



Impressum:

Auftraggeber:

EWB
Monbijoustrasse 11
Postfach
3001 Bern

Verfasser:

Losinger Marazzi AG
Sägestrasse 76
3098 Köniz

Atelier 5 Architekten und Planer AG
Sandrainstrasse 3
3001 Bern

HÄNGGIBASLER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH
Altenbergstrasse 8
3013 Bern

B+S AG
Muristrasse 60
3000 Bern 31

Layout:

visu'l AG, Bern

Inhaltsverzeichnis

1	Management Summary	7
	Ausgangslage	7
	Organisation	7
	Workshops	7
	Städtebauliche Varianten	7
	Empfehlungen	8
	Kurzfassung:	8
	Umsetzung	8
2	Einleitung	9
2.1	Ausgangslage	9
2.1.1	Standort	9
2.1.2	Eigentumsverhältnisse	9
2.1.3	Aktuelle Nutzungssituation	10
2.1.4	Sanierungspflicht	12
2.2	Grundlagen und Rahmenbedingungen der Planung	14
2.2.1	Vertragsgrundlagen	14
2.2.2	Bestehende Planungsgrundlagen	14
2.2.3	Bestehende Entwicklungskonzepte	15
2.2.4	Betrachtungs- und Planungssperimeter	16
2.2.5	Standortgebundene Rahmenbedingungen	17
2.2.5.1	Geomorphologische Rahmenbedingungen	17
2.2.5.2	Bauliche Rahmenbedingungen	17
2.2.5.3	Ökologische Rahmenbedingungen	17
2.2.5.4	Verkehrsplanerische Rahmenbedingungen	18
2.2.5.5	Ökonomische Rahmenbedingungen	20
2.3.1	Stadtentwicklung	21
2.3.2	Arealhistorie	22
2.4	Verfahren und Zielsetzungen	24
2.5	Synthesebericht	24
3	Organisation	25
3.1	Ablauforganisation	25
3.2	Aufbauorganisation	27
3.2.1	Projektorganigramm	27
3.2.2	Workshop-Teilnehmer	28

4 Workshops 29

4.1	Workshop 1	29
4.1.1	Vorbemerkungen	29
4.1.2	Inhalte	29
4.1.2.1	«Altes Gaswerkareal» Bern – Gestern	29
4.1.2.2	«Altes Gaswerkareal» Bern – Heute	30
4.1.2.3	«Altes Gaswerkareal» Bern – Morgen	31
4.1.3	Schlussdiskussion	32
4.2	Workshop 2	33
4.2.1	Vorbemerkungen	33
4.2.2	Morphologischer Baukasten	33
4.2.3	Kreativ-Cluster	34
4.2.4	Stadtpark-Parkstadt	36
4.2.5	Sports-City	38
4.2.6	Quartier Bleu	40
4.2.7	Projektpräsentationen	42
4.2.7.1	Kreativ-Cluster – Julie Marzili (NEU)	42
4.2.7.2	Stadtpark-Parkstadt – Chessupark (NEU)	44
4.2.7.3	Sports City – Gaswerk-Park (NEU)	45
4.2.7.4	Quartier Bleu – Crown Town (NEU)	46
4.2.8	Plenumsdiskussion	47
4.3	Workshop 3	49
4.3.1	Vorbemerkungen	49
4.3.2	Leitlinien städtebauliche Varianten	49
4.3.3	Städtebauliche Varianten	52
4.3.4	Schlussdiskussion	53

5 Städtebauliche Varianten 55

5.1	Vorbemerkungen	55
5.1.1	Grundgedanke	55
5.1.2	Entwicklungsverkehr	55
5.2	Stadtquartiere	57
5.2.1	Städtebaulicher Leitgedanke	57
5.2.2	Freiraum/Ökologie	58
5.2.3	Nutzungskonzept	58
5.2.4	Arealerschliessung	59
5.2.5	Untervarianten	61
5.2.6	Beurteilung	62
5.3	Bauten im Park	63

5.3.1	Städtebaulicher Leitgedanke	63
5.3.2	Freiraum/Ökologie	64
5.3.3	Nutzungskonzept	64
5.3.4	Arealerschliessung	65
5.3.5	Untervariante	68
5.3.6	Beurteilung	68
5.4	Campus	69
5.4.1	Städtebaulicher Leitgedanke	69
5.4.2	Freiraum/Ökologie	69
5.4.3	Nutzungskonzept	70
5.4.4	Arealerschliessung	71
5.4.5	Untervarianten	72
5.4.6	Beurteilung	72
5.5	Übersicht der Grundvarianten	73

6 Empfehlungen 75

6.1	Leitgedanken	75
6.2	Syntheseplan	75
6.3	Erläuterungen	76
6.3.1	Allgemeine Ziele	76
6.3.2	Städtebauliche Anforderungen	76
6.3.3	Ökologie und Landschaft	77
6.3.4	Arealerschliessung	77
6.3.5	Nutzungskonzept	78
6.3.5.1	Nutzungsart	78
6.3.5.2	Nutzungsmass	79
6.3.6	Wirtschaftlichkeit	80
6.3.6.1	Nutzungskonzept	80
6.3.6.2	Anlagekosten	80
6.3.6.3	Erträge	80
6.3.6.4	Rendite	81
6.3.7	Bausteine	82

7 Umsetzung 85

7.1	Ausgangslage	85
7.2	Verfahrensoptionen	86
7.2.1	Verfahrenswege	86
7.2.2	Planungsinstrumente	86
7.2.4	Organisation	86

7.3.3	Grobterminprogramm	86
7.3	Prozessuale Empfehlungen	88
7.3.1	Vorgehen	88
7.3.2	Partizipation	88
7.3.3	Grobterminprogramm	88
8	Anhang	90
9	Medienberichte	99

1 Management Summary

Ausgangslage

Für das Gaswerkareal Bern besteht eine Sanierungspflicht der Altlasten. Die Grundeigentümerin Energie Wasser Bern (ewb) hat sich entschieden die notwendigen Sanierungsarbeiten im Zuge einer Arealentwicklung anzugehen und hat hierfür in Absprache mit der Stadt Bern die Immobilienentwicklerin Losinger Marazzi AG beauftragt. Um eine integrale Herangehensweise an die Arealplanung zu ermöglichen, erfolgt die Planung im Rahmen einer Gesamtprojektentwicklung, welche weitere Parzellen von Stadtbauten Bern und Liegenschaftsverwaltung umfasst.

Die Zusammenarbeit während des Workshop-Verfahrens erfolgte auf rein kooperativer Basis. Im Vorfeld einer Planung soll eine Planungsvereinbarung die Zusammenarbeit zwischen ewb, Stadtplanungsamt, Stadtbauten und der Liegenschaftsverwaltung regeln. Planerische Grundlagen und somit Anknüpfungspunkt für eine Entwicklung auf dem Gaswerkareal sind u. a. der Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau (1989), Aareraum Planung (2009) und die Quartierplanung Stadtteil III (2012).

Organisation

Das Workshop-Verfahren dauerte rund zwölf Monate. Zwischen August 2012 und Januar 2013 fanden dabei drei Workshops zu den Themen Zukunftswerkstatt, Entwicklungsszenarien und Städtebauliche Varianten statt. An den gut besuchten Workshops nahmen jeweils rund 40 Institutionen aus Verwaltung, Politik, Quartier und Medien respektive interessierte Einzelpersonen teil. Für das Verfahren wurde eine sogenannte ad-hoc Organisation mit einem Steuerungsausschuss, Projektleitung und Arbeitsgruppen gebildet. Die Qualitätssicherung des Verfahrens erfolgte durch ein Expertengremium.

Workshops

Der erste Workshop ermöglichte den Teilnehmern eine gemeinsame Reflektion der emotionalen Bezüge zum Gaswerkareal Bern, sowie die Erfassung dessen historischen Bedeutung und identitätsstiftenden Merkmale. Es konnten aktuelle Qualitäten und Defizite festgehalten, sowie generelle Ansprüche für eine zukünftige Entwicklung geäußert werden.

Der zweite Workshop zeigte mit den Szenarien Kreativ-Cluster, Stadtpark-Parkstadt, Sports-City und Quartier Bleu ein breites Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten auf. Methodisch bauten die Szenarien auf einem sogenannten morphologischen Baukasten auf, welche in den Arbeitsgruppen vorgängig «zusammengesetzt» wurde. Anhand von Arbeitsmodellen und Plänen bestand die Möglichkeit einer kreativen Weiterbearbeitung der einzelnen Ansätze.

Aus den Ergebnissen des zweiten Workshops wurden Leitlinien bestehend Richtlinien, Tendenzen, Offene Fragen und verworfene Ansätze formuliert und durch den Steuerungsausschuss genehmigt. Sie bildeten die Grundlage für die Formulierung der drei städtebaulichen Varianten Stadtquartiere, Bauten im Park und Campus im dritten Workshop.

Städtebauliche Varianten

Die drei Varianten wurden mit unterschiedlichen Raum- und Nutzungskonzepten hinterlegt. Stadtquartiere zeigt eine dreiteilige Raumstruktur, welche sich zwischen Gasbahntrasse und Sandrainstrasse ausbreitet und jeweils kleine Quartiere mit eigenen Identitäten bildet. Campus setzt sechs Solitäre von der Sandrainstrasse leicht zurückversetzt in einen Stadtpark. Campus bildet eine Konzentration von Hochbauten im Bereich der Monbijou-Brücke/Brückenkopf. In diversen Untervarianten wurden jeweils der Standort von Schwimmhalle und Schule in einen anderen Gesamtkontext gestellt und deren Machbarkeit aufgezeigt.

Empfehlungen

Die aus dem Workshop-Verfahren gewonnenen Erkenntnissen wurden in einem Synthesepan festgehalten. Dieser beschränkt sich auf wenige jedoch grundlegende Entwicklungsprinzipien wie die Definition von Baufeldern, der Arealerschliessung oder der Raumbezüge. Für die Bereiche Städtebau, Ökologie und Landschaft, Arealerschliessung, Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeit wurden die wichtigsten Themenfelder aufgelistet und Leitlinien sowie offene Fragen näher beschrieben.

Kurzfassung:

- > Die Adressbildung erfolgt primär über die Sandrainstrasse. Die Arealentwicklung sollte sich entlang dieser orientieren.
 - > Den Erdgeschossnutzungen kommt eine grosse Bedeutung für die Ausgestaltung des öffentlichen Raums auf dem Gaswerkareal zu. Dies bedingt ein entsprechendes Regelwerk.
 - > Hohe Häuser und Hochhäuser stellen einen möglichen Gebäudetyp dar. Sie ermöglichen die Freihaltung weiter Teile des Gaswerkareals bei einer mittleren bis hohen baulichen Dichte.
 - > Um Nutzungskonflikten auf dem Areal vorzubeugen hat eine sorgfältige Anordnung von privaten, öffentlichen und halböffentlichen Zonen zu erfolgen.
 - > Die Parklandschaft soll raumprägendes Element sein und dabei eine gewisse Grosszügigkeit aufweisen. Ihr kommt u. a. eine wichtige Vernetzungsfunktion zu.
 - > Die Arealerschliessung muss weiter optimiert werden. Die Arealentwicklung hat möglichst autoarm zu erfolgen, Anpassungen im ÖV-Angebot sind zu prüfen und die Erreichbarkeit der ÖV-Haltestellen muss maximiert werden.
- > Ein breiter Nutzungsmix entspricht dem Standort Gaswerkareal Bern. Wohnen soll dabei einen wesentlichen Anteil ausmachen. Die bereits vorhandenen kulturellen, sportlichen, kreativen und gastronomischen Nutzungen sind zu pflegen und weiter auszubauen.
 - > Bei einer baulichen Dichte in der Grössenordnung von 50'000 Quadratmetern Geschossflächen (Gesamtareal inkl. Schwimmhalle und Schule) können die Kosten einer Altlastensanierung zum heutigen Zeitpunkt vollumfänglich gedeckt werden.
 - > Die Schwimmhalle kann entweder unter der Monbijou-Brücke oder auf dem sogenannten Zirkusplatz zu liegen kommen. Neben der städtebaulichen Integrationsfähigkeit in die Landschaft stellen sich insbesondere konzeptionelle Fragen, welche die Schwimmhalle selbst betreffen (extra- vs. introvertierte Lösung).
 - > Die Integration des Gaskessels in ein Gesamtkonzept ist schwierig. Eine Verlagerung des Jugendzentrums soll geprüft werden.

Umsetzung

Für eine Weiterentwicklung des Gaswerkareals Bern wird in allen Varianten eine Anpassung der Grundordnung notwendig. Hierfür werden verschiedene Verfahrenswege, sowie die daraus resultierenden Planungsinstrumente aufgezeigt. Der Steuerungsausschuss empfiehlt über eine Testplanung einen Masterplan zu erarbeiten, welcher in der Folge Grundlage für eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) wird. Die inhaltliche und prozessuale Verantwortung für die Planungsvorlage soll bei der Immobilienentwicklerin Losinger Marazzi AG verbleiben.

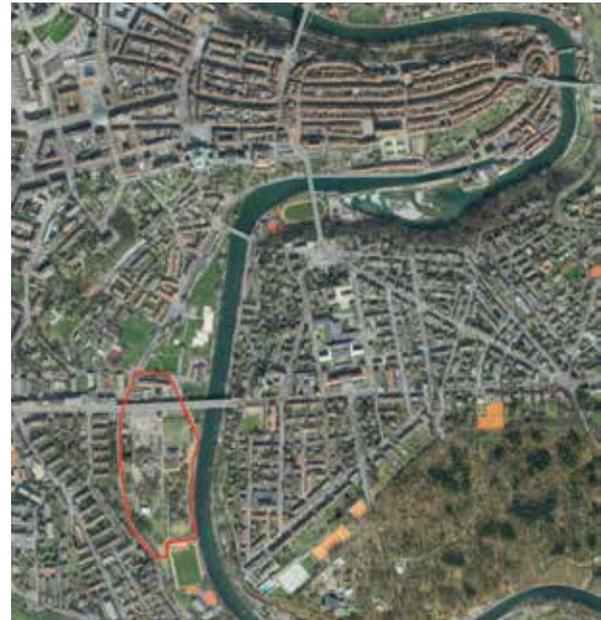
Das Planungsgeschäft Gaswerkareal Bern könnte so im Jahr 2015 zur Abstimmung kommen. In der Folge werden Projektwettbewerbe durchgeführt – eine Realisierung ist frühestens ab 2017 möglich.

2 Einleitung

2.1 Ausgangslage

2.1.1 Standort

Das ehemalige Gaswerk der Stadt Bern liegt zentrumsnah zwischen den Quartieren Mattenhof-Weissenbühl und Kirchenfeld. Es ist Bestandteil der historischen Aare-Schwemmebene und wird nördlich durch die Monbijou-Brücke resp. Ryff-Fabrik und südlich durch die Sportanlagen Schönau begrenzt. Im Norden schliesst unmittelbar das national bekannte Marzilbad an.

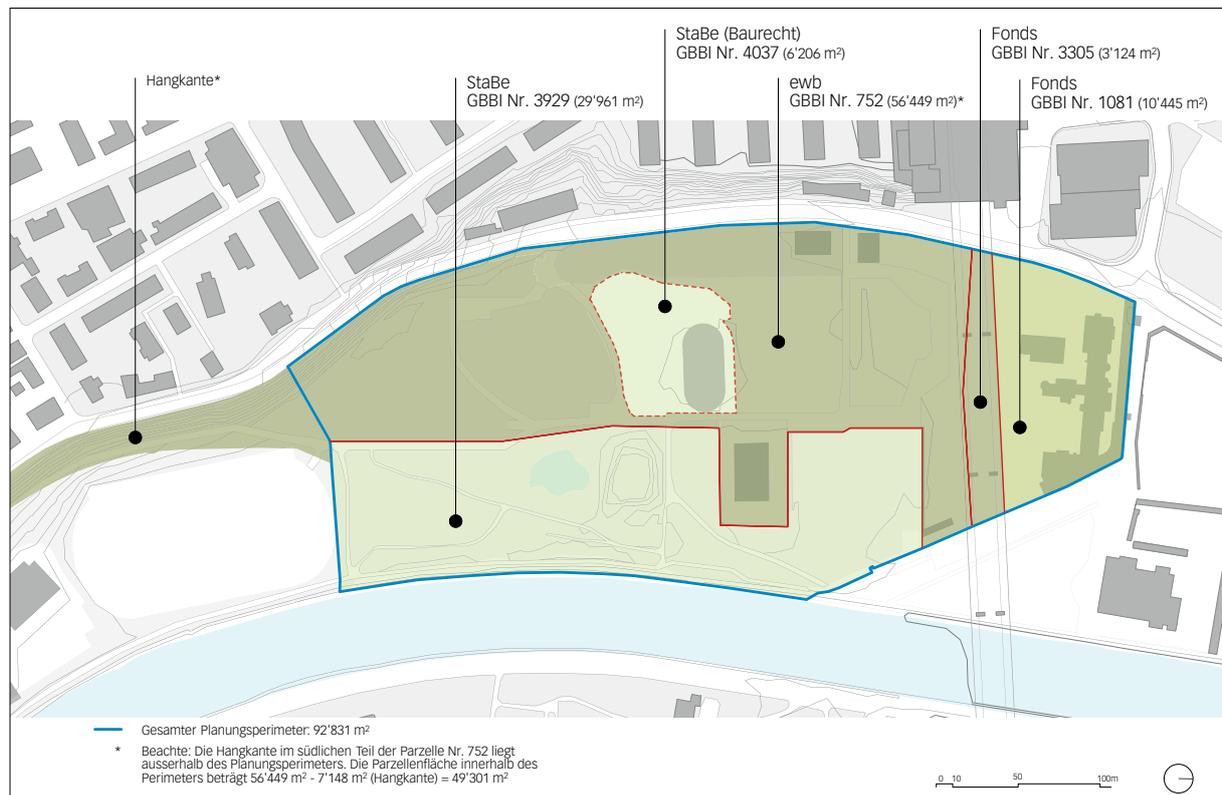


Luftbild der Stadt Bern

(Stadt Bern: 2012)

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Der Planungsperimeter weist folgende Eigentumsverhältnisse auf:



Eigentumsverhältnisse

2.1.3 Aktuelle Nutzungssituation

Das ehemalige Gaswerk der Stadt Bern liegt zentrumsnah zwischen den Quartieren Mattenhof-Weissenbühl und Kirchenfeld. Es ist Bestandteil der historischen Aare-Schwemmebene und wird nördlich durch die Monbijou-Brücke resp. Ryff-Fabrik und südlich durch die Sportanlagen Schönau begrenzt. Im Norden schliesst unmittelbar das national bekannte Marzilibad an.

Mit seiner Nähe zur Aare hat das Areal gleichwohl eine hohe Bedeutung als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung der Stadt Bern. In der Wahrnehmung

der Menschen stehen die Aare, das Biotop und der Zirkusplatz auf dem Areal sowie die Nähe zum Marzilibad und der Ryff-Fabrik im Fokus.

Die Dampfzentrale wird heute als Kulturzentrum mit einem Restaurant genutzt. In der ehemaligen Ryff-Fabrik haben verschiedene Künstler ihr Atelier, Dienstleistungsunternehmen, vorzugsweise aus der Kreativbranche, ihr Büro und Handwerker ihre Werkstatt. Das Ende der 60er Jahre entstandene Gaskesselgebäude wird seit seiner Erbauung als Jugendzentrum genutzt. Ganz im Süden der Schwemmebene sind Schulsportanlagen situiert.



Der nördliche Teil des Gaswerkareals, welcher heute als Lagerfläche genutzt wird. Blick Richtung Westen auf das Gasmeisterhaus und die Direktorenvilla. Im Hintergrund sind die höher liegenden Quartierstrukturen zu sehen.



Der Gaskessel, der als Jugendzentrum genutzt wird, Blick Richtung Süden



Das Werkstattgebäude des Gaswerks mit Blick Richtung Norden. Im Hintergrund ist die Monbijou-Brücke zu sehen.



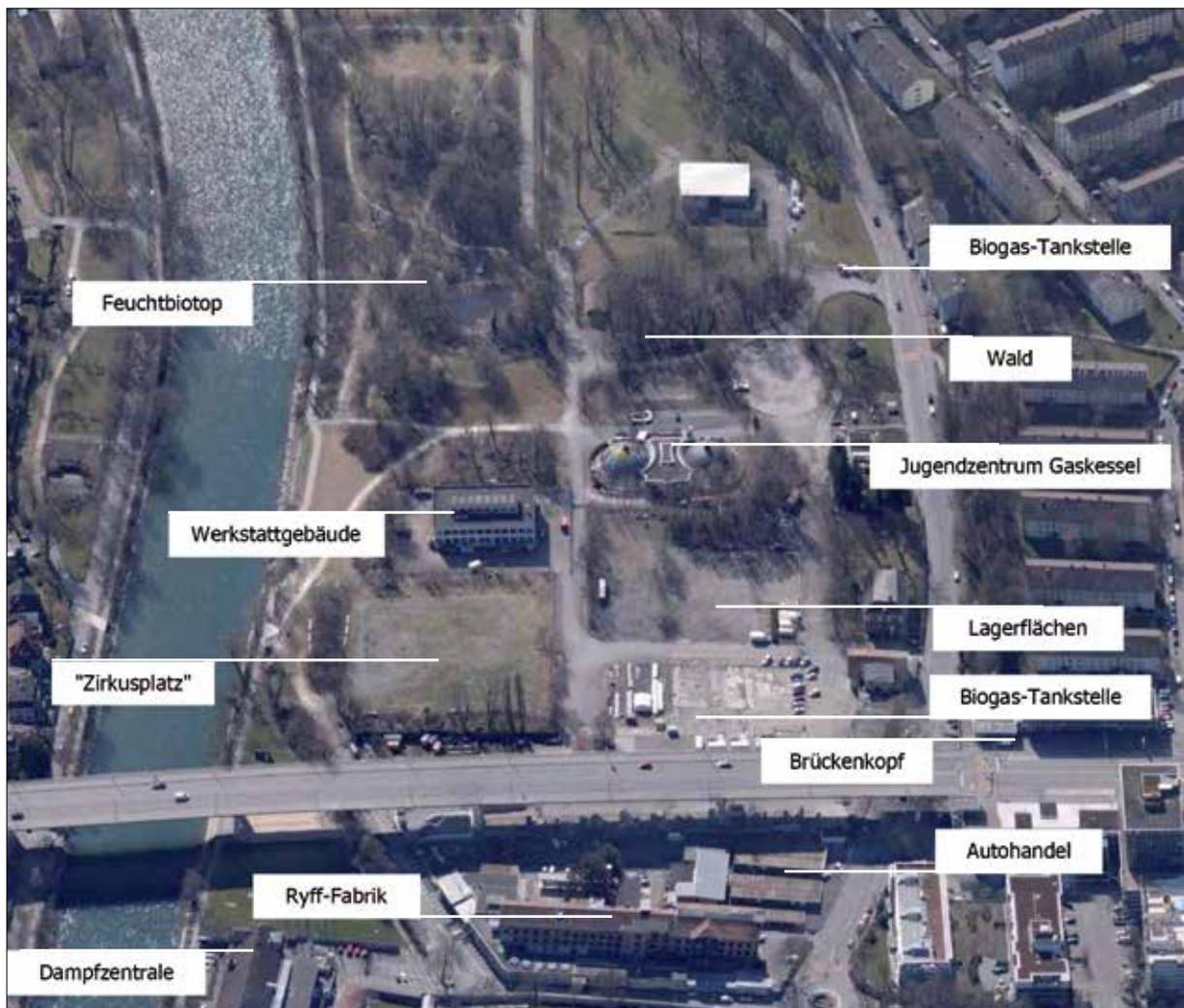
Ein nicht mehr benötigtes Betriebsgebäude der EWB, das heute als Lager für Hochwassermaterial der Feuerwehr dient mit Blick Richtung Westen. Im Hintergrund ist die ansteigende Hangkante der Schwemmebene zu sehen.



Die Monbijou-Brücke mit Blick Richtung Norden.
Im Hintergrund ist die ehemalige Ryff-Fabrik zu sehen.



Die Flächen der ehemaligen Gaswerkhallen, die heute als Parkplatz genutzt werden im Blick von der Monbijou-Brücke Richtung Südosten.



Altes Gaswerkareal heute (Blick nach Süden)

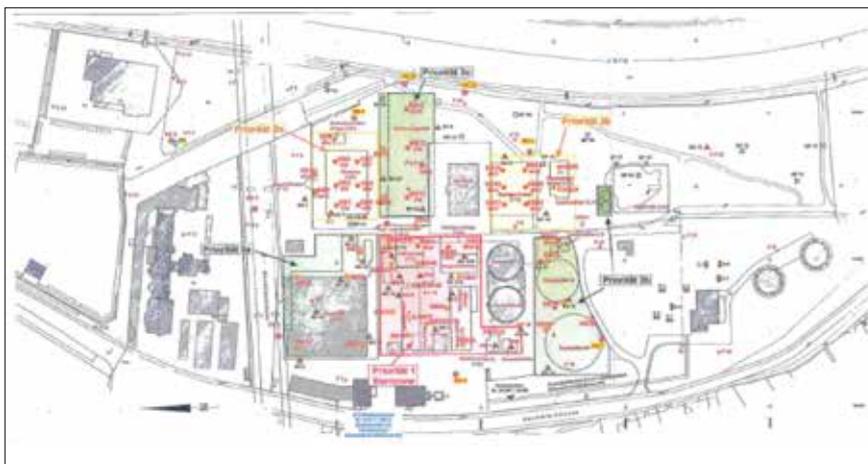
(Google Maps, 2013)



2.1.4 Sanierungspflicht

Eigentümerin des ehemaligen Gaswerkareals Bern mit einer Grundstücksfläche von rund 56'000 m² ist Energie Wasser Bern (ewb). Gemäss Verfügung des Amtes für Wasser und Abfall des Kantons Bern ist der Standort in den nächsten Jahren sanierungspflichtig. Die ewb hat sich dazu entschieden die notwendigen Sanierungsarbeiten im Zuge einer Arealentwicklung vorzunehmen.

Für die Projektentwicklung beauftragte Energie Wasser Bern in Absprache mit der Stadt Bern die Immobilienentwicklerin Losinger Marazzi AG, Köniz b. Bern. Um eine integrale Herangehensweise an die Arealplanung zu ermöglichen, erfolgt die Planung im Rahmen einer Gesamtprojektentwicklung, welche weitere Parzellen von Stadtbauten Bern und der Liegenschaftsverwaltung (Fonds) umfasst.



ewb
Energie Wasser Bern
Gaswerkareal Marzli, Bern
Studien
November 2006

Legende	
■ 01	Bestandenelemente (Trennwand, etc.)
■ 02	Bestandenelemente (Trennwand, etc.)
■ 03	Provisorium (z.B. 30, 31, 32)
■ 04	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 05	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 06	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 07	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 08	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 09	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 10	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 11	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 12	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 13	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 14	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 15	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 16	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 17	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 18	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 19	Bestandenelemente (Trennwand)
■ 20	Bestandenelemente (Trennwand)

KELLERHALS & HAEFELI AG
 Ingenieurbüro für Architektur, Planung und Baubauwesen
 Postfach 1000, 3000 Bern, Schweiz
 Telefon +41 31 265 11 11
 Telefax +41 31 265 11 12
 E-Mail: kellerhals@kellerhals.ch
 www.kellerhals.ch

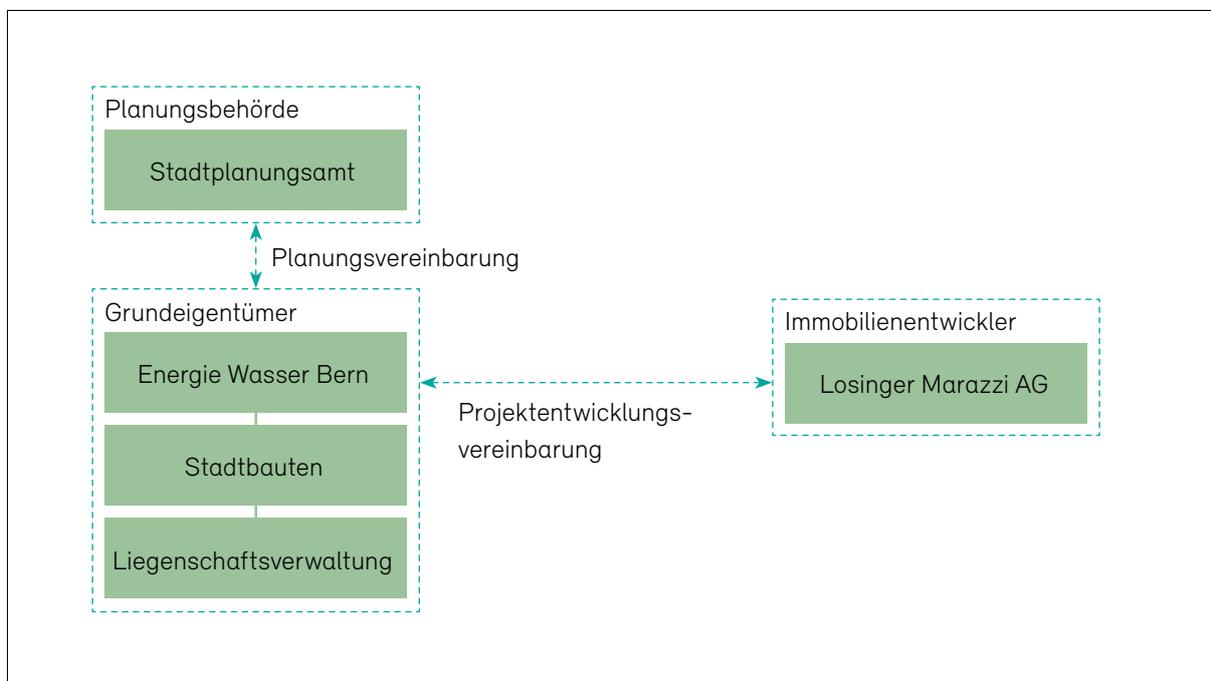
Sanierungskonzept

(Kellerhals & Haefeli AG: 2006)

2.2 Grundlagen und Rahmenbedingungen der Planung

2.2.1 Vertragsgrundlagen

Zwischen Energie Wasser Bern und der Losinger Marazzi AG besteht seit Dezember 2011 eine öffentlich beurkundete Projektentwicklungsvereinbarung. Zum Zeitpunkt des Einstiegs in ein Planungsverfahren soll zusätzlich eine Planungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümern ewb, Fonds und Stadtbauten sowie dem Stadtplanungsamt unterzeichnet werden.



Vertragskonzept

2.2.2 Bestehende Planungsgrundlagen

- > Bauordnung der Stadt Bern (September 2006)
- > Uferschutzplan Abschnitt Marzili/Schönau, Plan Nr. 1175/33 (Februar 1989)
- > Aareraum Planung (Mai 2009)
- > Quartierplanung Stadtteil III (November 2012)
- > Naturgefahrenkarte Stadt Bern (August 2010)
- > Kantonale Waldfeststellungen; Änderung Nutzungszonenplan (Entwurf Oktober 2010)
- > Bauinventar Marzili-Weissenbühl (1989/96)

2.2.3 Bestehende Entwicklungskonzepte

- > Planung Gaswerkareal – Konzept (September 1983)
- > Plan Schweizer aus den Workshops 2001

Die Ergebnisse des Workshops aus dem Jahr 2001 widerspiegeln den bis zur Aufnahme des Workshop-Verfahrens Mitte 2012 aktuellen Erkenntnisstand. Der untenstehende Planentwurf gibt die zentralen Überlegungen dieses informellen Mitwirkungsverfahrens wider:

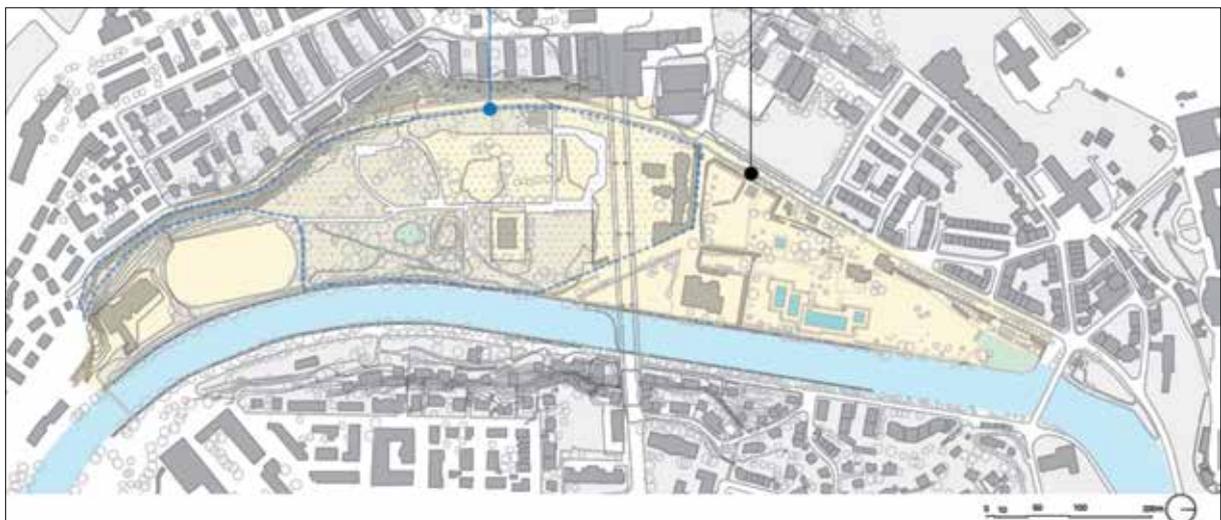


Plan Schweizer (2001)



2.2.4 Betrachtungs- und Planungsperimeter

Untenstehend sind der für das Workshop-Verfahren festgelegte Planungs- und Betrachtungsperimeter ausgewiesen:



Betrachtungs- und Planungsperimeter

2.2.5 Standortgebundene Rahmenbedingungen

Allen Betrachtungen für eine künftige Entwicklung des Areals sind einige unumstössliche Rahmenbedingungen zu Grunde zu legen.

2.2.5.1 Geomorphologische Rahmenbedingungen

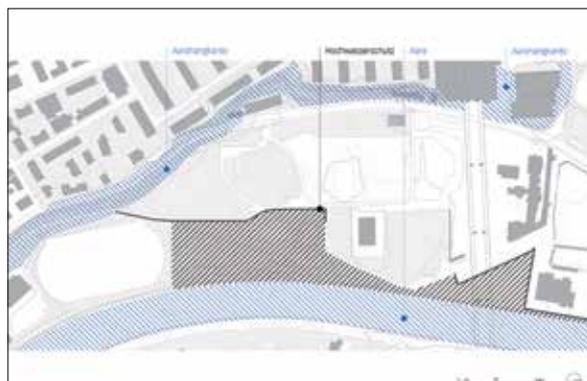
Dies sind die Aare und die westliche Hangkante der Schwemmebene. Die Aare bringt von Zeit zu Zeit Hochwasser mit sich. Nach gegenwärtigen Planungen des Tiefbauamts der Stadt Bern dienen das Gebiet des Biotops und eine Fläche östlich der Ryff-Fabrik und südlich der Dampfzentrale als Überflutungsflächen.

2.2.5.2 Bauliche Rahmenbedingungen

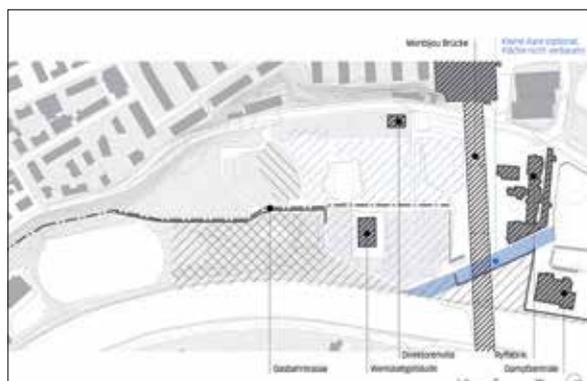
Dies sind zum einen die historischen Gebäude Dampfzentrale, Ryff-Fabrik, die Direktorenvilla und das Werkstattgebäude des Gaswerks, die alle samt als schützenswert eingestuft sind. Das sog. Gasmeisterhaus ist gem. dem Bauinventar der Stadt Bern beachtenswert. Zum anderen ist die Monbijou-Brücke eine bauliche Realität.

2.2.5.3 Ökologische Rahmenbedingungen

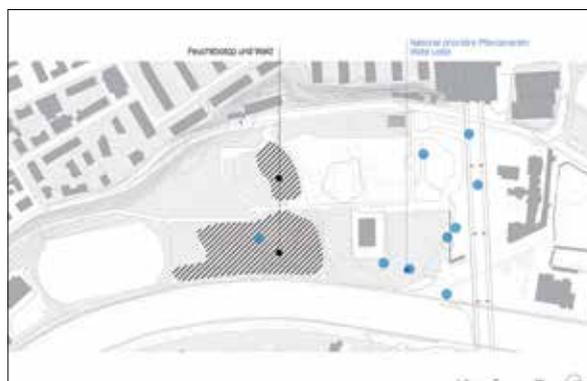
In erster Linie sind hier das Biotop südlich von dem Werkstattgebäude und eine Waldfestsetzung südlich des Gaskessels zu nennen. Im Bereich unter und südlich der Monbijou-Brücke sind einige national prioritäre Pflanzenarten (Rote Liste) zu finden.



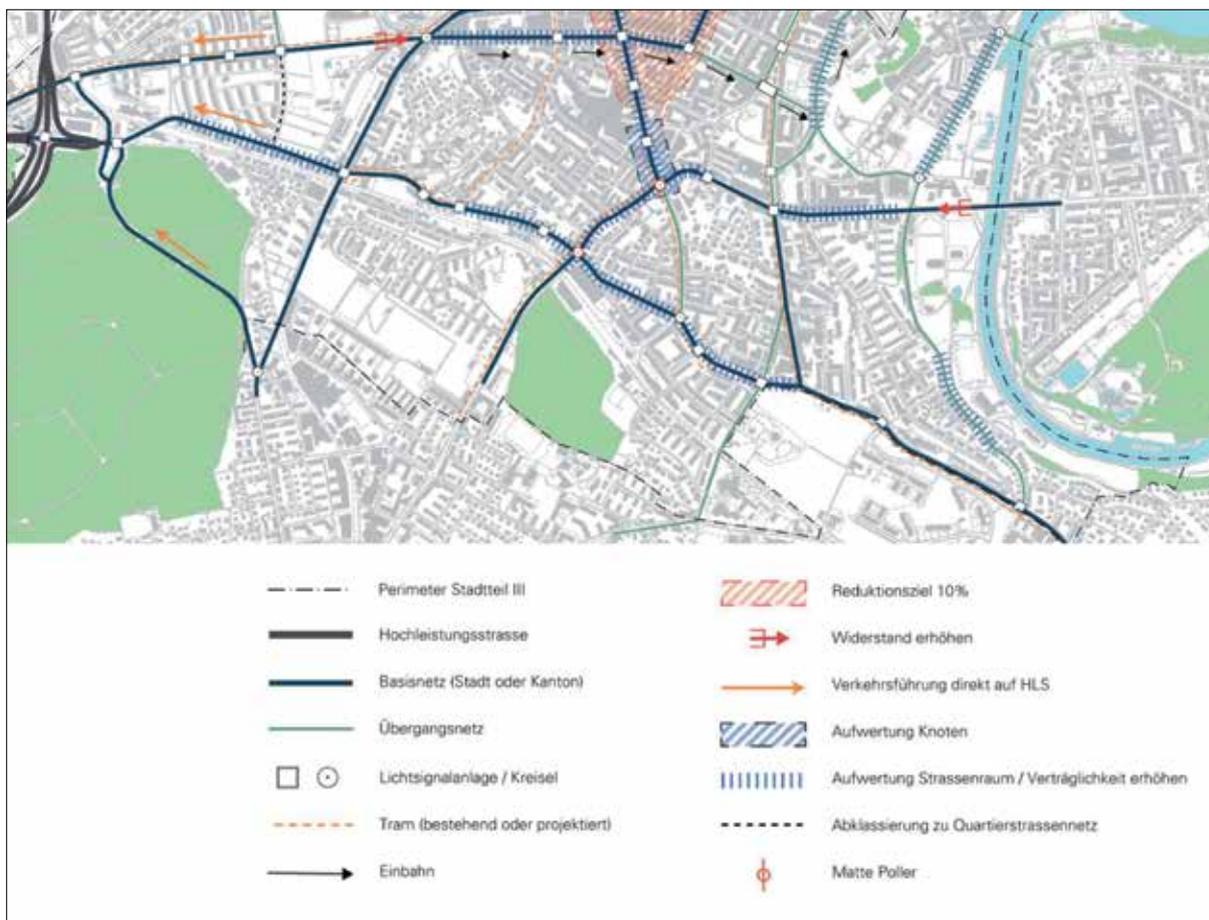
Geomorphologische Rahmenbedingungen



Bauliche Rahmenbedingungen



Ökologische Rahmenbedingungen



Konzept Basis- und Übergangsnetz (Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün)

2.2.5.4 Verkehrsplanerische Rahmenbedingungen

Wesentliche Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des ehemaligen Gaswerkareals ist eine integrale Betrachtungsweise der Verkehrsthematik.

Motorisiertes Individualverkehr

Teilverkehrsplan MIV Stadtteil 3, Stadt Bern (August 2012)

Die Sandrainstrasse und Marzilistrasse weisen heute einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 5300-7200 Mfz auf, davon ein beträchtlicher Teil Durchgangsverkehr (rund 60% während der Spitzenstunden). Der Teilverkehrsplan MIV enthält folgerichtig die Verkehrsberuhigung Sandrainquartier/Sandrainstrasse als sogenanntes Schlüsselprojekt.

Zwar soll das Strassennetz Sulgeneckstrasse, Sandrainstrasse, Marzilistrasse weiterhin zum Übergangsnetz gehören, es sind jedoch Massnahmen vorgesehen, welche den Strassenraum aufwerten, die Verträglichkeit verbessern und den Durchfahrtswiderstand erhöhen sollen. Weitergehende Massnahmen wie z. B. eine (teilweise) Sperrung der Sandrainstrasse für den Durchgangsverkehr sind in Diskussion, bedürfen jedoch weiterer Abklärungen und sind nicht einfach zu realisieren.

Bereits beschlossen ist die Einführung des sogenannten Mattepollers, welcher auf der Aarstrasse Höhe Weihergasse angebracht wird und den Durchgangsverkehr durch die Matte und damit ein Stück weit auch durch das Sandrainquartier werktags zwischen 17 Uhr und 9 Uhr sowie von Samstag 17 Uhr bis Montag 9 Uhr unterbinden wird.



Erschliessungssituation ÖV

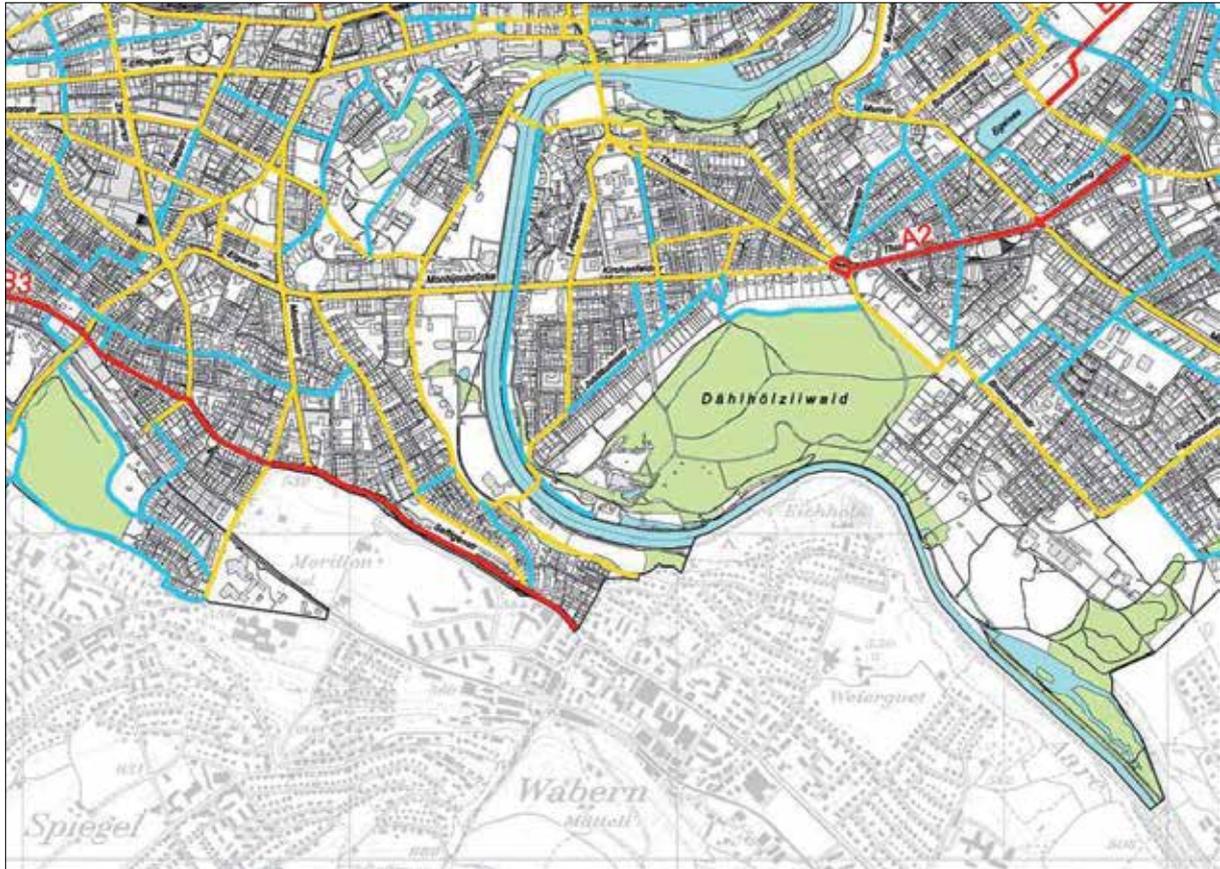
Öffentlicher Verkehr

Die Erschliessung des Areals von und zum Bahnhof Bern wird durch die Linie 9 (Tram) und die Linie 19 (Bus) mit einem städtischen Fahrplankontakt sichergestellt. Die entsprechenden Haltestellen sind jedoch gut 400 m vom Arealmittelpunkt entfernt, zum südlichen Arealbereich ist es noch deutlich weiter. Diese Haltestellen befinden sie sich auf der oberen Stadtebene und bedingen eine leistungsfähige Liftverbindung vom Areal auf die Monbijou-Brücke.

Die beste Abdeckung des Areals wird durch die Haltestelle der Buslinie 28 auf der Monbijou-Brücke gewährleistet. Diese Linie verkehrt jedoch nicht zum Bahnhof und weist nur einen $\frac{1}{4}$ h Takt auf. In den Abendstunden verkehrt zudem noch die Buslinie 30 Richtung Bahnhof mit einer Haltestelle beim Kreisel Sandrain-/Sulgeneckstrasse.

Fuss- und Velowege

Über den Planungsperimeter verlaufen heute weder offizielle Velorouten noch Fusswege. Eine städtische Veloroute verläuft entlang der Sandrainstrasse.



Richtplan Veloverkehr

(Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün)

2.2.5.5 Ökonomische Rahmenbedingungen

Durch seine ehemalige Nutzung als Gaswerk ist das Areal in erheblichem Umfang mit Altlasten kontaminiert. Die Sanierung ist mit hohen Kosten verbunden (vgl. Kapitel 6)

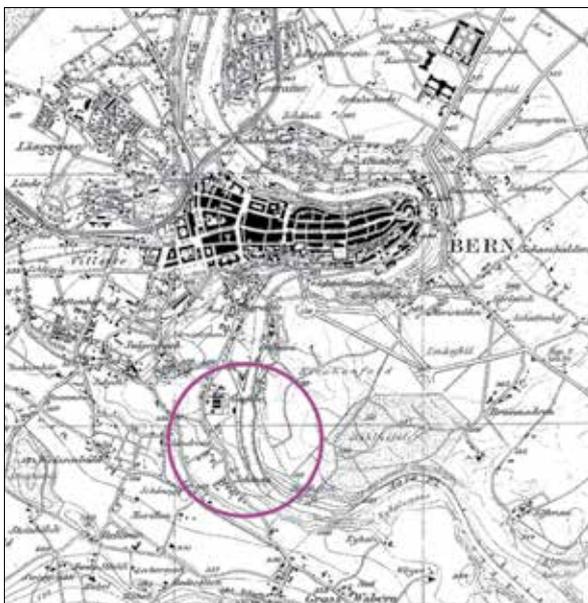


Ökonomische Rahmenbedingungen

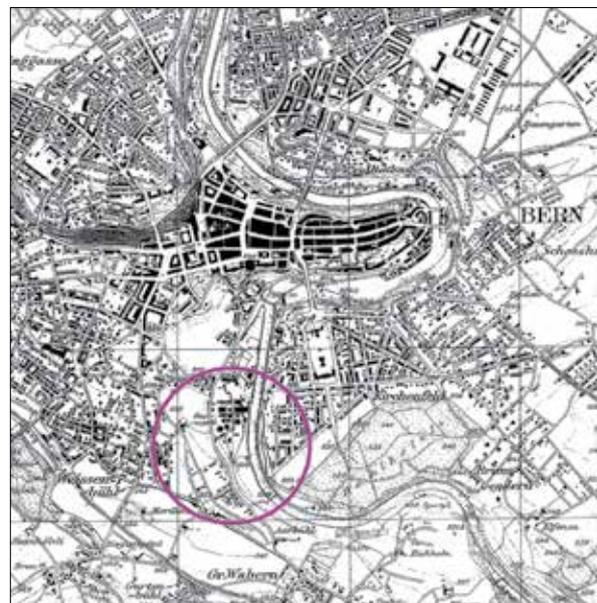
2.3.1 Stadtentwicklung

Das Gaswerkareal liegt ausserhalb der Stadt. Nördlich liegt die Dampfzentrale und das Marzilibad, die Umgebung hat einen ländlichen Charakter.

Die Nordquartiere, das Länggass- und das Kirchenfeldquartier wachsen. Der erste Alignementsplan für das Marzilimoos und für den südlichen Teil der Aare wurden realisiert. Das Gaswerkareal sowie die Ryff-Fabrik wachsen.

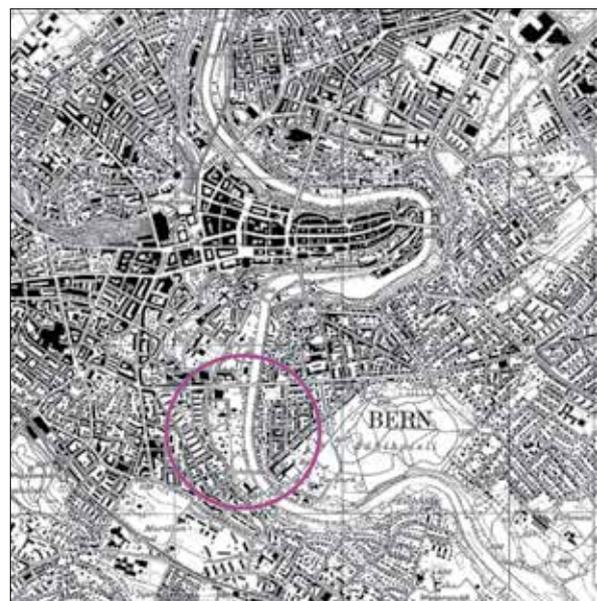


Schwarzplan 1882



Schwarzplan 1925

Heute ist das Gaswerkareal wie auch die Fläche des Marzilibads ein Leerraum in einer dichten Bebauungsstruktur. Die Lage des Areal ist heute im gesamtstädtischen Kontext als zentrumsnah zu bezeichnen.



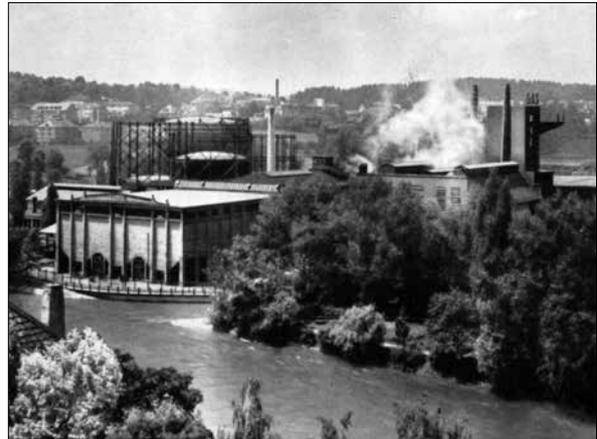
Schwarzplan 2006

2.3.2 Arealhistorie

Blick vom Münsterturm auf das Marziliquartier um 1900. Von der Ryff-Fabrik ist die erste Etappe fertig gestellt, dahinter sind die beiden Gaskessel und Kamine des Gaswerks sichtbar. Auf dem Inseli, welches durch die Aare und die kleine Aare begrenzt wird, befindet sich die erste öffentliche Badeeinrichtung der Stadt.



Luftbild Marzili um 1900 (Foto: H. Türler)



Gaswerkgebäude (Foto: Hans Steiner, 1943)

Komplex der Ryff-Fabrik um 1940, mit verschiedenen Annex-Gebäuden und neu gepflanzten Obstbäumen. Links im Bild ist das Kesselhaus des Gaswerks und im Vordergrund die Spitze des Inselis, welches zwischen Aare und kleiner Aare liegt.

Ein Eisenbahnwagen wird mit Koks beladen.



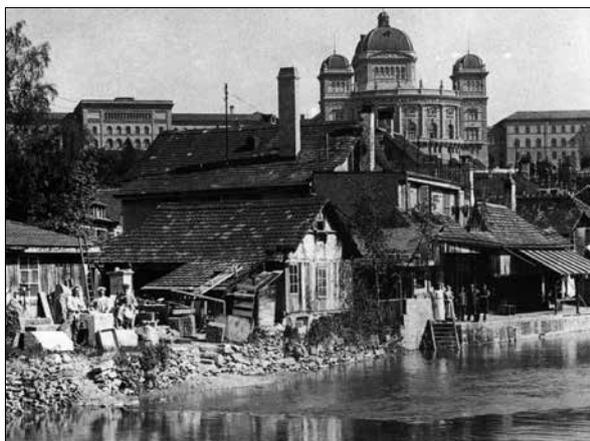
Ryff-Fabrik um 1940



Koksauflagerung (Foto: Hans Steiner, 1943)

Das Gaswerkgebäude reicht bis direkt an die Aare und setzt damit ein markantes Zeichen im Aareraum.

Verschiedene Gewerbebauten (Steinhauerei, Bäckerei Salvisberg und Schlosserei) an der kleinen Aare, im Bereich des heutigen Haupteingangs des Marzilibades.



Gewerbe im Marzili (Foto: unbekannt)

Mit dem Baubeginn der Monbijou-Brücke 1960 wird das Ryff-Areal (links im Bild) stark beschnitten und die Brücke verändert das Gesicht des Quartiers massiv.



Monbijou-Brücke (Foto: unbekannt)

Von 1906 bis 1967 diente die Gaswerkbahn «Lise» dem Kohlentransport von der Station Wabern der Gürbetalbahn zum Gaswerk in der Berner Lindenau.



Gaswerkbahn (Foto: Peter Willen, 1961)

2.4 Verfahren und Zielsetzungen

Blick vom Münsterturm auf das Marziliquartier um 1900. Von der Ryff-Fabrik ist die erste Etappe fertig gestellt, dahinter sind die beiden Gaskessel und Kamine des Gaswerks sichtbar. Auf dem Inseli, welches durch die Aare und die kleine Aare begrenzt wird, befindet sich die erste öffentliche Badeeinrichtung der Stadt.

Um eine erste partnerschaftliche Grundlage und Vision für den Perimeter zu entwerfen, entschied sich Losinger Marazzi AG in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft und Stadtplanungsamt ein mehrstufiges Workshop-Verfahren zu initiieren.

Das Verfahren sollte erstens die umfassende Beteiligung von Politik, Verwaltung, Grundeigentümer, Quartier und Nachbarschaft sicherstellen.

In diesem Zusammenhang wurden folgende Ziele formuliert:

- > Alle Sichtweisen und Interessen einbeziehen (Betroffene zu Beteiligten machen)
- > Lokales Wissen erschliessen resp. in Wert setzen
- > Transparenz und Vertrauen zu allen Beteiligten schaffen

Zweitens sollte durch das Workshop-Verfahren eine breit abgestützte und damit solide Basis für die anstehende Planungsphase erreicht werden.

In diesem Zusammenhang wurden folgende Ziele formuliert:

- > Erkenntnisse für die zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und Handlungsspielräumen gewinnen
- > Eine gemeinsame Vision für das Gaswerkareal entwickeln
- > Klarheit für das weitere Vorgehen und den zu unternehmenden Planungsschritten gewinnen

2.5 Synthesebericht

Der Synthesebericht rekapituliert das Workshop-Verfahren «Altes Gaswerkareal» Bern 2012/13. Die vorliegende Version ermöglicht es dem Leser einen umfassenden Überblick über den Prozess und deren (Zwischen)ergebnisse zu erhalten. Er richtet sich primär an die Planungsbeteiligten aus Politik, Verwaltung und Quartiervereinen. Für die interessierte Öffentlichkeit steht ab Mitte 2013 zusätzlich zu diesem Bericht eine Kurzfassung zur Verfügung.

3 Organisation

3.1 Ablauforganisation

Das Workshop-Verfahren startete im Mai 2012 und dauerte knapp ein Jahr. Workshops fanden jeweils als Phasenabschluss resp. als Auftakt einer Folgephase im August, Oktober 2012 und Januar 2013 statt. Das untenstehende Diagramm gibt das Grobterminprogramm wieder:

3 Monate	Phase 1 – Analyse
August 2012	Workshop 1
2 Monate	Phase 2 – Entwicklungsszenarien
Oktober 2012	Workshop 2
3 Monate	Phase 3 – Städtebauliche Varianten (Zwischenbericht z. H. Gemeinderat)
Januar 2013	Workshop 3
3 Monate	Phase 4 – Synthese und Bericht (Synthesebericht z. H. Gemeinderat)

Ablaufplanung Phase Workshop-Verfahren

In der Phase 1 ging es darum die für die Arealentwicklung relevanten Rahmenbedingungen zu erfassen und zu analysieren. Der erste Workshop diente der Präsentation dieser ersten Erkenntnisse und der Aufnahme weiterer Interessen und Bedürfnisse aller Stakeholder.

In der Phase 2 sollten die identifizierten Themenfelder detaillierter studiert und zu ersten Entwicklungsszenarien verarbeitet werden. Im zweiten Workshop wurden die verschiedenen Szenarien zur Diskussion gestellt und weiterentwickelt.

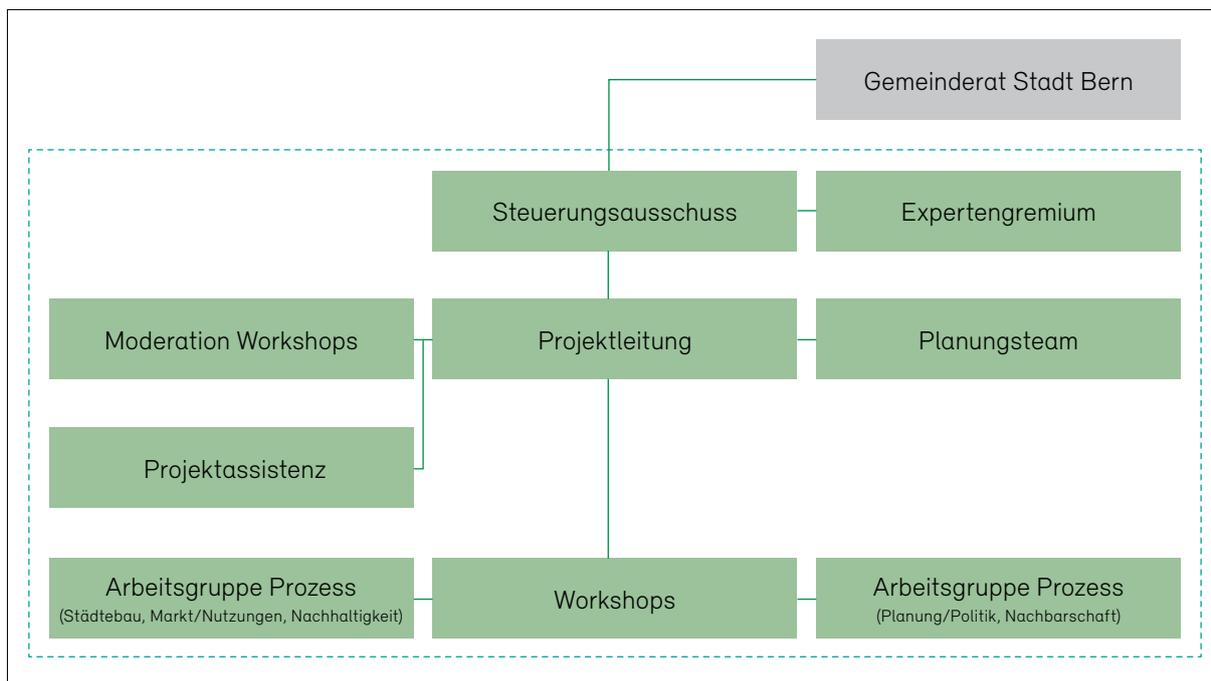
Phase 3 beinhaltete einen konsultativen Einbezug des Gemeinderats. Die anlässlich des zweiten Workshops diskutierten Szenarien wurden zu städtebaulichen Varianten verdichtet. Der dritte Workshop diente der Präsentation und Diskussion des Variantenkatalogs.

Die Phase 4 hatte zum Ziel die zentralen Ergebnisse des Workshop-Verfahrens aufzubereiten und im Form eines Berichts dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen. Basierend auf dieser Grundlage soll der Entschluss für die Auslösung eines Planungsverfahrens erfolgen.

3.2 Aufbauorganisation

3.2.1 Projektorganigramm

Untenstehende Projektorganisation bildete die für die Dauer des Workshop-Verfahrens gültige Aufbaustruktur:



Projektorganigramm Workshop-Verfahren

Für das Verfahren zeichneten sich diverse Stellen auf strategischer und operativer Ebene verantwortlich. Für die Projektbearbeitung waren insb. Projektleitung, Planungsteam und die beiden Arbeitsgruppen verantwortlich. Letztere kamen aufgrund Ressourcenverfügbarkeit und Interessenslage nur teilweise zum Einsatz.

Dem Steuerungsausschuss fiel eine genehmigende resp. lenkende Rolle zu. Ein Expertengremium stellte die operative und materielle Qualität des Verfahrens sicher. Moderation und Projektassistenz können als Stabstellen gesehen werden, welche spezifische Aufgaben für die Projektleitung übernahmen.

3.2.2 Workshop-Teilnehmer

Folgende Institutionen nahmen an mind. einem der drei Workshop mit einem oder mehreren Vertretern teil:

Institution	Funktion
Losinger Marazzi AG	Immobilienentwickler
Atelier 5 Architekten und Planer AG	Planungsteam
B+S AG	Planungsteam
HÄNGGI BASLER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH	Planungsteam
visu'l AG	Planungsteam
naturaqua AG	Planungsteam
P. Cabane	Expertengremium
U. Marbach ARCOOP	Expertengremium
R. Illien Illien Müller AG	Expertengremium
Dr. E. Meins CCRS Universität Zürich	Expertengremium
Nuesch Development AG	Moderation
Institut für angewandte Morphologie GmbH	Moderation
Energie Wasser Bern (ewb)	Grundeigentümerin
Stadtbauten Bern	Grundeigentümerin
Liegenschaftsverwaltung Bern	Grundeigentümerin
Stadtplanungsamt	Stadtverwaltung
Stadtentwicklung	Stadtverwaltung
Freiraumplanung der Stadt Bern	Stadtverwaltung
Direktion Bildung, Soziales und Sport	Stadtverwaltung
Abteilung Kulturelles	Stadtverwaltung
Denkmalpflege	Stadtverwaltung
Bauinspektorat	Stadtverwaltung
Direktion für Sicherheit, Umwelt und Energie	Stadtverwaltung
Abteilung Polizeiinspektorat	Stadtverwaltung
Sportamt	Stadtverwaltung
Jugendamt	Stadtverwaltung
Schulamt	Stadtverwaltung
Verkehrsplanung	Stadtverwaltung
Stadtgärtnerei, Bereich Grünraumgestaltung	Stadtverwaltung
Wirtschaftsförderung Region Bern	Stadtverwaltung
QM3	Quartiervertretung
Quartierverein Marzili	Quartiervertretung
vbg	Quartiervertretung
Schönau-Sandrain Leist	Quartiervertretung
Marzili-Dalmazi Leist	Quartiervertretung
Kulturzentrum Dampfzentrale	Nachbarschaft
reflecta ag [in Vertretung Müller Immobilien AG]	Nachbarschaft
Gaskessel, Jugend- und Kulturzentrum	Nutzer
Ernst Steiner Kulturmanagement	Interessierte Öffentlichkeit
Kellerhals & Haefeli AG	Interessierte Öffentlichkeit
Berner Zeitung	Medien
Der Bund	Medien

Workshop-Teilnehmer

4 Workshops

4.1 Workshop 1

4.1.1 Vorbemerkungen

Der Workshop 1 vom 23. August 2013 stand unter dem Titel «Altes Gaswerkareal – Gestern, Heute und Morgen» und war nach den Prinzipien einer Zukunftskonferenz aufgebaut. Ziel war es, eine Begegnungs- und Diskussionsplattform zu schaffen, damit Vertreter der Stadtbehörde, Quartiervertreter, Grundeigentümer und Arealentwickler sich und ihre jeweiligen Interessen und Bedürfnisse im Zusammenhang mit einer Weiterentwicklung des Alten Gaswerkareals besser kennenlernen konnten.

4.1.2 Inhalte

4.1.2.1 «Altes Gaswerkareal» Bern – Gestern

Allgemeine Aussagen

- > Schrumpfungs- und Wachstumsprozesse als Konstante
- > Kleine Aare als wichtiges und wertvolles städtebaulich-landschaftliches Element
- > Divergierende Entwicklungstempi auf den verschiedenen Stadtebenen
- > Gebietstrilogie mit Marzili-Bad (Freizeitanlage), Ryff-Fabrik (Arbeitsstätte) und Gaswerk (Schwerindustrie)

Emotionale Bezüge

- > Pulsierender und zentraler Ort in der Stadt Bern
- > Prägung durch Gegensätze und Vielfalt
- > Ablösung der lebendigen Jugenderinnerungen in den 1960er Jahren durch Anarchiebewegung in den 1980er Jahren („Schandfleck“ bis heute)
- > Naturnaher Raum abgesehen von der industriellen Nutzungsphase
- > Marzili-Insel als ein besonderes Highlight
- > Ort mit Pioniergeist
- > Durchmischung und Überlagerung von Wirtschaft, Lebensqualität und Wohlbefinden
- > Trauer um die kleine Aare

Historische Qualitäten

- > Lebensnerv für den Fortschritt und starker Impulsgeber
- > Ryff-Areal mit einer Pionierrolle

Historische Bedeutung

- > Historisch betrachtet eine Auenlandschaft mit geringer Bedeutung für die Bevölkerung – idealer Industriestandort
- > Prägung des Vorgestern durch die Schwerindustrie (Gestank, Lärm, ...)
- > Werdegang vom Industrieareal zur anarchischen Freiraum zur industriellen Brache
- > Ort der Innovationen wie z.B. Gaswerk, Ryff-Fabrik oder das erste Freibad der Schweiz
- > Urbanes Areal geprägt u.a. durch Monbijou-Brücke
- > (Aus-)Nutzung von Freiräumen wie z.B. durch die Zaffaraya oder Zirkus

Identitätsstiftende Merkmale

- > Das Marzili als identitätsstiftende Marke
- > Gleichzeitigkeit als ein prägendes Gebietsmerkmal
- > Verbindung von Freizeit und Arbeit
- > Flusslandschaft mit ausgeprägter Topographie (Hangkante)
- > Vielseitigkeit - grosszügige (Natur-)Flächen, dichte Bebauung mit diversen industriellen Bauten
- > Grosser Freiraum für Projekte mit Pioniercharakter
- > Reich an Zeitzeugen aus den Bereichen Kultur, Industrie und Landschaft

4.1.2.2 «Altes Gaswerkareal» Bern – Heute

Kollektives Gedächtnis

- > Marzili-Bad und die Aare
- > Jugendzentrum resp. Berner Nachtleben
- > Zaffaraya
- > Kulturnutzungen
- > Unort mit Potential
- > Spannungsraum – autonome Graubereiche und offene Entwicklungsstrategien
- > Schnittstelle von Stadt und Land (Stadtlandschaft)
- > Akute Hochwassergefährdung (Gefahrenraum)
- > Eine der letzten Brachflächen in der Stadt Bern
- > Naherholungsraum
- > Mit Lärmproblemen belasteter Standort

Heutige Qualitäten und Defizite

- > Interessante Koexistenzen in der Ryff-Fabrik
- > Grünflächen als Grüne Lounge mit hoher Erholungsqualität
- > Qualitätvoller Raum am Aareufer mit teilweise unzureichendem Unterhalt
- > Beschränkte Erreichbarkeit und insb. die schlechte ÖV-Anbindung
- > Abbruch der alten Industriehallen schuf neuen Raum

- > Ungenutzte resp. unternutzte Flächen auf grossen Teilen des Areals (Verwahrlosung)
- > Höhendifferenz zu den oberhalb gelegenen Quartieren als Barriere für einen uneingeschränkten Gebietszugang
- > Defizite in der Arealdurchlässigkeit und -zugänglichkeit
- > Chance zur Verlagerung der oberirdischen Parkplätze
- > Wahrnehmung als bipolarer (Naturidylle vs. Altlasten, formalisierte Räume vs. Freiräume) und vielseitiger Raum (Natur, Garten, Arbeiten, Wohnen, Kultur, Sport, Freizeit, Erholung, Sexgewerbe, ...)
- > Bedeutende resp. erhaltenswerte Sichtbeziehungen
- > Trennwirkung durch die Monbijou-Brücke (architektonischer Fremdkörper)
- > Fehlende Wahrnehmung der Aare
- > Vorhandensein eines Ökosystems mit hoher Biodiversität
- > Areal mit einem Riesenpotential («darf nochmals neu gedacht werden»)
- > Keine ausschliesslich kommerzielle Nutzung des Areals
- > Überlastete Lifтанlagen während der Sommermonate

4.1.2.3 «Altes Gaswerkareal» Bern – Morgen

Generelle Ansprüche

- > Angepasste Reaktion auf bestehende Rahmenbedingungen (Brücke, Aare, ...)
- > Auslotung einer verbesserten ÖV-Anbindung
- > Klärung des Stellenwerts von öffentlichen Räumen (entweder ... oder ... vs. sowohl als auch ...)
- > Klärung des Durchmischungsgrads (klein- oder grobkörnig)
- > Notwendigkeit des Brückenschlags mittels Über- oder Unterbrückung
- > Optimales Konfliktmanagement – Ansprüche zwischen Bewohnern, Arbeitern und Freizeitsuchende austarieren
- > Soziale Dynamik ermöglichen
- > Arealentwicklung von der Landschaft aus gedacht (landscape urbanism)

(Un)erwünschte Nutzung

- > Realisierung von sinnvollen Zwischennutzungen bis zur definitiven Nachnutzung

- > Durchmischtes Areal mit Wohn- und Kulturnutzungen sowie Naherholungsfunktion (Allmend-Gedanke)
- > Innovatives Ökoquartier
- > Hohe Bedeutung neuer Wohn- und Arbeitswelten bei starker Differenzierung des Angebots
- > Unterhaltungs- und Freizeitflächen (auch Jugendeinrichtungen)
- > Fortbestehen der Gaskessel
- > Kindertagesstätte
- > Gaswerkareal als strategische Reservefläche?

Zukünftiges Image

- > Central Park
- > Das 24 Stunden-Quartier der Stadt Bern
- > Attraktives Quartier für Bewohner und Besucher
- > Nationale Bedeutung des erweiterten Standorts Marzili («Zeichen setzen»)
- > Ein vielfältiger und traditionsreicher Standort
- > Die Stadt in der Stadt (Begegnungsort)
- > Kein modernes 0815-Quartier
- > Das Venedig von Bern

4.1.3 Schlussdiskussion

Nutzungskonzept

- > Konfliktpotentiale bei der Zieldefinition sind evident (Wohnen/Erholen/Kultur). Es gilt verschiedene Anspruchskonflikte im Verlaufe des Verfahrens aufzulösen.
- > Man sollte sich nicht zu schnell mit konventionellen Lösungen zufriedengeben. Es gilt vielmehr die hohe Innovationskraft des Gebiets und das damit verbundene Potential für die Weiterentwicklung des Areal zu nutzen.
- > Die Ansichten bezüglich einer eher zurückhaltenden Nutzung unter Wahrung der Gebietsqualitäten und der Schaffung eines USP für Bern liegen weit auseinander und müssen in der Folge sorgfältig austariert werden.

Bedeutung des Wohnens

- > Unklar welche Wohndichte auf dem alten Gaswerkareal angestrebt werden soll und kann
- > Erkenntnis, dass die identifizierte Vielfalt/Heterogenität auf dem Areal eine indirekte Antwort auf die Wohnthematik geben kann. D. h. es sollten verschiedenste Zielgruppen nicht zuletzt der sozialen Durchmischung halber angesprochen werden (dies impliziert jedoch bereits eine gewisse Wohnungsdichte auf dem Areal).
- > Die rasche Absorption auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Bern wird gegeben sein. Dies kann als Aufforderung dafür verstanden werden ein diversifiziertes Publikum, u. a. ein urbanes/junges Publikum, anzusprechen.
- > Das Areal kann Platz bieten für innovative Wohnformen. Eine Auflösung der Zielkonflikte könnte dadurch begünstigt werden. Nichts desto trotz besteht immer das latente Risiko des Diktats einer (intoleranten) Minderheit (Wohnen vs. Kultur)

Wirtschaftlichkeit

- > Die Wertschöpfung entsteht per se durch eine nachhaltige Nutzungsdurchmischung und -flexibilität.
- > Der Fokus auf einer nachhaltigen Entwicklung bedingt auch die Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Komponente (vgl. Altlastensanierung).

Verfahren

- > Ein rasches Vorwärtskommen liegt im Interesse aller Beteiligten. Eine saubere Auslegeordnung sowie das anschliessende Ausarbeiten und Vorlegen von diversen Szenarien ist eine Notwendigkeit für die anstehende politische Meinungsbildung.
- > Qualitativ hochwertige Lösungen können generell nicht innert Wochen gefunden werden, aber das alte Gaswerkareal besitzt eine lange Vorgeschichte. Die Ausgangslage ist daher seit Jahren nahezu unverändert.
- > In dieser Phase sollte der Variantenkatalog nicht unnötig eingeschränkt werden, sondern ein breites Spektrum an Szenarien anlässlich eines nächsten Workshops diskutiert werden.

Zielraum	Identität	Kreativ-Cluster	Stadtpark-Parkstadt	Sports City	Quartier Bleu	...	
Objektraum	Raumstruktur	Blockstrukturen entlang Sandrainstrasse	Konzentriertes Hochhaus-Ensemble	Disperse Punktbauweise in Parklandschaft	Fortsetzung bestehender historischer Strukturen	Megastrukturen	
	Aussenraum-typologie	Geom. Parkanlage von hoher Gestaltungsintensität	Klass. Park von hoher Gestaltungsintensität	Naturnahe oder renaturierte Freize- und Grünräume	...		
	Bauliche Dichte	>1.8 (hoch)	1.2 (mittel)	0.6 (sehr tief)	<0.2 (sehr tief)		
	Öffentlichkeit	Priv. Räume durchsetzt mit öff. Durchgangsräumen	Öffentliche Durchgangsräume mit halbpriv. Bereichen	Öff. Räume m. Verweilcharakter m. halbpriv. Bereichen	Öff. Räume m. Verweilcharakter m. privaten Innenhöfen	...	
	Erreichbarkeit	Max. externe Erreichbarkeit (OV, mIV, LV)	Punkt. Optimierung externe Erreichbarkeit	Status Quo	Red. externe Erreichbarkeit	...	
	Nutzungsmix	Wohnen	Arbeiten	Kultur- und Ausgang	Sport- und Freizeit	Tourismus	...
	Soziales Kapital	Mensch als Nutzer (Miete, Angestellter, ...)	Mensch als Transformator (Zwischen-nutzungen)	Mensch als Mitgestalter (Einkauf, Unterhaltung, Betrieb)	...		
Weitere Themenblöcke	Urbanität	Homogenitätsgrad des Quartiers	Quartiersversorgung	Öffentliche Plätze	Feinerschließung des Quartier	EG Nutzungen	...
	Mobilität	Langsamverkehr	Öffentlicher Verkehr	Motorisierter Individualverkehr	Parkierung	Modal Split	...
	Ressourcen	Energiebilanz	Wasser/Abwasser	Luft	Grünflächen, Baumbestände, Vegetationsstruktur	Biodiversität	Nutzung der Grün- und Naturflächen
	Spezialfragen	Standort und Nutzung Gaskessel	Schwimmhalle	Schulen im Quartier	Nutzung altes Werkstatt- Gebäude	...	

Morphologischer Baukasten

4.2 Workshop 2

4.2.1 Vorbemerkungen

Im Workshop 2 vom 24. Oktober 2012 wurden vier Entwicklungsszenarien präsentiert und anschliessend zur Diskussion gestellt. Damit bediente man sich für den Workshop mit der sogenannten Szenario-Technik. Kreativ-Cluster, Stadtpark-Parkstadt, Sports City und Quartier Bleu lauteten die Arbeitstitel der Szenarien. Diese wurden bewusst als Kommunikationsinstrument, sprich als überzeichnete städtebauliche Entwürfe, ausgearbeitet. Die Teilnehmer erhielten die Möglichkeit diese zu beurteilen, modifizieren und optimieren.

Die optimierten Szenarien wurden im Plenum präsentiert und ausgewählte Aspekte wie Bebauungstypologie, Nutzungen, Mobilität, Schwimmhalle, Gaskessel oder Quartierschule anschliessend eingehender diskutiert (für die entsprechenden Ausführungen siehe Kapitel 4.2.3 ff).

4.2.2 Morphologischer Baukasten

Die Entwicklungsszenarien wurden zwischen dem ersten und zweiten Workshop durch die Arbeitsgruppen mittels einem sog. *morphologischen Baukasten* ausgearbeitet. Aus den Dutzenden von potentiell relevanten Kriterien wurden sieben Kriterien ausgewählt.

- > Raumstruktur
- > Aussenraum-Typologie
- > Bauliche Dichte
- > Öffentlichkeit
- > Erreichbarkeit
- > Nutzungsmix
- > Soziales Kapital

Die restlichen Kriterien und deren Ausprägungen wurden festgehalten, für die Szenario-Bildung aber nicht weiter verwendet. Die Kombination von verschiedenen Ausprägungen für die sieben Kriterien, führte jeweils zur Grundkonfiguration eines Entwicklungsszenarios.

4.2.3 Kreativ-Cluster

Städtebau

Raumstrategie

- > Bauliche Entwicklung entlang (beidseitig) der Sandrainstrasse
- > Ausbildung von zwei Kraftzentren: 1. Cluster Ryff-Fabrik und 2. Cluster Gaskessel. Konventionelle Nutzungen in den Zwischen- und Aussenbereichen

Bebauungstypologie

- > Vorgeschlagene Megastrukturen funktionieren für einen Kreativ-Cluster nicht
- > Gewerbefreundliche Struktur mit öffentlichen und urbanen Räumen (Barceloneta)

Bauliche Dichte

- > Enge und dichte Räume westlich des Gasbahntrasses
- > Kleinkörnige, feine Teppichstruktur mit intimen Zwischenräumen. Niedrige Bebauungsformen mit Ausnahme im Brückenvorfeld
- > Bebauungsstruktur soll «fast» zu dicht sein (betont Grosszügigkeit des Landschaftsraums)



Plan Kreativ-Cluster

Aussenräume

- > Die Freiräume in der Bebauungsstruktur sollen öffentlich sein, keine Privatisierung der Freiräumen und keine private Nutzung in den Erdgeschossen

Mobilität

Öffentlicher Verkehr

- > Nicht ausreichende Erschliessung des Areals durch den ÖV. Taktausweitung der Buslinie 30 (Richtung Bahnhof) notwendig. Einführung einer (neuen) Buslinie auf das Areal soll in Betracht gezogen werden.

Langsamverkehr

- > Nicht funktionale Vertikalverbindung (Liftanlage) des Areals über die Monbijou-Brücke. Die Verbindung der beiden Stadtebenen soll innerhalb des Brückenkopf erfolgen.



Modellfoto Kreativ-Cluster

Nutzung

Nutzungsmix

- > Enormer Druck auf öffentliche Räume in der Stadt – Städte werden oft «kaputtgewohnt». (Klein) gewerbliche Nutzungen schaffen Urbanität. Mietpreise müssen auf angemessenen Niveau für Kreativunternehmen gehalten werden.

Wohnprodukte

- > Wohnen mit einem Anteil von über 30%. Angebot von nicht nur klassischen Wohnformen, sondern von ebenfalls kreative Wohnformen (Alterswohnen, Singlewohnen, Ateliers, Clusterwohnungen...)

Bausteine

Quartierschule

- > Die Schule auf dem Gaswerkareal ist kein strukturelles Problem – sie lässt sich in die Bebauung integrieren. Sie könnte als Filter zwischen unterschiedlichen Nutzungen (Kultur/Wohnen) funktionieren.

Gaskessel

- > Strukturelle Integration des Gaskessels. Gewisser Abstand von den anderen Nutzungen sowie ein geeignetes städtebauliche Reaktion sind jedoch notwendig
- > Jugendzentrum nahe am Wasser kann sehr gut funktionieren

Teilaspekte

Ryff-Fabrik

- > Pendant für den massiven Brückenkopf auf der anderen Seite der Sandrainstrasse notwendig

Brückenkopf

- > Ausstrahlung und Fortführung des Kreativ-Clusters in den Brückenkopf

Monbijou-Brücke

- > Steigende Bedeutung der Brücke bei Bebauung des Raums unter der Brücke. Wahrnehmung als Landschaftsraum mit Bezug zur Aare bevorzugt.

4.2.4 Stadtpark-Parkstadt

Städtebau

Raumstrategie

- > Gewährleistete Freihaltung des Aarerraums
- > Interessante Utopie mit attraktiver Verdichtung parallel zur Sandrainstrasse

Bebauungstypologie

- > Bebauung fällt zu massiv aus (nicht zuletzt aufgrund der Schwimmhalle) und es fehlende Identität
- > Durchlässigkeit und Transparenz sind für die Bebauung essentiell – eine Parklandschaft soll das Areal durchfließen

Mobilität

Öffentlicher Verkehr

- > ÖV-Erschliessung ist ungelöst

Nutzung

Nutzungsmix

- > Unvereinbarkeit des Szenarios mit einem kulturellen Angebot. Dieses braucht es jedoch nach wie vor
- > Hoher Stellenwert des Wohnens auf dem Areal, da Zentrumsnähe gegeben. Dementsprechend ist ein hoher Wohnanteil vorzusehen.



Plan Stadtpark-Parkstadt

Bausteine

Quartierschule

- > Als Schulstandort wünschenswert

Gaskessel

- > Eine «Verschiebung» des Gaskessels wirkt sich positiv auf das Gesamtgefüge aus. Die Erhaltung des Gaskessels und seiner Nutzung birgt Konfliktpotential

Teilaspekte

Monbijou-Brücke

- > «Brücken sind schön!» Offene Frage, ob die Brücke frei stehen oder unterbaut werden soll. Jedenfalls soll die Brücke erlebt werden
- > Der Raum unter der Brücke als öffentlicher Raum

Gasbahntrasse

- > Freihaltung des Gasbahntrasses



Modellfoto Stadtpark-Parkstadt



4.2.5 Sports-City

Städtebau

Raumstrategie

- > Bauen in die Vertikale entlang der Brücke wünschenswert (höchstes Hochhaus der Schweiz?). Auch unter der Brücke ist eine Verdichtung möglich
- > Das Areal als grosse Arena (d.h. Randbebauung)
- > Zentralisierung der Kulturnutzungen

Bebauungstypologie

- > Vertikaler Nutzungsmix mit öffentlichen Sockelgeschossen und darüber Wohnraum
- > Falls Hochhaus als Bebauungstyp dann Hochhausensemble (Gartenzaun mit Zwischenräumen)
- > Südlicher Siedlungsrand mit einem «Filter» bestehend aus Kita, Schule, Gaskessel

Bauliche Dichte

- > Adäquate Dichte, man könnte sogar höher und dichter bauen

Mobilität

Individualverkehr

- > Sperre der Sandrainstrasse als Massnahme

Öffentlicher Verkehr

- > Zugang zum 9er-Tram (zu) weit – eine bessere ÖV-Erschliessung ist fundamental um auch das Strassennetz zu entlasten

Langsamverkehr

- > Zusätzlicher Lift für eine bessere Erreichbarkeit. Die bestehende Lifanlage Brückenkopf ist schon heute ausgelastet
- > Kurze Zugangswege an ÖV-Haltstelle
- > Zugänglichkeit zur Aare und Kapazitäten entlang der Aare noch zu verbessern

Nutzung

Nutzungsmix

- > Schwerpunkt Sport stösst auf Interesse – Sports City könnte auch viel mehr gedeutet werden als Symbiose zwischen Arbeit und Freizeit

Quartierinfrastrukturen

- > Szenario mit geringem Anteil Wohnbau und daher eher geringen Auswirkungen auf Schulraumbedarf, Quartierinfrastrukturen etc.
- > Positive Auswirkungen auf Gastronomie-Angebot im Quartier aufgrund steigender Nachfrage
- > Notwendige Angebotserweiterung des heute minimal vorhandenen Einkaufsangebot



Plan Sports-City



Modellfoto Sports-City



Bausteine

Schwimmhalle

- > Offene Frage bez. des Exklusivitätsgrads der Schwimmhalle (spezielles Schwimmerlebnis?)
- > Notwendigkeit einer breiten Akzeptanz für eine Ansiedlung der Schwimmhalle

Quartierschule

- > Zentrale Bedeutung des Aussenraums einer Schule

Gaskessel

- > Umnutzung der Gaskessel erstrebenswert. Gewährleistung einer ausreichenden Distanz zwischen einem neuen Jugendzentrum und Wohnungen etc.

Teilaspekte

Brückenkopf

- > Erzeugung einer Vorplatzsituation im Bereich der Brückenkopfs

Monbijou-Brücke

- > Trennung der Teilgebiete Marzili/Gaswerkareal ist schade – verbindende Bauten und Nutzungen vorsehen

Langsamverkehr

- > Die Aussenräume müssen zu 100% als öffentliche Bereiche ausformuliert werden. Dies funktioniert in diesem Szenario nicht, die Zwischenräume werden trotzdem privaten Charakter besitzen
- > Es müssen vermehrt echte «Durchbrüche» geschaffen werden

Nutzung

Nutzungsmix

- > Die Kulturnutzungen müssen erhalten bleiben
 - urbane Wohnformen können diesen ergänzen
- > Das Konfliktpotential mit öffentlichen Nutzungen (Freizeit an der Aare) ist (zu) hoch, mehr Puffer wären notwendig

Wohnen

- > Es sollen keine 0815-Wohngebäude realisiert werden, es muss mehr Spannung in das Projekt
- > Ein urbaner Lebensstil mit kultureller Ausrichtung ist gefragt
- > Das Wohnbauprojekt «Mehr als Wohnen» [Hunziker Areal, Zürich] könnte als Referenz dienen – wenn hoher Wohnanteil, dann viel spezielle Wohnformen
- > Es kann wohl kein sozialer, gemeinnütziger Wohnraum werden (Standortqualität). Dennoch bestehen auch sehr unterschiedliche Standortqualitäten auf dem Areal

Bausteine

Schwimmhalle

- > Ein Szenario ohne Schwimmhalle ist schwer vorstellbar. Schwimmhalle als Chance für öffentliche Nutzungen auf dem Areal?
- > Die Schwimmhalle sollte das Eingangstor sein, wirkt in diesem Szenario jedoch eher als «Raumtrenner»
- > Das Dach einer Schwimmhalle als öffentliches Deck an der Brücke?

Gaskessel

- > Sofern das Jugendzentrum verlegt wird, dann Betrachtungsraum vergrössern, da die Erreichbarkeit als tief zu bezeichnen ist. Die Jugendkultur ändert sich, bar hopping ist angesagt. Ein zentraler Standort wäre angemessen
- > Nutzung kann verschoben werden, aber die Struktur muss bleiben

Teilaspekte

Ryff-Fabrik

- > Im Bereich der Brücke muss Leben herrschen

Brückenkopf

- > Erzeugung einer Vorplatzsituation im Bereich der Brückenkopfs

Monbijou-Brücke

- > Vorsicht bei der «Unterbrückung der Brücke». Die Lufthygiene könnte zum kritischen Faktor werden
- > Vorsicht bei einem Jugendzentrum unter der Brücke - die Brücke dient als Schallkörper

Identität

- > Das Areal besitzt einen hohen Identifikationsgrad. Es ist ein unverwechselbarer Hotspot mit riesigem Potential zum USP der Stadt Bern. Diesem wird das Szenario aber unter dem gegebenen Gestaltungs- und Nutzungskonzept nicht gerecht
- > Es handelt sich um eine Pionierfläche - dieser Geist soll erhalten bleiben. Ein moderner, urbaner, nachhaltiger, konsistenter und neuer Stadtteil für die Stadt Bern
- > Das Erleben des Areals von der Aare aus erscheint wichtig



Julie Marzili

4.2.7 Projektpräsentationen

4.2.7.1 Kreativ-Cluster – Julie Marzili (NEU)

Disposition

Diskussionsbeiträge

Julie Marzili ist angelehnt an Julie Ryff als Vorbild der Frauenbewegung in Bern und ist zur Verstehen als Metapher für Innovation in gesellschaftlichen wie technischen Belangen.

Als städtebauliche Grundlage diente Barceloneta, als sehr dichtes Quartier mit engen Strassenprofilen (mehr als 45 Grad). Sinnbildlich gesprochen: Das Gebiet füllen und danach Streifen ausschneiden.

Es sind verschiedene Körnigkeiten vorgesehen, von kleinteiligen Strukturen bis hin zu grösseren Baukörpern, der Gedanke der Durchmischung soll sich in der Vertikalen fortsetzen.

Das Prinzip der hohen Dichte im Quartier ermöglicht

die Schaffung günstiger Gewerbeflächen für das Kleingewerbe in den Erdgeschossen und Wohnraum in den Obergeschossen.

Unter der Prämisse der Ansiedlung von Betrieben aus der Kreativ-Branche müssen die Mietpreise auf einem vernünftigen Niveau gehalten werden (Ansiedlung läuft über Preispolitik), das Wohnraumangebot dient als Möglichkeit diese Flächen quer zu subventionieren.

Der Gewerbeanteil ist in diesem Szenario relativ hoch, der Wohnanteil sollte dennoch mind. 50% betragen.

Innovation soll auch bei den Wohnnutzungen als Leitgedanke dienen. Als Referenzen hierzu können Projekte wie das Kraftwerk, Zürich oder auch «Mehr als Wohnen» auf dem Hunziker Areal dienen. Spezi-

elle Angebote für Ein-Personen-Haushalte oder Senioren-Wohnen sind bspw. in Cluster-Wohnungen zu sehen.

Die Ergänzung durch konventionelles Wohnen in den südlichen Bereichen ist absolut sinnvoll (keine krampfhaftige Kreativität). Jedoch muss man sich dem Konfliktpotential auf dem Areal mit Freizeit- und Kulturnutzungen bewusst sein.

Entlang der Monbijou-Brücke erscheint eine Hochhaus-Lösung realistisch, diese Möglichkeit muss weiter vertieft werden.

Die Hangkante wird baulich besetzt. Es geht darum die Sandrainstrasse zu führen und zu begleiten. Sie soll als Stadtraum und nicht bloss als Verkehrsraum wahrgenommen werden. Sie könnte als Anknüpfungspunkt an den Brückenkopf für weitere Nutzungen des Nachtlebens dienen (Sandrainstrasse nicht ausklammern, Betrachtungsraum reicht bis an die Hangkante und darüber hinaus).

Die Ansiedlung einer Schwimmhalle und einer Schule wurde von der Gruppe zurückhaltend aufgenommen, ihre Integration ist aber aus städtebaulicher Sicht absolut machbar.

Die vertikale Erschliessung wird als kritischer Punkt angesehen und wurde kontrovers diskutiert.

Der Gaskessel soll in seiner baulichen Struktur so erhalten bleiben. Rund im diesen sollen ausschliesslich gewerbliche Nutzungen als Lärmriegel angeordnet werden. Eventuell sind auch Containerlösungen wie im Basislager denkbar.





Chessupark

4.2.7.2 Stadtpark-Parkstadt – Chessupark (NEU)

Disposition

Diskussionsbeitrag

Die Grunddisposition erscheint positiv, da durch die gewählte Bebauungstypologie eine sehr grosse Parkfläche verbleibt sowie eine Verdichtung an die Sandrainstrasse sehr sinnvoll erscheint.

Drei Teilaspekte wurden vertieft bearbeitet:

1. Baukörper entlang Sandrainstrasse

Den entworfenen Riegel gilt es aufzulockern, in die Richtung wie dies bei der Planungsgruppe Crown Town geschehen ist. Es müssen Durchgänge geschaffen werden, eine hohe Durchlässigkeit und Transparenz muss vorhanden sein. Es soll ein «Entlangschlängeln» der Sandrainstrasse sein – als eine Form lesbar, aber dennoch mittels Rücksprünge etc. individualisiert werden.

Neben einer Bebauung entlang der Sandrainstrasse, ist auch eine gewisse Verdichtung im Bereich der Ryff-Fabrik denkbar. Insbesondere soll dort weiter Gewerberaum entstehen, so können Wohnnutzungen ausschliesslich auf den Riegel beschränkt werden.

2. Ausgestaltung des Parks

Der Uferbereich wird bereits intensiv genutzt durch Schwimmer, Fahrradfahrer, «Hündeler» etc.. Der bestehende Uferweg soll als Aare-Promenade ausformuliert werden. Auf den westlichen Flächen soll angeschlossen werden und eine heterogener Raum geschaffen werden. Waldfläche, offene Sportflächen, urbane Gärten, befestigte Plätze für Feste etc.

3. Gaskessel

Der Gaskessel soll erhalten bleiben, die Nutzung (Jugendzentrum) jedoch in den Bereich der Ryff-Fabrik verlagert werden um Konflikte zu vermeiden.



Gaswerk-Park

4.2.7.3 Sports City – Gaswerk-Park (NEU)

Disposition

Diskussionsbeitrag

Es soll im Bereich der Monbijou-Brücke primär entlang dieser in die Höhe gebaut werden.

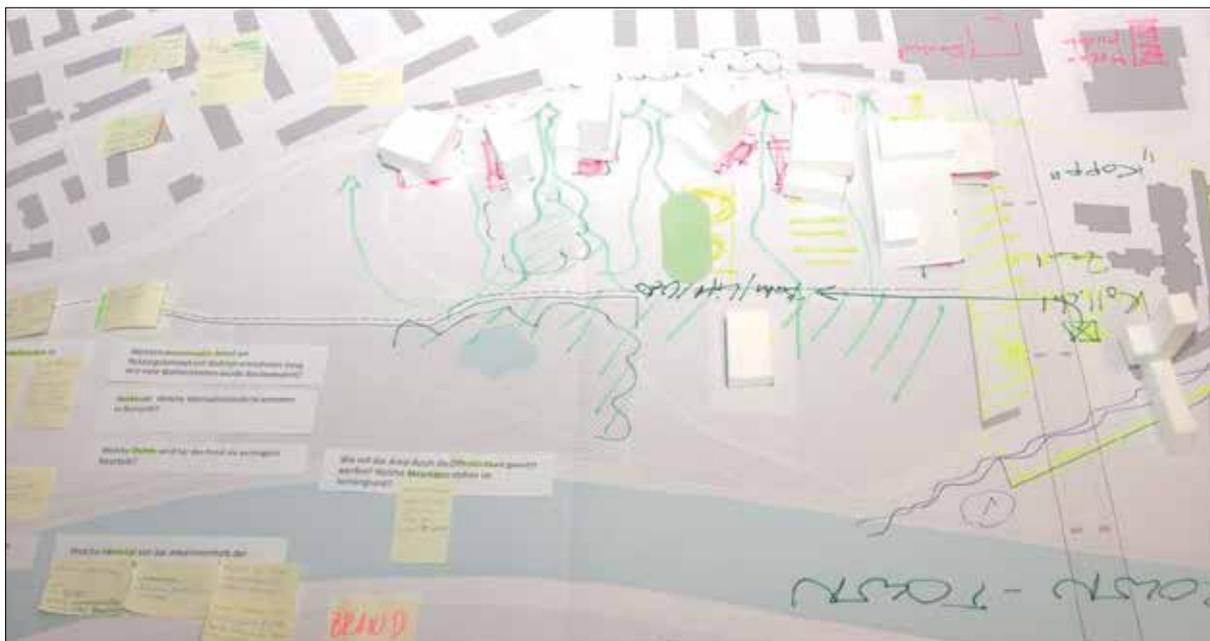
Das Nutzungskonzept soll eine Mischung zwischen Wohnen, Arbeit, Kultur und Sport kreieren. Die Kulturnutzungen sind in diesem Zusammenhang zu zentralisieren.

Grosse Fragezeichen verbleiben in Bezug auf die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Es soll eine weitere Lifтанlage vorgesehen werden um höhere Kapazitäten zu gewährleisten. Die bestehende Lifтанlage Brückenkopf ist bereits heute zeitweise (Sommertage) ausgelastet.

Die Schwimmhalle kann exklusiv positioniert werden um ein spezielles Schwimmerlebnis zu kreieren.

Der Gaskessel sollte umgenutzt werden. Das neue Jugendzentrum sollte nicht zu nahe der Wohnnutzungen angesiedelt werden.



Crown Town

4.2.7.4 Quartier Bleu – Crown Town (NEU)

Disposition

Diskussionsbeitrag

Es ist eine Gesamtlösung gefragt, keine Einzellösungen.

Vision eines Stadtteils, der aus dem Gummiboot heraus auf der Aare aus als markanter Stadtraum erlebt werden kann – ein neuer, interessanter Stadtteil, der kurz vor dem Bundeshaus auftaucht und Urbanität und Adresse verkörpert. Mit anderen Worten ein Quartier mit einer Qualität in sich selbst.

Von der Strategie her hat sich eine L-förmige Raumsituation herausgebildet, mit hohen Häusern entlang der Sandrainstrasse und einem Potential entlang der Brücke. Die Dichte liegt schlussendlich höher als zu Beginn der Gruppengespräche (20'000 – 25'000 Quadratmeter BGF).

Es soll in die Höhe gewohnt werden, mit öffentlichen Nutzungen im Sockel – seien dies Gewerbenutzungen oder eventuell die zur Diskussion stehende Volksschule.

Es soll ein städtebauliches Ensemble geschaffen werden – eine Konfiguration von Bauten, die Individualität ausstrahlen aber keine Einzellösungen darstellen.

An die Ryff-Fabrik soll angeknüpft und diese weiterentwickelt werden. Unter der Brücke sollen öffentliche Nutzungen Platz finden, Sport wie auch Kultur dominieren.

Die Schwimmhalle soll ein Tor in das Areal bilden. Es ist ein Ort an dem Öffentlichkeit gelebt wird.

Eine Parkmitte um den Gaskessel und Werkstattgebäude ist nicht einfach die Fortsetzung des Aareraums, sondern städtisches «Vorland», welches auch mit verschiedenen kleineren Gebäuden bespielt werden kann. Dennoch ist dieser Raum noch stellenweise diffus.

Gewerbe- und Wohnnutzungen entlang der Sandrainstrasse dienen der Adressbildung, dennoch ist eine Durchfließen der Parklandschaft bis an die Strasse zu erkennen und zu spüren. Es darf kein Gefühl der Isolation aufkommen, sondern der dahinterliegende Naturraum gefühlt werden können.

Das Ende des Gasbahntrasses, der zentralen Erschliessung des Areals, könnte in einer Vertikalanlage münden, sei dies eine Liftanlage oder u. U. auch ein Hochbau.

Dies ist abgesehen von der ungelösten Problematik der Verkehrserschliessung eine relativ robuste Grundkonfiguration.

4.2.8 Plenumsdiskussion

M. Werren (MW), Stadtplanungsamt Bern

B. Boczek (BB), Grünraumplanung Bern

H. Schweri (HS), Stadtbauten Bern

P. Cabane PC, Experte Stadtsoziologie

Einleitung

MW: Im heutigen Workshop ging es darum Erkenntnisse für die Weiterarbeit zu gewinnen.

Solche waren:

- > Raumstrategie
- > Konzentration der Bebauung entlang Sandrainstrasse und Monbijou-Brücke mit einer Entwicklung ausgehend vom Brückenkopf (L-Form). Insbesondere für die Fassung der Sandrainstrasse besteht ein breiter Konsens, auch wenn die Idee weiter differenziert und ausformuliert werden muss.
- > Landschaft
Die Gasbahntrasse stellt den Übergang zwischen Stadtkörper und Aareraum dar. Und dennoch bedeutet sie keine klare Zäsur. Die westlichen Gebiete sind nicht als reine Forstsetzung des Grünraums zu sehen, sondern die ganze Schwemmebene muss als eine Abfolge differenzierter Räume betrachtet werden.
- > Nutzungen
Es bestehen Differenzen bezüglich des Nutzungskonzepts. In anderen städtischen Räumen wird Gewerbe- in Wohnraum umgewandelt. Wieso sollte hier ein Wohnraumpotential durch Gewerbe- raum besetzt werden? Die Ansätze des sog. «Kreativ-Clusters» müssten weiter- und fertiggedacht werden.

Nutzungskonzept

PC: Falls ein urbanes, kreatives Quartier geschaffen werden soll, bedingt dies ein Fokus auf gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen.

BB: Es stellt sich die nicht abschliessend geklärte Frage, ob ein Neubaugebiet nicht per se das Kreativ-Gewerbe ausschliesst (über Preis und Architektur). Ist es daher nicht sinnvoller Kleingewerbe auf den Perimeter der Ryff-Fabrik zu beschränken um auch das Vorhandene zu stärken?

PC: Es stellt sich aber ungeachtet dessen die Frage, wie die Erdgeschosse an diesem Standort durchgehend mit öffentlichen Nutzungen gefüllt werden können. Nur durch Coiffeur, Bäckerei und Café ist dies nicht getan.

Variantenspektrum

BB: Chessupark und CrownTown näherten sich im Workshop stark an.

HS: Es zeichnen sich zwei Varianten ab: Fokus einerseits entlang der Sandrainstrasse, andererseits entlang der Monbijou- Brücke.

Schwimmhalle

MW: Eine Schwimmhalle auf dem Zirkusplatz zu legitimieren wird extrem schwierig, das Volumen ist für den diffizilen Aareraum (Uferbereich und denkmalgeschütztes Ensemble) zu gross. Es existiert noch keine Lösung bezüglich der endgültigen Position.

Schule wie Schwimmhalle passen in ihrer Volumina nicht in die Quartierstrukturen. Insbesondere die Schwimmhalle passt scheinbar nicht in den städtebaulichen Kontext. Drei von vier Gruppen fanden jedoch eine Lösung. Daher ist klar, dass das Gaswerkareal Raum für eine Schwimmhalle bietet.

Der Standort an der Aare steht nicht zur Debatte, der Aareraum ist DER Naherholungsraum für die Stadt Bern. Ein Fremdkörper sollte nicht in diesen ufernahen Bereich gestellt werden.

HS: Die Bebauung dieses prominenten Standorts geht auch in Anlehnung an die historische Bebauung absolut in Ordnung. Wenn die Schwimmhalle architektonisch richtig ausformuliert wird kann sie durchaus zu einer städtebaulichen Aufwertung beitragen. Dies erfordert jedoch ein gewisses Selbstbewusstsein und Mut durch die öffentliche Hand.

Eine Schwimmhalle im Umfeld der Brücke macht auch sonst Sinn, da sie den Standort belebt und damit das Sicherheitsempfinden erhöht.

Gaskessel

MW: Die Struktur eines Gaskessels hat in einem zukünftigen Quartier Platz, aber die heutige Nutzung sollte tendenziell verschoben werden. Alle Antworten diesbezüglich sind noch nicht gefunden.

Quartierschule

MW: Die Frage nach einer Schule auf dem Areal wurde noch nicht dezidiert behandelt, ist aber eine denkbare Lösung und muss noch weiter vertieft werden (insb. Überlegungen zu den spezifischen Anforderungen an das Umfeld).



4.3 Workshop 3

4.3.1 Vorbemerkungen

Der Workshop 3 des partizipativen Planungsverfahrens «Altes Gaswerkareal» Bern fand am 29. Januar 2013 wiederum im Lichtspiel der Ryff-Fabrik statt. Stand der zweite Workshop noch unter dem Motto «kreatives Entwickeln», so beschränkte sich die Mitarbeit bei diesem abschliessenden Workshop auf die kritische Beurteilung von Planungsvarianten. An den verschiedenen Arbeitstischen wurden die drei Varianten anhand von Plänen und Modell einer genaueren Prüfung unterzogen. Die Beurteilung (Schritt 1) und Bewertung (Schritt 2) erfolgten in den Teilbereichen Leitgedanke, Bebauungs- und

Freiraumkonzept, Mobilität, Grünraum und Ökologie sowie Nutzungskonzept nach dem Prinzip einer Stärke/Schwäche, Chancen/Schwächen Analyse (SWOT-Analyse).

4.3.2 Leitlinien städtebauliche Varianten

Im Anschluss an den Workshop 2 wurde ein Katalog mit Leitlinien ausgearbeitet und dem Steuerungsausschuss zu Genehmigung vorgelegt. Ziel war es, mit einer konsolidierten Liste von Richtlinien, Tendenzen und offenen Fragen in das Studium von Planungsvarianten, sprich in die Vorbereitung eines Workshops 3 einzusteigen. Die untenstehende Tabelle gibt den Katalog wider:

	Richtlinien	Tendenzen	Offene Fragen	Verworfenen Ansätze
Städtebau				
Raumstrategie	Konzentration der Bebauung zum Erhalt substantieller zusammenhängender Freiräume			Homogener Gewerbe- und/oder Wohnpark über den Gesamtperimeter
Bebauungstypologie	Grossräumigere Strukturen sind dem Standort besser angemessen als kleinteilige Bebauungsmuster	Bauen in die Vertikale insb. im Bereich der Monbijou-Brücke		
Bauliche Dichte		Mittlere bis hohe Dichte bezogen auf den bebauten Perimeter		Freihaltung des Areals als strategische Landreserve oder exklusive Nutzung als Stadtpark
Mobilität und Umwelt				
Individualverkehr		Aufgrund der verkehrlichen Ausgangslage (hohe Verkehrsbelastung, suboptimaler ÖV) möglichst Verzicht auf verkehrsin-tensive Nutzungen Areal möglichst verkehrsfrei	Gestaltung der Sandrainstrasse und des unmittelbaren Umfelds (Sandrainstrasse als Teil des Planungsperrimeters?) Das Problem des Durchgangsverkehrs bzw. des Verkehrsregimes Sandrainstrasse stellt sich unabhängig von der Entwicklung	

	Richtlinien	Tendenzen	Offene Fragen	Verworfenе Ansätze
Öffentlicher Verkehr	Erreichbarkeit ÖV ist defizitär. Eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung ist unabhängig von den besprochenen Entwicklungsszenarien anzustreben	ÖV intensive Nutzungen sind im Bereich der Ryff-Fabrik anzusiedeln	Ab welcher Nutzungsdichte/Verkehrspotential lohnt sich ein Ausbau des ÖV-Angebotes (z.B. Betrieb Linie 30 über den ganzen Tag)	Erschliessung des Areals mit eigener Haltestelle bzw. Wendeschleife auf dem Areal
Langsamverkehr	Vertikale Erschliessung auf die obere Stadtebene ist zu verbessern Wegenetz quer zum und entlang Aareufer ist auszubauen	Vertikale Erschliessung soll tendenziell im (Umfeld) Brückenkopf erfolgen		
Aussenraumtypologie	Der öffentliche Charakter der Aussenräume muss erhalten resp. weiter betont werden		Diffuses Freiraumkonzept resp. Zielgruppen unbekannt Auflösen des scheinbaren Zielkonflikts Wohnen und öffentliche Freiräume	Mehrheitliche Ausscheidung halbprivater Räume
Grünräume	Ausscheidung eines zusammenhängenden öffentlichen Freiraums unter Sicherstellung der Durchlässigkeit in Quer- und Längsrichtung Der Zugang zur Aare ist zu stärken	Wegverbindung an der Aare soll gestärkt werden		«Pocket Park» Konzept
Nutzung				
Nutzungsmix		Schaffung eines substantiellen Wohnanteils Die Erdgeschosse sind möglichst mit öffentlichen/gewerblichen Nutzungen zu versehen	Integration und Schnittstellen von «scheinbaren» Fremdkörpern (Schwimmhalle, Gaskessel, Brücke) ungeklärt	Exklusiver Büro- oder Gewerbebepark o.ä.
Quartierinfrastruktur	Bei hohem Anteil Familienwohnungen sind entsprechende Betreuungseinrichtungen (KITA) einzuplanen			
Wohnprodukte	Eine grosse Heterogenität an Wohnungstypen ist zu gewährleisten			Mehrheitlich sozialer resp. gemeinnütziger Wohnungsbau an bester Lage
Bausteine				
Schwimmhalle	Die Schwimmhalle ist auf dem Gaswerkareal anzusiedeln (GRB Nr. 2012-1697 vom 21.11.2012)		Die Standortfrage auf dem Gaswerkareal ist offen – unter der Brücke, auf dem Baufeld oder dem «Zirkusplatz» werden als mögliche Standorte genannt	Der Standort Marzili soll nicht weiter verfolgt werden
Quartierschule		Die Option Schule soll offengehalten werden (Planungsflexibilität) Die Schule kann als Filter zwischen Gaskessel und weiteren Nutzungen verwendet werden		

	Richtlinien	Tendenzen	Offene Fragen	Verworfenе Ansätze
Gaskessel	Der Gaskessel (Baute) soll als Zeitzeuge am heutigen Standort stehen bleiben	Alternativstandorte für die heutige Nutzung (Jugendzentrum) können geprüft werden. Bauliche Eingriffe am Gaskessel sind denkbar (Umnutzung)	Alternative Standorte auf dem Areal, im unmittelbaren Umfeld (Nähe Wasser) oder Nähe Innenstadt offen	Physische Verlegung des Gaskessels oder Abriss der Gaskessels
Ausgewählte Teilaspekte				
Kleine Aare		Die «Aufwärtskompatibilität» für eine spätere Entwicklung muss gegeben sein		
Brückenkopf		Integration in eine Gesamtprojektentwicklung (Nutzungen, Erschließung, Parkierung, ...)		
Monbijou-Brücke	Die Ausgestaltung des Raums unter der Brücke hat sorgfältig zu erfolgen und bedarf einer Reaktion	Ansätze für die Raumgestaltung unter der Brücke sind zu konkretisieren (Freiraum, Verknüpfung der Stadtebenen, Unterbrückung der Brücke...)	Einschränkung durch bauphysische Phänomene (Lufthygiene, Schall, Beschattung, Statik ...)	
Gasbahntrasse		Die Trasse ist als raumstrukturierendes Element zu verstehen (z.B. Erschließung, Differenzierung zwischen bebauten und unbebauten Flächen, ...)		
Werkstattgebäude		Kulturell-öffentliche Nachnutzung steht im Vordergrund		
Zirkusplatz			Städtebauliche Inwertsetzung oder Störung des Naturraums im Falle einer Überbauung?	
Naturgefahren				
Altlasten	Projektentwicklung soll im Zuge der Altlastensanierung 2014/2015 erfolgen		Umgang mit anstehender Altlastensanierung	
Hochwasser	Das bestehende Hochwasserschutzkonzept wird nicht in die Frage gestellt			
Planungsrecht				
Quartierplanung		In Bezug auf den Perimeter «Altes Gaswerkareal» mittels Variantenvergleich zu prüfen und gegebenenfalls zu präzisieren		
Legende	Sind für die Ausarbeitung von Varianten zwingend einzuhalten	Sind für die Ausarbeitung der Varianten begleitend und sollen so weit wie möglich berücksichtigt werden	Müssen im Rahmen des Variantenstudiums geklärt werden	Sollen bei der Ausarbeitung der Varianten nicht weiterverfolgt werden

Leitlinien städtebauliche Varianten

4.3.3 Städtebauliche Varianten

Die drei städtebaulichen Varianten werden im Kapitel 5 im Detail ausgeführt.



Stadtquartiere



Bauten im Park



Campus

4.3.4 Schlussdiskussion

Verdichtung kann über Bauen in die Höhe wie in die Breite erfolgen – beide Ansätze können städtebauliche Qualitäten schaffen.

- > Sämtliche städtebaulichen Varianten müssen geschärft werden

Es gilt nicht (nur) die Dichte über die Ausnützung des Areals zu optimieren, sondern in einem nächsten Schritt (über die Produktdefinition) auch die Einwohner- resp. Beschäftigtendichte.

- > Weiterbearbeitung und Detaillierung des Nutzungskonzepts

Eine Variante mit einer baulichen Verdichtung entlang der Sandrainstrasse wird nach den Zwischenergebnissen des Workshops II vermisst.

- > Plan Schweizer (2001) als quasi vierte städtebauliche Variante berücksichtigen

Keine der drei Varianten weist Synergien zwischen der vorgeschlagenen Bebauungs- resp. Nutzungsstruktur und dem Gaskessel auf. Dies vermindert die Robustheit einer Lösung in diesem Teilperimeter des Areals.

- > Die Spielregeln im Umgang mit dem Gaskessel klären

Alle drei Varianten weisen eine ähnliche Dichte auf. Eine Variation dieses Parameters wäre interessant gewesen.

- > Ausloten von Ober- und Untergrenzen im weiteren Verfahren

Das Nebeneinander von verdichteten Bebauungsstrukturen und durchlässigen öffentlichen Räumen insb. dem Aareraum ist schwierig und weiterhin klärungsbefürftig.

- > Sämtliche städtebaulichen Varianten müssen geschärft werden

Die EG-Nutzungen sind noch (zu) wenig ausformuliert. Es bestehen Zweifel, inwiefern diese ihrer Funktion als Schnittstelle zum öffentlichen (Frei)raum gerecht werden können. Jedoch wird darauf verwiesen, dass es auch gelungene Beispiele für Urbanität durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss gibt.

- > Weiterbearbeitung und Detaillierung des Nutzungskonzepts

Die Variante Campus erweist sich als spannender Ansatz, zumal sie mit einem Gesamtentwicklungskonzept Bern am ehesten kompatibel ist. Ebenso ist mit dieser Variante eine klare Aussage verbunden, obwohl das Bauen in die Höhe zu zaghaft ausfällt.



5 Städtebauliche Varianten

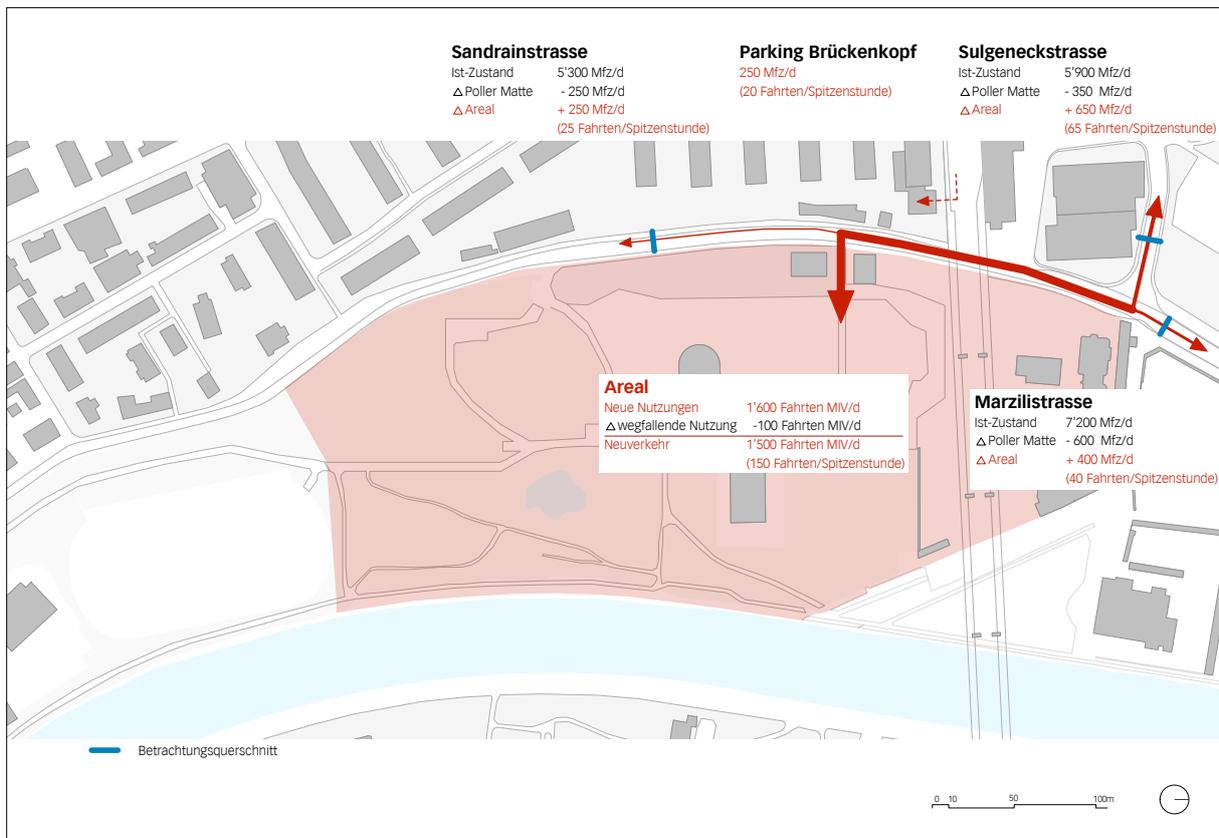
5.1 Vorbemerkungen

5.1.1 Grundgedanke

Auf Basis der definierten Leitlinien wurde drei Planungsvarianten als Diskussionsgrundlage für den Workshop 3 ausgearbeitet. Dabei sollten alle Varianten hinsichtlich der neu entstehenden baulichen Dichte konstant gehalten werden um so die Vergleichbarkeit der städtebaulichen Ansätze zu gewährleisten und die Komplexität des Variantenvergleichs so weit als zulässig zu reduzieren. Für jede Variante wurden jedoch Untervarianten ausgearbeitet, welche verschiedenen Anordnungsmöglichkeiten von Schwimmhalle und Schule aufzeigen.

5.1.2 Entwicklungsverkehr

Eine Entwicklung des ehemaligen Gaswerkareals wird einen merkbareren Mehrverkehr für die angrenzenden Wohnquartiere generieren. Je nach Variante variiert der erzeugte Quell- und Zielverkehr um einige Prozente. Es kann von einem Neuverkehr in der Grössenordnung von 1500 Fahrten pro Tag ausgegangen werden. In untenstehender Abbildung wurde eine Variante mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen auf das umliegende Strassennetz umgelegt:



Durchschnittliches Verkehrsaufkommen bei Vollausbau

Die Verteilung der Zu- und Wegfahrten (1500 Fahrten pro Tag) auf das umliegende Strassennetz wurde analog des heutigen Ziel- und Quellverkehrs in das Sandrainquartier vorgenommen: 50% über die Sulgeneckstrasse, 30% über die Dalmazibrücke/Aarstrasse und 20% über die Sandrainstrasse Richtung Wabern. Dabei wurde berücksichtigt, dass ein Teil der notwendigen Abstellplätze im Parking Brückenkopf bereit gestellt werden kann. Zu- und Wegfahrt erfolgt hier direkt über die Eigerstrasse ohne Belastung des Sandrainquartiers. Es zeigt sich, dass das Verkehrsaufkommen auf der Marzili-, Sulgeneck- und Sandrainstrasse nach einem Vollausbau des Gaswerkareals um jeweils rund 5–11 % ansteigen würde.

Unter Berücksichtigung der Mattesperre (Poller) und der damit verbundenen Abnahme des Durchgangsverkehrs wäre auf der Sulgeneckstrasse noch von einer Zunahme um 5 % auszugehen, auf der Sandrainstrasse würden sich Zu- und Abnahme gerade kompensieren und auf der Marzilistrasse wäre eine Abnahme um 3 % zu erwarten. Diese Verkehrsmengen können unter verkehrstechnischen Aspekten problemlos durch das Strassennetz aufgenommen werden. Dennoch gilt es mit einem umfassenden Massnahmenplan die Effekte des motorisierten Individualverkehrs qualitativ und quantitativ zu reduzieren (vgl. Kapitel 6).

In den folgenden Unterkapiteln wird das Verkehrsaufkommens der drei Planungsvarianten separat hergeleitet und ausgewiesen. Eine direkte Abschät-

zung des Verkehrsaufkommens MIV erfolgt dabei über die Berechnung der Anzahl Abstellplätze pro Nutzung und schliesslich über die Anwendung von Erfahrungswerten *Fahrten pro nutzungsspezifischem Abstellplatz pro Tag*. Dabei wurde bei den Abstellplätzen innerhalb der Bandbreite vom rechtlich möglichen Minimum ausgegangen. Es resultiert eine Bandbreite von rund 1300 bis 1900 Fahrten MIV je nach Planungsvariante.

Wohnen erzeugt aufgrund der hohen Nutzungsanteile gegenüber Büro/Gewerbe und der Schulnutzung deutlich mehr Verkehr. Bei der Variante «Stadtquartiere» und insbesondere der Variante «Campus» schlagen die restlichen Nutzungen auch stark zu Buche. Für die Schwimmhalle wurden bei allen drei Planungsvarianten pauschal 50 Abstellplätze angenommen mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von 400 Fahrten MIV.

Der Abschätzung der MIV-Fahrten werden auch die Anzahl Wege über alle Verkehrsmittel (MIV, öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr) gegenüber gestellt. Diese Abschätzung basiert auf Erfahrungswerten *Wege pro m² und Nutzung und Tag*. Die entsprechenden Werte sind als Grössenordnung zu verstehen. Mittels Verrechnung der direkt ermittelten Fahrten MIV unter Einbezug des PW-Besetzungsgrades (Anzahl Personen pro PW) kann der Anteil der mittels MIV zurückgelegten Wege ausgewiesen werden. Die in den Tabellen enthaltenen Prozentanteile scheinen für städtische Verhältnisse grösstenteils plausibel.

5.2 Stadtquartiere

5.2.1 Städtebaulicher Leitgedanke

- > Die heute beschnittene Ryff-Fabrik wird – wie das historisch gewesen ist – wieder zu einem räumlichen Campus vervollständigt. Dadurch wird das trennende Bauwerk Monbijou-Brücke «unterbrückt».
- > Es folgen drei, in ihren Grenzen klar definierte Baufelder.
- > Das Baufeld an der Aare wird von einem Schwimmbad mit starkem Bezug zur Aare besetzt.
- > Die Waldfestsetzung wird zum grünen Hof des südlichen Baufeldes.
- > Zwischen den Baufeldern gewährleisten Freiräume die gewünschte Durchlässigkeit zur Sandrainstrasse. Im Ergebnis entsteht so ein Rhythmus oder Takt aus bebauten Bereichen mit eigener Identität und Freiräumen.
- > Die Baufelder werden in erster Linie von der Sandrainstrasse erschlossen, sie ist Adresse der neuen Quartiere. Ergänzend dient die ehemalige Gasbahntrasse als Erschliessungsachse für den Langsamverkehr. Die Schwimmhalle an der Aare wird über den Platzraum zwischen Ryff-Fabrik und dem gegenüberliegenden Baufeld für die Nutzer erschlossen.
- > Auf den Baufeldern wird eine dichte, in der Höhe weitgehend einheitliche Bebauung mit 4 bis 6 Geschosse vorgeschlagen.
- > In der Achse der Gasbahntrasse verbindet ein Turm mit 13 Geschossen die Stadtebenen.



Städtebaulicher Leitgedanke «Stadtquartiere»

5.2.2 Freiraum/Ökologie

- > Der Park und die Baufelder rhythmisieren die Schwemmebene.
- > Abschnittsweise nimmt der Park die ganze Breite der Schwemmebene auf.
- > Das Wohnumfeld wird wie die bestehenden Strukturen des Riffabrikareals mit Gassen und Plätze ausgebildet. Die harten Kerne, Quartiere stehen so im Kontrast zum Park.
- > Die Sandrainstrasse wird mit breiten Trottoir und Baumreihen aufgewertet.
- > Die alte Gasbahntrasse wird als Hauptachse des Parks genutzt, ergänzt mit einem feinen Netz von Fusswegen.
- > Der Park bietet Erholungssuchenden Liege- und Spielwiesen, Naturspielplatz und Waldbereiche. Der Bezug zur Aare und zur Hangkante wird zum prägenden Element.
- > Die Biodiversität auf dem Gaswerkareal soll erhalten und gestärkt werden. Der Park bietet unterschiedliche extensiv genutzte und gepflegte Bereiche. Es sind dies Uferbereiche, Wald und Ruderalstandorte. Diese auch im Hinblick auf die heute vorhandenen «rote Liste»-Arten.

- > Die Nutzungsansprüche von Naherholung versus dem Streben nach mehr Biodiversität kann zu Konflikten führen. Daher wurden die unterschiedlichen Bereiche im Park differenziert und die Ansprüche priorisiert. Auf dem Gaswerkareal erhält die Naherholung punktuelle Schwerpunkte, in Bereichen entlang der Aare mit Bezug zum Wasser und bei einem waldnahen Spielbereich.

5.2.3 Nutzungskonzept

- > Ryff-Fabrik
Büro, Gewerbe und Sondernutzungen (z.B. Kultur)
- > Baufeld an der Aare
Schwimmhalle
- > Baufeld zwischen Ryff-Fabrik und Gaskessel
Büro, Gewerbe in der Direktorenvilla und dem Gasmeisterhaus. Zum Teil öffentliche Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Ateliers, Büros o.ä.) in den Erdgeschossen, ansonsten Wohnen.
- > Baufeld im Süden
Wohnen
Der Gaskessel wird zu einem Quartierzentrum umgenutzt.



Nutzungskonzept «Stadtquartiere»

5.2.4 Arealerschliessung

Die Aussagen bez. Arealerschliessung sind bei allen Varianten grosso modo dieselben. Die arealinterne Erschliessung und die genaue Anordnung der Parkierung können leicht variieren. In dieser Stelle sind die grundlegenden Eckpunkte eines Mobilitätskonzepts beschrieben. Sie gelten analog für die folgenden beiden Varianten.

mIV

- > Die Erschliessung des Areals durch den motorisierten Individualverkehr (mIV) erfolgt über 3 Anschlusspunkte auf der Sandrainstrasse. Das

Konzept sieht vor, den Verkehr auf kurzen Wegen ab der Sandrainstrasse in die geplanten Einstellhallen (2 EH mit einer Gesamtkapazität von je nach Variante 250 bis 350 Abstellplätzen) bzw. auf die oberirdischen Parkierungsflächen (Bereich bestehende Ryff-Fabrik) zu führen. Zusätzlich wird in Betracht gezogen, bestehende Abstellplätze in der Grössenordnung von 30 bis 50 Plätzen im Parking des Brückenkopfes zu nutzen. Diese werden grösstenteils direkt ab der Eigerstrasse erschlossen.

Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt in der Grössenordnung:

Nutzung	WE bzw. m ²	MIV			Alle Verkehrsmittel		Anteil MIV
		Abstellplätze	Fahrten/AP/d	Fahrten/d	Wege/m ²	Wege/d	
Wohnen	320	240	3	720	0.07	2240	48%
Büro	9160	90	3	270	0.15	1370	22%
Gewerbe	2720	20	3	60	0.07	190	35%
Diverse	1890	40	6	240	0.75	1420	19%
Schule	0	0	4	0	0.2	0	0%
Schwimmhalle	9140	50	8	400	0.2	1830	33%
Total		440		1690		7050	

Verkehrsaufkommen pro Tag «Stadtquartiere»

WE = Wohneinheiten, AP = Arbeitsplätze

Parkierung



Parkierung «Stadtquartiere»

Langsamverkehr

> Das arealinterne Erschliessungsstrassennetz wird vom MIV freigehalten. Es dient einzig der Anlieferung und Fahrzeugen von Rettung und Sicherheit sowie dem Langsamverkehr. Rückgrat dieses internen Strassennetzes ist das parallel zur Sandrainstrasse verlaufende Bahntrasse, welches auch als lokale Veloroute dient. Darüber hinaus sind für den Langsamverkehr diverse Querungsmöglichkeiten zwischen Sandrainstrasse und Aare über das Areal vorgesehen, welche in die Freiraumplanung integriert sind. Die Verbindung auf die Monbijou-Brücke wird durch einen Ausbau der Liftkapazitäten sicher gestellt.

ÖV

> Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) orientiert sich am kurzfristig Machbaren. Die Verbindung zum Bahnhof wird durch die Linie 9 (Tram) und die Linie 19 (Bus) mit einem städtischen Fahrplankontakt sichergestellt. Die entsprechenden Haltestellen sind jedoch gut 400 m vom Areal-

mittelpunkt entfernt, zum südlichen Arealbereich ist es noch deutlich weiter. Diese Haltestellen befinden sie sich auf der oberen Stadtebene und bedingen eine leistungsfähige Liftverbindung vom Areal auf die Monbijou-Brücke. Es ist deshalb vorgesehen, die Kapazität des vorhandenen Lifts am Brückenkopf zu erhöhen. Zusätzlich soll auf Höhe des Bahntrassees eine neue Liftverbindung geschaffen werden, welche die Wege Richtung östliche Aareseite verkürzt.

> Die beste Abdeckung des Areals wird durch die Haltestelle der Buslinie 28 auf der Monbijou-Brücke gewährleistet. Diese Linie verkehrt jedoch nicht zum Bahnhof und weist nur einen ¼ h Takt auf. In den Abendstunden verkehrt zudem noch die Buslinie 30 Richtung Bahnhof mit einer Haltestelle beim Kreisel Sandrainstrasse/Sulgeneckstrasse. Ein Ausbau des Angebots dieser Linie (Ganztagbetrieb mit einem dichteren Takt in beide Richtungen) würde die Erschliessungsqualität des Areals deutlich verbessern.

5.2.5 Untervarianten

Untervariante a

Die Schule wird in das nördliche Baufeld integriert. Sie orientiert ihre Pausenflächen nach Süden und nutzt den Gaskessel als Aula, Schulbibliothek, für Theateraufführungen etc.

Untervariante b

Das Baufeld an der Aare wird nicht besetzt. Hingegen wird das Baufeld zwischen Ryff-Fabrik und dem Gaskessel zu einem Baufeld öffentlicher Nutzungen mit Schule und Schwimmhalle. Die Schwimmhalle kann einen Landschaftsbezug zum dem Baufeld von der Aare entwickeln.

Untervariante c

Das Baufeld an der Aare wird nicht besetzt. Schule und Schwimmhalle im sind auf dem südlichen Baufeld positioniert. Synergie zwischen Gaskessel und Schule sind ebenfalls möglich, zudem auch zwischen Schule und den Sportanlagen im Süden. Die Erschliessung der Schwimmhalle mit dem ÖV ist hier kritischer.

Untervariante d

Das Baufeld an der Aare wird nicht besetzt. Schule und Schwimmhalle fallen weg, die Baufelder an der Sandrainstrasse dienen ausschliesslich dem Wohnen.



Untervariante a



Untervariante b



Untervariante c



Untervariante d



5.2.6 Beurteilung

Die Beurteilung der Variante «Stadtquartiere» mittels einer SWOT-Analyse durch die Teilnehmer hat folgende Ergebnisse geliefert (Auswahl):

Stärken

- > Baufelder mit eigener Identität und klarer Abgrenzung zur Landschaft
- > Korridore in West-Ost Richtung (Querverbindungen zur Aare sind gewährleistet)
- > Integration des Gaskessels bei gleichzeitiger Reduktion des Konfliktpotentials und Synergien zu Schule

Schwächen

- > Hoher Flächenverbrauch
- > Durchmischung von privaten und öffentlichen Räumen
- > Ungenügende Erschliessung des südlichen Teilperimeters
- > Fehlender Nachweis für die EG-Flächen

Chancen

- > Raum unter der Monbijou-Brücke als Eingangspforte
- > Hochhaus als vertikale Anbindung an Monbijou-Brücke
- > Druck für eine Verbesserung der ÖV-Anbindung
- > Bauen für unterschiedlichste Zielgruppen

Risiken

- > Verschnitt des Areals durch Schwimmhalle resp. Querstrukturen zur Aare
- > L-förmige Baukörper schaffen «schwierige» Zwischenräume
- > Konfliktpotential zwischen den Nutzungen (Wohnen - ...)
- > Quasi-Privatisierung von öffentlichen Räumen
- > Gaskessel verbleibt ein Fremdkörper

5.3 Bauten im Park

5.3.1 Städtebaulicher Leitgedanke

- > Die heute beschnittene Ryff-Fabrik wird – wie das historisch gewesen ist – wieder zu einem räumlichen Campus vervollständigt. Dadurch wird das trennende Bauwerk Monbijou-Brücke «unterbrückt».
- > Auch die Schwimmhalle ist ein Teil dieses Campus. Unter der Brücke positioniert ist sie ein funktioneller, introvertierter Sportbau.
- > Weiter im Süden werden mit einem Abstand zur Ryfffabrik verschieden gerichtete Baukörper im Park plaziert, zwischen den die Landschaft hindurchfließt.

- > Diese Volumen stehen nicht unmittelbar an der Sandrainstrasse damit sie in die Tiefe der Schwemmebene verweisen können und die Ebene als spezieller Ort im Stadtkörper von Bern wahrgenommen wird.
- > Der Baukörper zwischen dem Campus der Ryff-Fabrik und dem Gaskessel erzielt eine räumliche Vermittlung zu den historischen Bauten Gaskessel und Werkstattgebäude.
- > Erschlossen werden die Gebäude über die Sandrainstrasse, sie ist Adressbildung.
- > Die Gebäude im Park haben 6 – 8 Geschosse.



Städtebaulicher Leitgedanke «Bauten im Park»

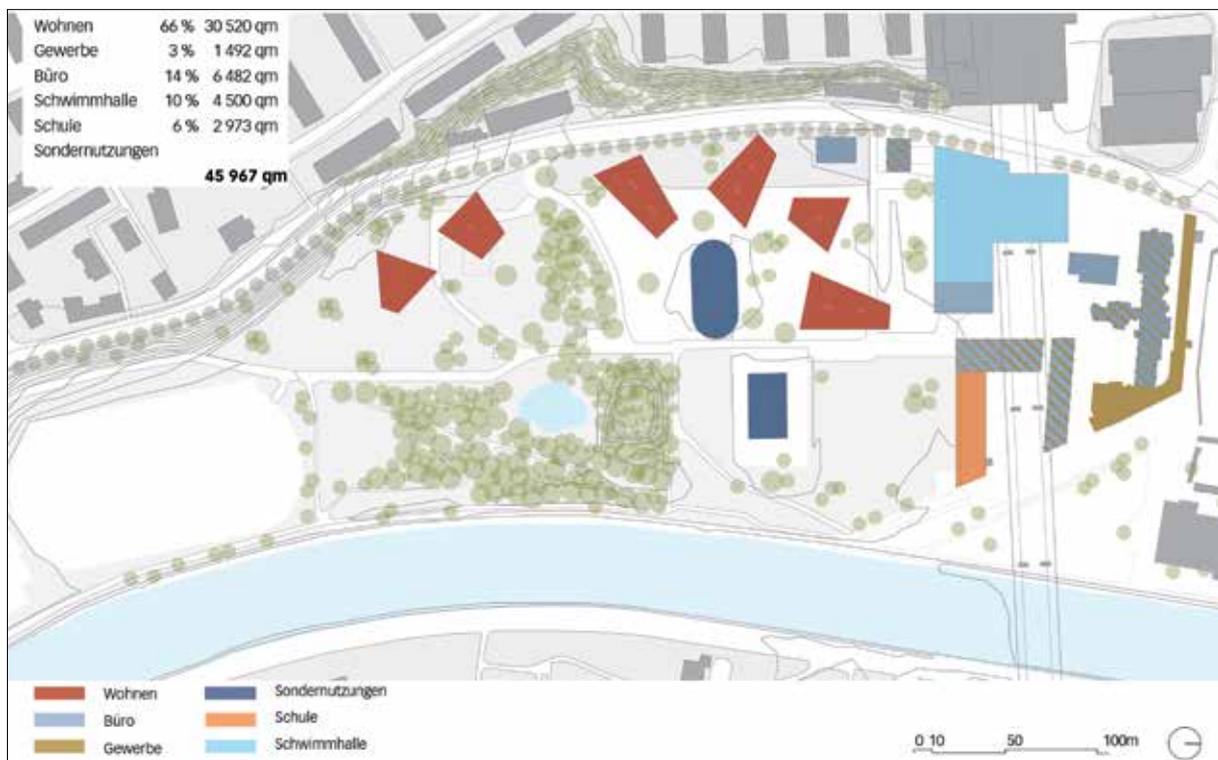
5.3.2 Freiraum/Ökologie

- > Die Variante Bauten im Park steht für die Typologie Wohnen im Park. Entsprechend diesem Bild fließt der Park zwischen den Wohnungsbauten bis zur Fassaden der öffentlichen Bauten Schwimmhalle und Schule. Sie erhalten parkseitig Vor- bzw. Pausenplätze.
- > Das Umfeld des Riffareals wird in seinem Charakter erhalten und weiter entwickelt.
- > Das Wohnumfeld integriert sich möglichst zurückhaltend in das Parkgrün. Diese Bereiche als Wohnumfeld und ihre Übergänge sind angesichts des Konfliktpotentials mit der Naherholung sorgsam zu gestalten.
- > Die Sandrainstrasse wird mit breiten Trottoir und Baumreihen attraktiver gestaltet.

- > Ein Wegenetz macht das Areal für den Langsamverkehr durchlässig.
- > Die Aussagen zum den Angebot für Erholungssuchende und Biodiversität aus Variante Stadtquartiere gelten hier analog.

5.3.3 Nutzungskonzept

- > Ryff-Fabrik
Büro und Gewerbe, Schule mit Bezug zum gedeckten Aussenraum unter der Brücke und zum freien Zirkusplatz, Schwimmhalle
- > Gaskessel und Werkstattgebäude
Neue (kulturelle) und quartierbezogene Nutzungen
- > Neubauten im Park
Wohnen



Nutzungskonzept «Bauten im Park»

5.3.4 Arealerschliessung

Das Mobilitätskonzept wurde in der Variante «Stadtquartiere» beschrieben.

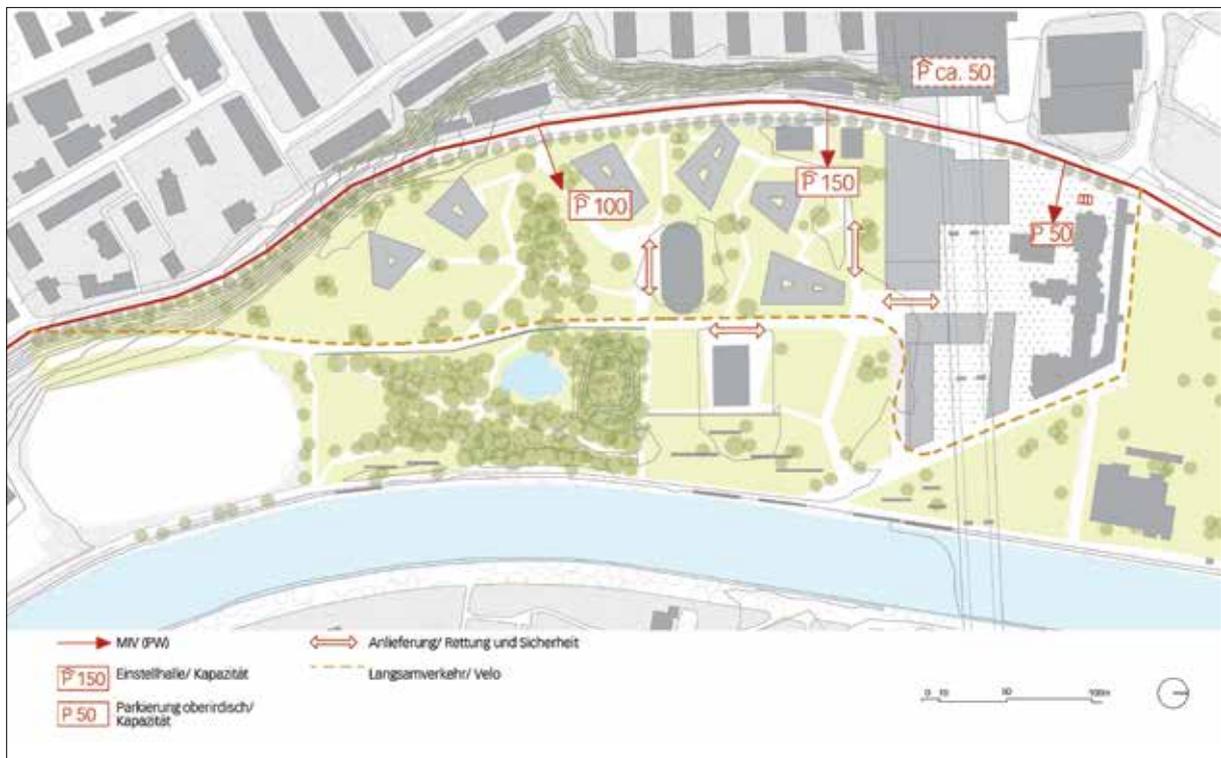
Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt in der Grössenordnung:

Nutzung	WE bzw. m ²	MIV			Alle Verkehrsmittel		Anteil MIV
		Abstellplätze	Fahrten/AP/d	Fahrten/d	Wege/m ²	Wege/d	
Wohnen	310	230	3	690	0.07	2170	48%
Büro	6480	55	3	165	0.15	970	19%
Gewerbe	1490	15	3	45	0.07	105	47%
Diverse	0	0	6	0	0.75	0	0%
Schule	2970	10	4	40	0.2	595	7%
Schwimmhalle	9140	50	8	400	0.2	1830	33%
Total		360		1340		5670	

Verkehrsaufkommen pro Tag «Bauten im Park»

WE = Wohneinheiten, AP = Arbeitsplätze

Parkierung



Parkierung «Bauten im Park»





5.3.5 Untervariante

Untervariante a

Die Untervariante arbeitet mit der gleichen Grundhaltung, die Gebäudevolumen sind jedoch weit weniger expressiv. Die Variante wird gezeigt, um zu verhindern, dass die Variante «Bauten im Park» nur aufgrund der geometrischen Form auf Ablehnung oder Zustimmung trifft.

Würden Schule und Schwimmbad im Campus der Ryff-Fabrik wegfallen, so könnte der Campus in der Variante Bauten im Park so strukturiert sein wie in der Variante Stadtquartiere.



Untervariante a

5.3.6 Beurteilung

Die Beurteilung der Variante «Bauten im Park» mittels einer SWOT-Analyse durch die Teilnehmer hat folgende Ergebnisse geliefert (Auswahl):

Stärken

- > Schaffung von grosszügigen Freiräumen bei gleichzeitiger Verdichtung im Bereich der Monbijou-Brücke
- > Spezialnutzungen und Konzentration öffentlicher Nutzungen unter Monbijou-Brücke
- > Räumliche Trennung zu den Wohnnutzungen

Schwächen

- > Existenz von Freiflächen bedeuten nicht automatisch öffentlicher Park (fehlende Freiraumqualitäten)
- > Fehlender Bezug zur Aareraum Typologie (Charakteristikum der Längsstrukturen)
- > Geringe Erreichbarkeit für Wohnnutzungen im südlichen Teilperimeter

Chancen

- > Leitgedanke «Stadtspark» als Ausgangspunkt des Entwurfs
- > Festigung der Beziehung zur Sandrainstrasse
- > Realisierung von hohen Häusern und/oder Hochhäusern

Risiken

- > Die «Privateste aller Varianten» (Gehobener Wohnstandard vs. öffentliche Nutzungen)
- > Erhöhung des Widerstands für Arealzugang durch Unterbrückung der Monbijou-Brücke (Schwimmbad)
- > Sich abzeichnende Konflikte mit dem Gaskessel (Nähe zum Wohnen)

5.4 Campus

5.4.1 Städtebaulicher Leitgedanke

- > In dem sich zwischen den historischen Bauten (Ryff-Fabrik, Werkstattgebäude und Gaskessel sowie Direktionsvilla und Gasmeisterhaus) aufspannenden Raum wird ein neues, zusammenhängendes, dichtes Quartier entwickelt.
- > Dabei wird der Bereich an der Aare durch einen «Jugendcampus» mit Schule, evtl. Jugendherberge und Sporteinrichtungen in Anspruch genommen, der Synergien zu möglichen Nutzungen im Werkstattgebäude und Gaskessel erzielen kann.
- > Die Schwimmhalle, teilweise unter der Brücke positioniert ist ein funktioneller, introvertierter Sportbau.
- > Unter der Brücke entsteht ein grösserer Platz, eine Art Stadtlounge.
- > Die Gebäude sind dicht gestellt und in der Höhe stark differenziert, 4 – 13 Geschosse.
- > Adresse des Quartiers ist die Sandrainstrasse.

5.4.2 Freiraum/Ökologie

- > Der Park spannt sich auf zwischen der Aare und der Sandrainstrasse und nimmt so die ganze Breite der Schwemmebenen ein.
- > Das Wohnumfeld wird analog der bestehenden Gestaltung des Riffabrikareals mit Gassen und Plätze ausgebildet. Das städtische Umfeld steht dabei im Kontrast zum Park.
- > Die Sandrainstrasse wird mit breiten Trottoir und Baumreihen aufgewertet.
- > Die alte Gasbahntrasse wird als Hauptachse des Parks genutzt, ergänzt mit einem feinen Netz von Fusswegen.

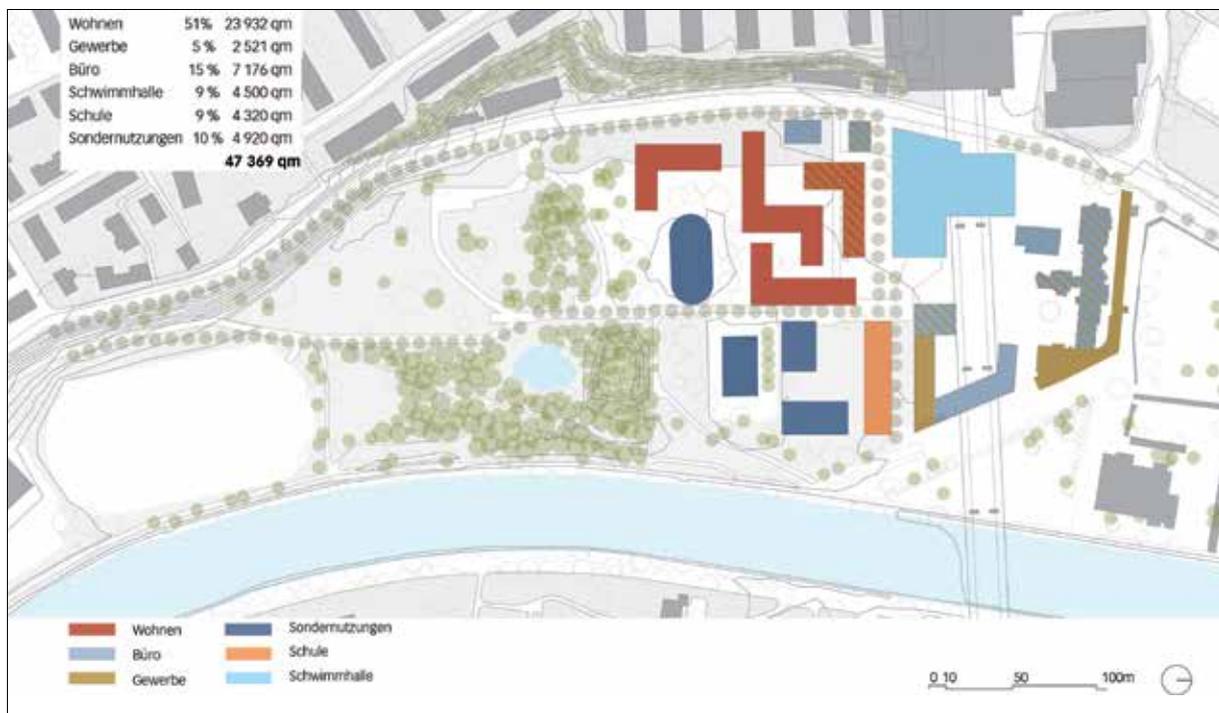
Die Aussagen zum den Angebot für Erholungssuchende und Biodiversität aus Variante Stadtquartiere gelten hier analog.



Städtebaulicher Leitgedanke «Campus»

5.4.3 Nutzungskonzept

- > Ryff-Fabrik
Büro und Gewerbe.
Schwimmhalle teilweise unter der Brücke.
- >
- > An der Aare
Jugend-Campus
- > Zwischen Brücke und Gaskessel
Wohnen mit gewerblichen Nutzung in den Erdgeschossen



Nutzungskonzept «Campus»

5.4.4 Arealerschliessung

Das Mobilitätskonzept wurde in der Variante «Stadtquartiere» beschrieben.

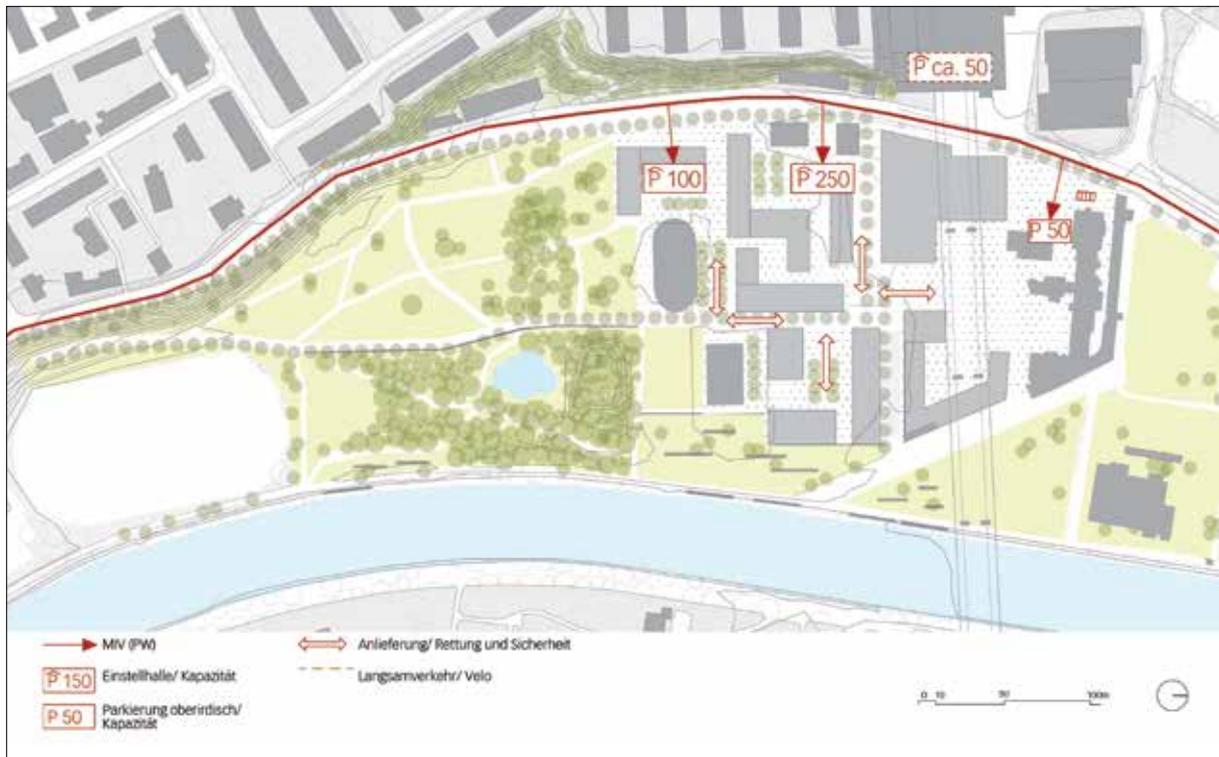
Das tägliche Verkehrsaufkommen liegt in der Grössenordnung:

Nutzung	WE bzw. m ²	MIV			Alle Verkehrsmittel		Anteil MIV
		Abstellplätze	Fahrten/AP/d	Fahrten/d	Wege/m ²	Wege/d	
Wohnen	240	180	3	540	0.07	1680	48%
Büro	7180	60	3	180	0.15	1075	18%
Gewerbe	2520	20	3	60	0.07	175	38%
Diverse	4920	100	6	600	0.75	3690	18%
Schule	4320	15	4	60	0.2	865	8%
Schwimmhalle	9140	50	8	400	0.2	1830	33%
Total		425		1840		9315	

Verkehrsaufkommen pro Tag «Campus»

WE = Wohneinheiten, AP = Arbeitsplätze

Parkierung



Parkierung «Bauten im Park»

5.4.5 Untervarianten

Untervariante a

Der Bereich an der Aare wird nicht besetzt, die Schule ist hier Teil vom Bereich Ryffareal mit Bezug zum gedeckten Aussenraum unter der Brücke und zum Zirkusplatz.

Untervariante b

Der Bereich an der Aare wird nicht besetzt, die Schule ist hier Teil vom Bereich Ryffareal mit Bezug zum gedeckten Aussenraum unter der Brücke und zum Zirkusplatz.

Die Schwimmhalle rückt gegenüber der Hauptvariante Richtung Süden und kann hier mit Bezug zum Freiraum (Zirkusplatz) sowie zur Aare entwickelt werden.

Der Gaskessel und das Werksattgebäude stehen als Solitäre im Freiraum, sind nicht mehr Teil eines ganzen Campus.



Untervarianten a «Campus»



Untervarianten b «Campus»

5.4.6 Beurteilung

Die Beurteilung der Variante «Campus» mittels einer SWOT-Analyse durch die Teilnehmer hat folgende Ergebnisse geliefert (Auswahl):

Stärken

- > Klare Trennung von Siedlung und Landschaft
- > Konzentration des Siedlungsraums führt zu grosszügiger Freiraumsituation
- > Verkürzte Distanzen zu ÖV-Haltestellen, optimierte Erreichbarkeit
- > Hohe Nutzungsdurchmischung

Schwächen

- > Campus prädestiniert für Büro, Dienstleistungen und Schulen, aber nicht Wohnen
- > Hohe Dichte an der Monbijou-Brücke – die Stadt ins Marziliquartier getragen
- > Besetzung Zirkusplatz resultiert in einer fehlenden Durchlässigkeit entlang der Aare
- > Nutzen des Parks durch Beschattung eingeschränkt

Chancen

- > Erweiterungsflexibilität
- > Ausgedehnte Parklandschaft
- > Ausbildung städtischer Räume innerhalb des Campus
- > Bauen in der Vertikalen

Risiken

- > Besetzung des Zirkusplatzes durch Hochbauten
- > Raum unter Monbijou-Brücke als vermeintlicher Unort
- > Kleinräumige Nutzungsdurchmischung erhöht Konfliktpotentiale

5.5 Übersicht der Grundvarianten

	Stadtquartiere	Bauten im Park	Campus
Leitgedanken Städtebau:			
Raumstruktur	<p>Ergänzung der Ryff-Fabrik zu vollständigem Campus und dadurch „Unterbrückung“ der Brücke.</p> <p>Weitere zwei räumlich klar definierte Baufelder entlang der Sandrainstrasse.</p> <p>Räumliche Zäsur zwischen den Baufeldern. Der Gaskessel steht auf diese Weise im Freiraum.</p> <p>Das südliche Baufeld gruppiert sich um die Waldfestsetzung.</p> <p>Besetzung des Zirkusplatzes mit der Schwimmhalle.</p>	<p>Ergänzung der Ryff-Fabrik zu vollständigem Campus und dadurch „Unterbrückung“ der Brücke.</p> <p>Solitäre Gebäudefiguren zwischen Sandrainstrasse und Gasbahntrasse, werden so in den Landschaftsraum gesetzt, dass sie in einen Zusammenhang zu den historischen Gebäuden gestellt werden und in die Tiefe der Schwemmebene verweisen (keine strassenbegleitende Bebauung an der Sandrainstrasse).</p> <p>Zirkusplatz als Freiraum.</p>	<p>Aufbau eines dichten Quartiers zwischen der bestehenden Ryff-Fabrik und den historischen Gebäuden Direktionsvilla, Werkstattgebäude sowie dem Gaskessel.</p> <p>Besetzung des Zirkusplatzes mit einem „Jugendcampus“ inkl. Schule.</p>
Verhältnis zu Freiraum	Freiraum zwischen den Baufeldern gewährleistet die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit und die ökologische Vernetzung.	Der Zwischenraum der Gebäude ist Teil des grossen fließenden Freiraums.	Konzentration der Bebauung auf einer relativ kleinen Fläche im Kontrast zum grossen Freiraum.
Baustruktur	<p>Dichte Bebauung von 4-6 Geschossen auf den Baufeldern.</p> <p>Ein Turm in der Achse der Gasbahntrasse verbindet die verschiedenen Stadtebenen.</p>	Grosse sechs bis achtgeschossige Kubaturen mit grossen Abständen zueinander.	Dichte, in der Höhe stark differenzierte Bebauung von 4 -13 Geschossen.
Leitgedanken Freiraum:			
Charakter	Strukturierung des Grünraumes durch die Baufelder. Abschnittsweise nimmt der Grünraum die ganze Breite der Schwemmebene ein.	Der Freiraum wird als fließender öffentlicher Grünraum verstanden.	Der öffentliche Grünraum nimmt die ganze Breite der Schwemmebene auf. Die Anlage bietet eine klare Zonierung der Nutzungen. (Wohn- und Arbeitsnutzung und Erholungsnutzungen)
Öffentlicher Freiraum	Grünraum als öffentliche Parkanlage mit Bezug (Zugang) zur Aare	Der Grünraum ist weitgehend als öffentliche Parkanlage mit Bezug zur Aare ausgebildet.	Der Grünraum ist als öffentliche Parkanlage mit Bezug zur Aare ausgebildet.
Freiraum Baufelder	Baufelder mit Gassen und Plätzen zur Erschliessung. Die Charakteristik und Art des Wohnumfeldes variiert je nach Baufeld.	Das Wohnumfeld integriert sich in die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage.	Baufelder mit städtischen Freiräumen (Gassen und Plätzen) im Kontrast zu anschliessenden Grünraum. Das Wohnumfeld integriert sich in dieses System.

	Stadtquartiere	Bauten im Park	Campus
Durchlässigkeit / Beziehungen	Bewusste Setzung von Quer- und Längsbeziehungen.	Fließenden Quer- und Längsbeziehungen.	Aus der städtebaulichen Situation ergeben sich Quer- und Längsbeziehungen.
Biodiversität	Hohe Biodiversität durch heterogene Naturräume.	Hohe Biodiversität durch heterogene Naturräume.	Hohe Biodiversität durch heterogene Naturräume.
Leitgedanken Nutzungen:			
Dichte	50.700 qm	45.600 qm	48.500 qm
Zielgruppen und Nutzungen	<p>Gewerbetreibende und Künstler für den Campus Ryff-Fabrik.</p> <p>Wohnbevölkerung verschiedener sozialer Schichten in Bern.</p> <p>Kultur in den historischen Gebäuden.</p> <p>Teilweise Nutzungsunterlagerung der Wohngebäude mit Ateliers und ähnlichem.</p> <p>Naherholung und Sport auf den Grünflächen.</p>	<p>Gewerbetreibende und Künstler für den Campus Ryff-Fabrik.</p> <p>Wohnbevölkerung verschiedener sozialer Schichten in Bern.</p> <p>Kultur in den historischen Gebäuden.</p> <p>Naherholung und Sport auf den Grünflächen.</p>	<p>Gewerbetreibende und Künstler.</p> <p>Wohnbevölkerung verschiedener sozialer Schichten in Bern.</p> <p>Kultur in den historischen Gebäuden.</p> <p>Nutzungen mit hohem Durchmischungsgrad.</p> <p>Naherholung und Sport auf den Grünflächen.</p>
Charakteristik des Wohnens	Urbane und verschiedenartige Wohnformen durch Bildung von städtischen Quartieren, teilweise Unterlagerung der Wohnnutzungen mit Ateliers.	V.a. Wohnen auf der Etage mit Fernsicht und reduziertem Gesellschaftsbezug.	Wohnen in einem stark durchmischten und dichten urbanen Kontext.
Umgang mit Schwimmhalle und Schule	<p>Schwimmhalle auf dem Baufeld an der Aare mit klarem Bezug zur Aare.</p> <p>Keine Schule (ist jedoch möglich, siehe Untervarianten).</p>	<p>Schwimmhalle an der Sandrainstrasse beim Campus Ryff-Fabrik, teilweise unter der Brücke. Daher introvertierte, funktionale Sportschwimmanlage.</p> <p>Schule im Südosten des Campus Ryff-Fabrik mit Bezug zum Zirkusplatz.</p>	<p>Schwimmhalle an der Sandrainstrasse beim Campus Ryff-Fabrik, teilweise unter der Brücke. Daher introvertierte, funktionale Sportschwimmanlage.</p> <p>Schule als Teil eines Jugendcampus auf dem Zirkusplatz.</p>
Mobilität und Erschliessung	<p>Erschliessung über die Sandrainstrasse.</p> <p>Zusätzliche Erschliessung für den Langsamverkehr über die Gasbahntrasse.</p> <p>Arealinternes Erschliessungsnetz ohne mIV.</p> <p>Unterirdische Parkierung</p> <p>ÖV: Buslinie 30 (nur abends); Buslinie 28 auf der Montbijou-Brücke; Tramlinie 9 und Buslinie 19 (Haltestellen je 400 m entfernt).</p>	siehe „Stadtquartiere“.	siehe „Stadtquartiere“.
Modellfoto			

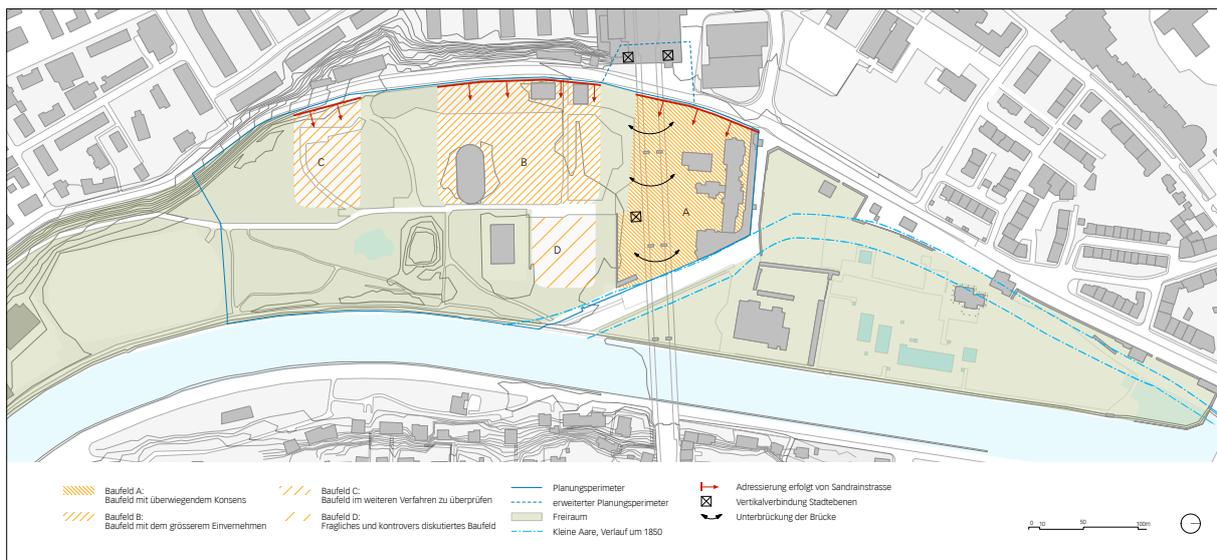
Übersicht der Grundvarianten

6 Empfehlungen

6.1 Leitgedanken

Folgende Leitgedanken sollen als Grundlage für das weitere Planungsverfahren (siehe Kapitel 5) herbeigezogen werden. Sie geben die heutige Auffassung der Projektträgerschaft wider und basieren auf gewonnenen Erkenntnissen aus dem bisherigen Workshop-Verfahren sowie auf den Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Expertenberichts Workshop-Verfahren «Altes Gaswerkareal» Bern (vgl. Anhang X). Die Leitlinien aus dem Workshop 2 (vgl. Kapitel 4.3.2) haben nach vor Gültigkeit.

6.2 Synthesepan



Synthesepan

6.3 Erläuterungen

6.3.1 Allgemeine Ziele

Leitbild

Das Workshop-Verfahren ermöglichte eine umfassende Bedürfnisanalyse und erste Interessensabwägung. Der Diskussion langfristiger Trends wurde dabei noch zuwenig Aufmerksamkeit geschenkt. Basierend auf den bisherigen Erkenntnissen aus den Workshops, den städtischen Entwicklungskonzepten sowie Standort- und Potentialanalysen soll vor Auslösung eines Planungsverfahrens ein übergeordnetes Leitbild erarbeitet werden. Dieses soll eine einheitliche Auffassung über die zukünftigen Nutzungen und deren Zielgruppen auf dem Areal ermöglichen.

Raumstruktur

Das alte Gaswerkareal und seine Nachbargrundstücke Ryff-Fabrik, Brückenkopf und Aareufer sollen als Entität verstanden und gedacht werden. Um die planerische Komplexität zu reduzieren und den unterschiedlichen Standortqualitäten gerecht zu werden, soll das Gesamtareal jedoch in verschiedene Baubereiche unterteilt werden.

- > Ryff-Campus inkl. Brückenkopf
- > Baubereich Mitte inkl. Werkstattgebäude
- > Baubereich Süd (Option)

Theoretisch sind alle städtebaulichen Varianten in dieses Grundgerüst integrierbar. Die jeweils identifizierten Stärken und Schwächen können in diesem Rahmen weiter bearbeitet und zu einem stimmigen Planungsentwurf verdichtet werden. Die Positionierung und Ausdehnung einzelner Baufelder innerhalb dieser Baubereiche sind somit das Ergebnis des weiteren Planungsverfahrens.

Nachhaltige Entwicklung

Aspekte der Nachhaltigkeit wurden während des Workshop-Verfahrens nicht explizit diskutiert, sind

aber unbestritten und bilden nach wie vor die Grundlage einer Entwicklung (Energieeffizienz, Altlastensanierung, ...). Antworten müssen desweiteren und explizit in Bezug auf eine mögliche Etappierung sowie der notwendigen planerischen Flexibilität eines Entwicklungskonzepts gefunden werden.

6.3.2 Städtebauliche Anforderungen

Orientierung und Adressbildung

Eine stärkere Anlehnung der Bebauung an die Sandrainstrasse erscheint ungeachtet des gewählten städtebaulichen Ansatzes sinnvoll. Die Wirkung einer beidseitigen Begleitung und damit Fassung der Sandrainstrasse durch Bauten ist zu prüfen. In diesem Kontext sollen auch die Möglichkeiten einer verstärkten Adressbildung des Quartiers ausgelotet werden. Dieser Ansatz erfordert u. U. eine Erweiterung des Planungsperimeters.

Erdgeschoss

Den Erdgeschossnutzungen kommt auf dem alten Gaswerkareal höchste Bedeutung zu. Ein tragfähiges Konzept für die EG-Nutzungen in Hinblick auf die Erschliessung und Austarierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen ist ausstehend. Dieser Aspekt soll im anschliessenden Planungsverfahren mit entsprechenden Spezialisten weiter ausformuliert werden.

Hochhaus

Das Hochhaus (resp. höhere Häuser bis 30 Meter) erscheinen als Gebäudetyp, welcher den Standortanforderungen auf dem Areal Rechnung trägt. Sowohl als Band entlang der Sandrainstrasse, sowie als Cluster im Bereich des Brückenkopfs wurden Hochhäuser als Option diskutiert. Das weitere Planungsverfahren hat eine sorgfältige Setzung der Hochbauten sowie deren Aussenbezüge aufzuzeigen. Eine

Höhenbeschränkung könnte bei der Dachkote des Gebäudes an der Eigerstrasse 73 (kant. Verwaltungsgebäude beim Brückenkopf) festgemacht werden.

Öffentliche Räume

Das weitere Planungsverfahren muss aufzeigen, wie öffentliche und private Nutzungen zoniert werden können, um zukünftige Konflikte zu vermeiden. Um ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten, ist in den nächsten Planungsschritten eine klare Strukturierung in private, gemeinschaftliche und öffentliche Bereiche aufzuzeigen. Diese Differenzierung ist noch ausstehend.

Unbestritten ist der öffentliche Charakter der Flächen zwischen dem alten Gasbahntrasse und der Aare. Eine zukünftige Privatisierung dieser Räume wird als kritisch verworfen.

6.3.3 Ökologie und Landschaft

Parklandschaft

Die Parklandschaft soll die gesamte Schwemmebene prägen. Bestehende und geplante Frei- und Grünräume sollen miteinander vernetzt sein. Die Öffnung des alten Aarearms als zusätzliche Qualität ist interessant. Unbestritten ist der Grünraumraum als öffentlicher Stadtpark entlang der Aare. Konsens besteht dahingehend, dass es sich dabei um einen zusammenhängenden Raum von unterschiedlicher Gestaltungs- und Nutzungsintensität handeln sollte. Ob ein von der Bebauung abgekoppelter Park im südlichen Teil des Perimeters oder ein mit der Bebauung verzahnter Parkraum vorzuziehen ist, kann noch nicht abschliessend beantwortet werden und hängt massgeblich von dem angestrebten Entwicklungskonzept ab.

Die öffentliche Parknutzung darf nicht im Konflikt mit den übrigen Nutzungen stehen. Diesbezüglich sind räumliche und städtebauliche Lösungen und klare Zonierungen zu finden. Weiter gestärkt werden

müssen auf jeden Fall die Verbindungen quer zur Aare mittels Fuss- und Velowegen sowie Sichtbezügen.

Energie

Im Bereich des Ressourcenmanagements wurden im Verlaufe des Workshop-Verfahrens nur wenige konkrete Vorschläge diskutiert. Sofern eine Gesamtprojektentwicklung im Sinne der vorgelegten städtebaulichen Varianten initiiert werden kann, soll die Realisierung eines 2000-Watt-Gesellschaft kompatiblen Quartiers nach dem SIA-Effizienzpfad (SIA 2040) angestrebt werden.

Waldfestlegung

Die Waldstücke Nr. 164 und 165 liegen innerhalb des Planungssperimeters. Für sie gelten die Bestimmungen gemäss Kantonalem Waldgesetz (KWaG). Eine Integration des öffentlichen Waldstücks in ein Baufeld ist auf sinnvolle Art und Weise nicht möglich. Es sollte daher ein Baufeld im Norden in ein Baufeld im Süden des Walds ausgeschieden werden. Der Waldabstand kann in Absprache mit der Waldabteilung 5, gestützt auf Art. 26 Abs. 2 KWaG im Rahmen einer Überbauungsordnung verkürzt werden.

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.

6.3.4 Arealerschliessung

Im Rahmen der städtebaulichen Varianten konnten grundlegende Prinzipien einer möglichen Arealerschliessung diskutiert werden:

- > So konnte das ungefähre zusätzliche Verkehrsaufkommen bei einer Arealentwicklung pro Variante berechnet, sowie der Parkplatzbedarf eruiert werden

- > Desweiteren konnte die Ist-Situation bezüglich ÖV-Erschliessung erfasst und Handlungsspielräume diskutiert werden
- > Zuletzt konnten angepasste Massnahmen im Bereich des Langsamverkehrs pro Variante definiert werden

Die drei vorgestellten städtebaulichen Varianten führen zu Verkehrsaufkommen, welche als vertretbar bezeichnet werden können. Dennoch sind verschiedene Massnahmen angedacht um den Mobilitätsbedarf resp. des Verkehrsaufkommen weiter zu beschränken. Bezüglich des Bebauungs- und Nutzungskonzept sind für den Verkehr insb. folgende Punkte relevant:

- > Verzicht auf verkehrsintensive Vorhaben (VIV)
- > Bauliche Verdichtung und Konzentration öffentlicher Nutzungen im Bereich der Monbijou-Brücke
- > Funktionale Durchmischung des zukünftigen Gebiets.
- > Bevorzugung von Wohnformen, die autoarmes Wohnen erlauben
- > Teilabwicklung der Erschliessung und Parkierung über den Brückenkopf

In allen drei Teilbereichen MIV/ÖV/LV verbleiben grundlegende Fragen, welcher einer vertieften Abklärung bedürfen:

Motorisierter Individualverkehr

- > Massnahmen auf der Sandrainstrasse (Strassenraumgestaltung, Geschwindigkeitslimit etc.)
- > Parkraumangebot im und Erschliessung des Areal über den Brückenkopf

Öffentlicher Verkehr

- > Angebotserweiterung bei der bestehenden Buslinie 30
- > Optimierung der Zugangswege zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs

Langsamverkehr

- > Optimierung der Liftanlagen zur Vertikalanbindung an die obere Stadtebene
- > Aufwertung der Marzili- und Sandrainstrasse für den Fuss- und Veloverkehr
- > Dezentrale und gut positionierte Veloabstellplätze auf dem Areal
- > Optimale Durchwegung des Areals sowie Aufwertung der Verbindungen entlang des Aareufers

6.3.5 Nutzungskonzept

6.3.5.1 Nutzungsart

Nutzungsmix

Eine breiter Nutzungsmix ist für das Areal explizit erwünscht. Jedoch stellt sich die Fragen nach der richtigen Körnigkeit der verschiedenen Nutzungen. Bei einer feinkörnigen Nutzungsdurchmischung hat in der Folge eine präzisere Nutzungszuordnung zu erfolgen. Können kleinräumige Nutzungskonflikte nicht aufgelöst werden, wird eine Nutzungsentflechtung notwendig.

Wohnen

Wohnnutzungen auf dem alten Gaswerkareal sind unbestritten. Die Verträglichkeit minimaler resp. maximaler Wohnanteile pro Baubereich sind im weiteren Planungsverfahren genauer zu untersuchen und festzulegen. Es sollen verschiedenste Wohnformen auf mögliche Synergien mit einem Gesamtnutzungskonzept geprüft werden. Der Anteil an Wohngenossenschaften soll mind. 30% zu betragen.

Weitere Nutzungen

Die auf dem Areal und im Umfeld vorhandenen kulturellen Nutzungen sollen genutzt und im Bereich der Ryff-Fabrik sinnvoll zu einem kreativem Nukleus ergänzt werden. Eine weiter zu untersuchende Frage ist, inwiefern sich der Standort für gewerbliche Nutzungen eignet.

Verkehrsintensive Vorhaben

Auf verkehrsintensive Vorhaben wie Einkaufszentren, Fachmärkte etc. wird hinsichtlich der aktuellen und zukünftigen Verkehrserschliessung verzichtet.

Öffentliche Nutzungen

Ausser Schwimmhalle und Quartierschule sind keine weiteren Hochbauten im öffentlichen Interesse bekannt. Eine systematische Anfrage an die Direktionen ist ausstehend und soll vor der Aufnahme des Planungsverfahrens erfolgen.

6.3.5.2 Nutzungsmass

Die städtebaulichen Varianten weisen Bruttogeschossflächen zwischen 45'600 m² und 50'700 m² auf. Die Auffassung über die Angemessenheit der damit verbundenen Ausnützungsziffer auf dem Areal ging dabei stark auseinander. Konsens bestand darin, die zu bebauenden Bereiche mit einer hohen Dichte zu versehen um damit eine grosse und

zusammenhängende Parklandschaft freizuspielen. Im weiteren Planungsverfahren soll eine gewisse Spannbreite an Bruttogeschossflächen (z. B. +/- 30 %) zur Diskussion gestellt werden.

6.3.6 Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeit

Die städtebaulichen Varianten weisen auf der Parz. 752 eine Bandbreite an realisierbaren Geschossflächen zwischen 25'000 und 34'000 m² auf. Diese Flächen generieren einen approximativen Baurechtzins zwischen 850'000 und 1'150'000 CHF pro Jahr. Von einer Kapitalisierungssatz von 4 % ausgehend, führt dies zu einem hypothetischen Landpreis zwischen 21'250'000 und 28'125'000 CHF. Damit könnten die in Verbindung mit einer Altlastensanierung stehenden Kosten (vgl. Gutachten Kellerhals + Haefeli AG: 2006) bis zum heutigen Zeitpunkt vollumfänglich gedeckt werden.

6.3.6 Wirtschaftlichkeit

Für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit wird die Variante Stadtquartiere als Referenzgrundlage verwendet. Die beiden weiteren Varianten «Bauten im Park» und «Campus» bewegen sich in einer vergleichbaren Grössenordnung.

	Stadtquartiere		Bauten im Park		Campus	
Wohnen	64%	32'500	66%	30'520	51%	23'930
Gewerbe	5%	2'720	3%	1'490	5%	2'520
Büro	18%	9'160	14%	6'480	15%	7'180
Sondernutzungen	4%	1'890	0%	0	10%	4'920
Schwimmhalle	9%	4'500	10%	4'500	9%	4'500
Schule	0%	0	6%	2'970	9%	4'320
Total	100%	50'770	100%	45'960	100%	47'370

Bei diesen Werten handelt es sich ausschliesslich um Flächen, welche im Rahmen einer Gesamtprojektentwicklung neu realisiert werden. Bestehende Flächen in der Ryff-Fabrik, Gaskessel, Werkstattgebäude, Direktorenvilla etc. werden in dieser Übersicht ausgeklammert.

6.3.6.2 Anlagekosten

Die Anlagekosten (exkl. Landkosten) bewegen sich für die Realisierung dieser Entwicklungskonzepte in der Grössenordnung zwischen 130 bis 160 Millionen Schweizer Franken (exkl. Landkosten).

Dem einzelnen Projektträger zu diesem Zeitpunkt nicht klar zuzuordnen sind folgende Elemente:

- > Hochwasserschutz
- > Parkflächen inkl. öffentliche Fusswege
- > Arealerschliessung

Hingegen müssen folgende Elemente über eine Gesamtprojektentwicklung finanziert werden können:

6.3.6.1 Nutzungskonzepte

Der Nutzungsmix bei den drei Hauptvarianten wurden folgendermassen festgesetzt:

- > Altlastensanierung
- > Rückbau oder Sanierung von Bestandsbauten
- > Allfällige Erstellung von Ersatzneubauten

Nicht in diese Grobkostenschätzung integriert sind die Erstellungskosten von öffentlichen Bauten wie Schwimmhalle oder Volksschule. Diese Kosten sind Gegenstand weitergehender Projektstudien.

6.3.6.3 Erträge

Für die Berechnung der Erträge wird von folgenden Preisniveaus ausgegangen:

Nutzungen	Preisband
Wohnen	220-280 CHF/m ² *a
Büro	220-260 CHF/m ² *a
Gewerbe	180-200 CHF/m ² *a
Sondernutzungen	160-300 CHF/m ² *a

Werden die jeweiligen Nutzflächen drei städtebaulichen Varianten mit einem Durchschnittspreis pro Nutzung berechnet, ergibt sich folgendes Bild:

	Preise pro m ² und Jahr	Stadtquartiere		Bauten im Park		Campus	
	Ø	NF	Nettomiete [CHF*α]	NF	Nettomiete [CHF*α]	NF	Nettomiete [CHF*α]
Wohnen	260	25'997	6'759'168	24'416	6'348'160	19'146	4'977'856
Gewerbe	190	2'174	413'136	1'194	226'784	2'017	383'192
Büro	240	7'326	1'758'144	5'186	1'244'544	5'741	1'377'792
Sondernutzungen	200	1'514	302'880	0	0	3'936	787'200
Total		37'011	9'233'328	30'795	7'819'488	30'839	7'526'040

Die Erträge aus der Vermietung von Parkplätzen belaufen sich auf rund 700'000–800'000 Schweizer Franken pro Jahr. Gesamthaft resultieren somit Nettomieteinnahmen zwischen 8'200'000 und 10'000'000 Schweizer Franken pro Jahr.

6.3.6.4 Rendite

Aus der Gegenüberstellung von Anlagekosten und Nettomieteträgen (minus Baurechtszins) resultieren die zu erwartenden Bruttorenditen. Diese liegen für die einzelnen Teilprojekte zwischen 5.50% und 5.80%.

6.3.6.5 Altlastensanierung

Die städtebaulichen Varianten weisen für die Parz. 752 (Areal ewb) eine Bandbreite an realisierbaren Geschossflächen zwischen 25'000 und 34'000 m² auf. Diese Flächen generieren einen approximativen Baurechtszins zwischen 850'000 und 1'150'000 CHF pro Jahr. Von einer Kapitalisierungssatz von 4% ausgehend, führt dies zu einem hypothetischen Landpreis zwischen 21'250'000 und 28'125'000 CHF. Damit könnten die in Verbindung mit einer Altlastensanierung stehenden Kosten gem. Gutachten Kellerhals + Haefeli AG: 2006 bis zum heutigen Zeitpunkt zu 100% gedeckt werden.

6.3.7 Bausteine

Schwimmhalle

- > Die Schwimmhalle ist aufgrund ihrer Dimensionen sowie ihrer planerischen und baulichen Auswirkungen ein besonderes Bauwerk. Für alle städtebaulichen Varianten wurden daher Untervarianten ausgewiesen, welche verschiedene Standorte für eine Schwimmhalle aufzeigen. Im Vordergrund standen dabei die beiden Standorte a) an der Aare und b) unter der Monbijou-Brücke. Beide Standorte sind konzeptionell in eine Gesamtentwicklung integrierbar, machen aber in Bezug auf die angestrebten Umgebungsqualitäten eine grundlegend andere Aussage.
- > Mit einer Realisierung der Schwimmhalle an der Aare (a) wäre ein extrovertiertes Konzept möglich, welche ein spezielles Schwimmerlebnis mit komplementären Innen- und Aussenbereichen ermöglichen würde. Bezüglich der architektonischen Einbettung in den sensiblen Raum des Aareufers wurden im Verlaufe des Workshop-Verfahrens jedoch substantielle Vorbehalte angemeldet.
- > Mit einer Realisierung der Schwimmhalle unter der Monbijou-Brücke (b) wäre eine introvertierte Lösung vorhanden, welche bei entsprechender Gestaltung zu einem spannenden Architektursensemble mit alten und neuen Bauwerken im Bereich des Ryff-Campus führen würden, ansonsten dem Schwimmhallenbesucher aber keine weiteren Bezüge zum unmittelbaren Umfeld ermöglicht.
- > Der in der Machbarkeitsstudie von Atelier 5 (November 2011) u.a. vorgeschlagene Standort auf dem alten Gaswerkareal soll aufgrund verfahrenstechnischer Gründen (Planungshorizont einer Schwimmhalle vs. Sanierungskonzept) nicht weiterverfolgt werden.

Gaskessel

- > Die bisherigen Planungsentwürfe konnten bis anhin keine überzeugende Integration des Gaskessels in eine Gesamtprojektentwicklung aufzeigen. Mit seiner heutigen Nutzung als Jugendzentrum und einer zukünftigen Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld weist dieser ein hohes Konfliktpotential auf. Eine Umnutzung des Gaskessels zu Annexräumen für eine Schule, zu einem Quartierzentrum o.ä. liegt konzeptionell und betrieblich nicht auf der Hand, kann aber genauer geprüft werden.
- > Die denkmalpflegerische Bedeutung des Gaskessels wurde überschätzt. Der Gaskessel ist kein industriehistorisches Denkmal, sondern besitzt allenfalls kulturhistorischen Wert. Er wurde aus verschiedenen Fragmenten alter Gaswerkanlagen Anfang der siebziger Jahre neu als Jugendzentrum aufgebaut.
- > Insofern lohnt es sich in städtebaulicher Hinsicht zu überprüfen, ob der Gaskessel im Zusammenhang mit einer möglichen Gesamtentwicklung weichen sollte. Für die Suche eines alternativen Standorts für das Jugendzentrum wird in der Folge mit den Betreibern ein Raumkonzept erarbeitet, welches die Grundlage für eine vertiefte Standortabklärung sein kann.

Quartierschule

Im Verlaufe des Workshop-Verfahrens konnten verschiedene Standortoptionen für eine allfälligen Realisierung einer Volksschule auf dem Gaswerkareal aufgezeigt werden. Die Planung kann als robust bezeichnet werden, da die Schule in ein Gesamtkonzept integrierbar ist, das Gesamtkonzept aber auch funktioniert sollte keine Schule auf dem Areal zu liegen kommen. Die Standortfrage ist in einem Folgeverfahren nochmals zu präzisieren und die gegenseitigen Abhängigkeiten mit dem unmittelbaren Umfeld aufgezeigt werden.

Brückenkopf

Der Brückenkopf soll in die weiteren Überlegungen integriert werden. Einerseits steht er in einem städtebaulichen Kontext mit dem Ryff-Campus, andererseits könnte ihm eine tragende Funktion im Hinblick auf die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr, der Parkraumsaniedlung sowie der Vertikalerschliessung für den Langsamverkehr zukommen. Dieser Ansatz würde eine Erweiterung des Planungsperimeters erfordern.

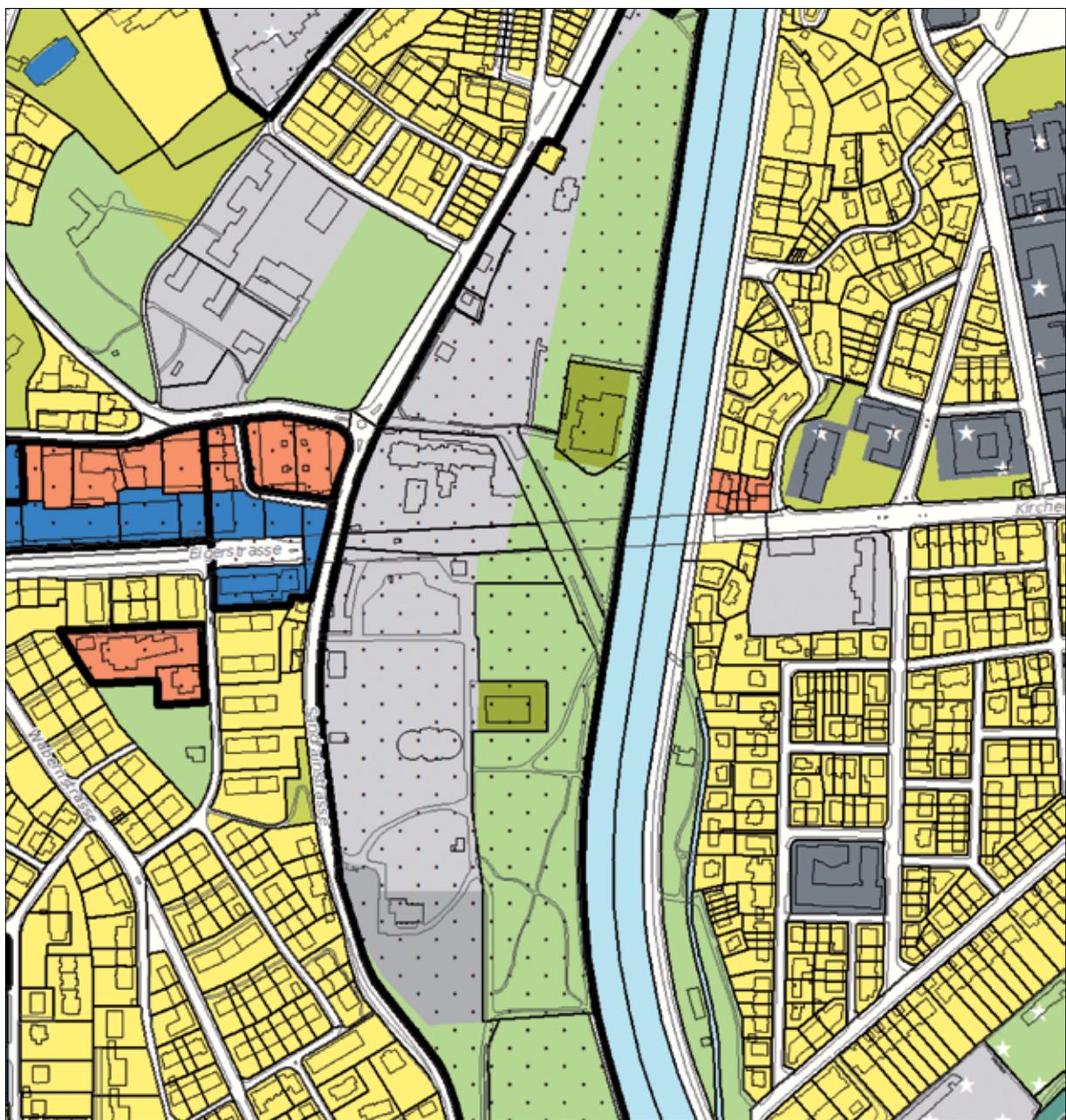




7 Umsetzung

7.1 Ausgangslage

Das gesamte Gaswerkareal ist heute als Zone im öffentlichen Interesse, namentlich als Freifläche B, ausgedehnt. Für eine Weiterentwicklung des Areals im Sinne der zur Diskussion gestellten städtebaulichen Varianten (ebenso für die Studie Schweizer) ist daher zwingendermassen eine Zonenplanänderung notwendig.



Nutzungszonenplan Stadt Bern

(Stadtplan Bern: 2013)

7.2 Verfahrensoptionen

7.2.1 Verfahrenswege

Im Anschluss an das Workshop-Verfahren Gaswerkareal Bern 2012/13 stehen drei unterschiedliche Verfahrenswege zur Option:

a. Richtprojekt

Ausarbeitung eines Richtprojekts basierend auf den Ergebnissen des Workshop-Verfahrens

b. Masterplan

Ausarbeitung eines Masterplans basierend auf einer noch zu erstellenden Testplanung

c. Überbauungsordnung

Ausarbeitung einer Überbauungsordnung (UeO) basierend auf einer noch zu erstellenden Testplanung

Die dadurch erarbeiteten Planungsgrundlagen erfordern das Auslösen einer Zonenplanteilrevision. Für diese kommt das übliche Verfahren (Mitwirkung, Vorprüfung, Öffentliche Planaufgabe, Beschlussfassung inkl. Volksabstimmung, Genehmigung) zur Anwendung.

7.2.2 Planungsinstrumente

Für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bestehen grundsätzlich drei Optionen:

i. Zuteilung in eine Regelbauzone

Für die direkte Zuteilung des Areals in eine Regelbauzone ist eine Änderung des Nutzungszonenplans (NZP) und Bauklassenplans (BKP) notwendig. Die Regelbauzone erlaubt die anschliessende Ausarbeitung von Bauprojekten.

ii. Festlegung einer Überbauungsordnung (UeO)

Über das Areal wird eine Überbauungsordnung nach Art. 3 BO Stadt Bern resp. Art. 88ff BauG des Kantons Bern gelegt. Diese muss im Vorfeld einer Änderung der baurechtlichen Grundordnung ausgearbeitet werden und dient als Grundlage für diese. Sie erlaubt die anschliessende Ausarbeitung von Bauprojekten.

iii. Festlegung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Über das Areal kann eine Zone mit Planungspflicht gelegt werden. Als Grundlage dafür kann ein Richtprojekt dienen. Eine ZPP kann wiederum durch eine Überbauungsordnung (UeO) oder durch Projektwettbewerbe im Rahmen der Zonenvorschriften abgelöst werden.

7.2.4 Organisation

Für die Abwicklung des Planungsverfahrens sind verschiedene Modelle einer öffentlich-privaten Zusammenarbeit denkbar:

> Stabsrückgabe

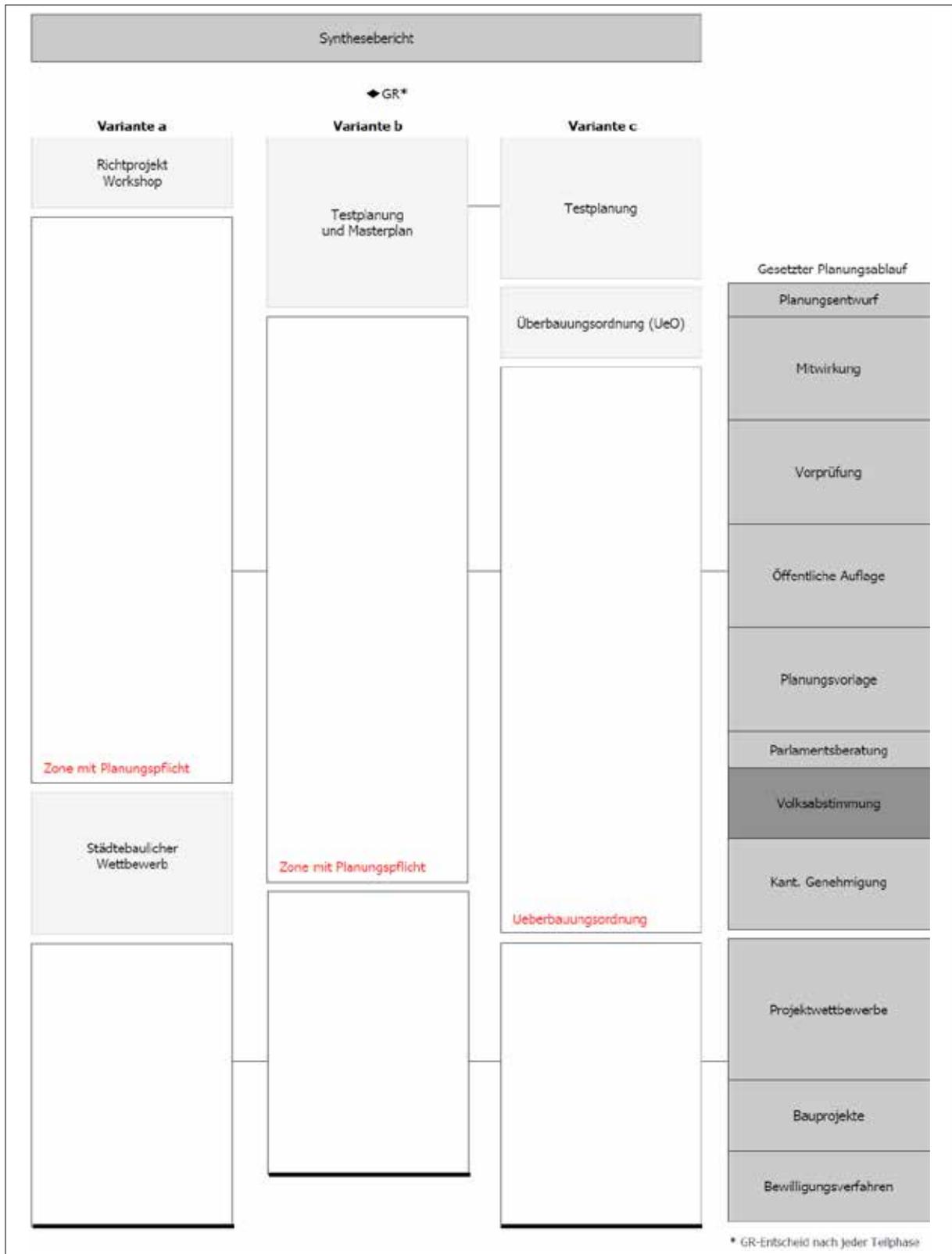
Inhaltliche und prozessuale Verantwortung für Planungsvorlage und formelles Planungsverfahren liegen bei der Stadt Bern

> Outsourcing

Inhaltliche und prozessuale Verantwortung für Planungsvorlage liegen bei privatem Entwicklungspartner, jene für die Durchführung des formellen Planungsverfahrens bei der Stadt Bern

7.2.3 Verfahrensübersicht

In untenstehender Darstellung sind Verfahrenswege inkl. der zur Anwendung kommenden Planungsinstrumente abgebildet:



Übersicht Verfahrensoptionen

7.3 Prozessuale Empfehlungen

7.3.1 Vorgehen

Planungsinstrument

Es soll ein Zone mit Planungspflicht (ZPP) über den Planungssperimeter festgesetzt werden.

Verfahrensweg

Grundlage für die Festlegung Zone mit Planungspflicht (ZPP) soll ein Masterplan basierend auf einer Testplanung bilden. Als Grundlage für eine zielgerichtete Durchführung dieser Testplanung soll ein gemeinsames Programm mit Zielformulierungen und Randbedingungen verabschiedet werden. Eine Planungsvereinbarung zwischen ewb, Stadtplanungsamt, Fonds und Stadtbauten soll die Rechten und Pflichten der Akteure während dieser Planungsphase beschreiben.

Organisation

Die inhaltliche und prozessuale Verantwortung für die Planungsvorlage sollen beim privaten Entwicklungspartner verbleiben. Die Stadt Bern soll ihre Ressourcen optimal zur Steuerung des Projektvorhabens und zur Kontrolle der Projekt- und Verfahrensziele einsetzen sowie das formelle Planungsverfahren durchführen.

Das Grobterminprogramm ist im Folgenden ersichtlich:

Testplanung inkl. Masterplan	Q3	2013	Q1	2014
Planungsverfahren	Q2	2014	Q1	2016
Volksabstimmung	Q4	2015		
Projektwettbewerbe	Q2	2016	Q3	2016
Bauprojekte	Q3	2016	Q4	2016
Realisierung		ab 2017		

Grobterminprogramm

7.3.2 Partizipation

Bei einer allfälligen Testplanung handelt es sich primär um ein Expertenverfahren. Quartiervertreter und Verbände können in dieser Phase jedoch durch den Beisitz in das Begleitgremium, parallel über die Organisation eines oder mehrerer Echoräume sowie Quartierveranstaltungen in das Verfahren eingebunden bleiben. Mit Auslösung des Planungsverfahrens ist die formelle Mitwirkung nach Art. 58 BauG des Kantons Bern sichergestellt.

7.3.3 Grobterminprogramm

Die Sanierungspflicht auf dem alten Gaswerkareal setzt einem Planungsverfahren einen engen zeitlichen Rahmen. Bis 2014/15 soll das bewilligte Sanierungsprojekt ausgelöst werden. Eine neuerliche Fristerstreckung ist denkbar, konkrete Absichten und Erfolgsaussichten für eine Realisierung einer Gesamtprojektentwicklung müssen jedoch erkennbar sein.



8 Anhang

Variante Stadtquartiere





Variante Bauten im Park



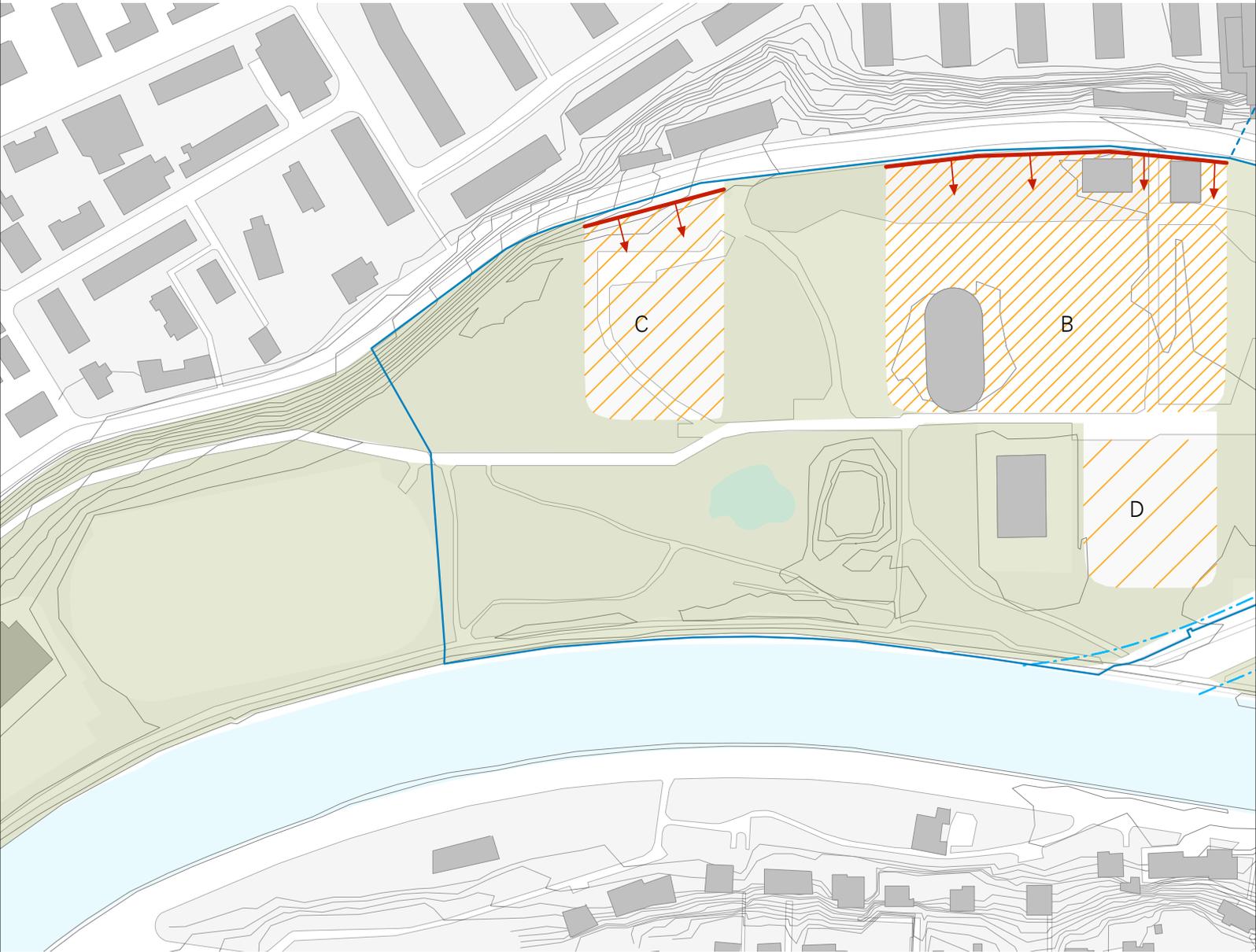


Variante Campus





Syntheseplan



Baufeld A:
Baufeld mit überwiegendem Konsens



Baufeld C:
Baufeld im weiteren Verfahren zu überprüfen



Planungsperiode



Baufeld B:
Baufeld mit dem grösserem Einverständnis



Baufeld D:
Fragliches und kontrovers diskutiertes Baufeld



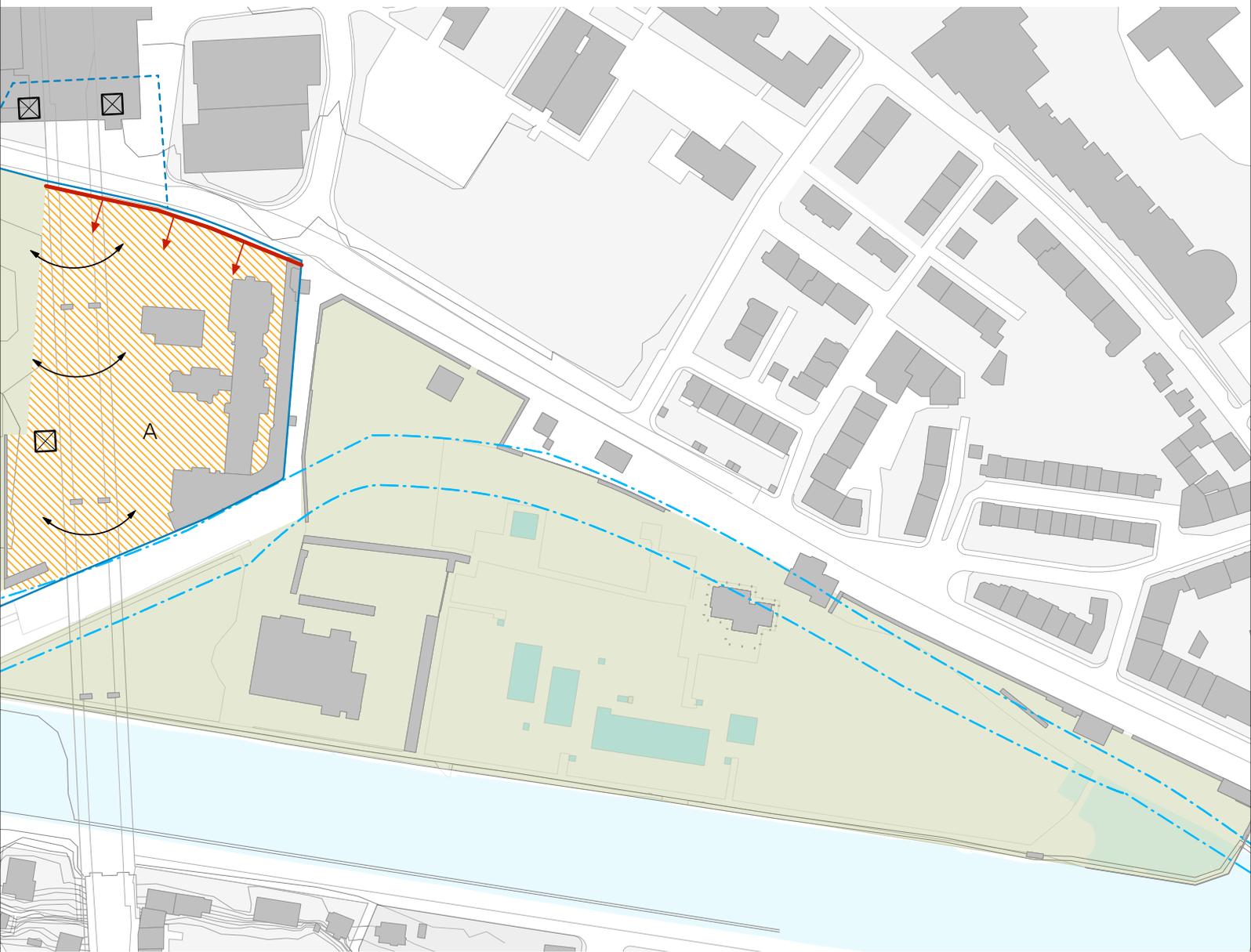
erweiterter Plan



Freiraum



Kleine Aare, Ver



ter
 ungspereimeter

lauf um 1850

-  Adressierung erfolgt von Sandrainstrasse
-  Vertikalverbindung Stadtebenen
-  Unterbrückung der Brücke

0 10 50 100m





9 Medienberichte

BZ BERNER ZEITUNG

REGION

Utopie? Aare durchs Marzili

Von Wolf Röcken. Aktualisiert am 16.11.2012 20 Kommentare

Kritik erntete am Donnerstagabend im Berner Stadtrat die Idee von GLP, SP und GFL, das Marzilibad teilweise zu renaturieren.



Blick aufs Marzili: Der Gemeinderat will die Wiederherstellung des Seitenarms im Rahmen einer landschaftsarchitektonischen Studie für die Gesamtanlage Marzili zu prüfen.
Bild: Andreas Blatter

UMFRAGE

Sollte die Aare wieder durchs Marzili fließen?

- Ja.
- Nein.
- Weiss nicht.

Abstimmen

Artikel zum Thema

Warum die Aare wieder durchs Marzili fließen soll

In einer interfraktionellen Motion fordern GLP, SP und GFL **eine teilweise Renaturierung des Marzilibads mit einem Aareseitenarm**. Die Forderung erinnert an die Situation, wie sie bis 1968 bestand, als der sogenannte Löffli, wie der Aareseitenarm genannt wurde, durchs heutige Marzilibad floss. Die Idee soll mit der Planung Gaswerkareal verknüpft werden.

Der Gemeinderat zeigte sich bereit, die Wiederherstellung des Seitenarms im Rahmen einer landschaftsarchitektonischen Studie für die Gesamtanlage Marzili zu prüfen. Der Gemeinderat ist aber der Ansicht, dass die Idee nicht mit der Planung Gaswerkareal verknüpft werden soll, da die Sanierung Marzili erst mittelfristig ein Thema sei. Eine grosse Mehrheit des Parlaments war dafür, die Idee lediglich in der unverbindlichen Form eines Postulats an den Gemeinderat weiterzugeben.

GLP, SP und GFL ernteten Kritik: Als ein «wildes Potpourri» wertete Christoph Zimmerli (FDP) die «historisch-nostalgische Idee». Als «Planung für die Schublade» bezeichnete Stéphanie Penher (GB) die Idee und das Vorgehen. (Berner Zeitung)

Erstellt: 16.11.2012, 08:35 Uhr

Alle Kommentare anzeigen

Industriebrache könnte zu Berns neuem Wohnquartier werden

Von Wolf Röcken. Aktualisiert am 08.08.2012 1 Kommentar

Seit mehr als zehn Jahren kommt die Planung für eine Nutzung des Gaswerkareals nicht vorwärts. Nun nimmt die Stadt einen neuen Anlauf. Auf dem einstigen Industrieboden könnten Wohnungen entstehen.



Die Industriebrache Gaswerkareal: Im Bereich der Häuser rechts im Bild, der ehemaligen Direktorenvillen, könnte sich die Stadt unter anderem Wohnungen vorstellen.

Bild: Christian Pfander

Artikel zum Thema

«Die wollen nur ein neues Quartier in den Wald hineinwalzen»

Wird der Bremgartenwald bald bewohnt?

Berner Stadtrat für Wohnungsbau in Holligen

Holligen

SP sagt Ja zur Überbauung in Holligen

Wohnen im Herzen von Holligen

Links

Sandrain-Areal

Wohnbau

Zum EWB-Land gehört nebst dem eigentlichen Gaswerkareal der ganze Streifen entlang der Sandrainstrasse – bis hin zur Schulanlage Schönau (siehe Grafik). Im Entwurf zum Gestaltungs- und Nutzungskonzept des Areals schrieb die Stadt vor drei Jahren, dass die

Es ist eine grosse Fläche, zentrums- und aarenah. Doch seit vielen Jahren ist das Areal zwischen Monbijoubücke und Sportplatz Schönau vor allem eine Brache – im Gebiet nahe der Brücke über Jahre hinweg gar «eine hässliche industrielle Sperrzone». So bezeichnete der Quartierleist Schönau-Sandrain im Juni 2009 das Gaswerkareal in der Mitwirkung zum Quartierplan Stadtteil III. Der Leist freute sich damals, dass es nun vorwärts gehen sollte mit den Plänen zur Entwicklung im Raum Sandrain-Schönau. Im Jahr 2010 sollten nach Auswertung der Mitwirkung «verbindliche Instrumente» vorliegen, hiess es damals. Schon 1999 hatte die Stadt 50'000 Franken für eine Planung im Gaswerkareal gesprochen – ohne Ergebnis.

Auch heute liegt die Planung nicht vor. Aber es tut sich was auf dem Areal. Die Stadt nimmt einen neuen Anlauf. «Wir sind ernsthaft dran», sagt Stadtpräsident Alexander Tschäppät (SP). Die Diskussion, welche Nutzungen verträglich seien, sei angelauten. Nach den Ferien hat die Stadt zu einem ersten Workshop zum Thema «Gaswerkareal» eingeladen. Dabei sind auch Quartiervertreter.

Die Idee vom Schwimmbad

«Integration von Wohnnutzungen» entlang der Sandrainstrasse eine weitere Stossrichtung der Quartierentwicklung darstelle.

«Wohnbau in diesem Gebiet ist durchaus ein Thema», sagt nun Stadtpräsident Alexander Tschäppät (SP). Er bestätigt auch das schon bestehende lose Interesse von Baufirmen an Wohnungsbauplänen in diesem Gebiet. Am ehesten für Wohnnutzung vorstellbar sei das Gelände der ehemaligen sogenannten Direktorenvillen sowie der Streifen entlang der Sandrainstrasse. Das Gelände direkt bei der Brücke ist aus Sicht der Stadt hingegen «unattraktiv für den Wohnungsbau».

Allzu weit in Richtung Aare dürfte im Sandrain wegen des Hochwasserschutzes nicht gebaut werden. Es gibt weitere offene Fragen, wie die heute schlechte Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Tschäppät erwähnt zudem die Nähe zum Kulturzentrum Gaskessel. «Die möglichen Konflikte zwischen Wohnen und Nachtleben sind ja allseits bekannt», so der Stadtpräsident. Der Quartierleist Schönau-Sandrain steht der Idee mit Wohnungen eher skeptisch gegenüber. In der Mitwirkung schrieb er 2009, dass das Quartier in Sachen Wohnraumschöpfung seine Pflicht getan habe und praktisch fertig gebaut sei.

Auch EVP-Stadtrat Martin Trachsel fragt in seiner Interpellation nach Möglichkeiten für Wohnungen. Er will wissen, ob sich die Brache bei der Brücke für Wohnen und Freizeit eigne und fragt: «Wird das Marzili zum ESP Marzili?».

Teilen und kommentieren

Schon länger ist bekannt, dass EWB vor dem Verkauf Altlasten abzutragen hat. Der Boden ist teilweise mit Teerschlamm belastet. Die Stadt geht von einem «grossen Millionenbetrag» für die Sanierung aus. Die Altlastensanierung ist für Herbst 2014/ 2015 geplant, heisst es bei EWB. Das belastete Material muss ausgehoben werden. Deshalb sei es aus ökonomischen Gründen am sinnvollsten, diese Arbeiten mit einem Bauprojekt zu koppeln. Der Kanton hat diesem Vorgehen zugestimmt, so lange könne mit der Sanierung gewartet werden. (Berner Zeitung)

Erstellt: 08.08.2012, 06:37 Uhr

Alle Kommentare anzeigen

Eine Idee ist bereits bekannt: Im März verkündete der Gemeinderat, dass er für den Bau einer 50-Meter-Schwimmhalle die Standorte Marzili und eben das Gaswerkareal weiterverfolge. Bei Hansjörg Ryser, Präsident des Quartierleists Schönau-Sandrain, sorgt diese Idee für gemischte Gefühle. «Jahrelang ist von Gesamtplanung die Rede, und nun prescht die Stadt mit der Einzelidee eines Schwimmbads vor, das Präzedenzcharakter haben könnte.» Der Leist wies vor drei Jahren darauf hin, dass Einzelprojekte die «Gesamtplanung der Industriebrache Gaswerk verunmöglichen» könnten. Für ein Projekt wie das Bad müssten die Bedingungen für Individual- und für den öffentlichen Verkehr im ganzen Quartier massiv verbessert werden, sagt Ryser.

«Ist ein solches Schwimmbad überhaupt in eine grundsätzliche Entwicklungs- und Zonenplanung eingebunden?», will auch EVP-Stadtrat Martin Trachsel wissen. In einer Interpellation verlangt er Auskunft über die Pläne auf dem Gaswerkareal. Beim Gang über die Monbijoubücke steche ihm die Brache immer wieder ins Auge, so Trachsel.

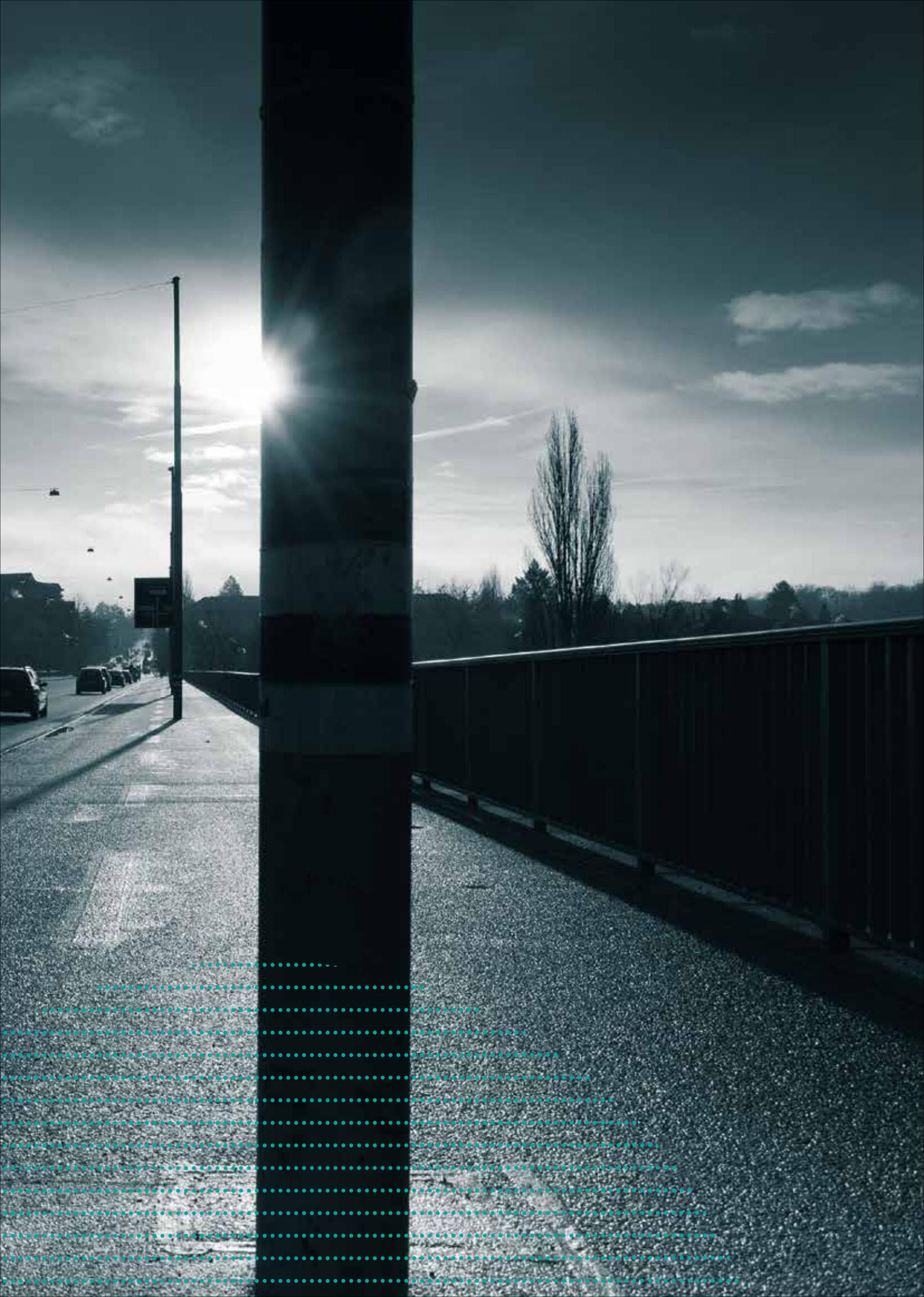
«Schwierig wie auf «Schütz»»

«Das sind alles Fragen, die wir nun beantworten müssen», sagt Alexander Tschäppät. Er ist überzeugt: «Für das Areal braucht es einen Wettbewerb.» Denkbar sei eine Mischnutzung. Nebst Kultur und Freizeit sei Wohnbau denkbar (siehe Kasten). Tschäppät sagt aber auch: «Das Gaswerk-areal ist hoch umstritten. Hier zu planen, ist ähnlich schwierig wie auf der Schützenmatte.» Ein Zeitplan sei nicht abzuschätzen.

Bodensanierung für Millionen

Die Landbesitzerin Energie Wasser Bern (EWB) hat ein Interesse daran, dass es vorwärtsgeht mit der Parzelle, die gut acht Fussballfelder gross ist. EWB will laut Sprecherin Alexandra Jäggi das gesamte Areal verkaufen. Eigenbedarf gäbe es nicht, nachdem EWB den Standort Marzili 2008 aufgegeben hatte. Als Eigentümerin von EWB hat die Stadt ein Vorkaufsrecht auf dem Grundstück. Dieses werde man ausüben, sagt Tschäppät, und das Land dann eventuell im Baurecht abgeben.





50-Meter-Schwimmhalle: Die Region soll mitzahlen

Von Wolf Röcken. Aktualisiert am 28.11.2012 4 Kommentare

Die 50-Meter-Schwimmhalle soll auf dem Berner Gaswerkareal gebaut und in die Gesamtplanung der Industriebrache integriert werden. Der 60-Millionen-Bau soll das marode Muubeeri-Bad ersetzen, dessen Ende nun definitiv ist.



1/4 Bis zur Monbijoubücke? Oder so hoch wie die Häuser am Brückenkopf? Ein Zwischenbericht hält fest, dass hier auf dem Gaswerkareal hohe Häuser und Hochhäuser vorgesehen sind.
Bild: Urs Baumann



Wolf Röcken, Leiter Ressort Stadt Bern

Kommentar: In der Gaswerk-Planung steckt der Wurm

Auf dem Gaswerkareal gehts vorwärts», betonte Stadtpräsident Alexander Tschäppät im Herbst. Wenige Wochen später ist klar: In dieser Planung steckt der Wurm drin, selbst verschuldet.

Einerseits ist die stadteigene EWB eine frühe Liaison mit dem Bauunternehmen Losinger eingegangen – eine Liaison, die bereits einschränkt. Andererseits prescht die Stadt mit

Vorteil Gaswerkareal: Das ist das Fazit der Machbarkeitsstudie über mögliche Standorte einer 50 Meter-Schwimmhalle in der Stadt Bern. Die Verfasser haben je zwei Standorte im Marzili und auf dem Gaswerkareal geprüft. Jene im Marzili werden nicht weiterverfolgt. Die Platzverhältnisse seien zu eng, und die Halle würde im Marzili bestehende Bauten wie den Eingangsbereich, das Restaurant und die Becken beeinträchtigen. Im Marzili wäre eine Schwimmhalle ein Fremdkörper, hält die Studie fest.

Auf der Industriebrache Gaswerkareal aber kann sich der Gemeinderat aufgrund der Ergebnisse einen «stadträumlich attraktiven» Bau vorstellen, wie er mitteilt: unter der Brücke oder auf der Freifläche (siehe Bildstrecke).

Auf dem Areal müssten keine Liegenschaften abgebrochen werden. Deshalb fliesst die Planung der 50-Meter-Schwimmhalle nun in die Gesamtplanung Gaswerkareal ein (siehe auch Ausgabe von letztem Mittwoch). Der Standortentscheid des Gemeinderats sei ein «sehr wichtiger Pflock für die weitere Planung Gaswerkareal», sagt Gemeinderätin Edith Olibet (SP). Als Sportdirektorin ist sie für das Dossier Schwimmhalle zuständig.

«Es gibt keine Luxushalle»

Laut Olibet soll eine 50-Meter-Schwimmhalle für den Breitensport, Schulen und Vereine entstehen «und nicht in erster Linie eine Leistungssporthalle sein». Aber selbstverständlich sollten etwa auch regionale Meisterschaften durchgeführt werden können. Dafür brauche es aber keine riesige zusätzliche Infrastruktur und auch keine Publikumsanlagen. «Es gibt keine Luxushalle», so Olibet. Aber immerhin wäre es das einzige 50-Meter-Becken zwischen Lausanne und Zürich.

Gemeinden sollen mitzahlen

dem Standortentscheid für das Bad vor – und schafft damit schon Tatsachen, bevor die von vielen Seiten geforderte Gesamtplanung Gaswerk vorliegt.

Das Bad mit seiner regionalen Ausstrahlung wäre zudem ein ideales Projekt für eine Zusammenarbeit über die Gemeindegrenzen hinweg. Nur müssten die Regionsgemeinden zwingend in die Pläne einbezogen werden.

Und nicht erst dann, wenn es um ihre Beiträge gehen wird.

Mail: wolf.roecken@bernerzeitung.ch

Bildstrecke



50-m-Schwimmhalle auf Gaswerkareal
Die 50-Meter-Schwimmhalle soll auf dem Gaswerkareal gebaut und in die Gesamtplanung der Industriebrache integriert werden.

Artikel zum Thema

Utopie? Aare durchs Marzili
Warum die Aare wieder durchs Marzili fließen soll
Neue Schwimmhalle würde an der Aare entstehen
Architekten und Heimatschützer wollen «Mubeeri» retten
Stadtrat will das Hallenbad Mubeeri verkaufen
Wer soll diese Bruchbude kaufen?

Teilen und kommentieren

Die Stadt schätzt die Kosten der Halle derzeit auf 60 Millionen Franken. Eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und Privaten mit einer Mantelnutzung ist verworfen. Für die Finanzierung prüfe die Stadt aber eine Zusammenarbeit mit Partnern, sagt Olibet. Die Stadt will zudem auch die Regionsgemeinden um eine Beteiligung angehen. Bei Verkehrsprojekten oder bei der städtischen Kultur sei dieses Vorgehen etabliert, sagt Olibet, bei einem Projekt wie einer Schwimmhalle noch unbekannt. Es sei aber folgerichtig. Schliesslich werde das Bad eine regionale Ausstrahlung haben.

Für das Gebäude soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. Der Gemeinderat stellt sich ein 50-Meter-Becken vor, das mit Trennwänden in zwei 25-Meter-Becken mit total 20 Bahnen unterteilt werden könnte. Angedacht ist zudem ein Multifunktionsbecken. Dies könnte laut Olibet unterschiedlichen Nutzungen dienen, auch Angeboten im therapeutischen Bereich. Auch ein Sprungturm hätte hier wohl Platz. Dazu kommt ein Restaurant. Platz für Wellnessangebote ist nicht geplant, sagt Olibet. Damit würde man unnötig private Anbieter konkurrenzieren.

Die Stadt möchte die Schwimmhalle selber betreiben. Das mache Sinn, so Olibet. Alle Hallen- und Freibäder sowie auch Eisbahnen würden von der Stadt betrieben. So entstünden Synergien beim Personal, das je nach Bedarf an einen oder anderen Ort eingesetzt werden könnte.

Ein Mobilitätskonzept

Der Quartierverein Marzili hat bereits heftigen Widerstand gegen die Bad-Pläne angekündigt. Wie auch der **Leist bemängelt er die Erschliessung durch öffentlichen Verkehr**. Edith Olibet hingegen geht davon aus, dass eine Schwimmhalle auf dem Gaswerkareal im Sommer deutlich weniger Publikum anlocken wird als das Freibad Marzili.

Und im Winter würde auch weniger Publikum ins Hallenbad strömen, als das Marzili im Sommer anlocke. Persönlich finde sie, dass das Gaswerkareal mit öffentlichem Verkehr gut erschlossen sei. Die Tramstation Sulgenau und der Tangentialbus seien in Gehdistanz, dazu komme abends der Marzilibus und der Lift im Brückenpfeiler. Im Pfeiler könnten bestehende Parkplätze mitbenutzt werden. Für Olibet ist aber klar, dass es auch ein Mobilitätskonzept brauche, wie bei den Sporthallen Weissenstein.

Die Schwimmhalle hat noch viele Hürden zu nehmen: Vor einem Architekturwettbewerb braucht es politische Grundsatzentscheide. Der Baukredit muss zudem vom Volk genehmigt werden. Ab dem Architekturwettbewerb dauert es gemäss der Studie mindestens 6 Jahre bis zu einer Eröffnung. Diese Zeitrechnung geht zudem nicht von übermässig vielen Beschwerden und Einsprachen aus.

Aus für Muubeeri-Bad

Nach dem Bau der Schwimmhalle will **die Stadt das Hallenbad Muubeeri schliessen, statt die Anlage für 36 Millionen Franken zu sanieren**. Diese Haltung hat der Gemeinderat mit dem Standortentscheid Gaswerk offiziell bekräftigt. «Im Nachgang soll das Hallenbad Hirschengraben aufgehoben werden», steht in der Mitteilung. Gemeinderätin Olibet bestätigt, dass dies die Haltung des Gesamtgemeinderats sei.

Im September hatte eine Gruppe Architekten, Künstler und Heimatschützer eine Petition gegen die Schliessung des Muubeeris lanciert. Es seien bisher «sehr viele» Unterschriften eingegangen, sagt Verena Berger, Co-Präsidentin der Ortsgruppe Bern des Schweizer Werkbunds. Ende November läuft die Sammelfrist ab.

Auch der neu gewählte und ab Januar womöglich neue städtische Finanzdirektor Alexandre Schmidt (FDP) kämpfte bisher vehement für den Erhalt des Hallenbads Muubeeri. (Berner Zeitung)

Erstellt: 28.11.2012, 07:10 Uhr

[Alle Kommentare anzeigen](#)

Auf dem Gaswerk wird «hochprozentig» geplant

Von **Simon Jäggi**. Aktualisiert am 30.01.2013

Am dritten und letzten Workshop zur Gaswerkareal-Planung wurden drei Varianten vorgestellt – und die Knackpunkte offensichtlich.



Auf dem Stadtberner Gaswerkareal sollen Wohnungen, ein Schwimmbad und eine Schule entstehen.

Bild: Adrian Moser

Artikel zum Thema

Wohnüberbauung auf dem Gaswerkareal kostet über 100 Millionen Franken

Die Stadt will die 50-Meter-Schwimmhalle auf dem Gaswerk-Areal bauen

Auf dem Gaswerkareal sollen in den nächsten Jahren für über 100 Millionen Franken Wohnungen entstehen. Gestern präsentierte die zur Planung beauftragte Baufirm Losinger Marazzi AG drei Varianten, wie die Überbauung auf dem ehemaligen Industrieareal zwischen Marzili und Schönau-Sportplatz dereinst aussehen könnte. Die Varianten, welche die Planer explizit als «Denkmotive» betiteln, resultierten aus zwei Workshops, an denen sich interessierte Kreise und Behördenvertreter in den letzten

Monaten beteiligt hatten – gestern fand im Marziliquartier nun die letzte Partizipationsrunde statt.

Am meisten Zustimmung fanden unter den rund fünfzig Teilnehmern die Varianten «Bauten im Park» und «Campus».

– **Bauten im Park:** Der Kerngedanke dieser Variante umfasst ein Campus auf dem Areal der Ryff-Fabrik – hier kämen dereinst auch eine Schule und die 50-Meter-Schwimmhalle zustehen, welche die Stadtregierung auf dem Gaswerkareal realisieren will. Fürs Wohnen sind sechs frei stehende Baukörper im Bereich zwischen der Sandrainstrasse und dem ehemaligen Gasbahntrasse geplant – damit hätte dieses Modell den höchsten Anteil an Wohnnutzung (66%). Die Nachteile dieser Variante liegen unter anderem in der vergleichsweise grösseren Distanz zum öffentlichen Verkehr.

- **Campus:** Die dichteste Variante. Sie sieht nämlich vor, alle Nutzungen in das relativ enge Gebiet zwischen Ryff-Fabrik und Gaskessel zu packen – der hintere Teil des Areals würde zum grünen Erholungsgürtel werden. Die Schwimmhalle stünde unter der Monbijoubücke gleich an der Sandrainstrasse – Richtung Aare würde sich die Schule anschliessen. In dieser Variante sind höhere Gebäude vorgesehen, unter anderem ein 13-stöckiger Turm. Die Vertreter der Quartierleute bevorzugen an dieser Variante die kürzeren Wege zum ÖV und die bessere Erschliessung der Schwimmhalle. Kritiker monieren dagegen, dass auf so engem Raum kaum attraktiver Wohnraum entstehen könne. Das Planungsteam geht dennoch von einer Wohnnutzung von 51 Prozent aus.

– **Quartiere:** Diese Variante schloss bei den Workshop-Teilnehmern am schlechtesten ab – mit über 50 000 Quadratmeter würde sie auch am meisten Fläche in Anspruch nehmen. Sie sieht zwischen Sandrainstrasse und Gasbahntrasse zwei Baufelder vor, die mit grünen Freiräumen unterteilt würden – und dass die Schwimmhalle zur Aare hin zu stehen käme. Aber auch hier stehen etliche Untervarianten zur Disposition, etwa ohne Schwimmhalle und Schule.

Kritische Voten vom Stadtplaner

Für manche der Teilnehmer waren die Varianten dennoch zu wenig breit gefächert. Der Stadtplaner Mark Werren zog einen markanten Vergleich: Es würden drei Longdrinks offeriert – in der Auswahl fehle aber die Variante, die weniger «hochprozentig» daherkäme und weniger Nutzung vorsehe. Werren verglich das Gaswerkareal mit dem New Yorker Central Park – einen Teil dieses öffentlicher Raums wolle man nun in privaten umwandeln. «Wir müssen uns daher fragen, wie hoch der Nutzen ist.» Schon in wenigen Monaten soll dem Gemeinderat der Schlussbericht vorgelegt werden – auf dessen Basis wird die Regierung dann entscheiden, ob der Nutzungsmix eher Richtung Cocktail oder Softdrink ausfallen wird. (Der Bund)

Erstellt: 30.01.2013, 07:45 Uhr

Noch keine Kommentare

Hochhäuser auf dem Gaswerkareal?

Von Christoph Hämmerlin. Aktualisiert vor 37 Minuten

In einem Zwischenbericht hält die Firma Losinger Marazzi die wichtigsten Erkenntnisse der Planung Gaswerkareal fest. Die vorgesehenen Neubauten sollen «hohe Häuser bis Hochhäuser» sein.



1/4Bis zur Monbijoubücke? Oder so hoch wie die Häuser am Brückenkopf? Ein Zwischenbericht hält fest, dass hier auf dem Gaswerkareal hohe Häuser und Hochhäuser vorgesehen sind.

Bild: Urs Baumann

Artikel zum Thema

50-Meter-Schwimmhalle: Die Region soll mitzahlen

Gaswerkareal: «Dieses Vorgehen ist für Bern unüblich»

Planung, die bisher stattgefunden haben.

Auf dem Stadtberner Gaswerk-areal soll «in relevantem Mass» gebaut werden, und zwar konzentriert entlang der Sandrainstrasse und im Bereich Monbijoubücke. Wohnnutzungen sind ausdrücklich erwünscht, vorgesehen sind «hohe Häuser bis Hochhäuser». Dies sind die wichtigsten Resultate aus den zwei Workshops zur Gaswerkareal-

Die total zehn «Erkenntnisse» sind Bestandteil eines Zwischenberichts, der Losinger Marazzi kürzlich dem Gemeinderat vorlegte. Die Firma sicherte sich Ende 2011 die Entwicklung des Areals an der Aare, das Energie Wasser Bern gehört und in den nächsten zwei Jahren von Altlasten befreit werden muss. **Losinger koordiniert die Planung .**

Neue Nutzung für Chessu?

Vor den Delegierten der Quartiermitwirkung des betroffenen Stadtteils 3 (QM3) informierte Alec von Graffenried über den Stand der Planung. Laut von Graffenried, Direktor bei Losinger Marazzi, soll der öffentliche Freiraum auf dem Areal ein grosses Gewicht haben und im Unterschied zu heute gut zugänglich sein. Auch die Fläche unter der Monbijoubrücke werde überwiegend als Freiraum gesehen. Der Gaskessel solle erhalten bleiben, lautet eine weitere Erkenntnis. Allerdings sei es denkbar, die heutige Nutzung als Jugendtreff an einen urbaneren Ort zu verschieben und den «Chessu» anders zu nutzen.

Als Knackpunkte könnten sich der Verkehr sowie die Schwimmhalle erweisen, die seit dem Standortentscheid des Gemeinderats vor zwei Wochen bei der Gaswerkareal-Planung mit berücksichtigt werden müsse. Beim Verkehr habe man schnell gemerkt, dass die Situation im Quartier umfassend verbessert werden müsse, sagte von Graffenried. Gegen die Schwimmhalle sei viel Widerstand spürbar. Obwohl der Entscheid des Gemeinderats ernst zu nehmen sei, sei es deshalb sinnvoll, auch künftig verschiedene Varianten zu verfolgen. Es dürfe nicht passieren, dass eine ganze Planung wegen eines allfälligen Neins zur Schwimmhalle scheitere.

Von Graffenried räumte vor den QM3-Delegierten ein, dass möglicherweise tatsächlich ein gewisser Interessenkonflikt zwischen den verschiedenen Rollen seiner Firma bestehe, die das Areal entwickelt und gleichzeitig selber dort bauen möchte (wir berichteten). «Wir sind trotzdem ergebnisoffen», sagte von Graffenried. Da auf dem Areal ohne Mitwirkung und ohne Volksabstimmung ohnehin nichts realisiert werden könne, sei dieser Konflikt «weitgehend aufgelöst».

Bauprojekte ab 2015

Mit den Workshops sollen Grundlagen für die Planung Gaswerkareal geschaffen werden. Der laut von Graffenried «ambitiöse Zeitplan» sieht vor, dass 2013 die Grundordnung geändert wird, damit eine künftige Wohnnutzung des Areals ermöglicht werden kann. 2014 soll ein Projektwettbewerb durchgeführt, ab 2015 sollen konkrete Bauprojekte entwickelt werden. (Berner Zeitung)

Erstellt: 12.12.2012, 07:13 Uhr

Noch keine Kommentare

Wohnen, schwimmen, lernen: Beim Gaswerk prallen Bedürfnisse aufeinander

Von Christoph Hämmerlin. Aktualisiert am 26.01.2013 **2** Kommentare

Für das Gaswerkareal liegen drei Planungsvarianten vor. Nachdem die Stadt das Areal bereits als Standort für eine neue Schwimmhalle bestimmt hat, müssen die Planer nun auch noch Schulraum vorsehen.



1/4Auf dem Stadtberner Gaswerkareal sollen Wohnungen, ein Schwimmbad und eine Schule entstehen.
Bild: Adrian Moser

Fahrplan

Die Stadt hat den Planern signalisiert, dass eine Änderung der Grundordnung 2013 nicht mehr realistisch ist. Diese ist nun für 2014 vorgesehen. Im gleichen Jahr sollen auch Projektwettbewerbe lanciert und 2015

Auf dem alten Berner Gaswerkareal könnte künftig gewohnt, geschwommen und gelernt werden. Die drei Varianten, die nächste Woche im dritten Planungsworkshop vorgelegt werden, sehen diese Nutzungen vor. Es handelt sich dabei teilweise um Vorgaben der Stadt, die ein Vorkaufsrecht für das Areal besitzt. Grundeigentümer ist Energie Wasser

abgeschlossen werden. Als Termin für den Baustart streben die Planer 2016 an. Die Änderung der Grundordnung erfordert eine Volksabstimmung. Laut Alec von Graffenried sollen die Stimmberechtigten über zwei Varianten abstimmen können: eine mit Schwimmhalle, eine ohne. So soll verhindert werden, dass die Überbauung des Areals von der Realisierung der Schwimmhalle abhängt.

Bern (EWB). Das Unternehmen muss das Areal bis 2015 von Altlasten befreien. Um trotz Überlastung des Stadtplanungsamts gleichzeitig sanieren und bauen zu können, beauftragte EWB die Losinger Marazzi AG, das Areal zu entwickeln. Für den Stadtplaner ist dieses Vorgehen ein «Testfall».

Aare und Hochwasserschutz sind naturgegeben, die Monbijoubücke ist faktisch unverrückbar. Beispiel für eine Auflage der Stadt ist die Schwimmhalle. Die Gaswerkplanung war schon angelaufen, als der

Gemeinderat diesen Standortentscheid fällte. Zur Schwimmhalle seien sie «wie die Jungfrau zum Kind gekommen», sagte von Graffenried gestern in einer Medienorientierung, zu der der Direktor der Losinger Marazzi AG gemeinsam mit EWB-CEO Daniel Schafer eingeladen hatte. Gleichzeitig nannte von Graffenried weitere, teilweise neue Vorgaben für die Planer:

•**Volksschule Marzili:** Diese muss «dringend» erweitert werden, sagt Irene Hänsenberger, Leiterin des städtischen Schulamts. Naheliegender wäre der Bezug der Gebäude der Pädagogischen Hochschule, die ihren Standort auf dem Areal der Volksschule aufgibt. Allerdings habe der Kanton Eigenbedarf angemeldet und wolle in seinen Räumen eine Fachhochschule ansiedeln, heisst es bei der Stadt. Deshalb müssen die Planer des Gaswerkareals neuerdings die Möglichkeit für neuen Schulraum offenlassen.

Laut Schulamtsleiterin Hänsenberger werden derzeit alle möglichen Optionen für neue Schulräume in Betracht gezogen. Statt die Volksschule auf zwei Standorte aufzuteilen, würde sie eine Verdichtung am heutigen Standort vorziehen. «Allerdings hat die Denkmalpflege bereits sehr grosse Vorbehalte gegen diese Idee angemeldet», sagt sie.

•**Ryff-Fabrik:** Die 100 Meter lange Fabrik zwischen Monbijoubücke und Marzilibad beheimatet Kunstschaffende, Architektur- und Grafikbüros und hat sich seit dem Einzug des Lichtspiels als Filmhaus etabliert. Dieser «Kreativ-Cluster» sei für die städtebauliche Entwicklung eine grosse Chance und werde als «Keimzelle» verstanden, sagt von Graffenried. Weniger Freude hat er am Händler von Auto-Occasionen gleich daneben.

•**Gasbahntrasse:** Wo früher Kohle transportiert wurde, verläuft heute der Veloweg zwischen Gaskessel und Wabern. Laut von Graffenried hat die Gemeinde Köniz kulturhistorische Pläne mit dem Trasse ange meldet.

Andere Rahmenbedingungen leiten sich von den Erkenntnissen ab, die in den bisherigen Workshops gewonnen wurden. Dazu gehört, dass laut von Graffenried dem öffentlichen Freiraum auf dem Gelände hohes Gewicht beigemessen wird. Damit das Terrain um die Häuser tatsächlich als öffentlicher Raum funktioniere, werden in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen angestrebt. (Berner Zeitung)

Wohnüberbauung auf dem Gaswerkareal kostet über 100 Millionen Franken

Von Janina Gehrig, Bernhard Ott. Aktualisiert am 26.01.2013 2

Auf dem Stadtberner Gaswerkareal sollen Wohnungen, ein Schwimmbad und eine Schule entstehen. Mit der Planung des Areals ist die Firma Losinger Marazzi – nicht das Stadtplanungsamt – betraut worden, was zu kontroversen Reaktion führt.



Auf dem Stadtberner Gaswerkareal sollen Wohnungen, ein Schwimmbad und eine Schule entstehen.

Bild: Adrian Moser

Artikel zum Thema

Gaswerkareal: «Nicht ideal»

Über 100 Millionen Franken kostet es, um das brachliegende Gaswerkareal in der Stadt Bern in eine Wohnüberbauung zu verwandeln. Darin ist die geplante neue Schwimmhalle noch nicht enthalten. Auf dem Gelände wurde bis in die 1960er-Jahre aus

Die Stadt will die 50-Meter-Schwimmhalle auf dem Gaswerk-Areal bauen

Steinkohle Stadtgas gewonnen – für die Warmwasseraufbereitung in den Haushalten und für die Strassenbeleuchtung. Seit der Umstellung auf Erdgas sei das Areal zu einem «Unort» verkommen,

sagte Daniel Schafer, Geschäftsführer von Energie Wasser Bern. Zusammen mit Alec von Graffenried, Nationalrat (Grüne) und Projektleiter des Bauunternehmens Losinger Marazzi, hat er gestern an einer Medienorientierung über den aktuellen Stand der Arealplanung informiert.

Alterswohnungen im Gespräch

Seit August vergangenen Jahres haben zwei Workshops stattgefunden, am kommenden Dienstag kommen die Verantwortlichen ein letztes Mal zusammen. «Wir haben alle Beteiligten miteinbezogen», sagt von Graffenried. Landschafts- und Verkehrsplaner, Architekten, Nachhaltigkeitsexperten sowie Quartiervertreter hätten bei der Planung mitreden können. Zehn Erkenntnisse und drei mögliche Szenarien seien bei den Sitzungen ausgearbeitet worden.

Der Planungssperimeter der neuen Wohnüberbauung verläuft entlang des historischen Gasbahntrassees, wo heute der Veloweg durchführt bis zur Ryff-Fabrik. Zwischen der Aare und der Sandrainstrasse sollen auf einer Fläche von bis zu 50'000 Quadratmeter Wohnungen gebaut werden. Wie gross diese einst sein werden, stehe noch nicht fest. «Kleinere Alterswohnungen, grössere Familien- sowie Genossenschaftswohnungen sind möglich», sagt von Graffenried. Auch Platz haben sollen Büroräume oder weitere Freizeiteinrichtungen. Der Bau einer Schwimmhalle sei aber optional, sagte Schafer. «Ursprünglich sind wir nicht davon ausgegangen, dass auf dem Gaswerkareal eine Schwimmhalle gebaut wird.»

Quartierschule Marzili zu klein

Das Auenschutzgebiet beim Aareufer wird nicht überbaut. Auf dem Gelände bestehen bleiben nebst dem Gaskessel auch die Dampfzentrale und die Ryff-Fabrik, alles schützenswerte Gebäude. Deshalb ist ein Hochwasserschutz – ein 50 Zentimeter hohes Mäuerchen – entlang des Gasbahntrasses vorgesehen. Der Gaskessel, der dem Areal ein Gesicht verleihe, bleibe als Zeitzeuge stehen. «Meine Vision ist es, das dort untergebrachte Jugendzentrum unter die Monbijoubücke in die Nähe der Dampfzentrale zu verlegen», sagt von Graffenried. Zu diskutieren sei auch der Bau einer Schule. «Die bereits bestehende Quartierschule im Marzili ist zu klein. Mit der Wohnüberbauung muss die Stadt zusätzlichen Schulraum schaffen.» Hinzu komme, dass die Räumlichkeiten der nahe gelegene Pädagogischen Hochschule, die für die Quartierschule genutzt werden könnten, für die Fachhochschule vorgesehen seien. So wolle es der Kanton.

Ein Knackpunkt der Planung bildet das Verkehrskonzept. Laut von Graffenried werden 1400 bis 1800 zusätzliche Fahrten des motorisierten Individualverkehrs pro Tag erwartet. Die Mattensperre werde zwar den Verkehr um 700 Fahrten täglich beruhigen, dennoch müssten weitere Massnahmen getroffen werden. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs wird zudem die

Erweiterung der Buslinie 30 diskutiert. «Den Marzili-Bus im 30-Minuten-Takt fahren zu lassen, würde aber Kosten von 600'000 Franken verursachen», sagt von Graffenried. Auch möglich sei eine Anbindung über die Linie 28, die über die Monbijoubrücke verläuft.

Bedenken wegen des Verkehrs

Für SP-Stadträtin Gisela Vollmer, die als Mitglied des Quartiervereins Marzili an den Workshops beteiligt war, ist der Bau einer Schwimmhalle aufgrund der fehlenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ein Ding der Unmöglichkeit. «Die betroffenen Quartiere wehren sich gegen die Schwimmhalle. Wir setzen uns dafür ein, den Verkehr und den Lärm auf der Sandrainstrasse zu reduzieren», sagt sie.

Auch der grünliberale Stadtrat Daniel Imthurn, Co-Präsident der Quartierorganisation QM3, sieht in der Verkehrsanbindung die grösste Schwierigkeit. Dennoch hält er die Schwimmhalle für eine gute Idee. Vor allem, wenn sie unter der Brücke zustande komme. «Stadt und Kanton sollen endlich schauen, dass der öffentliche Verkehr dort ausgebaut wird. Wenn man das will, geht das auch», sagt Imthurn.

Sorgen um den Wettbewerb

Mit der Planung des Areals ist die Firma Losinger Marazzi – nicht das Stadtplanungsamt – betraut worden, was zu kontroversen Reaktionen führt. Denn die Ambitionen von Losinger Marazzi, mit dem Aufgleisen der Planung Gaswerkareal auch zu Bauaufträgen zu kommen, sorgt nicht nur bei linken Parteien für Befremden: «Das darf nicht sein», sagt SVP-Präsident Peter Bernasconi, der selber auch im Baubereich tätig ist. Die Stadt sei dafür verantwortlich, dass bei Aufträgen auf öffentlichem Grund nicht einzelne Akteure bevorzugt würden. Daniel Imthurn, Co-Präsident der Quartiermitwirkung im Stadtteil 3 (QM3), macht sich Sorgen um den Wettbewerb. «Es ist nicht unproblematisch, einen grossen Player wie Losinger Marazzi früh ins Boot zu holen.»

SP-Fraktionschefin Annette Lehmann wiederum führt das planerische Outsourcing auf die Sparmassnahmen beim Stadtplanungsamt zurück. «Dieses Vorgehen sollte nicht Schule machen.» GLP-Fraktionschef Michael Köppli befürchtet, dass Losinger Marazzi bei Ausschreibungen von einem Informationsvorsprung profitieren könnte. «Wir sind seit jeher dafür, die Abteilung Stadtentwicklung aufzulösen, um Ressourcen für die Stadtplanung zu gewinnen», sagt Köppli.

«Losinger hat keine Garantie»

FDP-Fraktionschef Bernhard Eicher zieht für die Stadtplanung gerade die gegenteiligen Schlüsse: «Sollte es häufiger zum Outsourcing von Planungen kommen, müsste man die Stadtplanung personell zurückfahren.» Mit der Ausführung von Planungen durch Private habe er «kein Problem». Wichtig sei aber, dass es zu einer Gesamtplanung komme. Denn bis vor

kurzem sei die Schwimmhalle in der Planung von Losinger Marazzi noch gar nicht vorgekommen. «Das Ganze war zunächst eher ein Gewurstel.»

Keine grundsätzlichen Einwände gegen ein privates planerisches Engagement hat auch GB-Fraktionschefin Stéphanie Penher. Es sei ja eine Art «Green City» geplant, die den Ansprüchen nachhaltigen Bauens genügen soll. «Wenn das Projekt bestechend ist und den städtischen Vorgaben entspricht, spricht nichts gegen ein privates Engagement», sagt Penher. Dieses bleibe ja unverbindlich. Zudem werde dieses Vorgehen mit grosser Wahrscheinlichkeit einmalig bleiben, sagt Penher.

«Losinger trägt das Risiko und hat keine Garantie für Aufträge», sagt GFL/EVP-Fraktionschef Daniel Klauser. Sowohl für den Kauf des Geländes durch die Stadt als auch für die Abgabe eines Teiles davon im Baurecht seien Volksabstimmungen erforderlich. Ein privater Baurechtsnehmer sei zwar tatsächlich nicht zur Ausschreibung verpflichtet. «Er ist aber auch gegenüber Losinger Marazzi nicht verpflichtet.» Das Outsourcing von Planungsaufträgen sei legitim. Die Federführung liege nach wie vor beim Stadtplanungsamt. Es sei aber zweifellos so, dass Losinger Marazzi bei der Planung nun über ein Vorwissen verfüge, «das ihnen einen Vorsprung gibt», sagt Klauser. (Der Bund)

Erstellt: 26.01.2013, 08:14 Uhr

[Alle Kommentare anzeigen](#)

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 sorgsamen Umgang mit dem Vorhandenen auszeichnen und einen Beitrag leisten zur Standortattraktivität der Stadt Bern sowie zur Lebensqualität deren Bewohnerinnen und Bewohner.



Verfasser

Losinger Marazzi AG
Sägestrasse 76
3098 Köniz

Alec von Graffenried
a.vongraffenried@losinger-marazzi.ch

Rainer Marti
r.marti@losinger-marazzi.ch

