



Entwicklungsplan

Die Zukunft beginnt heute.



GASWERKAREAL

14.05.2025

GLOSSAR VERWENDETER ABKÜRZUNGEN

AGG	Amt für Grundstücke und Gebäude Kanton Bern
FH Marzili	Berner Fachhochschule Standort Bern Marzili
BBAG	Brückenkopf Bern AG
BSchR	Baumschutzreglement der Stadt Bern
ewb	Energie Wasser Bern
Fonds	Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik Stadt Bern
GFo	Geschossfläche oberirdisch
HSB	Hochbau Stadt Bern
ISB	Immobilien Stadt Bern
JSG	Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
NHV	Verordnung zum Natur- und Heimatschutzgesetz
NSchG	Naturschutzgesetz Kanton Bern
NSchV	Naturschutzverordnung Kanton Bern
QSV	Qualitätssicherndes Verfahren
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
SA	Sportamt Stadt Bern
SGB	Stadtgrün Bern
STEK 2016	Stadtentwicklungskonzept Bern
TSB	Tiefbau Stadt Bern
UeO	Überbauungsordnung
VP	Verkehrsplanung Stadt Bern
WaG	Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)
WVM AG	Wärmeverbund Marzili Bern AG
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

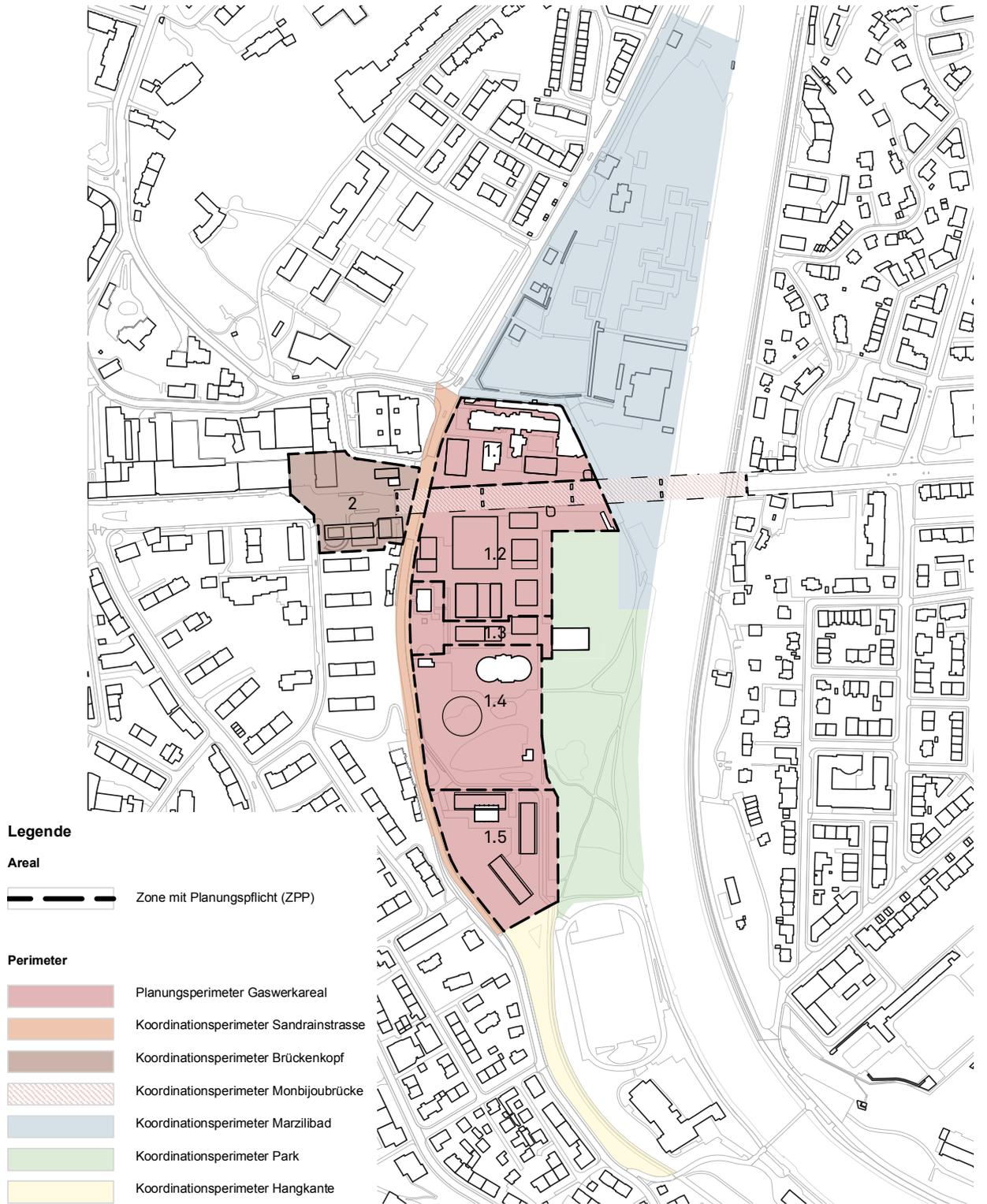
HINWEIS

„Gasbahnpromenade“

Bei der Bezeichnung „Gasbahnpromenade“ handelt es sich um eine provisorische Bezeichnung, die einer künftigen Strassenbenennung nicht vorgreifen soll.

Inhaltsverzeichnis

01 Einleitung	5
02 Ziele	6
2.1 Übergeordnete Strategien und Zielsetzungen	6
2.2 Areal- und Nutzungsstrategie	6
2.3 Entwicklungsziele	6
2.4 Nachhaltigkeit	7
03 Eigentumsverhältnisse	9
3.1 Bauten	9
3.2 Freiräume	11
3.3 Infrastruktur	14
04 Entwicklungsprozess	15
4.1 Transformation	15
4.2 Partizipation	15
4.3 Erwartungsmanagement	15
4.4 Etappierung	17
4.5 Erschliessung	20
4.6 Koordination mit Drittprojekten	22
05 Vergabekonzept und Qualitätssicherung	23
06 Wirtschaftlichkeit	25



Perimeter Arealentwicklung Gaswerk und zu beachtende Koordinationsperimeter

01 Einleitung

Der Entwicklungsplan zeigt den Prozess auf, wie das aus dem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb siegreich hervorgegangene Konzept «Downtown Gas-town» umgesetzt wird. Er dient der Stadt als Grundeigentümerin als Grundlage dafür, mit der Realisierung der einzelnen Projekte zu beginnen.

Der Planungssperimeter des Entwicklungsplans umfasst den Perimeter der ZPP 1 Gaswerkareal und das Werkstattgebäude am Rande der Parkanlage im Osten. Er grenzt im Norden ans Freibad Marzili, im Osten an die Parkanlage Gaswerkareal, im Süden an die Sportanlage Schönau und im Westen an die Sandrainstrasse. Es gibt somit zwei Abweichungen vom Perimeter der historischen Ausdehnung der Industrieanlage: Die Fläche östlich des historischen Gasbahntrassees mit der heutigen Parkanlage befindet sich ausserhalb und die ehemalige Ryff-Fabrik innerhalb des Planungssperimeters.

Der Entwicklungsplan beinhaltet Aussagen zu den künftigen Eigentumsverhältnissen, zur möglichen Etappierung, zu den nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren sowie zum vorgesehenen Transformationsprozess im Allgemeinen. Er gibt damit die Rahmenbedingungen für die Abgabe im Baurecht und für die qualitätssichernden Verfahren vor. Die Etappierung ist wichtig, um die Sanierung der Bestandsbauten (bspw. Werkstattgebäude) zu planen, da die erfolgreiche Etablierung neuer Nutzungen vom Umfeld abhängt. Zusammen mit dem Rahmenplan koordiniert der Entwicklungsplan damit die Schritte zur Ablösung der ZPP.

Der Entwicklungsplan stellt zudem die Koordination sicher, so dass die übergeordneten städtischen Zielsetzungen, beispielsweise die Aufteilung von markt- und gemeinnützigen Bauträgerschaften, erfüllt werden.

Neben der Koordination innerhalb des Areals erfüllt der Entwicklungsplan auch den Zweck, die Entwicklung mit den umliegenden Projekten zu koordinieren. Hier bestehen teilweise terminliche Abhängigkeiten (bspw. Hochwasserschutz), die für eine optimale Projektabwicklung berücksichtigt werden müssen.

Darüber hinaus enthält der Entwicklungsplan grobe Angaben zu den erwarteten Kosten und angestrebten Erträgen. Sie dienen der phasengerechten Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit, indem die erwarteten Entwicklungskosten (inkl. Planungsmehrwertabgabe) den prognostizierten Erträgen gegenübergestellt werden.

Der Entwicklungsplan wird als offenes und entwicklungsfähiges Managementinstrument verstanden. Er ist rechtlich gesehen weder grundeigentümer- noch behördenverbindlich. Für die städtische Verwaltung ist er jedoch handlungsanweisend. Verbindlichkeiten werden erst durch die Beschlüsse der zuständigen Gremien geschaffen.

Falls wesentliche Anpassungen (bspw. aufgrund der Schulraumplanung) notwendig sind, muss der Entwicklungsplan aktualisiert und dem Gemeinderat erneut vorgelegt werden.

Der Entwicklungsplan wird mit der Realisierung der einzelnen Etappen schrittweise umgesetzt.

02 Ziele

2.1 Übergeordnete Strategien und Zielsetzungen

Das Gaswerkareal ist von strategischer Bedeutung für die Stadt, die Region und den Kanton. Gemäss dem Kantonalen Richtplan (2019) handelt es sich um ein prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen von kantonalen Bedeutung. Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das Gaswerkareal als kantonales prioritäres Umstrukturierungsgebiet bezeichnet (Massnahme BM.S-UV.1.26). Für die Stadt Bern stellt es ein wichtiges Areal zur Realisierung wohnpolitischer Ziele gemäss dem Stadtentwicklungskonzept von 2016 (STEK) und der städtischen Wohnstrategie 2024 dar.

2.2 Areal- und Nutzungsstrategie

Als Grundlage für die Arealentwicklung wurde 2020 eine Areal- und Nutzungsstrategie erarbeitet. Sie hat zum Ziel, die künftige Identität und Ausrichtung des Gaswerkareals zu definieren und aufzuzeigen, wie die Zielsetzungen des Stadt- und Gemeinderats, des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und des Stadtentwicklungskonzepts Bern 2016 auf dem Gaswerkareal umgesetzt werden sollen.

Die Areal- und Nutzungsstrategie gilt als grundlegendes Dokument und ist bestimmend für die weitere Planung und Umsetzung. Sie dient als Rahmen und Orientierung für die Planungsschritte in allen Teilprojekten. Die in der Areal- und Nutzungsstrategie formulierte Vision und ihre fünf Leitsätze sind für alle Planungs- und Bauphasen verbindlich.

Vision:

Das Gaswerkareal ist der lebhafteste Ort am Berner Aareufer. Hier begegnen sich Menschen, die wohnen, arbeiten, sich erholen und vergnügen – Tag und Nacht, Sommer und Winter.

Das Gaswerkareal ist dynamische Stadt mit bewegter Geschichte und wertvollen Naturelementen. Es bewegt und verändert sich auch in Zukunft, mit Respekt vor dem Bestand.

Das Gaswerkareal ist ein offener und vernetzter Raum. Von der Aare bis zur Stadt, vom Boden bis zum Dach, vom Altbau bis zum Neubau, von der ansässigen bis zur neuen Nutzung.

Leitsätze:

1. Gaswerkareal – Das offene, pulsierende Quartier am Berner Aareufer
2. Parkanlage Gaswerkareal – Nutzungsvielfalt im Einklang mit der Natur
3. Urbanes Wohnen – Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten
4. Ort der Produktion – Raum für kreative Unternehmen, Kultur und Begegnung
5. Transformation als Chance – Flexible, veränderbare und innovative Prozesse

Zu jedem Leitsatz wurden diverse Massnahmen vorgeschlagen. Die Massnahmen können aufgrund vertiefter Erkenntnisse in jeder Phase ergänzt und angepasst werden.

2.3 Entwicklungsziele

Im städtebaulichen Ideenwettbewerb haben die beteiligten Teams aufgezeigt, wie sie die Areal- und Nutzungsstrategie umsetzen würden. Das Siegerprojekt «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 Orts fortgeschrieben und das Neue in einem übergeordneten Kontext verortet. Daraus leiten sich phasengerecht folgende Entwicklungsziele ab:

- Der Charakter des Orts ist geprägt von urbaner Produktion, die sich im Erdgeschoss einquartiert und auch den unmittelbaren Freiraum bespielt. Bestehende Kultur- und Produktionsorte bleiben erhalten und in der Entwicklungsplanung werden Synergien mit dem Bestand ausgelotet.
- Im Gaswerk entsteht Wohnraum, der auch für kleine Budgets tragbar ist. Entsprechende Vorgaben müssen bei der Vergabe und in den Projektvorgaben berücksichtigt werden.
- Im Süden entstehen Wohnungen, die auch für Familien genügend Komfort und Platz bieten. Im Norden sind eher kleine und ganz grosse Wohnungen vorgesehen, die auf Bewohnende zugeschnitten sind, die Dichte und Vielfalt unmittelbar erleben wollen.
- Die Gassen, Plätze und Zwischenräume des Gaswerkareals sind grundsätzlich im Eigentum der Stadt Bern und öffentlich zugänglich. Freiräume und Erdgeschossnutzungen korrespondieren.
- Der Grünraum prägt das Quartier massgeblich. Die Parkanlage Gaswerkareal verbindet das neue, lebendige Quartier mit dem Aareraum. Es wird eine enge Verschränkung zwischen Parkanlage Gaswerkareal und Quartier erreicht.
- Das Gaswerk wird nicht auf einen Schlag gebaut und bezogen. Mit der Realisierung des Schulhaus- und Turnhallenprovisoriums wird das Areal weiter geöffnet. Die Öffnung erfolgt in Abstimmung mit dem Gaskessel, damit sich die zukünftige Wegführung zum Gaskessel frühzeitig etablieren kann.
- Sämtliche Baurechtsnehmenden bilden gemeinsam mit der Stadt und weiteren Beteiligten die Trägerschaft «Gaswerkareal». Die Trägerschaft sorgt für ein ausreichendes Angebot an gemeinschaftlichen Infrastrukturen und schafft Möglichkeiten für Teilhabe im weiteren Entwicklungsprozess. Finanzielle und personelle Ressourcen für die Trägerschaft werden innerhalb der Trägerschaft erhoben und aufgeteilt.

2.4 Nachhaltigkeit

Die Entwicklung des Gaswerkareals orientiert sich an den Zielen der nachhaltigen Entwicklung. Die Basis für die nachhaltige Entwicklung bilden die Suffizienz sowie die drei Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Nachhaltigkeit muss phasenweise betrachtet und stufengerecht vertieft werden. Im Rahmenplan werden folgende Kriterien berücksichtigt:

Suffizienz

- Haushälterischer Umgang mit dem knappen Gut Boden durch bauliche Verdichtung einer Industriebrache
- Das Bauen an zentraler Lage senkt den zusätzlichen Infrastrukturbedarf pro Kopf.

Gesellschaft

- Die Wohnstrategie der Stadt Bern wird mit einem hohen Anteil an gemeinnützigem und preisgünstigem Wohnraum umgesetzt.
- Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel bleibt erhalten und Potenzial für neue Schul- und Sportanlagen wird gesichert. Durch die Möglichkeit, den Raum verschieden zu bespielen und anzueignen, entsteht langfristig ein lebendiger Ort.

Wirtschaft

- Es entsteht ein Angebot an Flächen für lokale Unternehmen an einer attraktiven Lage.
- Das Vermögen des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern wird vermehrt.

Umwelt

- Stärkung der Biodiversität durch das Ausweisen von Flächen bspw. für ökologische Ersatzmassnahmen und Förderung des besonders gefährdeten Kammmolchs
- Mit der Verbesserung des Angebots für den Fuss- und Veloverkehr sowie Sicherung von Flächen für den öffentlichen Verkehr wird die Zahl vorhandener Parkplätze reduziert.

Zudem sind zahlreiche Klimaaspekte wichtige Bestandteile der Planung (bspw. die Versorgung mit erneuerbaren Energieträgern, die Durchlüftung, die Begrünung und Beschattung oder das Regenwassermanagement) und stellen so deren Vereinbarkeit mit den Zielen des städtischen Klimareglements sicher.

Es gibt wichtige Themen der Nachhaltigkeit, wie beispielsweise gebäudespezifische energetische Themen, die erst auf Projektebene bearbeitet werden. Die Bauprojekte der Stadt Bern und der weiteren Baurägerschaften werden die zukünftigen Strategien des Gemeinderats umsetzen müssen.

03 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse auf dem Gaswerkareal werden für das zukünftige Quartier neu geregelt. Die Neubauten, die Freiräume sowie die Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen werden durch verschiedene Eigentümerschaften realisiert und betrieben.

3.1 Bauten

Für die Vergabe der Baufelder besteht gemäss ZPP die Vorgabe, dass mindestens die Hälfte der GfO der Wohnnutzung durch gemeinnützige Trägerschaften realisiert werden muss. Mindestens ein weiteres Viertel der GfO der Wohnnutzungen muss als preisgünstiger Wohnraum erstellt werden, beispielsweise durch den städtischen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (kurz: Fonds). Die restliche Wohnnutzung ist für marktorientierte Bauträgerschaften vorgesehen. Neben den Wohnnutzungen besteht in der Stadt Bern ein Bedarf an zusätzlichen Schul- und Sportanlagen. Es wurden Schulraumreserven eingeplant, um bei entsprechendem Bedarf handlungsfähig zu sein. Basierend auf diesen Rahmenbedingungen wurden die Baufelder der Siegeridee den verschiedenen Bauträgerschaften zugewiesen. Die Zuweisung der Baufelder erfolgt nach den Vorgaben der ZPP zum gemeinnützigen/preisgünstigen Wohnraum, der Bewilligungsfähigkeit der einzelnen Etappen (vgl. Kapitel 4.4) und Aspekten der Wirtschaftlichkeit.

Bestandsbauten (alle Sektoren)

Bei den zu erhaltenden Bestandsbauten sind keine Anpassungen der Eigentumsverhältnisse vorgesehen. Lediglich beim Gaskessel ist zu prüfen, ob das bestehende Baurecht verlängert wird oder ob auch der Boden ins Eigentum des Verwaltungsvermögens übertragen werden soll. Die zu erhaltenden Bestandsbauten sind im Besitz des Fonds, dem Verwaltungsvermögen (Gaskessel) und von Energie Wasser Bern (Gasdruckreduzierstation).

Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Die beiden Neubauten 1A und 1B ergänzen die bestehende Ryff-Fabrik und bilden zusammen eine Art Campus. Um Synergien in der Planung und Bewirtschaftung ausschöpfen zu können, ist eine einzige, gemeinsame Eigentümerschaft von Vorteil. Die Neubauten werden durch den Fonds erstellt und betrieben.

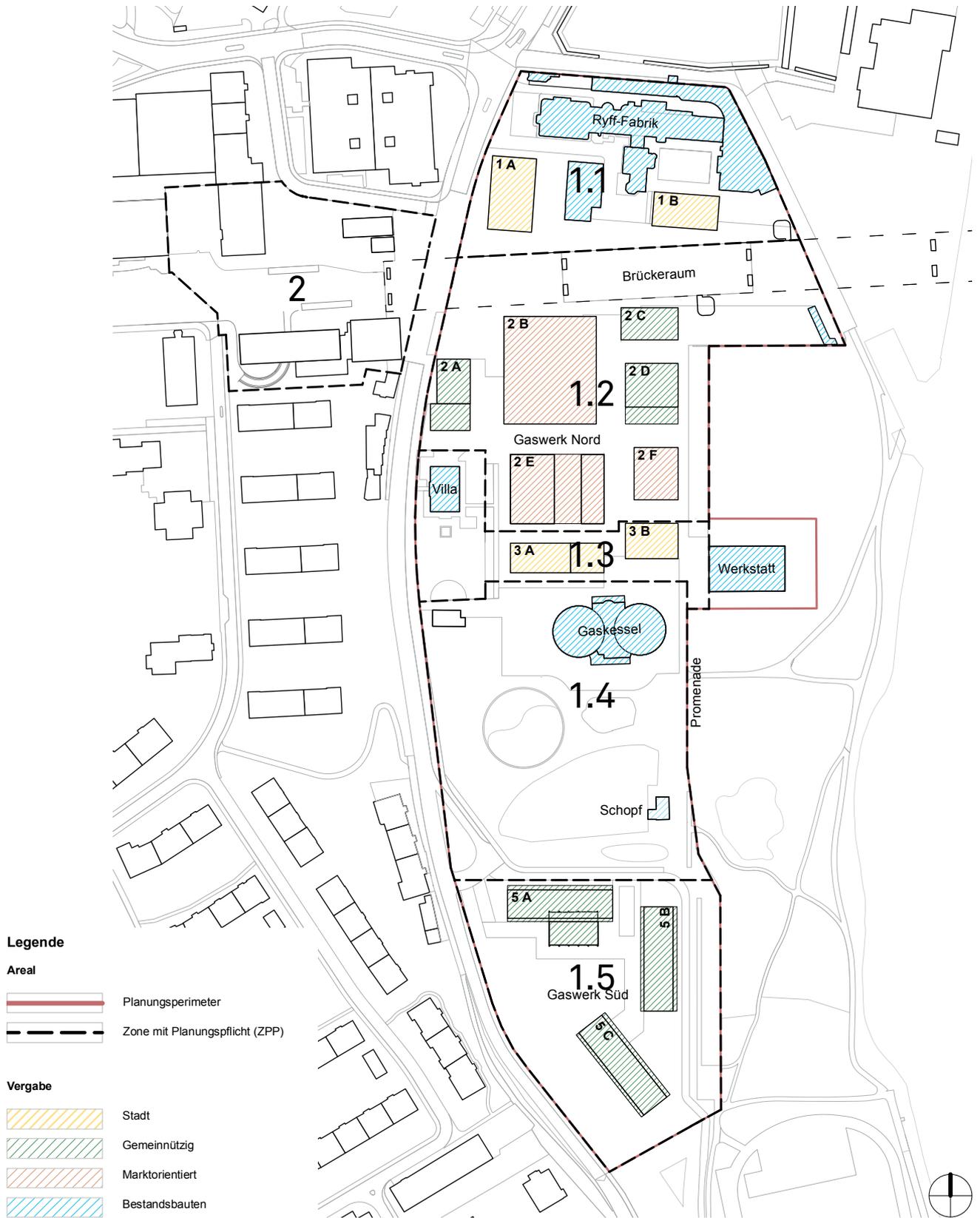
Sektor 1.2 – Nord

Die Baufelder 2A, 2C und 2D werden durch gemeinnützige Bauträgerschaften realisiert. Eine zentrale Rolle spielt das grosse Volumen auf dem Baufeld 2B. Es bietet grosses Potenzial für Schul- und Sportanlagen. Die zukünftige Eigentümerschaft hängt davon ab, ob eine Schule realisiert wird. Falls kein Schulraumbedarf besteht, ist eine Realisierung durch eine marktorientierte Bauträgerschaft möglich.

Die Baufelder 2E und 2F werden durch marktorientierte Bauträgerschaften realisiert. Bei diesen Baufeldern handelt es sich voraussichtlich um die letzte Bauetappe. Aus wirtschaftlicher Sicht hat dies den Vorteil, dass die Standortgunst aufgrund der bereits realisierten Bauten höher eingeschätzt wird und damit eher höhere Baurechtszinse erwirtschaftet werden können.

Sektor 1.3 – Mitte

Die Gebäude 3A und 3B werden durch die Stadt realisiert. Sie dienen als Schulraumreserve. Zusammen mit der Direktorenvilla, dem Werkstattgebäude und dem Gaskessel behält die Stadt die Kontrolle über einen grösseren zusammenhängenden Raum. Dies ermöglicht einfachere Schnittstellen bei der Bewirtschaftung des Übergangs vom Gaskessel zur neuen Überbauung. Zusätzlich



sind Synergien zwischen den Nutzungen der verschiedenen Gebäude einfacher zu nutzen. Falls kein Schulraum benötigt wird, muss geprüft werden, welche Art Gewerbe sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Gaskessel eignet.

Sektor 1.4 – Gaskessel

Im Sektor 1.4 sind keine Neubauten geplant. Bei der Sanierung des Gaskessels sind Erweiterungen möglich. Der denkmalgeschützte Schopf wird ebenfalls saniert und zu einem Quartierraum umgenutzt. Er dient als verbindendes Element zwischen der künftigen Quartierbevölkerung und dem Gaskessel. Der Betrieb des Schopfs wird zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Gaskessel besprochen und die Rahmenbedingungen werden dann definiert.

Sektor 1.5 – Süd

Die Neubauten im Süden des Areals eignen sich für preisgünstigen Wohnraum insbesondere für Familien. Sie werden durch mindestens zwei gemeinnützige Bauträgerschaften realisiert, um eine möglichst grosse Vielfalt zu erreichen.

3.2 Freiräume

Die Areal- und Nutzungsstrategie postuliert ein «Öffentlichkeitsprinzip» für die Freiräume. Die Schwemmebene hat mit der Aare, der Parkanlage und dem Marzilibad bereits heute eine regionale Ausstrahlung. Entsprechend müssen die neu zugänglichen Freiräume so gestaltet werden, dass sie einen öffentlichen Charakter erhalten. Zudem werden im neuen Quartier neue übergeordnete Wegverbindungen in Ost-West-Richtung (Brückenraum), Nord-Süd-Richtung (Gasbahnpromenade) sowie eine Vertikalverbindung zwischen Schwemm- und Stadtebene geschaffen.

Der Entwicklungsplan zeigt ein Prinzip für die künftigen Eigentumsverhältnisse der Aussenräume auf. Die definitive Verteilung erfolgt mit der Überbauungsordnung oder den Wettbewerbsresultaten und Zuständigkeiten werden in der Vereinbarung betreffend den öffentlichen Infrastrukturanlagen geregelt. Die Gestaltung der Freiräume (bspw. Signaletik, Beleuchtung, Bepflanzung, Ausstattung) auf dem ganzen Areal muss zu einer intuitiven Lenkung der Personenströme am Tag und in der Nacht beitragen.

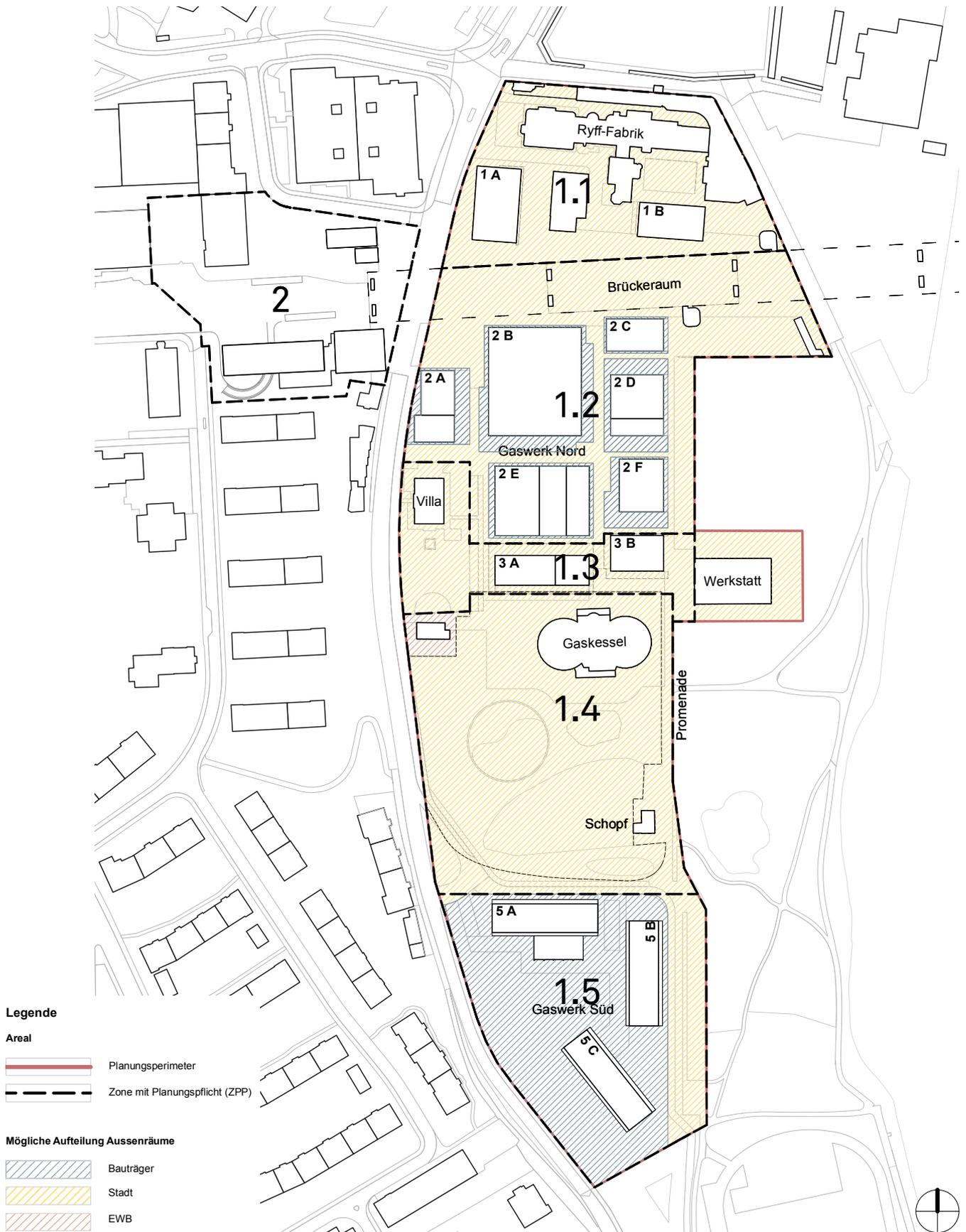
Die gesetzlich vorgeschriebenen Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie die gemäss ZPP und Rahmenplan notwendigen Naturwerte pro Sektor müssen in jeder Etappe nachgewiesen werden. Entsteht in einer Etappe ein Überschuss, besteht die Möglichkeit, die Bonitierungspunkte in der nachfolgenden Etappe anrechnen zu lassen, um ein Defizit aufzufangen. Die Etappierung des Entwicklungsprozesses (vgl. Kap. 4.4) folgt diesem Prinzip, damit jede Etappe die entsprechenden Nachweise im Baubewilligungsverfahren erbringen kann. Grundsätzlich brauchen alle Parzellen, die auf Spielflächen anderer Parzellen angewiesen sind, eine Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks, auf dem die Spielfläche zu liegen kommt.

Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Die Räume zwischen den Bauten sind weitgehend öffentlich zugänglich. Da nur Hauszufahrten und keine öffentlichen Parkierungen vorhanden sind, wird der Freiraum durch den Bauträger (Fonds) erstellt und bewirtschaftet. Damit beim Übergang vom Brückenraum zur Ryff-Fabrik kein Bruch in der Wahrnehmung entsteht, ist eine Koordination der Planung (bspw. Materialisierung) und Realisierung notwendig.

Sektor 1.2 – Nord

Im zweiten Sektor bestehen verschiedene Anforderungen und Abhängigkeiten hinsichtlich Freiraum. Die Promenade ist das Rückgrat der Entwicklung. Als



Diskussionsgrundlage für die zukünftigen Eigentumsverhältnisse der Aussenräume

öffentliche Promenade verbindet sie den Norden mit dem Süden, Alt mit Neu wie auch Park mit Bebauung und reagiert mit spezifischer Gestaltung auf die Umgebung. Der Brückenraum bietet neben intensiven Nutzungen auch Platz für die gesetzlich vorgeschriebene grössere Spielfläche der Bebauungen. Die vielen Anforderungen an den Brückenraum (bspw. Parkierung, Aneignung, Spielfläche) sind in einem weiteren Schritt zu konkretisieren und zu koordinieren.

Die Gassen dienen der Erschliessung der einzelnen Baufelder und als öffentlich zugängliche Durchwegung. Sie werden stark geprägt durch die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen. Jeder Bau ist umgeben von einem Möglichkeitsraum, der für den Nachweis von Kinderspielplätzen, Naturwerten und Veloparkierung dient, aber auch durch die Gewerbebetreibenden angeeignet werden kann. In den qualitätssichernden Verfahren müssen die Bauträgerschaften ihre spezifischen Bedürfnisse anhand des angestrebten Nutzungs- und Wohnungsmix mit den Flächennachweisen in Einklang bringen. Es ist zu beachten, dass die Kinderspielflächen nicht mit Veloabstellplätzen überlagert werden können. Kinderspielflächen in den im Rahmenplan aufgezeigten öffentlichen Gassen sind erlaubt, die jeweiligen Gassen sollten jedoch einen halbprivaten Charakter haben. Des Weiteren entstehen Dienstbarkeiten zwischen Bauträger und Stadt.

Die Verortung und Zuweisung der Freiräume sowie der Ersatzmassnahmen wird im Rahmen der nächsten Planungsschritte (bspw. Überbauungsordnung oder Wettbewerb) grundeigentümerverbindlich festgehalten.

Sektor 1.3 – Mitte

Die Rolle der Freiräume im Sektor 1.3 Mitte für die Erschliessung des Gaskessels und des Werkstattgebäudes muss vor Beginn des qualitätssichernden Verfahrens noch abschliessend geklärt werden (vgl. Rahmenplan Kapitel 4.5). Der neue Platz erfüllt eine wichtige Funktion für den Gaskessel, das Werkstattgebäude sowie die beiden Neubauten 3A und 3B. Die Stadt übernimmt die Bewirtschaftung des gesamten Freiraums im Sektor sowie die Koordination mit dem Betrieb des Gaskessels.

Sektor 1.4 – Gaskessel

Der Freiraum im Sektor 1.4 dient als Aneignungsfläche für das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel sowie den Naturschutz. Der Sektor erfüllt damit öffentliche Aufgaben und verbleibt im Eigentum der Stadt Bern. Die genaue Flächenzuteilung für die Bewirtschaftung erfolgt im Rahmen der Ausarbeitung des Sanierungsprojekts Gaskessel. Ein wichtiges Thema ist das «Crowd-Management», das bei der Erstellung und im Betrieb des Freiraums im Sektor 1.3 berücksichtigt werden muss. Der Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel bewirtschaftet als Mieter die eigenen Flächen, die in einem neuen Mietvertrag festgehalten werden. Der neue Verlauf der Velolandroute am südlichen Sektorrand übernimmt je nach Zufahrtsregime Gaskessel (vgl. Rahmenplan Kap. 4.5) bei Veranstaltung auch Erschliessungsfunktionen. Die Stadt Bern übernimmt die Bewirtschaftung der Naturschonzone, der Promenade und der Velolandroute.

Sektor 1.5 – Süd

Im Süden besteht aufgrund des hohen Wohnanteils ein grosser Bedarf an gesetzlich vorgeschriebenen Spiel- und Aufenthaltsflächen, die aufgrund des auch bestehenden hohen Bedarfs an Ersatzflächen für Naturwerte naturnah ausgestaltet sein müssen. Der Freiraum und die Erschliessungsanlagen werden durch die künftige Bauträgerschaft erstellt und betrieben.

3.3 Infrastruktur

Auf dem Gaswerkareal gibt es verschiedene übergeordnete Infrastrukturanlagen, die wichtig für den Betrieb des Areals sind und/oder für die Realisierung einzelner Baufelder eine Voraussetzung darstellen. Die Zuständigkeiten für die Erstellung, den Betrieb und die Finanzierung sind in einer separaten Vereinbarung betreffend öffentlichen Infrastrukturanlagen auf dem Gaswerkareal geregelt.

Ein erheblicher Anteil der Dachflächen soll mit PV-Anlagen ausgerüstet werden. Die Dachflächen weisen eine unterschiedlich gute Eignung für PV-Anlagen auf (bspw. Beschattung, Nutzungskonflikte). Damit die einzelnen Bauten die künftigen Energieanforderungen einhalten können, ist ein Zusammenschluss als «lokale Elektrizitätsgemeinschaft» (LEG) geplant. Damit soll eine Gesamtenergiebetrachtung auf Arealebene ermöglicht werden.

04 Entwicklungsprozess

4.1 Transformation

Das Gaswerkareal wird aufgrund der Komplexität der Rahmenbedingungen in vielen Teilschritten entwickelt. Die Areal- und Nutzungsstrategie versteht die Transformation als Chance (Leitsatz 5) und nimmt damit auch die Geschichte des Areals auf. Das Planungsinstrument (ZPP) wurde bewusst mit einer hohen Flexibilität versehen, damit kreative und innovative Ideen auch während des Prozesses aufgenommen werden können. In der ersten Etappe erfolgt bereits 2025 die Realisierung eines Schulhaus- und Turnhallenprovisoriums auf den Baufeldern 2E, 2F, 3A und 3B mit einer geplanten Nutzungsdauer von maximal 6 bis 8 Jahren.

Die Transformation des Areals wird mit der Realisierung des neuen Quartiers nicht beendet sein. Die Siegeridee «Downtown Gastown» setzt auf einen Städtebau mit flexiblen Sockelgeschossen und sehr unterschiedlich grossen Baufeldern. Im Entwicklungsprozess ist darauf zu achten, dass in den qualitätssichernden Verfahren bewusst auch Räume mit Transformationsmöglichkeiten eingefordert wird. Damit wird ein robuster Städtebau gesichert, der auch in Zukunft sich verändernde Bedürfnisse der Gesellschaft und Wirtschaft aufnehmen kann.

4.2 Partizipation

Der Entwicklungsprozess wird von verschiedenen Partizipationsmassnahmen begleitet. Die Partizipation ist ein wichtiger Bestandteil des Transformationsansatzes. Aus Zwischen-, Test- und Impulsnutzungen werden Rückschlüsse für die Programmierung der publikumsorientierten Innen- und Aussenräume gezogen. Das städtebauliche Konzept ist flexibel genug, um solche Rückschlüsse zuzulassen. Weitere Ideen und Bedürfnisse werden an spezifischen Partizipationsanlässen systematisch gesammelt.

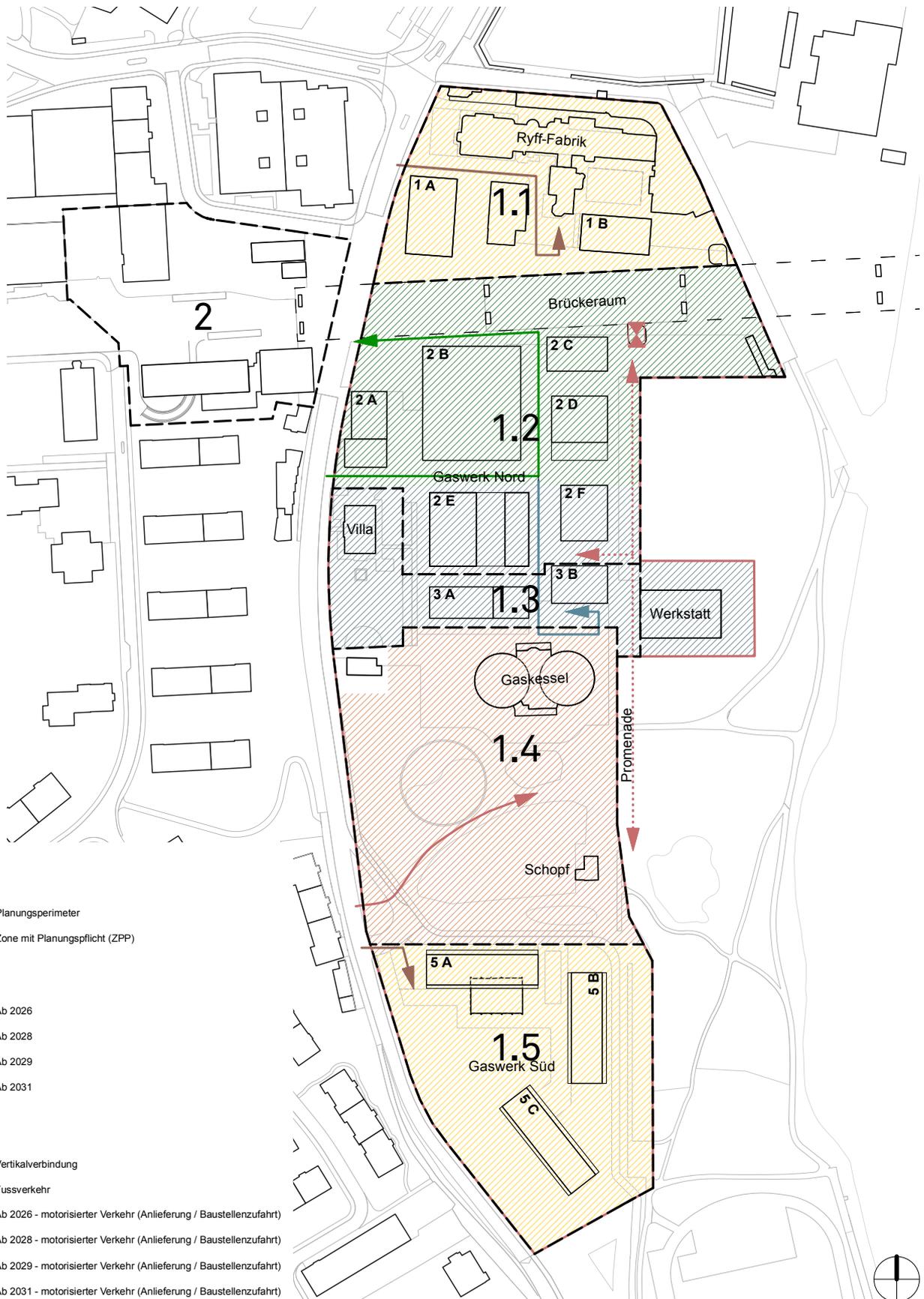
Alle Erkenntnisse werden systematisch gesammelt und thematisch zusammengefasst. Die Zusammenfassungen werden online aufgeschaltet und in aufbereiteter Form bei jedem qualitätssichernden Verfahren dem Programm beigelegt. Den Bauherrschaften und Beurteilungsgremien steht damit wichtiges lokales Wissen als weitere Beurteilungsgrundlage zur Verfügung. Das Ziel ist, dass die Ideen aus der Partizipation zum richtigen Zeitpunkt auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden.

Den einzelnen Bauträgerschaften steht es offen, weitere partizipative Ansätze bei der Realisierung ihrer Projekte anzuwenden. Das Potenzial eines partizipativen Ansatzes wird vor dem jeweiligen qualitätssichernden Verfahren in den jeweiligen Etappen geprüft. Über eine Verpflichtung zur Partizipation wird auf der Grundlage dieser Überprüfung entschieden. Von einer generellen Verpflichtung wird abgesehen.

Das weiterführende Partizipationskonzept für die verschiedenen Entwicklungsphasen wird nach der Volksabstimmung zur ZPP erstellt.

4.3 Erwartungsmanagement

Das Gaswerkareal hat die Zielvorgabe, eine «urbane Mischnutzung» zu erreichen. Neben dem Nutzungskonzept und baulichen Massnahmen erfordert dies ein Erwartungsmanagement, das die künftigen Bewohnenden gezielt für die zu



Legende

Areal

-  Planungsperimeter
-  Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Verfügbarkeiten

-  Ab 2026
-  Ab 2028
-  Ab 2029
-  Ab 2031

Erschließung

-  Vertikalverbindung
-  Fussverkehr
-  Ab 2026 - motorisierter Verkehr (Anlieferung / Baustellenzufahrt)
-  Ab 2028 - motorisierter Verkehr (Anlieferung / Baustellenzufahrt)
-  Ab 2029 - motorisierter Verkehr (Anlieferung / Baustellenzufahrt)
-  Ab 2031 - motorisierter Verkehr (Anlieferung / Baustellenzufahrt)



erwartende Umgebung (bspw. Lärmkulisse) sensibilisiert. Neben den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (ZPP, Lärmempfindlichkeitsstufenplan) wird ein privatrechtlicher Rahmen geschaffen.

In den Baurechts- und Mietverträgen wird festgehalten, dass Immissionen und weitere Begleiterscheinungen des Nachtlebens (bspw. durch Gaskessel oder Parkanlage) zu dulden sind. Diese «Duldungspflicht» gilt nur für Immissionen innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte und des bestehenden Betriebsumfangs. Die Massnahme dient insbesondere dazu, dass die Bauträgerschaften die Zielgruppen entsprechend auswählen und besonders lärmsensible Mieterinnen und Mieter frühzeitig und systematisch auf das Umfeld hingewiesen werden.

Eine zweite Massnahme im Erwartungsmanagement ist der Fokus auf ausgewählte Zielgruppen (bspw. Wohnungen für Menschen in Ausbildung) und der damit verbundene Ausschluss von Stockwerkeigentumswohnungen beziehungsweise der Fokus auf Mietwohnungen. Mietwohnungen weisen eine höhere Fluktuation auf als Stockwerkeigentumswohnungen und bieten im Kontext des Gaswerkareals mit dem Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel den Vorteil, dass Bewohnende, die aufgrund einer geänderten Lebenslage eine ruhigere Umgebung bevorzugen, eher das Quartier wechseln statt das Quartier beruhigen zu wollen.

4.4 Etappierung

Die einzelnen Sektoren sowie Baufelder auf dem Gaswerkareal weisen unterschiedliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung auf. Die Verfügbarkeit der Baufelder und Flächen für Zwischennutzungen hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Altlasten
- Gefährdung durch Naturgefahren (Hochwasser)
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Bestehende Miet- und Gebrauchsleiheverträge
- Baurechtliche Grundordnung
- Anforderungen an die Qualitätssicherung (Ablösung ZPP-Sektoren)
- Schulhaus- und Turnhallenprovisorium

Aufgrund der verschiedenen Rahmenbedingungen wird eine Realisierung in Etappen angestrebt. Die Nutzung und Inanspruchnahme des Areals durch künftige Nutzungen hat bereits begonnen und soll weiter gefördert werden. Ziel ist es, das Areal in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der einzelnen Teilgebiete in Etappen zu entwickeln. Eine Herausforderung stellt die Bewilligungsfähigkeit der einzelnen Bauetappen dar. Verschiedene Anforderungen müssen in jeder Bauetappe erfüllt sein. Ein Nachweis über das ganze Areal im Vorfeld reicht nicht aus.

Der folgende Ablauf sowie die Tabelle zeigen exemplarisch auf, wie die Abhängigkeiten zwischen den Sektoren und Baufeldern gelöst werden können.

Etappe 1 «Schulhaus- und Turnhallenprovisorium» – Realisierung 2024/2025:

- Realisierung Schulhaus- und Turnhallenprovisorium
- Realisierung provisorische Vertikalverbindung
- Ersatzmassnahme für die Altlastensanierung (Hangkante)
- Ausbau Wärmeverbund mit Vorleistungen im Bereich Infrastruktur (Abschnitt Promenade)
- Temporäre Verlagerung von Lagerflächen und Parkplätzen unter die Monbijoubücke

In der ersten Etappe entsteht ein Schulhaus- und Turnhallenprovisorium, das ab 2025 für maximal 6–8 Jahre genutzt wird, bevor es an einem anderen Standort weiter genutzt werden kann. Verschiedene weitere Massnahmen müssen umgesetzt werden, um die Anforderungen an die Bewilligungsfähigkeit und den Schulbetrieb zu gewährleisten. Die Realisierung erfolgt nach bestehender baurechtlicher Grundordnung.

Etappe 2 «Gaskessel» – Realisierung ab 2027 (ca. 3–5 Jahre):

- Sanierung Gaskessel
- Ersatzmassnahmen im Sektor 1.4 (Naturschonzone)

Der Gaskessel weist grossen Sanierungsbedarf auf und muss baulich sowie im Betrieb an die Entwicklung angepasst werden. Die Planung beginnt 2024 und die Realisierung ist ab 2027 vorgesehen. Sobald in der Planung der für den Betrieb notwendige Aussenraum definiert wurde, kann die Planung der Naturschonzone starten. Die hier zu realisierenden Ersatzmassnahmen sind Voraussetzung für die Überbauungen auf dem Areal, insbesondere in Sektor 1.5. Die Planung der Etappe 6 «Mitte (mit 2E und 2F)» kann erst gestartet werden, wenn die Baubewilligung für die Sanierung vorliegt. Damit werden die betrieblichen Anforderungen des Gaskessels (bspw. «Crowd-Management») früh in der Entwicklung sichergestellt.

Etappe 3 «Ryff-Fabrik» – Realisierung ab 2028:

- Entwicklung Baufelder 1A und 1B (inkl. Freiraum Sektor 1.1)
- Sanierung Werkstattgebäude
- Sanierung alter Schopf

In der dritten Etappe plant der Fonds zwei Ergänzungsbauten für die Ryff-Fabrik. Der Sektor ist bereits erschlossen und weist keine wesentlichen Abhängigkeiten zu den weiteren Etappen auf. Die Ablösung der ZPP erfolgt für den ganzen Sektor 1.1 mit einem Projektwettbewerb nach SIA 142. Der Minimalanteil von 75% gemeinnützigem/preisgünstigem Wohnraum wird innerhalb der Etappe sichergestellt.

Die Sanierung erster Bestandsbauten in dieser Etappe erleichtert die Baustellenlogistik der nächsten Etappen und gibt wichtige Impulse vor dem Bezug der weiteren Neubauten.

Etappe 4 «Süd» – Realisierung ab 2029:

- Entwicklung Baufeld 5
- Entwicklung Freiraum Sektor 1.5
- Sicherstellung grössere Spielfläche unter Monbijoubücke
- Realisierung Veloroute
- Realisierung Bushaltewendeschlaufe
- Ausbau Werkleitungen
- Realisierung Promenade (Abschnitt Gaskessel – Süd)
- Realisierung grössere Spielfläche

Die vierte Etappe wird durch gemeinnützige Bauträgerschaften erstellt und beinhaltet den grössten Anteil der künftigen Wohnungen. Die Entwicklung erfolgt mit einem Projektwettbewerb nach SIA 142. Der Minimalanteil von 75% gemeinnützigem/preisgünstigem Wohnraum wird innerhalb der Etappe sichergestellt. Beim Bezug muss die neue Buslinie in Betrieb sein, damit das Mobilitätskonzept funktioniert. Für die Baubewilligung sind Vorarbeiten aus den vorherigen Etappen (bspw. Naturwerte) notwendig.

Thema	Kriterium	Etappe 1 2024/2025 Schulhaus- und Turnhallen- provisorium (und Erweiterung Wärmeverbund)	Etappe 2 ab 2027 (ca. 3 – 5 Jahre) Sanierung Gaskessel	Etappe 3 ab 2028 Ryf-Fabrik Baufelder 1A+1B	Etappe 4 ab 2029 Süd Baufelder 5A-5C	Etappe 5 ab 2029 Nord Baufelder 2A-2D	Etappe 6 ab 2031 Mitte + Nord Baufelder 3A+3B, 2E+2F
	Grössere Spielfläche	Kant. BauG Art. 15 und BauV Art. 42-48	-	-	✓ Hinweis: Die Erstellung erfolgt je nach konkreter Etappierbarkeit und Bauinstallationsplätzen spätestens 2 Jahre nach Bezug der Etappe 4.*	✓	✓
Freiraum	Auflenterspielflächen Kinderspielfläche	Kant. BauV Art. 45 Kant. BauG Art. 15 und BauV Art. 42-48	-	✓	✓	✓	✓
	Aussenraumflächen Schulanlage	Stadtinterne Vorgaben	-	-	-	✓ Hinweis: Bei allfälliger Flächenkonkurrenz (Schule) muss der Anteil Familienwohnungen gesenkt werden. Falls Schulraum in dieser Etappe erstellt wird, braucht es ein Konzept für den Aussenraum	✓ Hinweis: Bei allfälliger Flächenkonkurrenz (Schule) muss der Anteil Familienwohnungen gesenkt werden. Falls Schulraum in dieser Etappe erstellt wird, braucht es ein Konzept für den Aussenraum
Natur	Vorgaben Naturwerte	NHG Art. 18 und NHV Art. 14, Anhang I-V (Bund) Wag (Bund) JSG Art. 2 u. 7 (Bund) NSoG Art. 27 und NSchV Art. 21, Anhang I-II (Kanton) BSchR (Stadt) Leitfaden Umwelt Nr. 11 (Bund)** Heckenrichtlinie (Kanton)***	✓ Hinweis: Die ökologische Aufwertung wird für die Überbauungen der Sektoren 1.2, 1.3 und 1.5 benötigt.	✓ Hinweis: 15% naturnah gemäss Biodiversitätskonzept	✓ Hinweis: Auf Naturwerte im Renaturierung Süd angewiesen.	✓	✓
	Erschliessung	Kant. BauG Art. 7	✓ Hinweis: Damit die bestehende Strasse zu Gunsten von Naturwerten aufgehoben werden kann, wird ein temporärer Ersatz notwendig sein.	✓	✓	✓ Hinweis: Auswirkungen der Baustelle auf Schulweg des Provisoriums abstimmen.	✓
Mobilität	Parkierung (MIV, Velo)	Kant. BauV Art. 49 - 54c	✓ Hinweis: Allenfalls Sicherung von weiteren Parkplätzen im Brückenkopf notwendig.	✓ Hinweis: Allenfalls Sicherung von weiteren Parkplätzen im Brückenkopf notwendig.	✓ Hinweis: Allenfalls Sicherung von weiteren Parkplätzen im Brückenkopf notwendig.	✓ Hinweis: Allenfalls Sicherung von weiteren Parkplätzen im Brückenkopf notwendig.	✓ Hinweis: Allenfalls Sicherung von weiteren Parkplätzen im Brückenkopf notwendig.
	ÖV-Anschluss	Kant. BauV Art. 54a	-	✓	✓ Neue Buslinie muss mit Bezug in Betrieb sein.	✓	✓
	PV-Anlagen	Reglement über Klimaschutz (Stadt)	-	✓ Einschränkungen durch Denkmalschutz und Besonnung im Verfahren prüfen.	✓	✓	✓
Energie	Anschluss Wärmeverbund	Reglement über Klimaschutz (Stadt)	✓ Projekt in Erarbeitung (Stand: Juli 2024)	✓	✓	✓	✓
Infrastruktur	Schulraumversorgung	Städtische Schulraumplanung	-	✓	✓ Hinweis: Lösungsansätze Schulraumbedarf aus, der gedeckt werden muss.	✓ Hinweis: Möglicher Schulstandort	✓ Hinweis: Möglicher Schulstandort; löst zusätzlichen Schulraumbedarf aus, der gedeckt werden muss.
Wohnen	Anteil gemeinnützig/ preisgünstig	Vorschriften ZPP	-	✓	✓	✓	✓
Planungsinstrument	Ablösung ZPP	Kant. BauG Art. 93	✓ Hinweis: Einzel- oder Gesamtvorhaben	✓ Hinweis: SIA 142	✓ Hinweis: SIA 142	✓ Hinweis: Überbauungsordnung	✓ Hinweis: Überbauungsordnung

* Zwei Jahre Aufsicht sind nur im Rahmen eines Ausnahmesuchtes bewilligbar
 ** Leitfaden Umwelt Nr. 11 "Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz" (BUWAL, 2002)
 *** Heckenrichtlinie, Amt für Landwirtschaft und Natur, Kt. Bern, 2021

✓ **Machbarkeit geprüft**
 - **Kein Nachweis erforderlich**
 - **Nachweis offen**

Etappe 5 «Nord» – Realisierung ab 2029:

- Entwicklung Baufelder 2A–2D
- Entwicklung Freiraum unter der Monbijoubücke
- Entwicklung Abschnitt Promenade und Vertikalverbindung

Die Neubauten der Etappe 5 können unabhängig von Etappe 4 bewilligt werden. Ein Koordinationsbedarf besteht bei der Schulraumplanung, da das Baufeld 2B ein grosses Schulraumpotenzial aufweist. Der Minimalanteil von 75% gemeinnützigem/preisgünstigem Wohnraum wird innerhalb der Etappe sichergestellt. Aufgrund der komplexeren Eigentumsverhältnisse wird für diese Etappe voraussichtlich eine Überbauungsordnung erforderlich sein.

Etappe 6 «Mitte (mit 2E und 2F Nord)» – Realisierung ab 2031:

- Entwicklung Baufelder 2E, 2F, 3A und 3B
- Entwicklung Abschnitt Promenade
- Entwicklung «Werkplatz»
- Sanierung Direktorenvilla

Die letzte Etappe löst das Provisorium der ersten Etappe ab. Der Realisierungszeitpunkt hängt von der Nutzungsdauer des Provisoriums ab. Die Qualitätssicherung erfolgt im Dialog mit dem Gaskessel. Entsprechend wird ein Dialogverfahren (bspw. SIA 143) angestrebt und voraussichtlich eine Überbauungsordnung erstellt. Der Minimalanteil von 75% gemeinnützigem/preisgünstigem Wohnraum ist durch die vorherigen Etappen abgedeckt. Die Direktorenvilla wird mit der letzten Etappe saniert, um den Betrieb des Schulhausprovisoriums möglichst nicht zu stark zu belasten.

Phase Betrieb Gaswerkareal ab 2033

Die Phase Betrieb startet spätestens mit Etappe 3 (Bezug erster Neubauten) und wird laufend erweitert. Mit Abschluss der Etappe 6 wird der Entwicklungsprozess des Gaswerkareals abgeschlossen. Der Transformationsprozess und die entsprechende Organisationsstruktur werden frühzeitig erarbeitet und in den Entwicklungsprozess einbezogen. Zum Einbezug der verschiedenen Bauträgerschaften und Mieterschaften ist eine gemeinsame Trägerschaft zusammen mit der Stadt Bern vorgesehen. Die Trägerschaft bildet die Plattform, um Anpassungen zu besprechen und umzusetzen. Aufgrund des hohen Gewerbeanteils wird sich der Nutzungsmix immer wieder verändern. Entsprechend sind weiterhin Anpassungen am Betriebskonzept (bspw. Erschliessung) möglich.

4.5 Erschliessung

Die Bestandsbauten, Provisorien und Neubauten müssen in jeder einzelnen Phase erschlossen und der Betrieb sichergestellt sein.

Damit in jeder einzelnen Etappe alle Bestandsbauten und -nutzungen, Zwischennutzungen und Neubauten ihren Betrieb sicherstellen können, gibt es für jede Phase einen Erschliessungs- und Freiraumplan. Er sichert auch den Zugang zu den jeweiligen Baustellen sowie die notwendigen Spiel- und Aufenthaltsflächen für die einzelnen Bauetappen. Der Zugang erfolgt jeweils von der Sandrainstrasse und der Anschluss an die Werkleitungen von der Gasbahnpromenade oder der Sandrainstrasse her.

Gaswerkareal Entwicklungsplan

Etappe 1 Schulhaus- und Turnhallenprovisorium 2024/2025



Etappe 2 Sanierung Gaskessel ab 2027



Etappe 3 Ryff-Fabrik Baufelder 1A+1B ab 2028



Etappe 4 Süd Baufelder 5A—5C ab 2029



Etappe 5 Nord Baufelder 2A—2D ab 2029



Etappe 6 Mitte + Nord Baufelder 3A+3B, 2E+2F ab 2031



Etapierung im 3D-Modell

4.6 Koordination mit Drittprojekten

Im Umfeld des Gaswerkareals gibt es verschiedene Drittprojekte, die zu berücksichtigen und zu koordinieren sind. Insbesondere gilt es, die Verkehrsbelastung im Quartier zu steuern und darauf zu achten, dass es auch baufreie ruhige Phasen gibt. Die Koordination muss phasenweise überprüft und aktualisiert werden:

Projekt	Beschreibung	Instrument zur Sicherung	Zuständigkeit	Termine
Altlastensanierung	Das Areal wird gemäss Sanierungsverfügung des Kantons saniert. Falls die Sanierung nicht ausreicht, folgen die nächsten Standorte in der Parkanlage.	Kaufvertrag / Nutzungsvereinbarung	ewb, ISB	abgeschlossen
Hangkante (Renaturierung Süd)	Ersatzmassnahme für die Altlastensanierung Gaswerkareal	Projekt Stadt Bern	ISB, SGB, ewb	vorauss. 2025
Brückenkopf West	Die Parkierungsanlage für das Gaswerkareal wird soweit wie möglich im Brückenkopf konzentriert. Umgekehrt benötigt die Entwicklung des Brückenkopfs die grössere Spielfläche auf dem Gaswerkareal.	Planungsvereinbarung, Planungsinstrumente, Baurechtsvertrag	SPA, ISB, BBAG	Nach Volksabstimmung ZPP
«Gebietsschutz Quartiere an der Aare»	Hochwasserschutzmassnahmen im Bereich Gaswerk/Marzili	Projekt Stadt Bern	TAB	vorauss. 2025—2029
Sanierung Marzilibad	Neugestaltung im Bereich Gaswerk mit Bootshafen für Gummiboote	Projekt Stadt Bern	HSB	2025—2029 Abschnitt Gaswerk 2028—2029
Neue Buslinie	Das Gaswerkareal muss besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden, damit die reduzierte Anzahl Parkplätze bewilligungsfähig ist.	Kantonales Angebotskonzept 2026–2029	VP	2026—2029
Sanierung Monbijoubücke	Die Sanierung führt zu Einschränkungen im Brückenraum. Option Bushaltestelle ist zu prüfen.	Projekt Stadt Bern	TAB, VP	Termin noch offen, geplant zwischen 2028 und 2031
Sanierung Sandrainstrasse	Neugestaltung	Projekt Stadt Bern	TAB, VP	Offen
Schulraumplanung	Im Umkreis befinden sich verschiedene städtische und kantonale Schul- und Sportanlagen. Die Angebote müssen mit dem neuen Angebot auf dem Gaswerkareal koordiniert werden.	Koordinationsgremium Stadt / Kanton	ISB, SA, AGG	Laufend
Baustellenkoordination	Abstimmung aller Baustellen	Zu definieren	Zu definieren	Laufend

Koordination Drittprojekte (Stand November 2024)

05 Vergabekonzept und Qualitätssicherung

Die Baufelder auf dem Gaswerkareal werden in Form von Konzeptvergaben/ Investorenwettbewerben ausgeschrieben und die künftigen Bauträgerschaften in diesem Verfahren ausgewählt. Ausnahme bilden die Baufelder, die durch die öffentliche Hand realisiert werden. Vor jeder Ausschreibung muss geprüft werden, ob ein Infrastrukturbedarf (insbesondere Schul- und Sportanlagen) besteht, der in dieser Etappe bestellt werden muss.

Die Perimeter der qualitätssichernden Verfahren decken sich mit den einzelnen Bauetappen. Pro Etappe ist im Minimum ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen (ohne Überbauungsordnung ist gemäss kantonalen Vorgaben zwingend ein Projektwettbewerb nach SIA 142 erforderlich). Für die Umsetzung der Etappen 5 und 6 wird zusätzlich eine Überbauungsordnung erstellt, da es sich um keine unabhängigen Baugruppen handelt. Entsprechend wird ein weiteres grundeigentümerverbindliches Planungsinstrument benötigt.

Die folgende Tabelle bietet eine Übersicht über die geplanten qualitätssichernden Verfahren:

Etappe	Art des Verfahrens	Reihenfolge Entwicklung	Sektor	Schlüsselthema QSV
1: Schulhaus- und Turnhallenprovisorium	Totalunternehmer Ausschreibung	Stadt als Nutzerin und Investorin	1.2/1.3	-
2: Gaskessel	Planerwahlverfahren; Einzel- oder Gesamtvorhaben	Nutzer bekannt, Stadt als Investorin	1.4	Partizipation Naturschutz
3: Ryff-Fabrik	Projektwettbewerb nach SIA 142	Stadt als Investorin, Vermietung im Anschluss	1.1	Denkmalschutz
4: Süd	Projektwettbewerb nach SIA 142	Konzeptvergabe vor Wettbewerb / Investorenwettbewerb	1.5	Freiraum und Naturwerte
5: Nord (2A–2D)	Projektwettbewerb nach SIA 142 und/ oder Überbauungsordnung	Konzeptvergabe vor Wettbewerb	1.2	Freiraum
6: Mitte (+2E und 2F)	Studienauftrag nach SIA 143 und/oder Überbauungsordnung	Konzeptvergabe vor Wettbewerb / Investorenwettbewerb	1.2/1.3	Partizipation

Die einzelnen Verfahren weisen verschiedene Anforderungen und Themen auf, die bearbeitet werden müssen. Die Tabelle zeigt auf, welches Schlüsselthema zusätzlich zu den gängigen Fragestellungen bearbeitet werden muss.

Die Qualitätssicherung der ersten Etappe ist bereits abgeschlossen. Bei der zweiten Etappe wurde das Planerwahlverfahren für die Sanierung des Gaskessels 2024 durchgeführt. Für die Ausarbeitung der Naturschonzone wird ein weiteres Planerwahlverfahren durchgeführt.

Planung des Freiraums

Die Qualitätssicherung für einen einheitlichen Freiraum inklusive der gesamtheitlichen Planung der darin liegenden Erschliessungsanlagen wird im Rahmen der Ablösung der ZPP und der Realisierung phasengerecht gesichert. Dazu sind verschiedene Modelle denkbar, die etappengerecht unter dem Gesichtspunkt der gesamthaften Planung und Realisierung vom Lenkungsausschuss zu definieren sein werden. Gemäss aktuellem Stand soll nach der Auswahl der Bauträger und der Definition der Nutzungen für die Sektoren 1.2–1.5 eine integrale Vorstudie des Freiraums zur Definition der Eckwerte der Folgeplanungen erfolgen. Insbesondere ist vorgängig zur Projektierung und Realisierung des ersten Teilabschnittes der Gasbahnpromenade ein übergeordnetes Konzept für die ge-

samte Promenade zu erarbeiten, welches u.a. die technische und gestalterische Anschlussfähigkeit verbindlich festlegt. Für den Sektor 1.1 (Ryff-Fabrik) ist der Freiraum im Rahmen des Wettbewerbs integral zu planen und realisieren. Der benachbarte öffentliche Raum unter der Brücke wird Teil des Ideenperimeters. Die weitere Projektierung und Realisierung des Freiraums wird sich in der Regel an den Etappen (siehe Kapitel 4.4) orientieren.

In der letzten Etappe werden ein Dialogverfahren (bspw. SIA 143) angestrebt und voraussichtlich eine Überbauungsordnung erstellt. Dies ermöglicht einen engeren Einbezug des Gaskessels für die Qualitätssicherung der Gebäuden in der direkten Nachbarschaft.

Weiterer Einbezug Siegerteam

Im Folgeauftrag zum städtebaulichen Wettbewerb wurde definiert, dass das siegreiche Team nach eigener Wahl entweder in Aufgaben der Qualitätssicherung im Sinne einer Supervision einbezogen oder für eines der folgenden qualitätssichernden Verfahren (SIA 142/143) im Teilbereich Gaswerkareal präqualifiziert ist.

Das Siegerteam muss sich beim Start des ersten qualitätssichernden Verfahrens festlegen, ob es die Rolle der Supervision wahrnehmen oder sich für eines der qualitätssichernden Verfahren präqualifizieren will. Es besteht die Möglichkeit, dass alle Projektwettbewerbe im offenen Verfahren durchgeführt werden. In diesem Fall bleibt mit der Etappe 6 im Minimum ein Verfahren mit Präqualifikation. Damit ist die Wahlfreiheit zwischen den beiden Optionen gewährleistet.

Zwischennutzungen

Alle Arten von befristeten Nutzungen, welche die mittel- oder langfristige (je nach Sektor) Umsetzung der ZPP nicht verunmöglichen, behindern oder verzögern, sind denkbar und können ohne qualitätssicherndes Verfahren im Rahmen der übergeordneten rechtlichen Bestimmungen beschlossen und im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens bewilligt werden.

Die Vergabe von Zwischennutzungen erfolgt nach folgender Priorisierung: Zuerst werden städtische Bedürfnisse, danach jene von stadtnahen Betrieben und in dritter Priorität jene von Dritten berücksichtigt. Die Zwischennutzungen werden mit dem Quartier und den bestehenden Mieterinnen und Mietern sowie künftigen Nutzungsanordnungen koordiniert. Alle Zwischennutzungen müssen mit dem Betrieb des Gaskessels funktionieren. Tangieren die Zwischennutzungen Naturwerte, so unterliegen sie auch der Ersatz- beziehungsweise Wiederherstellungspflicht.

06 Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Entwicklung für den Fonds als Eigentümer werden auf rund 54,6 Mio. Franken geschätzt und werden für die Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der Geschossfläche gemäss dem Richtprojekt auf die verschiedenen Baufelder verteilt. Rund 1/6 der Kosten entfallen auf die Baufelder in den Sektoren 1.1, 1.3 und 1.5 (Eigenrealisierungen) und rund 5/6 der Kosten auf die Baufelder in den Sektoren 1.2 und 1.5 (Abgabe im Baurecht). Damit der Fonds die angefallenen Entwicklungskosten refinanzieren kann, benötigt er für die Baufelder in den Sektoren 1.2 und 1.5 insgesamt jährliche Baurechtszinseinnahmen von mindestens 1,43 Mio. Franken. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die einzelnen Neubauten sowie die Sanierung von Bestandsbauten liegt in der Verantwortung der jeweiligen Bauträgerschaft. Die entsprechenden Baukosten sind in den vorliegenden Kosten nicht enthalten. Die einzelnen Baufelder müssen selbsttragend finanziert werden. Es sind keine Quersubventionen zwischen verschiedenen Baufeldern vorgesehen.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung bezieht sich auf den Stand per 01.03.2025. Die Kosten und Erträge werden weiterhin phasenweise geprüft und optimiert.

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadtplanungsamt Bern und Immobilien Stadt Bern

Bearbeitung

Fachstelle Sozialplanung Stadt Bern
Familie Quartier Stadt Bern
Hochbau Stadt Bern, Bereich Vorstudien und Wettbewerbe
Immobilien Stadt Bern, Bereich Arealentwicklungen
Stadtgrün Bern, Bereich Entwicklung und Realisierung
Stadtplanungsamt Bern
Tiefbau Stadt Bern, Bereich Entwicklung und Erhaltung
Verkehrsplanung Stadt Bern, Bereich strategische Verkehrsplanung

Fachunterstützung

Team «Downtown Gastown»
Metron Raumentwicklung AG

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

Erstellungsdatum: 14.05.2025

Dateiname 250514_Gaswerk_Entwicklungsplan

Kontakt / Bezugsadresse

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung