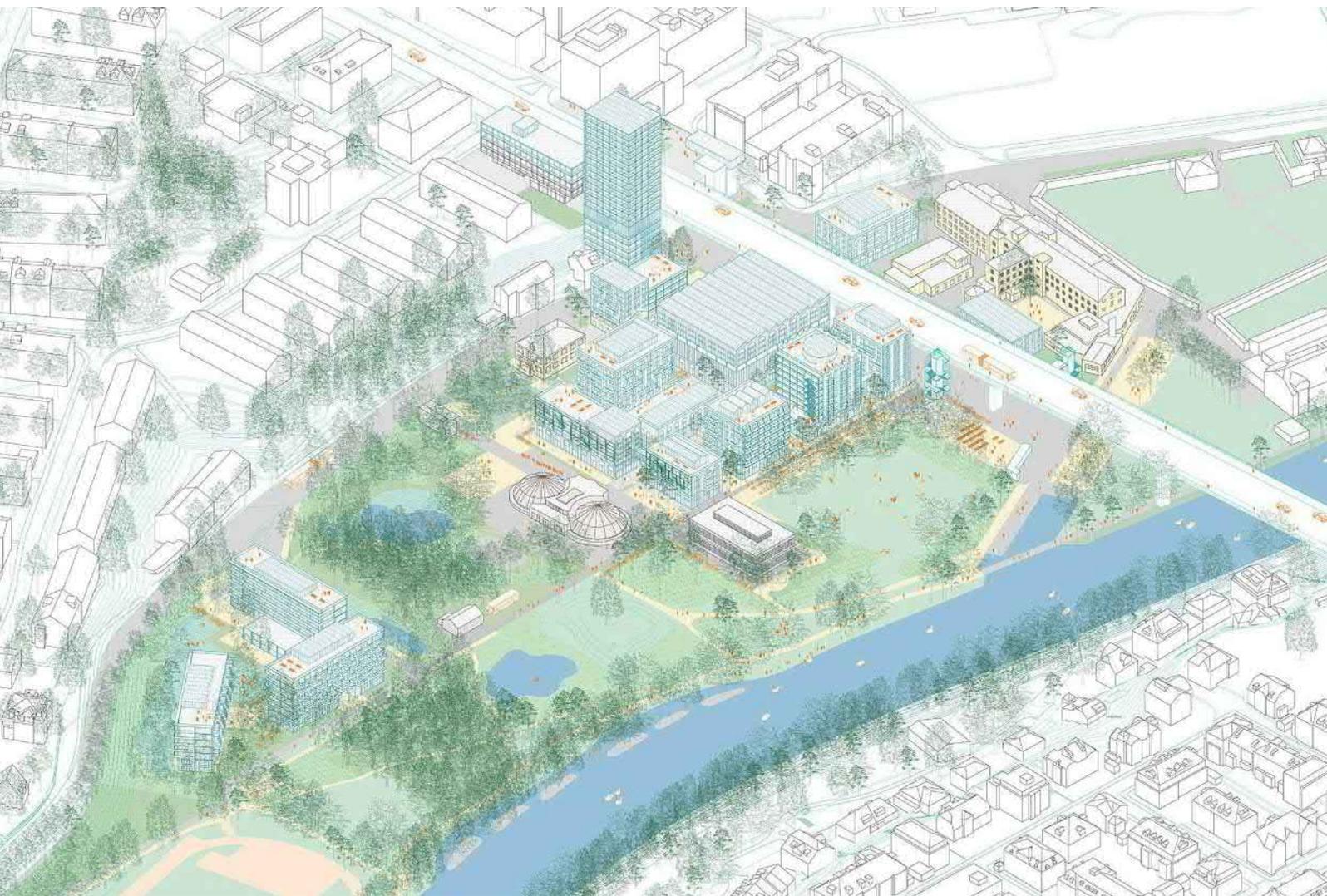


Richtprojekt

Die Zukunft beginnt heute.



GASWERKAREAL BERN

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadtplanungsamt Bern und Immobilien Stadt Bern, Bern 12.10.2023

Bearbeitung

Holzhausen Zweifel Architekten
rk Studio Architecture
Camponovo Baumgartner Architekten
Eder Landschaftsarchitekten
Rombo

Begleitung

Stadtplanungsamt Bern
Immobilien Stadt Bern, Bereich Arealentwicklungen
Stadtgrün Bern, Bereich Entwicklung und Realisierung
Verkehrsplanung, Bereich strategische Verkehrsplanung
Tiefbauamt, Bereich Entwicklung und Erhaltung
Generalsekretariat BSS, Bereich Sozialplanung
Metron Raumentwicklung AG

Das Veröffentlichen von Text und Bildmaterial, auch auszugsweise, darf nur in Absprache mit der Herausgeberin erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

00 Vorwort	4
01 Downtown Gastown	5
1.1 Leitgedanke	5
1.2 Spuren	11
1.3 Freiraum: Spuren sichtbar werden lassen	14
1.4 Materialisierungskonzept	20
1.5 Vegetationskonzept	22
1.6 Mobilität	25
1.7 Stadtklima	28
02 Teilbereiche	33
2.1 Ryff-Fabrik	33
2.2 Gaswerk Nord	35
2.3 Gaswerk Süd	39
2.4 Zusammenspiel Arealentwicklung und Jugend- und Kulturzentrum	
Gaskessel – Einblick in den Entwicklungsprozess	43
2.5 Nutzungskonzept	47
03 Anhang	48
Nachweise ökologischer Ausgleich & Bonitierung	49

Das Siegerprojekt des Ideenwettbewerbs «Downtown Gastown» (Holzhausen Zweifel, rk Studio, Camponovo Baumgartner, Rombo, Eder, Durable Planung und Beratung) vom Oktober 2021 wurde, gestützt auf die Empfehlungen der Jury und in engem Austausch mit der Projektorganisation der Stadt, vertieft und zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Das Richtprojekt dient als integrale und städtebauliche Gesamtsicht, welches den Nachweis der Umsetzbarkeit erbringt. Es hat einen erläuternden sowie illustrierenden Charakter und zeigt insbesondere für die Aspekte Freiraum, Erschliessung und Naturwerte ein übergeordnetes, hochwertiges Grundgerüst für die künftigen Entwicklungen auf.

1.1 Leitgedanke

Das Gaswerkareal ist ein ehemaliges Industrieareal mit einer wechselvollen Geschichte. Von 1867 bis 1967 war es Produktionsstandort von Gas für die städtische Energieversorgung. In den frühen 70er-Jahren wurden die ehemaligen Gasometerkuppeln zum Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel umgenutzt. Der Gaskessel ist damit eines der ältesten Jugend- und Kulturzentren Europas und als Verein seit seiner Gründung basisdemokratisch organisiert. Nach einer Phase von Besetzungen des Areals während der Jugendunruhen in den 80er-Jahren wurde zu Beginn der 90er-Jahre entlang der Aare eine Parkanlage mit hohem Wert für Mensch und Natur gestaltet. Das Jugend- und Kulturzentrum sowie die Parkanlage sind weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Die restlichen Flächen des ehemaligen Industriegeländes sind weitgehend umzäunt und längst zu einer Brache mit ökologisch wertvollen Lebensräumen mutiert. Aufgrund der industriellen Vorgeschichte begann 2021 die zweijährige Sanierung des Bodenbereichs mit einer besonders hohen Schadstoffbelastung.

«DOWNTOWN GASTOWN» KNÜPFT AN DIE GESCHICHTE AN

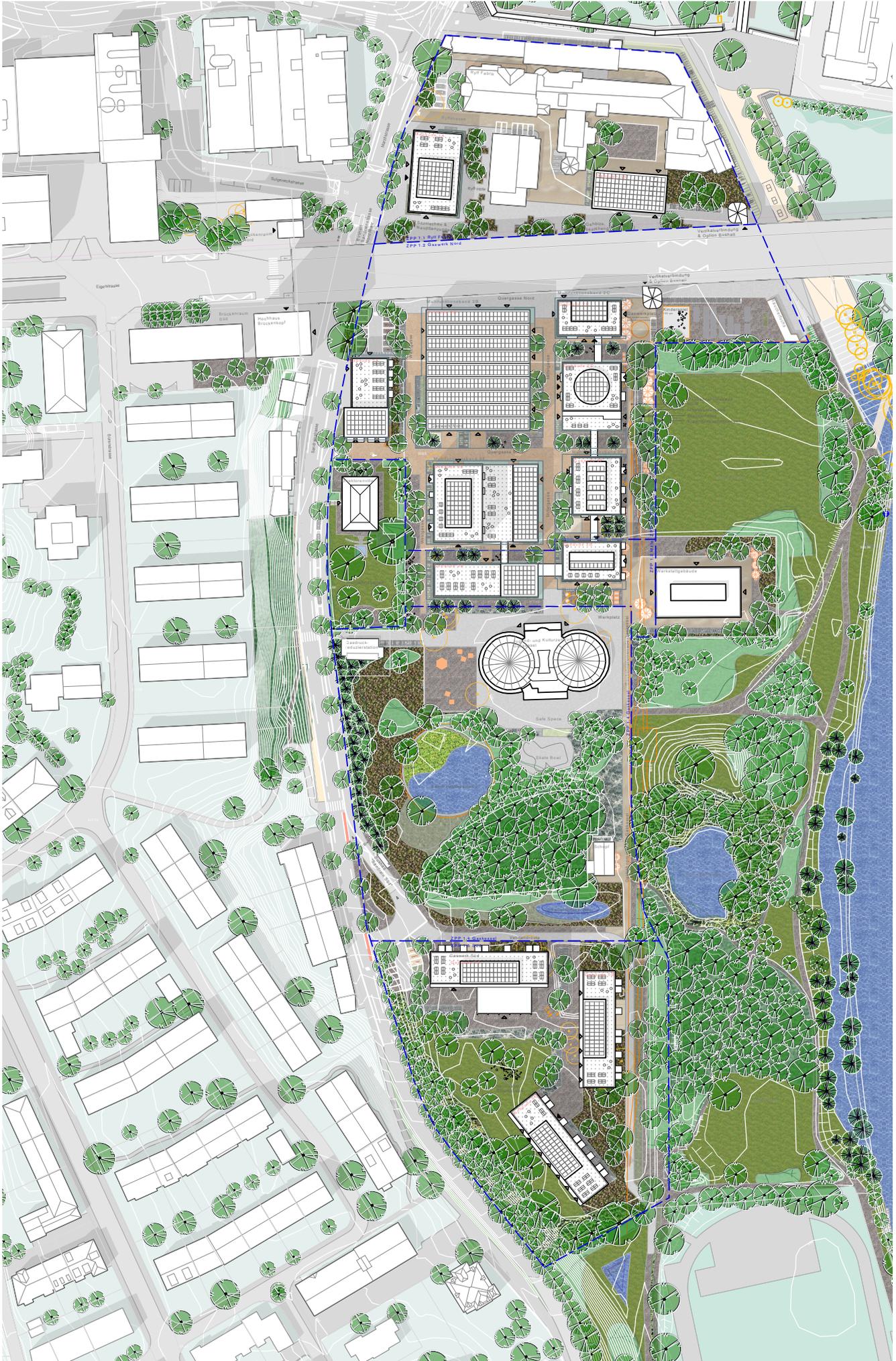
Nach dem Kauf des Gaswerkareals durch die Stadt Bern wurde 2021 in einem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb die Siegeridee «Downtown Gastown» (Holzhausen Zweifel, rk Studio, Camponovo Baumgartner, Rombo, Eder, Durable Planung und Beratung) für die zukünftige Nutzung des Areals gekürt. «Downtown Gastown» basiert auf der Idee, dass sich die Entwicklung des Areals an den historischen Bauten und den noch vorhandenen Spuren vorangegangener Nutzungen orientiert und – im Sinn eines Aufspürens eigenständiger Charakteristika – an diese anknüpft. Die industrielle Vorgängerbebauung bietet die Grundlage für eine zeitgemässe, verdichtete Anordnung grosser Bauvolumen unterschiedlicher Höhe. So wird mit einer Überlagerung von neuen Gebäuden auf altem Baugrund die Lesbarkeit der spezifischen Historie des Ortes fortgeschrieben und das Neue in einem übergeordneten Kontext verortet.

ABWECHSLUNGSREICHE RAUMSEQUENZEN

«Downtown Gastown» basiert auf der Grundidee, abwechslungsreiche Raumsequenzen zu schaffen, die das ehemals industriell geprägte Gaswerkareal zu einem neuen, pulsierenden Quartier innerhalb des Berner Stadtgefüges machen. Die bestehende, weitläufige Parklandschaft der Schwemmebene wird im Osten durch die Aare und im Westen durch die steile Geländekante der Stadtebene räumlich gefasst. Die Ryff-Fabrik bildet den städtebaulichen Abschluss in der Nord-Süd-Achse. Südlich vom Gaskessel gewährleistet ein bestehendes Waldstück den naturnahen Übergang zum südlichen Bauperimeter. Unmittelbar vor der Ryff-Fabrik spannt sich – auf Stadtebene – die Monbijoubücke über den Perimeter.

STADTEBENE

Von der Stadtebene ragt das neue Hochhaus über dem Brückenkopf der Monbijoubücke. Dieser urbane, vom Verkehr dominierte Raum erweist sich mit der neuen Landmarke als logischer Ausgangspunkt des neuen Quartiers. Von dieser Stadtkanzel aus hat man einen wunderbaren Blick auf das tiefer gelegene Gaswerkareal und die Aare. Als Relikt der postindustriellen Geschichte des Gaswerkareals soll ein Stück Park (Aushub aus dem Kammolchweiher 2) auf Stadtebene entstehen. Ein Stück «bewahrte Landschaft» aus der Schwemmebene, die im starken Kontrast zu dem überwiegend mineralisch gehaltenen Platz steht.



SCHWEMMEBENE

Von der Stadtebene gelangt man über die bestehende Liftanlage am westlichen Brückenkopf und über die neue Vertikalerschliessung in der Mitte der Monbijoubücke direkt in das Gaswerkareal. Auf der Schwemmebene öffnet sich der grosse, von der Monbijoubücke überdeckte öffentliche Brückenraum, der sich als einzigartige urbane Achse erweist und direkt von der Stadtebene das neue Quartier und das Aareufer erschliesst. An dieser Ost-West-Achse werden die sportlichen Aktivitäten platziert und nutzungs offene Freiflächen angeboten, die sich beispielsweise für Wochenmärkte, Public Viewing oder für freies Spielen und Aktivitäten eignen. In Nord-Süd-Richtung spaziert man entlang der Gasbahnpromenade, zwischen den Neubauten und bestehendem Park durch das Quartier bis hin zum Gaskessel und weiter Richtung Wabern durch das gesamte Areal, entlang der Linien der ehemaligen Bahngleise.

Quer zur Gasbahnpromenade wird man über Gassenräume westlich zur Sandrainstrasse und östlich zum bestehenden Park geführt. Die Gassen dienen zur Erschliessung und Anlieferung der vielfältigen Nutzungen, insbesondere Gewerbebetriebe, Ateliers usw. Grünflächen dürfen sich im vollem Mass dort ausbreiten, wo funktional kein Hartbelag notwendig ist. Die Gebäude werden mit grünen Streifen umrahmt, die je nach Ausrichtung und Lage unterschiedliche Nutzungen (Aussenterrasse Gastro, Kinderspiel, Tischtennistische, freie Möblierung und dergleichen) sowie den ökologischen Ausgleich und die Parkierung von Velos ermöglichen. Die bestehende Direktorenvilla an der Sandrainstrasse wird erhalten und gemäss den denkmalpflegerischen Anforderungen sowie zukünftigen Nutzungsansprüchen adaptiert. Entlang der Neubauten werden alternierend und je nach Besonnung Ruderalflächen, Wildhecken und wechselfeuchte Beete angeordnet. Westlich des Gaskessels wird eine Naturschonzone mit einer grosszügigen Ruderalfläche und einer breiten Wildhecke zur Sandrainstrasse hin begrenzt.

In der neuen Naturschonzone, die den Wald wie bestehend integriert, wird ein neuer Kammolchweiher (Kammolchweiher 2) platziert. Die Geometrie und Position des neuen Weihers orientiert sich an der ursprünglichen Lage und Dimension eines mittlerweile abgebrochenen Gaskessels. Im Süden werden die bestehenden Baumgruppen aus Ahornen, Birken und Kiefern in die Gestaltung einbezogen. Sie bilden einen Hain, der als fliessendes Grün zwischen den Neubauten und der umliegenden Parklandschaft vermittelt. Entlang der Sandrainstrasse werden die im Ansatz vorhandenen Baumreihen im Norden und Süden des Gaswerkareals miteinander verbunden und schaffen somit eine Kontinuität im stadträumlichen Gefüge.

DAS GASWERK IST EIN QUARTIER

Das Quartier ist mit der umgebenden Stadt verbunden und eng mit dem Sandrain und dem Marzili verwoben: Gassen, Plätze und Zwischenräume sind für alle zugänglich. Die Nutzung und die Atmosphäre der Aussenräume – und der an diesen anliegenden Erdgeschosse – weisen Nuancen in ihrem Charakter auf. Die publikumsorientierten Nutzungen werden primär an den Rändern des nördlichen Bereichs angeordnet. Im Innern der Gassen gibt es gut erschlossene Flächen für eine grosse Bandbreite an Gewerbe, Kultur und gemeinschaftsorientierte Nutzungen. Im Gaswerk Süd dominieren gemeinschaftsorientierte und private Nutzungen. Atmosphärisch wird diese Differenzierung aufgenommen.

DAS GASWERK IST ORT URBANER PRODUKTION

Der Charakter des Orts ist geprägt von urbaner Produktion, die von gut erschlossenen Erdgeschossflächen in unterschiedlichster Grössen und unmittelbaren Aussenraumflächen profitiert. Das Gewerbe prägt den Charakter des zukünftigen Quartiers, auch weil es ein seit den Anfängen existierender Teil des Gaswerks ist. Bestehende Kultur- und Produktionsorte – hervorzuheben ist hier der Gaskessel – bleiben erhalten und Synergien mit dem Bestand werden ausgelotet.

IM GASWERK WIRD URBAN GEWOHNT

Das zukünftige Quartier bietet Raum für unterschiedliche Wohnformen: Im Norden entstehen kleine und ganz grosse Wohnungen, die eine Zielgruppe ansprechen, die bewusst und gerne in einem dichten Umfeld wohnt und eine pulsierende Umgebung als Lebensqualität schätzt; im Süden entstehen grosse Wohnungen mit genügend Komfort und Platz, die sich insbesondere auch für Familien eignen. Gemeinschaftsräume stärken den Zusammenhalt innerhalb des Quartiers. In der Vertikalen nimmt die Privatheit des Quartiers insbesondere im Norden zu: Die sogenannte Beletage im 2. Obergeschoss bilden eine zweite Stadtebene für die Gemeinschaft der Bewohnenden; die Dachterrassen sind den Bewohnenden und den Beschäftigten vorbehalten. Mit Massnahmen zum Erwartungsmanagement werden die zukünftigen Bewohnenden auf das zu erwartende Umfeld mit Gaskessel und den Freizeitnutzungen entlang der Aare sensibilisiert.

DAS GASWERK BLEIBT EIN QUARTIER IN BEWEGUNG

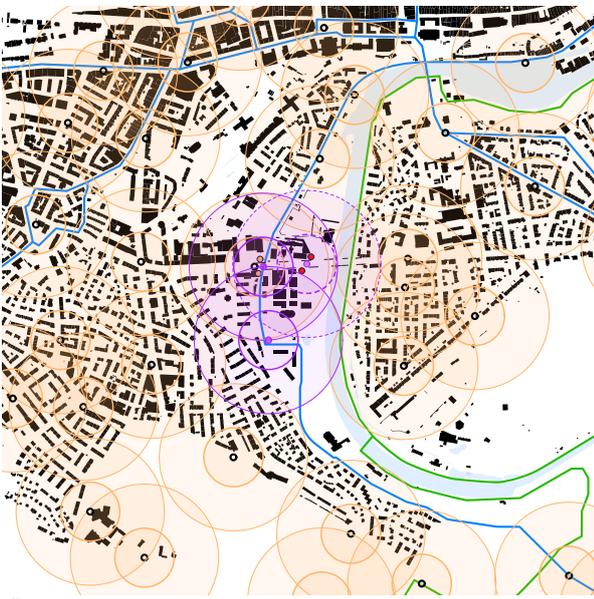
Das Gaswerk wird nicht auf einen Schlag gebaut und bezogen, sondern bleibt in Bewegung. Jeder Schritt in der Transformation soll die darauffolgenden Schritte beeinflussen können. Dabei verstehen wir die einzelnen Transformationsschritte nicht nur baulich. Vielmehr sind auch Nutzungstransformationen denkbar, die aktiv durch Nutzungsexperimente angeregt werden und sowohl die sozial-räumliche als auch die bauliche Entwicklung in eine andere Richtung lenken dürfen. Pionierflächen und Pioniernutzungen werden ermöglicht und dürfen je nach Konstellation auch bestehen bleiben. Das städtebauliche Konzept mit unterschiedlich grossen Baufeldern bietet die ideale Voraussetzung, um auf sich ändernde Nutzungsbedürfnisse reagieren zu können.

DAS GASWERK BRAUCHT EINE EIGENE TRÄGERSCHAFT

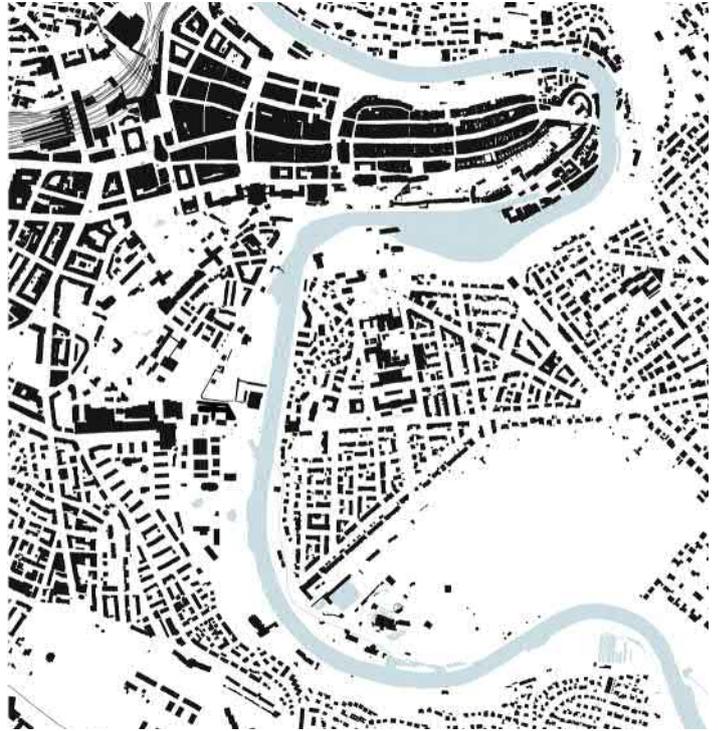
Im neuen Gaswerk-Quartier treffen viele Nutzungen, Atmosphären und Menschen aufeinander. Um Synergien und Konflikte, die sich aus dem Gebrauch der unterschiedlichen Räume ergeben, positiv zu nutzen, wird eine geeignete Trägerschaft für das Quartier geprüft. Sie dient dazu, Fragen zur Aneignung, Nutzung und Gestaltung der Räume zu verhandeln und anstelle eines Nebeneinanders ein Miteinander zu erzeugen. Neben zu definierenden Minimalaufgaben soll die Trägerschaft auch zusätzliche gemeinschaftsorientierte Angebote anregen und Raum bieten, um über das Geschehene, das Vorgesehene und das Unvorhergesehene zu diskutieren.

DAS GASWERK ALS NEUER SCHUL- UND SPORTSTANDORT

Das städtebauliche Konzept weist Potenzial für neue Schul- und Sportanlagen auf. Basierend auf dem Grundriss der ehemaligen Koks-Halle entsteht ein grosses Baufeld, auf dem eine Dreifachturnhalle mit Mantelnutzung realisiert werden kann. Als Mantelnutzung sind beispielsweise eine weiterführende Schule oder weitere Sportnutzungen, ergänzt mit Wohnraum, möglich. Neben dem Gaskessel entsteht ein weiteres Gebäude, das sich für eine Schule eignet. Die Gebäude leisten einen Beitrag zur übergeordneten Schulraumplanung und weisen auch ein Potenzial für Rochaden auf. Indem beispielsweise eine standortungebundene Schule auf dem Gaswerkareal angesiedelt wird, können an einem anderen Ort Flächen dort verfügbar gemacht werden, wo der Schulraumbedarf am grössten ist.

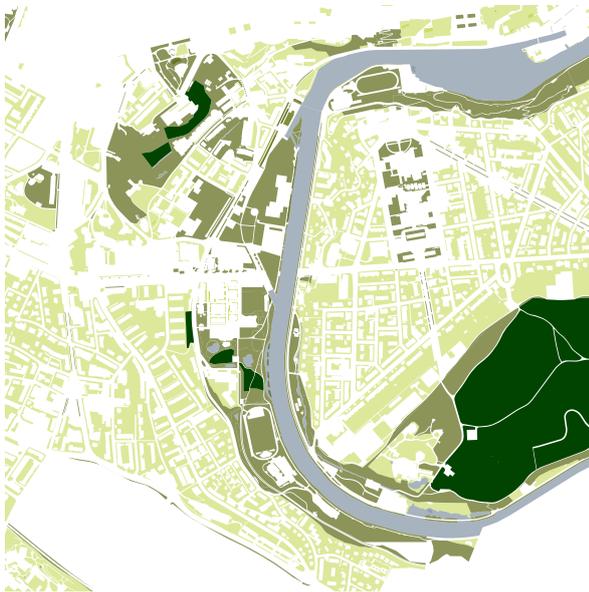


Übergeordnete Vernetzung



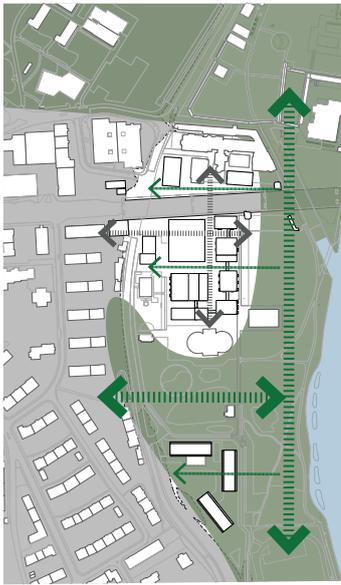
Schwarzplan

-  Bestehende ÖV-Haltestellen, Radius 100 m / 250 m
-  Neue ÖV-Haltestelle Radius 100 m / 250 m
-  Option neue ÖV-Haltestelle Radius 100 m / 250m
-  Vertikalverbindung neu
-  Vertikalverbindung bestehend
-  Wanderland CH, nationale Routen
-  Veloland CH, nationale Routen



Grünstruktur entlang der Aare

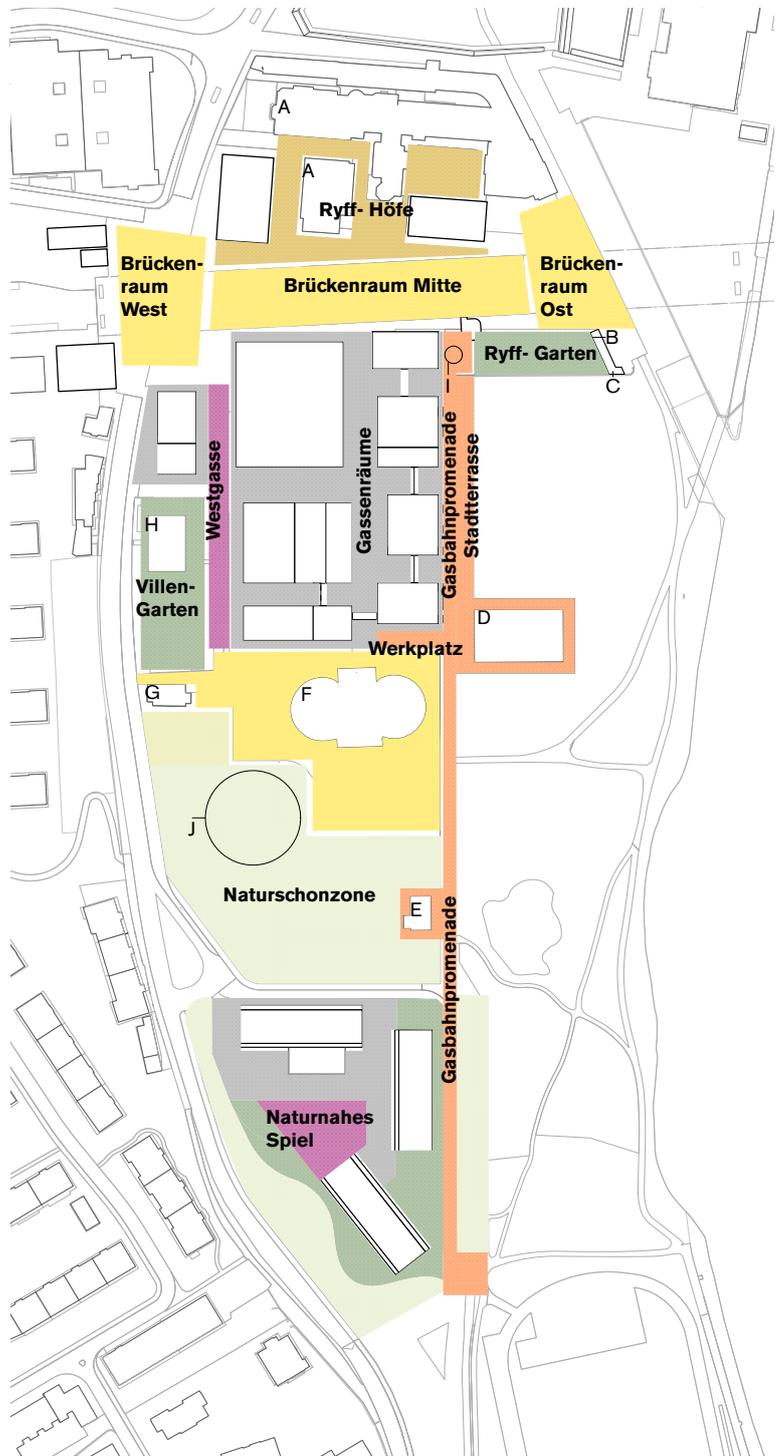
-  Wälder
-  Öffentliche Grünanlagen
-  Quartiergrün
-  Flussraum und Gewässer



Vernetzung von Stadt- und Schwemmebene

- Aare
- übergeordnete Grünstruktur
- Stadtebene

- | | | |
|---|-------------------------|---|
| A | Ryff-Fabrik | |
| B | Räucherfuchs | |
| C | Mauer Gaswerkareal | |
| D | Werkstattgebäude | Gasbahnpromenade |
| E | Schopf | Plätze und Freiräume |
| F | Gaskessel | Höfe |
| G | Gasdruckreduzierstation | Freiräume Quartier |
| H | Direktorenvilla | Grünräume |
| I | Bahndrehscheibe | Naturräume- und Naturschonzone |
| J | Fundament Gaskessel | (Klein-)Kinderspiel |



Freiraumsequenzen

1.2 Spuren

«Objects in Rearview are closer than they appear»

Zitat in Anlehnung an die Beschriftung amerikanischer Autorückspiegel

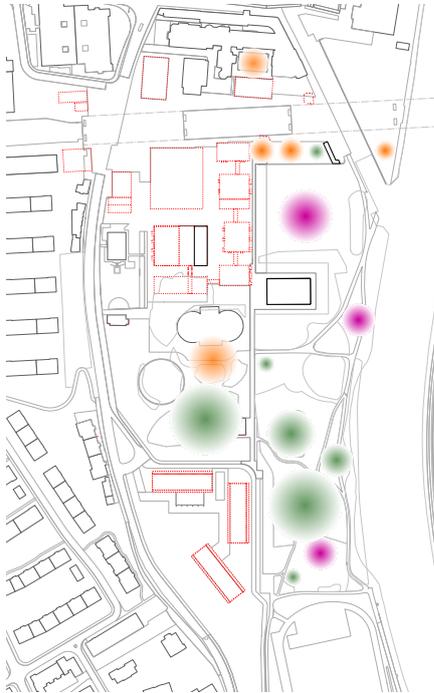
Man sagt, Geschichte sei der Teil der Zeit, die man zumeist nicht selbst erlebt habe. Im Fall des Gaswerkareals kommt hinzu, dass die Spuren der Zeit mit Aufgabe der namensgebenden Gasfabrik auch ganz konkret entfernt wurden. Daraus aber zu schliessen, an diesem Ort – auf einer unberührten Parzelle, einer Tabula rasa – könne etwas gänzlich vom zeitlichen und örtlichen Kontext Befreites entstehen, würde von willentlicher Geschichtsvergessenheit zeugen. Es soll kein Historismus betrieben werden, aber hier – im Schwemmland der Aare – war bereits einmal ein «Ort»: grosse Volumen und hohe bauliche Dichten haben hier über Jahrzehnte die gebaute Geschichte geprägt. Ebenso zeugt der heute zunehmend vernachlässigte Brückenkopf von der zwischenzeitlich erloschenen Begeisterung und einstigen Aufbruchstimmung des Wirtschaftsbooms der 1960er- und 1970er-Jahre.

Das Gaswerkareal wird deshalb als Ort verstanden, den es wieder wachzuküssen gilt. Der Ausgangspunkt des Neuen ist im Bestand bereits angelegt und vorhanden. Daraus entstehen Orientierung und Anknüpfungspunkte für das Aufspüren eigenständiger Charakteristika an den spezifischen Orten der neuen städtebaulichen Setzungen. Der Gefahr einer gefälligen und im Zweifelsfall beliebigen Allerweltsmodernität soll ein konkretes, kontextbezogenes und nur an diesem spezifischen Ort mögliches Berner Original entgegentreten. Im Sinn dieser Leitgedanken wurden die Potenziale der Gebiete «Brückenkopf», «Gaswerkareal Nord» und «Gaswerkareal Süd» zuerst einzeln betrachtet und in ihrer atmosphärischen Eigenständigkeit ausgearbeitet. Einzelne Spuren sind noch ganz konkret vorhanden, so etwa ganze Gebäude wie das Werkstattgebäude, der Gaskessel und die Ryff-Fabrik; von anderen existieren nur noch Fragmente und Artefakte.

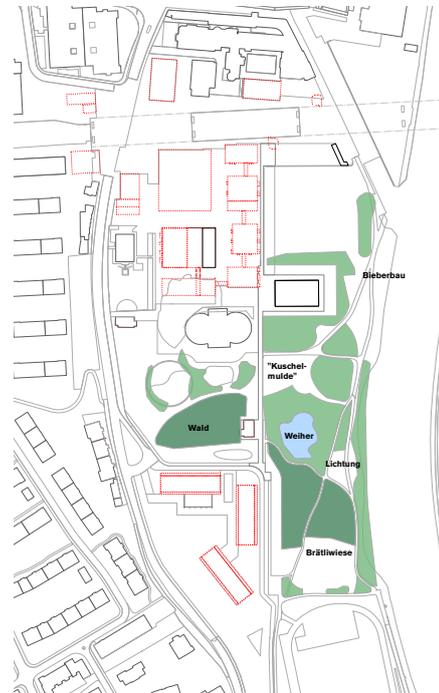
Die Entwicklung des Gaswerkareals soll diese Spuren aufnehmen und daran anknüpfen. Es soll keine Bereinigung stattfinden, sondern es gilt, die Spuren als bedeutsame Relikte und als willkommene Irritationen der bestehenden Anlage zu erhalten – unabhängig von ihrer Grösse.



Historische Ansicht Gaswerkareal

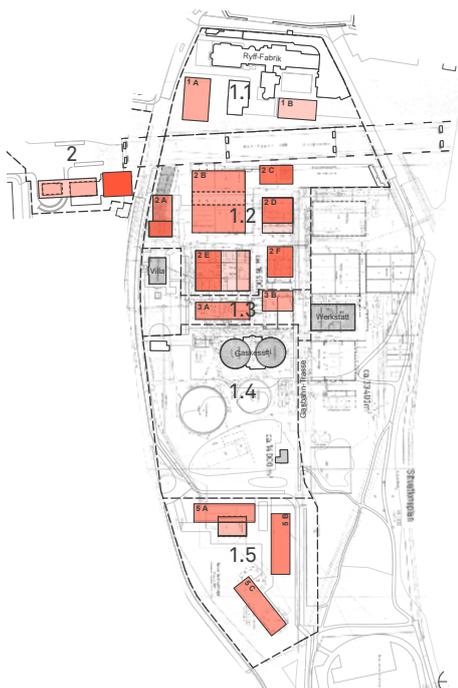


Vorhandene Erlebnis- und nutzungsspezifische Qualitäten

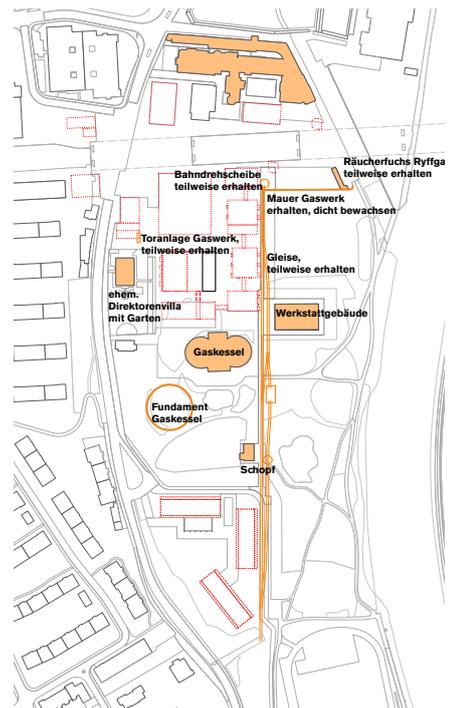


Vorhandene naturräumliche Qualitäten

- Saisonale / kurzfristige Aneignungen / Programmierungen
- Langfristige Aneignungen / Programmierungen
- Naturräumliche / «grüne» Erlebnisdichte



Referenz der ursprünglichen Bebauung



Relikte der industriellen Vergangenheit



Unter der Monbijoubücke erstreckt sich ein öffentlicher, gedeckter Freiraum vom Brückenkopf bis an die Aare.

1.3 Freiraum: Spuren sichtbar werden lassen



Kulturelle Aneignung und sportliche Aktivitäten, Brückenraum



Mögliche Raumtrennung durch Industriestoffe, Brückenraum

Im Gaswerkareal lässt sich eine lange Geschichte ablesen: Nach der Zeit der industriellen Nutzung kam die Aneignung durch die Natur und die Kultur, was das Areal zu einem wichtigen Ort in der Stadt Bern werden liess. Ähnlich, wie der Gaskessel die Jugendkultur prägt, bereichert der bestehende Grünraum die Lebensvielfalt in der Stadt. Diesen vorhandenen Qualitäten soll Rechnung getragen werden. Die übergeordneten Strukturen werden gestärkt, Spuren werden neu interpretiert. So wird ein Feld aufgespannt, in dem sich das neue, urbane Quartier nachhaltig entwickeln darf, um Geschichte weiterzuschreiben. Den Auftakt zum neuen Gaswerkareal bildet der grosszügige, gedeckte und öffentliche Freiraum unter der Monbijoubücke, der in die drei Bereiche West, Mitte und Ost gegliedert wird. Während die Bereiche West und Ost transitorische Funktionen übernehmen – zur Verbindung der Stadt- und Schwemmebene und Anbindung an die angrenzenden Quartiere –, dient die grosszügige Mitte der regelmässigen Aneignung durch unterschiedliche sportliche oder kulturelle Aktivitäten.

Im Bereich des Brückenraums West wird die Sandrainstrasse auf das Platzniveau angehoben, und die bestehende Vertikalverbindung im Brückenkopf wird integriert. Ein neuer Bushalt sowie eine Pick Up Zone für Aare-(Gummi)Böötler komplettieren das Angebot und ermöglichen die zusätzliche Anbindung des Areals an die Stadt. Der Brückenraum Ost wird ebenfalls grosszügig, als offener Platz geplant, um Verkehrsspitzen durch Aare-Böötler im Sommer aufzufangen. Im Übrigen dient er der kulturellen Aneignung. Die Brückenpfeiler teilen den Brückenraum Mitte in zwei Abschnitte: der westliche steht für Märkte und öffentliche Veranstaltungen, der östliche für sportliche Nutzungen mit einem Allwetterplatz und grösserer Spielfläche (900m²) zur Verfügung. Um ein vielfältiges Angebot zu gewährleisten, bleiben die Flächen mehrheitlich asphaltiert. Zusätzlich können vertikale Elemente bspw. für das Bouldern entlang der Brückenpfeiler integriert werden.

Die räumliche Abgrenzung des Brückenraums zu den Freiräumen der Ryff-Fabrik geschieht durch einen «grünen Filter»: Die asphaltierten Flächen werden grosszügig ausgestanzt und mit Ruderalansaaten begrünt. So ist es möglich, die bestehenden Platanen zu erhalten und mit zusätzlichen grosskronigen Bäumen zu ergänzen. Die Ecken und Nischen werden mit Sitzelementen ausgestattet und dienen als Treffpunkte und Aufenthaltsorte für Anwohnende.

Die Aussenräume der Ryff-Fabrik sind von denkmalpflegerischem Interesse, sie sind teilweise gut erhalten oder saniert. Das bestehende Kopfsteinpflaster umgibt den mehrteiligen Fabrikbau wie ein Teppich und rahmt gleichzeitig die Aufenthaltsfläche im Hof. Das bestehende Ensemble bleibt mit den prägenden Elementen erhalten.

Südlich der Monbijoubücke werden die bestehenden historischen Elemente der Gaswerk-Mauer und der «Räucherfuchs» ebenfalls in die Gestaltung einbezogen. So wird der ehemalige Garten der Ryff-Fabrik zum Quartiergarten und bietet Möglichkeiten zu gemeinschaftlichem Gärtnern, Aufenthalt und Spiel. Anstelle des ehemaligen Gasbahn-Trassees führt eine öffentliche Gasbahn-promenade in Nord-Süd-Richtung dem neuen Quartier entlang und bildet das Rückgrat zwischen Bebauung und bestehender Parkanlage. Die Gestaltung der Gasbahn-Promenade darf dabei variieren und sich den jeweiligen Gegebenheiten anpassen.

Die Gasbahn-Promenade verbindet, was sonst weit von einander entfernt scheint. Ihren Auftakt erhält sie im modernen, urbanen Norden; weitergeführt wird sie entlang des historischen, industriell geprägten Gaskessels und der Werkstattgebäude. Ab hier gelangt sie in eine parkähnliche Umgebung mit geschütztem Naturraum (Wald) und weiter zum naturnahen Wohnen im Süden. Diverse Platzaufweitungen rhythmisieren den Wegverlauf und bieten Möglichkeiten für unterschiedliche Aktivitäten, Aufenthalt und Miteinander.

Im Norden ist die Gasbahnpromenade direkt an die Vertikalverbindung angeschlossen, und die Platzaufweitung, mit der im Boden eingelegten Bahndreh-scheibe, dient als Auftakt. Auf Höhe der Bebauung Nord wird die Gasbahnpromenade um eine öffentliche Stadtterrasse erweitert, die den Blick und Bezug zur Aare in den Vordergrund stellt. Ein Infrastrukturband markiert den Übergang zwischen den Nutzungen und eröffnet die Möglichkeit für das Angebot von Velostellplätzen, Beleuchtung usw. Die bestehenden Grossgehölze werden erhalten und mit Zusatzpflanzungen verdichtet, um eine angenehme Atmosphäre und Beschattung der Stadtterrasse zu gewährleisten. Die Baumgruben sind unterirdisch zusammengefasst und dienen gleichzeitig der Sammlung von Meteorwasser. Die Stadtterrasse wird einerseits mit Sitz- und Spielelementen (z.B. Boule, Schach) ausgestattet, um Aktivitäten für Anwohnende und Besuchende zu ermöglichen, andererseits wird sie mit Aussensitzplätzen für die Gewerbe-einheiten bespielt. Eine Mauer in Sitzhöhe dient gleichzeitig dem Aufenthalt wie auch der räumlichen Angrenzung der Zirkuswiese.



Gasbahnpromenade als Rückgrat der Bebauung

Im Verlauf der Gasbahnpromenade, in Richtung Süden, markiert eine weitere Ausweitung den neuen, urbanen Werkplatz. Dieser unterbricht die Gasbahnpromenade grosszügig und stellt Gelenk und Puffer zugleich dar – zwischen Werkstattgebäude, Neubauten und Gaskessel. Hier, in der annähernden Mitte der neuen Gasbahnpromenade, treffen nicht nur Gebäude diverser Zeitschienen aufeinander: Sowohl die jugendlichen Besuchenden des Gaskessels als auch die Bewohnenden des neuen Areals und die Besuchenden der kulturellen und gewerblichen Einrichtungen im Werkstattgebäude begegnen sich hier. Die Gestaltung des Platzes ist somit offen und soll der temporären Aneignung der Nutzenden entgegenkommen.



Auf einer begrünten, befahrbaren Fläche (Schotterrasen) besteht die Möglichkeit, grössere Cars und Autos zu parkieren, die für den Ablauf von Veranstaltungen im Gaskessel benötigt werden.



Stadtterrasse mit Aktivitäten

Südlicher, auf der Höhe des Schopfs, wird die Gasbahnpromenade wiederholt ausgeweitet. Der Schopf ist ein Infrastrukturgebäude des ehemaligen Gaswerks, das etwa um 1880 erbaut wurde. Der Kleinbau kann künftig für die Nutzenden des Areals zur Verfügung stehen (beispielsweise als Zusatzgebäude für den Gaskessel) oder ein erweitertes Angebot für Bewohnende (beispielsweise als Quartierraum) darstellen.



Infrastrukturband

Im Bereich der Bebauung Süd wird die Gasbahnpromenade in zwei Wege geteilt und eine Entflechtung zwischen Velo und Fussgänger ermöglicht. Die Veloroute ist von übergeordneter Bedeutung und soll vor allem schnelleren Velofahrenden die Verbindung in die Stadt bieten. So wird die bestehende Route an der südlichen Bebauung vorbeigeführt und an der Kreuzung in Richtung Sandrainstrasse gelenkt. Fussgängerinnen und Fussgänger haben die Möglichkeit, weiter nördlich zu folgen. Im südlichen Abschnitt wird die Gasbahnpromenade durch den bestehenden Wald, die neue Bebauung und die historischen Linien der Bahngeleise bestimmt. Aufgrund der absehbaren Eingriffe durch das Hochwasserschutzprojekt wird die dem Wald vorgelagerte Fläche als Waldrand gestaltet und damit ein sanfter Übergang zwischen Wald und Bebauung geschaffen.

Die Freiräume der nördlichen Bebauung zwischen Brücke und Gaskessel werden geprägt von Gassen, die zum Wandeln anregen. Die Erschliessungsflächen werden zu Gunsten von Aneignungsflächen der EG-Mietenden (Spiel und Aufenthalt) auf das notwendige Minimum reduziert. Es wird ein balanciertes Gleichgewicht zwischen den Flächentypologien erkennbar, das die Räume robust und nachhaltig erlebbar macht.

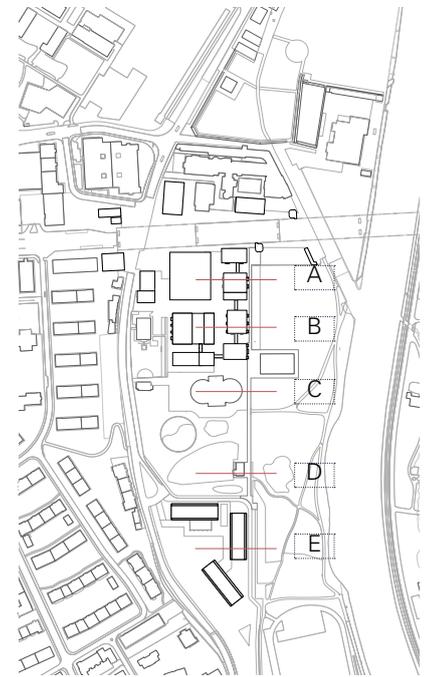


Wiedereinbau ortsprägender Elemente

Die Gebäude werden dafür von einem mindestens 80cm breiten Streifen umrahmt – je nach Ausrichtung mit einem trockenwarmen Krautsaum (an West- und Südfassaden) oder wechselfeuchter Vegetation (an Nord- und Ostfassaden)



Prinzipschnitt A, Abschnitt Nord



Verortung Prinzipschnitte Gasbahnpromenade



Prinzipschnitt B, Abschnitt Nord

Diesen Bändern vorgelagert befinden sich die Infrastruktur- und Aufenthaltsflächen für das Quartier, die ebenfalls sickertfähig, temporär einstaubar und mit ökologisch wertvollen Ansaaten gestaltet sind. Die grosskronigen Baumpflanzungen sorgen für die Beschattung der Gassen. Die Baumgruben werden unterirdisch zusammengefasst und dienen so auch dem Wasserrückhalt. Auch die Erschliessungsflächen werden mit einem sickertfähigen Belag, jedoch aus Betonplatten mit entsprechend offenen Fugen, gestaltet. Das anfallende Meteorwasser kann somit über eine wasserführende Schicht in die Baumrigolen geführt werden. All diese Elemente beeinflussen das Klima in den Gassenräumen positiv, und die «grüne Atmosphäre» lädt zum Spazieren und Verweilen ein.

Die Mitte des Areals wird geprägt von seiner Geschichte: Während der industrielle Werkplatz den Eindruck von Gegenwart, Vergangenheit und Zukunft vermittelt, bleibt die ehemalige Direktorenvilla mit Villengarten erhalten; der Garten wird dem Quartier als üppig begrünter Garten für Aufenthalt und Rekreation zur Verfügung gestellt.

Der Gaskessel steht im räumlichen und funktionalen Gegensatz zur Naturschönzone. Den Anforderungen beider Bereiche wird Rechnung getragen und ein Safe Space nicht nur für die Jugendlichen, sondern auch für die bestehende Flora und Fauna geschaffen. Der Wald bleibt eingefriedet und wird freiräumlich durch die bestehenden, aufgewerteten Hecken, neu angelegte Ruderalflächen und den Weiher mit Schlammfluren integriert. Das Fundament des dritten Gaskessels darf in dieser Landschaft bestehen bleiben und die historische Spur des Areals weiterführen.

Der Süden wird geprägt von den bestehenden naturräumlichen Qualitäten wie Waldstrukturen und Hangkante zur Sandrainstrasse. Der eindrucksvolle Bestand von Grossgehölzen wird weitestgehend erhalten und die Heckenstruktur entlang der Hangkante verdichtet. Zur Bebauung hin werden ein naturnaher Spielplatz sowie Aufenthaltsmöglichkeiten und Raum für den Austausch geschaffen.



Gassenräume im Norden



Werkplatz –
Ort für urbane Experimente



Brache & Safe Space Gaskessel



Prinzipschnitt C, Abschnitt Gaskessel

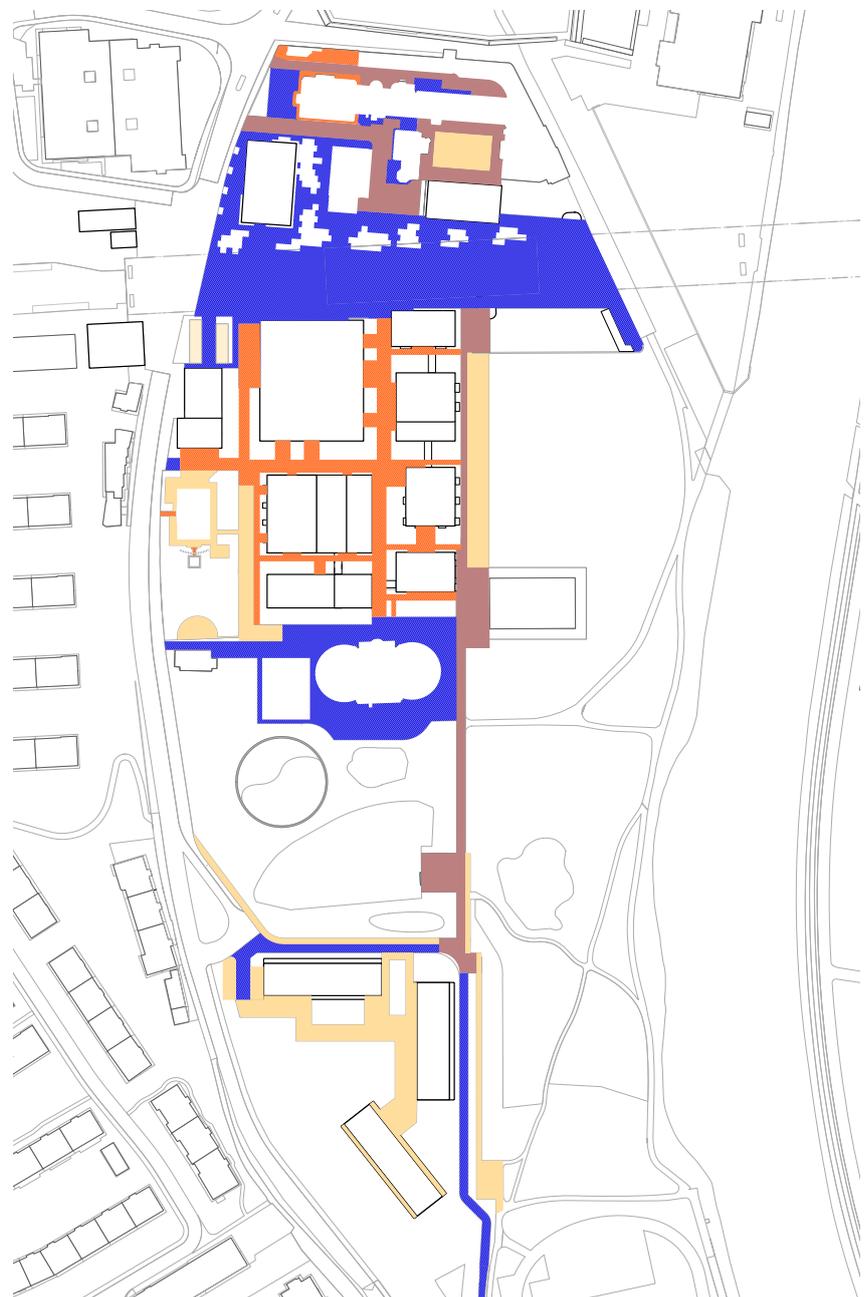


Prinzipschnitt D, Abschnitt Gaskessel im Bereich Schopf



Prinzipschnitt E, Abschnitt Süd

-  Chaussierung
-  sickerfähige Betonplatten
-  Pflasterung, ggf wiederverwendet aus Bestand des Areals
-  Asphalt, multifunktional nutzbar



Belagsflächen



Asphalt mit eingeschlossenem Aare-schotter



Betonplatten, mit sickerfähigen Fugen



Bahndrehscheibe im Gasbahnnareal



Gasbahngleise in Richtung Wabern

1.4 Materialisierungskonzept

Wo möglich werden die «Zeitzeugen» des Areals genutzt und neu interpretiert. Bestehende Pflästerungen sollen erhalten bleiben. Gelagerte Materialien wie originale Pflästerungen und Bahngleise werden für den Wiedereinbau aufbereitet. Das Kopfsteinpflaster kann die Gasbahnpromenade vom Auftakt bis zur Kreuzung, südlich des Schopfs, gestalten. Bahngleise dienen als Randabschlüsse für die Platzaufweitungen sowie als Bodenmarkierungen. Die vorhandene Bahndrehscheibe wird als Auftakt im Norden der Gasbahnpromenade wie bestehend integriert.

Neben dem historisch Gegebenen prägen auch die ortstypischen und natürlichen Strukturen der Schwemmebene die Wahl der Materialien.

Grossformatige Betonplatten erinnern an die industrielle Vergangenheit der Gassen im Norden. Die Platten werden mit verbreiterten Fugen ausgestattet und eine Versickerung des Meteorwassers ermöglicht.

Weitere Beläge werden mit Natursteinmaterialien aus der Aare gestaltet. Plätze und Aufenthaltsorte werden mit sickerfähigen Belägen ausgestattet und die Chaussierungen mit Aare-Mergel gedeckt. Die Asphaltbeläge werden mit dem Einstreu von Aarekies gestaltet. Unterschiedliche Körnungen beeinflussen die Farbgebung und Textur des Asphalts, um transitorische Flächen von Aufenthaltsflächen visuell abzugrenzen.

Die Materialien, die zum Einbau ins Erdreich dienen, sind ebenfalls nachhaltiger Natur, u.a sollen Belagsfundamente mit rezyklierten Materialien und Baumrigolen ohne Kunststoffe verwendet werden.

-  Gehölz, neu
-  Gehölz, bestehend
-  Gehölz, Rodung
-  Heckstrukturen erhalten & aufwerten
-  Hecken, Neu
-  Waldflächen



Baumbilanz



Fudament Gaskessel, mit bestehender Heckenstruktur



Wohnen im Hain, im Süden



Naturnahes Kinderspiel, im Süden



«Ritzen & Fugen»

1.5 Vegetationskonzept

Die Vegetation im Gaswerkareal ist grösstenteils geprägt durch arten- und strukturreiche Gehölze, teilweise eindrückliche alte Einzelbäume und offene Wiesenflächen. Ein besonderes Element stellt der bestehende Kammolchweiher dar (Kammolchweiher 1), in dem einige seltene, national prioritäre und geschützte Arten vorkommen. Besonders erwähnenswert ist dabei der Nördliche Kammolch, dessen Population vor wenigen Jahren im Weiher entdeckt wurde. Die Grünflächen bzw. bewachsenen Flächen im nördlichen Bereich des Gaswerkareals setzen sich aus trockenen Trittfuren, Kopfsteinpflasterfluren und Ruderalflächen zusammen, die teilweise gefährdete Pflanzenarten beherbergen. Einige der vorhandenen Lebensräume (stehendes Gewässer mit typischer Vegetation, Auenwald und feuchte Trittfure) gelten als national prioritär bzw. gefährdet und sind im Anhang 1 der Natur- und Heimatschutzverordnung NHV als schutzwürdige Lebensräume aufgelistet.

Diese wertvollen Strukturen werden auch weiterhin das Areal prägen. Dort wo bestehende Vegetation Neubauten oder der Erschließung weichen muss, wird der Freiraum so gestaltet, dass sich die ursprünglichen Pflanzengesellschaften wieder ansiedeln.

Grosskronige Gehölze spenden Schatten entlang der Gassen, auf den Plätzen und der Gasbahnpromenade. Bestehende Heckenstrukturen werden erhalten und teilweise erweitert oder verdichtet. Die Gehölze werden entsprechend der ursprünglichen Typologie der Auenlandschaft gewählt. Die Ruderalflächen werden mit Kleinstrukturen ausgestattet, um neben dem Kammolch spezielle Arten der Flora und Fauna zu stärken (u.a. zur Förderung der Wildrosen).

Im urbanen Norden werden auf Belageebene «Ritzen und Fugen» geschaffen, die spontane Vegetation wie Tritt- oder Kopfsteinpflasterflure begünstigen. Ruderalstandorte, nördlich der Brücke, am Werkstattgebäude und in der neuen Naturschonzone, ermöglichen ebenfalls eine biologische Diversität, die vergleichbar mit dem heutigen Bestand ist.

Der geschützte Wald bleibt inklusive der Einfriedung erhalten. Die nördliche Strasse wird aufgehoben und infolgedessen eine zusammenhängende Naturschonzone erstellt. Diese integriert einen neuen Kammolchweiher (Kammolchweiher 2, mit einer maximalen Wasserfläche von 680 m²) mit angrenzenden Schlamm- und wechselfeuchten Vegetationseinheiten. Das bestehende Fundament des ehemaligen Gaskessels bleibt als historische Spur in der Naturschonzone ablesbar. Der bestehende Betonring wird bodeneben eingearbeitet, so dass er vor allem für die Fauna kein Hindernis darstellt. Die Randbereiche zwischen Weiher und bestehendem Wald werden mit naturnahen und artenreichen Wildhecken bepflanzt.

Der südliche Bereich des Areals ist durch die bestehenden Grünstrukturen geprägt. Die westliche Hecke entlang der Sandrainstrasse wird aufgewertet und die wertvollen, bestehenden Grossgehölze bleiben erhalten. Eine lichte Heckenstruktur mit Purpurweiden und mesophilem Krautsaum vermittelt zum Zentrum der Bebauung. Die bestehende Gehölzstruktur südlich der Neubauten ist von hoher Bedeutung für die künftige Entwicklung und Vernetzung von ökologischen Ersatzflächen im Süden der Parzelle.

-  Trittflur
-  Schotterrasen
-  trockenwarmer Krautsaum
-  Ruderalvegetation
-  Rasen
-  artenreiche Blumenwiese
-  Hecken- und Feldgehölze
-  wechselfeuchte Vegetation
-  Schlammluren
-  Wasser/ Weiher
-  Wald



Grünflächen



Die Naturschonzone grenzt an den geschützten Wald. Sie wird nur extensiv genutzt und soll sich im Zentrum des Gaswerkareals zum Safe Space für die freie Entfaltung von Flora und Fauna entwickeln.

1.6 Mobilität

Die erwartete hohe Nutzungsintensität und die hohe Verkehrsnachfrage stellen hohe Anforderungen an die geplante Verkehrsinfrastruktur und an den öffentlichen Raum. Der öffentlich zugängliche Raum des neuen Areals wird eine zentrale Rolle einnehmen müssen, indem er nicht nur funktional-verkehrliche Ansprüche erfüllt, sondern auch Aufenthalt, Interaktionen zwischen Personen, Erlebnisse, Aktivitäten und Aneignung ermöglicht und so einen Beitrag zur Ausbildung der Identität des Ortes leistet. Die im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 (STEK) definierten Mobilitätsziele streben einen Modal-Split mit einem hohen Anteil an Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr an. Der MIV-Anteil am Modal-Split in Bezug auf die Anzahl Wege soll dabei auf höchstens 20 % begrenzt werden.

Hohe Erschliessungsqualität

Eine gute Erreichbarkeit des neuen Stadtteils zu Fuss, mit dem ÖV und dem Velo sowie ein engmaschiges, durchgehendes und auf die Umgebung abgestimmtes Fuss- und Velowegenetz innerhalb des Areals sind beste Voraussetzungen, um nachhaltige Verkehrslösungen und Mobilitätsangebote im Sinn der im STEK festgehaltenen Mobilitäts- und Klimaziele der Stadt Bern zu ermöglichen.

Priorität des Fussverkehrs

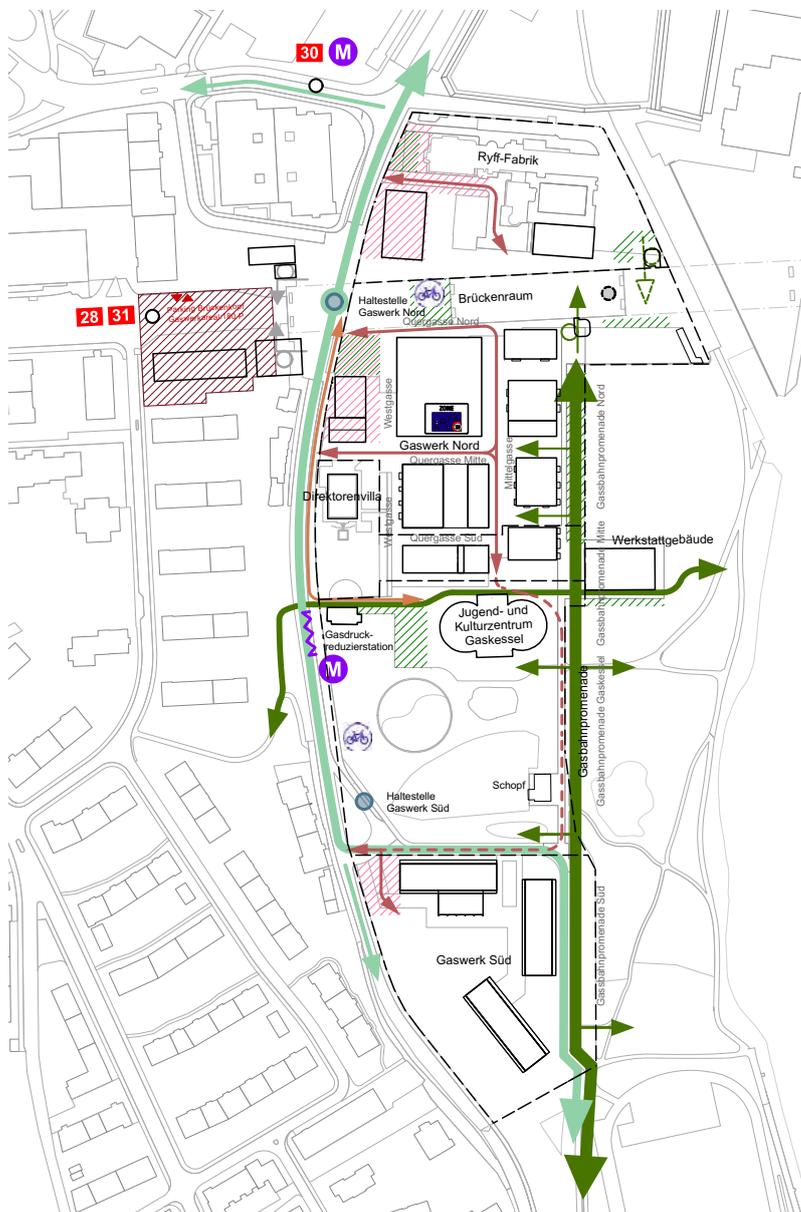
Die Belebung und Beliebtheit sowie die Urbanität eines Orts erhöhen sich mit zunehmendem Fussverkehrsanteil. Das jederzeit öffentlich zugängliche Wegenetz innerhalb des neuen Stadtteils wird als zusammenhängender Fussgängerbereich zwischen Aare und Sandrainstrasse gedacht. Auf diesen Wegen werden die Bedürfnisse des Fussverkehrs gegenüber jenen der anderen Verkehrsarten höher gewichtet. Entsprechend werden das Erscheinungsbild, die Struktur und die notwendige Signalisation des neuen Stadtteils so gestaltet, dass die Priorität des Fussverkehrs sowohl gestalterisch als auch mittels eindeutiger Beschilderung vermittelt wird.

Öffentliche Räume mit unterschiedlichen Qualitäten

Die auf der Nord-Süd-Achse östlich der Bebauungen verlaufende Gasbahnpromenade wird künftig die bedeutendste Achse des neuen Stadtteils. Sie folgt ab dem Sportplatz im Süden dem alten Gasbahntrasse und verbindet über vier unterschiedlich gestaltete Abschnitte alle wichtigen Ziele. Die Ryff-Fabrik im Norden des Gaswerkareals, die Nutzungen unter der Monbijoubücke, die Vertikalverbindung auf die Monbijoubücke, die Gassen, die Zirkuswiese und die geplanten Erdgeschossnutzungen in den neuen Bebauungen sowie das Werkstattgebäude, das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel und die Wohnüberbauung im Süden sind über die Gasbahnpromenade erreichbar. Der öffentliche Raum bei der Ryff-Fabrik wird um die Ryff-Höfe erweitert. Die Zufahrt erfolgt für Berechtigte über die angepasste Ryffstrasse. In allen Gassen zwischen Monbijoubücke, Gasbahnpromenade, Gaskessel und Sandrainstrasse sind Aufenthalt, Aktivitäten, Aneignung und Entsieglung möglich und gewünscht. Die mittlere Gasse, die zwischen der Monbijoubücke und dem Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel verläuft, dient zusammen mit der mittleren Quergasse zusätzlich der Anlieferung für gewerbliche Nutzungen und der Zufahrt zu den rollstuhlgerechten Parkplätzen. Wege innerhalb der Wohnüberbauung im Süden, die über den Innenhof geführt werden, sind grundsätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich, aber vor allem auch auf die Bedürfnisse der Anwohnerschaft ausgerichtet.

Prinzip Koexistenz

Auf Wegen und Platzräumen gilt immer das Prinzip der Koexistenz (mit Ausnahme der Velolandroute); die vorhandenen Flächen werden gemeinsam genutzt und geteilt, das Geschwindigkeitsniveau wird auf tiefem Niveau gehalten, und



Erschließung

-  Vertikalverbindung obere und untere Stadtebene geplant
-  Vertikalverbindung obere und untere Stadtebene optional
-  Vertikalverbindung obere und untere Stadtebene bestehend
-  Bushaltestelle geplant
-  Bushaltestelle Monbijoubücke optional
-  Bushaltestelle bestehend
-  Linien
-  Haltestelle Moonliner Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel
-  Gasbahnpromenade
-  Quartierverbindung
-  Zugänge ab Gasbahnpromenade für Fuss- und Veloverkehr
-  Zufahrt / Anlieferung
-  Zugang Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel für Fuss- und Veloverkehr
-  Ausfahrt bei Nacht (Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel, Notzufahrt)
-  Velolandroute Nr. 8
-  Velorouten

Aussenflächen

-  Potenziellflächen Parkierungsanlagen
-  Parking Brückenkopf
-  Potenziellflächen öffentliche Velabstellplätze
-  Veloverleih
-  Begegnungszone

Schema Zufahrt, Anlieferung und Parkierung

der Fussverkehr geniesst jederzeit Vortritt. Innerhalb der signalisierten Begegnungszonen gilt eine maximale Fahrgeschwindigkeit von 20 km/h sowie generell Vortritt für den Fussverkehr. Fahrverbote mit Ausnahmeregelungen bei den Ein- und Ausfahrten gewährleisten die Zufahrt für Berechtigte, beispielsweise für Anlieferungszwecke oder zu den rollstuhlgerechten Parkplätzen.

Neue Vertikalverbindungen

Die untere und die obere Stadtebene werden heute über zwei Vertikalverbindungen im Brückenkopf, die Trottoirs der Sulgeneckstrasse und einen reinen Fussweg ab der Sandrainstrasse bis zur Büenstrasse verbunden. Im Norden endet die Gasbahnpromenade bei der neuen Vertikalverbindung auf die Monbijoubücke. Eine zweite freistehende, jederzeit zugängliche Vertikalverbindung mit Lift und Treppen ist nördlich der Brücke als Option möglich. Die zweite Vertikalverbindung wird spätestens dann benötigt, wenn auf der Monbijoubücke eine neue Haltestelle im Bereich der Vertikalverbindungen erstellt werden soll.

Neue Buslinie und Haltestellen

Ein gut ausgebauter öffentlicher Verkehr ist von zentraler Bedeutung. Eine neue Buslinie zwischen dem Hauptbahnhof Bern und dem Gaswerkareal mit zwei neuen Haltestellen an der Sandrainstrasse sorgen für eine bessere Erschließungsqualität mit dem ÖV. Die Haltestelle beim Gaswerk Süd wird als Endhaltestelle konzipiert. Besuchende des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel werden mehrheitlich die Haltestelle unter der Monbijoubücke nutzen. Nachts erreichen sie über den direkten Zugang zur Sandrainstrasse die Haltestelle des Moonliners. Auf der Monbijoubücke besteht die Möglichkeit für eine weitere Haltestelle, die insbesondere auch das Marzilbad und den zukünftigen Bootshafen besser erschliesst.

Weniger Autofahrten als heute

Die Ziele innerhalb des neuen Stadtteils werden auch mit dem Auto erreichbar sein. Angestrebt wird allerdings ein Mobilitätsverhalten, das keine negativen (direkten oder indirekten) Auswirkungen auf das Stadt- und Quartierleben hat. Einer der Haupttreiber von Fahrzeugverkehr ist die Verfügbarkeit von Autoabstellplätzen. Mit der Minimierung der Anzahl Autoabstellplätze und dem Einbezug des Parkings im Brückenkopf (180 Parkplätze für das Gaswerkareal) sowie dem Bereitstellen eines attraktiven Mobilitätsangebots wird dafür gesorgt, dass innerhalb des Gaswerkareals nur noch eine begrenzte Anzahl Autoabstellplätze mit Angeboten für Besuchende, Kundschaft und Carsharing verfügbar ist. Das Auto ermöglicht es Gehbehinderten und Personen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Rollstuhlgerechte Parkplätze sind unerlässlich, damit Rollstuhlfahrende selbständig vom Auto auf ihr Hilfsmittel umsteigen und dieses ein- und ausladen können. Deshalb werden zusätzlich zu den geplanten Parkieranlagen innerhalb des Gaswerkareals bei Bedarf rollstuhlgerechte Parkplätze in allfälligen Tiefgaragen unterhalb der Gebäude oder im Erdgeschoss, innerhalb der Baufelder oder im Multifunktionsband, erstellt. Das Parkierungskonzept strebt eine Reduzierung der Fahrten des Ziel- und Quellverkehrs auf der Sandrainstrasse an. In den bestehenden Räumlichkeiten des Brückenkopfs besteht zudem die Möglichkeit, einen Mobilitätshub einzurichten, der die Fahrtzahl für Anlieferung etc. auf der Sandrainstrasse und innerhalb des Gaswerkareals zusätzlich reduziert.

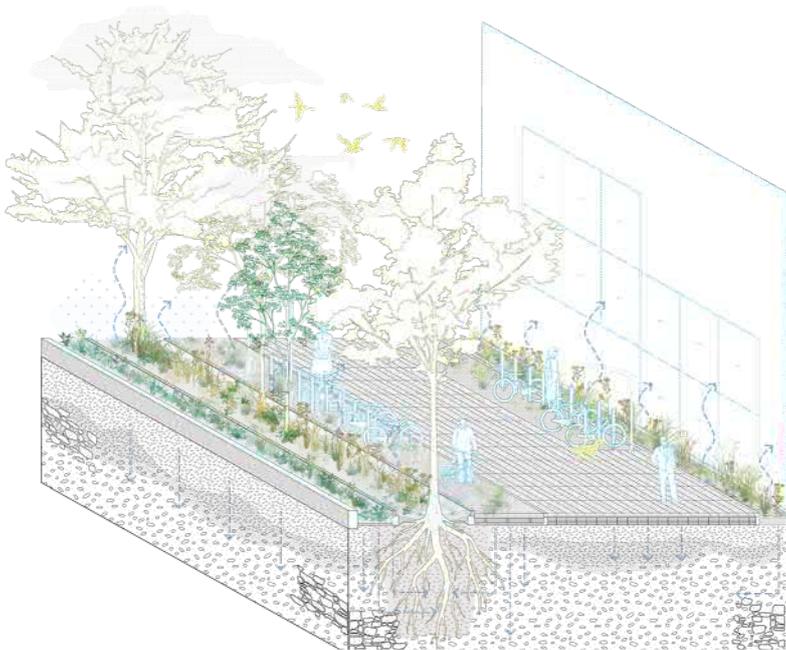
Notzufahrten gewährleisten

Notfahrzeuge können über die Quergassen und bei Bedarf auch über die verkehrsbefreiten Wege, die eine lichte Breite von mindestens 3.50 m aufweisen, zufahren. Die Durchfahrt unter Vordächern und unter den Verbindungen der Beletage wird mit einer lichten Höhe von mindestens 4.50 m ermöglicht. Die notwendigen Stellflächen für Löschfahrzeuge sind über die Zufahrten erreichbar und bei den Gebäuden angeordnet.

1.7 Stadtklima

Typologisch betrachtet befindet sich das Areal in einer Aue, der ursprünglichen Uferlandschaft der Aare, geprägt vom Wechsel zwischen hoher und niedriger Wasserführung. Durch den Wechsel von Überflutung und Trockenfallen ist die Aue ein sehr dynamischer Lebensraum mit unterschiedlichsten Standortbedingungen, die mosaikartig untereinander verzahnt sind. Aus diesem Grund beherbergen Auenökosysteme eine grosse Vielfalt von Pflanzen und Tieren auf engstem Raum. Die natürliche Aue wurde einst durch die Korrektur der Aare von Überschwemmungen befreit und trockengelegt. Durch die Ausdehnung des Gaswerkareals veränderte sie ihr Bild, das heute wieder neu gezeichnet wird.

Der moderne Charakter des neuen Quartiers ermöglicht die Neuinterpretation der Schwemmebene als Schwammstadt. Den häufiger auftretenden Wechseln zwischen Starkregenereignissen und Hitzeperioden wird Rechnung getragen, indem die Außenraumgestaltung das Sammeln des Meteorwassers vor Ort ermöglicht. Gebundene Hartflächen werden auf das Minimum reduziert. Die Gassen im Norden sind mit einem sickerfähigen, grossformatigen Betonbelag mit breiten Fugen ausgestattet. Grosskronige Gehölze sind unterirdisch durch Rigolen miteinander verbunden, in denen das Regenwasser zwischengespeichert wird. Die Dachflächen der Neubauten werden als Grünflächen mit hohem Retentionsvermögen ausgestattet und mit Photovoltaikanlagen ergänzt. Im Süden wird das Terrain mit den Fettwiesen erhalten. Die natürliche Senke dient dem Rückhalt von Regenwasser. Die mit einem Regenereignis temporär überfluteten Flächen dienen der Naturerfahrung und werden als Teil vom Kinderspiel erlebbar gemacht.



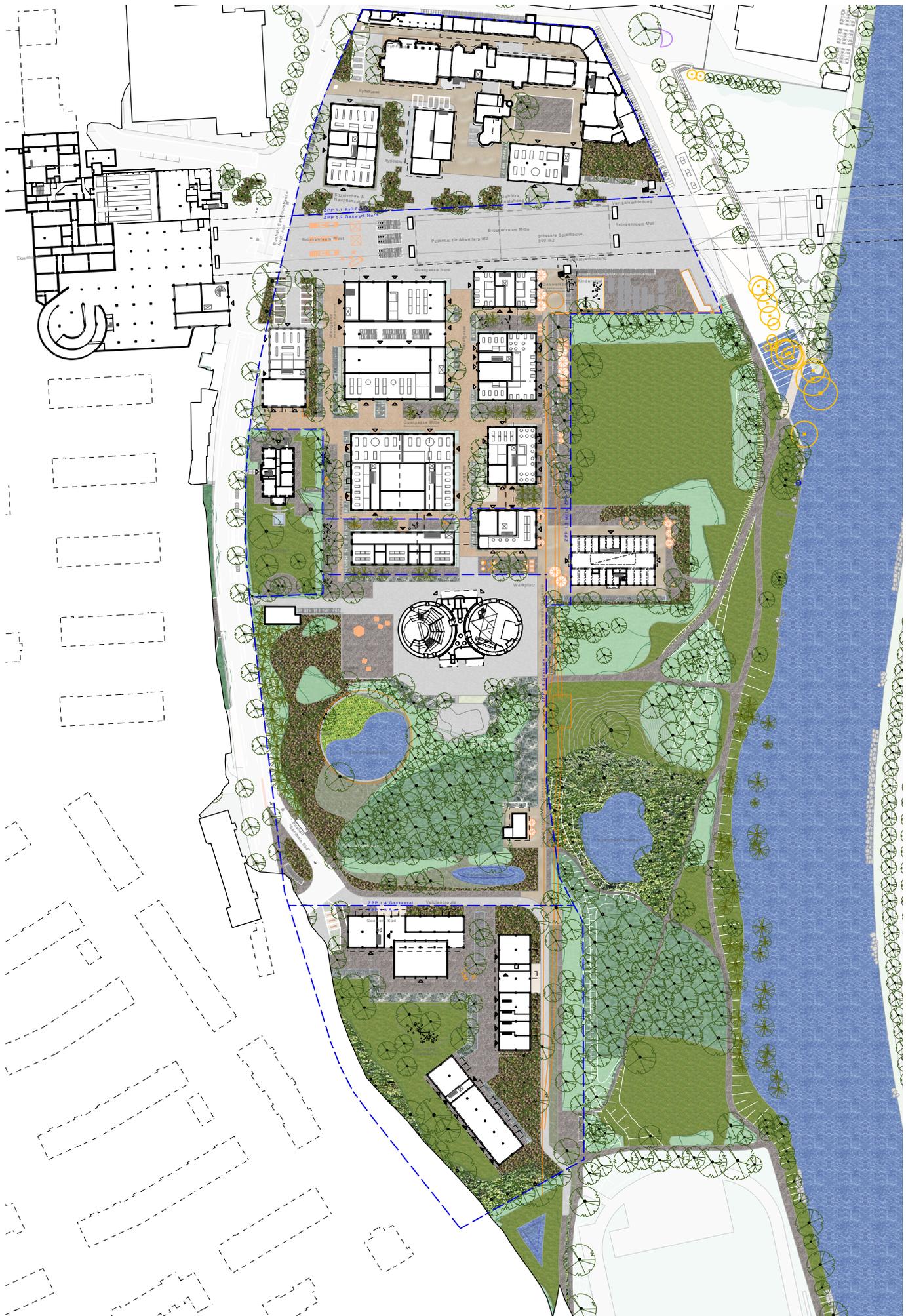
Gasse mit unterirdischem Schwammkörper



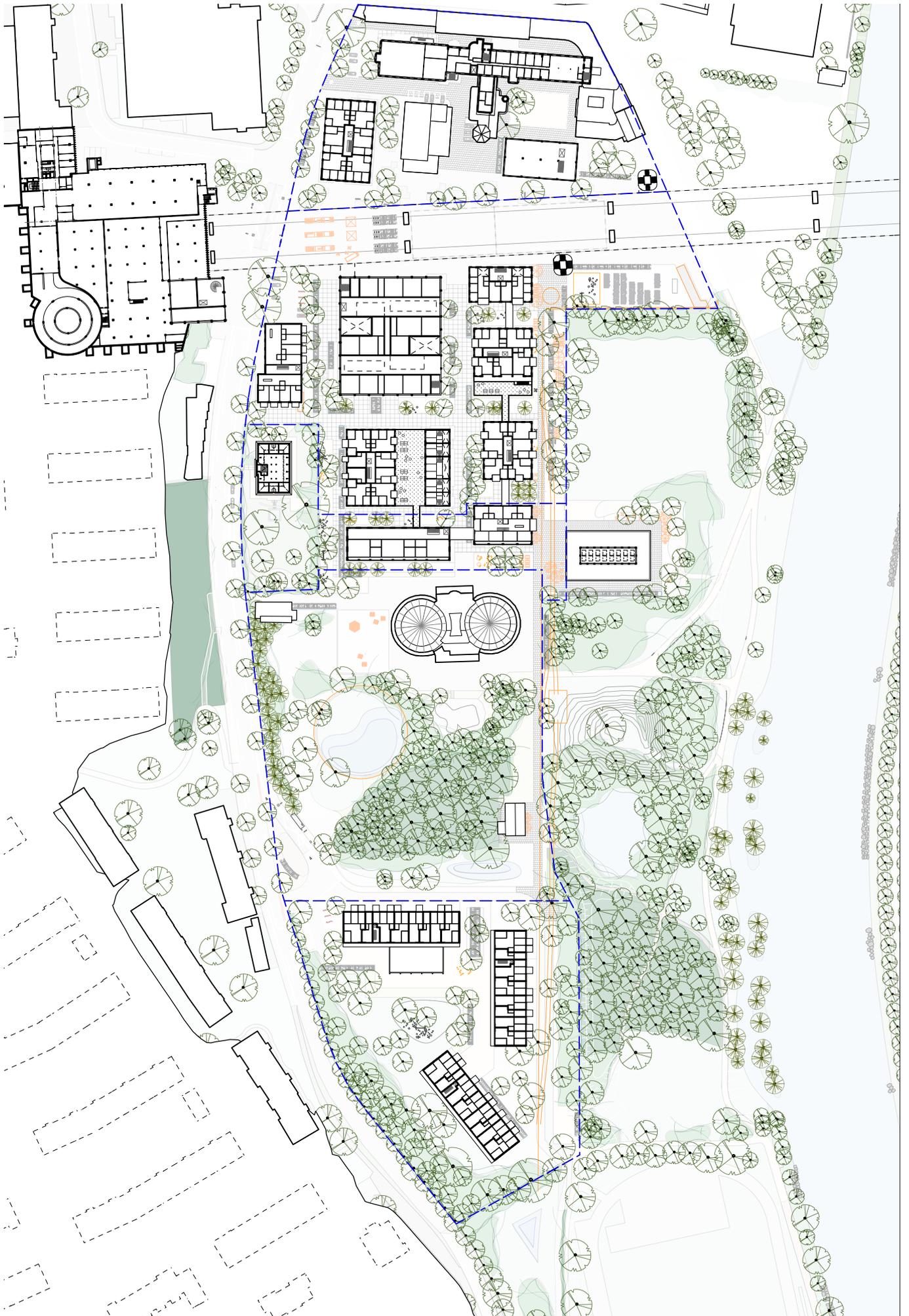
Prinzip Sickerbeet



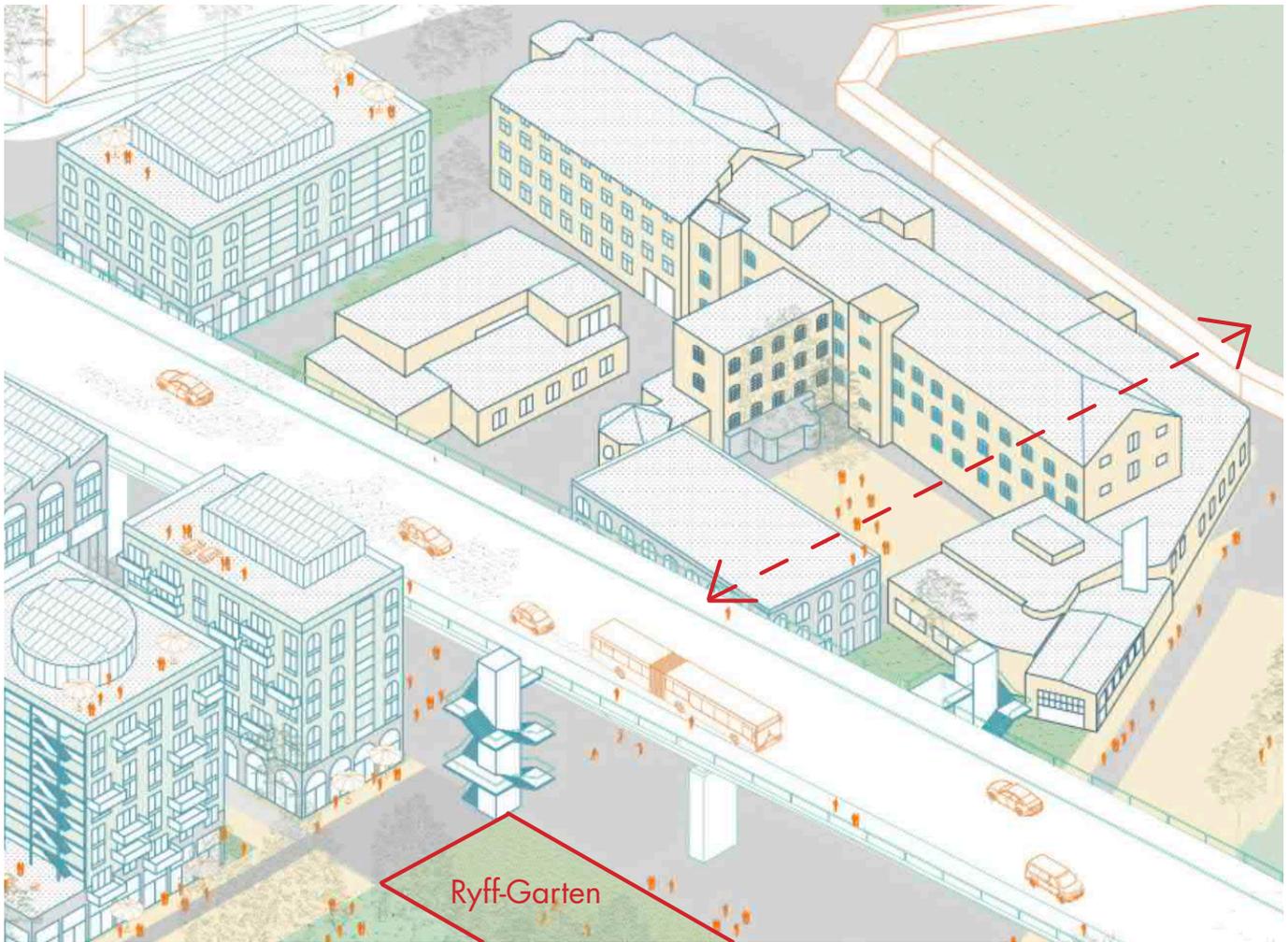
Stadtklima



Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:2000



Grundriss Regelgeschoss Mst. 1:2000



Das neue Ensemble um die Ryff-Fabrik ist durchlässig und sucht einen Bezug zum früheren Ryff-Garten.

2.1 Ryff-Fabrik

Die Ryff-Fabrik ist ein denkmalpflegerisches Schutzobjekt. Das Ensemble aus Fabrik und Werkstattgebäude liegt am heute zugeschütteten Aarearm. Der frühere Fabrikgarten wurde durch die Führung der Monbijoubücke stark beschnitten (vgl. Reitschule / Schützenmatte). Den Bezug der Südfassade des eingeschossigen Anbaus zum ehemaligen Fabrikgarten gilt es zu erhalten und wenn möglich zu stärken. Die Neubauten sollen sich den Hauptbauten klar unterordnen, diese nicht überragen und vom Fabrikgebäude klar abgesetzt sein. Das Projekt Downtown Gastown sieht zwei Erweiterungsbauten vor. Das erste Gebäude ist ein dreigeschossiger Gewerbebau, der mit dem Bestand eine Hofsituation bildet. Die Zugänge zum Neubau beziehen sich auf den Durchgang der Ryff-Fabrik. Das zweite Gebäude an der Sandrainstrasse hat insgesamt fünf Geschosse. Als gemischtgenutztes Gebäude mit Wohnungen sucht es den Bezug zum Sandrainquartier.

Beide Volumen übernehmen die Orientierung und Geometrie der Ryff-Fabrik, wobei der Bezug des Erdgeschosses zum Brückenraum noch zu definieren sind.



Foto der Ryff-Fabrik vor dem Bau der Monbijoubücke und dem früheren Aarekanal.



Die Gestaltung und Offenheit des Sockels fördert die Interaktion zwischen innen und aussen. Von innen kann man das Stadtleben verfolgen und von aussen bieten die aktiven Fassaden ein abwechslungsreiches Erlebnis und ein Gefühl der Sicherheit. Die Menschen erleben die Stadt auf Augenhöhe. Der Gassenraum wird von den EG Gewerbetrieterinnen und Mietern angeeignet. Die Gemeinschaft der Bewohner:innen trifft sich auf der Beletage.

2.2 Gaswerk Nord

Die Häuser im Gaswerk Nord stehen dicht beisammen und säumen einen öffentlichen Gassenraum. Ihre Anordnung leitet sich aus der Struktur des einstigen Industrieareals ab. Sie haben unterschiedliche Kubaturen. Mit der Höhenstaffelung bildet sich zur Aare wie auch zur Sandrainstrasse eine interessante Silhouette. Es entstehen zwar eigenständige Architekturen, die sich aber als Teil der Einheit Gaswerk Nord verstehen. Entsprechend werden die Häuser vertikal gegliedert in Sockel, Beletage und Wohngeschosse; untereinander sind die Häuser mit Brücken und Passerellen verbunden.

Eine Ausnahme ist das zentrale Grossvolumen. Das Gebäude wird gequert von einer grosszügigen öffentlichen Passage als Durchwegung des Areals. Das Grossvolumen verfügt über einen direkten Anschluss an die Monbijoubücke.

Sockel

Alle Gebäude im Gaswerk Nord haben einen zweigeschossigen Sockel mit einer einheitlichen Höhe von 6 Metern. Die Sockel beziehen sich auf den öffentlichen Gassenraum und geben diesem einen architektonischen Rahmen. Innerhalb des Sockels ist der Einbau von Mezzaninen möglich, beispielsweise auch über den Wohnungseingängen.

Die Eingangsräume sind grosszügig angelegt, die Zugänge zu den oberen Wohntagen sollen dabei jeweils mit angrenzenden Velo- und Kinderwagenabstellräumen ausgestattet werden.

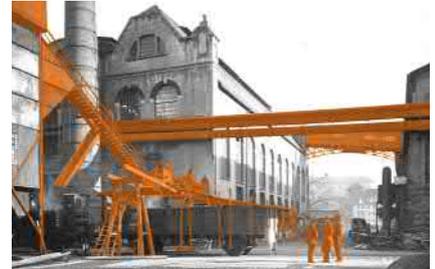
Beletage

Die Beletage liegt im 2. Obergeschoss der Gebäude im Gaswerk Nord. Sie bildet eine zweite Stadtebene für die Gemeinschaft der Bewohnenden. Auf dieser Ebene befinden sich gemeinschaftliche Terrassen, Gemeinschaftsräume, Bastel- und Gästezimmer sowie einzelne Wohnungen. Brücken verbinden die Gebäude und erschliessen zwei gemeinschaftliche Terrassen über dem Sockelgeschoss. Direkt an diesen Terrassen kann nicht gewohnt werden. Als sichtbares Element verbinden die Brücken die Baukörper und schaffen eine Anlehnung an den früheren industriellen Charakter.

Gemeinschaftliche Dachlandschaft

Die Dächer sind als kollektive Gemeinschaftsräume für die jeweilige Bewohnerschaft gedacht. Sie sollen durch unterschiedliche Aufbauten, die gemeinschaftliche Nutzungen aufnehmen oder unterstützen (Waschküchen, Gemeinschaftsküchen, Hobby- und Werkräume) ergänzt werden. Sie dienen den Bewohnenden als Gemeinschaftsräume innerhalb der dichten Bebauung.

Die Dachfläche des Sportkomplexes kann dabei der Energienutzung dienen, während bei den anderen Dächern sorgsam zwischen Energiegewinnung, Retention und Aufenthaltsraum abgewogen werden soll.



Offen geführte Leitungen und Brücken entlag und zwischen den Gebäuden des alten Gaswerks als prägende Elemente.



Der Mehrwertsockel



Wohnen ab der Beletage



Produktive Dachbrache



Die Gasbahnpromenade (Stadtterrasse) bildet eine neue öffentliche Stadtkante im Übergang zum Landschaftsraum an der Aare. Die neuen Gebäude im Gaswerkareal Nord interpretieren den industriellen Charakter neu. Die neuen Gebäude im Gaswerkareal Süd sind in die hohen Bäume des Parks eingebettet.



Das Gaswerkareal Süd bildet eine Waldlichtung im urbanen Kontext, eingebettet zwischen den Bäumen und in Nachbarschaft mit dem Kammolchweiher 2. Die Gebäude gruppieren sich um einen grosszügigen und durchlässigen Hof.

2.3 Gaswerk Süd

Urbanes Wohnen in der Waldlichtung

Im Teilgebiet Gaswerk Süd entsteht mitten in einer Waldlichtung eine neue Siedlung mit Platz für viele Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Eine angemessene Dichte und kluge Setzung der Gebäude ermöglicht es, günstigen Wohnraum in einer außergewöhnlichen Umgebung zu schaffen. Mehrere inklusive Wohnbaugenossenschaften können eine grosse Vielfalt von Wohnungstypen realisieren.

Einbettung und Gestaltung

Im Richtprojekt wird der Bezug zur Topografie, zum alten Baumbestand und zur industriellen Vergangenheit gestärkt. Die schützenswerten Bäume bleiben weitgehend erhalten und bilden eine Verbindung zu den angrenzenden Waldstücken. Das bestehende Gebäude des ehemaligen Industriebetriebs wird umgenutzt und integriert. Drei grosse Gebäude werden so platziert, dass ein geschützter, gemeinschaftsorientierter Innenhof entsteht, umrahmt von einer Baumreihe im Westen sowie alten Waldbäumen im Norden und Osten. So entsteht ein eigenständiger Ort mit einer besonderen Atmosphäre: eine Waldlichtung im urbanen Kontext und im Süden ein Feuchtbiotop mit den alten Baumbeständen sowie einem neuen Kammolchweiher (Kammolchweiher 2). Die Gebäude schaffen viel neuen Wohnraum. Durch geschickte Setzung bleiben der Ort durchlässig und der Innenhof grosszügig.

Im Erdgeschoss des nördlichsten Hauses ist eine sensible Fusion von Bestand und neuer Struktur zu erkennen. Zugunsten der erwünschten Durchlässigkeit wird keine direkte Anbindung an das bestehende Gebäude vorgenommen. Das Gebäude kombiniert das bestehende Industriegebäude mit einem neuen Volumen. Der direkte Bezug zum industriellen Bestand des Areals unterstreicht den besonderen Charakter des neuen Genossenschaftsquartiers und integriert dieses in die Nachbarschaft des Gaskessels, des Schopfs und das neue Quartier im Norden.

Das neue Quartier nimmt Bezug zum Bestand und der Umgebung

Im Gemeinschaftsraum treffen sich Bewohnende und Besuchende sowie Nachbarinnen und Nachbarn aus dem Gaswerk Nord. Auch der gemeinschaftsorientierte Innenhof ist ein Begegnungsraum, in dem sich eine Gemeinschaftskultur entwickeln kann. Hier lässt sich grillieren, lachen und vielleicht auch tanzen.

Das mittlere Gebäudevolumen bildet ein Vis-à-vis zum Verlauf der Aare und dem bestehenden Waldstück dazwischen. Wie auch beim nördlichsten Gebäude erschliesst eine Passage den Innenhof. Das mittlere Gebäude hat einen direkten Bezug zur Gasbahnpromenade, die vom Gaswerk Nord kommt und im Süden weiter zum Sportplatz führt.

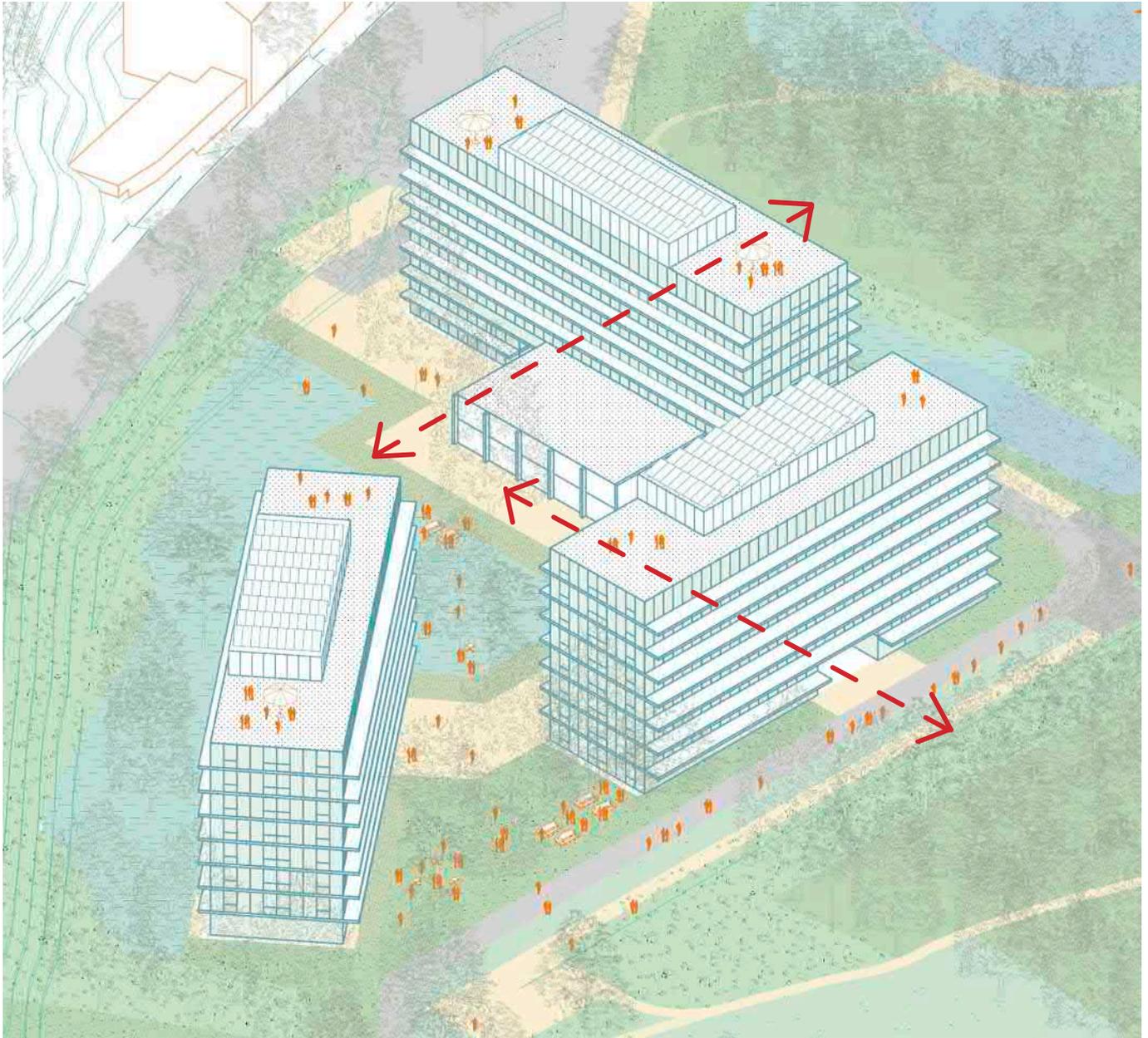
Das dritte Gebäude richtet sich mehr an der topografischen Hangkante aus und bildet so einen Abschluss des neuen Teilquartiers. Die Ausrichtung des Gebäudes steht auch im Dialog zum städtischen «Gewebe» der bestehenden Gebäude auf dem erhöhten Plateau. Daneben entsteht mit den hohen bestehenden Bäumen und einem neuen Kammolchweiher (Kammolchweiher 3) ein Übergang zur benachbarten Wiese und zur Sportanlage.

Raum zum Zusammenleben

Nach dem Durchqueren des Durchgangstors der Gebäudevolumen oder auch direkt vom Innenhof aus erreicht man über die vertikale Erschliessung die Laubengänge, die zu den einzelnen Wohnungen führen. Diese Organisation ermöglicht spontane Begegnungen mit der Nachbarschaft.

Die gemeinsame Dachterrasse in Höhe der Baumwipfel ist ein privater Ort für Bewohnende mit Blick zum Bundeshaus, auf Aare und Bergpanorama. Hier trifft man sich zum Aperó, zum Spiel oder Wäscheaufhängen. Es besteht auch die Möglichkeit, das Dach für zusätzliche Solarmodule und andere Energiequellen zu nutzen.

Eine angemessene Dichte ermöglicht es, erschwinglichen Wohnraum zu schaffen für verschiedenste Menschen – Lebensraum für Familien, für junge und alte Menschen



Das Gaswerk-Süd ist durchlässig und in das umgebende Wegenetz eingebunden.

mit und ohne Beeinträchtigungen. Das Ziel ist, unterschiedliche Projekte durch verschiedene Trägerschaften zu ermöglichen, die eine grosse Vielfalt an Wohnungstypen bieten und für alle zugänglich sind. Ein wichtiger Aspekt der Baukörper ist, dass alle Wohnungen durchgehend sind, sodass die Bewohnenden beide Bezüge haben: den Blick zum Hof wie auch gegen Aussen, die Möglichkeit für Rückzug und Offenheit.



Blick auf das Jugend- und Kulturzentrum Gasekessel bei nächtlichem Betrieb. Im Hintergrund die angrenzende Bebauung im Sektor Mitte.

2.4 Zusammenspiel Arealentwicklung und Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel – Einblick in den Entwicklungsprozess

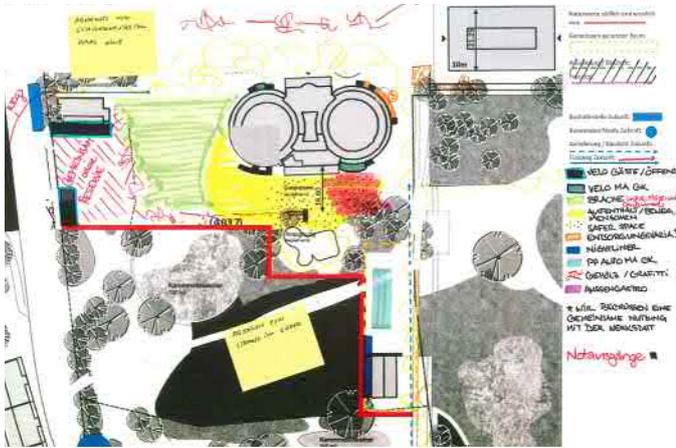
Autorenschaft: Stadt Bern

Der Gaskessel prägt das Gaswerkareal heute und wird dies auch in Zukunft tun. Seit mehr als 50 Jahren wird das Gebäude als Jugend- und Kulturzentrum genutzt. Mit einer Sanierung werden einerseits die bereits seit langem notwendigen Sanierungsmaßnahmen ergriffen. Andererseits wird die Möglichkeit genutzt, das Gebäude neuen betrieblichen Begebenheiten und Bedürfnissen anzupassen. Potenzial besteht insbesondere bei der Anordnung der Logistik sowie der stärkeren Ausdifferenzierung der Aussenräume. Basierend auf der Siegeridee aus dem städtebaulichen Wettbewerb haben die Jugendlichen und jungen Erwachsenen selbständig Lösungsvorschläge erarbeitet, die sie dem Team und der Verwaltung vorgestellt haben. Das Richtprojekt nimmt einige dieser Ideen auf, andere nicht.

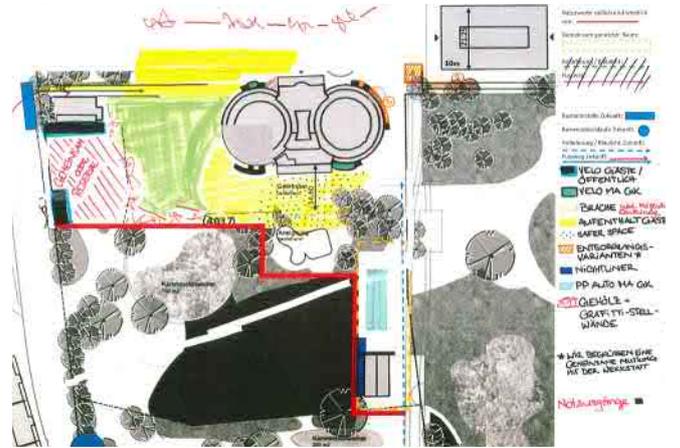
Aufgrund der Altlastensanierung und dem späteren Wegfallen der Zäune muss der Gaskessel auf seine bisherige Rückseite – den Norden – reagieren. Da im Süden des Areals später gewohnt werden soll, ist es sinnvoll, den Haupteingang neu im Norden anzuordnen. Damit wendet sich der Gaskessel auch ganz bewusst dem neuen Quartier zu und schafft gleichzeitig im Süden eine ruhigere Zone, die unter anderem als «Safer Space», als Rückzugsort für die Nutzenden ausgestaltet werden kann. Die Neuausrichtung ermöglicht während des Tagesbetriebs die gemeinsame und/oder abwechslungsweise Nutzung des Raums im Norden mit der zukünftigen Nachbarschaft. Während des Nachtbetriebs muss der Lärm- und Sichtschutz sichergestellt werden, damit insbesondere der Sekundärlärm, der beim Anstehen, bei den informellen Treffpunkten etc. entsteht, nicht zu Konflikten führt. Der Einlass in das Jugend- und Kulturzentrum und die damit verbundene Warteschlange wird zwischen dem Gebäude 3A und dem Gaskessel angeordnet. Im neuen Nachbargebäude eignen sich insbesondere Nutzungen, die unter der Woche und durch den Tag stattfinden, wie z.B. eine Schule. Der Zugang zum neuen Haupteingang erfolgt von der Sandrainstrasse zwischen der Gasdruckreduzierstation und der Gartenmauer der Direktorenvilla. Für die bereits vorhandenen Nachbarschaften ergibt sich dadurch eine im Vergleich zu heute deutlich verbesserte Situation: Einerseits erfolgt das Anstehen ganz auf dem Areal des Gaskessels (und nicht mehr wie bisher auf der Sandrainstrasse), andererseits werden die Gebäude Sandrainstrasse 30 bis 34 durch die nördlichere Besuchenden-Route deutlich von Begleiterscheinungen des Nachtlebens (Lärm, Littering etc.) entlastet. Die bisherigen Gästeparkplätze werden aufgehoben. Neu soll eine Möglichkeit geschaffen werden im Brückenkopf zu parkieren, die konkrete betriebliche Organisation muss noch aufgezeigt werden. Eine Lösung für Personen, die auf einen Parkplatz in unmittelbarer Nähe angewiesen sind, wird im Rahmen des Sanierungsprojekts ausgearbeitet.

Durch die Neuordnung des Haupteingangs im Norden verbessern sich die Nutzungsmöglichkeiten beim bestehenden Eingang im Süden. Die Flächen können vielfältiger genutzt werden, weil die betrieblichen Anforderungen (z.B. Anstehen und Logistik) an den alten Eingang sinken. Zusammen mit der neuen angrenzenden nutzungsoffenen Brache westlich des Gaskessels werden weitere neue Nutzungsmöglichkeiten für den Gaskessel geschaffen, die heute noch nicht fix zugeordnet werden müssen. Vielmehr entsteht ein Möglichkeitsraum, der durch die Jugendlichen und jungen Erwachsenen anhand ihrer heutigen und zukünftigen Bedürfnisse angepasst werden kann. Der Parkplatz und die bestehende Strasse zwischen Bowl und Wald werden zugunsten der Naturwerte aufgehoben.

Mit der neuen Flächenanordnung und der Aufhebung der Strasse muss die Anlieferung ebenfalls neu organisiert werden. Der Gaskessel und das Werkstattgebäude nutzen die neu geschaffene Achse im Norden für die Anlieferung mit. Die Parkplätze für den Betrieb und den Nightliner der Bands werden zum alten Schopf verschoben und damit vom publikumsintensiven Betrieb getrennt. Der Schopf bietet ein sehr grosses Potenzial als Begegnungsort und Anknüpfungspunkt zwischen dem Gaskessel und dem südlichen Teil des Areals und soll eine Scharnierfunktion zwischen dem Gaskessel und den neuen Überbauungen südlich und nördlich des Gaskessels über-



Skizze Situationsplan Tag



Skizze Situationsplan Nacht



Situation Gaskessel, Werkstattgebäude und Sektor Nord



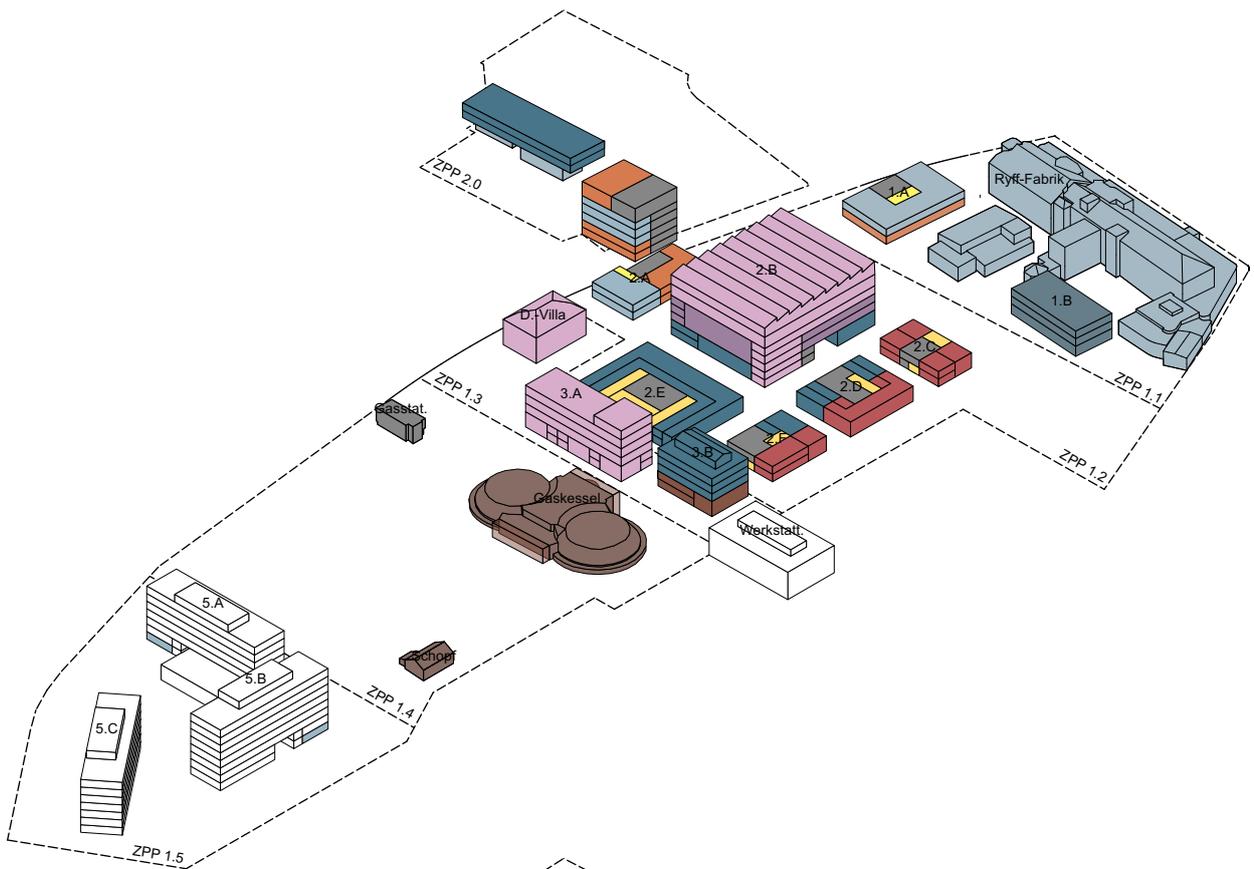
Aufsicht Gaskessel, Werkstattgebäude und Sektor Nord

nehmen. Er soll als multifunktionaler Raum saniert werden. Der Gaskessel möchte vor Ort eine Rolle bei der Vermietung und Organisation übernehmen, indem z.B. die Schlüsselübergabe durch den Gaskessel erfolgt. Das ist eine von mehreren Möglichkeiten, um das Kennenlernen innerhalb des Quartiers zu fördern.

Das vorliegende Richtprojekt bildet die Grundlage für das anstehende Sanierungsprojekt des Gaskessels, das mit den Vereins- und Teammitgliedern partizipativ erarbeitet und umgesetzt wird. In der weiteren Entwicklung der Sektoren Mitte und dem Sektor Gaskessel braucht es ein gutes Zusammenspiel, um die Bedürfnisse der (zukünftigen) Nutzungen zu vereinbaren.

Elemente wie die Gebäude und der Platz nördlich des Gaskessels wurden intensiv zwischen den jungen Vereinsmitgliedern, dem Planerteam und der Verwaltung diskutiert. Es bestehen wesentliche Vorbehalte gegenüber der Höhe und Distanz der Gebäude. Damit insbesondere der Lärm- und Sichtschutzriegel nicht zu wuchtig wirkt, braucht es (landschafts-) architektonische Antworten, wie z.B. eine Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder zurückverlagerte Attikageschosse. Es besteht auch ein Interesse mit der Nachbarschaft Synergien (z.B. Recycling) zu nutzen.

Im Rahmen von vereinsinternen Prozessen hat der Verein Gaskessel eigene Ideen für die Gestaltung des benachbarten Sektors Mitte entwickelt (siehe Fotos). Der grosse Gestaltungsspielraum ermöglicht es in einem nächsten Schritt, wenn die zukünftige Nachbarschaft bekannt ist, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten. Mit dem Abschluss der Altlastensanierung besteht die Möglichkeit, das Nebeneinander zuerst mit Zwischennutzungen (z.B. Schulhausprovisorium) zu testen und in der Praxis Erkenntnisse für die späteren Neubauten zu gewinnen.



- Bildung / Schule
- Dienstleistung
- Einkauf
- Gastronomie
- Gewerbe
- Infrastruktur / Parkierung / Entsorgung
- Kultur
- Sport / Freizeit
- Wohnen

Nutzungsverteilung Wohnnutzungen (un-
ten) und Nichtwohnnutzungen (oben)

2.5 Nutzungskonzept

Das Gaswerkareal ist ein lebhaftes und durchmischtes urbanes Stadtquartier. Menschen, die hier wohnen, sich erholen oder vergnügen – Tag und Nacht, Sommer und Winter – begegnen sich. Das Nutzungskonzept über das ganze Areal sieht vor, dass Räume in unterschiedlicher Grösse und Qualität angeboten werden. Es ermöglicht dadurch vielfältige Nutzungen und bietet ideale Rahmenbedingungen, um flexibel auf sich verändernde Nutzungsbedürfnisse zu reagieren. Das Nutzungskonzept fördert damit eine nachhaltige Entwicklung des Gaswerkareals. Die Bereiche des Areals sind unterschiedlich geprägt:

Während der Norden sehr gewerblich geprägt ist, dient der Süden mehrheitlich dem gemeinschaftlichen Wohnen. Im Norden sind es die Sockel, die publikumsorientierte und unterschiedliche gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Von hier aus werden auch die durch das Gewerbe aneigenbaren Flächen in den Gassen bespielt. Oberhalb der Sockel, mit der Beletage als Pufferzone, kann mit wenigen Einschränkungen in allen Gebäuden gewohnt werden. Die Beletage dient vorrangig gemeinschaftlichen Infrastrukturen und kann bei Einschränkungen im Bau von Untergeschossen entsprechende Flächen kompensieren. Der Sportkomplex mit einer Dreifachturnhalle bildet das lebendig-diverse Gravitationszentrum des Areals. Es wird mehrheitlich mit Sport- und allenfalls auch Schulnutzungen bespielt, wobei in den obersten zwei Geschossen auch gewohnt werden könnte.

In direkter Nachbarschaft des Gaskessels bieten sich Nutzungen an, die bei den Betriebszeiten von jenen des Gaskessels abweichen bzw. auf diese Nutzung abgestimmt sind. Mit einer Schulnutzung im Gebäude 3.A können beispielsweise Nutzungskonflikte minimiert werden, indem der Unterricht während der Woche am Tag und die intensivste Nutzung des Gaskessels am Wochenende in der Nacht stattfinden. Im Gebäude 3.B sind gewerbliche Nutzungen mit häufigen Bewegungswechseln (beispielweise Hostel, Co-Working) angedacht. Die Wahl der Nutzungen in der direkten Nachbarschaft muss sorgfältig abgewogen werden, damit möglichst Synergien bei der Nutzung der Aussenräume erreicht und Nutzungskonflikte vermieden werden können.

Im Süden ist ein Bereich mit reiner Wohnnutzung (und wohnergänzenden Angeboten wie einer KITA) geplant. Durch unterschiedliche Baukörper soll hier eine grosse Vielfalt von Wohnungstypen, mit Platz für viele Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen, realisiert werden.

Das Richtprojekt weist folgendes Nutzungsmass aus:

Sektor / Baufeld	GfO Richtprojekt (m ²)
Sektor 1.1 - Ryff-Fabrik	12'974
Ryff-Fabrik*	8'002
1A	3'628
1B	1'344
Sektor 1.2 - Nord	33'371
2A	3'803
2B	10'085
2C	3'121
2D	4'707
2E	7'679
2F	3'976
Sektor 1.3 - Mitte	5'574
Direktorenvilla*	584
3A	2'994
3B	1'996
Sektor 1.4 - Gaskessel	1'796
Gaskessel, Gasdruckreduzierstation, Schopf**	1'796
Sektor 1.5 - Süd	16'116
5A - 5C	16'116
Total	69'831
Total Bestand	10'382
Total Neubauten	59'449

* Abschätzung gem. Bau- und Bodendatai Stadt Bern

** Abschätzung im Rahmen Richtprojekt

03 Anhang

Nachweise ökologischer Ausgleich & Bonitierung

Ausgangslage Gaswerk-Areal UNA-Bonitierung 2015

Perimeter ZPP, Altlastensanierung
ausgeschnitten

Legende Ausgangslage

UNA-Kartierung 2015

- Artenreiche Feldkulturen
- Auenwälder
- Baumhecke/Feldgehölz
- Extensiv genutzte Fettwiese
- Fettweide
- Gebüsch, Mittelhecke
- Kopfsteinpflaster-Vegetation
- Ruderalflur
- Trockene Trittlur

Perimeter

- Altlastensanierung
- ZPP

Total Punktzahl: 2841.5

Nr.	LR-Nr.	Lebensraum	Biotopw.	Punkte
101	7.1.6	Ruderalflur	7.2	23.365
102	4.5.1	Extensiv genutzte Fettwiese	9	18.046
103	7.1.2	Trockene Trittlur	6	7.271
104	7.1.2	Trockene Trittlur	7	29.038
105	7.1.6	Ruderalflur	6	5.717
126	7.1.6	Ruderalflur	8.4	18.758
127	7.1.6	Ruderalflur	6	10.629
128	4.5.1	Extensiv genutzte Fettwiese	8.1	127.914
131	7.2.2	Kopfsteinpflaster-Vegetation	4.2	4.897
132	7.2.2	Kopfsteinpflaster-Vegetation	6.6	4.103
133	7.1.2	Trockene Trittlur	9	25.591
134	7.2.2	Kopfsteinpflaster-Vegetation	4.2	11.294
135	7.2.2	Kopfsteinpflaster-Vegetation	3.6	2.801
141	4.5.3	Fettweide	8.1	96.038
142	4.5.1	Extensiv genutzte Fettwiese	9.9	229.099
143	6.3	Baumhecke/Feldgehölz	8.5	24.364
144	4.5.1	Extensiv genutzte Fettwiese	11.7	869.12
145	6.1	Auenwälder	27.5	647.984
147	8.2	Artenreiche Feldkulturen	9	85.293
148	7.2.2	Kopfsteinpflaster-Vegetation	4.8	134.132
150	4.5.1	Extensiv genutzte Fettwiese	9	34.944
155	5.3	Gebüsch, Mittelhecke	18.7	8.533
201	6.3	Baumhecke/Feldgehölz	15.3	270.618
202	5.3	Baumhecke/Feldgehölz	11.9	26.93
203	5.3	Gebüsch, Mittelhecke	10.2	41.186
204	6.3	Baumhecke/Feldgehölz	18.7	45.805
205	6.3	Baumhecke/Feldgehölz	11.9	17.413
209	6.3	Baumhecke/Feldgehölz	15.3	20.612

naturaqua ^{PBK}

Darstellung: 24.04.2023
naturaqua PBK | L. Schär

Bilanzierung Naturwerte Bäume / Habitatbäume

Ausgangslage, Rodungen, Neupflanzungen			
	Ausgangslage	Rodung	Neu
Bäume Bestand	95		
UNA Kartierung: sehr wertvoll	4		
UNA Kartierung: wertvoll	4		
UNA Kartierung: weniger wertvoll	18		
Bestand, nicht kartiert	69		
Bäume Rodungen		39	
Perimeter Altlast: nicht mehr vorhanden		24	
Rodung: Habitatbäume		7	
Rodung: ohne Habitate		8	
Bäume Neupflanzungen			101
Neupflanzung: Einzelbäume			101
Baumbilanz, zweifacher Ersatz für Rodungen			23

Ersatzbedarf Habitatbäume										
Rodungs-Nr.	Status	ZPP	Bezeichnung	UNA-Wert 2015	Habitat-Code 1	Habitat-Code 2	Baumkronen-DM	Ersatz: Baumkronen-Ersatzfläche m ²	Ersatz: Anzahl Bäume	Ersatzmassnahmen für Funktionsverlust
1	Rodung Einzelbaum	1.2 Gaswerk Nord	Hänge-Birke	wertvoll		421	10	100	2	Totholz deponieren und Kleinstrukturen anlegen
2-25	Perimeter Altlast: nicht mehr vorhanden		Diverse						48	
26	Rodung Einzelbaum	1.4 Gaskessel	Esche						2	
27	Rodung Einzelbaum	1.4 Gaskessel	Hänge-Birke						2	
28	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Silber-Weide	wertvoll		613	12	144	2	Efeu anpflanzen / Dornengebüsch anlegen
29	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Silber-Weide	wertvoll			14	196	2	
30	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Schwarzpappel	weniger wertvoll		412	214	5	25	Totholz deponieren und Kleinstrukturen Nisthilfen anlegen für Höhlenbrüter und Fledermäuse
31	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Trauben Eiche						2	
32	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Silber-Weide						2	
33	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Schwarzpappel	wertvoll		613	221	9	81	Efeu anpflanzen / Dornengebüsch anlegen Nisthilfen anlegen für Höhlenbrüter und Fledermäuse
34	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Silber-Weide						2	
35	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Schwarzpappel	wertvoll		221		9	81	Nisthilfen anlegen für Höhlenbrüter und Fledermäuse
36	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Silber-Weide						2	
37	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Silber-Weide			222	511	9	81	Nisthilfen anlegen für Höhlenbrüter und Fledermäuse Totholzstrukturen anlegen
38	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Silber-Weide						2	
39	Rodung Einzelbaum	1.5 Süd	Schwarzpappel			613		6	36	Efeu anpflanzen / Dornengebüsch anlegen
Bedarf an Neupflanzungen									78.0	
Bedarf an Baumkronenersatzflächen in m²									744.0	

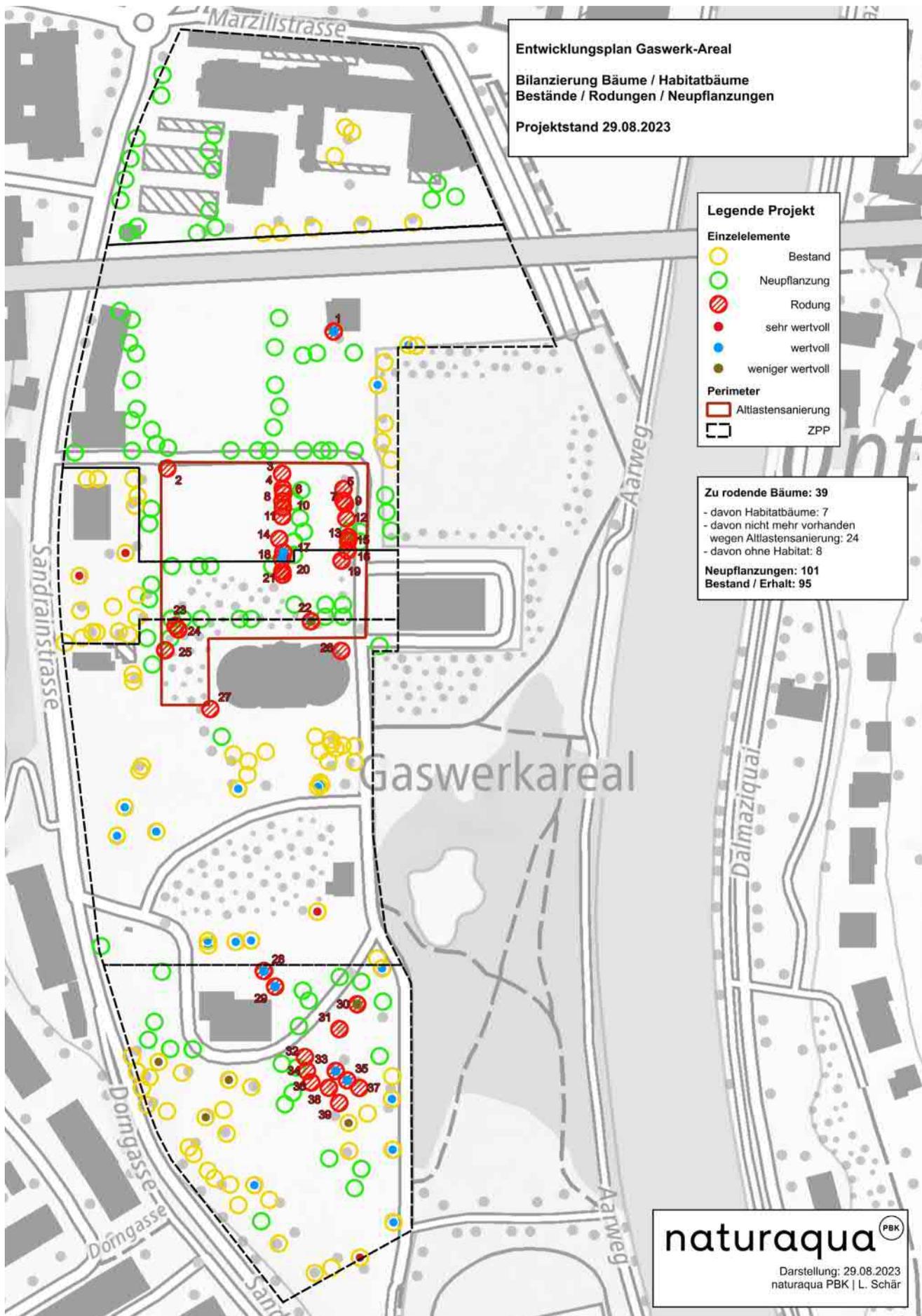
Bilanzierung Naturwerte Flächen

Vorgaben Flächen / Bonitierungspunkte pro ZPP								
Lebensraumtyp	ZPP 1.2 Gaswerk Nord		ZPP 1.3 Mitte		ZPP 1.4 Gaskessel		ZPP 1.5 Süd	
	m2	Punkte	m2	Punkte	m2	Punkte	m2	Punkte
zu erhalten	0.0	0.0	1'579.2	127.9	2'957.5	730.1	0.0	0.0
Auenwald					2'356.3	648.0		
Hecken / Gehölze					601.2	82.1		
Fettwiesen			1'579.2	127.9				
neu zu schaffen	3'061.8	180.9	905.1	48.7	7'051.8	833.0	7'167.8	925.8
Hecken / Gehölze					1'592.1	220.8	2'561.2	461.6
Offenland	861.5	67.5	354.2	27.5	1'748.3	149.3	3'286.6	333.4
Ruderalflächen	2'200.3	113.4	550.9	21.2	2'817.4	262.6	1'320.0	130.8
Gewässer					894.0	200.3		
Total m2 - Punkte / ZPP	3'061.8	180.9	2'484.3	176.6	10'009.3	1'563.1	7'167.8	925.8
Total Punkte Projekt								2'846.4

MinimumTotal Fläche Aren Auenwald	23.6
MinimumTotal Fläche Aren Hecken / Feldgehölze	47.5
MinimumTotal Fläche Aren Ruderalflächen	68.9

Konzeptabhängige Massnahmen FLÄCHEN										
Lebensraumkategorien Lebensraumflächen	Bestandes- fläche m²	Bestandes- fläche Are	Bonitierungs- wert Ausgangs- zustand	Erhalt m²	Erhalt Are	Punkte durch Erhalt	Ersatz m²	Ersatz Are	Biotopwert korrigiert	Punkte durch Ersatz
Gehölze										
Auenwälder	2'356.3	23.6	648.0	2'356.3	23.6	648.0				
Baumhecke / Feldgehölz	2'807.7	28.1	405.7	244.9	2.4	45.8				
Gebüsch / Hecke	449.4	4.5	49.7	356.3	3.6	36.3	359.6	3.6	12.6	45.3
Dorngebüsch / Hecke							2'027.2	20.3	14.0	283.8
Dorngebüsch Aufwertung							1'766.5	17.7	20.0	353.3
Offenland										
artenreiche Feldkultur	947.7	9.5	85.3		0.0					
extensiv genutzte Fettwiese	11'910.5	119.1	1'279.1	1'211.3	12.1	127.9				
Fettweide	1'185.7	11.9	96.0		0.0					
Kopfsteinpflaster-Vegetation	3'319.9	33.2	157.2		0.0					
wechselfeuchte Pionierfluren					0.0		1'649.1	16.5	9.7	160.3
Schotterrasen					0.0		1'816.5	18.2	5.4	98.1
artenreiche Blumenwiese					0.0		1'571.5	15.7	12.6	198.0
trockenwarmer Krautsaum					0.0		458.1	4.6	11.2	51.3
nährstoffreicher Krautsaum					0.0		416.5	4.2	7.3	30.4
Schlammfluren							338.8	3.4	11.7	39.6
Ruderalflächen										
Ruderalflur	820.3	8.2	58.5		0.0		3'888.0	38.9	10.8	419.9
trockene Trittlur	820.4	8.2	61.9		0.0		3'000.7	30.0	3.6	108.0
Gewässer										
stehendes Gewässer					0.0		894.0	8.9	22.4	200.3

Total Bonitierung Ausgangslage									2'841.5	2'841.5
Total Bonitierung Konzept (Richtprojekt)									858.1	1'988.3
									2'846.4	



Entwicklungsplan Gaswerk-Areal
 Bilanzierung Bäume / Habitatbäume
 Bestände / Rodungen / Neupflanzungen
 Projektstand 29.08.2023

Legende Projekt

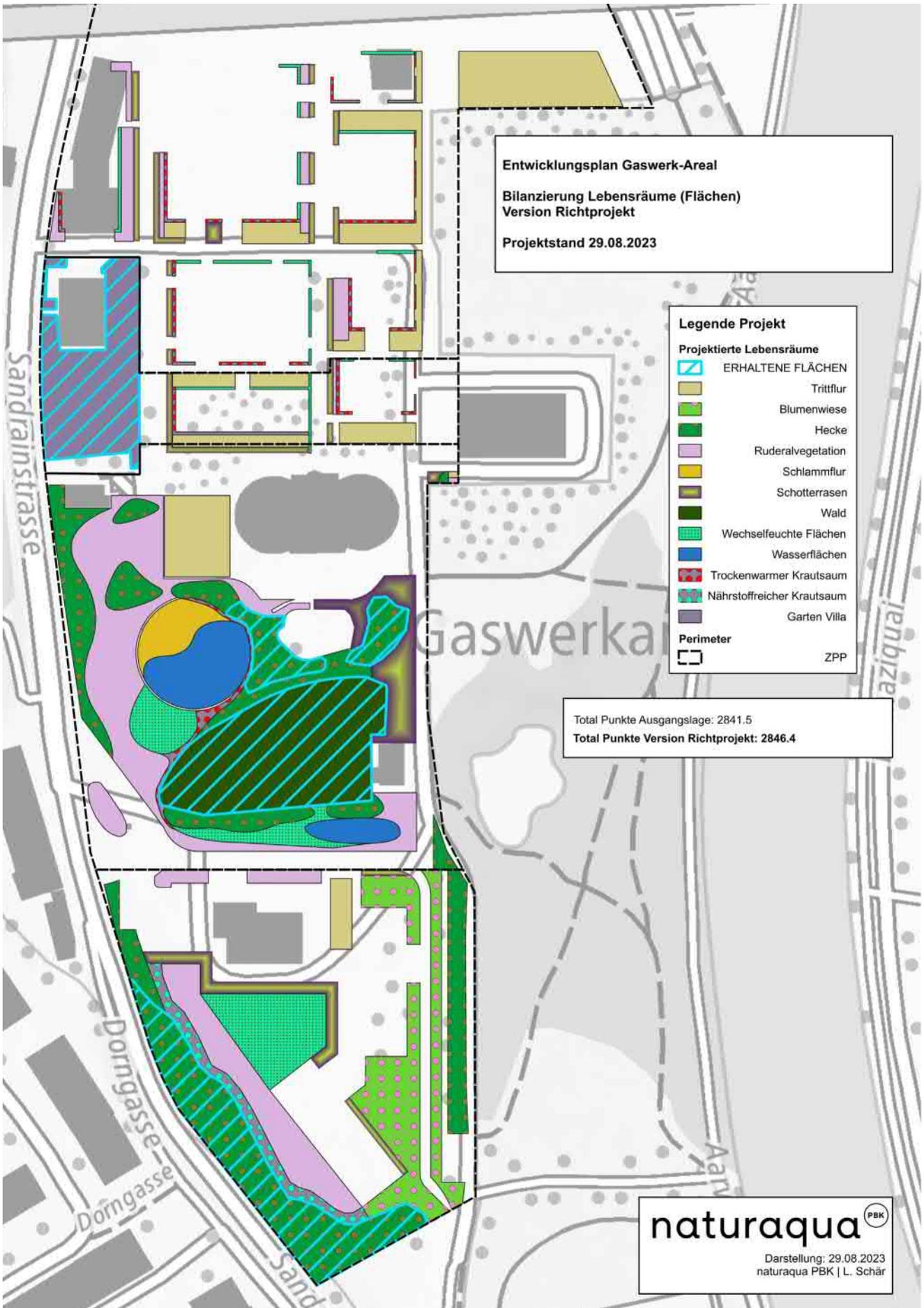
Einzelelemente

- Bestand
- Neupflanzung
- Rodung
- sehr wertvoll
- wertvoll
- weniger wertvoll

Perimeter

- Alltastensanierung
- ZPP

Zu rodende Bäume: 39
 - davon Habitatbäume: 7
 - davon nicht mehr vorhanden wegen Alltastensanierung: 24
 - davon ohne Habitat: 8
Neupflanzungen: 101
Bestand / Erhalt: 95



Entwicklungsplan Gaswerk-Areal
 Bilanzierung Lebensräume (Flächen)
 Version Richtprojekt
 Projektstand 29.08.2023

Legende Projekt

Projektierte Lebensräume

	ERHALTENE FLÄCHEN
	Trittfur
	Blumenwiese
	Hecke
	Ruderalvegetation
	Schlammflur
	Schotterterrassen
	Wald
	Wechselfeuchte Flächen
	Wasserflächen
	Trockenwarmer Krautsaum
	Nährstoffreicher Krautsaum
	Garten Villa
	Perimeter
	ZPP

Total Punkte Ausgangslage: 2841.5
 Total Punkte Version Richtprojekt: 2846.4

