

Das Konzept führt zur Entstehung von isolierten und introvertierten Nachbarschaften um einen gemeinsamen Erschliessungshof. Die Ausgestaltung des Blocks setzt die privaten Seiten an die Aussenfassaden, was die Nutzungsmöglichkeiten eines beträchtlichen Teils des öffentlichen Freiraums einschränkt: Die Erdgeschosswohnungen entlang von öffentlichen Wegen kommen nicht ohne einen Puffer zwischen öffentlich und privat aus. Zudem bleibt fraglich, ob die gewählte Dimension der Blocks auch eine Adressierung von aussen gestattet.

Die Organisation in Baufeldern erlaubt verschiedene Immobilienstrategien. Die Entwicklung kann sowohl von einem Investor pro Baufeld (Block) als auch von mehreren kleineren Investoren je Block getragen werden. Die zweite Möglichkeit wäre im Sinne einer Nutzerdurchmischung vorzuziehen, damit keine introvertierten Soziotope entstehen. Es wären innerhalb eines Blocks Investoren zu suchen, die unterschiedliche Lebensstile bedienen. Der Entwicklungsansatz führt zu mittleren bis hohen Grundstückspreisen.



## Projektbeschreibung

Der Entwurf ermöglicht durch eine starke, innerstädtisch anmutende Verdichtung der Bauten an der Sandrainstrasse die Erhaltung eines grossen, zusammenhängenden Naturraums zur Aare hin. Es wird dazu ein kraftvoller Eingriff in Form einer eigenständigen Einheit, dem «Zähringer Superblock», vorgeschlagen. Dabei handelt es sich um eine sehr lange Zeile bzw. einen sehr langen Zeilenbau, je nach Aufteilung, und nicht um einen klassischen Block. Aufgrund der Nähe zu den Erholungsräumen und einer geringen Lärmbelastung wird auf Wohnen für Familien mit Kindern fokussiert. Durch die Vielfalt der möglichen Wohntypologien und die Zentrums Lage sollen aber auch Singles, Paare und Wohngemeinschaften angesprochen und damit eine vielfältige Nutzerstruktur sichergestellt werden.

Die Grossform reduziert den Fussabdruck des Gebäudes und damit die Grösse des Baubereichs oder der «überbaubaren Zone» erheblich. Die gezeigte Gebäudestruktur kann bis auf wenige definierte Gebäudefluchten und Gestaltungsprinzipien verändert werden, womit sich der definitiv überbaute Bereich erst mit der Projektierung ergibt. Die vorgeschlagene «bebaubare Zone» zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Freiflächen und Privatgärten aus.

Die Bauflucht entlang der Sandrainstrasse wird durch die nichtlinear gewählte Gebäudeflucht räumlich dynamisch artikuliert. Angrenzend an den Superblock entstehen gemeinschaftliche Freiräume und Platzbereiche, die von den Gebäuden geformt und offen gefasst werden.

Die Zeilenbebauung erstreckt sich auf der gesamten Nord-Süd-Länge entlang der Sandrainstrasse. An der Sandrainstrasse bilden die Gebäudefluchten drei nutzbare Freiräume: vor der Direktorenvilla, bei der Buswendeschleife und bei der südlichen Hangkante. Auf

der Aare-Seite fassen die Bauten zwei Freiräume: den Gaskessel und das Waldstück. Die Zeile weist 6 Geschosse auf. Den nördlichen Abschluss bei der Monbijoubücke bildet ein 13-geschossiger Bau. Auf der Stadtebene wird der Brückenkopf durch ein Hochhaus ergänzt. In den Hochhäusern sind in den Erdgeschossen Verkaufsnutzungen, darüber Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. Der südliche Teil der Zeile ist ein reiner Wohnbau. Das 5. Geschoss ist als Belvedere ausgestaltet, welches von der Monbijoubücke bis zum Platz bei der Direktorenvilla führt. Die Erdgeschosse entlang der Sandrainstrasse sind als Arkaden ausgestaltet. Die soziale Durchmischung erfolgt auch vertikal: In den oberen Stockwerken kommen Wohnungen für die oberen sozialen Schichten (bildungsorientierte Oberschicht, urbane Avantgarde) und hochwertige Büroflächen zu liegen. An Randlagen entsteht Wohnraum für Gruppen mit geringerem sozioökonomischen Status (moderne Arbeiter, improvisierte Alternative). An den mittleren Lagen soll sich ein Mittelstand (aufgeschlossene Mitte, etablierte Alternative) ansiedeln. Das Profil der mit dem Vorschlag angesprochenen Haushalte fokussiert ganz allgemein auf neue urbane Lebensstile. Das Konzept des aus städtischen Mietshäusern zusammengesetzten Superblocks erlaubt eine kleinteilige Parzellierung und damit eine Durchmischung mit Investoren, welche jeweils unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ansprechen. Dem unmittelbaren Aussenraum der Zeile werden aareseitig private Gärten vorgelagert. Sie liegen als Sockel etwas über dem Höhenniveau der öffentlichen Aussenräume. In den erwähnten Aufweitungen der Sandrainstrasse entstehen der «Villaplatz», der «Busplatz» und der «Hausplatz». Zwei Promenaden, die Aare- und die Parkpromenade, erschliessen die «Gaswerk Allmend» (Spielwiese, Auenwald, Lichtungen, Baumgruppen, Einzelbäume und offene Wiesen) in Nord-Süd-Richtung. Durchgänge in der Zeilenbebauung stellen die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung sicher.



Der Bereich unter der Monbijoubrücke wird durch Platz-, Sport- und angelagerte öffentliche Nutzungen (Jugend- und Kulturlokal, Schwimmhalle) zu einem nutzbaren Stadtraum aufgewertet.

Die Erschliessung für den MIV erfolgt ab der Sandrainstrasse in zwei unterirdische Einstellhallen. Die Parkierung des neuen Hochhauses ist im Brückenkopf West vorgesehen. Die Sandrainstrasse erhält den Status einer Quartierstrasse und wird mit punktuellen platzähnlichen Gestaltungen mit der Bebauung verzahnt. Der lang gezogene Riegel wird über eine Buswendeschleife (Verlängerung Linie 30) mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

## Würdigung

### Grunddisposition

Als Grossform in Anlehnung an die historische Typologie des Zähringerblocks überzeugt der Vorschlag einerseits durch eine starke städtebauliche Identität, andererseits durch das Freispielen und Sichern grossflächiger, zusammenhängender Freiräume. Der Baukörper bildet in Kombination mit der Hangkante einen gestuften räumlichen Abschluss des Quartiers am Rand der Schwemmebene. Ein städtebaulicher Bezug entsteht nicht über die bauliche Form, sondern eher ideell und formalbegrifflich über die typologische Verwandtschaft zum gesamtstädtischen Kontext des historischen Bern.

Der Vorschlag lässt einen prägnanten Stadtrand entstehen, welcher die Aare- mit der Stadtebene verbindet. Die praktisch durchwegs gleichwertigen Qualitäten für alle Wohnungen entstehen aus der hohen Lagegunst an Aare und Park, sie maximieren die Wertigkeit und verleihen dem Gebäudekomplex die Identität einer gehobenen Wohnsiedlung.

Die Grossform führt dazu, dass die Eingriffe in den Freiraum minimalisiert werden können und Elemente wie die Direktorenvilla mit Umschwung, der Gas-

kessel oder das geschützte Waldstück südlich davon erhalten bleiben. Die Zeilenbebauung übernimmt mit einer klaren «Hof»- und Strassenseite eine starke Gliederungsfunktion des Raums. Dies führt dazu, dass die Hangkante selbst von der Schwemmebene her nur noch bedingt wahrnehmbar ist. An ihre Stelle tritt die Zeile als neue, gebaute Stadtkante. Sie übernimmt die räumliche Funktion der Hangkante und interpretiert den Höhengsprung neu.

Sowohl die Dichte als auch die Höhenentwicklung wirken stimmig. Die Artikulation des südlichen Abschlusses des Zähringer Blocks wäre zu überprüfen. Aufgrund der unterschiedlichen Randbedingungen, insbesondere der Böschung, wären hier angepasste typologische Lösungen denkbar. Die als Option aufgezeigte Nachverdichtung wirkt wenig angemessen für den Standort. Eine Option mit unterschiedlich artikulierten Gebäudehöhen wäre zu prüfen bzw. für spätere Verfahren offenzuhalten. Damit liesse sich eine noch stärkere Konzentration der Bebauung am Brückenkopf und damit nahe der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr realisieren.

Das Hochhaus am Brückenkopf ist hinsichtlich Höhe angemessen und setzt einen guten Akzent. Eine Aussage zur Nutzung und Qualität der Geschosse im Bereich unter und neben der Brückenfahrbahn fehlt. Die Anordnung der Nutzungen ist sinnvoll, die gewerbliche Nutzung auf dem Belvedere könnte einen interessanten, städtischen Ort erzeugen. Die öffentliche Vertikalerschliessung im sehr engen Innenhof könnte aufgrund mangelnder publikumswirksamer Nutzung und sozialer Kontrolle Vandalismus anziehen oder sogar zum «Angstraum» werden. Hier sind plausible Vorschläge zur Vermeidung derartiger Konflikte nötig. Für das Belvedere gilt, dass auch eine Lösung ohne kommerzielle Nutzungen erarbeitet werden sollte, da die Nachfrage nach solchen Flächen an dieser Lage nicht gesichert ist.



Die Wohnnutzungen haben in der Mehrheit Sicht auf die Aare und sind attraktiv. Die erhöhte Lage der Privatgärten auf einem Sockel grenzt öffentlichen und privaten Raum klar ab, verschafft den Gartenutzern einen attraktiven Ausblick und dient zugleich dem Hochwasserschutz. Die gewerbliche Nutzung an der Sandrainstrasse unter Arkaden scheint wenig anziehend. Das kann den Vorteil haben, dass damit bewusst niedrige Mieten in Kauf genommen werden und atypisches Gewerbe einziehen könnte. Denkbar wären auch gemeinschaftliche Räume (z.B. Kindergarten) oder Modelle, hier zumietbare Wohnnebennutzungen anzubieten: Studios, Arbeitsräume, «Joker-Zimmer» für Gäste, Velowerkstatt, Quartiertreffs, etc.

Durch die konzentrierte Setzung der Baukörper entlang der Sandrainstrasse kann ein sehr grosser, durchlässiger Parkraum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Ergänzung der bestehenden Parkstrukturen wertet den Ort als Aufenthaltsort für Besucher und Anwohner, aber auch für Pflanzen und Tiere auf. Die Offenlegung des Gurtenbachs wird ins Aussenraumkonzept aufgenommen und schafft aus Sicht der Erholungsnutzung und der Stadtökologie einen starken Mehrwert. Der Beitrag zeichnet sich dadurch aus, dass der ehemalige Villengarten, der Aussenraum der Ryff-Fabrik sowie der Gaskessel und das ehemalige Werkstattgebäude in die künftige Parkgestaltung integriert werden können. Der Gaswerkplatz, Villenplatz und Busplatz weiten die Sandrainstrasse auf und geben den Orten einen urbanen, je nach Nutzung eigenständigen Charakter. Der Hausplatz am westlichen Ende überzeugt noch nicht.

Durch die Aare- und Parkpromenade wird das Gebiet für den Langsamverkehr in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Es sind Querverbindungen unter der Monbijoubücke und an drei weiteren Stellen in Lücken oder durch Passagen in der Bebauungsstruktur vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Durchgänge könnte grosszügiger sein.

#### **Details**

Die Parkierung in zwei Parkhäusern unter dem Zeilenbau führt zu kurzen Fusswegen auf der Seite der Sandrainstrasse und begünstigt damit soziale Kontakte. Das wesentliche Merkmal sind die vertikale Vernetzung der Nutzungen und die angebotenen horizontalen Verbindungen für die Bewohner und Nutzer der Zeilenbebauung. Die Arkaden, die Vertikalverbindungen und das Belvedere lassen eine angemessene Urbanität entstehen und schaffen Begegnungsorte. Zu überprüfen wäre die Angemessenheit von Arkaden an dieser Lage aufgrund der zu erwartenden Frequenz von Passanten. Die Führung der Promenaden erfolgt in angemessenem Abstand zur Bebauung. Die «Allmendquerung» wirkt überdimensioniert und birgt Konfliktpotenzial.

## Schlüsselentscheidungen

Thema	Feststellung	Beurteilung
Verhältnis Bauzone-Freizone	Die Optimierung der Freizone ist durch den rigorosen Eingriff effektiv: Der überbaute Bereich kann fast auf $\frac{1}{8}$ der Arealfläche reduziert werden.	Die Optimierung der Freizone ist durch den rigorosen Eingriff effektiv: Der überbaute Bereich kann fast auf $\frac{1}{8}$ der Arealfläche reduziert werden.
Übergänge öffentlich/privat	Auf der Sandrainstrasse werden die Übergänge von Öffentlichkeit zu Privatheit durch die Arkaden artikuliert. Das ermöglicht Wohnfolgenutzungen und Nichtwohnnutzungen mit halböffentlichem Charakter.	Die Praxistauglichkeit dieser Räume und die Angemessenheit der Arkaden an dieser Lage können hinterfragt werden. Die Angebotsstruktur in den Erdgeschossen wäre hier gezielt zu steuern und die Mieten entsprechend niedrig ausulegen.
	Die präzis angelegte Gartenzone zur Aare hin führt, unterstützt durch den Höhen sprung der Hochwasserschutzmauer, zu einer klaren Zonierung zwischen privatem und öffentlichem Aussenraum. Die Hochwassermauer ist zugleich ein (öffentliches) Sitzelement. Dadurch entsteht ein abrupter Wechsel.	Der Hochwasserschutz wird geschickt in die Gestaltung integriert.  Der Vorschlag ist eine geschickte und überzeugende Lösung für den Übergang privater Aussenräume zum öffentlichen Freiraum.
Konzept, Rolle und Gestaltung der Sandrainstrasse	Die Sandrainstrasse erschliesst den Zähringer Superblock an zwei Stellen, angrenzend an Platzsituationen. Es entsteht so ein hybrider Strassenraum zwischen Wald und Wohnriegel, der halb als Erschliessungssachse, halb als urbaner Raum die nicht bebaubare, bewaldete Hangkante als Gegenüber akzeptiert. Die Erschliessungs- und Aufenthaltsräume sind vielschichtig und differenziert.	Kritisch, aber eine mögliche Lösung ist, dass die eindeutige Raumbildung wenige Sichtbezüge von der Stadt zur Aarebene (Hangkante) und von der Sandrainstrasse zur Aare zulässt.  Fraglich ist, ob der Platz bei der Stadtvilla lebendig genug werden kann angesichts der konkurrierenden Qualitäten des Landschaftsraums an der Aare und eines urbanen Zentrums im Brückenkopfbereich.  Die atmosphärischen Qualitäten und Nutzungsszenarien über die Jahres- und Tageszeiten wären für die Sandrainstrasse zu überprüfen, da der Raum aufgrund der «einhüftigen» massiven und urban ausgeprägten Bebauung, jedoch eines komplett andersartigen Gegenübers nicht gewohnten städtischen Situationen entspricht.
Verbindungen Stadt- und Schwemmebene/ Verbindung der Quartiere	Das Belvedere schafft eine direkte, begehbare Vernetzung der Schwemmebene mit der Stadtebene im Brückenkopfbereich. Die vertikalen Verbindungen werden zu vertikalem Strassenraum. Daneben bleibt der Zähringer Superblock autark und bietet wenige Anknüpfungspunkte an den Stadtteil 3. Die Integration der Buswendeschleife in das Quartier will die Anbindung an die weitere Stadt sicherstellen.	Die Attraktivität der Galerieerschliessung von der Stadtebene und der Vertikalverbindung im relativ engen Innenhof wäre unter den Aspekten der Nutzungskonflikte und (wahrgenommenen) Sicherheit zu prüfen. Der Übergang Sandrainstrasse – Park wird zu einem besonderen räumlichen Erlebnis. Die Lage, die Anzahl und allenfalls die grosszügigere Dimensionierung der Durchgänge bedürfen präziser Gestaltung. Die weit in den südlichen Bereich gehende Bebauung schafft Abhängigkeiten zu einem Ausbau der Buslinie 30, da sie relativ weit von der Haltestelle Dampfzentrale entfernt ist.

Thema	Feststellung	Beurteilung
Umgang mit dem südlichen Bereich (Baufeld) entlang der Böschung Sandrainstrasse	Hier wird die Bautypologie fortgeführt, obwohl sich die Rahmenbedingungen wesentlich verändern.	Der südliche Bereich hinter der Böschung überzeugt nicht. Hier könnte ein Gebäude mit 1 bis 2 Geschossen bis zum Anfang der Böschung überzeugender sein. Denkbar wären auch spezielle Schnittlösungen für eine Erschliessung im Mezzanin- oder zweiten Geschoss, oder aber auch eine Kürzung der Zeile mit Erhöhung der Bebauung Richtung Brücke.
Gestalt/Abbruch/Umnutzung des Jugend- und Kulturlokals Gaskessel	Das neue Jugend- und Kulturlokal kommt unter der Monbijoubrücke zu liegen. Der heutige Gaskessel kann erhalten bleiben, aber nur ohne störende Nachnutzung. Mit der Beschränkung auf eine Tagesnutzung wird dieser eher ein fester Bestandteil des Freiraums.	Durch den Erhalt beider Gebäude als Jugendlokal entstehen neue Möglichkeiten in der Jugendarbeit. Die finanzielle Tragbarkeit dieses Angebots müsste abgeklärt werden. Eine Tagnutzung alleine scheint wenig integrationsstiftend. Die Lösung mit zwei Gebäuden birgt in ihrer Nichteindeutigkeit Konfliktpotenzial, ein Standortentscheid Gaskessel könnte so aufgeschoben werden.  Der Freiraum beim Brückenkopf hingegen könnte ohne Gaskesselbebauung und Schwimmhalle wesentlich grosszügiger und attraktiver für Anwohner wie auch Besucher werden. Andererseits schafft das neue Jugendzentrum mit dem Ryffhof und den Gärten klare und differenzierte Aussenraumtypologien, die eine attraktive Ergänzung zur offenen Allmend sein können.
Durchlässigkeit Schwemmebene, Wahrnehmung Hangkante	Die Verbindung zwischen den Quartieren resp. Stadt- und Aareebene erfolgt mittels eines Belvederes auf dem 5. Geschoss.	Dieser Vorschlag wirkt hoch vernetzend. Die Ableitung aus der spezifischen Randbedingung ist identitätsstark. Dafür muss eine fast gänzliche Verdeckung der Hangkante in Kauf genommen werden.
Nutzung, Transformation Brückenkopf	Die beiden Hochhäuser an der Monbijoubrücke sind gut platziert und fügen sich harmonisch in die Stadtsilhouette mit Bundeshaus ein.	Die Höhenentwicklung der Hochhäuser müsste näher überprüft werden. Durch das Vorspringen des Hochhauses auf dem Brückenkopf in den Raum der Sandrainstrasse entstehen sehr attraktive Gestaltungs-, Programmierungs- und Zugangsmöglichkeiten sowohl auf der Aare- als auch auf der Stadtebene. Dafür wird die heutige Erscheinung der Monbijoubrücke, aus nördlicher Richtung gesehen, beeinträchtigt. Die starke Betonung des Brückenkopfes auf der Grundlage der bestehenden Bauten hat Potenzial. Das Hochhaus mit Dienstleistungen aus dem eher etablierten kreativen Milieu am Brückenkopf ist überzeugend. Fraglich sind die vorgeschlagenen Verkaufsflächen entlang der Eigerstrasse.  Eine Aussage zur Nutzung und Qualität der Geschosse im Bereich unter und neben der Brückenfahrbahn ist nötig: Wie wird mit den Einschränkungen hinsichtlich Aussicht und Belichtung umgegangen?

Thema	Feststellung	Beurteilung
Schwimmhalle	Die Schwimmhalle beeinträchtigt den Freiraum und mindert die Attraktivität für Anwohner wie Besucher.	Die unterirdische Anordnung der Schwimmhalle ist ein Ausweg. So kann vermieden werden, dass das Gesamtvolumen oberirdisch die räumliche Grundanlage sehr stark stören würde. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des Hochwasserschutzes wird ihr wenig Realisierungswahrscheinlichkeit zugesprochen.
Raum unter Monbijoubücke	Der Raum unter der Monbijoubücke als Freizeitpromenade ist interessant. Das Jugendzentrum erfährt eine gute Einbindung in den Cluster der Ryff-Fabrik, zugeordnete Freiräume im Hof reduzieren Emissionen.	Der Brückenunterraum bedürfte als Haupteintragsweg zur Aare weiterer Aussagen zur Gestaltung und Bespielung. Das Konfliktpotenzial mit Nutzern der Ryff-Fabrik und der Wohnbebauung an der Sandrainstrasse müsste geprüft werden.

### Lebensstile als Folge der Typologie und Körnung

Die Stadthauszeile schafft gleichwertige Qualitäten und begünstigt die Ansiedlung von analogen Lebensstilen in unterschiedlichen Trägerschaftsformen (Mietler, STEW, Genossenschaftler etc.). Erwartungsgemäss resultieren mittlere bis hohe Grundstückspreise, womit die Entstehung von Eigentumswohnungen, gehobenen Mietwohnungen und privilegierten Genossenschaften begünstigt wird. Es ist anzunehmen, dass mit steigendem Standard der Wohnungen Nutzer mit weniger konfliktfähigen, individualisierten Lebensstilen angesprochen werden. Daher ist Konfliktpotenzial im städtischen Kontext zu erwarten. Eine zentrale Frage wird sein, wie es gelingen kann, mit Hilfe einer qualifizierten Abwertungsstrategie (kleinere Wohnflächen, höhere Wohnungsbelegung etc.) nicht nur privilegierte und konfliktscheue, sondern auch weniger privilegierte und konfliktfähige Gruppen anzusprechen.

Mögliche Konflikte zwischen Gewerbe-, Wohn- und Freizeit-/Kulturnutzungen sind weitgehend minimiert. Die Trennung von Tag- und Nachtnutzung des Gaskessels in zwei verschiedenen Gebäuden ist optimal. Ob die Freizeitnutzung unter der Brücke schalltechnisch und wirtschaftlich lösbar ist, ist zu prüfen.

Um sich tatsächlich an eine Durchmischung wie bei den historischen Vorbildern anzunähern, wäre der Block in die kleinstmögliche Parzellenstruktur und die grösstmögliche Anzahl Eigentümer zu unterteilen. Der Zähringer Superblock wäre weitgehend in typische Mietshausparzellen (in der Regel 2 Wohnungen pro Geschoss) aufgeteilt. Eine solche Entwicklung unter Beizug zahlreicher Player erschwert den Prozess. Entsprechende, strategische Szenarien für die weitere Planung wären zu prüfen (z.B. gesamtheitliche Projektierung und Verkauf der Parzellen ab Plan, Verkauf gegen Konzept und anschliessend kooperative Projektierung, Projektierung des Behälters und der Freiräume und Verkauf an Investoren).

Konfliktpotenziale zwischen Wohnen und öffentlichem Raum ergeben sich grundsätzlich bei allen Formen von Erdgeschosswohnen zur Sandrainstrasse. Hier wären entsprechende Massnahmen (Vorgärten, «Abstandsgrün» etc.) zu ergreifen, damit öffentlich und privat nicht unmittelbar aufeinanderprallen.

### 5.3 Team MVRDV



*Situation*



*Perspektive*

## Projektbeschreibung

Der Beitrag beruht auf der Grundannahme, dass eine Einschränkung auf einen einzigen Charakter, eine einzige Nutzergruppe und eine einzige räumliche Struktur und die daraus folgenden Gebäude- und Aussenraumtypologien der Bedeutung des Ortes nicht gerecht würde. Er nimmt diese Überlegungen und die Eigenheiten der umliegenden Quartiere auf und fügt sie in einer Art Mosaik, einer «Multi-Schweiz», zusammen. Der Natur- und Erholungswert des Aareraums soll geschützt und gestärkt werden. Zusätzlich sollen neue Qualitäten der Stadt hinzugefügt werden. Angestrebt wird rund ein Drittel Genossenschaftswohnungen. Der Beitrag will komplementär zur Bevölkerungszusammensetzung reagieren und legt den Fokus auf in Bern untervertretere Segmente: Familien und den gehobenen Mittelstand.

Eine Szenarienstudie fördert in einem ersten Schritt den Vorschlag des «gestapelten Dorfes» als Bebauungsstruktur zutage: Bauvolumen werden in unregelmässiger Stellung der Baukörper zueinander wie ein freies Dorf angeordnet, jedoch in verschiedenen horizontalen Schichten. Diese Stapelung führt zu einer Konzentration der Bebauung und lässt grosse Teile des öffentlichen Freiraums bestehen. Für den Freiraum zwischen den Bauten werden weder gestalterisch noch hinsichtlich möglicher Typologien oder Nutzungen Lösungen angeboten. Das Team entwickelt in einem zweiten Schritt eine Nutzeranalyse und daraus einen Baukasten von 18 Gebäudetypen. Dieser weist abstrahierte, auf unterschiedliche Nutzeransprüche zugeschnittene Bauformen auf. Die Bebauungsstruktur besteht aus 19 Baufeldern, welche zu 6 Baugruppen zusammengefasst werden. Jede Baugruppe wird mit unterschiedlichen Gebäudetypen (Art und Anzahl) aus dem Baukasten bestückt und erhält so eine Differenzierung in Nutzungsart und -mass. Die Nutzungsdichte ist bei der Monbijoubrücke am höchsten und nimmt zum Freiraum hin ab.

Die Nutzungsdurchmischung wird sowohl innerhalb der Gebäude als auch durch die Kombination der Gebäudetypen angestrebt. Am Brückenkopf setzt ein neues Hochhaus einen Akzent. Die Gebäudetypologien werden in bis zu drei Schichten gestapelt. Je nach Zusammensetzung der überlagerten Gebäudetypologien entstehen unterschiedliche Höhenentwicklungen.

Hinsichtlich der Zielbevölkerung geht das Team eine Annäherung in zwei Vektoren an. Zum einen hinsichtlich der Lebensstile und zum anderen bezüglich Haushaltsformen. Von den aufgezeigten 10 Lebensstilen sind in Bern die postmateriellen und konsumorientierten Arbeiter, gemessen am schweizerischen Durchschnitt, deutlich übervertreten. Es soll komplementär reagiert werden, und Angebote für Familien und den gehobenen Mittelstand sollen etabliert werden. Hinsichtlich der Haushaltsformen wird ein Katalog von Bautypen, bezogen auf die Bedürfnisse von 14 unterschiedlichen, Haushaltsformen erstellt, die in die «normalen» Programme meist nur schwer hineinpassen.

Die Freiraumgestaltung interpretiert den Ort als Landschaftsmosaik aus den Elementen Parklandschaft, Naturraum und Stadtlandschaft. Als Stadtlandschaft werden die Aussenräume der neuen Gebäude sowie gemeinschaftliche und private Gärten bezeichnet. Sie soll eine verbindende Funktion zum öffentlichen Aussenraum übernehmen. Wie diese Funktion erfüllt werden kann, wird nicht konkretisiert. Ein Netzwerk aus öffentlichen Wegen und grünen Korridoren zieht sich vom Park aus in die Nachbarschaft hinein und erschliesst gelegentlich kleine Nachbarschaftsplätze oder öffentliche Gärten. Die Erschliessung erfolgt von der Sandrainstrasse. Die Parkierung wird im Brückenkopf oder alternativ (abhängig von der Lösung der Schwimmhalle) im Innern des «Stapels» angeordnet. Ein vielfältiges We-



genetz für den Langsamverkehr durchzieht den Frei- und Naturraum und die Überbauung. Das gestapelte Dorf bietet viele Verknüpfungsangebote zwischen der Aare- und der Stadtebene.

## Würdigung

### Grunddisposition

Der Beitrag entwirft ein nicht nur für Bern aussergewöhnliches Quartier, das in seiner auffallenden Bauform die Geschichte des Gaswerkareals als Ort grosser Freiheit, Diversität und sozialer Experimente fortführen möchte. Es verbindet ungewöhnliche Ideen für den urbanen Raum mit einem beinahe dörflichen Nachbarschaftscharakter und spielt grosse, zusammenhängende Freiräume in der Allmend frei.

Im Aussenraum innerhalb des Bebauungsclusters bietet der Entwurf aber keine Lösungsansätze für grundlegende Probleme wie Raum-Zerstückelung und Raumqualität, Verschattung und Zonierung, welche sich aus der Bebauungsstruktur ergeben.

Das Projekt führt zu einem eigenständigen und unabhängigen Cluster, der auf städtebaulicher Ebene eine neue, der historischen Innovationsfreudigkeit des Standorts adäquate Stadtidee entwickelt. Das wird als Stärke und Wagnis zugleich angesehen. Wagnis, weil die dreidimensionale Haufensiedlung die vorhandene Identität mit dem Brückenunterraum unnötig konkurriert und weil fraglich ist, inwieweit die siedlungsnahen Aussenräume die nötigen Funktionen übernehmen und den nötigen Beitrag zur Lebensqualität im Cluster leisten können.

Das Konzept mit Baugruppen (Cluster) mit relativ strenger Zuordnung von Nutzungen und Bauformen lässt eine kleinteilige, zersplitterte Aussenraumstruktur entstehen. Diese wirkt beliebig und scheint als Gefäss der sozialen Begegnung wie auch für klassische Aussenraumnutzungen ungeeignet. In den dichter bebauten Bereichen kann die starke Verschattung zu

Problemen bei der Bepflanzung – auch der hausnahen privaten Aussenräume – führen. Die Aufenthaltsqualität dieser Aussenräume ist in Frage zu stellen.

Die Konzentration der Bauzone führt zu einem Gebiet mit grosser Tiefe von der Sandrainstrasse aus betrachtet. Hier lassen sich sehr viele (zu viele?) städtebauliche und architektonische Typen realisieren. Die Bauzonengeometrie und die Dichteverteilung führen fast zwangsläufig zur Ausbildung einer besonderen Atmosphäre in der Bauzone und in den Erschliessungsbereichen, welche teils oder ganz «innen» verlaufen. Dies birgt Potenziale und Gefahren: Einerseits kann so trotz der relativ geringen Baumasse ein Quartier mit eigenständigem öffentlichem Raum und Atmosphäre entstehen, andererseits soll jedoch keine abgeschottete Enklave durch eine verringerte Zugänglichkeit entstehen.

Die Überlegungen zu den Zielgruppen und Lebensstilen sind interessant, wenn auch die Zuordnung von Form und Haushaltstypen etwas überdeterminiert erscheint. Der Ansatz der Milieus ist grundsätzlich sehr spannend. Die vorgeschlagene Klassifikation für eine Qualifizierung der Zielbevölkerung ist sehr zweckdienlich. Hier gilt es politisch zu entscheiden, welche Lebensstile im Gaswerkareal favorisiert werden sollen. Etwas bedauerlich ist, dass die heute vorherrschenden Milieus in Bern mit dem gesamtschweizerischen Durchschnitt und nicht mit dem vergleichbarer Schweizer Städte verglichen werden.

### Konzeptansatz und Aussagetiefe

Das Konzept schlägt einen Prozess vor. Dieser besteht aus Rahmenwerk, Bautypenkatalog und programmatischen Vorschlägen. Der Katalog der Bautypen ist hilfreich, jedoch nicht abschliessend oder definitiv. Vielmehr zeigt er die Möglichkeit grosser typologischer Vielfältigkeit bei den Gebäuden auf. Ein komplementärer Katalog der Aussenraumtypologien und eine angemessene Zonierung oder Hierarchisie-

zung des siedlungsnahen Aussenraums fehlen. Die Anzahl und die Varianz in den Parzellen ermöglichen unterschiedlichste Anlagewerte und damit ein breites Spektrum möglicher Investoren, von Privaten über Baugruppen und Genossenschaften bis hin zu institutionellen Grossanlegern.

Es liegt kein Endbild vor, sondern ein mögliches Endbild, welches in Abhängigkeit des Prozessverlaufs stark variieren kann. Die Möglichkeit zur grossen inneren Differenzierung der Bauzonen, aber auch innerhalb der Bauparzellen ist ausdrücklich gewünscht. Sie bedarf entsprechender Vorgaben oder eines entsprechend geführten Prozessverlaufs.

Aufgrund der Natur des Projektes als Prozess ist es zum jetzigen Zeitpunkt erst in Ansätzen möglich, das tatsächlich entstehende Konfliktpotenzial abzuschätzen. Schon heute erkennbar ist ein gewisses Konfliktpotenzial im Aussenraum aufgrund mangelnder Zuweisung/Zonierung/Typologisierung der Flächen.

Die prozessartige Herangehensweise ermöglicht, dass eine hohe bis sehr hohe Konfliktfähigkeit der Nutzer entstehen könnte, wenn sie von Anbeginn in Entstehung und Gestaltung des Gaswerkareals einbezogen sind.

### **Details**

Die 19 Parzellen sind prinzipiell unabhängig voneinander in beliebiger Reihenfolge realisierbar. Abhängigkeiten bestehen durch die Sammelparkierung im Brückenkopf und/oder unter der Monbijoubücke. In Baufeldern an und unter der Monbijoubücke führt das Prinzip der Nutzungsstapelung zur Notwendigkeit relativ fester Anteile unterschiedlicher Nutzungen pro Parzelle. Damit ergeben sich Abhängigkeiten bei der Entwicklung. Eine Schnittstelle unter den Entwicklungsschritten besteht in der Parkierungslösung (Brückenkopf oder Parkhaus) sowie in der Kapazität der

Vertikalverbindung zur Stadtebene. Die Bestandesbauten können in den Baugruppen «Gaswerkplatz» und «kreative Gruppe» ins Gesamtkonzept integriert werden.

Die Konzentration der Baumasse und der Parkierung am Brückenkopf reduziert das Verkehrsaufkommen auf der Sandrainstrasse. Die hohe Priorität der Vertikalverbindungen sichert eine gute An- und Einbindung der Stadtebene. Das «Mosaik» ermöglicht, platzartige Aufweitungen oder Grünflächen mit Einzelbäumen in Erschliessungsstränge zu integrieren. Die gesamte Schwemmebene – der bebaute wie auch der Freiraumbereich – wird von einem Wegenetz durchzogen, das vielfältige öffentliche Durchwegungen ermöglicht.

Das Konzept nennt drei Freiraumtypen: die «Stadlandschaft» im fließenden Zwischenraum zwischen den Gebäuden mit öffentlichen und gemeinschaftlichen Zonen (Privatgärten werden direkt den Gebäuden angelagert oder als Dachgärten formuliert), den «Freiraum» und den «Naturraum». Der öffentliche Uferbereich entlang der Aare wird in seiner heutigen Qualität erhalten. Die grossflächigen öffentlichen Aussenräume sind zu begrüssen, die siedlungsnahen Freiräume dagegen erscheinen als beliebige Restflächen der Bebauung. Das Konzept thematisiert diese Aussenräume zu wenig. Typologie und Qualität dieser Räume wird nicht aufgezeigt, ihr Potenzial für Zonierung, Nutzbarkeit und Gestaltbarkeit ist in der dargestellten Form beschränkt.

Was in der Plandarstellung als vermeintliches Gesamtsystem präsentiert wird, müsste in Realität sorgfältig entwickelt werden, damit durch die Setzung der Baukörper der Raum dazwischen und der umgebende Freiraum nicht als zufällig und beliebig empfunden würden. Ob das Problem der Verschattung zwischen den Bauten lösbar ist, müsste aufgezeigt werden. Anstelle eines durchgehenden Freiraums entstehen im

Vorschlag noch einzelne Freiräume unterschiedlicher Nutzung und Atmosphären: Sportplatz, Bereich Süd (Spiel- und Blumenwiese), Auenwäldchen, Zirkusplatz/Liegewiese, Sportbereich unter Monbijoubücke etc. Es entsteht der Eindruck, dass mit dem Verzicht

auf die klassischen Raumelemente Platz, Strasse, Promenade etc. ein hierarchisierendes Ordnungsprinzip zugunsten einer «anything-goes»-Strategie aufgegeben wird, d. h. es besteht Gefahr, dass Chaos erzeugt wird.

### Schlüsselentscheidungen

Thema	Feststellung	Beurteilung
Verhältnis Bauzone-Freizone	Durch die Konzentration der Bauzone im Gebiet Ryff-Fabrik – Gasbahntrasse – Gaskessel – Sandrainstrasse sowie an und unter der Monbijoubücke entsteht ein grosszügiger Freiraum im Süden des Areals. Dieser wird teilweise als Reservefläche für die künftige Stadtentwicklung freigehalten. Die Adhäsion zur Brücke ermöglicht die Etablierung einer zusätzlichen, grosszügigen Freiraumfläche im Südosten. Diese Bebauungsstruktur reduziert hingegen die Breite des Uferstreifens im nördlichen Areal.	Mit der an sich begrüssenswerten Konzentration der Bebauung auf kleiner Grundfläche wird im konkreten Fall eine Bebauung in unmittelbarer Nähe zur und unter der Brücke in Kauf genommen. Als Konsequenz wird der Brückenkopf faktisch in die Schwemmebene geschoben. In der Wirkung entsteht eine zusammenhängende Bauzone.  Die Konzentration der Bauzone könnte je nach Nachfrage und Gestaltung entweder zu Übernutzung oder aber zu einer attraktiven Aktivierung des Freiraums führen.
Übergänge öffentlich/privat	Die Übergänge von öffentlich, gemeinschaftlich zu privat stellen eine wesentliche Herausforderung in diesem Projekt dar: Aufgrund der mosaikartigen Anordnung, der Konzentration der Baumasse, des Prinzips der vertikalen Stapelung und der Vertikalverbindungen über Gebäude entstehen sehr viele Schnittstellen zwischen den unterschiedlich genutzten Bereichen.  Mit der Streuung der Bebauungsstruktur in die Aarelandschaft hinein wird das bestehende Prinzip der im Freiraum schwimmenden Baukörper (Gaskessel, Werkstattgebäude) aufgenommen. Freiraum und Siedlung verschmelzen fließend. Es wird keine Stadtkante gesucht.	Im vorliegenden Projekt werden zu Gestaltung und Umgang mit potenziellen Konflikten keine Aussagen getroffen. Hier ist eine nähere, entwerferische Ausarbeitung nötig, um die Tragfähigkeit des Konzepts zu überprüfen. Dieser Punkt muss auch aus freiraumplanerischer Sicht zwingend beantwortet werden.

Thema	Feststellung	Beurteilung
Konzept, Rolle und Gestaltung der Sandrainstrasse	<p>Die Sandrainstrasse erhält eine untergeordnete Rolle als niederfrequentierte Quartierstrasse, die durch die Konzentration der Parkierung am Brückenkopf zusätzlich entlastet wird.</p> <p>Während im südlichen Bereich niedriger Dichte die Gebäude von der Sandrainstrasse erschlossen werden, fehlen entsprechende Adressen im Bereich Brückenkopf.</p> <p>Die als öffentliche Plätze gezeichneten Bereiche unter der Monbijoubücke sind schlecht mit der Sandrainstrasse verbunden.</p>	<p>Der Sandrainstrasse fehlt eine primäre, räumliche Fassung. Die Rolle und Atmosphäre der Sandrainstrasse bedarf einer Überarbeitung.</p> <p>Die Adressierung wäre in einem nächsten Arbeitsschritt zu überprüfen, ansonsten besteht die Gefahr, dass dieser Raum zu einem potenziell unattraktiven Durchgangsort ohne soziale Kontrolle wird.</p>
Verbindungen Stadt- und Schwemmebene/ Verbindung der Quartiere	<p>Die Verbindung der beiden Stadtebenen ist ein Hauptthema des Projektes. Die kleinmassstäbliche Bebauung wächst unter und über die Brücke und verbindet so die Ebenen. Das führt zu vielfältigen, neuen Vertikalverbindungen.</p> <p>Mit den drei neuen Vertikalerschliessungen von der Monbijoubücke auf die Aareebene, eine davon als Rolltreppenröhre, andere als Teil des gestapelten Dorfes, wird eine intensive Verzahnung vorgeschlagen. Die Erschliessungslösung führt dazu, dass kein motorisierter Verkehr auf dem Gaswerkareal entsteht. Das Fusswegnetz in der Bauzone ist feinmaschig, die Hauptachse für den Langsamverkehr verbindet den Eingangsbereich bei der Ryff-Fabrik mit der Gasbahntrasse.</p>	<p>Mit dem Treppen-/Gasse-/Platzsystem werden die Verbindungen zu differenzierten Orten und Raumfolgen. Was fehlt, ist die Berücksichtigung der Quartierverbindung über die Hangkante in den Stadtteil 3.</p> <p>Die Idee, fussläufige Vertikalverbindungen von der Stadtebene in die Schwemmebene über die Gebäude in einem System von Treppen, Gassen und Plätzen zu führen, könnte sehr attraktiv sein, wenn die Konfliktpotenziale im Übergang öffentlich zu privat überzeugend gelöst werden können.</p> <p>Die Hauptverbindung Langsamverkehr verläuft richtig und trennt Bau- und Freizone.</p> <p>Die relative räumliche Konzentration der Bebauung vereinfacht die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.</p>
Umgang mit dem südlichen Bereich (Baufeld) entlang der Böschung Sandrainstrasse		<p>Der Vorschlag, den südlichen Bereich als Reservefläche für zukünftige Bautätigkeiten freizuhalten, ist sowohl politisch als auch städtebaulich kritisch, denn dieser Freiraum liefert gute Argumente für die teils hohe Dichte und Höhenentwicklung in der Bauzone.</p>
Gestalt/Abbruch/Umnutzung des Jugend- und Kulturlokals Gaskessel	<p>Das Gebäude Gaskessel wird erhalten und für eine nicht näher definierte Nutzung als Jugendzentrum vorgeschlagen.</p> <p>Das Gaskesselgebäude und das zum Café umgenutzte Werkstattgebäude werden von einem gemeinsamen Platz im Osten des Gaskessels erschlossen. Emissionsreiche Nutzungen werden in einem Neubau unter der Monbijoubücke als Teil des Kulturclusters Ryff-Fabrik untergebracht.</p>	<p>Bei einer gleichbleibenden Nachnutzung des heutigen Gaskessels sind Konflikte mit der angrenzenden Nutzung zu erwarten. Eine Trennung in Tag- und Nachnutzung wie im Team Harry Gugger ist denkbar.</p>

Thema	Feststellung	Beurteilung
Ergänzung Cluster Ryff-Fabrik	Die Ryff-Fabrik wird durch zwei Neubauten im Bereich Kultur und der Fortführung der Bebauung als Cluster städtebaulich und programmatisch stark eingebunden und zum Teil des neuen (Teil-)Quartiers. Die Dampfzentrale wird durch die Offenlegung der Kleinen Aare zum Solitär. Die Erschliessung des Freibereiches des Neubaus unter der Monbijoubrücke («Silo») erfolgt von Westen und Osten. Der Umgang mit Emissionen und daraus entstehenden Konflikten mit der neuen Bebauung ist nicht geklärt.	Die Situation dürfte mindestens teilweise konfliktfrei sein, da in den unteren Ebenen Gewerbenutzungen untergebracht werden.  Die Entstehung eines Kulturclusters mit der Ryff-Fabrik hat hohes Potenzial, ein attraktiver, urbaner, aktiver Ort für das Gaswerkareal und Bern zu werden.
Durchlässigkeit Schwemmebene, Wahrnehmung der Hangkante	Durch die Konzentration der Bebauung bleibt die Wahrnehmung der Hangkante in grossen Teilen gewahrt.	Es entsteht eine hohe Durchlässigkeit der Schwemmebene für den Langsamverkehr aufgrund der Gliederung der Parzellen in 6 Gruppen. Der gegenläufige Verlauf von Hangkante und Bebauung artikuliert beide Elemente positiv.
Nutzung, Transformation Brückenkopf	Der Brückenkopf wird durch das gestapelte Dorf um- und unterbaut. Das Hochhaus beim Brückenkopf erfährt keine weitere Spezifizierung.	Die Verdichtung am Brückenkopf ist aus Sicht der Erschliessungsgüte richtig. Die vertikale Schichtung der Nutzungen ist so gelöst, dass in den gut belichteten (äusseren) Geschossen Wohnnutzungen zu liegen kommen, im Innern des Stapels das Parkhaus oder die Schwimmhalle. Damit kann die Beschattungsproblematik im Inneren des Stapels gelöst werden.  Eine Aussage zur Nutzung und Qualität der Geschosse im Bereich unter und neben der Brückenfahrbahn ist nötig: Wie wird mit den Einschränkungen mit Aussicht und Belichtung umgegangen?
Schwimmhalle		Das Prinzip der vertikalen Stapelung und Nutzungsverteilung liefert eine überzeugende Lösung für die Unterbringung des grossen Volumens der Schwimmhalle auf dem Areal. Die Variante der Schwimmhalle im Brückenkopf ist interessant, bedarf aber näherer Untersuchungen zur Machbarkeit.
Raum unter Monbijoubrücke	Der Raum unter der Brücke wird durch die Stapelung (Parkhaus, Schwimmhalle, Gewerbe) optimal genutzt. Dabei wird der Brückenunterraum teilweise mit Bauten unterfüllt, was zu einer wesentlichen Reduktion seines vorhandenen übergeordneten (und regengeschützten) Stadtraums führt.	
Siedlungsnaher Aussenraum	Der siedlungsnaher Aussenraum tritt als kleinteilige Restfläche der Baustruktur in Erscheinung. Aussagen zu Typologie, Nutzung, Identität, Raumqualität etc. fehlen.	Das Potenzial der siedlungsnahen Aussenräume für eine adäquate, zur Lebensqualität der Siedlung beitragenden Aussenraumnutzung ist in Frage zu stellen, da grundlegende Bedingungen wie Grösse, räumliche Qualität, Wachstumsbedingungen für Pflanzen, Zonierbarkeit und Möglichkeiten zur Schaffung klarer, nutzbarer Typologien nicht erfüllt sind.



### **Lebensstile als Folge der Typologie und Körnung**

Die Artikulation und Bewirtschaftung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen im gestapelten Dorf ist anspruchsvoll. Der offen gestreute und zur Brücke gestapelte Cluster hat spezifische Schwerpunkte hinsichtlich Zielgruppen aus allen Segmenten (Mieter, STEW, Genossenschafter etc.) und bedient unterschiedlichste Lebensstile. Es sind spezifische Qualitäten vorhanden, nur entsprechen sie nicht den üblichen standardisierten Vorstellungen von Qualität. Es wird eher eine jüngere, experimentell ausgerichtete und konfliktfähige Wohn- und Arbeitsbevölkerung angesprochen.

Für die Offsets (Schnittstellen öffentlich/privat) der Erdgeschosswohnungen sind präzise Lösungen nötig. Das Mosaik mit den 19 Baufeldern bietet interessantes Grundgerüst für zahlreiche Gebäudetypen.

Die Schlüsselakteure, unabhängig ob dies Genossenschaften oder andere Investoren sind, sollten sorgfältig in Bezug auf ihre soziale Experimentierfreudigkeit hin ausgesucht werden. Der Landanteil des Anlagewerts wäre entsprechend zu verringern. Eine hinsichtlich Risikooptimierung anzustrebende Diversifizierung verschiedener Anlagestrategien mit konventionellen Anlegern und eher Experimentierfreudigen ist möglich.

## 5.4 Umgang mit politischen Richtlinien

	Team Bauart	Team Harry Gugger Studio	Team MVRDV
Strategie	Öffentlicher Freiraum mit begleitender Bebauung. Teil des Quartiers 3.	Eigenständige Einheit, «Zähringer Superblock». Bewahrung des innerstädtischen Freiraums.	Fortschreibung umliegende Quartiere. Exemplarischer Mix: «Mosaik aus Freiräumen, Funktionen und Bestandsbauten».
«Nutzungskonzept 2013» und «Prinzipienskizze 2013»	Der Umgang mit «Nutzungskonzept 2013» und «Prinzipienskizze 2013» ist in allen Beiträgen berücksichtigt.		
Mass der Nutzung:	Schwemmebene: 48 500 – 50 200m <sup>2</sup> GF  Brückenkopf: + 7000 – 8000m <sup>2</sup> GF	Schwemmebene: 50 000m <sup>2</sup> BGF (Geprüfte «Maximaldichte»): 75 000m <sup>2</sup> BGF Brückenkopf: ca. + 7200m <sup>2</sup> GF (gemessen aus Plan)	Schwemmebene: 46 528m <sup>2</sup> BGF Brückenkopf: Neues Hochhaus, 8 Gesch., ca. +4000 – 5000m <sup>2</sup> BGF (gemessen aus Plan)
Art der Nutzung:	Schwemmebene: Wohnnutzung: 68 %, Dienstleistung: 27 %, Gastro und Retail: 5 % Brückenkopf: Wohnungen, Dienstleistung, Retail	Schwemmebene: Wohnen: 86 %, Arbeiten: 6 %, Verkauf: 5 %, Sondernutzungen: 3 % Brückenkopf: Arbeiten: 48 %, Verkauf: 12 %, Sondernutzung: 40 %	Schwemmebene: Wohnnutzung, öffentliche Nutzung, Dienstleistung. Ein Drittel sozialer Wohnungsbau. Brückenkopf: –
Freiraum im Areal (Identität, Bezug zur Umgebung):	Alle Konzepte zielen darauf ab, den grössten Teil des Freiraums zu erhalten, öffentlich zugänglich zu machen und sowohl in Nord-Süd- wie auch Ost-West-Richtung zu vernetzen.		
Koordination Hochwasserschutzmassnahmen:	1 m Terrainsprung entlang Promenade.	Hochwassermauern als Abschluss der Gartenbereiche und als Sitztreppen rund um den Gaskessel, das Werkstattgebäude und die Schwimmhalle.	Möglich gemäss Vorprojekt Stadt Bern.

Tabelle: Politische Richtlinien

## 5.5 Auswirkungen Verkehr

Die vorgeschlagenen Nutzungen erzeugen eine neue Verkehrsnachfrage, welche je nach Team unterschiedlich ausfällt.

### Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Ein Angebotskonzept für den öffentlichen Verkehr lag als Grundlage für die Testplanung bereits vor. Es wurde von allen drei Teams in die Überlegungen aufgenommen, indem die zur Diskussion stehende Buslinie an oder in das Areal geführt wurde. Je nach Bauungsstruktur ist die ÖV-Erschliessungsgüte

der einzelnen Baufelder leicht unterschiedlich zu bewerten. Alle Teams machen Vorschläge zu einer verbesserten (vertikalen) Anbindung an die bestehenden Haltestellen der öffentlichen Transportmittel auf der Stadtebene.

### Langsamverkehr (LV)

Die arealinterne Erschliessung sowie die Anbindung an das Quartier für den Fussgänger- und Veloverkehr werden in den Kapiteln 5.1 bis 5.3 teamspezifisch beschrieben.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Vergleichend soll der neu erzeugte motorisierte Individualverkehr (MIV) beurteilt werden. Basierend auf den von den Teams gelieferten Nutzungskonzepten erge-

ben sich die unten stehenden Grössenordnungen von Fahrten MIV pro Tag (Berechnungen ohne Erweiterung/Verdichtung Brückenkopf West und ohne Schwimmhalle)

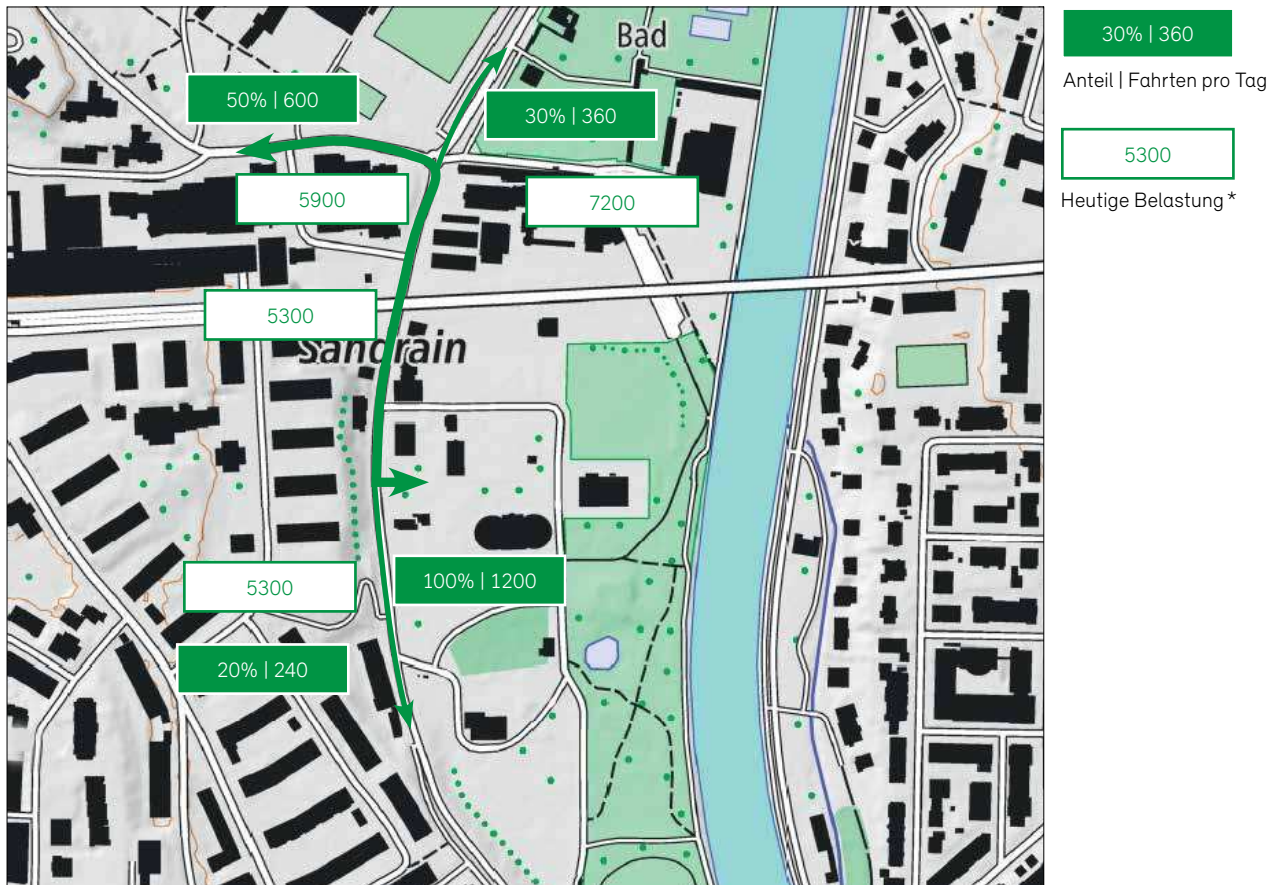
		Bauart	HGS	MVRDV
Nutzungen (Anzahl, m <sup>2</sup> GF)	Kleinwohnungen (<120 m <sup>2</sup> GF)	267	270	454*
	Grosswohnungen (>120 m <sup>2</sup> GF)		30	66
	Gewerbe	0	1500	1670
	Büro/Dienstleistungen	14050	1500	1320
	Verkauf	1630	2000	1250
	Gastronomie	400	500	450
	Sonstige	0	0	1915
Anzahl Abstellplätze		364	314	499
Fahrten MIV/Tag		1280	1010	1430

\* >50% Kleinwohnungen von < 60 m<sup>2</sup> GF

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze basiert auf den bis anhin gesetzlich vorgeschriebenem Minimum gemäss kantonaler Bauverordnung. Gemäss der neuen Regelung hinsichtlich der Bandbreiten von Abstellplätzen für Wohnungen gem. Art. 51 BauV (gültig seit 1.8.2014) sind zwischen 0.5 und 2 PP pro Wohnung bewilligungsfähig. Von der unteren Grenze kann abgewichen werden, falls die bestehenden und geplanten Mobilitätsangebote sowie die dauerhafte Si-

cherung und Kontrolle der reduzierten Parkplatzbenutzung mittels Mobilitätskonzept aufgezeigt wird. Bei «autoarmem Wohnen» (0.5 PP/Wohnung) liessen sich die durch das Wohnen erzeugten Fahrten nochmals um ca. einen Drittel reduzieren.

Die durchschnittlich rund 1200 zusätzlichen Fahrten pro Tag könnten sich wie folgt auf das umliegende Strassennetz verteilen (Annahme B + S AG):



\* Ohne Berücksichtigung der Wirkung des Mattepollers, welcher seit Juli 2014 in Betrieb ist.

Dabei zeigt sich, dass die Entwicklungskonzepte und der dadurch verursachte Verkehr eine Erhöhung des Fahrtenaufkommens MIV im Bereich von 5% auf der Sandrainstrasse und Marzilstrasse sowie 10% auf der Sulgeneckstrasse zur Folge hätten. Aufgrund der heutigen Knotenbelastungen ist dieses zusätzliche Fahrtenaufkommen als unproblematisch zu bezeichnen.

Dennoch gilt es, durch zusätzliche Massnahmen das Quartier vom Durchgangsverkehr zu entlasten, um so eine Mehrbelastung des Quartiers gegenüber heute zu verhindern. Kann z. B. ein Teil der notwendigen Abstellplätze im Brückenkopf West realisiert werden, so reduziert sich die Belastung der Strassenabschnitte auf der unteren Schwemmebene, da die Parkplätze im Brückenkopf direkt ab der Eigerstrasse erreicht werden können. Dieser Variante eines Parkraumangebots am Rande des Gaswerkareals stellt ein verfolgungswürdiger und zu konkretisierender Ansatz dar.

# 6 Ausblick

## 6.1 Feststellungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass kein Beitrag tel quel umgesetzt werden kann. Vielmehr haben alle drei Beiträge wertvolle Antworten auf die gestellten Fragen geliefert.

Die vorgeschlagenen Schlüsselentscheidungen in den Teambeiträgen stellen mögliche Reaktionen auf die Grundkonflikte und -themen dar. Sie sind durch das Beurteilungsgremium aus fachlicher Sicht begutachtet worden. Einzelne Feststellungen können zu diesem Zeitpunkt noch eine gewisse Unschärfe oder sogar gegenseitige Widersprüche aufweisen. Die Beiträge ermöglichen jedoch die nun notwendige, politische Diskussion.

### 6.1.1 Beurteilungsebenen

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Beiträge auf folgenden Ebenen:

- > Grunddisposition des Entwurfs
- > Details der vorgeschlagenen Lösungen
- > Schlüsselentscheidungen
- > Umgang mit den Grundkonflikten und -themen der Entwicklung

Auf umfassende, jedoch nicht systematische Art und Weise, wurde das Thema Nachhaltigkeit beurteilt. Die Bearbeitung solcher Aspekte war ein zentrales Anliegen an die Teilnehmer (vgl. Kapitel 4.2) und finden sich dementsprechend in allen drei Teambeiträgen wieder.

### 6.1.2 Schlüsselfragen

In der Testplanung haben sich folgende Schlüsselfragen als zentral erwiesen:

#### **Standort- vs. Quartierentwicklung:**

- > Beziehung der Entwicklung auf dem Gaswerkareal zum Quartier?
- >

- > Entsteht ein neuer Stadtbaustein oder eine Quartiererweiterung?
- > Auswirkungen der Entwicklung auf das Quartier

#### **Freiraum vs. bauliche Entwicklung**

- > Verhältnis bauliche und freiräumliche Entwicklung?
- > Wie weit darf die bauliche Entwicklung die Freiräume reduzieren oder auf deren Entwicklung einwirken?
- > Wege zur Erhaltung der ökologischen, landschaftsräumlichen und Erholungswerte des Areals?
- > Rollen und Differenzierung privater, gemeinschaftlicher und öffentlicher Freiräume?

#### **Zielgruppen und Lebensstile**

- > Welche Lebensstile sollen im Gaswerkareal entstehen?
- > Welche Bevölkerung ergänzt die heutige Bedeutung eines intensiv genutzten gesamtstädtischen Freiraums positiv?
- > Welche Investment- und Renditepakete sollten geschnürt werden und wie sind die Profile der gesuchten Investoren in Bezug auf alle drei Nachhaltigkeitsdimensionen?

#### **Mögliche Nutzungskonflikte**

- > Wege zur Minimierung der Konflikte zwischen bestehender (Gaskessel, alternative Freizeitnutzung, ökologischer Lebensraum) und zukünftiger Nutzung (Freizeit, Wohnen, Gewerbe)?

#### **Geschichte und Gegenwart des Ortes vs. zukünftige Identität**

- > Möglichkeiten, der Geschichte und heutigen Bedeutung und Identität des Gaswerkareals Rechnung zu tragen?



- > Möglichkeiten, die Identität des Ortes weiterzudenken, um eine politisch breit abgestützte Entwicklung zu ermöglichen?

### 6.1.3 Zentrale Themen/Erkenntnisse/ Empfehlungen aus Sicht Städtebau

- > Das Gaswerkareal ist ein besonderer Ort in Geschichte und Gegenwart, der für viele Bewohner mit alternativen Lebensweisen, Freizeitverhalten und Naturraum verbunden ist. Dieser Identität des Ortes gilt es in der Entwicklung Rechnung zu tragen: Hier darf keine «Standardlösung» entstehen, die beliebig an anderen Orten wiederholt werden könnte! Dies gilt sowohl räumlich-typologisch, freiräumlich-typologisch als auch in Nutzungs- und Bewohnerstruktur.
- > Auf dem Gaswerkareal soll ein eigenständiger Stadtbaustein entstehen, der die bestehenden Bauten der Ryff-Fabrik, den Brückenkopf und die Direktorenvilla integriert.
- > Auch als eigenständiger Stadtbaustein soll die Entwicklung auf dem Gaswerkareal bestmöglich an das umliegende Quartier angebunden werden, insbesondere über Fuss- und Velowege.
- > Anzustreben ist eine Optimierung der Freifläche durch eine Konzentration der Bebauung entlang der Sandrainstrasse mit einem Schwerpunkt am Brückenkopf.
- > Es wird ein Richtwert von 50000m<sup>2</sup> BGF in der Schwemmebene als Nutzungsmass angenommen. Dieses Mass gilt es nach Standort (Baufeld), Nutzung und Wirtschaftlichkeitszielen zu differenzieren, zu plausibilisieren und wenn nötig anzupassen.
- > Die Entwicklung des Gaswerkareals, der Ryff-Fabrik und des Brückenkopfs müssen gemeinsam entworfen und integriert geplant werden.
- > Es gibt zwei unterschiedliche Baubereiche: einen Bereich für Wohnnutzungen (Süd) und einen Bereich für Mischnutzungen (Nord). Die Grenze bildet +/- die Direktorenvilla.
- > Eine Konzentration der Bebauung an der Sandrainstrasse und beim Brückenkopf maximiert den Freiraum in der Schwemmebene, schränkt dafür aufgrund der Höhenentwicklung aber die Wahrnehmung der Hangkante ein. Eine mögliche Lösung besteht in der Konzeptionalisierung einer «gebauten Hangkante», in der die Bebauung zwischen den Stadtebenen vermittelt (vgl. Erkenntnisse Landschaft).
- > Es gibt zwei prüfenswerte Standorte für höhere Häuser/Hochhäuser: südlich der Monbijoubücke östlich angrenzend an die Sandrainstrasse und nördlich der Monbijoubücke auf dem Brückenkopf.
- > Die Erhöhung des heutigen Nutzungsmasses am Brückenkopf (Stadtebene) ist insbesondere in der Gestalt von Punktbauten denkbar. Es wird ein Richtwert am Brückenkopf (Stadtebene) von 7000–8000 m<sup>2</sup> BGF angenommen. Dieser Wert muss städtebaulich überprüft werden.
- > Eine schrittweise Entwicklung (mit einer vielfältig dimensionierten Parzellierung) des Gaswerkareals kann langfristig seine Robustheit und Anpassungsfähigkeiten als nachhaltiger Stadtbaustein unterstützen.
- > Die Monbijoubücke mit ihrem gesamten Brückenraum auf beiden Stadtebenen («Aura») ist als identitätsstiftendes Element durch öffentliche Nutzungen, Kulturangebote, Freizeitnutzungen und für die Vertikalverbindung in Wert zu setzen. Der Raum unter der Monbijoubücke ist ein wichtiger städtischer, öffentlicher Freiraum und in der Weiterentwicklung zu beachten.

### 6.1.4 Zentrale Themen/Erkenntnisse/ Empfehlungen aus Sicht Landschaft:

- > Der Ort ist als erlebbare Aussenraumeinheit (Schwemmebene und Hangkante) zu verstehen, zu erhalten und zu stärken. Dabei ist der Bezug zur Aare und deren Zugänglichkeit zu berücksichtigen.
- > Zielbild für den öffentlichen Aussenraum sollte eine allmendartige Mischung aus Park und städtischer Natur sein.

- > Die Nicht-Bauzone ist zu optimieren. Der Grad der Öffentlichkeit nimmt gegen die Aare hin zu.
- > Es werden unterschiedliche Freiraumqualitäten und -potentiale aufgezeigt. Die Schnittstellen der unterschiedlichen Freiraumtypen sind zentral und müssen bewusst weiterentwickelt resp. ihr Funktionieren projektspezifisch nachgewiesen werden.
- > Die Schnittstellen dieser Freiraumtypen sind zentral und müssen bewusst weiterentwickelt resp. ihr Funktionieren projektspezifisch nachgewiesen werden.
- > Es sind 3–4 Durchgänge und gute Sichtbezüge vom bestehenden Quartier/Aarehang/Sandrainstrasse zur Schwemmebene resp. zur Aare hin vorzusehen.
- > Der Uferraum zieht seine Identität wesentlich aus der Linearität des Flusses. In Schwemmebene ist auf Massnahmen zu verzichten, welche die Flussrichtung optisch durchtrennen.
- > Die markante Topografie mit Schwemmebene und Hangkante ist zu erhalten und gestalterisch zu thematisieren. Es hat sich gezeigt, dass Lösungen möglich sind, welche die Hangkante entweder als rein landschaftliches Element oder als «gebauete Hangkante» thematisieren.
- > Das Gaswerkareal umfasst wichtige ökologische Flächen der Stadt Bern. Die ökologischen Konflikte sind durch eine Differenzierung der Freiräume zu entschärfen.
- > Eine abschliessende Beurteilung im Umgang mit dem Wäldchen und den daraus resultierenden Konsequenzen ist ausstehend. Die Haltungen reichen von Erhalt über «weitgehende Schonung», Reduktion des Waldabstands bis zur Entlassung aus der Waldfeststellung resp. Umlegung.
- > Eine Öffnung des kanalisiertes Bachs und/oder des Aarearms ist möglich und aus ökologischer Sicht wie aus Sicht der Naherholung wünschenswert.

#### 6.1.5 Zentrale Themen/Erkenntnisse/ Empfehlungen aus Sicht Nutzungen

- > Das Quartier erhält durch die Entwicklung Zugang zu einem sehr grossem Freiraum, einen verbesserten Zugang zur Aare und möglicherweise neue Infrastrukturen (Kita, Kleingewerbe, Quartierzentrum, ...).
- > Die Definition der Nutzer- und Bewohnergruppen konnte noch nicht klar abgegrenzt werden. Die zukünftige Wohn-, Arbeits- und Freizeitbevölkerung sollte auf die besondere Identität des Ortes eine angemessene Antwort geben. Eine spezialisierte soziale Durchmischung und eine konfliktfähige Bewohnerschaft sind anzustreben.
- > Grundkonflikte bestehen zwischen der bestehenden Nutzung des Jugendzentrums Gaskessel und zukünftiger Wohnbebauung, sowie zwischen allfälliger zukünftiger Gewerbe- und Freizeitnutzung und der zukünftigen Wohnbebauung.
- > Die Trennung in Tag- und Nachtnutzung des Jugendzentrums unter Bereitstellung eines neuen Gebäudes bei der Ryff-Fabrik könnte mögliche Konflikte reduzieren. Hier gilt es insbesondere auch die «Zuwegung» und die Aufenthaltsbereiche im Freien für feiernde Jugendliche mitzudenken. Die politische Machbarkeit hängt stark von einer plausiblen und von den Betreibern mitgetragenen Lösung ab. Ob der heutige Gaskessel – als wichtiger Identifikationsort – diese Rolle auf dem Gaswerkareal auch in Zukunft erfüllen kann, ist zu prüfen.
- > Eine bauliche Clusterung der Kultur- und Freizeitnutzungen unter der Monbijoubücke unter Einbezug der Ryff-Fabrik und eine überwiegende Wohnbebauung im südlichen Arealteil (vgl. Empfehlung Städtebau) könnte potenzielle Konflikte entschärfen. Allfällige Konflikte zwischen der Ryff-Fabrik und neuen Kulturnutzungen sind zu prüfen.
- > Zukünftige Konflikte zwischen Freizeitnutzung im Aussenraum (Grillieren, Feiern, Ballspiele etc.)

und der Wohnnutzung sind baulich- und freiräumlich-typologisch zu lösen, insbesondere allfällige Konflikte zwischen privater Aussenraumnutzung bzw. Parterrewohnen und öffentlichen Wegen und Freizeitflächen.

- > Das Werkstattgebäude soll eine Nutzung mit öffentlichem Charakter/Publikumsorientierung aufnehmen.
- > Die Lage des Gaswerkareals ist für eine 50-Meter-Schwimmhalle ungünstig.
- > Um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten, ist generell eine sorgfältige Abwägung zwischen besonderen und bewährten Nutzungen anzustreben.

#### **6.1.6 Zentrale Themen/Erkenntnisse/ Empfehlungen aus Sicht Verkehr**

- > Für die Quartierbewohner ist die Entwicklung des Verkehrs durch die städtebauliche Entwicklung des Gaswerkareals von zentraler Bedeutung und verdient daher besondere Aufmerksamkeit (vgl. Sonderkapitel 5.5).
- > Die Haupterschliessung des Areals für den MIV erfolgt über die Sandrainstrasse. Die zukünftige Entwicklung bezüglich Verkehrsregime bleibt hier

abzuwarten (Verkehrsberuhigung, Verminderung Durchgangsverkehr) und ist in die Planung mit einzubeziehen.

- > Das Parkplatzangebot gilt es möglichst im heutigen Brückenkopf West anzubieten. Voraussetzung hierfür ist eine Erhöhung des Nutzungsmasses. Die Anzahl Parkplätze orientiert sich dabei am Minimum gemäss kantonaler Bauverordnung. Für Wohnnutzungen ist eine Unterschreitung im Sinne eines «autoarmen Wohnens» allenfalls kombiniert mit Carsharing-Angeboten denkbar.
- > Aus Sicht der Erschliessungsgüte durch den ÖV sollte die zukünftige Bebauung möglichst innerhalb eines 300-m-Radius ab dem Kreisel Sandrainstrasse/Sulgeneckstrasse/Marzilistrasse stattfinden.
- > Die heutige Vertikalverbindung ist zu attraktivieren (Kapazität und Gestaltung).
- > Eine zusätzliche Querung für den Langsamverkehr auf Aareebene ist zu begrüssen und in der weiteren Planung (nicht lagegenau) vorzusehen. Sie könnte den heutigen Konflikt zwischen Fussgängern und Radfahrern entlang der Aare entschärfen.

## 6.2 Weiteres Vorgehen und Umsetzung


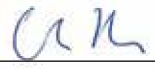
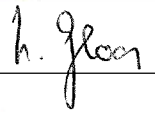
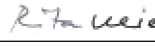



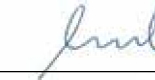
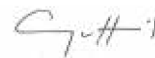
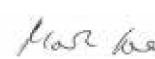
---

Die Ergebnisse der Testplanung sollen der Stadt Bern als Grundlage für die Revision der aktuellen baurechtlichen Grundordnung dienen. Es wird vorgeschlagen, die Empfehlungen der Jury in Abstimmung mit dem künftigen Planungsinstrument stufengerecht zu vertiefen. Das Beurteilungsgremium empfiehlt folgende nächste Schritte:

- > Keiner der drei vorgeschlagenen Konzeptansätze kann und soll 1:1 in ein Projekt übertragen werden. Es wird vielmehr ein weiterer Entwurfsschritt sowohl auf stadtplanerischer wie auf projektspezifischer Ebene zur Erarbeitung eines generellen Rahmenplans notwendig. Dieser kann nach Abschluss der Vertiefungsphase als planerische Grundlage für ein Planungsinstrument (ZPP oder ÜO) und im Anschluss für qualitätssichernde Verfahren dienen. Der generelle Rahmenplan beantwortet den Umgang mit den Grundthemen und -konflikten (vgl. Kapitel 6.1).
- > Der nächste Planungsschritt (Vertiefungsphase) bedingt eine enge Zusammenarbeit zwischen Auftraggebern, Fachexperten und Planungsteams. Im Prinzip sollen die an der Testplanung beteiligten Akteure nach Möglichkeit in den weiteren Prozess involviert bleiben und der offene Dialog mit Beteiligten und Betroffenen aufrechterhalten werden.
- > Die detaillierte Ausgestaltung der Vertiefungsphase soll im Lenkungsausschuss Gaswerkareal Bern festgelegt und über die politischen Entscheidungsgremien genehmigt werden.

# 7 Genehmigung

Dieser Bericht wurde durch das Beurteilungsgremium am 31.10.2014 genehmigt.

P. Cabane	
R. Chevallaz	
U. Gloor	
R. Illien	
U. Marbach	
T. Pfluger	
F. Raval	
C. Salewski	
D. Schafer	
A. von Graffenried	
M. Werren	

# 8 Anhang

## 8.1 Team-Panels

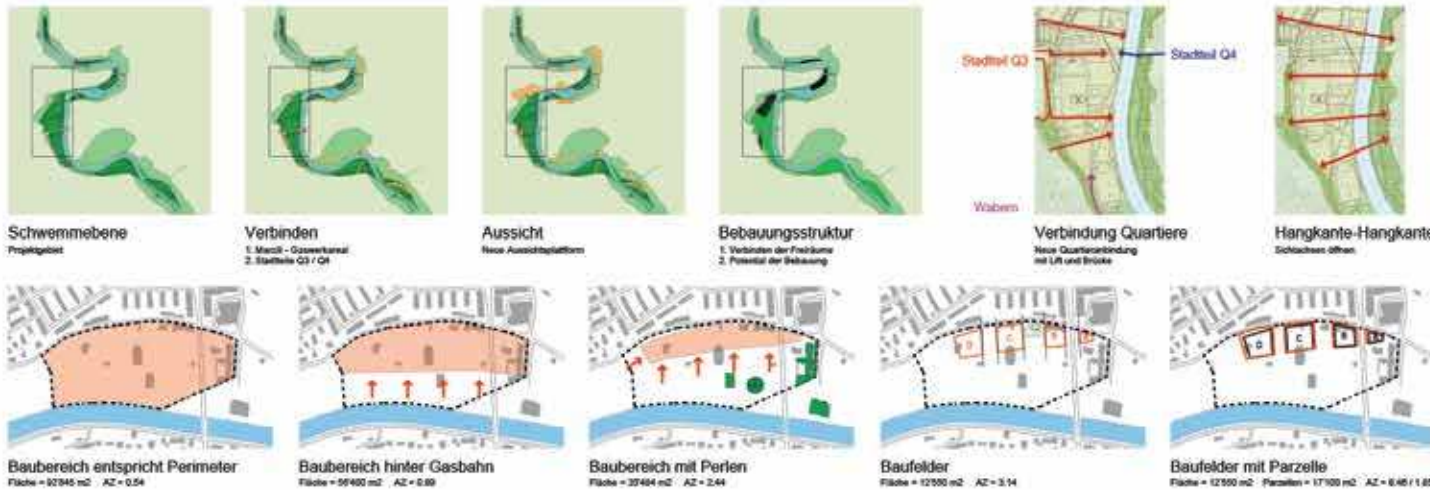
---

### 8.1.1 Team Bauart





Situation 1:1000



**Strategische Positionierung / Identität**

Das Gaswerkareal wird in seiner Funktion als wichtiger innerstädtischer Naherholungsraum von Bern gestärkt. Dieser Freiraum hat eine grosse Bedeutung für die gesamte Stadt und für die angrenzenden Quartiere. Durch die Anordnung der gesamten Baumasse entlang der Sandrainstrasse wird die Fläche für den Naherholungsraum maximiert und - unter ökologischen Kriterien - ungestört. Der Naherholungsraum soll nutzbar sein für alle Einwohnerinnen und Einwohner des Quartiers, der Stadt und der Region. Hier kann man spazieren, joggen, Sport treiben, waschen, die Natur geniessen. Konflikte zwischen den städtischen Nutzungen werden durch geeignete Wegführung etc. weitgehend minimiert.

Die Identität des Gaswerkareals wird also in Zukunft weiterhin als eines Naherholungsraumes sein. Schlussel dazu ist die vollständige Öffnung der seit Jahrzehnten unzugänglichen, stromseitigen Industriehöfe im Areal.

Die neue Überbauung bildet kein neues, eigenständiges Quartier sondern ist Teil des angrenzenden Stadtteils Q3. Die Verbindung des neuen Gaswerkareals mit den angrenzenden Stadtteilen Q3 und Q4 wird mit Hilfe von verschiedenen Massnahmen verstärkt.

**Städtebauliche Leitlinien**

Die gesamte Baumasse von 50'000m<sup>2</sup> Geschossfläche wird in einem linearbündigen Baukörper entlang der Sandrainstrasse angeordnet. Der Baukörper wird mit Hilfe von bestehenden, örtlichen Randbedingungen (Mittelgebäude, Orientierungslinie mit parkähnlichem Aussenraum, Veranlagung des Geländes mit dem Stadtteil Q3) in 4 unterschiedlich grosse Baukörper aufgeteilt. Die Aussenräume zwischen den Baukörpern ermöglichen wertvolle Freiraumverbindungen zwischen der Sandrainstrasse und dem Freiraum entlang der Aare. Die Ausdehnung des Baukörpers gegen den Freiraum wird durch eine Promenade begrenzt. Die Promenade verbindet den neuen Gaswerkareal mit dem bestehenden Gaswerkareal an der südlichen Perimeterstrasse. Die Baukörper setzen sich aus dem umliegenden Kontext ab. Jedem Baukörper wird eine eigene Parzelle umschrieben.

Ostlich der Promenade befindet sich die maximale Naherholungsfläche mit ihren unterschiedlichen Quartieren. Die bestehenden Hochbauten (Werkstattgebäude, Röhlfabrik, Dampfzentrale) stehen zusammen mit dem Zirkusplatz wie Perlen im Freiraum und werden alle öffentlich genutzt.

Als weiteres wichtiges Element wird im Bereich des Brückenraums ein linearer Raumkörper entwickelt (Sport und Kultur Boulevard). Der Raumkörper ist auf den Fussverkehr der Brücke begrenzt und bildet einen identitätsstiftenden öffentlichen Aussenraum. Die Überbauung der Brücke wird als Qualität verstanden und funktional (Sport- und Kulturnutzungen) sowie gestalterisch optimiert. Der Raumkörper wird in Ostern über die Aare gespannt und verbindet in Kombination mit einer neuen Libanese Oase die beiden Enden des Stadtteils Q4 mit dem Gaswerkareal.

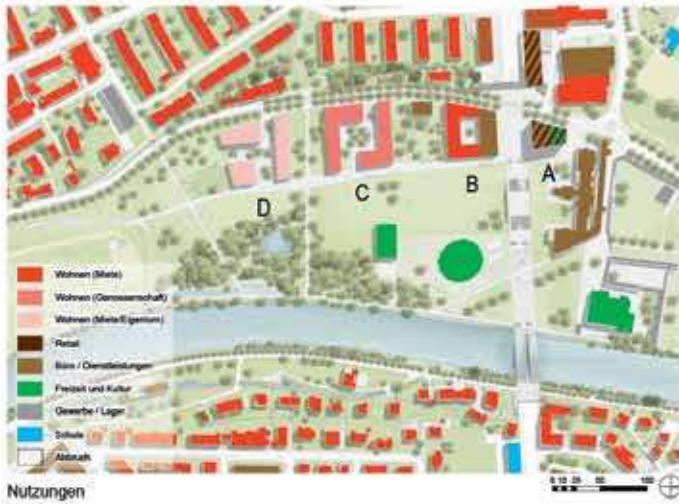


Schwarzplan 1:5000



Gaswerkareal eingebettet in angrenzende Stadtteile





Nutzungen



Baufeld A UG 1:1000

Baufeld A EG 1:1000

Baufeld A OG 1:1000



Baufeld C UG 1:1000

Baufeld C EG 1:1000

Baufeld C OG 1:1000



Eine grosszügige, multifunktional nutzbare Promenade verbindet den Gaswerkplatz bei der Ryfffabrik mit dem bestehenden Gasbahntrasse

**Mobilitätskonzept**

Die Sandstrasse wird zur Quartierstrasse. Durch die Querschrittbewegung und dem neuen Tempolimit 30 fördert eine Verkehrsberuhigung statt.

Die Erweiterung der einzelnen Baufelder erfolgt direkt an der Sandstrasse. Die bestehende Doppelallee im Bereich des Marzils wird entlang der Sandstrasse bis zum Baufeld D weitergeführt.

Ein neuer Fussweg führt vom Brückenquai des Brückenkopf West zur Sandstrasse und stellt eine direkte Verbindung zwischen den beiden Stadtraum her. Die Compasse, sowie der schmale Weg, der die Büromassive mit der Sandstrasse verbindet, werden in Form von zwei Querverbindungen durch den neuen Grünraum als Areal geführt. Sie stärken die Quartiervernetzung und erhöhen die Durchlässigkeit des Areals. Breit angelegte Fussgängerüberwege im Bereich der Kreuzungen an der Sandstrasse signalisieren die Nebenverläufe zum Areal. Die entlang der Querverbindungen entstehenden Schotterstreifen führen über den Aareaum bis hin zur gegenüberliegenden Hangkante.

Die Erweiterung der Liftanlage beim Brückenkopf West wird der erhöhten Beanspruchung gerecht und gewährleistet weiterhin eine gut funktionierende Verbindung der beiden Stadtteilteile. Die Tempolimitzone am Brückenkopf Ost wird ebenfalls durch eine Liftanlage ergänzt. Zusammen mit der neuen Anfahrtslinie werden damit beide Stadtteile des Stadtteils Q3 und Q4 mit dem Gaswerkareal vernetzt.

Die Fahrradverbindung durch das Areal in Nord-Süd Richtung erfolgt parallel zur Aare über die Promenade und wird über die neue Anfahrtslinie Ost-West vernetzt. Der Verkehrsverkehr soll nach wie vor über die Sandstrasse abgehandelt werden.

Eine Erweiterung der heutigen Buslinie mit einer Wendeschleife zwischen Baufeld C und D, wie im Bus-Projekt der Regionalkonferenz Bern Mittelland vorgeschlagen, ist denkbar. Allerdings entsteht durch die Querschrittbewegung im Bereich des Areals sowie durch den Tempolimit 30 Konfliktpotential, die für die Betreiber der heutigen Linie schwierig sind.

**Parkierung Gaswerkareal / Brückenkopf West**

Die Parkierung im Gaswerkareal wird grundsätzlich pro Baufeld mit einer direkt unter dem Baufeld liegenden Einzelstufung geplant. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird maximal 1 Untergeschoss vorgesehen. Der Normbedarf (0,75PP / 1Mq) kann für die Baufelder B-C mit einem Untergeschoss erfüllt werden. Die notwendigen Parkplätze für das Baufeld A (100 PP) können mit einem Untergeschoss jedoch nicht abgedeckt werden. Neben dem Bau eines zweiten Untergeschosses können die fehlenden Parkplätze auch mit der Parkierungsart in Brückenkopf abgedeckt werden (kurze Wege sind vorhanden).

Aus Nachhaltigkeitsaspekten wird empfohlen, im Gaswerkareal auf das Konzept des autonomen Wohnens (0,5PP / 1Mq) zu setzen. Dieses Konzept mit einer Parkplatz-Reduktion müsste im Planungsinstrument festgeschrieben werden. Kombiniert mit einer Reduktion mit einem Mobilitätsstandort im Brückenkopf West sowie dem Ausbau der Buslinie Bahnhof-Marzils-Matt.



Referenzbauten Bautypologien Baufelder



Baufeld B UG 1:1000

Baufeld B EG 1:1000

Baufeld B OG 1:1000



Baufeld D UG 1:1000

Baufeld D EG 1:1000

Baufeld D OG 1:1000

**Selbstbauliches Konzept (Überbauung / Typologie Baufelder)**

Nördlich der Montagefläche auf dem Baufeld A steht ein hohes Haus mit 13 bis 14 Geschossen. Das hohe Haus manifestiert den Zugang zum neuen Gaswerkareal. Das Gebäude stellt hier auf der unteren Stockebene am Gaswerkplatz, dient jedoch durch seine Vertikalität auch als vertikaler Vernetzer zu den bestehenden, aufgestockten Hochbauten im Bereich des Brückenkopf West.

Südlich der Montagefläche auf den Baufeldern B-D stehen 3 räumlich klar getrennte Überbauungen. Entlang der Sandstrasse sind die Bauten maximal 7-geschossig. Die Gebäude stehen parallel zur Strasse und bilden einen starken Strassenraum. Die Baufelder werden ausserhalb von der Sandstrasse her erschlossen. Im Bereich der Promenade gegen den Freiraum sind die Gebäude maximal 4-geschossig. Es entsteht eine neue, klare Stadtkante am öffentlichen Freiraum.

Innhalb der Baufelder sind unter Berücksichtigung von klar definierten Spiegeln unterschiedliche Sockelbaustrukturen möglich. Wichtig ist, dass die Überbauungen die Baufelder gegen den öffentlichen Raum räumlich festhalten. Ein gemeinsames oberirdisches Eventuelle lösen, bis ein unterschiedlich definierten Gebäudehöhen sind gegen die Aare terrassierte Volumen möglich.

**Mass der Nutzung / Dichte**

Grösse der einzelnen Baufelder und Parzellen:

- Baufeld A: 8200m<sup>2</sup> / 13000m<sup>2</sup>
- Baufeld B: 28200m<sup>2</sup> / 33000m<sup>2</sup>
- Baufeld C: 41900m<sup>2</sup> / 51000m<sup>2</sup>
- Baufeld D: 42300m<sup>2</sup> / 62000m<sup>2</sup>
- Total: 120000m<sup>2</sup> / 1171000m<sup>2</sup>

Dem Entwurf liegt die Realisierung von 100000m<sup>2</sup> Geschossfläche zugrunde. Die Geschossfläche teilt sich folgendermassen auf die einzelnen Baufelder auf:

- Baufeld A: 107000m<sup>2</sup> - 111000m<sup>2</sup> (800-1200m<sup>2</sup> Retail, 200-600m<sup>2</sup> Gastro, 9200-9400m<sup>2</sup> Dienstleistung)
- Baufeld B: 120000m<sup>2</sup> - 110000m<sup>2</sup> (2000-12000m<sup>2</sup> Retail, 4200-41000m<sup>2</sup> Dienstleistung, 7200-7400m<sup>2</sup> Wohnen (80 - 85 Wohnungen))
- Baufeld C: 190000m<sup>2</sup> - 180000m<sup>2</sup> (100% Wohnen, 120 - 130 Wohnungen)
- Baufeld D: 117000m<sup>2</sup> - 127000m<sup>2</sup> (100% Wohnen, 80 - 100 Wohnungen)
- Total: 482000m<sup>2</sup> - 525000m<sup>2</sup>

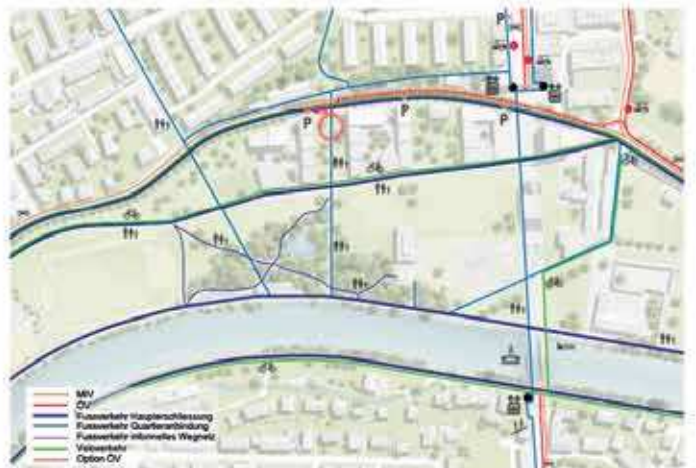
Retail: 1200-2100m<sup>2</sup>, Gastro: 200-600m<sup>2</sup>, Dienstleistung: 13740-14100m<sup>2</sup>, Wohnen: 37700m<sup>2</sup>-39900m<sup>2</sup> (200 - 200 Wohnungen)

Bezogen auf die Baufelder ergeben sich folgende Dichten:

Baufeld A: AZ = 12,5 - 13,7, Baufeld B: AZ = 4,3 - 4,9, Baufeld C: AZ = 3,2 - 3,4, Baufeld D: AZ = 2,6 - 2,9

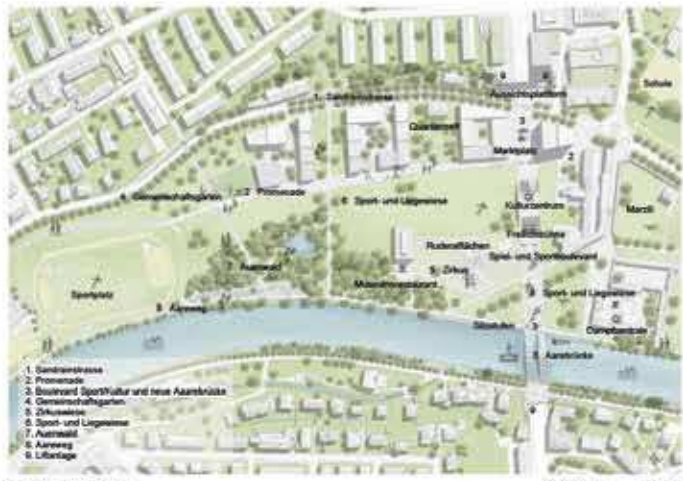
Bezogen auf die den Baufeldern umschriebenen Parzellen ergeben sich folgende Dichten:

Baufeld A: AZ = 7,68 - 8,46, Baufeld B: AZ = 3,18 - 3,42, Baufeld C: AZ = 2,58 - 2,73, Baufeld D: AZ = 1,83 - 2,00, Total (AZ): 2,83 - 3,07



Mobilitätskonzept





Freiraumkonzept

2 Promenade

Neue Promenade als Herzstück des Areals (Verbindung der ehemaligen Gasfabrikstrasse mit dem Auenwald beim Marzliweg)



3 Boulevard Sport/Kultur und neue Aarebrücke

Die Brücke soll als langgestreckter Platz für Kultur und Sport genutzt werden.

An der Sanktionszone erhält ein gedeckter Quartiersteil für Feste und Märkte.

Der restliche Platz erhält als Abschluss eine Brücke, welche die andere Aareseite und somit den Stadtteil IV verbindet.



4 Gemeinschaftsgarten

Zusammen Gemüse anbauen, sich helfen und der Austausch, untereinander pflegen oder das Quartier auf der über dem liegenden Promenade verankern. Er fördert die Gemeinschaft der Stadt und wird zu einem Identifikationsort. Ein kleines Gebäude bietet Platz für die Geräte und bietet die Möglichkeit die Stadt gemeinsam zu gestalten.



6 Sport- und Liegewiese

Neue offene Sport- und Liegewiese, diese ergänzt die laufenden Liegewiesen des Marzli und der Dampfstrasse.

Einige Parkbäume welche in der Gruppe als Ensemble geplant werden, bieten Schatten und sind wichtige Orientierung- und Treffpunkte.



7 Auenwald

Dynamische Lebensräume Kies- und Sandstrich, Flachwasserzonen an der Aare, Teiche und (temporäre) Tümpel, Bruchflächen.

Statische Lebensräume Altsäume und Bogenwälder, Weich- und Hartlaubwald.



Zwischennutzung

Zwischennutzung während der Bauzeiten:

- Urban Gardening
- Urban Golf
- Padelplatz



Etappe Übersichts

Etappe

Das vorgeschlagene städtebauliche Konzept setzt bezüglich Planung und Etappierung eine hohe Flexibilität.

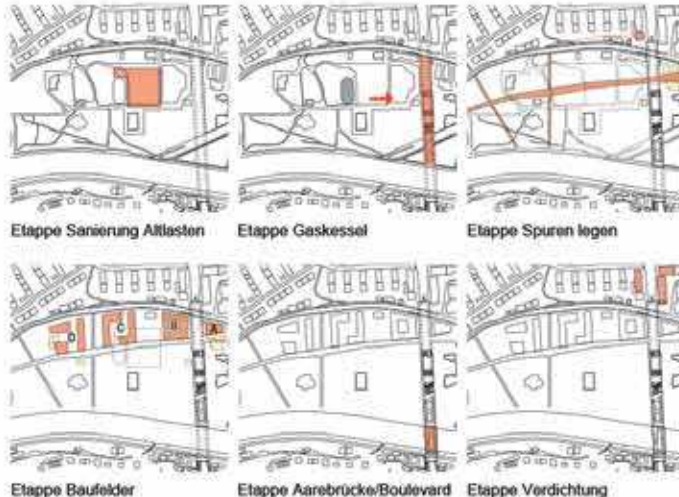
Vor der Realisierung von Hochbauten in den Baukörpern A - D müssen folgende Massnahmen ergriffen werden:

1. Sanierung Altlasten
2. Neubau Jugend- und Kulturzentrum
3. Abschluss Gasleitung

Damit kann ein wichtiger Bereich des Jugend- und Kulturzentrums gewährleistet werden. Als nächsten Schritt soll das gesamte Areal für die Verdichtung geteilt werden. Die zukünftigen Wege (Promenade, Wegverbindungen in den Stadtteil Q2) sollen Teile als provisorische Spuren in das Areal gelegt werden. Somit ist die Durchwegung des gesamten Areals bereits sichergestellt.

Die Etappierung der Baukörper A - D ist grundsätzlich frei, ebenso die Umsetzung der städtebaulichen Verdichtung im Bereich des Bruchfeldes West. Die Fertigstellung des linearen Raumstrahlers mit der Ansanierung und der Realisierung einer neuen Lärmschutzwand kann unabhängig von den Baukörpern A - D vorgenommen werden. Für die Legitimation wird jedoch die neue Siedlung benötigt. Die Siedlung muss mit Hilfe von Mehrfamilienwohnlagen an der Realisierung aller Infrastrukturmassnahmen partizipieren.

Etappe



Etappe Baufelder

Etappe Aarebrücke/Boulevard

Etappe Verdichtung

Art der Nutzung / Zielgruppe

Die neue Bebauung wird - entsprechend der Größe des Wohnraumes und seiner Anbindung an das Quartier - auf vier Baukörper entlang der Sanktionszone konzentriert. Die Schwerpunktsetzung der neuen Bebauung ist Wohnnutzung (mehr als 90%) sein.

Demals der Strategie der Stadt Bern, Wohnstadt für alle Generationen zu sein, wird angestrebt, das Wohnungsangebot auf ein breites Publikum auszuweiten. Damit diese Aussage nicht zu belanglos wird, empfiehlt es sich, diese weiter zu differenzieren. Diese Differenzierung erfolgt angelehnt an gesellschaftliche Dynamik auf der Ebene von Werten.

Die Hauptanforderung der Wohnbauten liegt in Richtung „Menschen, mit einer gewissen Affinität zum Thema Familie“ gelegt werden. Das sind:

- Familien mit Kindern in jeder Altersstufe
- Patchwork-Familien Elemente
- Altersmischende, die ihre Kinder an Wochenenden und Ferien bei sich haben
- Kindertagesstätten und „empty nesters“, die zwar nicht den traditionellen Bild der Familie entsprechen, aber dem Familienleben und Kindern und Jugendlichen einen grossen Wert einbringen

Ziel müsste es sein, eine Durchmischung der Bevölkerung zu erzielen. Der wichtigste Wert, den man dieser Zielgruppe bieten kann, ist die Lage am neuen, grossen Naherholungsgebiet mitten in der Stadt. Dieser Wert ist für diese Zielgruppe von hoher Relevanz. Damit Angebote für vielfältige Zielgruppen entstehen können, werden unterschiedlich grosse Stadteinheiten und Stadteinheiten innerhalb der Stadteinheiten konzipiert. Diese können an unterschiedliche Immobilienstrukturen in Bauweise abgeben werden.

**Baukörper A: „Ein hohes Haus für Kultur und Kreativität“**

Flächen müssen weitestgehend unterkriegt sein, das Haus muss eine hohe innere Flexibilität aufweisen. > Grundgebäude mit Pylonturm > Kreativ- und Kultur-Cluster

Im Erdgeschoss werden Retailflächen vorgeschlagen. Im obersten Geschoss befindet sich ein öffentliches Restaurant inkl. Bar und Dachterrasse.

Baukörper	Charakteristika	Art der Nutzung / Zielgruppe
Baukörper A	Ein hohes Haus für Kultur und Kreativität	Kultur-Cluster, Retailflächen, Restaurant, Bar, Dachterrasse
Baukörper B	Quartierwohnungen, Wohnungen für Wohngemeinschaften, institutionalisierte Wohnformen	Mehrfamilienwohnlagen
Baukörper C	Quartierwohnungen, nicht so gross, hohe moderne Grosswohneinheiten, Anreizgebende Wohnungsmischung	Mehrfamilienwohnlagen
Baukörper D	Praktische, gut organisierte, mit minimalem Flächenbedarf ein Maximum an Nutzen bietende Wohnungen für 90er-Milieu (jevt. Eigenlieger im Bauweise)	Mehrfamilienwohnlagen

Die Gebäude können auch innerhalb eines Volumens unterschiedliche Trägerstrukturen aufweisen.

**Charakteristika:**

Die ehemalige Dienststrasse wird mit seinem parkähnlichen Aussenraum aufgewertet. Die Via dient neu als Quartierzentrum. Eine Kinetogestaltung und ein Kindergarten können ebenfalls in die Via integriert werden.

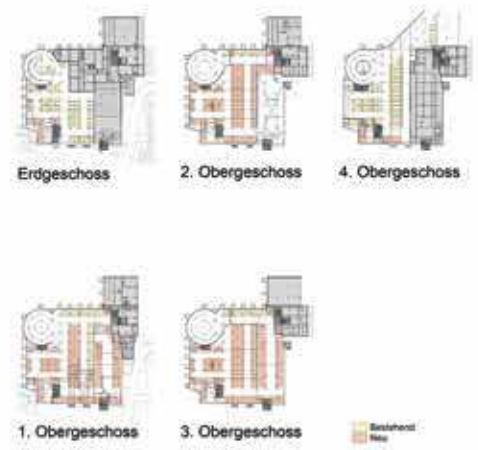
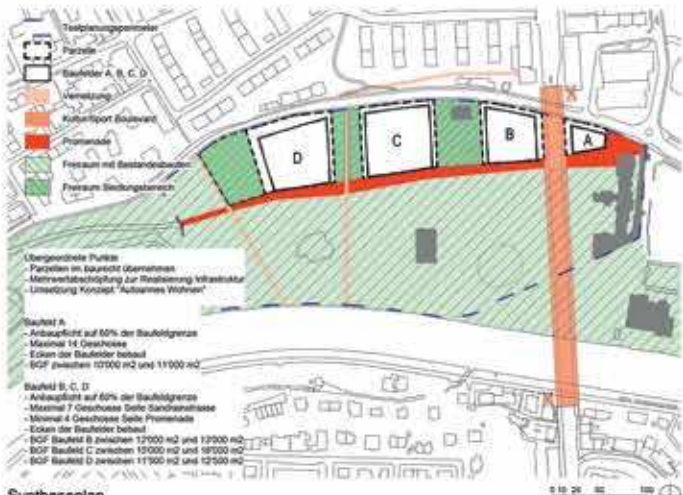
**Wohnstruktur:**

Es wäre ein solches Zielsetzungen, wenn das Werkstatteckelnde den Betrieb des Gaswerks zur Verfügung gestellt werden könnte. Andere Nutzungen müssen nach einem Ausschussprinzip gesichert werden. Obwohl ist ein hoher Öffentlichkeitsgrad und keine starke Privatisierung.



Ein linearer Raumstreifen als gedeckter Sport- und Kulturboulevard





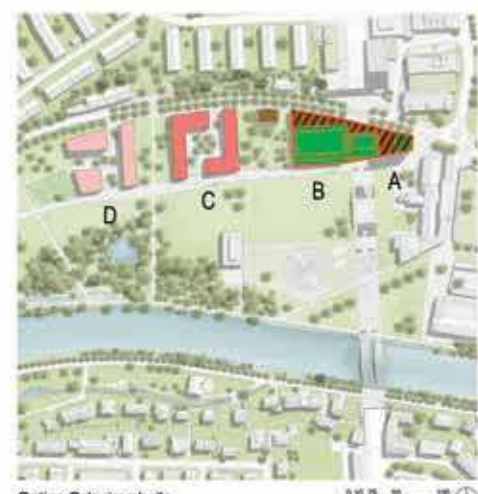
Eine Studie der Parkierungslage Brückenkopf West hat gezeigt, dass im Stockbau max. ca. 550 PP realisiert werden können.  
Bewertung wird im Stockbau jedoch weiterhin eine Kombination von Multifamilien und Parkflächen angeboten.

In einem möglichen Szenario wird die Fläche im Bereich der Bebauung im Erdgeschoss auch in Zukunft einmietet. Dies hilft auch auf die Realisierbarkeit in 4 Obergeschossen zu. Die Kombination dieser Fläche mit der neu anfallenden Fläche ist möglich und interessant.  
Aber: In einem möglichen Szenario können noch ca. 400 PP realisiert werden.

Die Fläche könnte für folgende Funktionen nutzbar sein:

- Bestehende Nutzung (Brückenkopf West)
- Hauptmischende Sozialer (Bewegung, Retail)
- Verbindung Brückenkopf West
- Bauwerk A Gaswerkareal (ca. 100 - 12000)
- Kultur/Bauwerk Gaswerkareal (im Gesamtkontext im Bereich des ehemaligen Gaswerks der Aare als Zentrum einer attraktiven Aussenumschließung (ca. 80 m) vorgelagert)
- Neue zentrale Meeting-Event

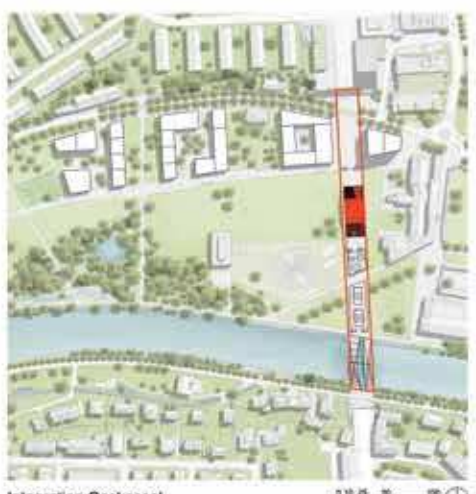
Brückenkopf Parkplatzpotential



Option Schwimmhalle  
Die Option Schwimmhalle kann grundsätzlich in das vorgeschriebene städtebauliche Konzept integriert werden.  
Die Schwimmhalle ergibt über die Bebauung im Bauwerk B und ist über die Marktplatzseite integriert. Dies ist die Höhe der Schwimmhalle liegt direkt an der Promenade, so wie aus Ein- und Ausblick möglich sind. Gegen die Sandrainstrasse wird eine Raumtiefe vorgeschlagen. In weiterer Gewerbe- und Retailflächen Platz finden.  
Die Schwimmhalle hat mit dieser Positionierung Konsequenzen auf die städtische Qualität des Brückenkopfes mit dem inneren Raumstrahl. Der vertikale und multifunktionale nutzbare "Marktplatz" zwischen den Bauwerken A und B - auch im Aussenraum des Jugend- und Kulturzentrums Gaswerk genutzt, stellt

Bauwerk B ohne Schwimmhalle  
BGF 12'000-13'000 m<sup>2</sup> Wohnen, Büro

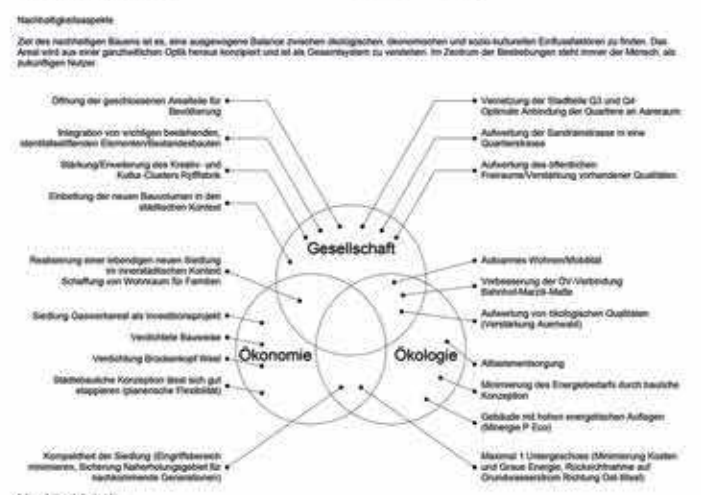
Bauwerk B mit Schwimmhalle  
BGF 1'500-2'000 m<sup>2</sup> BGF Gewerbe, Retail



Integration Gaskessel  
Das neue Jugend- und Kulturzentrum Gaswerk wird in den inneren Raumstrahl unterhalb der Marktplatzseite integriert. Durch Auffüllen des Raumstrahls entstehen spannende Innen- und Aussenräume. Die Innenräume können von den Jugendlichen bei Bedarf genutzt werden. Das Dach wird als Tribüne für Konzerte und Events aller Art ausgebaut. Durch den zweiten Standort nahe am Brückenkopf sind die Wege zum Jugend- und Kulturzentrum sehr kurz. Die Wohnbereiche in den Stockwerken S-O werden durch die Eingliederung leicht tangiert. Der multifunktionale nutzbare Marktplatz zwischen den Bauwerken A und B kann als Aussenraum des Jugend- und Kulturzentrums Gaswerk genutzt werden. Der Standort ermöglicht auch Synergieeffekte zur Fußgänger- und zur Dienstleistungszone. Der Lärmproblematik ist höchste Priorität beizumessen. Direkt an der Brückenkopfschwelle angeordnete Abscheerflächen oder Frei in dem Brückenkopfschwelle Abscheerfläche können den Lärm direkt an der Quelle dämpfen.



Städtebauliche Verdichtung Brückenkopf West  
Der Brückenkopf West soll städtebaulich verdichtet werden. Die beiden bestehenden Hochbauten werden mit max. 4 Geschossen aufgezogen. In den oberen Geschossen können neben Dienstleistungsfunktionen auch Wohnungen realisiert werden.  
Die beiden Gebäude treten in einen Dialog mit dem inneren Haus des Quartiers.  
Im Bereich der heutigen Aussenumschließung Bereich der heutigen Lärmschuttwand wird zusätzlich ein zweigeschossiger Gebäudekörper vorgeschlagen. Das Erdgeschoss soll mit Geschäftszwecken genutzt werden.  
Eine Kombination mit der direkt darunter liegenden Bestandsfläche ist möglich. Darüber gibt es ein Geschoss Dienstleistung. Die ausgebauten öffentlichen Lärmschuttwand erhält einen vertikalen Vorgarten mit Ausblick in Richtung Altstadt und Kirchenfeld.  
Verdichtungspotenzial: 7'000m<sup>2</sup> - 8'000m<sup>2</sup>



Nachhaltigkeit



## 8.1.2 Team Harry Gugger Studio



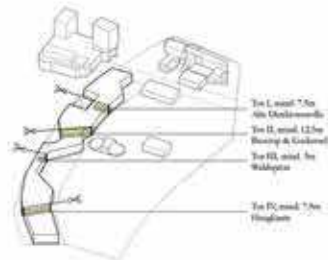








**Einbauten und Anbauten:**  
 - Gebäudekörper nach 12m bzw. nach 15m  
 - Balkone (auf Balkonen stehen)  
 - Pergolen (eingelagert in Balkone)



**Geländehochpunkte & Tiefen:**  
 - Die Tief liegen immer an den Geländehochpunkten  
 und sind mind. 7m, 9m und 12,5m hoch



**Parasensivität:**  
 - Parasensivität I: Verdichtung  
 - Parasensivität II: Alle Dienstverträge  
 - Parasensivität III: Bäume  
 - Parasensivität IV: Grünland  
 - Parasensivität V: Sonnenschutz  
 - Parasensivität VI: Barrierefreie Eingänge



**Bedruckter VAO, zentrale Verkehrsbindung und Fußgängerverbindungen:**  
 - Im Marktkern stehen  
 - 7. der Marktkern stehen

**TYPOLOGIKATALOG**

**15.M**

**Maßstab:** 1:750  
**Referenz:** Hofburg, Elisabeth, Elisabeth  
**Projekt:** 2011  
**Architekten:** von Balkonen, Knecht

**16.M**

**Maßstab:** 1:750  
**Referenz:** Hofburg, Elisabeth, Elisabeth  
**Projekt:** 2012  
**Architekten:** Guggenberger

**17.M**

**Maßstab:** 1:750  
**Referenz:** Hofburg, Elisabeth, Elisabeth  
**Projekt:** 2013  
**Architekten:** Guggenberger

**18.M**

**Maßstab:** 1:750  
**Referenz:** Hofburg, Elisabeth, Elisabeth  
**Projekt:** 2013  
**Architekten:** Guggenberger

**20.M**

**Maßstab:** 1:750  
**Referenz:** Hofburg, Elisabeth, Elisabeth  
**Projekt:** 2013  
**Architekten:** Guggenberger

**21.M**

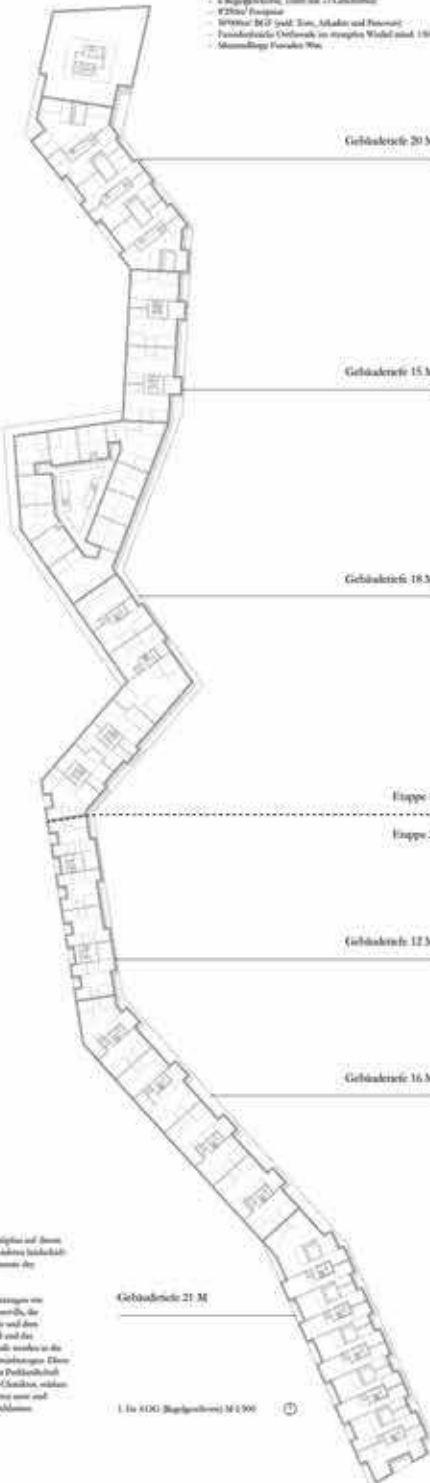
**Maßstab:** 1:750  
**Referenz:** Hofburg, Elisabeth, Elisabeth  
**Projekt:** 2013  
**Architekten:** Guggenberger

**23.M**      **40.M**

**Maßstab:** 1:750  
**Referenz:** Hofburg, Elisabeth, Elisabeth  
**Projekt:** 2013  
**Architekten:** Guggenberger

**45.M**

**Maßstab:** 1:750  
**Referenz:** Hofburg, Elisabeth, Elisabeth  
**Projekt:** 1994  
**Architekten:** Guggenberger



**NUTZUNGSVERTEILUNG & ZIELGRUPPEN**



Nutzungsverteilung		Zielgruppen	
Arbeitsplätze	40%	Wohnen	64%
Verkehr	12%	Arbeitsplätze	8%
Baumaterialien	48%	Verkehr	8%
		Baumaterialien	2%

**Geländehochpunkte**  
 - an welchen die geländehochpunkte  
 - in 10m Höhenlagen  
 - in 10m Höhenlagen  
 - in 10m Höhenlagen  
 - in 10m Höhenlagen

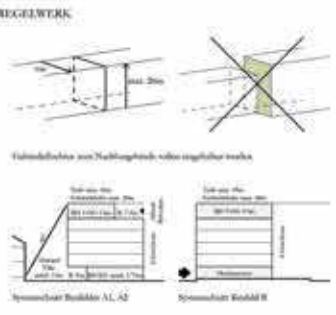
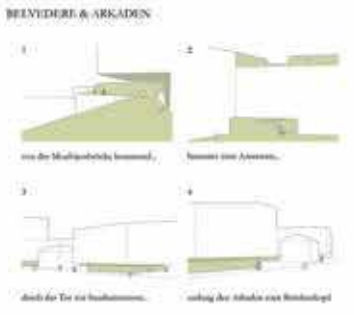
**ETAPPIERUNG**



**ZUKÜNFTIGE VERDICHTUNG**



**Regelwerk:**  
 - Die Belvedere sind ein wichtiger Bestandteil der Fassade und sollen die Außenwelt einblenden und die Regenwasser abfangen.



**FAKTEN:**

Projektname	Maßstab	Referenz	Projekt	Architekten
Projektname: ...	Maßstab: 1:750	Referenz: Hofburg, Elisabeth, Elisabeth	Projekt: 2013	Architekten: Guggenberger
Projektname: ...	Maßstab: 1:750	Referenz: Hofburg, Elisabeth, Elisabeth	Projekt: 2013	Architekten: Guggenberger

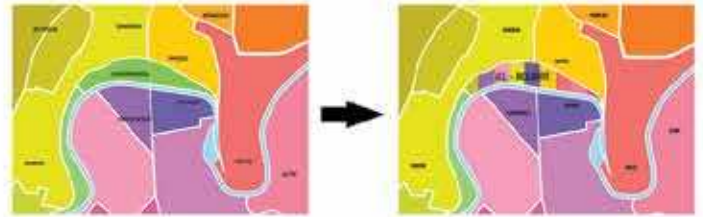
### 8.1.3 Team MVRDV



DAS GASWERKAREAL ALS TEIL DES KONTINUIERLICHEN AARE-LANDSCHAFTSRAUMES



DAS VORMALS EINSEITIGE GEBIET WIRD DURCHMISCHT UND ILIERT SICH IN SEINE UMGEBUNG EIN



DAS AREAL ALS LOCALE SCHNITTSTELLE



DAS AREAL ALS REGIONALE SCHNITTSTELLE



DAS AREAL ALS VERKEHRS-KNOTENPUNKT



DAS AREAL ALS ÖKOLOGISCHE SCHNITTSTELLE



DAS AREAL ALS VIELFÄLTIGER FREIRAUM



DAS MOSAIK EUROPAS



DAS MOSAIK DER SCHWEIZ



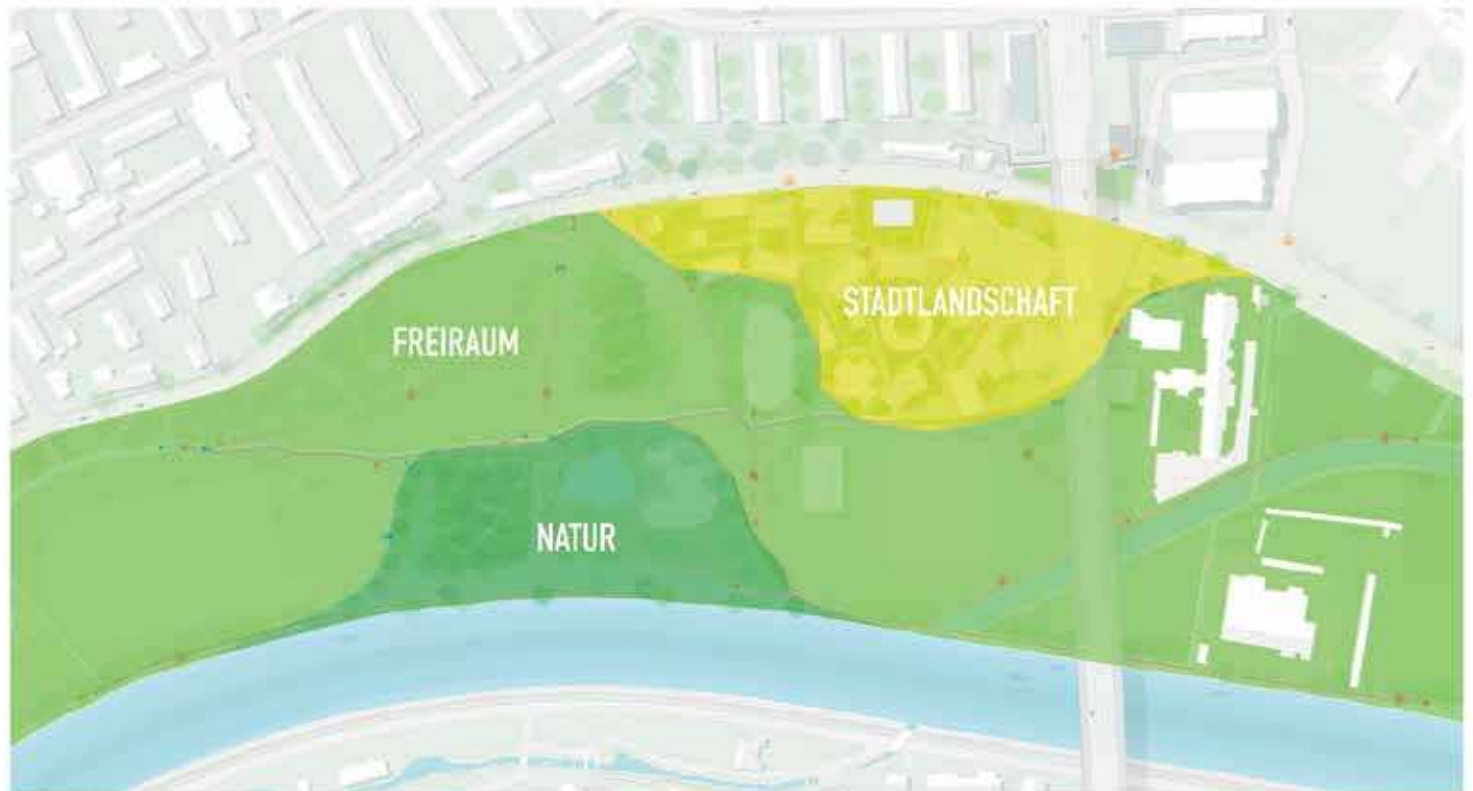
DAS MOSAIK BERNS



DAS MOSAIK VON BERN-MITTELAND



DAS MOSAIK DER STADT BERN



NATUR, FREIRAUM UND STADTLANDSCHAFT



VARIANTE 00

VARIANTE 01

VARIANTE 02

VARIANTE 03

VARIANTE 04

VARIANTE 05

FREIRAUM-PROGRAMM ZWISCHEN NATUR UND STADTLANDSCHAFT



PARK OPTION: PARKHAUS & SCHWIMMEN IM BRÜCKENKOPF



GESTAPELTES WOHNEN UMGÜLT VON UNTERSCHIEDLICHEN BAUFELDERN



ERSCHLISSUNG MITTEL-TERRASSEN, AUFZÜGEN UND ROLLTREPPEN



DAS GEBIET IN BAUFELDER UNTERTEILT



BAUFELDER UNTERSCHIEDLICHER PRIVATHEIT



DURCHWEGUNG



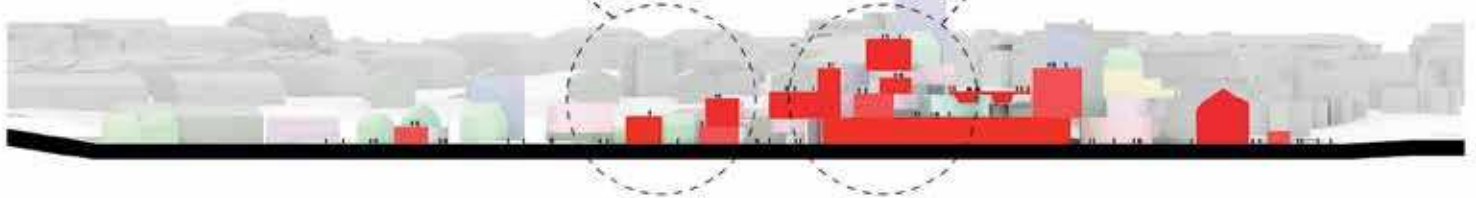
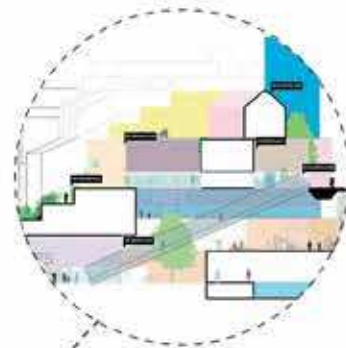
PARKEN UND ÖFFENTLICHE NUTZUNG ALS GRÜNDBAUSTEINE



DIE SCHWEMMEBENE

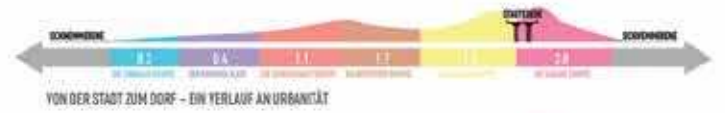
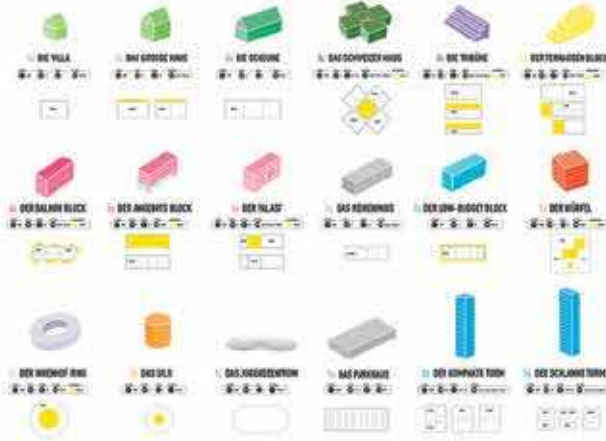


DIE STADTEBENE





## DIE VERSCHIEDENEN TYPLOGIEN



**BAUFELDER VON UNTERSCHIEDLICHEM CHARAKTER**  
 DURCH TEILE IN HYBRIDISCHEN BAUFELDER ENTSTEHEN GEBIETE VON UNTERSCHIEDLICHEM CHARAKTER DIE JEWEILS IN EINER DURCHSCHNITTEN WISSEN AUF DEN GEGENWÄRTIGEN BEFRAGEN KAUFPLÄTZE VON UNTERSCHIEDLICHEM DURCHSCHNITT UND UNTERSCHIEDLICHEM UMBAUART BEI EINEM FÖRDERN STRUKTUR (ZWISCHEN STADT- UND DORF) SCHAFFEN



**DIE URBANE GRUPPE** AZ 3.8



**DIE GEMISCHTE GRUPPE** AZ 1.9



**DIE SANDRAIN GRUPPE** AZ 1.7



**DER GEMEINSCHAFTS CLUSTER** AZ 1.1



**DER GASWERK PLATZ** AZ 0.4



**DIE URBANE GRUPPE** AZ 3.8





DER AARELANDSCHAFTSRaum



## 8.2 Rahmenpläne / Konzeptentwürfe

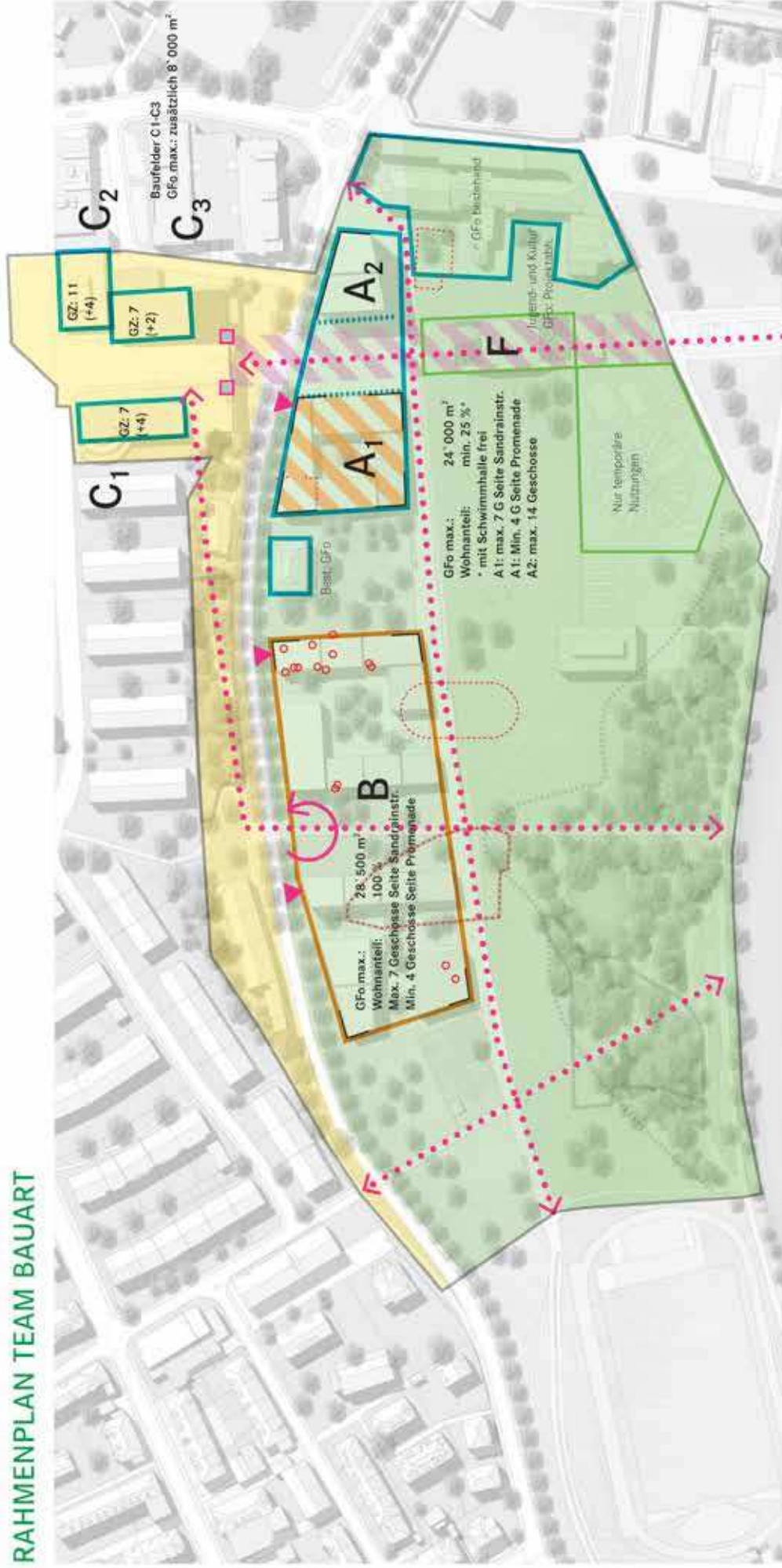
---

Die «Rahmenpläne» sind Konzeptabstrahierungen der Teambeiträge, welche die jeweilig wesentlichen, konstituierenden Elemente aufzeigen. Damit geben die Spielregeln wieder, welche für die Umsetzung der Teambeiträge in ein Planungsinstrument zu berücksichtigen sind. Die Rahmenpläne wurden in einem ersten Schritt von der Ausloberin entworfen und am Auswertungstag 1 mit Hilfe der Teams und des Beurteilungsgremiums geschärft.

Unter dem Legendenpunkt «weitere konstituierende Planungsregeln» sind die für die Beiträge wesentlichen, konstituierenden Elemente aufgeführt.



**RAHMENPLAN TEAM BAUART**



**Legende**

- Öffentlicher Freiraum mit Bestandesbauten
- Private und gemeinschaftliche Aussenräume
- Baufeld für Wohnen
- Baufeld für Dienstleistungen/Arbeiten
- Bereich Mischnutzung: Wohnen zulässig
- Bereich für Kultur, Sport und Boulevard
- Baufeld für öffentliche Nutzungen
- Baulinie mit Anbaupflicht

**Weitere Planungsregeln**

1. Gemeinsames Erscheinungsbild der Überbauungen der Baufelder
2. Klare Abgrenzung zum öffentlichen Raum
3. Promenade in Nord-Süd-Richtung
4. Halbüffentliche Innenhöfe
5. Autoarmes Wohnen: 0,5 PP/Wbhg.

- Öffentliche Langsamverkehrserschliessung
- Vertikalerschliessung, NEU / bestehend
- Zufahrt Baufeld
- Wendeschleife Bus
- Hinweise
- Ersatzler Baumbestand
- Best. / Neue Waldbrenne nach Art. 10 WbG
- Bestehende Bauzone nach BO 2006

**RAHMENPLAN TEAM HARRY GUGGER STUDIO**







**Legende**

- Öffentlicher Freiraum mit Bestandsbauten
- Private und gemeinschaftliche Ausserräume
- Baufeld für Wohnen
- Baufeld für Wohnen und Arbeiten
- Bereich für öffentliche Nutzungen
- Bereich Mischung; Wohnen zulässig
- Baufeld für öffentliche Nutzungen
- Baulinie mit Anteaupflicht

- Öffentliche Langsamverkehrserschliessung
- Vertikalerschliessung NEU / bestehend
- Zufahrt Baufeld
- Wendeschleife Bus
- Hinweise
- Ersetzter Baumbestand
- Best. / Neue Walgrenze nach Art. 10 WaG
- Bestehende Bauzone nach BO 2006

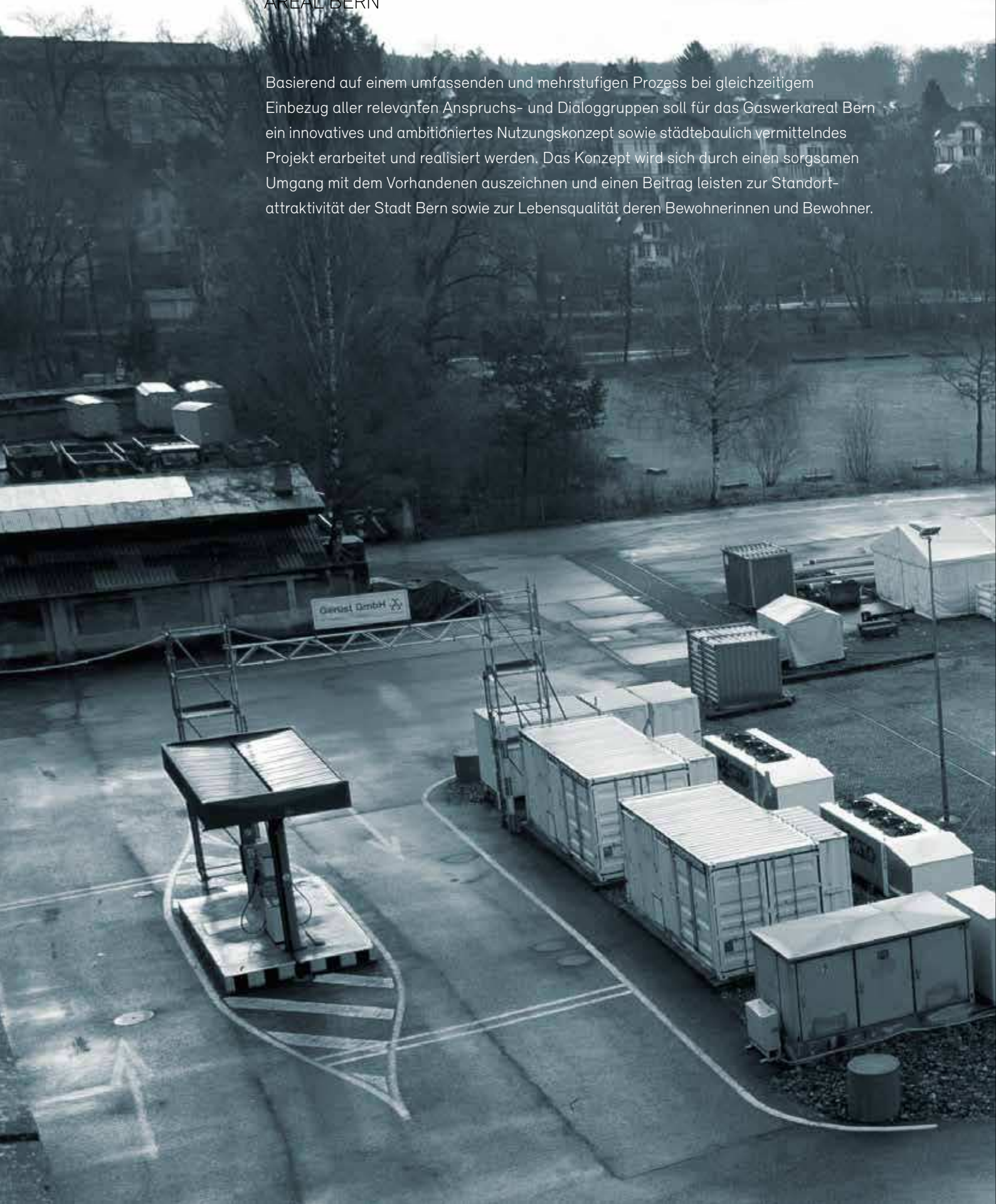
**Weitere Planungsregeln**

- 1 Der „Baukasten“ der Gebäudetypologien ist weitgehend
- 2 Pro Baufeld sind min. drei verschiedene Typologien zu verwenden
- 3 Level, die Gesamthöhe einer Gebäudetypologie (siehe Baufeld)
- 4 Der Grad der Öffentlichkeit im Freiraum gilt auf allen Levels (siehe Plan)
- 5 Mindestens 3 neue Verbindungen Stadt-/Schwemmebene

# GASWERK

AREAL BERN

Basierend auf einem umfassenden und mehrstufigen Prozess bei gleichzeitigem Einbezug aller relevanten Anspruchs- und Dialoggruppen soll für das Gaswerkareal Bern ein innovatives und ambitioniertes Nutzungskonzept sowie städtebaulich vermittelndes Projekt erarbeitet und realisiert werden. Das Konzept wird sich durch einen sorgsamem Umgang mit dem Vorhandenen auszeichnen und einen Beitrag leisten zur Standortattraktivität der Stadt Bern sowie zur Lebensqualität deren Bewohnerinnen und Bewohner.







Planung Gaswerkareal, Bern

# Rahmenplan

als Ergebnis der Vertiefungsphase Planung

Bern, 30. März 2015

Der vorliegende Rahmenplan ist das Schlussergebnis (Abschlussdokument) der Vertiefungsphase Planung vom März 2015. Die beiden unten aufgeführten Beschlüsse des Gemeinderats vom Juni und Juli 2015 sind verbindlich und werden in das Planungsinstrument aufgenommen.

- Mit GRB Nr. 2015-943 vom 17. Juni 2015:

*„ Er beauftragt die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, im Rahmen der Verhandlungen zum Infrastrukturvertrag mit der Grundeigentümerin sicherzustellen, dass die Vorgabe „1 Veloabstellplatz pro Zimmer“ umgesetzt wird.“*

- und mit GRB Nr. 2015-1058 vom 01. Juli 2015:

*„ Er beauftragt die Präsidialdirektion, an geeigneter Stelle folgende Nutzungsmasse in die Unterlagen für die Planung Gaswerkareal einfließen zu lassen:*

- Sandrainstrasse: Minimale oberirdische Geschossfläche= 45'000 m<sup>2</sup>
- Monbijoustrasse/ Ryfffabrik: Minimale oberirdische Geschossfläche = 3'500 m<sup>2</sup>
- Brückenkopf West: Minimale oberirdische Geschossfläche = 9500 m<sup>2</sup>

*Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente ist festzulegen, dass im nördlichen Entwicklungsbereich (Bereich Gaskessel-Monbijoubrücke bis max. Höhe Dampfbantrasse) private Nutzungen (Aussenraumnutzungen und Infrastrukturen zu den privaten Baufeldern wie z.B. Spielplätze, Grünflächen) ausserhalb der im Rahmenplan vorgesehenen Baubereiche angeordnet werden können. „*

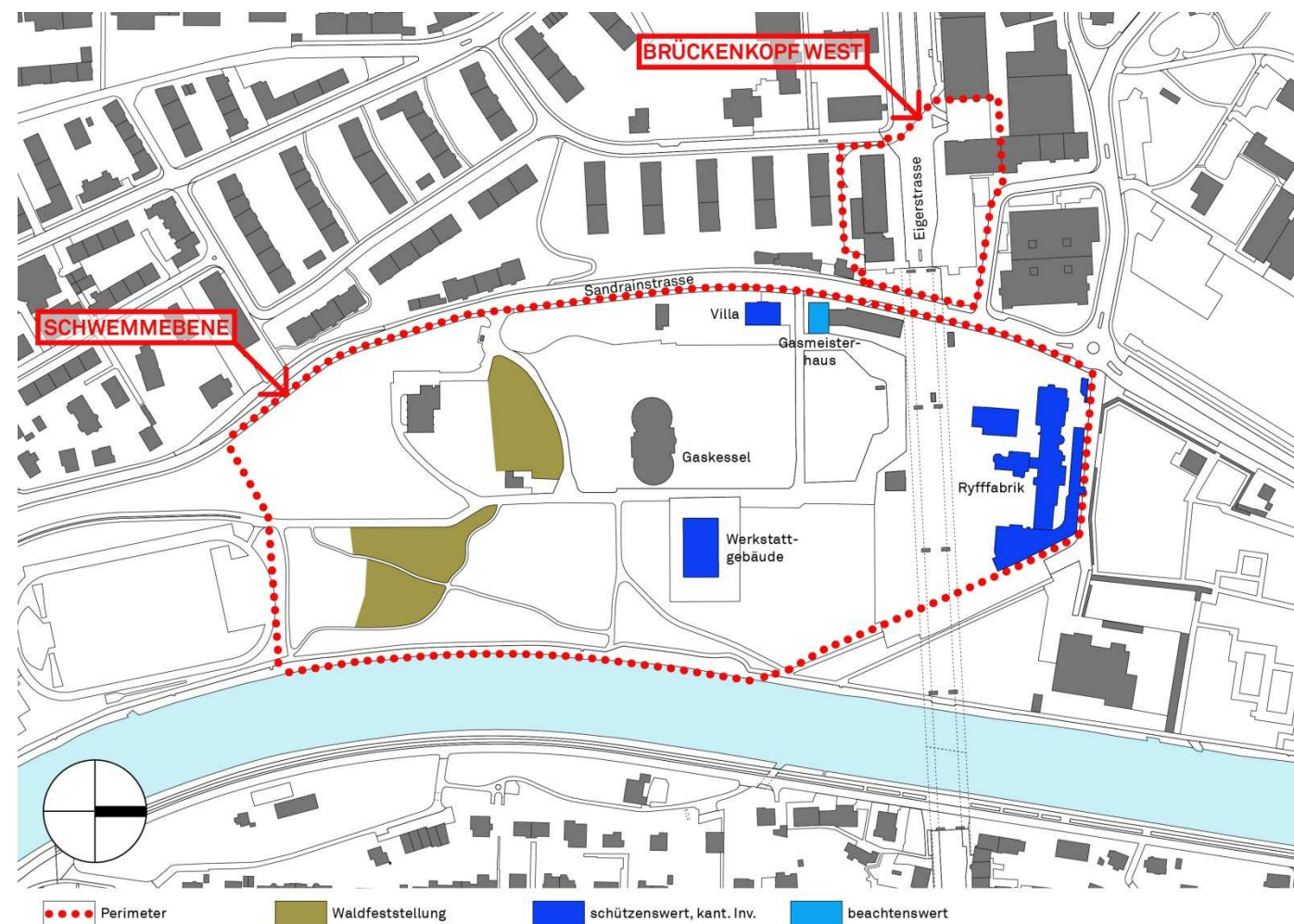


Abb.1: Planungsperimeter

### Ausgangslage

Als Bestandteil des Aareraums – einer das gesamte Stadtgebiet durchlaufenden Parklandschaft von übergeordneter Bedeutung – zeichnet sich das Gaswerkareal Bern durch eine hohe Attraktivität für die Berner Bevölkerung aus. Auch vier Jahrzehnte nach Einstellung der industriellen Tätigkeiten stellen sich Fragen nach der zukünftigen Entwicklung und Nutzung des heute weitgehend abgezaunten Arealteils. Für das Gaswerkareal Bern besteht weiter eine Sanierungspflicht der Altlasten. Die Grundeigentümerin Energie Wasser Bern (ewb) hat sich entschieden, die notwendigen Sanierungsarbeiten im Zuge einer Arealentwicklung anzugehen. In einem 1. Schritt wurde 2013 dazu ein Workshopverfahren durchgeführt. Die aus dem Workshop-Verfahren gewonnen Erkenntnisse wurden in einem „denkbaren“ Synthesepan festgehalten. Als 2. Schritt waren im Rahmen einer kooperativ angelegten Testplanung mit drei Teams 2014 eine übergeordnete Vorstellung der Bedeutung und der Identität des Areals zu entwickeln. Aus diesem Leitbild abgeleitet sollte ein Nutzungskonzept und Nutzerprofil mit angemessener sozialer und ökonomischer Einbettung in das Quartier und die Stadt vorgeschlagen werden. Mit Vorliegen des Schlussberichts im Oktober 2014 wurde das Testplanungsverfahren abgeschlossen. Das Resultat der Testplanung sollte als Grundlage für eine Änderung der baulichen Grundordnung sowie für Wettbewerbe und konkrete Projekte dienen. Es zeigte sich aber, dass dafür

verschiedene Themen in einer Vertiefungsphase Planung weiter erhardt und zu geklärt werden mussten, um auf Basis einer belastbaren Grundlage das planungsrechtliche Verfahren unter Federführung der Präsidialdirektion/Stadtplanungsamt auslösen zu können.

### Zielsetzungen Vertiefungsphase

Im Rahmen Vertiefungsphase Planung waren spezifische Fragestellungen aus folgenden Themenbereichen zu bearbeiten:

- > Identität und Nutzungsleitbild
- > Landschaft und Aussenraum
- > Bezug zum Quartier, bauliche Entwicklung und Baumassenverteilung, Dichte
- > Brückenkopf West
- > Verkehrsplanung und Mobilität
- > Planungsverfahren und Qualitätssicherung

Die Themen waren so weit zu vertiefen und stadtintern zu konsolidieren, dass dem Gemeinderat anschliessend sowohl der Planungsinhalt, das Planungsinstrument sowie die Art und Weise der Qualitätssicherung beim Auslösen des Planungsverfahrens zum Entscheid vorgelegt werden können.

### Ablauf Vertiefungsphase

Als Arbeitsmethode für die Vertiefungsphase wurden diskursive Werkstattgespräche sowie thematische Arbeitssitzungen gewählt. Zwei der drei Planungsteams und der Verkehrsplaner aus der Testplanung waren im Rahmen dieser Veranstaltungen eingeladen, ihre Ideenstudien zu vertiefen sowie zu formulierten Fragestellungen Lösungsmöglichkeiten in Varianten auszuarbeiten. Die Phase fand unter aktiver Beteiligung / Begleitung durch das „Projektteam Gaswerk“ (ewb, Losinger Marazzi, Brückenkopf AG, ISB), das „Projektteam Stadt Bern“ (SPA, PRD, VP, SGB, TAB, SUE, BSS) sowie dem externen Beurteilungsgremium aus der Testplanung (Dr. Christian Salewski - Städtebau, Philippe Cabane - Soziologie/Nutzung, Rita Illien - Freiraum) statt. Weiter wurde nach jedem Werkstattgespräch mit der GL SPA sowie dem Lenkungsausschuss (dem neben den privaten Grundeigentümern von Seiten der Stadt der Leiter Immobilien Stadt Bern, der Stadtplaner, der Stadtbaumeister und der Verkehrsplaner angehörten) Zwischennavigationen bezüglich Planungsstand und –Inhalten sowie weiterem Vorgehen / Vertiefungsbedarf statt.

### Stossrichtungen

Nachfolgende Stossrichtungen auf Basis der bisherigen städtischen Entwicklungsvorstellungen waren für die Entwicklung des Rahmenplanes wegleitend und dienen dem besseren Verständnis der getroffenen Festlegungen:

- > Der konzeptuelle Ausgangspunkt aller Überlegungen ist, dass die besondere Lage an der Aare, die räumliche Qualität der Schwemmebene mit ihrer einmaligen Vegetation, welche als prägendes Element unbestritten ist, gesichert werden soll.
- > Zwischen Gasbahntrasse und Aare soll die Natur, die öffentliche Freizeit-, Sport-, Freiraum- sowie Kulturnutzungen Vorrang haben und eine hohe Durchlässigkeit zur und entlang der Aare sowie in Längsrichtung des Areals gesichert sein.
- > Zwischen Gasbahntrasse und Sandrainstrasse stehen im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen, wie zum Beispiel gewerbliche, kulturelle oder schulische Nutzungen im Vordergrund. Eine Konzentration von Wohnnutzungen entlang der Sandrainstrasse ist anzustreben, um u.a. auf eine Privatisierung des Raumes verzichten zu können.
- > Die negativen Auswirkungen auf Raum und Umwelt (insb. Verkehr) sind soweit möglich zu reduzieren.

### Stellenwert des Rahmenplans

Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsinstrument, welches die bisherigen Planungsergebnisse und -Erkenntnisse im Sinn von möglichen Grundsätzen zusammenfasst. Er stützt sich dabei auf die vorausgehenden Ergebnisse des Workshopverfahren, der Testplanung sowie weiteren Abklärungen und der Partizipation nach Abschluss der Testplanung und konkretisiert diese zu einem kohärenten Entwicklungsrahmen mit den inhaltlichen Ebenen Städtebau, Nutzungsprofil und Identität, Frei- und Grünraum sowie Erschliessung und Mobilität. Ergänzt durch erste Aussagen zu weiteren Prozessen und Strategien. Der Rahmenplan gibt grob die Richtung vor. Er dient im weiteren Vorgehen als Steuerungs- und Koordinationsinstrument, als Grundlage für die folgenden verbindlichen Planungsinstrumente sowie für die weiteren Verhandlungen mit den beteiligten Grundeigentümern bzw. die Festlegung einer geeigneten Entwicklungs- und Immobilienstrategie seitens der Stadt Bern. Der Rahmenplan ist somit eine erste Absichtserklärung jedoch noch kein fixierter Zustand. Weitere Planungsschritte und Verhandlungen müssen folgen.

### Grundlagen

Für den Rahmenplan liegen folgende Unterlagen vor:

- > Schlussbericht Testplanung vom 31. Oktober 2014
- > Stellungnahme der Quartierkommission 3 vom 8. Dezember 2014
- > Schlussabgabe Vertiefungsphase „Harry Gugger Studio“ vom 13. März 2015
- > Schlussabgabe Vertiefungsphase „Bauart“ vom 13. März 2015
- > Schlussabgabe Erschliessung und Verkehr von B+S AG vom 27. März 2015
- > Beschattungsdiagramme vom 2. und 11. März 2015



Grundsätze - Baubereich, Dichte, Höhe und Gestaltung

30. März 2015

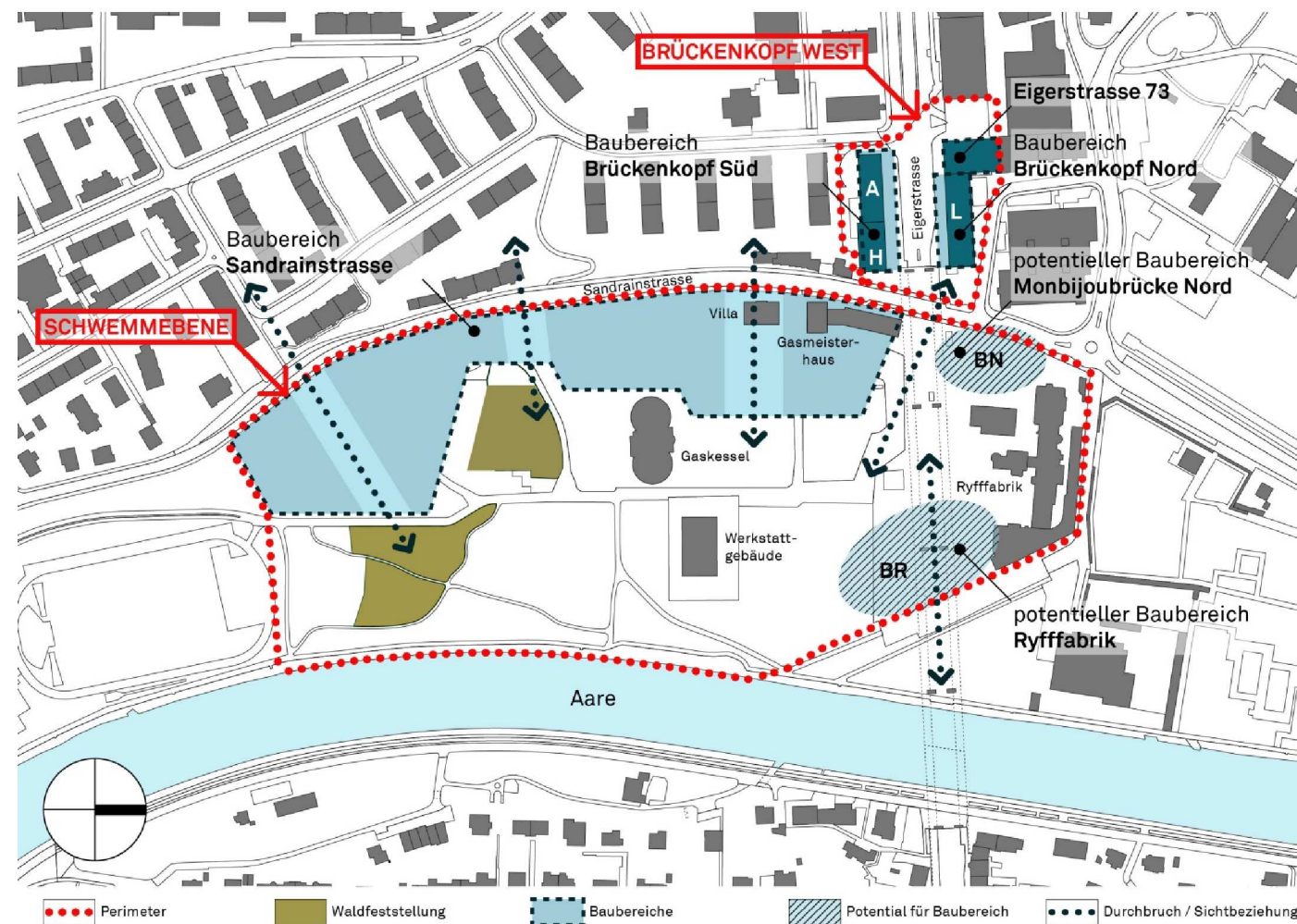


Abb.2: Prinzipschema Städtebau

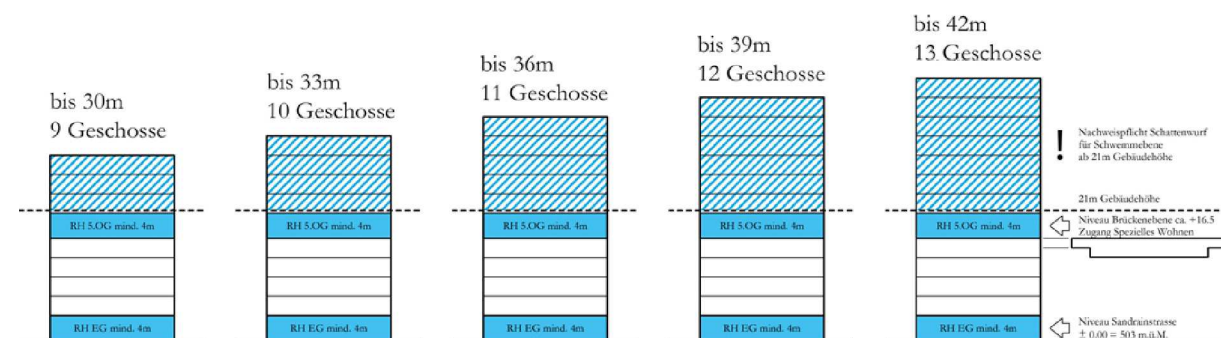
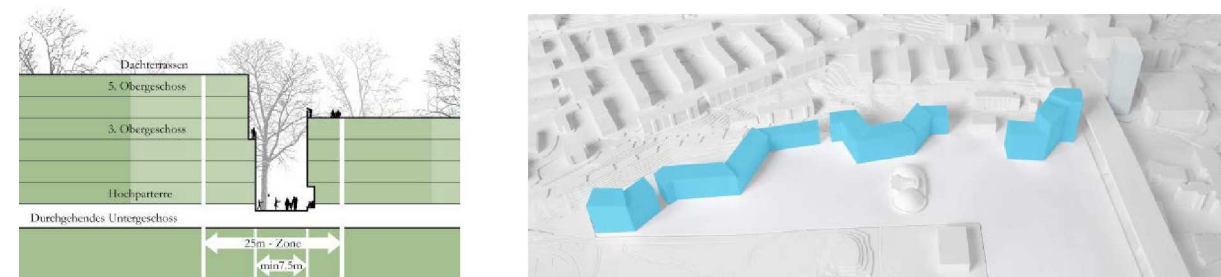


Abb.3-5: Illustration zu den Durchbrücken, einer denkbaren Bebauungsvariante und möglichen Gebäudetypen (Quelle: Schlussabgabe Team Harry Gugger Studio)

> Baubereich Sandrainstrasse

Von der südlichen Grenze bis zur Monbijoubrücke wird ein schmaler Baubereich festgelegt, welcher eine Maximierung der Freifläche durch eine Konzentration der Bebauung entlang der Sandrainstrasse mit einem Schwerpunkt am Brückenkopf sicherstellt. Südlich der Villa ist eine Parkrandbebauung mit differenzierter Höhen- und Grundrissentwicklung anzustreben. Bei den Baukörpern nördlich der Villa sind verschiedene Varianten denkbar, die nicht eine einfache Fortsetzung der Parkrandbebauung darstellen müssen. Im Baubereich ist eine differenzierte Höhenentwicklung unter Einbezug der baurechtlichen Möglichkeiten, der Topographie sowie der benachbarten Bauten zwingend. Übertragungen der Hangkante durch einzelne Hochpunkte sind zulässig. Diese Grundsätze ermöglichen für die nachfolgenden Planungsphasen angemessene Spielräume und sichern gleichzeitig die übergeordnete Zielsetzung einer ortstypischen und identitätsstiftenden Lösung.

> Baubereiche Brückenkopf West

Im südlichen Bereich des Brückenkopfs West wird ein Baubereich für den Neubau eines schlanken Hochhauses (H) mit Annexbau (A) an der Hangkante und nördlich der Eigerstrasse – zusätzlich zum bestehenden Hochpunkt – im Bereich der heutigen Aussichtsterrasse ein Baubereich für ein liegendes Gebäude (L) festgelegt. Weitere städtebauliche Lösungen sind aufgrund der geltenden Gesetze für Hochhäuser / höhere Häuser nicht möglich. Der städtebaulichen Verbindung zwischen dem neuen Hochhaus und der Bebauung in der Schwemmebene – im Sinne eines Gesamtensembles – und der Einpassung der Silhouette in den übergeordneten Gesamtkontext ist bei der Weiterbearbeitung besondere Beachtung zu schenken. Im Falle eines Neubaus sind die zu schaffenden öffentlichen Vertikalverbindungen in die Baukörper zu integrieren. Die wirtschaftliche und technische Machbarkeit der Verdichtung des Brückenkopfs ist bis zum Planentwurf zwingend zu erhärten.

> Baubereiche Monbijoubrücke / Ryfffabrik

Für den Bereich nördlich der Monbijoubrücke (rund um die Ryfffabrik) wird ein Konzept des „Klärens“ und „Weiterbaus“ (punktuelle Neu- und Anbauten) angestrebt. Konzeptschwerpunkte bilden dabei zwei Baubereiche – für einen Neubau zwischen Sandrainstrasse und Ryfffabrik (BN) sowie für einen Neubau zwischen Ryfffabrik und Aare (BR; nördlich oder südlich der Brücke denkbar) – und das Freiraumkonzept, welches vorsieht, den Brückenunterraum nicht ausschliesslich linear zu behandeln, sondern in Richtung des Hofgartens (Ryfffabrik), des öffentlichen Freiraums und des neuen Ankunftsplatzes auszuweiten bzw. zu öffnen. Aufgrund des denkmalpflegerischen Stellenwertes der Ryfffabrik sind die geplanten Eingriffe in diesem Raum im engen Einvernehmen mit der Denkmalpflege weiter zu konkretisieren. Die gewünschte Höhenentwicklung von 8 bis 10 Geschossen im Baubereich Nord ist noch vertieft anhand der baurechtlichen Vorgaben (Schattenwurf) zu prüfen, sollte sich eine Unvereinbarkeit zeigen, ist die Höhenentwicklung zu reduzieren (3-4 Geschosse). Der Baubereich Ryfffabrik stellt einen Potentialstandort für einen Neubau des Jugend- und Kulturzentrums dar.

> Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung innerhalb der Bebauung entlang der Sandrainstrasse ist sorgfältig zu differenzieren. Insbesondere sind Hochpunkte über der gewachsenen Hangkante bei der Monbijoubrücke und am südlichen Arealende wünschenswert und nötig. Die Dachkote des Gebäudes nördlich der Monbijoubrücke sollte deutlich über oder unter der Höhe der Brücke liegen. Die Gebäudehöhen nördlich und südlich der Monbijoubrücke sind mit dem Hochhaus am Brückenkopf abzustimmen. Die vorgesehene Höhenentwicklung ist insgesamt mit dem Q-Team Regionales Hochhauskonzept noch vertieft zu verifizieren.



> Durchbrüche und Sichtbeziehungen

Die visuelle und räumliche Erlebbarkeit der Aare-Schwemmebene von Hangkante zu Hangkante ist durch Durchbrüche in der Parkrandbebauung zu gewährleisten und die visuelle Beziehung zwischen Ankunftsplatz und öffentlichem Freiraum ist mit einem entsprechenden Sichtkorridor sicherzustellen. Um seine Erlebbarkeit nicht zu beeinträchtigen, ist der Unterraum der Monbijoubrücke (möglichst) von Hochbauten freizuhalten (partielles Verschleifen mit Baukörpern denkbar).

> Bestehende Gebäude

Um den langfristigen Erhalt sicherzustellen sind für die Bestandsgebäude verträgliche Nutzungen zu suchen. Während für die Villa sowohl öffentliche als auch privatere Nutzungen denkbar sind, steht für das Werkstattgebäude eindeutig eine öffentliche Nutzung im Vordergrund. Für die Zukunft des Bestandesgebäudes „Gaskessel“- sind zum heutigen Zeitpunkt verschiedene Varianten denkbar, welche von einer Umnutzung bis hin zum Abbruch und der Erstellung eines neuen Gebäudes reichen.

> Nutzungsmass und Höhen

	Geschossfläche oberirdisch	Anzahl Geschosse
Sandrainstrasse	min. 40'000 bis max. 50'000 m <sup>2</sup>	4 bis 13
Monbijoubrücke / Ryfffabrik	min. 1'500 bis max. 5'000 m <sup>2</sup>	BN: 8 bis 10 (Rückfallebene: 3 bis 4); BR: 1 bis 3
Brückenkopf West	min. 7'500 bis max. 11'400 m <sup>2</sup>	H: 13 bis 17; A: 4; L:1 bis 2

Planung Gaswerkareal – Rahmenplan

Grundsätze - Nutzungsprofil und Identität

30. März 2015

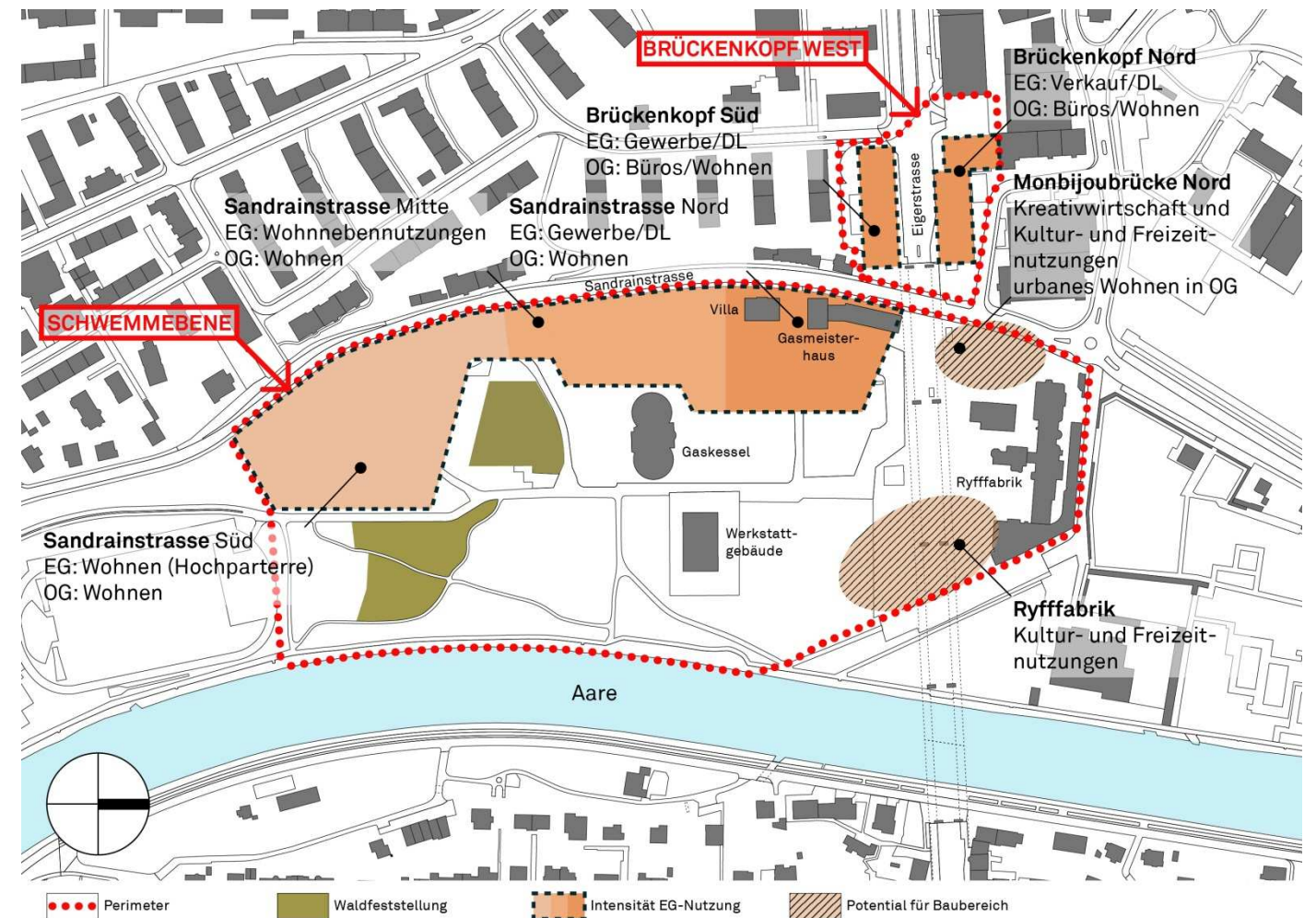


Abb. 6: Prinzipschema Nutzung

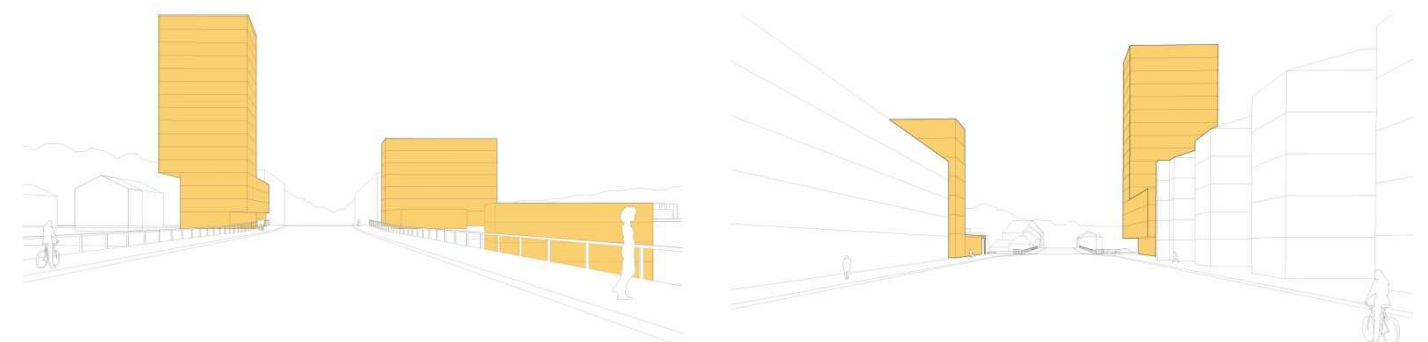


Abb.7: Illustration zur denkbaren Nutzungsverdichtung am Brückenkopf (Quelle: Schlussabgabe Team Bauart)

> Baubereich Sandrainstrasse

Entlang der Sandrainstrasse entsteht aufgrund der hohen Lagegunst eine Bebauung mit hohem bis sehr hohem Wohnanteil (> 80 %). In Abhängigkeit der Lage kann (teils) bis ins Erdgeschoss gewohnt werden. Wo dies nicht möglich ist – insbesondere im Bereich Monbijoubrücke / Ankunftsplatz – sind im Erdgeschoss Flächen für stille Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen oder Wohnergängnisnutzungen anzuordnen. Unterschiedliche Wohnangebote (bezgl. Flächenbedarf, Typologie, Eigentumssegmente etc.) sollen dazu dienen, eine ausgewogene soziale Durchmischung sicherzustellen. Ein besonderer Schwerpunkt soll auf Angebote für Familien mit Kindern gelegt werden.

#### > Baubereiche Brückenkopf West

In den Geschossen auf der Stadtebene (inkl. Annex) sind entlang der Eigerstrasse publikumsintensivere Verkaufs- und Dienstleistungsangebote und Arbeits- und Büronutzungen vorzusehen. Die darüber liegenden Geschosse können Büro- oder primär Wohnnutzungen vorbehalten bleiben (mittlerer Wohnanteil < 50 % von GF tot). Schwerpunkt beim Wohnen bilden aufgrund der spezifischen Lagevoraussetzungen voraussichtlich Angebote für Klein- und Paarhaushalte. Die Sockelgeschosse unterhalb der Stadtebene dienen vorwiegend der Parkierung (Eigenbedarf + Teilbedarf aus Baubereich Sandrainstrasse). Im Sockel auf der Schwemmebene am Ankunftsplatz sind Verkaufs- und Dienstleistungsangebote mit Quartierbezug anzustreben. Für das bestehende Bürogebäude an der Eigerstrasse 73 soll die Möglichkeit zur Umnutzung für Wohnzwecke geschaffen werden.

#### > Baubereiche Monbijoubrücke / Ryfffabrik

Korrespondierend mit der Absicht, den bestehenden Kreativcluster der Ryfffabrik und – nördlich an das Areal angrenzend – der Dampfzentrale zu stärken und auszubauen, sind im Baubereich Nord schwergewichtig Flächen für Dienstleister aus der Kreativwirtschaft und für Kultur- und Freizeitnutzungen vorgesehen. Ergänzende Angebote für die Quartiersversorgung (täglich Bedarf) sind erwünscht und möglich. In den oberen Geschossen ist urbanes Wohnen denkbar bzw. anzustreben.

#### > Erdgeschossnutzungen

Der Programmierung der Erdgeschossnutzungen kommt im Verlauf der weiteren Planung eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend sollen die Erdgeschosse in allen Bereichen überhohe Geschosse aufweisen, um die entsprechende Nutzungsflexibilität gewährleisten zu können. Um die angestrebte hohe Öffentlichkeit am Ankunftsplatz in der Schwemmebene und am Brückenkopf an der Eigerstrasse zu erreichen, sind publikumsorientierte (eher in der Schwemmebene) und publikumsintensive (eher auf der Stadtebene) Nutzungen an diesen Orten zu konzentrieren. Durch die konsequente Ausrichtung der öffentlichen Zugänge zu den Gebäuden auf diese Räume entsteht eine Wechselwirkung zwischen Gebäudenutzung und öffentlichem Raum. An weniger öffentlichen Lagen – bspw. südlich der Villa im Baubereich Sandrainstrasse – sollen Ateliers und Wohnnebennutzungen (Waschküchen, Veloräume, Gemeinschaftsräume, Kinderkrippen) eine Belebung der Erdgeschosse sicherstellen. An Lagen mit angemessener Privatheit kann auch im Erdgeschoss gewohnt werden.

#### > Preisgünstiger Wohnungsbau

In Übereinstimmung mit der Wohninitiative werden ein Drittel der Wohnnutzung im Baubereich Sandrainstrasse und - sofern 5'000 m<sup>2</sup> GF für Wohnnutzungen überschritten wird (vgl. künftiger Art. 16b Ziff. 2 – Befreiung durch Stadtrat möglich) - auch im Baubereich Brückenkopf West als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der Initiative festgelegt („Drittelsregelung“).

#### > Gaskessel:

Die Testplanung und die Vertiefungsphase haben gezeigt, dass ein Weiterbetrieb des Jugend- und Kulturzentrums am heutigen Standort mit Tages- und Nachtnutzung den Bau einer Wohnüberbauung im gewünschten Umfang weitgehend, wenn nicht gar vollständig, verunmöglicht bzw. – dies unabhängig von der Segmentierung der Wohnangebote – zu unauflösbaren Ziel- und Nutzungskonflikten führt.

Das Jugend- und Kulturzentrum wäre daher vor dem Hintergrund der gesetzten Ziele an einen neuen Standort innerhalb des Planungsperimeters zu verlegen. Dazu sowie zu einem möglichen Planungs- und Entwicklungsprozess für einen neuen, besser geeigneten Standort im Bereich Ryfffabrik/Monbijoubrücke haben erste Gespräche mit dem Verein „Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel Bern“ stattgefunden. Anlässlich einer Vorstands-Retraite hat der Verein – unter Vorbehalt, dass ein Ja zum Prozess, keinesfalls die frühzeitige Aufgabe des heutigen Standorts bedeutet – seine Bereitschaft signalisiert, sich unter gewissen Bedingungen auf einen partizipativen Prozess zur Prüfung / Entwicklung eines neuen Standortes auf dem Areal einzulassen



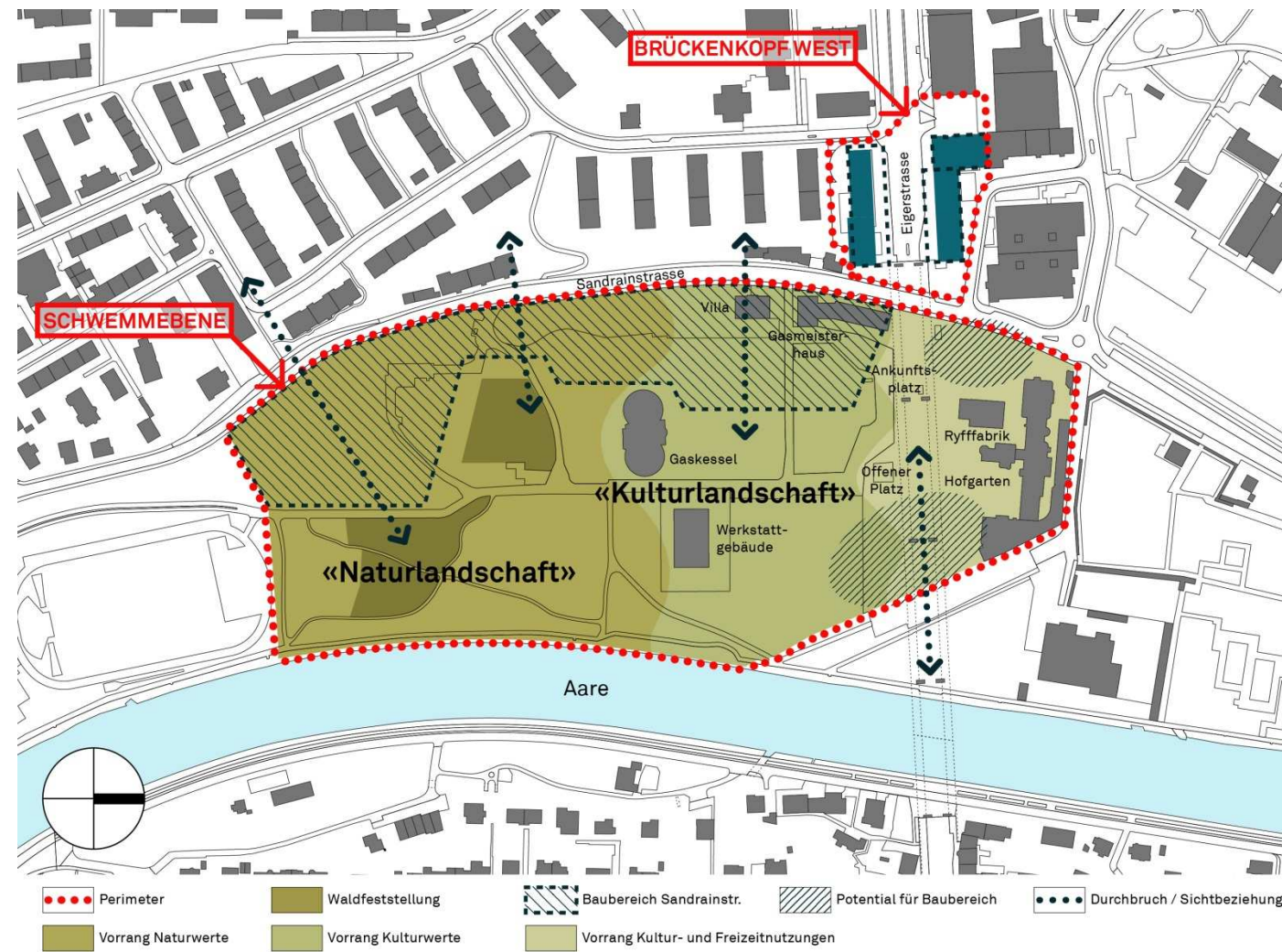


Abb.8: Prinzipschema Freiraum

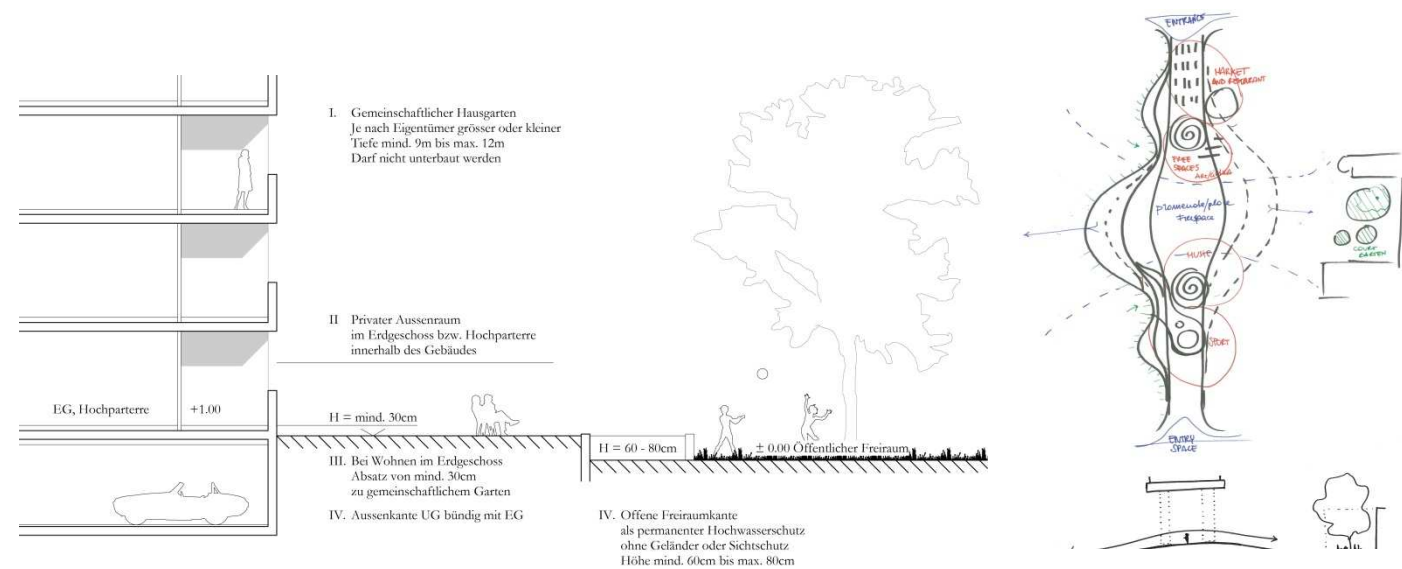


Abb.9-10: Illustrationen zur Freiraumkante (Quelle: Schlussabgabe Harry Gugger Studio) und zum Brückenunterraum (Quelle: Schlussabgabe Bauart)

> Allgemein

Durch die Konzentration der Bebauung im Bereich der Monbijoubücke (Schwemmebene und Brückenkopf) und in einem schmalen Baubereich entlang der Sandrainstrasse wird in der Schwemmebene ein grosszügiger, öffentlich zugänglicher Freiraum aufgespannt. Die Grundprinzipien einer visuellen und räumlichen Erlebbarkeit der Aare-Schwemmebene und einer durchgehenden Öffentlichkeit sind wegleitend für die Ausgestaltung und Charakteristik des gesamten Freiraums und der Bebauung, sowohl ausser- als auch innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsbereiche.

> Differenzierte Identitäten

Die bereits im Planungsperimeter vorhandenen Qualitäten bilden eine wertvolle Grundlage für eine lageabhängige Differenzierung der prägenden Identitäten und Nutzungsschwerpunkte innerhalb des öffentlichen Freiraums.

Der Abschnitt von der südlichen Arealgrenze bis auf die Höhe des bestehenden Gaskessel-Gebäudes soll durch die Stärkung der bestehenden Naturwerte (Wald, Feuchtbiotop/Weiher etc.) den Charakter einer «Naturlandschaft» erhalten und damit der Bevölkerung einen Ort für Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die Nutzungsintensität ist in diesem Abschnitt einzuschränken und mittels geeigneter Massnahmen ist der vom Aareuferweg ausgehende Nutzungsdruck einzugrenzen.

Der Abschnitt zwischen dem bestehendem Gaskessel-Gebäude und der Monbijoubücke wird von kulturellen Werten und Zeugen der Industriegeschichte geprägt. Die bestehenden Gebäude sind durch Sanierung und eine adäquate Nutzung in Wert zu setzen. Als Attraktoren charakterisieren die Gebäude den Raum als «Kulturlandschaft» und die von ihrer Lage definierte, platzartig ausgebildete Fläche bietet Raum für belebende temporäre Angebote und Veranstaltungen (bspw. Zirkus).

Als «Innenraum im Aussenraum» und als vielfältig genutzter Spiel-, Sport- und Kulturraum wird der Bereich unter der Monbijoubücke die höchste Nutzungsintensität aufweisen und als Hauptzugangsraum zum öffentlichen Freiraum dienen.

> Öffentlichkeitscharakter

Korrespondierend mit dem Grundprinzip der durchgehenden Öffentlichkeit wird auf eine Privatisierung des Freiraums grundsätzlich verzichtet. Die privaten Aussenräume der Wohnungen sind dementsprechend also immer als Teil der Baukörper zu behandeln und die für die Wohnnutzung nachzuweisenden Spiel- und Aufenthaltsbereiche und Ballspielfelder sollen gestalterisch und funktional als Teil des öffentlichen Freiraums verstanden werden. In Abstimmung mit den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen, den unterschiedlichen Identitäten des Freiraums und den lageabhängigen Erdgeschossnutzungen werden Ausmass und Art der Öffentlichkeit im Siedlungsbereich differenziert. Wegleitend sind dabei die folgenden Grundsätze:

- > Zwischen der südlichen Arealgrenze und dem bestehenden Gaskessel-Gebäude entwickelt sich die Öffentlichkeit in Ost-West-Richtung von «laut» (öffentlicher Fussweg entlang der Aare) zu «still» (Wohnbebauung an der Sandrainstrasse).
- > Zwischen dem bestehendem Gaskessel-Gebäude und der Monbijoubücke wird in Ost-West-Richtung durchgehend von einer hohen und «lauten» Öffentlichkeit ausgegangen.
- > In Nord-Süd-Richtung entwickelt sich die Öffentlichkeit ebenfalls graduell von «laut» (Spiel, Sport, Kultur) zu «still» (Natur, Ruhe, Rückzug, Kontemplation).

> Freiraumkante

Ein der Bebauung entlang der Sandrainstrasse vorgelagertes, terrassenartiges Band löst den Übergang von der Bebauung zum Freiraum und setzt den geforderten Hochwasserschutz um. Tiefe, Ausgestaltung und Nutzung der Terrassen ist in den nachfolgenden Planungsphasen in Korrelation mit den jeweiligen Erdgeschossnutzungen und den Bewohnerprofilen der einzelnen Bauabschnitte festzulegen und zu differenzieren. Soweit als möglich sind die Tiefen der Terrassen zugunsten des öffentlichen Freiraums auf ein Minimum zu beschränken. Auf dem Areal erfolgt der übergeordnete Hochwasserschutz im rückwärtigen Raum. Er wird weitgehend mit landschaftlichen Elementen erstellt, wobei bestehende Erhöhungen integriert werden. Das Aareufer wird mit variablen Böschungseinheiten abgeflacht. Die Fläche entlang der Aare darf bei Hochwasser bis zu den oben erwähnten hin Massnahmen überschwemmt werden.

> Wald und schützenswerte Lebensräume

Die Fläche des bestehenden Wald bleibt grundsätzlich unverändert, die Geometrie wird jedoch geringfügig angepasst, die Nutzweise für Erholungszwecke angepasst und der Waldabstand soweit möglich reduziert. Durch die Entwicklung der Schwemmebene sowie durch die zwingende Altlastensanierung gehen bestehende Naturwerte (bspw. Hecken, schützenswerte Lebensräume) verloren. Im Hinblick auf das Planungsinstrument sowie als Grundlage für die weitere Planung des Freiraums werden die bestehenden schützenswerten Naturwerte auf dem Areal bewertet und ein Massnahmenkatalog zum Schutz bzw. zum Ersatz/Wiederherstellung der Naturwerte erarbeitet.



## Grundsätze - Erschliessung, Mobilität und Ver- und Entsorgung

30. März 2015

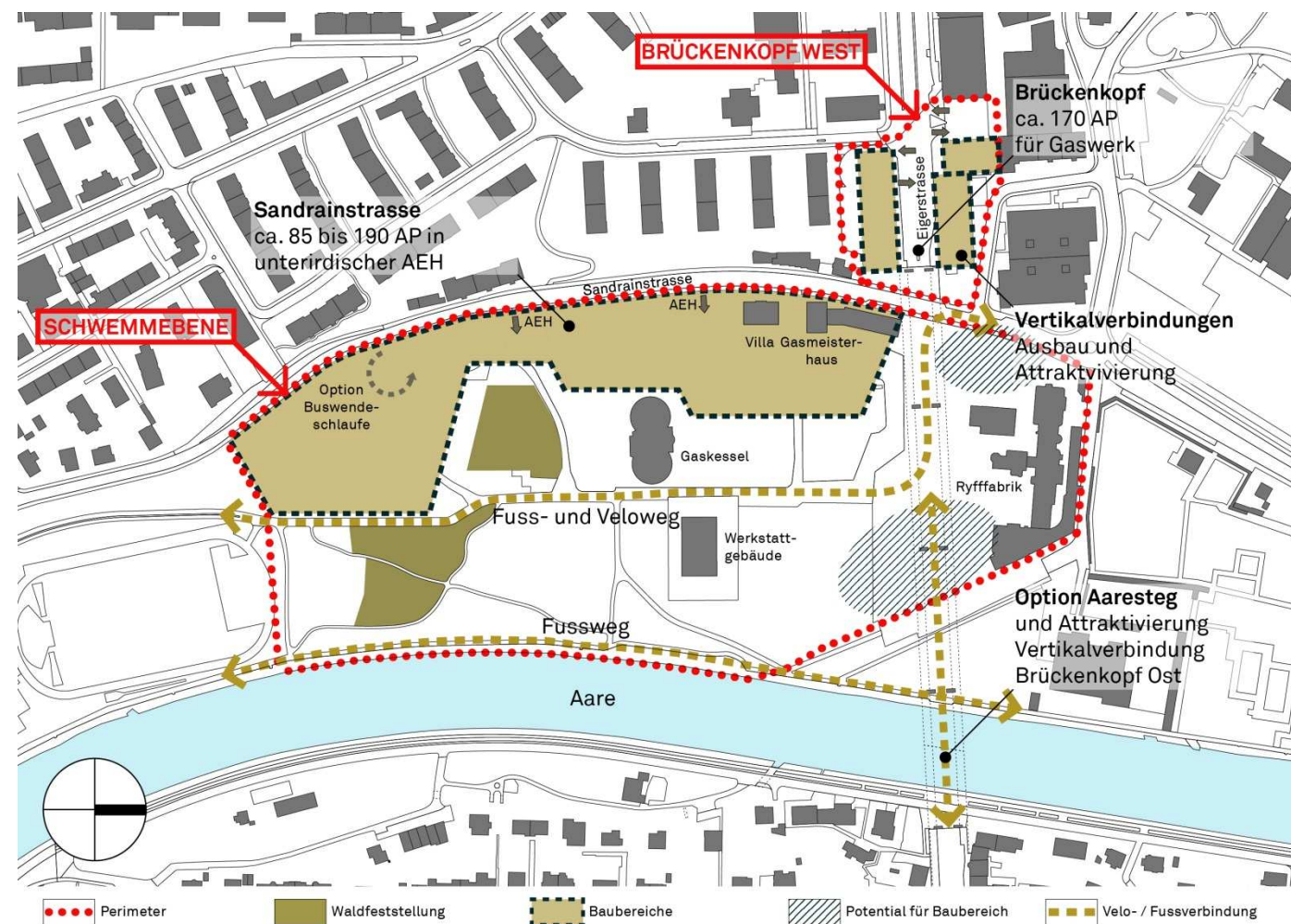


Abb.11: Prinzipschema Erschliessung und Mobilität

### > Parkierung (Bedarf und Organisation)

Der Zusatzbedarf an Abstellplätzen MIV für den Brückenkopf West liegt unter der Annahme von 0.5 AP/Whg bei rund 60 AP und bei 0.3 AP/Whg bei rund 45 AP. Unter der Annahme von 0.5 AP pro Wohnung resultiert für die Schwemmebene ein Parkplatzbedarf von rund 300 AP und bei 0.3 AP pro Wohnung von rund 210 AP. Der Wert von 0.3 AP pro Wohnung bildet die Zielvorgabe für die weiteren Planungsphasen, was jedoch aufgrund der Unterschreitung der Vorgaben BauV ein Mobilitätskonzept erfordert. Aufgrund der bisherigen Abklärungen zur Nutzung von Parkplätzen im bestehenden Parkhaus des Brückenkopfs können davon rund 170 AP im Parkhaus Brückenkopf (kurzfristig) abgedeckt werden (mittelfristig denkbar bei Umwandlung der heutigen Lagernutzung in den Geschossen 1-3). Die übrigen rund 85-190 AP müssten innerhalb des Baubereichs Sandrainstrasse in unterirdischen Sammelgaragen angeordnet werden. Im Falle einer weitergehenden Umnutzung der heutigen Anlage könnten bis zu 350 AP zur Verfügung gestellt werden, im Falle eines (kompletten) Neubaus des Brückenkopfs

aufgrund optimierter Geometrien und Neuordnung der Nutzungen sogar noch deutlich mehr. Rund 50 AP des Parkplatzbedarfs der Schwemmebene sind in beiden Varianten in der Schwemmebene vorzusehen, um ein Minimum an Parkierungsmöglichkeiten für Besuchende und Kunden sowie Carsharing-Angebote usw. bereitstellen zu können. Die definitive Festlegung und rechtliche Sicherstellung des möglichen Parkierungspotentials im Brückenkopf zu Gunsten der Schwemmebene erfolgt im Rahmen des Planungsentwurfs mit dem Ziel, die Auslagerung in den Brückenkopf zu maximieren. Bei der Neuordnung der Parkierung in der Schwemmebene ist zu berücksichtigen, dass aufgrund geltender Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Erweiterung der Volksschule Marzili (bspw. im Brückenkopf) ebenfalls rund 30 AP für die Berner Fachhochschule bereitzustellen sind. Dieser Bedarf ist in den obigen Zahlen bereits integriert.

### > Fahrtenpotential

Insgesamt erzeugt die gesamte Verdichtung und Nutzungsintensivierung im Planungsperimeter einen zusätzlichen Tagesverkehr MIV von rund 1'100 Fahrten bei 0.5 AP/Whg bzw. 820 Fahrten bei 0.3 AP/Whg. Was in einem mittleren Szenario – Anordnung von 170 AP aus Schwemmebene im Brückenkopf und bei 0.5 AP/Whg – einem zusätzlichen DTV von knapp 150 Fahrten/Tag auf der Sandrainstrasse Richtung Wabern, von 350 Fahrten/Tag auf der Sulgeneckstrasse und von rund 200 Fahrten/Tag auf der Marzilistrasse entspricht. Die Untersuchungen zeigen weiter, dass die angedachte Verkehrsreduktion auf der Sandrainstrasse (bspw. mittels Poller) durch diesen Mehrverkehr bei weitem nicht überkompensiert würde.

### > Motorisierter Individualverkehr MIV (Erschliessung und Fahrten)

Die Erschliessung der Nutzungen in der Schwemmebene und der Zugang zu den Hauseingängen erfolgen über die Sandrainstrasse. Eine Verlegung der Sandrainstrasse ins Arealinnere wurde geprüft, aber verworfen, da sich der hohe Aufwand im Verhältnis zu den beschränkten Vorteilen nicht rechtfertigen lässt. Die MIV-Erschliessung des Brückenkopfs West (inkl. Teilbedarf AP für Schwemmebene) erfolgt innerhalb des bestehenden Verkehrsregimes primär über die Eigerstrasse, was verkehrstechnisch keine Probleme bereitet.

### > Öffentlicher Verkehr ÖV

Die Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr ist für städtische Verhältnisse nicht optimal und die zentrale Lage wird durch den beträchtlichen Höhenunterschied zwischen Schwemm- und Stadtebene etwas in Frage gestellt. Diesem Nachteil soll mit dem Ausbau und der Attraktivierung der Vertikalverbindungen am Brückenkopf entgegengewirkt werden.

In der Schwemmebene ist die Einführung einer Buslinie zum Bahnhof im Sinne der Bestvarianten gemäss Angebotskonzept Sandrain-Marzili-Matte-Altenberg im Ganztagesbetrieb (bspw. mittels Ausbau Buslinie 30) dringend angezeigt. Der Raum für allfällig notwendige Buswendeschleifen wird gesichert. Die Stadt wird sich im Rahmen des Angebotskonzeptes Sandrain-Marzili-Matte-Altenberg beim Kanton dafür einsetzen, dass der Ausbau für die heutigen sowie die künftig zusätzlichen rund 500-750 Bewohner sowie rund 100 bis 150 Beschäftigten auf der Schwemmebene realisiert wird.

### > Velo- und Fussverkehr

Ein Platz im Bereich der Monbijoubücke am Fuss des Brückenkopfs dient als zentraler Ankunftsort und verbindet als Drehscheibe für den Velo- und Fussverkehr sowohl die Stadt- mit der Schwemmebene als auch die Bebauung an der Sandrainstrasse mit dem Kreativcluster. Mehrere Velo- und Fusswege durchlaufen die Schwemmebene sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung (engmaschige Durchwegung). Über die Anknüpfung an die Verbindungsachse im Brückenterraum sind diese mit den auszubauenden Vertikalverbindungen am Brückenkopf West verbunden. Eine neue Velo- und

Fussverbindung über die Aare und ein (optionaler) Ausbau der Vertikalverbindung am Brückenkopf Ost würden das Areal besser an das Dalmazi- und das Kirchenfeldquartier anbinden und neben den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Schwemmebene auch der übergeordneten Öffentlichkeit einen Mehrwert bringen (insb. Attraktivitätssteigerung Velo- und Fussverkehr, evtl. Konfliktreduktion Fussgänger-Veloverkehr auf dem Aareuferweg). Aus diesen Gründen ist insbesondere der Aaresteg im weiteren Planungsverlauf prioritär weiterzuverfolgen. Weiter soll durch die Bereitstellung von ausreichend, sicheren und gedeckten Veloabstellplätzen in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge und durch zusätzliche velogängige Lifte am Brückenkopf die Benützung des Velos prioritär gefördert werden. Im weiteren Planungsprozess soll weiter die Umsetzung einer Velo-Sammelgarage auf Stadtebene vertieft geprüft werden.

> Mobilitätskonzept (Vertiefungsbedarf)

Im Rahmen des Planungsentwurfs ist mittels eines Mobilitätskonzeptes (vgl. Art 54 BauV) aufzuzeigen, mit welchen geeigneten und zwingend sicherzustellenden Massnahmen (Hinweis: erste Ideen und Ansätze vorhanden) der Parkplatzbedarf pro Wohnung in der Schwemmebene auf 0.3 AP/Wohnung als Zielsetzung reduziert und damit auch die Anzahl der MIV-Fahrten weiter reduziert werden kann.

> Infrastrukturkonzept (Ver- und Entsorgung)

Für die notwendigen Ver- und Entsorgungen ist ein arealumfassendes Infrastrukturkonzept zu erstellen. Die Erarbeitung muss parallel zur weiteren Planung erfolgen.



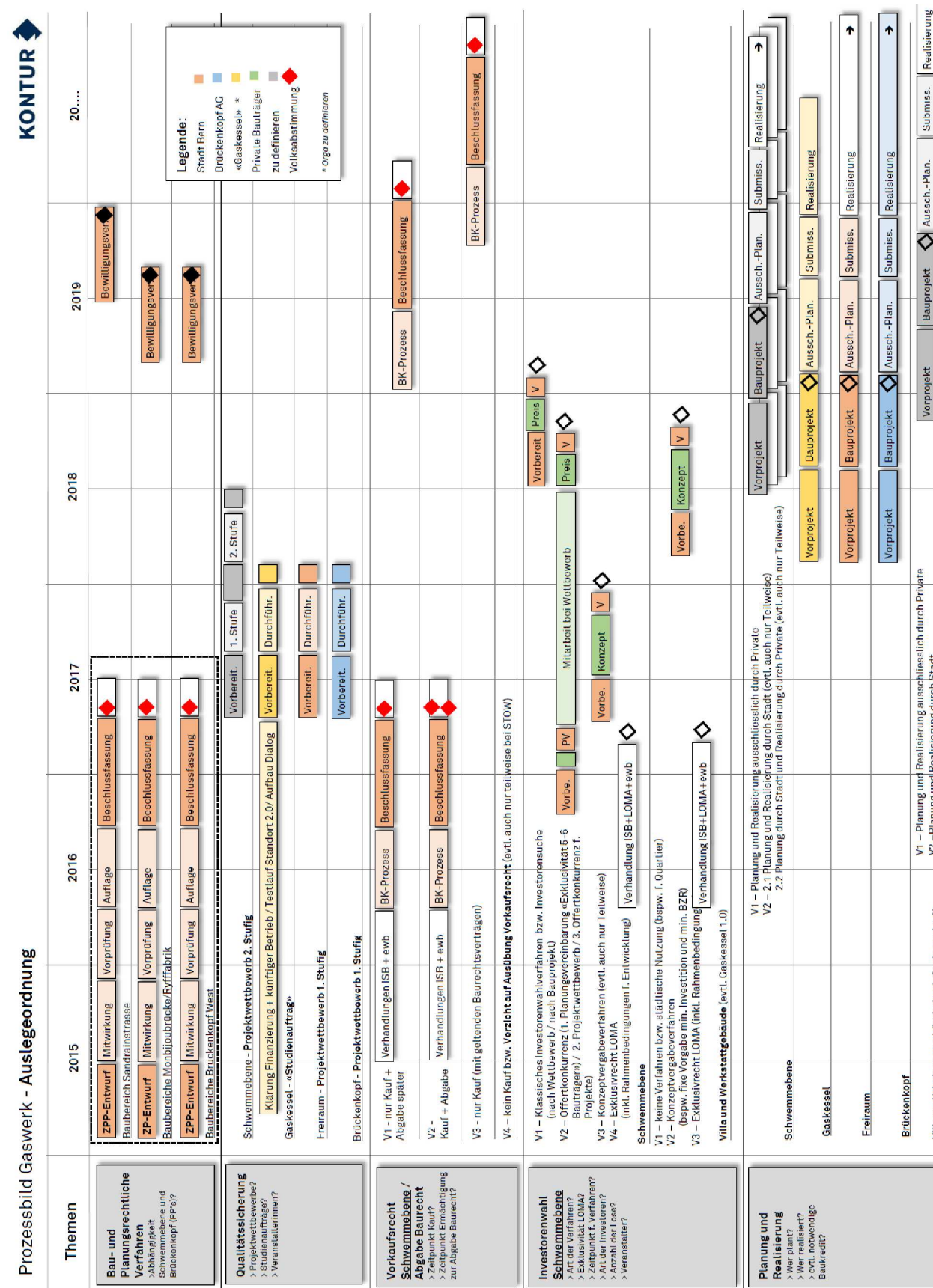


Abb. 12: Prozessbild (1. Auslegeordnung)

> Planungsverfahren

Die städtebaulichen Möglichkeiten im Planungsperimeter konnten mit den zurückliegenden Verfahren weitestgehend ausgelotet werden und sind damit bekannt, die Vor- und Nachteile der Ansätze konnten damit deutlich aufgezeigt werden. Entsprechend konnten im Rahmen der Vertiefungsphase die Planung in Richtung einer (städtebaulichen) Synthese präzisiert werden, welche es nun erlaubt, die wesentlichen Inhalte der notwendigen Planungsinstrumente, wie:

- > Art und Mass der Nutzung
- > Dichte und Höhe
- > Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze
- > usw.

eigentümerverbindlich festzusetzen.

Geplant ist je Baubereich und für den Freiraum je ein aufgrund der Fragestellungen massgeschneidertes Planungsinstrument festzulegen. Nach heutigem Erkenntnisstand (Arbeitsthesen) werden folgende Planungsinstrumente vorgesehen:

- > Baubereich Sandrainstrasse: Zonen mit Planungspflicht „ZPP Sandrainstrasse“
- > Baubereich Brückenkopf West: Zone mit Planungspflicht „ZPP Brückenkopf West“
- > Baubereich Nord und Eingangsplatz: „ZPP Baubereich Nord und Eingangsplatz“
- > Baubereich Monbijoubücke / Ryfffabrik (Gaskessel) und Freiraum: Belassen in Freiflächen bzw. Zone zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes

Voraussetzung für den Erlass der Planungsinstrumente ist. u.a. eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung (Zonen-, Bauklassenplan usw.), des geltenden Sondernutzungsplanes Westzufahrt Monbijoubücke (1967) sowie eine Überprüfung / Anpassung des Aaretalschutzgebietes (vgl. Art. 72ff BO.06).

> Qualitätssicherung

Die im Rahmenplan festgehaltenen Grundsätze sowie die angestrebte verbindliche bau- und planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Rahmens für die Entwicklung der Baubereiche sowie des Freiraum erlauben es, die weiteren zur Qualitätssicherung unabdingbaren Verfahren zum jetzigen Zeitpunkt grob zu skizzieren und festzulegen. Zur Anwendung gelangen sollen erprobte ein- oder zweistufige Verfahren nach den Grundsätzen der SIA-Ordnungen 142 / 143 (Stand 2009) aus denen qualitative hochstehende Projekte hervorgehen sollen, welche einen unmittelbaren Einstieg in die Projektierung und Realisierung erlauben (d.h. Verzicht auf ein weiteres den gesamten Planungsperimeter umfassendes städtebauliches Verfahren und Verzicht auf den Erlass von Überbauungsordnungen). Für die verschiedenen Baubereiche werden folgende begleitenden Verfahren zur weiteren Qualitätssicherung festgelegt:

- > Baubereich Sandrainstrasse: 2.-stufiger Projektwettbewerb SIA 142
- > Baubereich Brückenkopf West: 1.-stufiger Projektwettbewerb SIA 142
- > Baubereich Nord und Eingangsplatz: 1.-stufiger Projektwettbewerb SIA 142
- > Allfälliger Neubau Jugend- und Kulturzentrum: Studienauftrag SIA 143
- > Freiraum: 1.-stufiger Projektwettbewerb SIA 142

Die Modalitäten der einzelnen Verfahren werden mit den Grundeigentümern während des Planerlassverfahrens bis zur öffentlichen Auflage im Rahmen der üblichen Infrastrukturverträge verbindlich geregelt und festgelegt.

> Entwicklungs- und Immobilienstrategie

Betreffend der künftigen Entwicklungs- und Immobilienstrategie besteht ein bereits Spektrum an denkbaren Vorgehensweisen und Möglichkeiten (bspw. Umgang mit Vorkaufsrecht, Zusammenarbeit mit Grundeigentümern und Losinger Marazzi, Eigentumsmix, Lose, Vergabe- und Realisierungsmodell, Investorentypen). Mit Blick auf eine robuste Planungsvorlage sowie zur Sicherstellung der baulichen und nutzungsmässigen Qualitäten innerhalb des Areal sind aus fachlicher Sicht zumindest die Eckwerte im Rahmen des Planerlassverfahrens zu definieren.

## Kostenzusammenstellung für den Planungsprozess Gaswerkareal für die Phase «Planänderungsverfahren, städtebaulicher Wettbewerb bis Überbauungsordnungen»

Die Kosten für die Phasen «Planänderungsverfahren, städtebaulicher Wettbewerb bis Überbauungsordnungen» werden wie folgt veranschlagt:

<b>Quartierplanung (Kredit Stadtplanungsamt)</b>			
(GRB 2299 vom 15.12.1999/GRB 1684 vom 13.09.2000)		Fr.	100 000.00
<b>Kredit Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Fonds):</b>			
Bereits genehmigte Plankredite (BKB 2619 vom 27. März 2015; BKB 2630 vom 26. Juni 2015 und BKB 2732 vom 31. März 2017)		Fr.	450 000.00
<b>1:</b>	<b>Entwicklung / Strategische Planung</b>		
	Vertragswesen (Dienstbarkeiten/Kaufvertrag/Parzellierung etc.); Konzepte und Studien; Strategieentwicklung etc.	Fr.	300 000.00
<b>2:</b>	<b>Zonen mit Planungspflicht und Überbauungsordnungen Schwemmebene / Brückenkopf</b>		
	Erarbeitung Grundlagen	Fr.	160 000.00
	Erarbeitung Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnungen (ÜO)	Fr.	460 000.00
<b>3:</b>	<b>Städtebaulicher Wettbewerb Schwemmebene / Brückenkopf</b>		
	Plangrundlagen, Visualisierungen	Fr.	50 000.00
	Vertiefungsstudien, Abklärungen	Fr.	20 000.00
	Vorbereitung städtebaulicher Wettbewerb	Fr.	80 000.00
	Preisgelder und Expertenonorare	Fr.	380 000.00
<b>4:</b>	<b>Freiraum/Grünraum</b>		
	Nutzungskonzept; Fachgrundlagen und Vertiefungs- studien Freiraum / Ökologie	Fr.	100 000.00
<b>5:</b>	<b>Mobilität</b>		
	Externe Fachunterstützung Mobilitätskonzept; Fachgrundlagen und Vertiefungsstudien	Fr.	60 000.00
<b>1 - 5:</b>	<b>Gesamtkoordination und Projektunterstützung</b>	Fr.	480 000.00
<b>1 - 5:</b>	<b>Partizipation / Information, inkl. Drittkosten</b>	Fr.	250 000.00
<b>1 - 5:</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	Fr.	110 000.00
<b>Summe</b>		<b>Fr.</b>	<b>2 900 000.00</b>
<b>Kosten für den Planungsprozess</b>		<b>Fr.</b>	<b>3 000 000.00</b>

# Planungs- und Entwicklungsprozess Gaswerkareal und Brückenkopf West

## Terminplan

Aufstellung des Terminplans unter Vorbehalt, dass alle erforderlichen Grundlagen und Entscheide für die Planungsvorlage im 3. Quartal 2017 vorliegen (Kreditgenehmigung/Studien/Berichte/Konzepte/Stellungnahmen etc.).

