

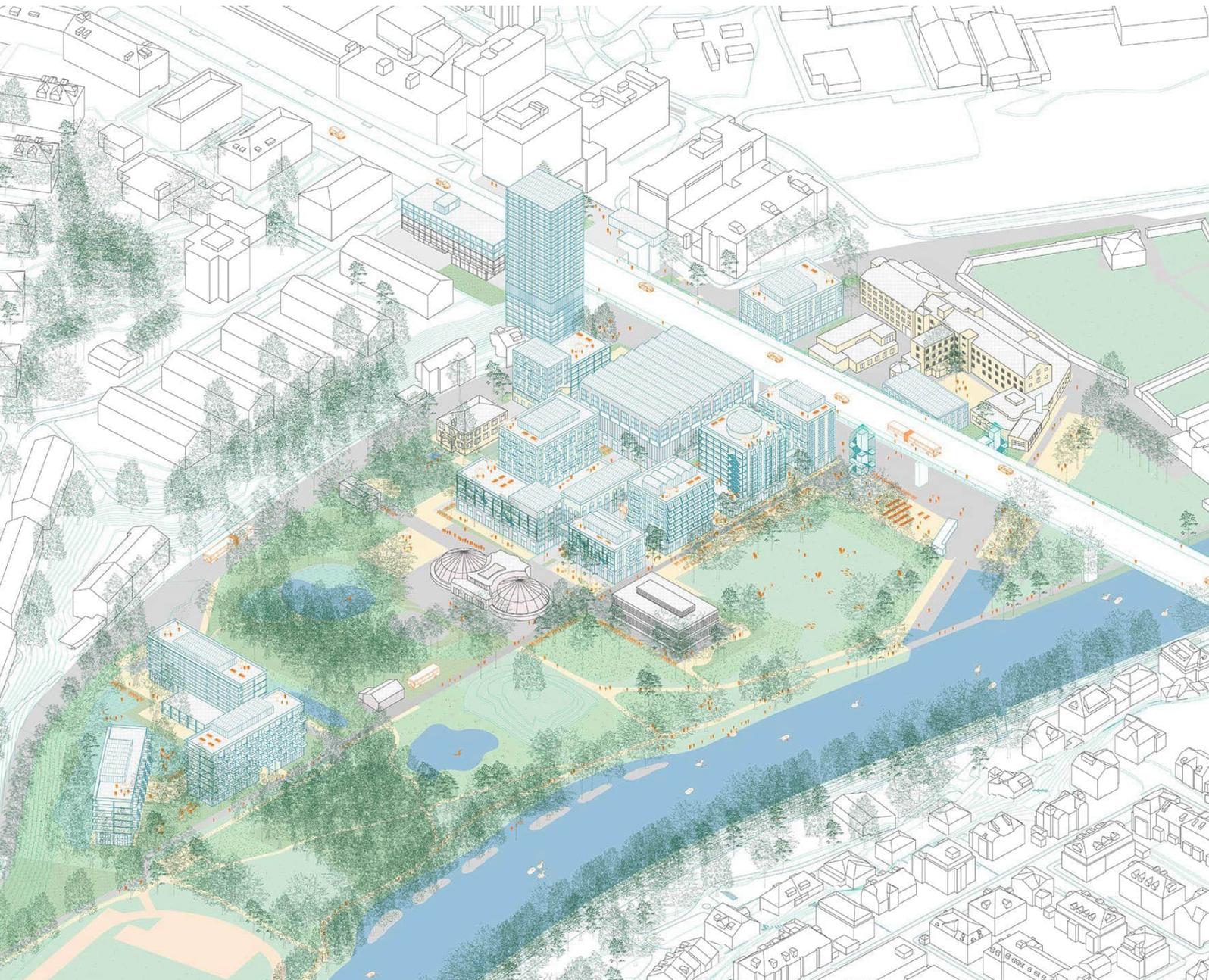


Gaswerkareal  
Stadt Bern



## Rahmenplan

Die Zukunft beginnt heute.



# GASWERKAREAL

14.05.2025

## **GLOSSAR VERWENDETER ABKÜRZUNGEN**

BauG	Baugesetz Kanton Bern
BauV	Bauverordnung Kanton Bern
EKS	Energie- und Klimastrategie
GFo	Geschossfläche oberirdisch
KITA	Kindertagesstätte
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
ÖV	Öffentlicher Verkehr
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept
STEK 2016	Stadtentwicklungskonzept Bern
UeO	Überbauungsordnung
VAP	Velo-Abstellplatz
WVM AG	Wärmeverbund Marzili Bern AG
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

<b>00 Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>01 Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Vorgehen und Instrumente	6
1.3 Perimeter	7
<b>02 Bebauung</b>	<b>11</b>
2.1 Bebauungskonzept	11
2.2 Bebauungsstruktur	13
2.3 Zwischennutzungen	15
2.4 Mass der Nutzung	15
2.5 Art der Nutzung	17
2.6 Dachflächen	19
<b>03 Freiraum</b>	<b>21</b>
3.1 Freiraumkonzept	21
3.2 Freiraumnutzungen und Prinzipien	23
3.3 Baurechtliche Nachweisflächen	29
3.4 Stadtklima	30
3.5 Grünflächen	30
3.6 Naturwerte und ökologischer Ersatz	33
<b>04 Mobilität</b>	<b>39</b>
4.1 Verkehrskonzept	39
4.2 Fussverkehr	41
4.3 Veloverkehr und Veloabstellplätze	42
4.4 Öffentlicher Verkehr	45
4.5 Zufahrten und Anlieferung	47
4.6 Parkplätze für private Personenwagen und Carsharing	50
<b>05 Infrastruktur und Technik</b>	<b>53</b>
5.1 Energieversorgung	53
5.2 Infrastrukturen	54
5.3 Baugrund, Altlasten und Hydrogeologie	54

## 00 Vorwort

Der Rahmenplan zeigt auf, wie die für das Gaswerkareal formulierte städtebauliche Vision umgesetzt werden soll. Er stellt das Leitdokument zur Entwicklung und Umsetzung dar und basiert auf dem Konzept «Downtown Gastown», das siegreich aus dem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb hervorgegangen ist, sowie dem daraus abgeleiteten Richtprojekt. Das Richtprojekt dient dabei als integrale und städtebauliche Gesamtsicht. Es erbringt den Nachweis der Umsetzbarkeit und hat einen erläuternden sowie illustrierenden Charakter (siehe Kapitel 1.2).

Der Rahmenplan umfasst Teilkonzepte und Einzelthemen und koordiniert diese abgestimmt auf die Sektoren der ZPP sowie auf die einzelnen Baufelder. Für die weiteren Qualitätssicherungen, Projektierungen und Realisierungen definiert der Rahmenplan phasengerechte Vorgaben. Er gliedert sich in die Kapitel Bebauung, Freiraum, Mobilität sowie Infrastruktur und Technik. Im Bereich der Bebauung werden das Bebauungskonzept und die Bebauungsstruktur beschrieben sowie Aussagen zur Dichte und zum Nutzungsmass gemacht. Im Bereich Freiraum sind die Gestaltung und die Nutzung der Aussenräume sowie die Naturwerte und der ökologische Ersatz zentrale Themen. Im Bereich Mobilität beschreibt der Rahmenplan das Verkehrskonzept sowie die Grundsätze der verschiedenen Verkehrsträger und die Parkierung. Im Bereich Infrastruktur und Technik enthält der Rahmenplan das Konzept zur Arealversorgung mit Werkleitungen sowie Hinweise zur Koordination übergeordneter Infrastrukturen.

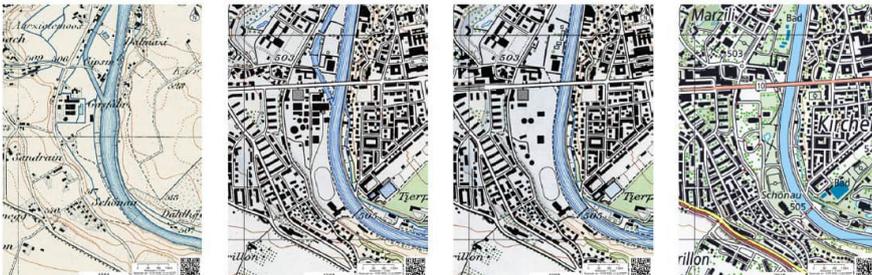
Der Rahmenplan wird als offenes und entwicklungsfähiges Managementinstrument verstanden. Er ist rechtlich gesehen weder grundeigentümer- noch behördenverbindlich. Für die städtische Verwaltung ist er jedoch handlungsanweisend. Er bildet die Grundlage für die Planungsinstrumente und qualitätssichernden Verfahren zur Ablösung der ZPP Verbindlichkeiten werden erst in den auf dem Rahmenplan aufbauenden Planungsinstrumenten und den Resultaten der qualitätssichernden Verfahren geschaffen.

## 01 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

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 1970er-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 demokratisch organisiert. Das Jugend- und Kulturzentrum und die damit verbundenen Freiräume sind weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Nach einer Phase von Besetzungen des Areals während der Jugendunruhen in den 1980er-Jahren wurde aus weiten Teilen des Areals zu Beginn der 1990er-Jahre ein naturnaher Erholungsraum. Die Flächen des ehemaligen Industriegeländes sind weitgehend umzäunt, was das Entstehen wertvoller Naturwerte ermöglichte. Aufgrund der industriellen Vorgeschichte begann 2021 die zweijährige Bodensanierung von Bereichen mit einer besonders hohen Schadstoffbelastung, die 2024 abgeschlossen wurde.

In den letzten Jahrzehnten wurden verschiedene Konzepte und Planungen (bspw. Testplanung 2014) für das Gaswerkareal erarbeitet und diskutiert. Die Bevölkerung der Stadt Bern hat 2020 in einer Volksabstimmung dem Kauf des Areals durch die Stadt und der Entwicklung mit dem stadt-eigenen Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (kurz: Fonds) zugestimmt. Als Grundlage für die weitere Entwicklung hat der Gemeinderat beschlossen, dass der Gaskessel an seinem Standort bleibt und eine urbane Mischnutzung realisiert wird. Nach dem Kauf wurde 2021 in einem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb die Idee «Downtown Gastown» (Holzhausen Zweifel, rk Studio, Camponovo Baumgartner, Rombo, Eder, Durable Planung und Beratung) für die zukünftige Nutzung des Areals zur Siegeridee gekürt. Parallel dazu hat die Stadt Bern begonnen, das Areal schrittweise für neue Nutzungen (bspw. die Zwischennutzung Fabrikgarten) zu öffnen, und damit einen längeren Transformationsprozess eingeleitet. Der Rahmenplan und der Entwicklungsplan bilden die strategischen Grundlagen, um die nächsten grösseren Entwicklungsschritte einzuleiten und miteinander zu koordinieren. Das Schulhaus- und Turnhallenprovisorium hat sich beispielsweise bereits am Rahmenplan ausgerichtet.



Historische Entwicklung, Landeskarten 1884 – 1963 – 1969 – 2018

## 1.2 Vorgehen und Instrumente

### Ideenwettbewerb und Richtprojekt

Das Siegerprojekt «Downtown Gastown» des Ideenwettbewerbs 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 integrierte städtebauliche Richtprojekt zeigt die angestrebte Gesamtentwicklung des Areals auf und erbringt phasengerechte Nachweise für die Umsetzung der Zielvorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm und der ZPP. Anhand des Richtprojekts konnten zudem Aufgaben formuliert werden, die in der nächsten Bearbeitungsphase gelöst werden müssen. Es hat damit einen erläuternden und illustrierenden Charakter und zeigt insbesondere für die Aspekte Freiraum, Erschliessung und Naturwerte ein übergeordnetes, hochwertiges Grundgerüst der künftigen Entwicklungen auf.

### Rahmenplan und Entwicklungsplan

Als Steuerungs- und Koordinationsinstrument der Arealentwicklung dienen der Rahmenplan und der Entwicklungsplan. Diese zeigen auf, wie die Erkenntnisse aus dem Wettbewerb beziehungsweise dem Richtprojekt umgesetzt werden. Eng aufeinander abgestimmt, bilden sie die Grundlage für die weitere Entwicklung. Sie sind wie folgt definiert:

- **Der Rahmenplan dient als planerische Leitlinie der Arealentwicklung** von der Erschliessung über die Freiräume, die Regeln für die ZPP-Sektoren und teilweise für die Baufelder, die Präzisierung von Art und Mass der Nutzung, die Umsetzung der Naturwerte, den Einbezug der Anforderungen des Klimawandels und die geplante Infrastruktur.
- **Der Entwicklungsplan dient als Leitlinie für Prozesse, Qualität und Wirtschaftlichkeit.** Er behandelt die anvisierten Eigentumsverhältnisse, den Entwicklungsprozess, das Vergabekonzept und die Qualitätssicherung. Zudem dient er zur Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit für den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik.

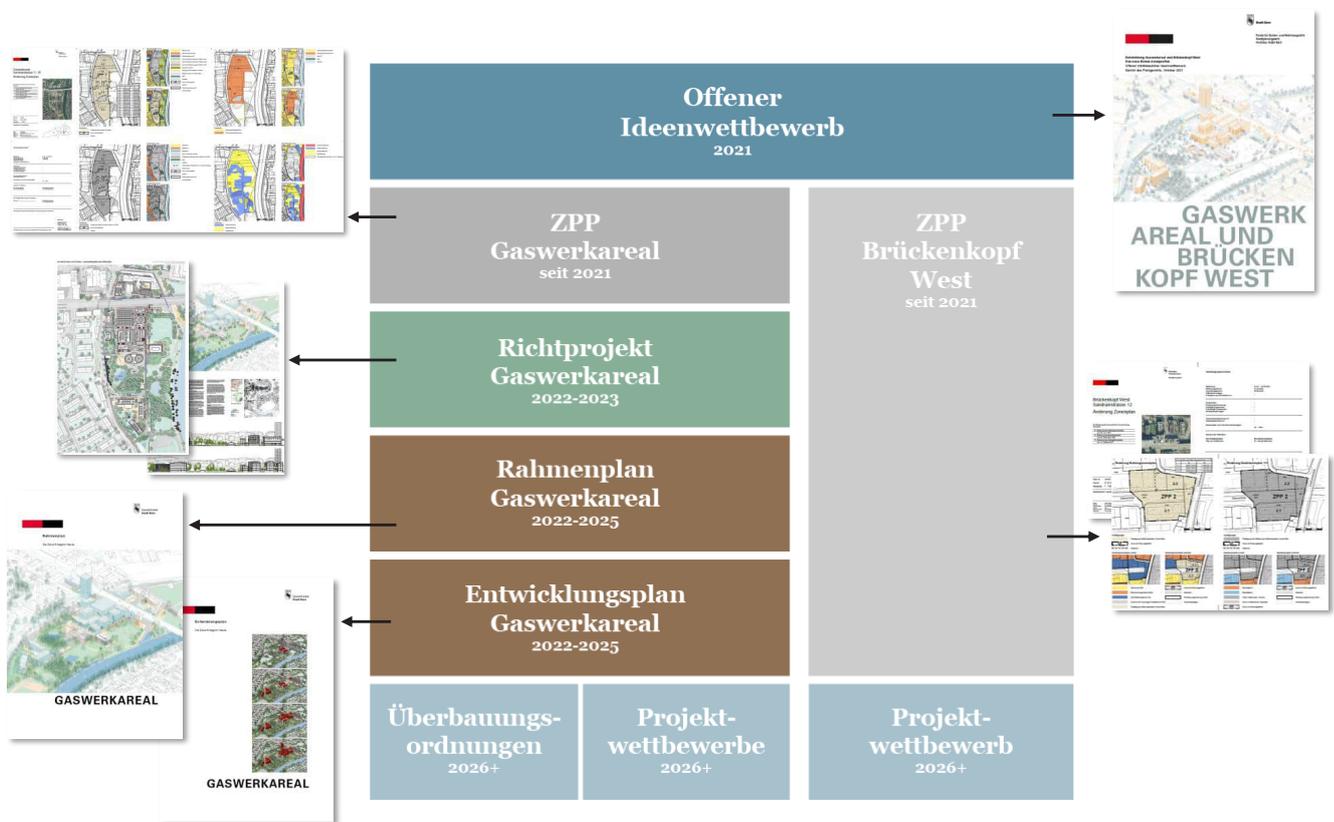
### Planungsrechtliche Umsetzung

Auf der planungsrechtlichen Ebene wurde auf Basis des Richtprojekts die bereits im Entwurf vorhandene (und als Grundlage zum städtebaulichen Wettbewerb abgegebene) ZPP weiter verfeinert. In der ZPP wird das Gaswerkareal in 5 Sektoren gegliedert. Für diese Sektoren werden Art und Mass der Nutzung, Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze sowie weitere Vorschriften differenziert vorgegeben:

- Sektor 1.1 Ryff-Fabrik
- Sektor 1.2 Nord
- Sektor 1.3 Mitte
- Sektor 1.4 Gaskessel
- Sektor 1.5 Süd

Nach Rechtskraft der ZPP gelten für die Umsetzung die gesetzlichen Vorgaben des kantonalen Baugesetzes. Grundsätzlich sollen die zusammenhängenden Aspekte der Erschliessung, Infrastruktur und der übergeordneten Freiraumgestaltung sowie die Vorgaben für die Baufelder in einer oder mehreren Überbauungsordnungen geregelt werden. Innerhalb der Baufelder und allenfalls für klar abgrenzbare Sektoren können aber auch auf direktem Weg Projektwettbewerbe nach SIA 142 durchgeführt werden.

Der offene städtebauliche Ideenwettbewerb umfasste neben dem Gaswerkareal auch den angrenzenden Perimeter «Brückenkopf West». Für diesen Bereich wird eine mit der Planung im Gaswerkareal koordinierte ZPP erlassen.



Übersicht Vorgehen und Instrumente

### 1.3 Perimeter

Das Gaswerkareal liegt auf der Schwemmebene der Aare. Im direkten Umfeld sind in den nächsten Jahren weitere Bauprojekte geplant. Es gibt Schnittstellen (bspw. Freiraum) und übergeordnete Fragen (bspw. Mobilität), die in verschiedenen Perimetern untersucht wurden. Dementsprechend sind neben dem Bearbeitungsperimeter weitere Koordinationsperimeter ausgewiesen. Die darin verorteten und teilweise bereits laufenden Projekte sind so organisiert, dass sie unabhängig voneinander bewilligungsfähig sind. Für die Erreichung der angestrebten Qualität des gesamten Raums ist die Koordination hingegen unerlässlich.

#### Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Rahmenplans entspricht dem Perimeter der ZPP Gaswerkareal, da er die weiteren qualitätssichernden Schritte zur Ablösung der ZPP koordiniert. 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 zum Perimeter der historischen Ausdehnung der Industrieanlage: Die Fläche östlich des historischen Gasbahntrassees mit der heutigen Parkanlage befindet sich ausserhalb, die ehemalige Ryff-Fabrik hingegen innerhalb des Bearbeitungsperimeters.

#### Koordinationsperimeter

Folgende Perimeter/Projekte müssen mit der Arealentwicklung Gaswerk koordiniert werden:

«Brückenkopf»

Die Eigentümerschaft (Brückenkopf Bern AG) der Bebauung am Brückenkopf

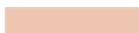


**Legende**

**Areal**

 Zone mit Planungspflicht (ZPP)

**Perimeter**

-  Planungsperimeter Gaswerkareal
-  Koordinationsperimeter Sandrainstrasse
-  Koordinationsperimeter Brückenkopf
-  Koordinationsperimeter Monbijoubücke
-  Koordinationsperimeter Marzilbad
-  Koordinationsperimeter Park
-  Koordinationsperimeter Hangkante

Perimeter Arealentwicklung Gaswerk und zu beachtende Koordinationsperimeter

West der Monbijoubrücke beabsichtigt eine weitgehend auf dem Bestand aufbauende bauliche Verdichtung. Aufgrund der wichtigen Vertikalverbindungen zwischen der Stadt- und Schwemmebene sind die Areale im städtebaulichen Ideenwettbewerb gemeinsam untersucht worden. Im weiteren Prozess sind zudem im Brückenkopf Parkplätze für das Gaswerkareal und ist umgekehrt auf dem Gaswerkareal eine grössere Spielfläche für die Bebauung Brückenkopf West zu sichern.

#### «Park»

Die östlich angrenzende Parkanlage weist heute verschiedene Freizeit- und Erholungsfunktionen auf. Entsprechend sorgfältig müssen die Übergänge zwischen Park und künftiger Überbauung gestaltet werden. Zudem sind Massnahmen zum übergeordneten Hochwasserschutzprojekt «Gebietsschutz Quartiere an der Aare» in der Parkanlage geplant. Sie leisten einen Beitrag zum besseren Schutz der künftigen Bauten auf dem Gaswerkareal.

#### «Marzilibad»

Das Marzilibad wird in den nächsten Jahren saniert. In diesem Rahmen wird unter anderem ein neuer Ausstiegspunkt für Aareboote geschaffen, der nordöstlich an den Bearbeitungsperimeter des Rahmenplans angrenzt. Schnittstellen zu den Themen Freiraum und Mobilität sind vorhanden.

#### «Sandrainstrasse»

Durch die Überbauung des Gaswerkareals ist die Sandrainstrasse partiell anzupassen. Eine neue Buslinie mit Haltestellen sowie die Detailerschliessung der Baufelder führen über die Sandrainstrasse. Mit der neuen Überbauung auf dem Gaswerkareal verändern sich die Anforderungen an die Gestaltung und den Verkehr.

#### «Monbijoubrücke»

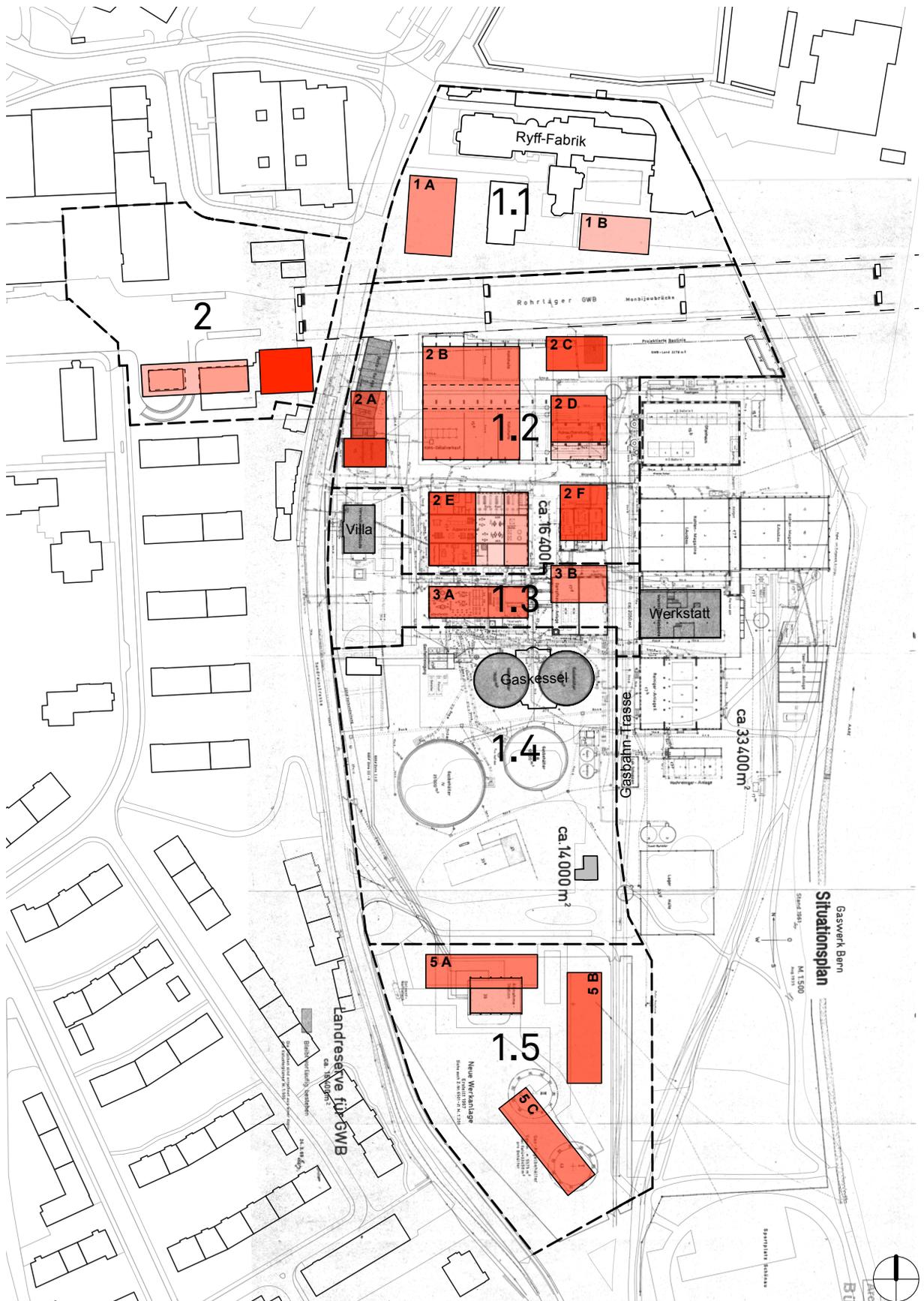
Die Monbijoubrücke weist einen Sanierungsbedarf auf. Im Rahmen des anstehenden Sanierungsprojekts wird zu prüfen sein, ob das Gaswerkareal, das Marzilibad und die Parkanlage mit einer neuen Bushaltestelle besser erschlossen werden können. Die Möglichkeit zusätzlicher öffentlicher Vertikalverbindungen sowie die Erschliessung einzelner Baufelder von der Brücke her müssen mit der Sanierung koordiniert werden. Die Situierung allfälliger zusätzlicher Vertikalverbindungen ist insbesondere auf die Gasbahnpromenade und den Bootshafen abzustimmen.

#### «Hangkante»

Südlich des Gaswerkareals liegt eine Hangkante, die zum Hauptgrundstück des Gaswerkareals gehört. Sie weist ein ökologisches Aufwertungs- und Vernetzungspotenzial auf. Die zusätzlich zu schaffenden Naturwerte dienen als Ersatzmassnahme für Naturwerte, die im Rahmen der Altlastensanierung und der Entwicklung aufgehoben werden (Baubewilligung vom 14.09.2023).

#### «Gebietsschutz Quartiere an der Aare» (Hochwasserschutz-Projekt)

Die Hochwassergefährdung im Perimeter wird durch das laufende Hochwasserschutzprojekt deutlich reduziert. Der Baustart für die Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts erfolgt voraussichtlich im Winter 2025/2026. Entwicklungen im Areal sind hinsichtlich der aktuell gültigen bzw. anzuwendenden Hochwasserschutzkoten zu koordinieren.



Historische Bebauung Gaswerk und Bebauungskonzept (Neubauten Rot dargestellt, je dunkler desto höher)

## 02 **Bebauung**

### 2.1 **Bebauungskonzept**

Die Entwicklung des Areals soll sich an den historischen Bauten und den noch vorhandenen Spuren orientieren und – im Sinn eines Aufspürens eigenständiger Charakteristika – an diese anknüpfen. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der industriellen Vorgängerbebauung. Diese 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.

#### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Über die Stellung der Baufelder, die sich an der Ausrichtung der bestehenden Bauten der Ryff-Fabrik orientiert, soll das Areal neu arrondiert und zu einem eigenständigen Ensemble ergänzt werden.

#### Sektor 1.2 – Nord

Gebäudehöhen, Materialisierung, die Konstruktionen und der strukturelle Ausdruck der Bauten sollen sich bewusst an der Heterogenität des ehemaligen industriellen Bestands orientieren und damit auch baulich eine hohe Lebendigkeit entfalten. So können die geschützten bzw. zu bewahrenden Bestandsbauten (Direktorenvilla, Werkstattgebäude, Gaskessel) als selbstverständliche Bausteine in die neue Bebauung integriert werden und zu einem stimmigen Gesamtbild beitragen.

Die Gassenräume unterschiedlicher Breite und die abwechselnden Ausweitungen und Plätze an den Kreuzungspunkten dienen nebst der inneren Erschliessung als qualitätsvolle Aufenthaltsräume und Flächen, die dank unterschiedlicher Gestaltung (verschiedene Beläge, Bäume, Verschattung, Sitzgelegenheiten etc.) vielfältige Nutzungen ermöglichen.

#### Sektor 1.3 – Mitte

Die Neubauten bilden den baulichen Abschluss des nördlichen Bereichs und übernehmen eine Lärm- und Sichtschutzfunktion während des Betriebs des Gaskessels.

#### Sektor 1.4 – Gaskessel

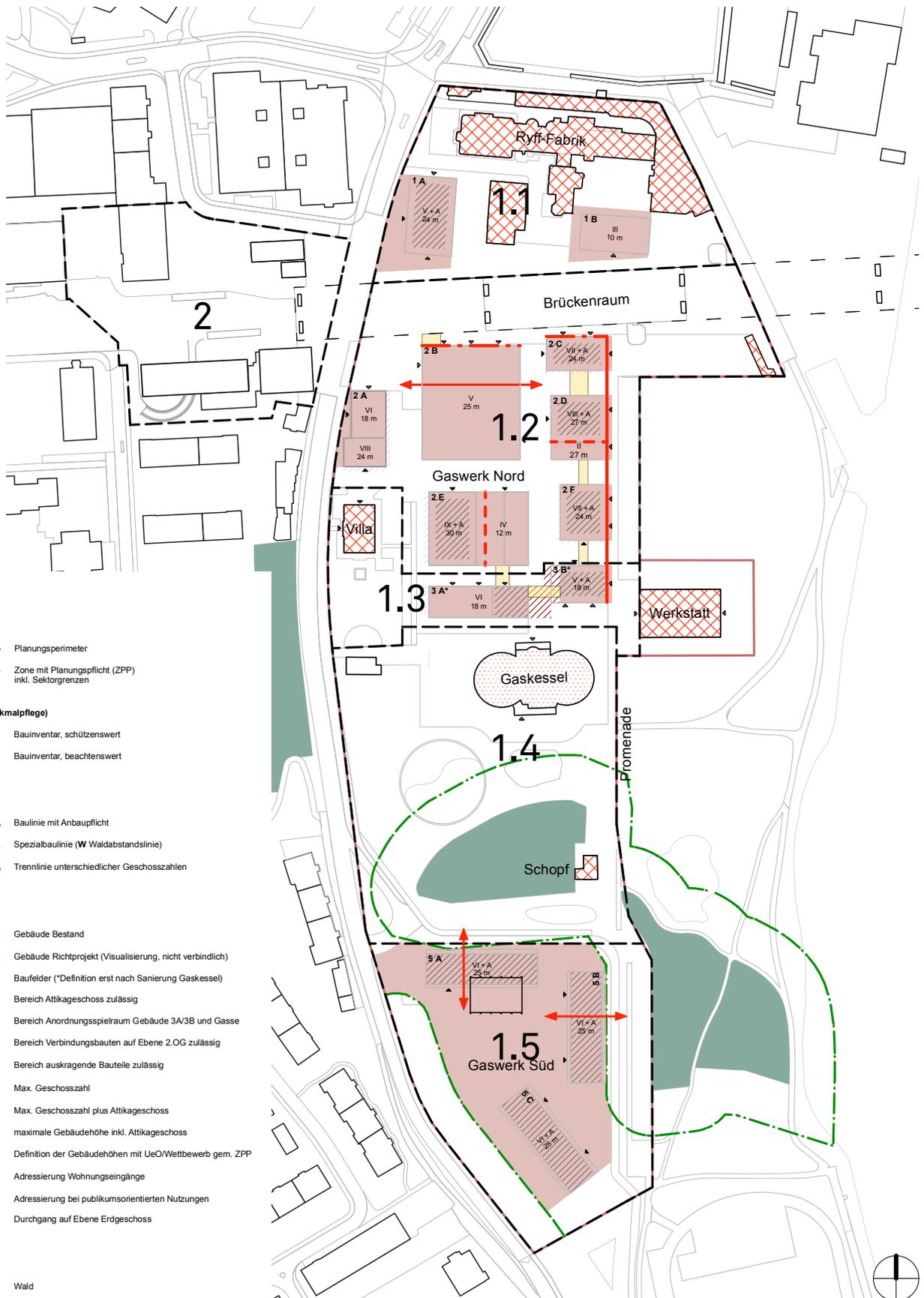
Der Gaskessel bleibt erhalten und wird auch künftig als Jugend- und Kulturzentrum genutzt. Das Gebäude wird saniert (inkl. Verbesserung im Lärmschutz und Anpassung an die neue Situation im Areal) und die Aussenräume in Abstimmung mit den Naturwerten und der Erschliessung neu gestaltet. Im Süden bietet der Schopf eine Austauschplattform für das Quartier.

#### Sektor 1.5 – Süd

Das Bebauungskonzept des Rahmenplans stellt nur eine Möglichkeit gemäss Richtprojekt dar und ist mit einem qualitätssichernden Verfahren zu bestimmen. Das Richtprojekt platziert die drei grossen Gebäude so, dass ein geschützter, gemeinschaftsorientierter Innenhof entsteht, umrahmt von einer Baumreihe im Westen und alten Waldbäumen im Norden und Osten. So entsteht ein eigenständiger Ort mit einer besonderen Atmosphäre. Durch geschickte Setzung bleibt der Ort durchlässig und der Innenhof bewahrt seine Grosszügigkeit.



Luftaufnahme Gaswerkareal 1930



**Legende**

**Areal**

- Planungsperimeter
- Zone mit Planungspflicht (ZPP) inkl. Sektorgrenzen

**Bauinventar (Denkmalpflege)**

- Bauinventar, schützenswert
- Bauinventar, beachtenswert

**Baulinien**

- Baulinie mit Anbaupflicht
- Spezialbaulinie (W Waldabstandslinie)
- Trennlinie unterschiedlicher Geschosshöhen

**Bebauung**

- Gebäude Bestand
- Gebäude Richtprojekt (Visualisierung, nicht verbindlich)
- Baufelder (\*Definition erst nach Sanierung Gaskessel)
- Bereich Attikageschoss zulässig
- Bereich Anordnungsspielraum Gebäude 3A/3B und Gasse
- Bereich Verbindungsbauten auf Ebene 2.OG zulässig
- Bereich auskragende Bauteile zulässig
- Max. Geschosshöhe
- Max. Geschosshöhe plus Attikageschoss
- maximale Gebäudehöhe inkl. Attikageschoss
- Definition der Gebäudehöhen mit UeO/Wettbewerb gem. ZPP
- Adressierung Wohnungseingänge
- Adressierung bei publikumsorientierten Nutzungen
- Durchgang auf Ebene Erdgeschoss

**Umgebung**

- Wald

## 2.2 Bebauungsstruktur

Die Bebauungsstruktur variiert je nach Sektor und nimmt jeweils Bezug auf die unterschiedlichen historischen und kontextuellen Bezugspunkte. Im nördlichen Teil (Ryff-Fabrik, Nord) ist auf die ursprünglichen oder noch vorhandenen, dicht nebeneinander stehenden Industriebauten Bezug zu nehmen. Im südlichen Teil (Gaskessel, Süd) stehen dagegen der landschaftliche Bezug und die Vernetzung mit dem umliegenden Park im Vordergrund.

Die Gebäude haben unterschiedliche Höhen, was zum einen der gewünschten Heterogenität der Bauvolumen und der Integration der Bestandsbauten Rechnung trägt. Zum anderen dient die Höhendifferenz der Belichtung und Besonnung der einzelnen Baufelder. Die gemäss ZPP maximal zulässigen Gesamthöhen werden mit dem Rahmenplan je nach Situation und Kontext des Baufelds präzisiert.

### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Die Baufelder werden durch Parzellengrenzen, Abstandslinien zur Monbijoubücke sowie von den Gebäudeecken der Bestandsbauten abgeleiteten Bezugslinien definiert. Die Neubauten im Sektor 1.1 Ryff-Fabrik haben auf die Gebäudehöhen der Bestandsbauten Rücksicht zu nehmen.

- Allgemein: Die Neubauten sind als Ergänzung zum inventarisierten Ensemble der Ryff-Fabrik zu verstehen. Die Verträglichkeit der Gebäudehöhen und der Geschoszahl ist unter Beibehaltung der Denkmalpflege im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren kritisch zu prüfen.
- Ausrichtung: Die Neubauten bilden zusammen mit den Bestandsbauten der Ryff-Fabrik ein Ensemble.
- Die Gebäudehöhe im Baufeld 1A darf diejenige des Hauptbaus der Ryff-Fabrik nicht überschreiten.
- Die Gebäudehöhe im Baufeld 1B darf diejenige des Flügelbaus der Ryff-Fabrik nicht überschreiten.

### Sektor 1.2 – Nord

Die Baufelder entsprechen der Bebauungsstruktur des Richtprojekts und wurden vereinzelt zugunsten eines erhöhten Spielraums in künftigen Verfahren ausgedehnt. Um eine Differenzierung der Gebäudehöhen zu erreichen, sind maximal zulässige Gesamthöhen aus dem Richtprojekt abgeleitet. Eine Festlegung der minimalen Gesamthöhe ist aufgrund des minimal zu erreichenden Nutzungsmasses nicht notwendig. Der Spielraum der einzelnen Baufelder ergibt sich aus Überlegungen zur Beschattung und Breite der Gassen und der Nutzungsabsicht.

- Ausrichtung: Die Neubauten haben sich an der Ausrichtung der Bestandsbauten des Gaswerkareals (Direktorenvilla, Werkstattgebäude) zu orientieren.
- Baulinie mit Anbaupflicht: Die Bebauung ist gegen Osten (zur Promenade) auf einer Flucht abzuschliessen. Die Fassaden entlang der Gasbahnpromenade sind auf die Flucht der Baulinie zu stellen.
- Attika: Wo Attikageschosse zugelassen sind, darf deren Geschossfläche im Maximum 1/2 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.
- Auskragende Bauteile: Wo auskragende Bauteile zugelassen sind, dürfen diese im Maximum 1 m gegenüber der jeweiligen Fassadenflucht hinausragen.
- Verbindungsbauten: Um die Bauten auf der Ebene des 2. Obergeschosses (Beletage) miteinander zu verbinden, sind an den entsprechend markierten Stellen zur Erschliessung und Leitungsführung genutzte Überführungen zu erstellen. Abweichungen bzgl. der Höhe der Verbindungen müssen begründet werden. Es ist eine lichte Durchfahrtshöhe von 4.5 m einzuhalten.
- Adressierung: Als Prinzip gilt, dass die Wohnungszugänge vom Inneren der Gassen und publikumsorientierte Nutzungen von aussen (Gasbahnpromenade, Brückenraum oder Sandrainstrasse) erfolgen. Abweichungen müssen

begründet werden.

- Lärm: Bei der Gestaltung von Gebäuden sind Lärm Aspekte zu berücksichtigen (bspw. Vermeidung von akustischen Reflexionen).

#### Sektor 1.3 – Mitte

Die Grösse der einzelnen Baufelder und die Gebäudehöhen sowie die Grösse des Platzes benötigen einen Spielraum, um auf die Bedürfnisse der bestehenden und künftigen Nutzungen eingehen zu können. Insbesondere die Lage und Ausdehnung des Baufelds 3A kann erst nach der Sanierung des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel definiert werden. Aus dem Workshopverfahren und der Partizipation mit dem Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel hat die Stadt folgende Prinzipien abgeleitet:

- Der Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel ist in die Qualitätssicherung der Baufelder 3A und 3B einzubeziehen. Wichtige Bestandteile des Einbezugs sind die Begleitung des Prozesses durch eine externe Moderation, der Einbezug bei der Wahl der neuen Nachbarschaft und die Programm genehmigung im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens. Weiter soll der Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel im qualitätssichernden Verfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag) mit Stimmrecht einbezogen werden.
- Die Gasse und der Platz verbinden die Sektoren sowie die Nachbarschaften und ermöglichen eine gemeinsame Nutzung.
- Die Neubauten funktionieren als baulicher Lärm- und Sichtschutz zwischen den Sektoren 1.2 und 1.4. Der Lärm- und Sichtschutz kann durch weitere Massnahmen (bspw. Segel) ergänzt werden.
- Gebäudehöhe: Die Höhe der Gebäude beträgt mindestens 11 m (Lärm- und Sichtschutz) und maximal 18 m bzw. 14 m bei einem Abstand von weniger als 10 m von der südlichen Sektorengrenze. Ausgenommen bleiben punktuelle, städtebaulich begründete und auf die Nutzung des Gaskessels abgestimmte Ausnahmen mit einer Gesamthöhe bis maximal 24 m.
- Die Fassade darf keine «harte Front» gegenüber dem Gaskessel bilden. Zur Auflockerung sind Massnahmen wie beispielsweise Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen oder differenzierte Fassadenfluchten (eine rückspringende Attika) im Projekt nachzuweisen.
- Die räumliche Disposition der mittleren Gasse ist mit dem Sicherheits- und Betriebskonzept des Gaskessels und des Werkstattgebäudes abzustimmen.

#### Sektor 1.4 – Gaskessel

Anstelle eines Baufelds wird ein Perimeter festgelegt, der durch den Verein Jugend- und Kulturzentrum im Rahmen des Sanierungsprojekts entwickelt sowie selbst verwaltet, bespielt und bewirtschaftet wird.

- Der Rahmenplan dient als Koordinations- und Abstimmungsinstrument für allfällige Neu- und Erweiterungsbauten, insbesondere in Bezug auf Erschliessung und Naturwerte.
- Die Anforderungen an die Nutzung dieses Sektors bleiben (mit Ausnahme der Naturschonzone) langfristig veränderbar und können den sich verändernden künftigen Bedürfnissen des Jugend- und Kulturzentrums angepasst werden.
- Der Schopf soll dem gesamten Quartier als möglicher Treffpunkt dienen und als Quartierraum oder dergleichen umgenutzt werden. Der Betrieb des Schopfs wird zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Gaskessel besprochen. Auch die Rahmenbedingungen werden später definiert.

#### Sektor 1.5 – Süd

Das Teilgebiet wird zu einem grossen zusammenhängenden Baufeld zusammengeschlossen. So entsteht bei der städtebaulichen Setzung im Rahmen eines Varianzverfahrens mehr Spielraum.

- Allgemein: Zwischen den Bauten ist Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die

- Zwischenräume dienen der Verzahnung umliegender Landschaftsräume.
- Gebäudehöhen: Die Höhe der Gebäude beträgt maximal 25 m mit Ausnahme von punktuellen und städtebaulich begründeten Ausnahmen bis maximal 30 m.
- Freihaltebereich: Im Umfeld der Bebauung ist ein grösserer zusammenhängender Freiraum für Naturwerte, Spielplätze und Aufenthaltsflächen freizuhalten. Dieser ist mit den umliegenden Landschaftsräumen zu verzahnen.
- Attika: Wo Attikageschosse zugelassen sind, darf deren Geschossfläche im Maximum 1/3 der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses aufweisen.

### 2.3 Zwischennutzungen

Die Überbauung erfolgt in Etappen. Für zwischenzeitlich befristete Nutzungen sind die Vorgaben des Rahmenplans nicht zwingend einzuhalten. Die Zwischennutzungen dürfen die vorgesehene Entwicklung nicht behindern oder verzögern. Darüber hinaus ist die Lage der Zwischennutzungen auf die bestehenden und vorgesehenen Nutzungen bestmöglich abzustimmen. Die bestehenden Naturwerte sind bei Zwischennutzungen ebenfalls zu berücksichtigen.

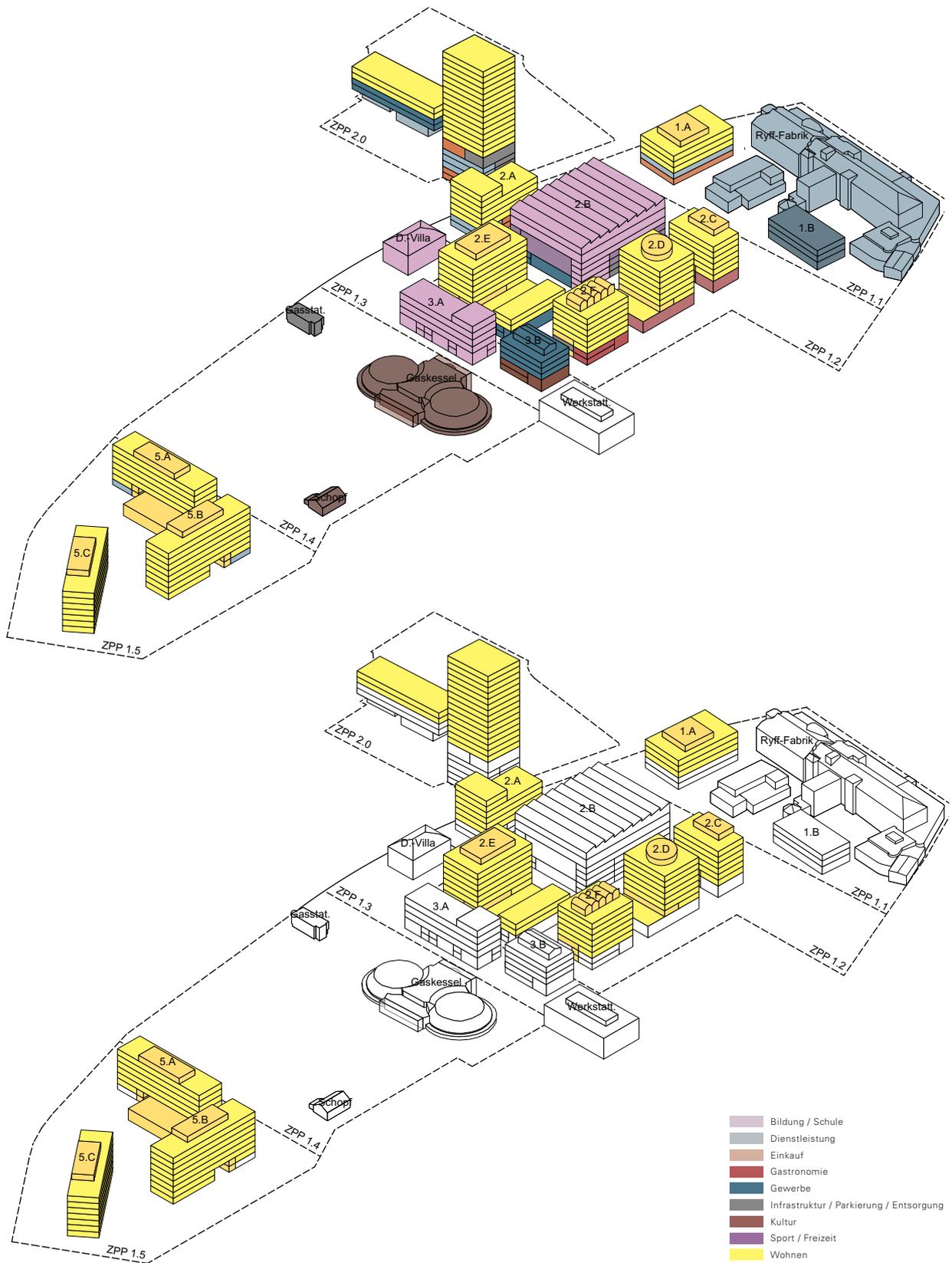
### 2.4 Mass der Nutzung

Das Gesamtnutzungsmass über alle Sektoren beträgt gemäss ZPP maximal 80'000 m<sup>2</sup> GFo. Für jeden Sektor weist die ZPP zudem ein minimales und ein maximales Nutzungsmass aus. Die untenstehende Tabelle präzisiert diese Aufteilung für die einzelnen Baufelder. Der Rahmenplan präzisiert die Aufteilung auf die einzelnen Sektoren und Baufelder. Dies stellt sicher, dass das minimale Nutzungsmass erreicht wird, und sichert damit die Einhaltung des kantonalen Richtplans (Vorgaben zur Mindestdichte) und die Wirtschaftlichkeit. Würde in jedem Baufeld das maximale Nutzungsmass vollständig ausgeschöpft, wäre das Gesamtnutzungsmass überschritten. Bei jedem Bauvorhaben muss folglich aufgezeigt werden, dass die Gesamtsumme noch nicht überschritten ist.

Sektor / Baufeld	GFo Richtprojekt (m <sup>2</sup> )	GFo min (m <sup>2</sup> )	GFo max (m <sup>2</sup> )
<b>Sektor 1.1 - Ryff-Fabrik</b>	<b>12'974</b>	<b>12'600</b>	<b>15'500</b>
Ryff-Fabrik*	8'002	8'000	10'000
1A	3'628	3'400	4'000
1B	1'344	1'200	1'500
<b>Sektor 1.2 - Nord</b>	<b>33'371</b>	<b>32'100</b>	<b>39'500</b>
2A	3'803	3'600	4'000
2B	10'085	9'700	14'700
2C	3'121	3'000	3'500
2D	4'707	4'500	5'000
2E	7'679	7'500	8'000
2F	3'976	3'800	4'300
<b>Sektor 1.3 - Mitte</b>	<b>5'574</b>	<b>3'600</b>	<b>6'900</b>
Direktorenvilla*	584	600	900
3A	2'994	2'000	3'500
3B	1'996	1'000	2'500
<b>Sektor 1.4 - Gaskell</b>	<b>1'796</b>	<b>1'000</b>	<b>2'500</b>
Gasdruckreduzierstation**	109	109	109
Gaskell**	1'605	1'000	2'500
Schopf**	82	82	82
<b>Sektor 1.5 - Süd</b>	<b>16'116</b>	<b>15'000</b>	<b>20'000</b>
5A - 5C	16'116	15'000	20'000
<b>Total</b>	<b>69'831</b>	<b>64'300</b>	<b>84'400</b>
Total Bestand	10'382	10'382	10'382
Total Aus- und Neubauten	59'449	53'918	74'018

\* Abschätzung gem. Bau- und Bodendatei Stadt Bern

\*\* Abschätzung im Rahmen Richtprojekt



Übersicht Nutzungsanordnung gemäss Richtprojekt

Grosse Bandbreiten entstehen dort, wo die Nutzungsart noch nicht abschliessend festgelegt werden kann. So hängt beispielsweise das Nutzungsmass im Baufeld 2B stark davon ab, wie hoch der Anteil an Sporthallen mit hoher Raumhöhe im Vergleich zu normalen Geschossen ist. Derselbe Mechanismus greift bei den «Mehrwertsockeln», die aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bestehen und so teilweise mit doppelter Raumhöhe beispielsweise gewerbliche oder publikumsorientierte Nutzungen aufnehmen können. Im Sektor 1.5 wird zudem bewusst ein Spielraum offen gelassen, um im Projektwettbewerb das optimale Nutzungsmass zu bestimmen.

## 2.5 Art der Nutzung

Wie in Struktur und Erscheinung der Bebauung wird auch in der Nutzung eine hohe Heterogenität angestrebt. Als Ziel wird eine urbane Mischnutzung angestrebt. In den Sektoren 1.1–1.2 ist neben Wohnnutzungen ein erheblicher Anteil an Gewerbe-, Verkaufs-, Gastronomie-, Kultur-, Schul- und Sportnutzungen vorgesehen (vgl. Areal- und Nutzungsstrategie). Das Prinzip der Mehrwertsockel (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss), das unterschiedliche Raumhöhen (bis 6 m) erlaubt, eignet sich für unterschiedlichste Nutzungen, die auch in Zukunft den Bedürfnissen entsprechende Adaptionen zulassen.

Die Sektoren sowie einzelne Baufelder weisen aufgrund ihrer Lage, Nachbarschaft und Erschliessung für unterschiedlichste Nutzungen und Zielgruppen Vor- und Nachteile auf. Der Rahmenplan zeigt den Zielzustand auf, der bewusst Spielräume für innovative Ideen der Bauträgerschaften und Nutzenden offen lässt.

### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

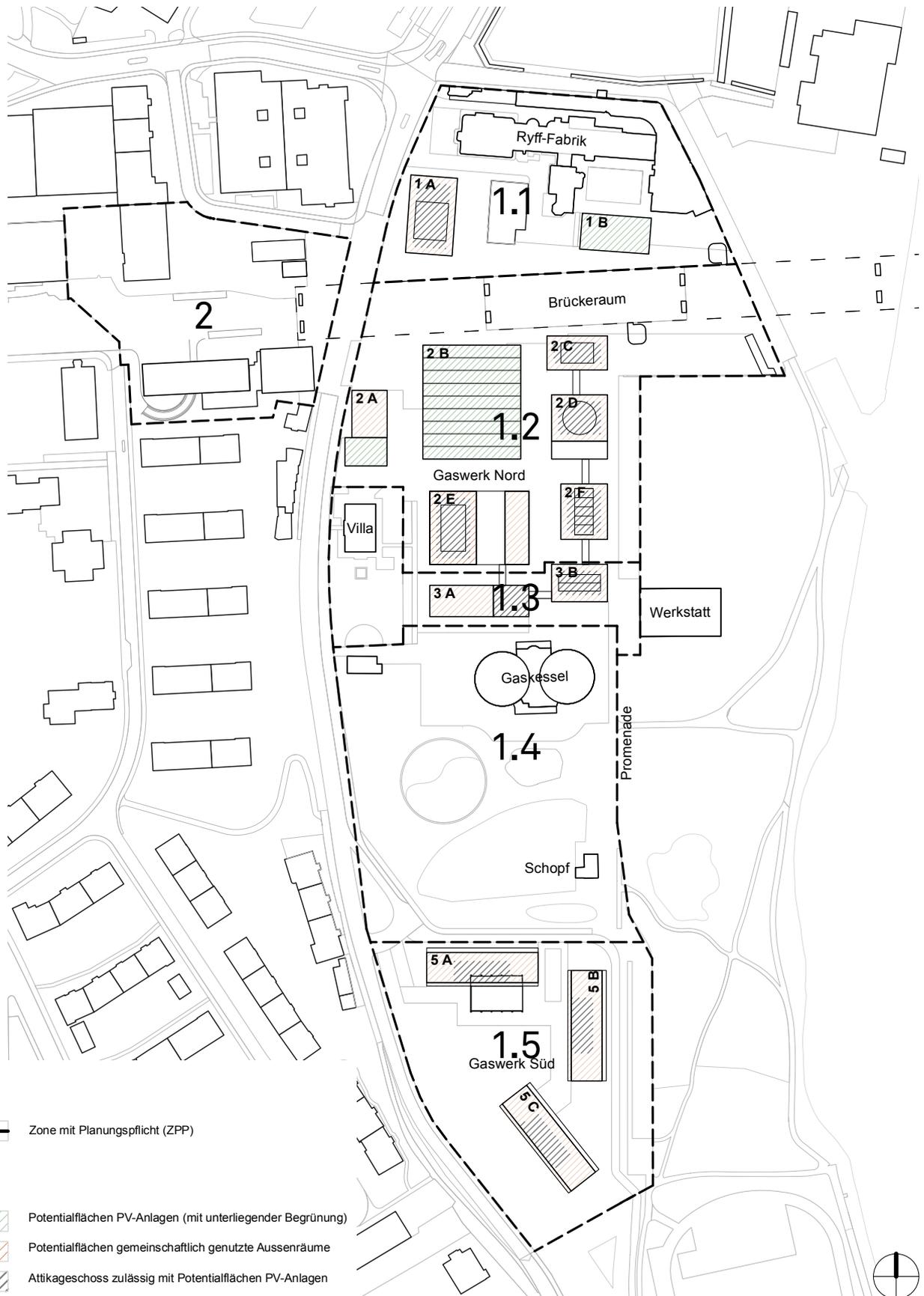
Die Ryff-Fabrik bietet bereits heute verschiedenen Gewerben, Künstlerinnen und Künstlern sowie kulturellen Einrichtungen Raum. Das vorhandene Angebot kann die heutige Nachfrage nicht decken. Die neuen Nutzungen ergänzen und erweitern das bestehende Angebot und stärken damit das Ensemble.

- Baufeld 1A: Es bildet den Auftakt zum Areal und den Eingang zur Ryff-Fabrik und hat so eine starke Ausstrahlung. Die Flächen im Sockel wie auch die Wohnungen haben aufgrund der Lage eine hohe Aussenwirkung. Pioniernutzungen funktionieren hier bereits im Zusammenspiel mit der Ryff-Fabrik. Sie können entsprechend in einer frühen Phase das Prinzip der Mehrwertsockel testen und eine positive Wirkung auf die Entwicklung der weiteren Baufelder haben.
- Baufeld 1B: Das Gebäude ohne Wohnnutzung bietet interessante Flächen für produzierendes Gewerbe. Baufeld 1B ist dem produzierenden Gewerbe vorbehalten. Publikumsorientierte Nutzungen (bspw. Gastronomie) sind möglich; Wohnnutzung ist insbesondere aufgrund der Beschattung ausgeschlossen.

### Sektor 1.2 – Nord

Die Mehrwertsockel sind entlang des Brückenraums und der Gasbahnpromenade vorwiegend publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. Verkaufsflächen finden sich vorwiegend entlang der Sandrainstrasse. Wohnnutzungen sind abgesehen von Zugängen und Abstellräumen im Mehrwertsockel nicht zulässig. Oberhalb der Sockel – mit einer Beletage als Pufferzone – kann mit wenigen Einschränkungen in allen Gebäuden gewohnt werden.

- Baufeld 2B: Das Gebäude mit der Dreifachturnhalle bietet Potenzial für eine grössere Schule. Von der Eignung her ist eher eine weiterführende Schule anzustreben. Falls keine geeignete Schule angesiedelt werden



**Legende**

**Areal**

--- Zone mit Planungspflicht (ZPP)

**Nutzungsart**

-  Potentialflächen PV-Anlagen (mit unterliegender Begrünung)
-  Potentialflächen gemeinschaftlich genutzte Aussenräume
-  Attikageschoss zulässig mit Potentialflächen PV-Anlagen



Übersicht Nutzungsanordnung Dachflächen

kann, besteht die Möglichkeit, eine Dreifachturnhalle mit Mantelnutzungen (bspw. Sportnutzungen, Gewerbe, Spa, Hostel / Hotel und Wohnungen) zu realisieren.

### Sektor 1.3 – Mitte

Aufgrund seiner direkten Nachbarschaft zum Gaskessel gelten für diesen Sektor spezifische Anforderungen an die Nutzungen. Sie müssen mit dem Betrieb eines Jugend- und Kulturzentrums mit nächtlichen Immissionen kompatibel sein. Besonders geeignet sind Nutzungen, die am Tag und während der Woche stattfinden (bspw. Schulen, Gewerbe etc.), solche mit häufigen Belegungswechseln (bspw. Co-Working, Hostel etc.) oder mit Synergien (bspw. Musikschule, Bandräume). Diese Nutzungen haben alle den Vorteil, dass sich Konflikte nicht verstetigen. Falls die Immissionen des Gaskessels subjektiv als zu gross wahrgenommen werden, ist die Hürde, eine Alternative zu suchen, besonders klein. Wohnnutzungen und Betriebe mit einer generellen Überzeitbewilligung sind ausgeschlossen.

- Baufeld 3A: Es handelt sich um eine Schulraumreserve. Eine Herausforderung besteht in der Verfügbarkeit von geeigneten Aussenraumflächen. Ob eine Schule oder gewerbliche Nutzung realisiert wird, hängt vom künftigen Bedarf ab.
- Baufeld 3B: Die Lage am «Werkplatz» eignet sich für publikumsorientierte oder gewerbliche Sockelnutzung. Der Fokus liegt auf Nutzungen, die am Tag und während der Woche stattfinden und/oder Synergiepotenzial mit dem Gaskessel aufweisen. Dies gilt auch für die oberen Stockwerke. Es bestehen potenzielle Synergien mit dem Baufeld 3A, dem Gaskessel und dem Werkstattgebäude. Bei der Verträglichkeit der Nutzungen mit dem Gaskessel ist auf die Begleiterscheinungen des Nachtlebens zu achten (Lärm- und Sichtschutz, Littering etc.).

Der Verein Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel verfügt hinsichtlich der Auswahl der Nachbarschaften für die Bauvolumen 3A und 3B über ein Mitspracherecht. Alle Nutzungen (Erstbezug und bei Wechseln) der genannten Bauvolumen müssen mit der bestehenden Nutzung des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel und dessen Begleiterscheinungen (bspw. Lärm- und Lichtimmissionen. etc.) vereinbar sein. Bei unterschiedlichen Ansichten über die Vereinbarkeit von potenziellen Nachbarschaften mit dem Gaskessel wird der Konsens gesucht. Die Vergabekompetenz verbleibt bei der Eigentümerschaft. In Streitfällen werden die zuständigen Organe einbezogen, bis gemeinsam ein Konsens gefunden wird. Die Parteien wirken sachlich und effizient mit, um Verzögerungen zu verhindern.

### Sektor 1.4 – Gaskessel

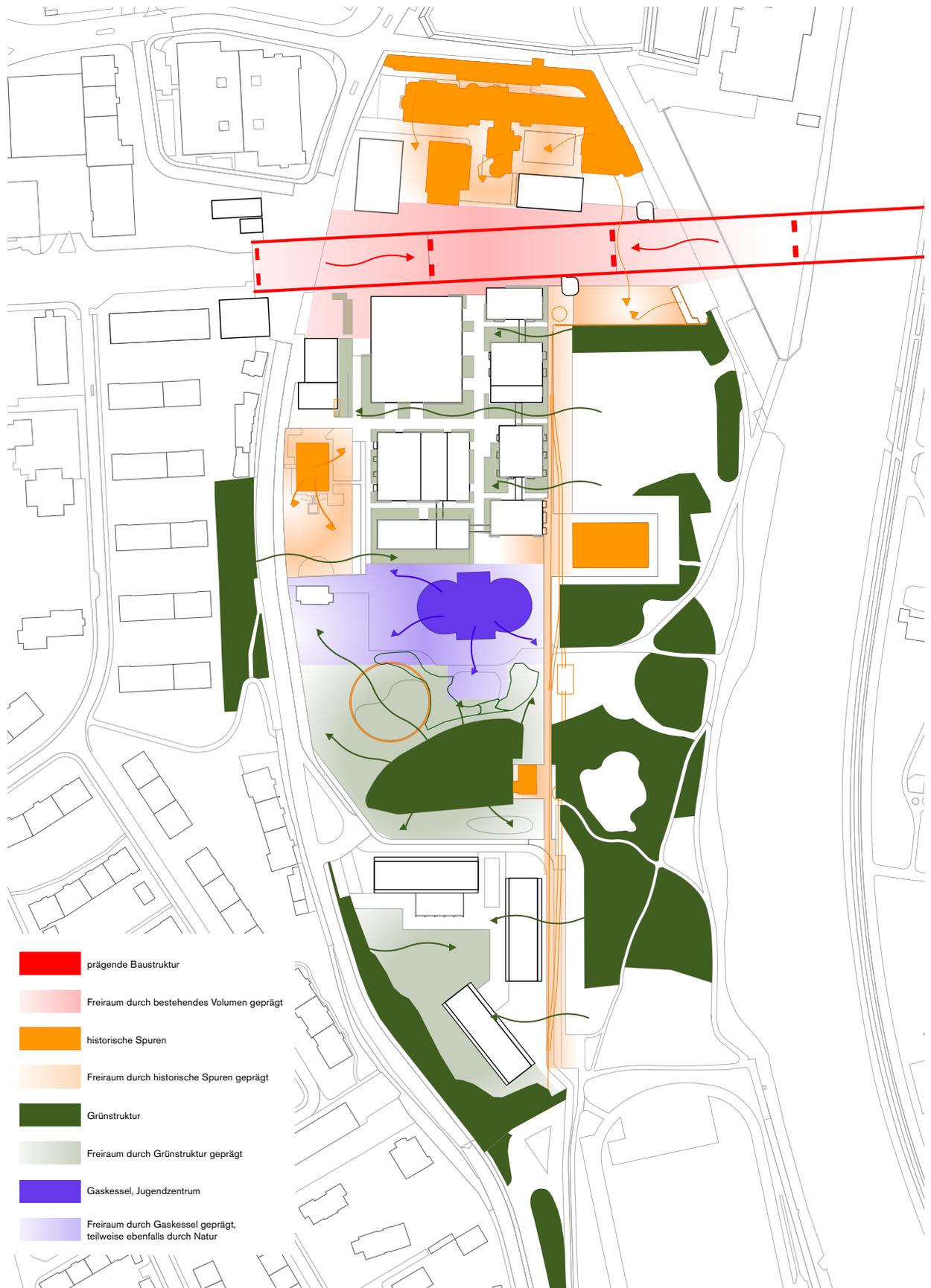
Das bestehende Jugend- und Kulturzentrum wird erhalten und saniert. Nutzungsanpassungen, ausgelöst vom Verein Gaskessel, sind möglich (bspw. Ergänzung Gastronomie). An der neuen Gasbahnpromenade steht ein alter Schopf. Dieser soll saniert und als Quartierraum genutzt werden können.

### Sektor 1.5 – Süd

Im Süden ist der Fokus auf das Wohnen gerichtet. Wohnergänzende Angebote wie beispielsweise eine KITA sind möglich.

## 2.6 Dachflächen

Die Dachflächen dienen dem Aufenthalt, der Energiegewinnung und der Begrünung. Sie tragen massgeblich zur Erfüllung der minimal erforderlichen Aufenthaltsflächen gemäss kantonaler Bauverordnung bei. Zudem dienen die Dachflächen technischen Installationen zur Energiegewinnung. Gemäss städtischer Bauordnung sind Flachdächer (mit oder ohne Solaranlagen) zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder Oblichter genutzt werden. Mit der Regenwasserre-



Prägende Freiraumstrukturen

tion leistet die Begrünung einen wesentlichen Anteil am Regenwassermanagement. PV-Anlagen können zur Verschattung der Dachterrassen verwendet werden, ansonsten sind sie mit einer Dachbegrünung zu kombinieren. Um möglichst grosszügige begehbaren oder begrünten Dachflächen sicherzustellen, sind technisch bedingte Dachaufbauten möglichst zusammenhängend zu planen und einzuhausen.

Die begehbaren Dachflächen sind als kollektive Gemeinschaftsräume für die Bewohnenden – also die jeweilige Hausgemeinschaft – gedacht und sollen durch unterschiedliche Aufbauten die gemeinschaftliche Nutzungen aufnehmen oder unterstützen. Sie ergänzen damit gemeinschaftlich genutzte Innenräume (bspw. Waschküchen, Gemeinschaftsküchen, Hobby- und Werkräume).

Bei einer Nutzung als Schulbauten können die Dächer als erweiterte Aufenthaltsflächen für Schülerinnen und Schüler genutzt werden. Dabei ist es zwingend, auf die benachbarten Wohnbauten betreffend Einsehbarkeit und Lärm Rücksicht zu nehmen.

## **03 Freiraum**

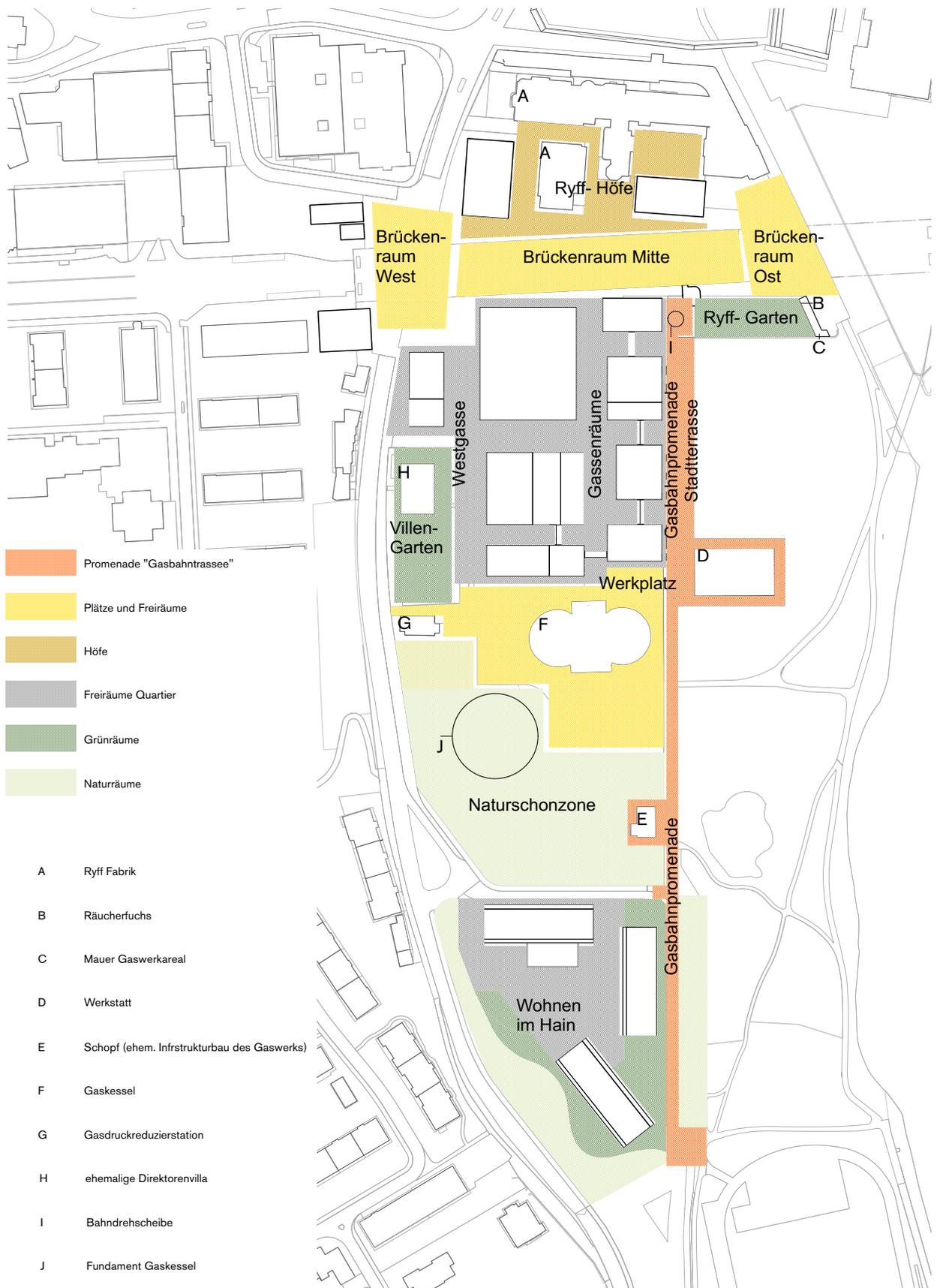
### **3.1 Freiraumkonzept**

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgefüge Berns kommt dem Gaswerkareal besondere Bedeutung zu. In der Schwemmebene der Aare gelegen, ist das Areal nicht nur ein wichtiges Bindeglied zwischen den diversen Freiräumen, welche die Schwemmebene bewohn- und erlebbar machen, sondern ebenfalls das Gelenk, das die Stadtebene in der vertikalen Dimension anbindet. Die umliegenden Nutzungen stehen teilweise in direkter Wechselwirkung zum neuen Quartier. Neben den Wohnnutzungen in den Quartieren Sandrain und Marzili sind das Freibad Marzili, das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel, die Dampfzentrale und die Ryff-Fabrik sowie die Parkanlage Gaswerk, die Sportanlage Schönau und die Verbindung über den Schönausteg zum östlich der Aare liegenden Dählhölzliwald prägend. Künftig werden der neue Bootshafen sowie die Hochwasserschutzmassnahmen in der Parkanlage zusätzlich Einfluss auf die wahrnehmbaren Grenzen des Areals nehmen.

Das Konzept sieht vor, den diversen Nutzungen (bestehenden und künftigen) mit grosszügigen, vernetzten Freiräumen Orte anzubieten, die Bewegung und Sport, Austausch sowie Aneignung und Aufenthalt gewährleisten. Dem bedeutenden Bestand an Naturwerten soll mit der anstehenden Entwicklung durch gezielte Substitution und Förderung Rechnung getragen werden.

Das neue Gaswerkareal wird als eigenständiges urbanes Stadtquartier in den Bestand integriert und durch Gaskessel und Wald in ein nördliches und südliches Quartier unterteilt. Die umliegenden Grünräume prägen den Charakter und bleiben spürbar, beispielsweise in Form eines «Wohnens im Park» im Gaswerk Süd oder mit «grünen Ritzen und Fugen» im Belagskonzept vom Gaswerk Nord.

Die bestehenden Strukturen und Gebäude und die wertvollen ökologischen Grünräume auf dem Areal zeugen von einer lebendigen Geschichte, die weitergeschrieben werden darf. Freiräumlich wird dies unter anderem durch das Aufgreifen des ehemaligen Gasbahntrassees nachvollziehbar. Das ehemalige Trasseefungiert neu als Rückgrat des Quartiers und öffentliche Promenade. Diese Gasbahnpromenade verbindet den Auftakt im Süden des Areals, den bestehenden Schopf, den neuen Werkplatz und den Auftakt im Norden.



Übersicht und Benennung Freiräume und bestehenden Gebäude

Nördlich ist die Gasbahnpromenade mit dem Brückenraum und durch einen neuen Lift mit der Stadtebene verbunden. Der Brückenraum ist als transitorischer Raum wie auch mit seinen freiräumlichen Qualitäten als gedeckter Aussenraum für Aufenthalt, Spiel und Aneignung von übergeordneter Bedeutung.

### 3.2 Freiraumnutzungen und Prinzipien

#### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Die Ryff-Höfe beschreiben die Freiräume um die bestehenden Fabrikgebäude sowie die Neubauten nördlich der Monbijoubücke. Diese gemeinschaftlichen Höfe dienen weiterhin den Mieterinnen und Mietern als Aufenthaltsflächen. Die Ryff-Fabrik wird im Bauinventar der Stadt Bern als schützenswert mit Aussenraum von denkmalpflegerischem Interesse geführt. Die Umgebung ist geprägt von den originalen Ausstattungen und Materialien wie beispielsweise den offenen Unterständen und Kopfsteinpflasterungen. Solche identitätsstiftenden Elemente sollen in die neue Gestaltung integriert werden. Die durch die Neubauten entstehenden Freiräume ordnen sich dem unter und bieten zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten.

Bei der Entwicklung des Sektors 1.1 sind für den ökologischen Ausgleich 15% naturnahe Flächen vorzusehen.

#### Sektor 1.2 – Nord

Die Fragmente des historischen Ryff-Gartens bleiben erhalten und dienen dem Quartier als Potenzialfläche für Aneignung und Aufenthalt sowie als Spielplatz. Dieser Freiraum stellt einen bunten Quartiergarten als zeitgemässe Übersetzung des historischen Gartens der Ryff-Fabrik dar. Obwohl vom Charakter her öffentlich nutzbar, dient er primär dem neuen Quartier.

Die urbanen Gassenräume regen Wandel an. Sie dienen dem Spiel und dem Aufenthalt und bieten Möglichkeiten zur Aneignung (bspw. Bestuhlung, Pflanztöpfe, spielende Kinder). Sie dienen auch der Erschliessung und Anlieferung, ermöglichen Vorzonen für die Gewerbenutzungen und verbinden die publikumsorientierten Erdgeschossflächen. Die Erschliessungsflächen sollen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die übrigen Flächen sollen als Multifunktionsbänder ausgestaltet werden, welche die Gebäude im maximalen Umfang, in Abhängigkeit der Erschliessungswege umgeben, mindestens jedoch eine Breite von 1 m aufweisen. Dabei ist genügend Raum für das Kinderspiel zu sichern. Die Bänder sollen begrünt oder mit sickerfähigen Oberflächen ausgeführt werden und dienen damit dem Mikroklima und dem ökologischen Ausgleich. Hartbelagsflächen sollen ebenfalls sickerfähig ausgestaltet und Regenwasser in Sickerbeete und Baumscheiben geleitet werden. Alle Pflanzflächen und Baumgruben werden unterirdisch miteinander verbunden. Die grünen Bänder sind eine essentielle Grundlage für ein nachhaltiges Stadtklima und Regenwassermanagement. Infrastrukturelle Einbauten wie Veloständer können ebenfalls im Multifunktionsband platziert werden. Ausserdem können sich auch Mieterinnen und Mieter Flächen aneignen. Kinderspielflächen können ins Multifunktionsband erweitert werden, sofern sie die Mindestdistanz zu den Hauptfassaden von 3 m einhalten. Die Anforderungen an das Multifunktionsband sind hoch. Es ist zu beachten, dass Kinderspielflächen gesetzlich nicht mit Veloabstellplätzen oder anderen Infrastruktureinbauten überlagert werden können. Zudem stellen die Multifunktionsbänder Potenzialflächen für Ersatzmassnahmen der Naturwerte dar, die nicht mit anderen Nutzungen (bspw. Veloabstellplätzen, Kinderspielflächen) überlagert werden dürfen.

Die Westgasse im Bereich der Direktorenvilla dient als Aufenthaltsfläche und Kinderspielplatz für die Wohnungen im Sektor Nord. Im Süden muss die Gasse

geschlossen werden können (siehe Abbildung S. 28).

Im Sektor 1.2 Nord sind 862 m<sup>2</sup> Offenland und 2200 m<sup>2</sup> Ruderalflächen mit insgesamt 181 Bonitätspunkten neu zu schaffen.

#### Brückenraum

Der Brückenraum ist als zusammenhängender und gedeckter, öffentlicher Freiraum von übergeordneter Bedeutung für die Stadt Bern zu realisieren. Der Raum ermöglicht den Transit im Areal sowie zwischen Stadt- und Schwemmebene und ist multifunktional nutzbar (Aufenthalt, Sport, Kultur, Aneignungsmöglichkeiten, Anlässe und Veloparkierung). Die Anforderungen und allfällige Zielkonflikte sind in der weiteren Planung zu bearbeiten. Der Brückenraum wird in drei Abschnitte geteilt:

- Der Brückenraum West bildet die Schnittstelle zu Sandrainstrasse und Brückenkopf und soll als einladender Eingang gestaltet werden.
- Der Brückenraum Ost bildet die vertikale Ankunftssituation zur Brücke und stellt eine Verbindung dar Richtung Aare.
- Der Brückenraum Mitte steht als gedeckter, städtischer Freiraum zur Verfügung und nimmt auch die vorgeschriebene grössere Spielfläche für Gaswerkareal und Brückenkopf (900 m<sup>2</sup>) auf.

Die vielen Anforderungen an den Brückenraum (bspw. Freiraumnutzungen oder Parkierung) sowie dessen Anbindung an die Sandrainstrasse, die Monbijoubücke und den Bootshafen sind angemessen aufeinander abzustimmen und in der Planung stufengerecht zu präzisieren.

Eine räumliche Abgrenzung zur Ryff-Fabrik erfolgt durch bestehende und neue Gehölze. Der Bezug der Ryff-Fabrik zum ehemaligen Fabrikgarten (Ryff-Garten) soll über den Brückenraum erhalten bleiben.

Für den Brückenraum sind Massnahmen des ökologischen Ausgleichs gemäss Biodiversitätskonzept vorzusehen.

#### Sektor 1.3 – Mitte

Der urbane Freiraum zwischen dem Werkstattgebäude, dem Gaskessel und den Gebäuden 3A und 3B dient als Knotenpunkt zwischen alten und neuen Nutzungen, zwischen Stadt und Natur. Der sogenannte Werkplatz wird ein Ort mit hohem Öffentlichkeitscharakter und Möglichkeiten für Austausch, Begegnung und Aufenthalt. Die Gestaltung des Platzes bleibt offen, bietet die Möglichkeit zur Aneignung und Bespielung durch die Nutzenden.

Die Abstimmung der Nutzungen mit dem Verein Gaskessel, der diesen Platz mitnutzen wird, ist wichtig, damit das Mit- und Nebeneinander funktioniert.

Die detaillierte Nutzungsregelung und das Betriebskonzept werden erarbeitet, sobald die Nutzenden feststehen. Der Garten der schützenswerten Direktorenvilla wird gemäss seiner ursprünglichen Funktion als «Wohlfahrtsgarten» zu einem der Öffentlichkeit zugänglichen, kontemplativen Grünraum entwickelt.

Im Sektor Mitte sind 355 m<sup>2</sup> Offenland und 551 m<sup>2</sup> Ruderalflächen neu zu schaffen. Zusammen mit den zu erhaltenden Strukturen sind mindestens 177 Bonitätspunkte zu erreichen.

#### Sektor 1.4 – Gaskessel

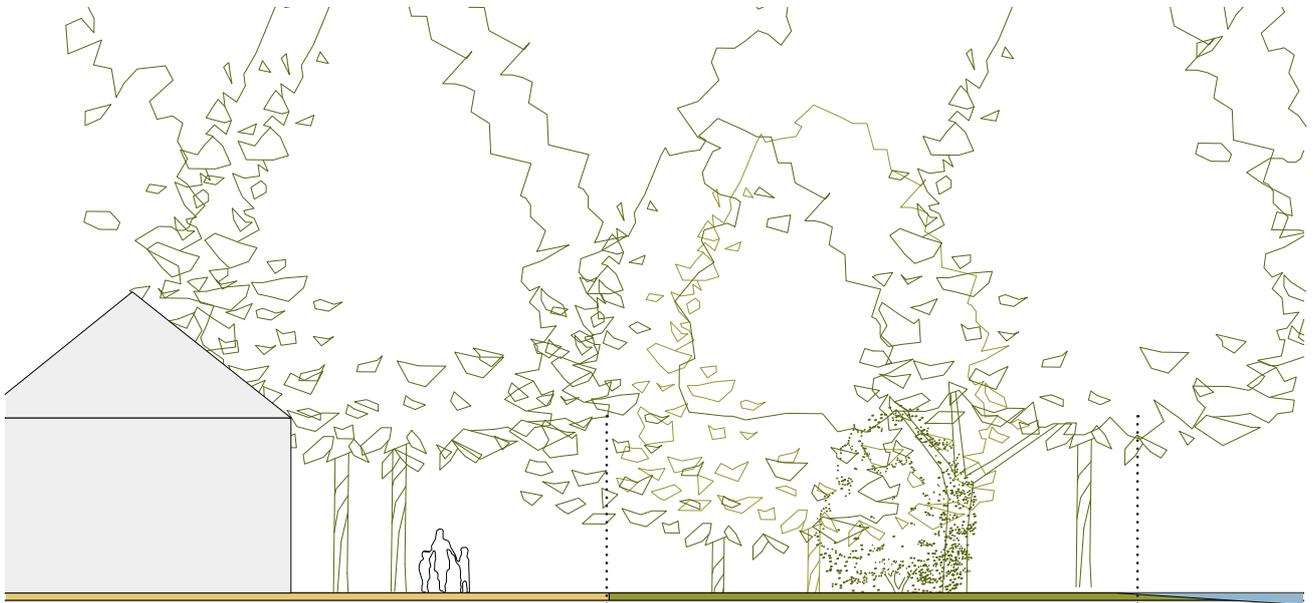
Der Freiraum des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel wird im Rahmen des Sanierungsprojekts entwickelt und gestaltet. Der Aussenraum bleibt veränderbar und kann sich den künftigen Bedürfnissen des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel anpassen. Ein hohes Mass an Aneignungspotenzial bleibt gewährleistet. Die Nutzungen können sich in Zukunft verändern. Ein Safe Space bietet den Jugendlichen einen geschützten Raum. Zudem wird auch die bestehende



Gasbahnpromenade  
Abschnitt Nord



Gasbahnpromenade  
Abschnitt Gaskessel



Gasbahnpromenade  
Abschnitt Gaskessel  
Bereich Schopf

Gasbahnpro-  
nade mit Platz-  
ausweitung

bestehender  
Park

bestehender  
Weiher



Gasbahnpromenade  
Abschnitt Süd

Gasbahnpro-  
menade,  
Velolandroute

Gasbahnpro-  
menade, Gehweg

Waldsaum

bestehender  
Wald

Flora und Fauna geschützt.

Im Sektor Gaskessel sind neben dem Auenwald auch 601 m<sup>2</sup> Hecken/Feldgehölze zu erhalten. Zusätzlich sind 1592 m<sup>2</sup> neue Hecken/Feldgehölze, 1748 m<sup>2</sup> Offenland, 2818 m<sup>2</sup> Ruderalflächen und 894 m<sup>2</sup> Gewässer neu zu schaffen. Insgesamt sind mindestens 1563 Bonitätspunkte zu erreichen.

#### Sektor 1.5 – Süd

Unter dem Titel «Wohnen im Hain» fügt sich die Bebauung in den bestehenden Grünraum ein. Naturnah gestaltete Aufenthalts- und Spielflächen charakterisieren das Zentrum und die Umgebung der Bebauung. Der Sektor ist durch die Integration in den bestehenden Grünraum geprägt von einer hohen Aufenthaltsqualität. Die Aneignungs- und Aufenthaltsflächen befinden sich «im Inneren» zwischen Sandrainstrasse und Bebauung. Die Kinderspielflächen sollen als naturnahe Flächen und aufgrund der bestehenden Bedingungen vor Ort als wechselfeuchte Räume ausgebildet werden, die ökologisch wertvoll sind und das naturnahe Spiel fördern.

Im Sektor Süd sind 2561 m<sup>2</sup> Hecken/Feldgehölze zu erhalten, aufzuwerten und zu schützen sowie 3287 m<sup>2</sup> Offenland und 1320 m<sup>2</sup> Ruderalflächen neu zu schaffen. Insgesamt sind in diesem Sektor mindestens 926 Bonitätspunkte zu erreichen.

#### Gasbahnpromenade

Die Gasbahnpromenade dient als Rückgrat und Filter gegenüber dem bestehenden Park und der Aare wie auch als Verbindungselement der verschiedenen Sektoren bzw. Charakteristiken des Areals. Der Verlauf ist geprägt vom ehemaligen Gasbahntrasse. Platzausweitungen dienen Aufenthalt, Aktivitäten und Begegnung und gliedern die Achse, die von Nord nach Süd durch das Areal führt. Die Gasbahnpromenade dient als öffentliche Verkehrsachse für den Langsamverkehr mit Priorität für Fussgängerinnen und Fussgänger. Sie wird in vier Abschnitte strukturiert, um den infrastrukturellen Anforderungen des Areals gerecht zu werden:

- Der nördliche Auftakt der Gasbahnpromenade ermöglicht die Anbindung an den Brückenraum und die vertikalen Verbindungen in die Stadt. Dieser Abschnitt liegt zwischen den Neubauten und der Zirkuswiese. Auf der gesamten Länge wird eine Stadterrasse erstellt, die als Platzausweitung an die Gasbahnpromenade anschliesst und gegenüber der Zirkuswiese erhöht (Sitzhöhe) wird. Der Ort dient der Begegnung, dem Aufenthalt, dem Spiel und der Gastronomie. Ein Infrastrukturband dient als Übergang zwischen den beiden Nutzungen und ermöglicht das Parkieren von Velos und das Aufstellen von Mobiliar (bspw. Leuchten, Schilder etc.). Die Stadterrasse integriert publikumsorientierte Nutzungen wie vom städtebaulichen Konzept gewünscht. Bestehende Gehölze sollen erhalten und durch Neupflanzungen zum grünen Filter zwischen Bebauung und Park ergänzt werden.
- Im Abschnitt Mitte öffnet sich die Gasbahnpromenade zum Werkplatz und integriert sowohl das Werkstattgebäude als auch den Gaskessel und die Neubauten. Der Platz dient Besuchenden des Gaskessels und kultureller und gewerblicher Einrichtungen ebenso wie Bewohnenden.
- Im Abschnitt Gaskessel wird die Gasbahnpromenade durch den Gaskessel, die angrenzenden Grünstrukturen (Wälder und Zaffaraya-Hügel) und den Schopf räumlich geprägt. Eine Platzausweitung integriert den Schopf und steht den Nutzenden des Areals zur Verfügung. Die Abzweigung der Velolandroute Nr. 8 zur Sandrainstrasse markiert den Übergang vom Abschnitt Gaskessel zum Abschnitt Süd. Von Süden her kommend, verdeutlicht die klare Gestaltung das Abbiegen der Velolandroute Nr. 8 Richtung Westen zur Sandrainstrasse zum Schutz der nördlichen Gasbahnpromenade vor schnellem Velodurchgangsverkehr. Fussgängerinnen und Fussgänger folgen dem Verlauf Richtung Norden. Im Abschnitt Gaskessel kann, gestützt auf Kapitel 4.5 «Zufahrten und Anlieferung», die Gasbahnpromenade durch das



- Potenzialflächen für Aufenthalt
- Potenzialflächen für Kinderspiel
- größere Spielfläche (900m2)

Potenzial für baurechtliche Nachweisflächen für Aufenthalt und Kinderspiel

as Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel mitbenutzt werden.

- Im südlichen Abschnitt wird die Gasbahnpromenade zweiteilig geführt, um die Velolandroute Nr. 8 vom Fussgängerbereich zu trennen. Räumlich ist sie durch den bestehenden Wald und die Neubauten geprägt. Die üppige Grünstruktur beherrscht das Bild, während sich die Wege unterordnen.

#### Naturschonzone

Der bestehende Wald bleibt störungsfreie Zone und wird durch diverse Lebensraumtypen zur speziellen Artenförderung eingebunden. Er bleibt abgezaunt, ohne dabei die ökologische Vernetzung zu behindern. Ein Weiher zur Förderung des Kammmolchs soll nördlich und ein Feuchtbiotop südlich des Waldes angeordnet werden. Extensiv genutzte Grünflächen dienen dem Angebot von Strukturen zur speziellen Artenförderung. Flora und Fauna sollen durch geeignete Massnahmen vor Übernutzung durch Betreten geschützt werden. Dazu sind nutzerlenkende Massnahmen umzusetzen. (siehe Kapitel 3.5).

#### Koordinationsperimeter

In den einleitend dargestellten Koordinationsperimetern sind in Bezug auf den Freiraum folgende Themen zentral:

- Koordinationsperimeter Sandrainstrasse: im Bereich Brückenraum: Eingangssituation mit besonderen Anforderungen an die Gestaltung; im Bereich Gaskessel: Ankunftssituation und Lenkung der Besuchenden
- Koordinationsperimeter Monbijoubücke: Auf- und Abgänge
- Koordinationsperimeter Marzilibad und Bootshafen: Bootsausstieg und Lenkung der Böttlerinnen und Böttler
- Koordinationsperimeter Park: Abstimmung angrenzende Freiraumnutzungen und Hochwasserschutz

### 3.3 Baurechtliche Nachweisflächen

Laut Art. 46 BauV ist ab 40 Familienwohnungen eine zusammenhängende grössere Spielfläche von mindestens 600 m<sup>2</sup> auszuweisen. Bei einer Auslagerung muss die zweite Siedlungseinheit jeweils 50% der bestehenden Spielfläche ergänzen. Aufgrund der Auslagerung vom Brückenkopf ins Gaswerkareal wird dort eine 900 m<sup>2</sup> grosse Spielfläche ausgewiesen. Die zusammenhängende grössere Spielfläche wird im Sektor 1.2 im Brückenraum verortet. Sie ist Teil des Nutzungsbandes im gedeckten Freiraum und soll gestalterisch in das urbane Umfeld eingebunden werden. Zur Gewährleistung der Funktionalität für diverse Spiele kann diese ganz oder teilweise asphaltiert werden (zu berücksichtigen sind dabei die Anforderungen des ökologischen Ausgleichs).

Neben einer zusammenhängenden grösseren Spielfläche sind im neuen Quartier Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche auszuweisen. Laut Art. 15 BauG und Art. 42 - 48 BauV wird die Grösse der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze aus der Grösse der Wohnungen und der Menge der Familienwohnungen abgeleitet. Im Gaswerkareal dürfen Aufenthaltsflächen auf Dachflächen angerechnet werden, Kinderspielflächen müssen hingegen auf Strassenniveau zugänglich sein. Die Kinderspielfläche im Ryff-Garten ist so anzuordnen, dass keine Gefahr durch herunterfallende Gegenstände von der Brücke besteht. Generell ist ein Mindestabstand der Flächen von 3 m zu den Hauptfassaden zu gewährleisten.

In der nebenstehenden Karte sind die möglichen Flächen für Kinderspiel und Aufenthalt verortet. Diese müssen mit den Flächen für Naturersatzmassnahmen und Veloabstellflächen abgestimmt werden. So muss beispielsweise die Veloparkierung in Abzug gebracht werden und bei Überlagerung mit Ersatzmassnahmen für Naturwerte bestehen Einschränkungen. Die Spielflächen im Gassenraum sollten einen halbprivaten Charakter haben und müssen mit der genauen Nutzung in den umliegenden Gebäuden vereinbar sein. Der Abgleich der Flächennachweise mit dem Nutzungs- und Wohnungsmix erfolgt im quali-

tätssichernden Verfahren.

### **3.4 Stadtklima**

Aufgrund der Grösse und Lage hat das Gaswerkareal eine besondere Bedeutung für das Stadtklima. So ist es beispielsweise wichtig, die Durchströmbarkeit (durch die beiden vorhandenen Kaltluftsysteme aus Richtung Liebefeld und entlang der Aare) und Auskühlungsmöglichkeiten (bspw. durch Beschattung oder geringe Versiegelung) zu erhalten. Eine Klimaaanalyse des Richtprojekts hat ergeben, dass die Planung sehr gut an die künftigen klimatischen Herausforderungen angepasst ist, da mit den guten klimatischen Voraussetzungen des Areals optimal umgegangen wurde. Die Hauptargumente sind dabei die Beschattung durch den Erhalt von Bestandsbäumen und die Pflanzung von neuen Bäumen, ein minimaler Versiegelungsgrad und Durchlüftungskorridore. Zudem tragen Wasserlemente und (Dach- und Fassaden-)Begrünungen zur klimaangepassten Gestaltung und der Biodiversitätsförderung bei. Dadurch wird sowohl das Ökosystem gefördert als auch zu Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung beigetragen.

- Belagsflächen werden reduziert und wo möglich ungebunden realisiert.
- Der gebäudenaher Aussenraum, der üblicherweise tagsüber am anfälligsten für Hitzestress ist, bleibt wo immer möglich unversiegelt und wird zum Teil auch gut verschattet.
- Fugen von Pflästerungen und Plattenbelägen dienen der Versickerung und können begrünt auch einen Beitrag zur Biodiversität leisten.
- Wo möglich werden Solitäräume in zusammenhängende Baumgruben gepflanzt.
- Es sind standortheimische Pflanzungen umzusetzen, welche die ökologische Vernetzung begünstigen.
- Bestandsbäume werden, wo immer möglich, erhalten und neue Bäume zur Verschattung gepflanzt.
- Es werden Dachflächen mit hohem Retentionsvermögen erstellt.
- Es werden klimaoptimierte Materialisierungen angestrebt (bspw. helle Flächen, vgl. Albedo).
- Das Windfeld wird nicht durch breite Gebäude blockiert, sondern findet unterschiedliche kleine Durchgangspfade.

Stadt- und mikroklimatische Aspekte müssen in der weiteren Planung berücksichtigt und abgestimmt auf sich ändernde Rahmenbedingungen laufend überprüft werden. Bei Abweichungen vom Richtprojekt und seinen klimaoptimierten Eigenschaften ist eine Neubewertung der Situation notwendig.

### **3.5 Grünflächen**

Das neue Quartier bringt einen erneuten Wandel des Gaswerkareals mit sich: Von der ursprünglichen Schwemmebene über das ehemalige Industriequartier hin zur Schwammstadt. Grünflächen sollen überall dort entstehen, wo keine Erschliessung erforderlich ist. Da die Flächen neben der Nutzung durch Anwohnende auch dem ökologischen Ausgleich dienen, werden sowohl extensiv als auch intensiv nutzbare Grünräume geschaffen.

#### **Sektor 1.1**

Der Ryff-Hof ist geprägt vom urbanen Brückenraum und der Anbindung an die Stadtebene. Grüne Belagsintarsien dienen dem Erhalt und der Neupflanzung von Grossgehölzen sowie der Versickerung von Platzwasser. Die Flächen werden mit geeigneten Ansaaten ausgestattet und bleiben extensiv genutzt.

#### **Sektor 1.2**

Die Neubauten werden von grünen Multifunktionsbändern gerahmt. In erster

Schicht zur Fassade ist ein Saum, je nach Ausrichtung und Lage als Sickerbeet, auszubilden. Sickerbeete dienen dem temporären Einstau von Platz- und Dachwasser; sie werden als Rückhalteflächen ohne dicke Humusschicht ausgebildet. Übrige Säume werden sickerfähig ausgebildet und mit entsprechenden Ansaaten ausgestattet; sie sind extensiv genutzt. Weitere Schichten im Multifunktionsband werden als begrünte Baumscheiben ausgebildet, dienen der Veloparkierung, dem Aufenthalt und/oder (Klein-)Kinderspiel oder als Ersatzflächen für Naturwerte. Diese Flächen sollen mit grosskronigen, standortgerechten Gehölzen zur Beschattung ausgestattet werden.

#### Sektor 1.3

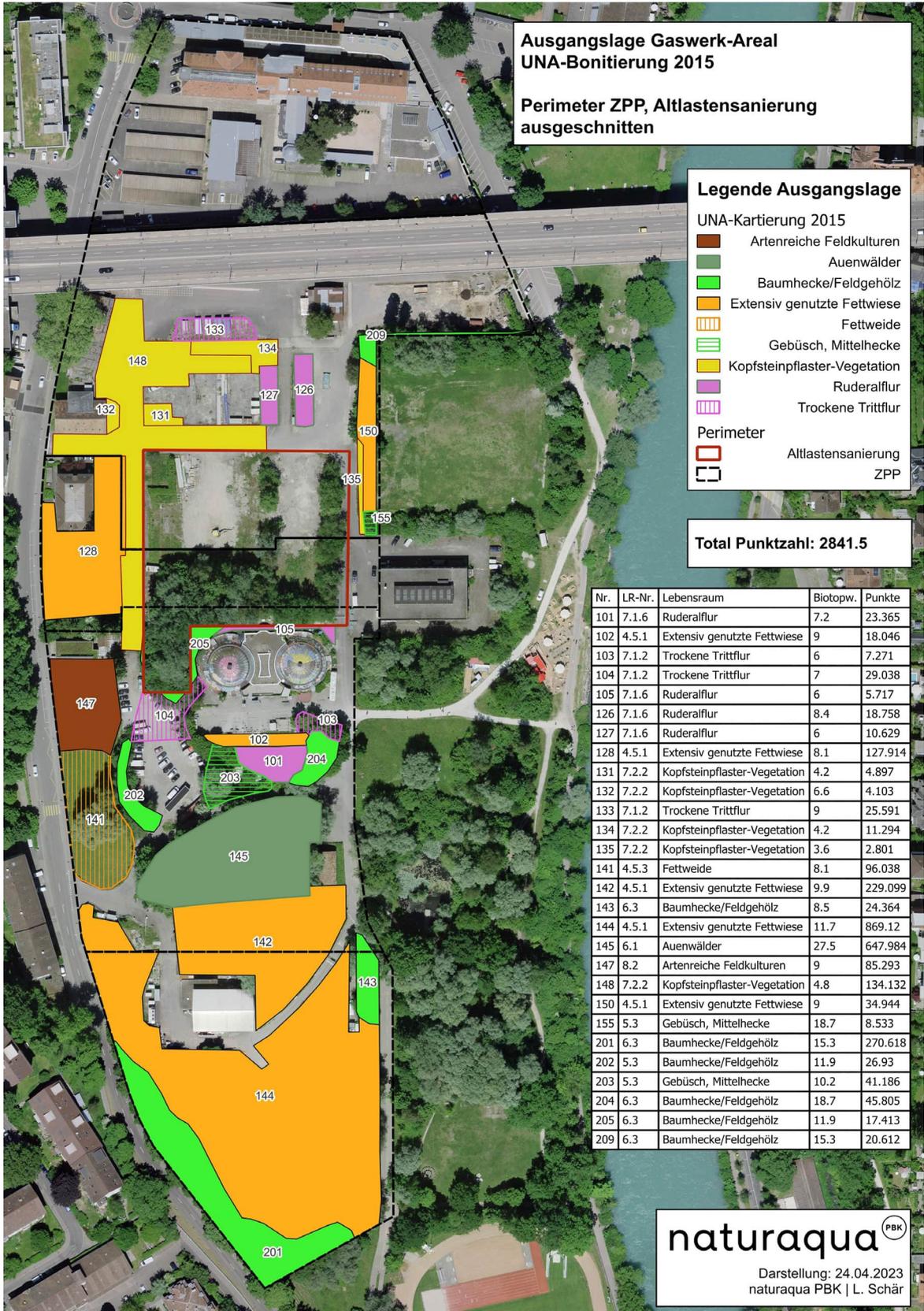
Freiräumlich ist dieser Sektor als ein Gelenk zwischen den Neubauten im Norden und dem Gaskessel im Süden einzuordnen. Südöstlich öffnet sich der Werkplatz zu Gaskessel und Werkstattgebäude. Grosskronige Bäume markieren diesen und spenden im Sommer Schatten. Bäume oder Sträucher können auch im Norden des Gaskessels als lärmdämmende Massnahme eine wichtige Rolle spielen.

#### Sektor 1.4

Freiräumlich wird der Gaskessel von den Jugendlichen selbst gestaltet. Die Versiegelung soll durch eine Brache, die gleichzeitig einen Möglichkeitsraum darstellt, minimiert werden. Bestehende, teilweise geschützte Gehölze und Heckenstrukturen um den Skatebowl bleiben erhalten und werden aufgewertet. Wo möglich werden Ruderalflächen ausgebildet und eine Hecke bildet den räumlichen Abschluss zur Sandrainstrasse. Der Übergang zur angrenzenden Naturschonzone erfolgt subtil. Die Naturschonzone mit Kammolchweiher, Ruderal-, wechselfeuchten und Schlammfluren sowie Hecken- und Feldgehölzen soll nur wenig gestört werden. Der bestehende Wald wird eingefriedet. Südlich des Waldes ergänzt ein Feuchtbiotop als Trittstein die ökologische Vernetzung.

#### Sektor 1.5

Bestehende Wald-, Hecken- und Grünstrukturen definieren die Atmosphäre des südlichen Sektors. Die bestehende Hecke am Hang zur Sandrainstrasse wird erhalten und aufgewertet und am Übergang zum Inneren der Bebauung mit einem Saum versehen. Die bestehenden Grossgehölze im südlichen Bereich des Sektors sollen ebenfalls erhalten bleiben und mit einem Saum ausgestattet werden. Die Spielflächen sollen sich in den Naturraum einfügen und diesen erlebbar machen. Die östlich liegende Gasbahnpromenade verläuft zwischen Neubauten und Wald. Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts der Aare werden Eingriffe am Waldrand erwartet.



### 3.6 Naturwerte und ökologischer Ersatz

Die Naturwerte des Gaswerkareals wurden 2015 aufgenommen und in einem zweistufigen Verfahren bewertet (UNA, 2015). Daraus ging hervor, dass der Perimeter wesentliche Naturwerte aufweist, die nach nationaler und/oder kantonaler Gesetzgebung erhalten, wiederhergestellt oder ersetzt werden müssen. Die Naturwerte bestehen aus schützenswerten Lebensräumen wie Hecken, Feldgehölzen und Ruderalflächen sowie Einzelelementen wie Baumgruppen und -reihen. Für beide Kategorien wurde eine Bonitierung der Naturwerte erstellt. Die Ausgangslage von 2015 wurde auf den Perimeter ZPP zugeschnitten. In die Ausgangslage nicht einberechnet wurden die im Perimeter der Altlastensanierung vorhandenen Naturwerte. Die dafür erforderlichen Ersatzmassnahmen werden südlich des Gaswerkareals realisiert.

Als besondere Zielart gilt der gefährdete Nördliche Kammolch, der im Areal vorkommt. Um die bestehende isolierte Population mit anderen, aareaufwärts angesiedelten Vorkommen ökologisch zu vernetzen und ihm damit ein langfristiges Überleben zu sichern, sind entsprechende Lebensräume (bspw. Teiche) vorgesehen.

Die Berechnung der zu leistenden Ersatzmassnahmen muss nach der Methode von 2015 (UNA) erfolgen. Folgende Grundsätze sind darüber hinaus zu beachten:

- Im Allgemeinen gilt es, innerhalb des Bearbeitungsperimeters mindestens 30 Aren Hecken/Feldgehölze sowie 30 Aren Ruderalflächen vorzusehen.
- Für die Flächen und die Einzelelemente sind zwei unabhängige und positiv ausfallende Bilanzen auszuweisen.
- Für die Flächenbilanz dürfen nur effektive Biotopwerte in die Berechnung einbezogen werden. Zusatzpunkte aufgrund von Artenförderungsmassnahmen sind dafür nicht zulässig.
- Grundsätzlich gilt der Erhalt bestehender Bäume auf dem Areal. Rodungen müssen mindestens um den Faktor 2 ersetzt werden. Im Fall von Habitatbäumen sind zusätzliche Ersatzmassnahmen für den Funktionsverlust der Baumhabitats zu leisten:
  - Baumkronenersatzflächen von einer Are pro Habitatbaum in Form von Aufwertungen von Gehölz- oder Offenland-Flächen. Diese sind zusätzlich zu den übrigen Ersatzmassnahmen auszuweisen (Habitatbäume, s. Aufnahme Naturaqua vom 10.04.2023).
  - Ersatz für den Funktionsverlust der Mikrohabitats in Form von Totholz, Kleinstrukturen oder künstlichen Nisthilfen.
  - Neu gepflanzte Bäume auf Lebensraumflächen für Wald, Hecken, Gehölze und Aufwertungen von solchen dürfen nicht in die Baumbilanz einfließen.
- Das Gaswerkareal ist Lebensraum vieler verschiedener, auch gefährdeter Tierarten. Um diese zu schützen, ist ein generelles Katzenhalteverbot in allen Sektoren vorzusehen.
- Innerhalb des bonitierten Teils des Bearbeitungsperimeters (ZPP Sektoren 1.2 bis 1.5. ohne Altlastensanierung; für den Sektor 1.1 Ryff-Fabrik und den Brückenraum gelten die Anforderungen des ökologischen Ausgleichs gemäss Biodiversitätskonzept von 15% naturnaher Fläche) wurden 2'841.5 Bonitierungspunkte festgestellt. Für die im Perimeter der Altlastensanierung bonitierten Punkte werden ausserhalb des Perimeters Ersatzmassnahmen geschaffen. Rund 648 Punkte gehen auf den Wald zurück, der zwingend zu erhalten ist. Nach Realisierung müssen innerhalb des ZPP-Perimeters somit 2'193.5 Bonitierungspunkte nachgewiesen werden und inklusive Wald eine Summe von mindestens 2'841.5 Punkten ergeben. Jeder ZPP-Sektor weist eine minimal zu erbringende Anzahl Bonitierungspunkte auf (siehe Tabelle).

Vorgaben Flächen / Bonitierungspunkte pro ZPP								
	ZPP 1.2 Gaswerk Nord		ZPP 1.3 Mitte		ZPP 1.4 Gaskessel		ZPP 1.5 Süd	
Lebensraumtyp	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		
<b>Total m2 - Punkte / ZPP</b>	<b>3'061.8</b>	<b>180.9</b>	<b>2'484.3</b>	<b>176.6</b>	<b>10'009.3</b>	<b>1'563.1</b>	<b>7'167.8</b>	<b>925.8</b>
<b>Total Punkte Projekt</b>								<b>2'846.4</b>

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

Naturwerte: Vorgaben für den Ersatz von Lebensräumen bezogen auf die Sektoren und die Gesamtbilanz (Flächenangaben sowie Bonitierungspunkte), Naturaqua 2023 (Unter Offenland werden folgende Vegetationskategorien des Richtprojekts zusammengefasst: extensive Fettwiese, Fettweide, Kopfsteinpflastervegetation, wechselfeuchte Pionierfluren, Schotterrasen, artenreiche Blumenwiese, Krautsäume und Schlammfluren)

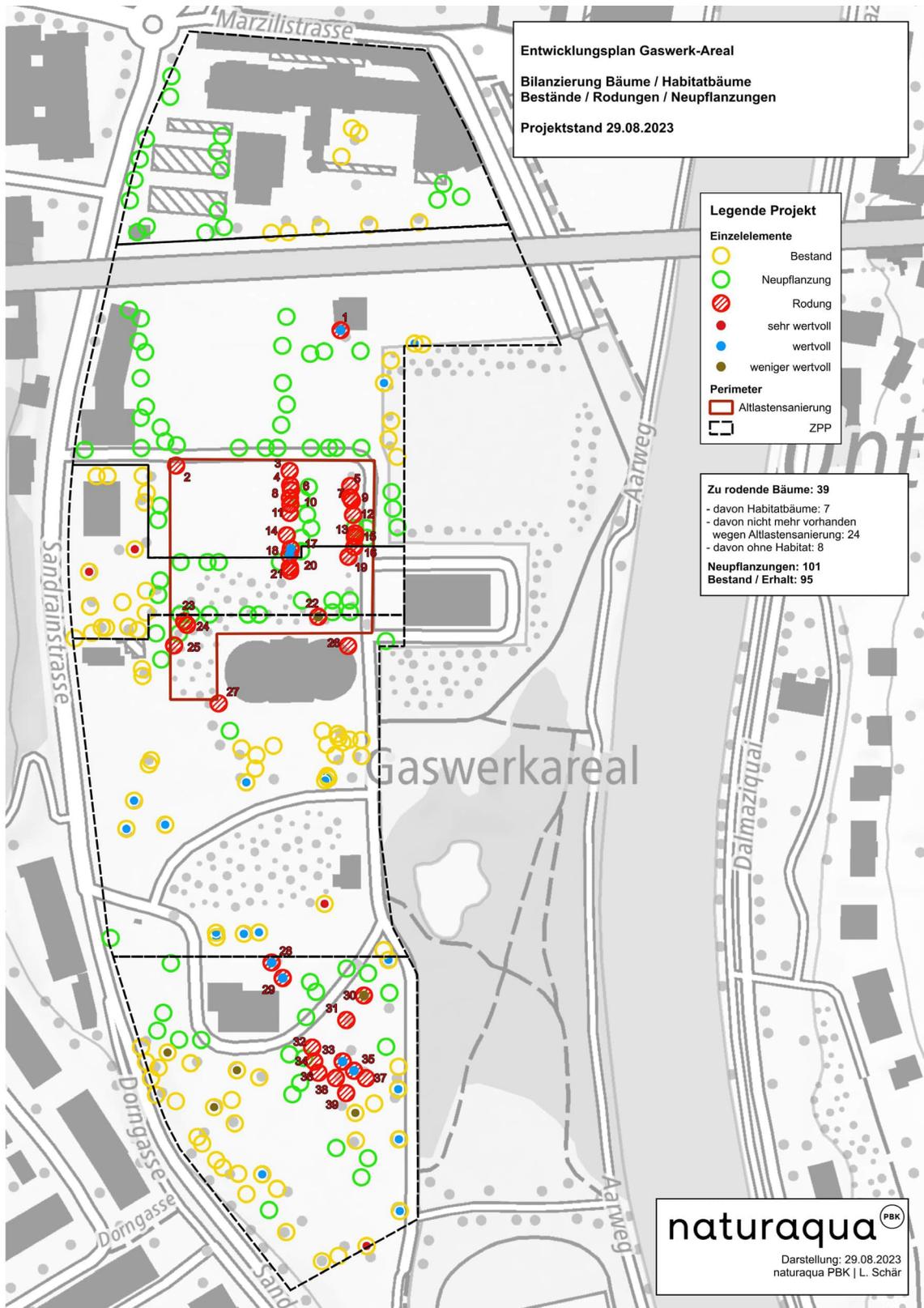
Ausgangslage, Rodungen, Neupflanzungen			
	Ausgangslage	Rodung	Neu
<b>Bäume Bestand</b>	<b>95</b>		
UNA Kartierung: sehr wertvoll	4		
UNA Kartierung: wertvoll	4		
UNA Kartierung: weniger wertvoll	18		
Bestand, nicht kartiert	69		
<b>Bäume Rodungen</b>		<b>39</b>	
Perimeter Altlast: nicht mehr vorhanden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

Naturwerte Einzelelemente: Baumbilanz des Richtprojekts, Naturaqua 2023

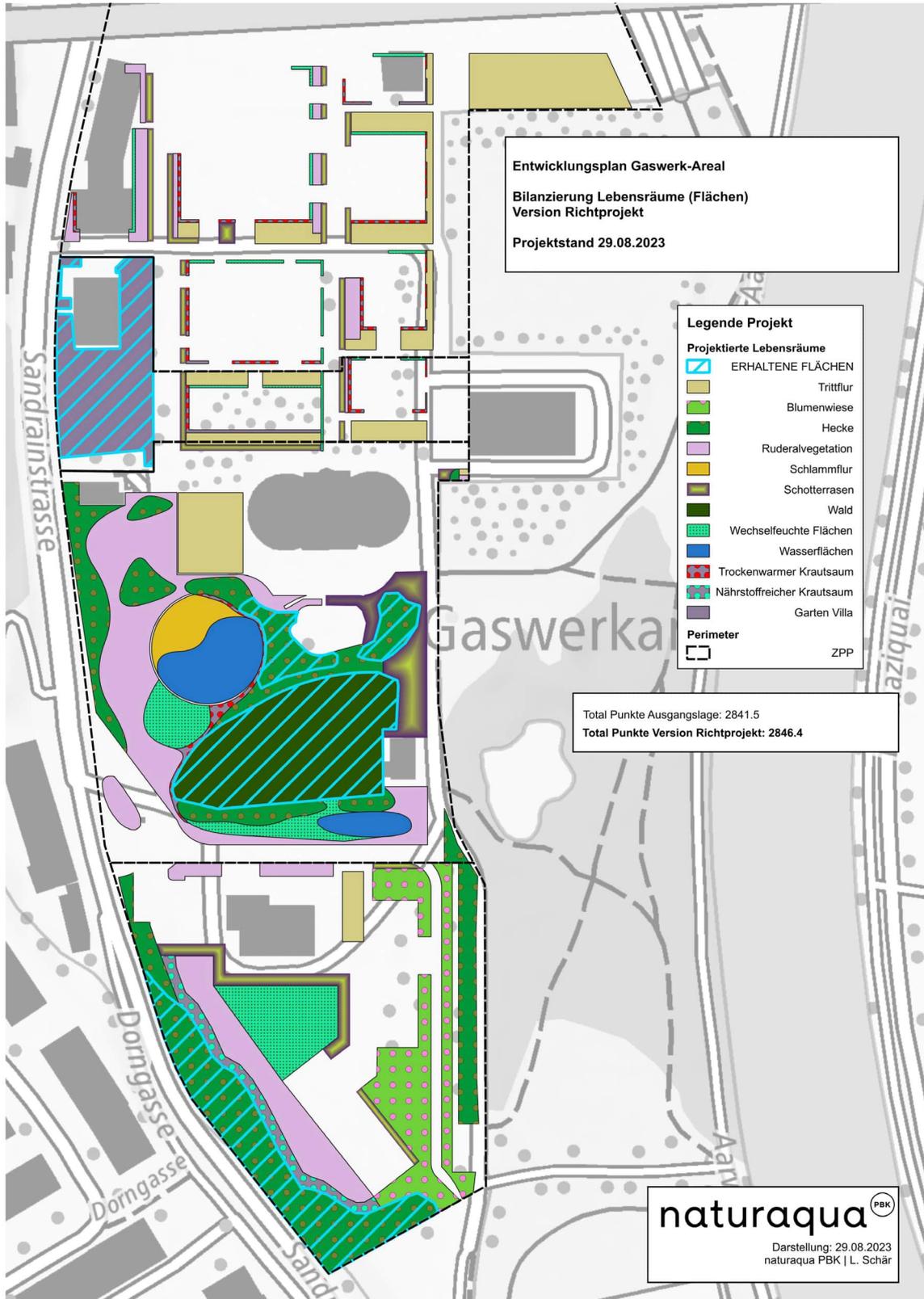
Für die Altlastensanierung resultiert durch die Ersatzmassnahme Kammolchweiher im Süden ein Bilanzüberschuss von 220 Punkten. Diese Punkte können vollumfänglich für die Baumkronenersatzflächen angerechnet werden. Der Ersatz für den Funktionsverlust der Mikrohabitate kann innerhalb des ZPP-Perimeters realisiert werden.

Mit der Summe aller Werte wird die Vorgabe zu den Ersatzmassnahmen gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) eingehalten.

Falls Naturwerte mit weiteren Nutzungen überlagert werden, hat dies Auswirkungen auf die Berechnung der Ökopunkte. Je nach Intensität der Nutzung muss mit einem Abzug am Grundwert des jeweiligen Lebensraumtyps oder sogar mit einer Veränderung des Lebensraumtyps (was einen anderen Grundwert zur Folge hat) gerechnet werden. Eine Überlagerung der Nutzungen Veloabstellplatz oder Ballspielfläche (oder vergleichbar intensive Nutzungen) mit Naturwerten ist ausgeschlossen. Eine Überlagerung mit einer Kinderspielfläche ist bei geeigneter Ausgestaltung der anzurechnenden Flächen (bspw. Hügel, geeignete Lebensraumtypen, keine Spielgeräte mit Fallschutz) denkbar.



Überprüfung Richtprojekt Einzelelemente: Baumbilanz, Naturaqua 2023



Überprüfung Richtprojekt: Flächenbilanz mit Berücksichtigung der Bonitierung, Naturaqua 2023

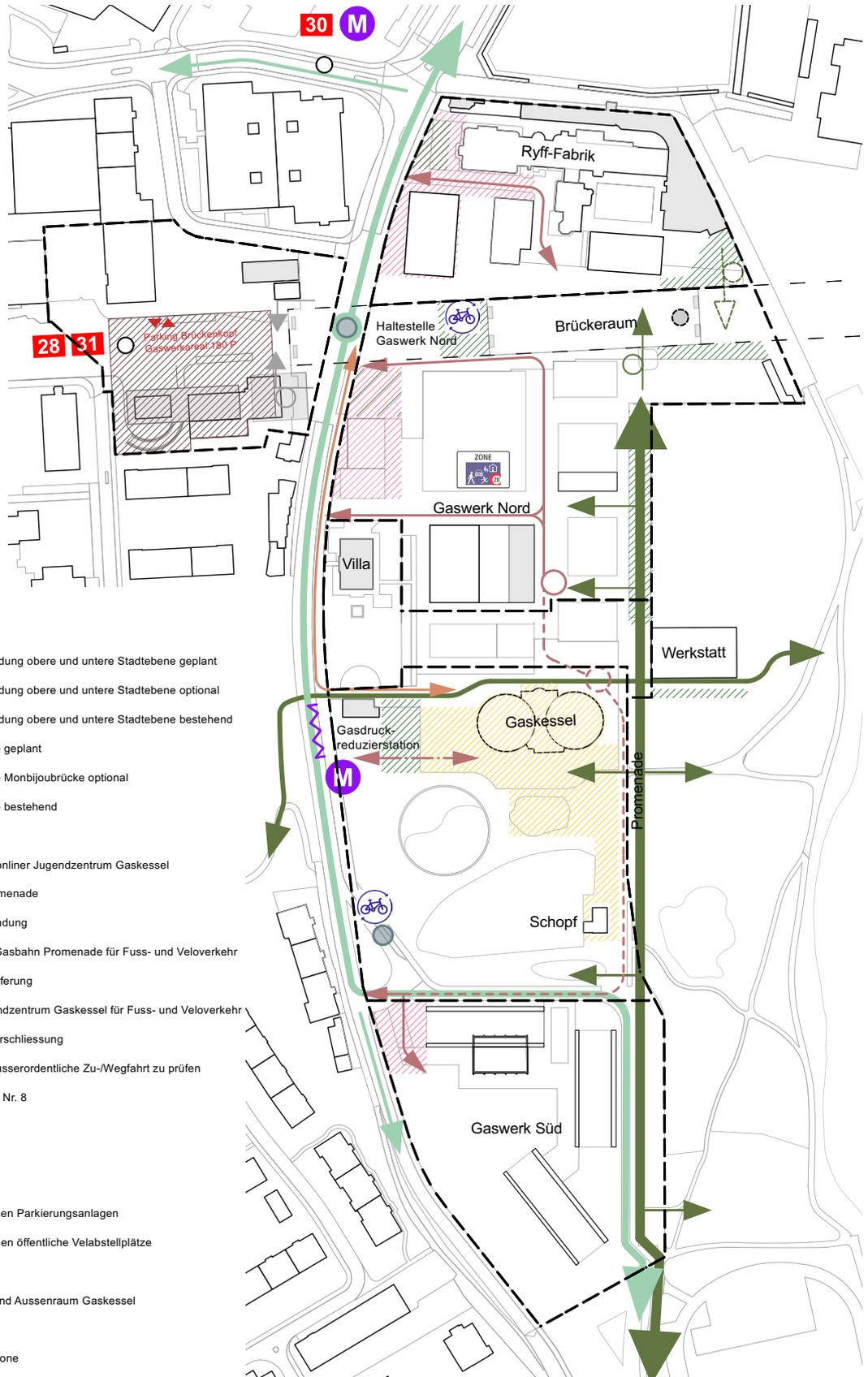
### Legende

#### 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 Jugendzentrum Gaskessel
-  Gasbahn Promenade
-  Quartierverbindung
-  Zugänge ab Gasbahn Promenade für Fuss- und Veloverkehr
-  Zufahrt / Anlieferung
-  Zugang Jugendzentrum Gaskessel für Fuss- und Veloverkehr
-  zu klärende Erschließung
-  zusätzliche ausserordentliche Zu-/Wegfahrt zu prüfen
-  Velolandroute Nr. 8
-  Velorouten

#### Aussenflächen

-  Potenziellflächen Parkierungsanlagen
-  Potenziellflächen öffentliche Velabstellplätze
-  Safe-Space und Aussenraum Gaskessel
-  Veloverleih
-  Begegnungszone



## 04 Mobilität

### 4.1 Verkehrskonzept

#### Leitgedanke

Mit dem Gaswerkareal wird ein Stadtquartier von hoher Nutzungsintensität geplant, in dem das Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Erholung alltäglich sein wird. Folglich ist sowohl unter der Woche als auch an Wochenenden ein grosses Verkehrsaufkommen zu erwarten. Der öffentlich zugängliche Raum hat dementsprechend hohe Anforderungen zu meistern, indem er gleichzeitig funktional-verkehrlichen Ansprüchen gerecht wird und Aufenthalt, Interaktionen, Erlebnisse und Aneignung ermöglicht. Mit all diesen Funktionen wird er einen wichtigen Beitrag zur Identität des Orts leisten.

#### Zielsetzungen Mobilität und Verkehr

Die verkehrlichen Zielsetzungen leiten sich aus den Mobilitätszielen des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) und der Energie- und Klimastrategie (EKS) ab. Es gilt, mit geeigneten Massnahmen umweltschonende Mobilitätsformen zu fördern, um damit die Anzahl Autofahrten und die Dominanz des Autoverkehrs gegenüber heute zu reduzieren.

- Ziele sind schnell, sicher, bequem und umweltschonend mit dem gewünschten Verkehrsmittel zu erreichen. Notzufahrten sind jederzeit gewährleistet. Die kombinierte Mobilität wird gefördert.
- Der Fussverkehr geniesst Priorität und wird mit verschiedenen Massnahmen gefördert. Die obere und untere Stadtebene sind optimal miteinander verknüpft.
- Die Besuchenden des Gaskessels werden auf die Routen gelenkt, welche die Nachbarschaft möglichst von den Begleiterscheinungen des Nachtlebens verschont.
- Die Velolandroute Nr. 8 ist umgesetzt. Abseits von Velorouten ist der Veloverkehr auf tiefem Geschwindigkeitsniveau gestattet. Im Freiraum stehen zielnah ausreichend öffentliche und private Veloabstellplätze zur Verfügung.
- Das Mobilitätsverhalten wird mit einer gezielten Parkplatzbewirtschaftung positiv beeinflusst. Die Parkplätze für Personenwagen werden auf eine quartierverträgliche Anzahl begrenzt.
- Der Güterverkehr ist quartierverträglich organisiert.

Entschleunigte und verkehrsberuhigte Zonen wie beispielsweise Begegnungszonen in dicht besiedelten Gebieten ermöglichen Naherholung, erhöhen gleichzeitig Aufenthaltsqualität und Sicherheit und tragen dazu bei, Emissionen zu reduzieren und Klimaziele zu erreichen.

- Die Stadträume haben unterschiedliche Qualitäten und Funktionen. Die Gasbahnpromenade ist die bedeutendste Langsamverkehrsachse des Quartiers.
- Das Quartier weist am Tag eine hohe Durchlässigkeit auf und lässt in der Nacht eine gezielte Lenkung der Besuchenden zu. Damit soll die Balance zwischen einer hohen Aufenthaltsqualität und den Begleiterscheinungen des Nachtlebens und der Freizeitnutzungen erreicht werden. Die Freiräume sind mehrheitlich öffentlich zugänglich. Die Kontinuität der Wege ist gewährleistet.
- Die Verkehrssicherheit und das Sicherheitsempfinden sind gewährleistet.
- Die Flächen, auf denen auch der motorisierte Verkehr zugelassen wird, werden mit dem Fuss- und Veloverkehr geteilt. Auf diesen Flächen herrscht das Prinzip der Koexistenz (Begegnungszone; Ausnahme Velolandroute Nr. 8).
- Flächen für den ruhenden Verkehr und Wege, auf denen der motorisierte

**Legende**

**Areal**

--- Zone mit Planungspflicht (ZPP)

**Bebauung**

■ Baubereich

**Erschliessung**

⬆️⬆️ Vertikalverbindung mit Lift und Treppe geplant

⬆️⬆️ Vertikalverbindung mit Lift und Treppe optional

⬆️⬆️ Vertikalverbindung bestehend

■ Öffentlich zugänglicher Raum mit Priorität Fussverkehr (Begegnungszone)

— Öffentliche Fusswegverbindung

↔️ Anknüpfung Fussweg ausserhalb Perimeter

↔️ Gebäudedurchgang EG

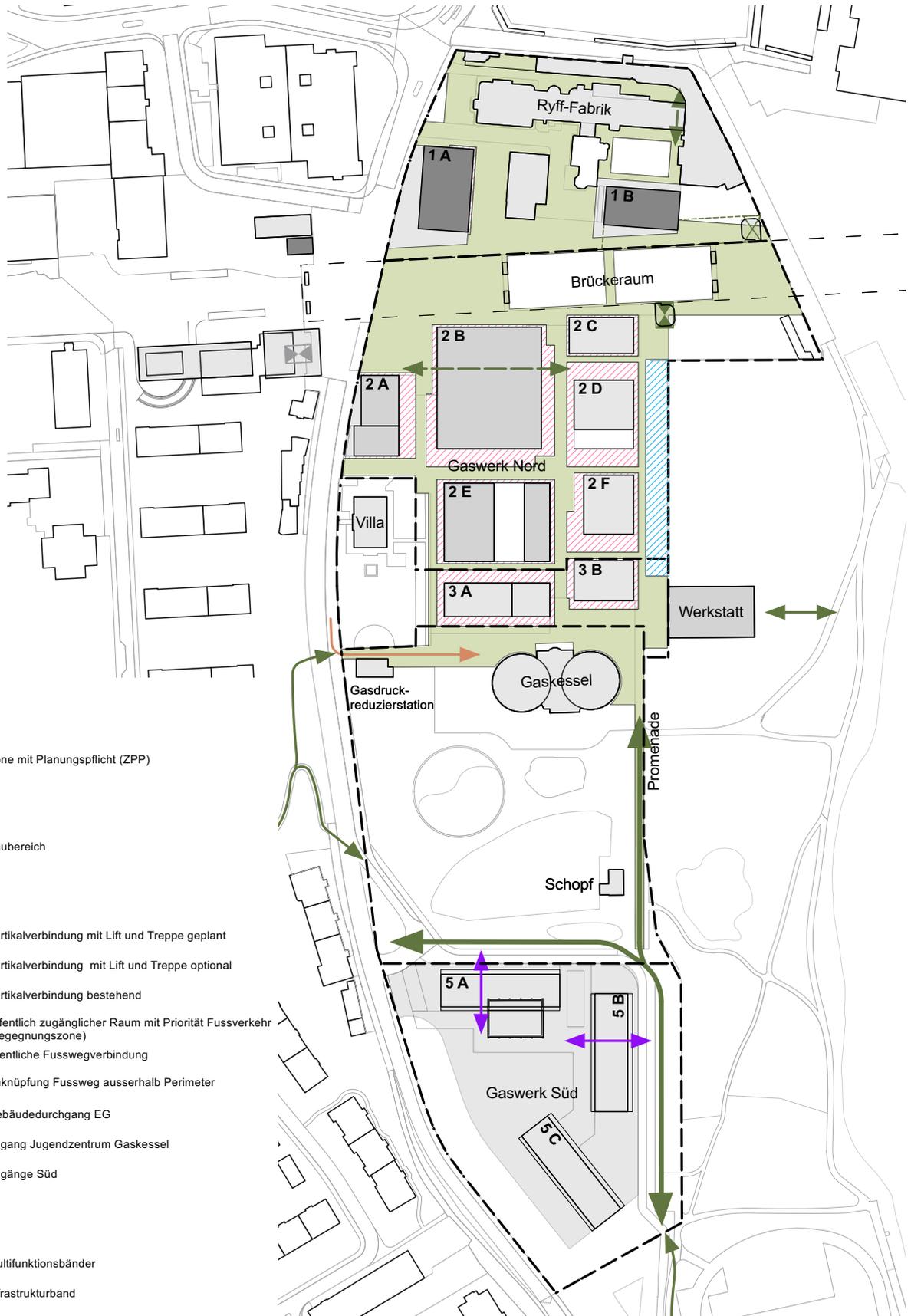
➡️ Zugang Jugendzentrum Gaskessel

↔️ Zugänge Süd

**Aussenflächen**

▨ Multifunktionsbänder

▨ Infrastrukturband



Verkehr nicht zugelassen ist, werden unversiegelt ausgestaltet (Ausnahme Velolandroute Nr. 8).

## 4.2 Fussverkehr

Das neue Stadtquartier ist auf die Bedürfnisse des Fussverkehrs ausgelegt. Das engmaschige Fusswegnetz knüpft an die bestehenden Fusswege an und gewährleistet durchgehende Verbindungen. Über die Gasbahnpromenade, die bedeutendste Achse, sind alle wichtigen Ziele im Quartier erreichbar. Die am nördlichen Ende der Gasbahnpromenade angelegte Vertikalverbindung verknüpft die untere mit der oberen Stadtebene und ergänzt das bestehende Angebot im Brückenkopf. Mit der geplanten Vertikalverbindung wird die im Richtplan vorgesehene Fusswegverbindung über die Aare zum Kirchenfeldquartier (alternativ zu einem Aaresteg) umgesetzt.

### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Die Umgebung der geplanten Neubauten verwebt sich mit dem bestehenden Aussenraum der Ryff-Fabrik und grenzt südlich an die wichtigen Aufenthaltsbereiche unter der Monbijoubücke.

- Für Flächen, die mit Motorfahrzeugen befahren werden können, ist ein Verkehrsregime mit Vortritt für den Fussverkehr (Begegnungszone) zu wählen.
- Die Aufenthaltsbereiche unter der Monbijoubücke sind mit geeigneten Massnahmen vor Fahrzeugverkehr zu schützen.
- Die Durchgängigkeit der Fusswegverbindungen zwischen Sandrain-/Sulgeneckstrasse, Aareufer und dem Sektor Nord ist sicherzustellen.
- Die Vertikalverbindung nördlich der Monbijoubücke gilt als optional. Im Rahmen des Schulhaus- und Turnhallenprovisoriums entsteht bereits eine provisorische Treppe. Langfristig sollen eine Treppe und ein Lift erstellt werden. Eine Integration ins Gebäude 1B ist möglich.

### Sektor 1.2 – Nord

Die Gasbahnpromenade im Abschnitt Nord und die verbleibenden Flächen ausserhalb der Multifunktionsbänder sind jederzeit öffentlich zugänglich. Gassen, die als rechtlich nachzuweisende Kinderspielflächen dienen, sollten jedoch einen halbprivaten Charakter haben (siehe Kapitel 3.3).

- Für Flächen, die mit Motorfahrzeugen befahren werden können, ist ein Verkehrsregime mit Vortritt für den Fussverkehr (Begegnungszone) zu wählen.
- Die Gasbahnpromenade im Abschnitt Nord und die Gassen, die nicht mit Motorfahrzeugen befahren werden dürfen, sind entsprechend zu signalisieren und bei Bedarf mit Modalfiltern vor unberechtigten Zufahrten zu schützen.
- Die Durchgängigkeit mit barrierefreien Fusswegverbindungen zwischen Sandrainstrasse und Parkwegen zum Aareufer sowie zwischen Ryff-Fabrik und Gaskessel ist sicherzustellen.
- Am nördlichen Ende der Gasbahnpromenade im Abschnitt Nord ist eine Vertikalverbindung mit Lift und Treppen zu erstellen.
- Gassen, die als Kinderspielfläche dienen, dürfen nicht für den motorisierten Verkehr befahrbar sein (Ausnahme: Blaulichtorganisationen).

### Sektor 1.3 – Mitte

Über den Platzbereich zwischen Gaskessel und den Gebäuden 3A und 3B verläuft eine wichtige Fusswegverbindung vom Bürenpark zum Aareufer östlich des Werkstattgebäudes.

- Die öffentliche Fusswegverbindung ist zwischen dem Gaskessel und den Gebäuden 3A und 3B zu führen.

- Durch den Betrieb des Gaskessels sind temporäre Einschränkungen möglich und zu dulden.
- Die genaue Verortung des Anschlusses an das bestehende Wegnetz entlang der Aare muss mit dem Nutzungskonzept des Werkstattgebäudes sowie der Parkanlage koordiniert sein.

#### Sektor 1.4 – Gaskessel

Besuchende erreichen das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel über einen direkten Zugang ab Sandrainstrasse. Die Umgebung des Gaskessels besitzt unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade. Die von der Abzweigung südlich des Schopfs verlaufende Gasbahnpromenade mündet auf der Höhe des Gaskessels in den Werkplatz.

- Es ist ab Sandrainstrasse ein mind. 2.50 m breiter, direkter Zugang zu erstellen, der in den Platzbereich nördlich des Gaskessels mündet.
- Der südliche Aussenraum des Gaskessels ist auf die Bedürfnisse des Betriebs auszurichten und gilt als einer der «Safe Spaces» des Gaskessels.
- Die Gasbahnpromenade im Abschnitt Gaskessel ist mind. 3.50 m breit und befahrbar auszugestalten.
- Der Fussweg südlich des Schopfs ist ab Gasbahnpromenade bis zur Sandrainstrasse (Haltestelle) mind. 2.50 m breit und getrennt von der Velolandroute Nr. 8 zu führen.

#### Sektor 1.5 – Süd

Die Wege innerhalb der geplanten Wohnüberbauung sind öffentlich zugänglich. Der Innenhof gilt als wichtiger Aussenraum für die Anwohnerschaft.

- Die Gasbahnpromenade ist getrennt von der Velolandroute Nr. 8 zu führen und min. 3.50 m breit auszugestalten.
- Die Erreichbarkeit des Innenhofs ist sowohl von Norden als auch von der Gasbahnpromenade zu gewährleisten.

#### Koordinationsperimeter Sandrainstrasse

Der Fussgängerbereich unter der Monbijoubücke kann mit der Umsetzung der geplanten Bushaltestelle über die Sandrainstrasse bis zum Brückenkopf ausgedehnt werden. In der Fortsetzung des heute unbefestigten Wegs von der Sandrain- zur Bürenstrasse ist eine neue Querungsstelle vorgesehen. Die Lage des Zugangs zum Gaskessel ist darauf auszurichten. Die bestehende Querungsstelle bleibt erhalten, dient aber in Zukunft primär der Erschliessung der neuen Bushaltestelle und der Wohnüberbauung Süd von der Bürenstrasse her.

#### Koordinationsperimeter Marzilibad

Im Bereich des «Löifu» sind mit der Sanierung des Marzilibads Wege, Aufenthaltsbereiche am Wasser sowie Sport- und Liegeflächen nahe der künftigen Auswasserungsstelle der Boote geplant. Der Übergangsbereich Brückenraum Ost muss auf diese Planung abgestimmt werden. Dabei sind insbesondere die Nutzung der Sport- und Liegewiese durch Böttlerinnen und Böttler sowie der anschliessende Abtransport der Boote zu berücksichtigen.

### 4.3 Veloverkehr und Veloabstellplätze

Die Erschliessung mit dem Velo erfolgt über die Velolandroute und die Sandrainstrasse. Der Veloverkehr wird abseits der Veloroute zugelassen, um die Veloabstellplätze zu erreichen. Bei Mischverkehr gilt angepasstes Tempo und Vortritt für den Fussverkehr. Sowohl die Neubauten als auch öffentliche Nutzungen generieren einen Bedarf an Veloabstellplätzen.

Bedarf und Lage der Veloabstellplätze für Wohnnutzung (gem. Leitfaden «Ve-

loparkierung für neue Wohnareale», Stadt Bern), Besuchende, Angestellte und Kundschaft:

- Private Veloabstellplätze sind innerhalb des Baufelds und/oder der Multifunktionsbänder zu erstellen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Veloabstellplätze nicht mit den gesetzlich nachzuweisenden Kinderspielflächen (siehe Kapitel 3.3) sowie den Ersatzmassnahmen für Naturwerte überschneiden.
- 30% der Veloabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze ausserhalb der Gebäude zu erstellen. Ein Teil davon ist vor der Witterung zu schützen.
- 70% der privaten Veloabstellplätze sind als Langzeitparkplätze in die Gebäude zu integrieren. Der Einsatz von Doppelstockparkern ist für Langzeitparkplätze erlaubt. Falls Untergeschosse möglich sind, ist die Unterbringung der Veloabstellplätzen in diesen zu prüfen.
- Rund 20% der privaten Veloabstellplätze sind für Spezialvelos vorzusehen.

Bedarf und Lage Veloabstellplätze für öffentliche Nutzungen im Freiraum:

- Öffentliche Veloabstellplätze sind ausserhalb der Baufelder und Multifunktionsbänder zu erstellen.
- Rund 20% der öffentlichen Veloabstellplätze sind für Spezialvelos vorzusehen. Innerhalb der Veloabstellplatzanlagen ist auch Platz für E-Trottinettes und weitere fahrzeugähnliche Geräte anzubieten.
- Im Brückenraum sind, verteilt auf mehrere Standorte, insgesamt 300 öffentliche Veloabstellplätze zu erstellen. Dies ist mit den anderen Anforderungen im Brückenraum und mit der Gestaltung des Raums zu vereinen (siehe Kapitel 3.2).
- Entlang der Gasbahnpromenade im Abschnitt Nord sind, verteilt auf mehrere Standorte, insgesamt 100 öffentliche Veloabstellplätze zu erstellen.
- Bei den Bushaltestellen ist Platz für Veloverleihstationen einzuplanen.

#### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Die privaten Veloabstellplätze, die den bestehenden Nutzungen der Ryff-Fabrik zugewiesen sind, bleiben erhalten. Für neue Nutzungen sind zusätzliche Abstellplätze zu erstellen.

#### Sektor 1.2 – Nord

Die Lifte der Vertikalverbindungen sind so dimensioniert, dass sie auch Personen mit Velos transportieren können. Sie sind aber nicht als Teilabschnitt einer Veloverbindung gedacht.

#### Sektor 1.3 – Mitte

–

#### Sektor 1.4 – Gaskessel

Die Velolandroute soll im Süden von der Gasbahnpromenade in die Sandrainstrasse geführt werden.

- Die Velolandroute entlang der Wohnüberbauung Süd ist getrennt vom Fussverkehr zu führen, mind. 4.00 m breit auszugestalten und zu asphaltieren.
- Vom Süden kommend ist die schnelle Weiterfahrt auf diesem Abschnitt der Gasbahnpromenade mit geeigneten signalistischen und gestalterischen Massnahmen zu erschweren.

#### Sektor 1.5 – Süd

Der bestehende (getrennt geführte) Veloweg soll, dem ehemaligen Gasbahntrasse weiterhin folgend, östlich der geplanten Wohnüberbauung Süd geführt werden. Die privaten Veloabstellplätze sind von der Velolandroute Nr. 8 möglichst direkt erreichbar anzuordnen.

**Legende**

**Areal**

--- Zone mit Planungspflicht (ZPP)

**Erschliessung**

— Velolandroute Nr.8

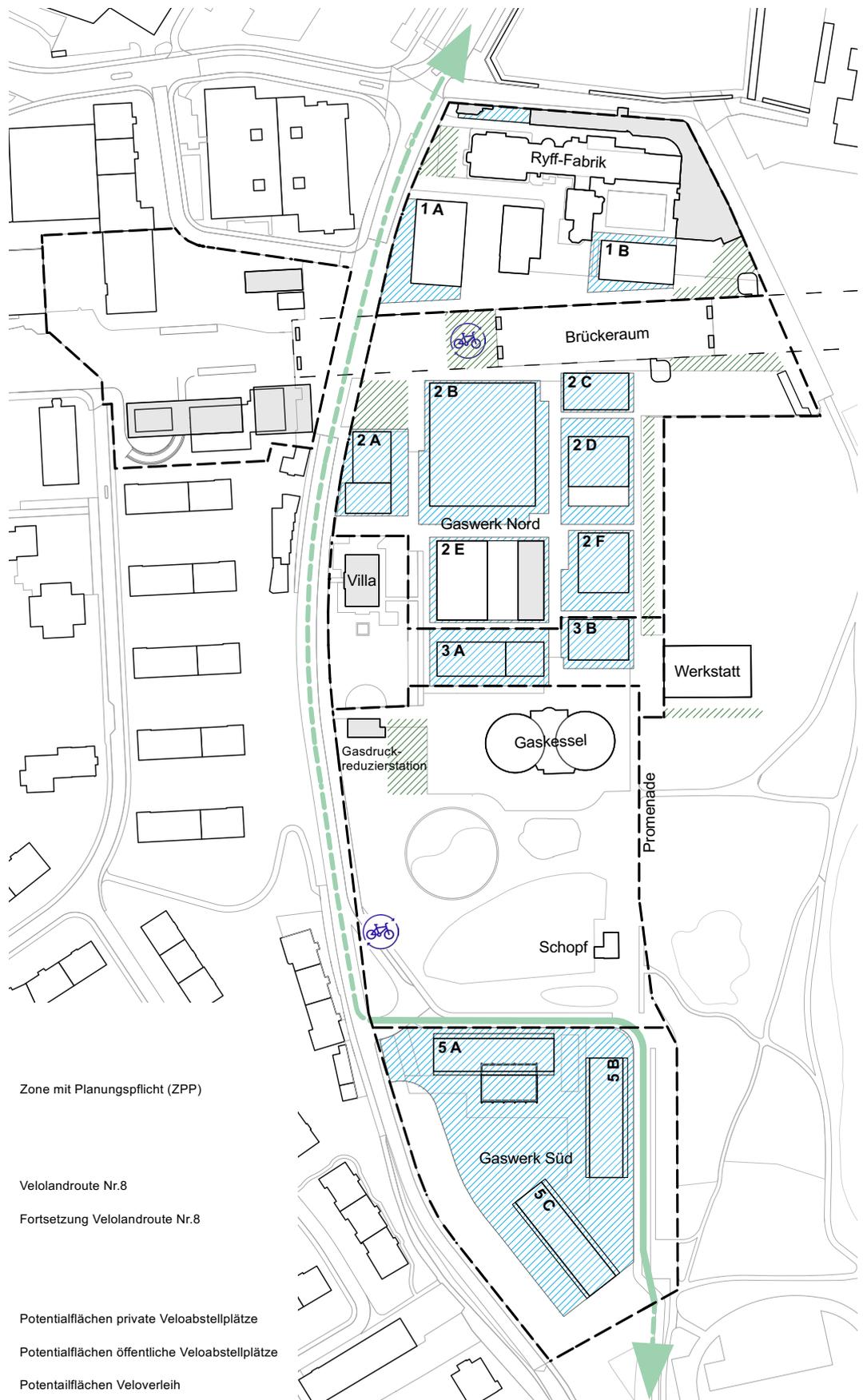
- - - Fortsetzung Velolandroute Nr.8

**Aussenflächen**

 Potentialflächen private Veloabstellplätze

 Potentialflächen öffentliche Veloabstellplätze

 Potentialflächen Veloverleih



- Die Velolandroute entlang der Gasbahnpromenade im Abschnitt Süd ist getrennt vom Fussverkehr zu führen, mind. 4.00 m breit auszugestalten und zu asphaltieren.

#### Koordinationsperimeter Sandrainstrasse

Die Velolandroute soll auf der Sandrainstrasse mit der Markierung von Radstreifen in beide Richtungen weitergeführt werden. Die Gestaltung der Bushaltestellen ist auf die Bedürfnisse des Veloverkehrs abzustimmen, um seine lückenlose Führung zu garantieren. Die Standards für Haltestellen des Masterplans Veloinfrastruktur der Stadt Bern sind dazu anzuwenden.

Abschätzung der erforderlichen Veloabstellplätze (VAP) (Grundlage: max. Nutzungsmass und Nutzungsmix gem. Richtprojekt):

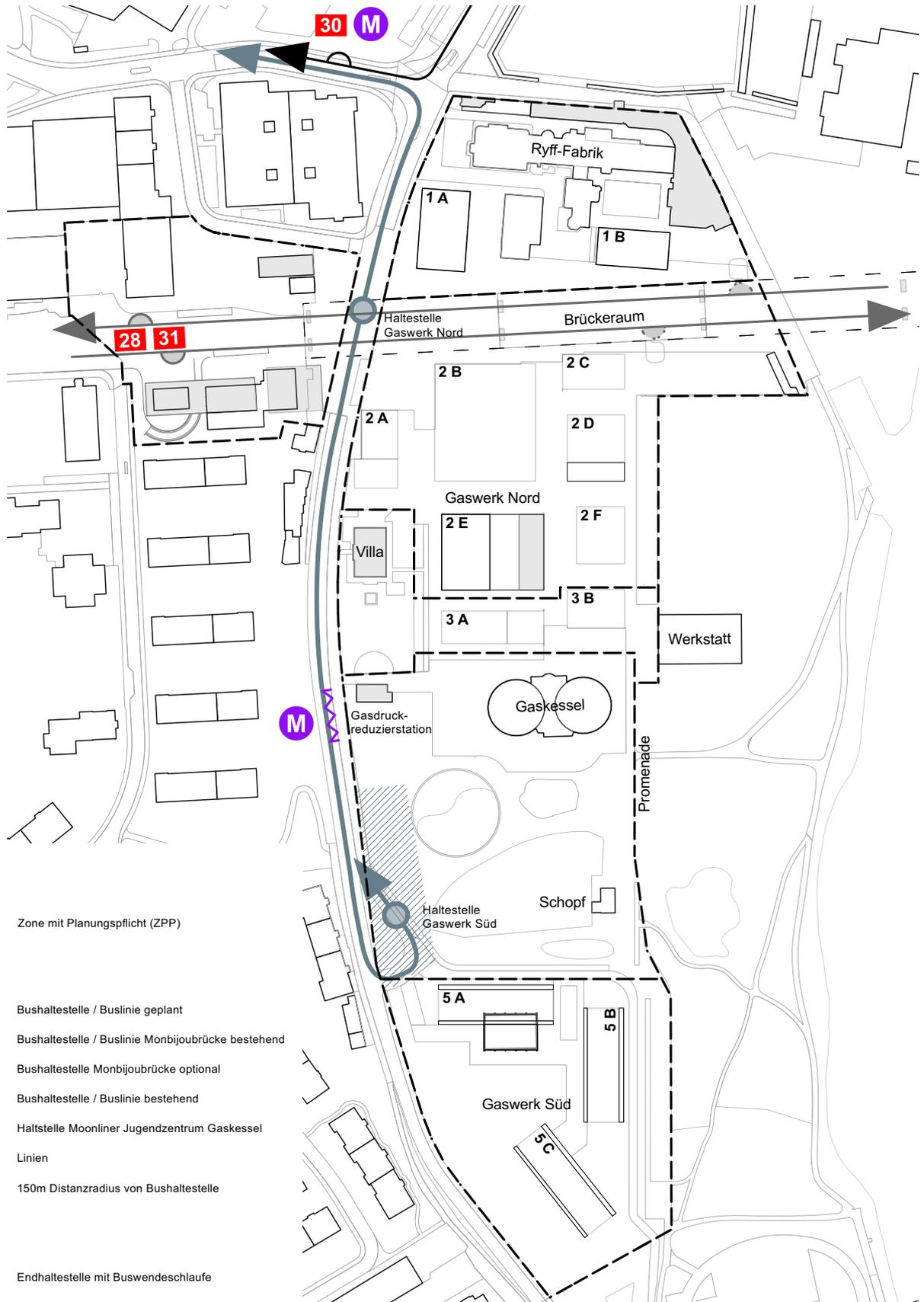
Sektor	Baufeld	Private VAP
<b>1.1</b>		<b>325</b>
	Ryff-Fabrik	160
	Baufeld 1A	135
	Baufeld 1B	30
<b>1.2</b>		<b>1725</b>
	Baufeld 2A	140
	Baufeld 2B	860
	Baufeld 2C	125
	Baufeld 2D	170
	Baufeld 2E	270
	Baufeld 2F	160
<b>1.3</b>		<b>490</b>
	Direktorenvilla	60
	Baufeld 3A	350
	Baufeld 3B	80
<b>1.4</b>		<b>55</b>
	Gasdruckreduzierstation	0
	Gaskessel	50
	Schopf	5
<b>1.5</b>		<b>790</b>
	Baufeld 5	790
-		<b>65</b>
	Werkstattgebäude	65
<b>Total</b>		<b>3450</b>

#### 4.4 Öffentlicher Verkehr

Für das neue Stadtquartier ist der Betrieb einer neuen Buslinie geplant. Haltestellen der neuen Buslinie sind bei der Wohnüberbauung Süd und unter der Monbijoubücke vorgesehen. Die Haltestelle im Süden gilt als Endhaltestelle. Der Wendebereich und die Haltekante sind innerhalb des Sektors 1.4 geplant. Die Verlängerung der Buslinie nach Wabern (Anschluss S-Bahn) als mittelfristige Option soll weiterverfolgt werden. Falls die Verlängerung nach Wabern realisiert wird, entfällt die Pflicht, eine Wendeschleife zu realisieren.

##### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Die Ryff-Fabrik und die Nutzungen im Brückenraum sowie entlang des Aareufers werden künftig mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) von den bestehenden Haltestellen und der neuen Haltestelle unter der Monbijoubücke erschlossen. Sie soll so platziert werden, dass die Eingangssituation zum Brückenraum ansprechend ausgestaltet werden kann.



**Legende**

**Areal**

--- Zone mit Planungspflicht (ZPP)

**Erschliessung**

● Bushaltestelle / Buslinie geplant

◐ Bushaltestelle / Buslinie Monbijoubücke bestehend

◑ Bushaltestelle Monbijoubücke optional

◒ Bushaltestelle / Buslinie bestehend

⚡ Haltestelle Moonliner Jugendzentrum Gaskessel

30 M Linien

○ 150m Distanzradius von Bushaltestelle

**Aussenflächen**

/// Endhaltestelle mit Buswendeschleife

#### Sektor 1.2 – Nord

Die geplante Haltestelle unter der Monbijoubücke wird künftig sowohl die Nutzungen in der Umgebung des Marzilibads, unter der Brücke und im Brückenkopf als auch die Sektoren Nord, Mitte und Gaskessel erschliessen.

#### Sektor 1.3 – Mitte

–

#### Sektor 1.4 – Gaskessel

Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel wird von den Haltestellen Monbijoustrasse und Gaswerk Süd erschlossen. Besuchende erreichen den Gaskessel über das Trottoir der Sandrainstrasse. Der Moonliner wird nachts auf der Höhe des Gaskessels halten, um die Besuchenden der Veranstaltungen wieder nach Hause zu bringen. Die Haltestelle im Süden wird als Endhaltestelle mit Haltekante im Wendebereich ausgestaltet. Die exakte Lage ist unter dem Aspekt der optimalen Erschliessung der Wohnüberbauungen im Süden und des Gaskessels im weiteren Prozess mit den betroffenen Akteurinnen und Akteuren noch zu definieren. Unter der Woche dient die Haltestelle primär der Anwohnerschaft der Wohnüberbauungen im Süden. Insbesondere an den Wochenenden werden auch Besuchende der Naherholungsgebiete diese Haltestelle nutzen.

- Es ist ausreichend Platz für die Endhaltestelle zu sichern.

Allenfalls dient eine adäquate Haltestellenbenennung zu einer Lenkung der Besuchenden des Gaskessels, um eine Verteilung auf zwei Stationen zu vermeiden.

#### Sektor 1.5 – Süd

Eine Erschliessung mit dem ÖV ist Voraussetzung dafür, dass die Überbauung mit einer reduzierten Anzahl Parkplätze bewilligt wird.

##### Koordinationsperimeter Sandrainstrasse

Die Haltestelle unter der Monbijoubücke ist aus Sicherheitsgründen als Fahrbahnhaltestelle geplant. Die Haltestellen werden so gestaltet, dass haltende Busse von Motorfahrzeugen nicht überholt werden können. Für den Veloverkehr kann bei Bedarf eine mit den Bedürfnissen des Fussverkehrs abgestimmte Veloumfahrung der Haltestelle eingeführt werden.

Auf der Höhe des Zugangs zum Gaskessel ist der Halt des Moonliners vorgesehen.

##### Koordinationsperimeter Monbijoubücke

Die geplanten Vertikalverbindungen bilden Anknüpfungspunkte zwischen der oberen und der unteren Stadtebene. Mittelfristig bietet sich die Gelegenheit, diese Schnittstelle mit einem zusätzlichen Bushalt auf der oberen Stadtebene auszurüsten. Eine neue Haltestelle auf der Monbijoubücke im Bereich der geplanten Vertikalverbindungen würde zu einer höheren Erschliessungsqualität des Gaswerks Nord und insbesondere der Nutzungen entlang des Aareufers (Zirkuswiese, Bootshafen etc.) beitragen.

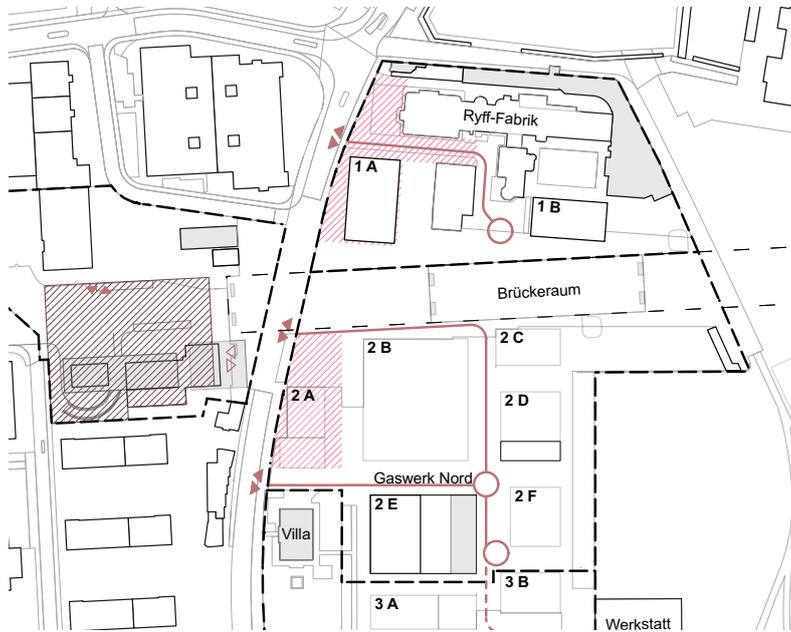
## 4.5 Zufahrten und Anlieferung

Die Ziele innerhalb des neuen Stadtquartiers werden für Motorfahrzeuge über insgesamt vier Zufahrten entlang der Sandrainstrasse erschlossen. Mit Fahrverboten wird sichergestellt, dass nur Zufahrtsberechtigte ins neue Stadtquartier fahren.

##### Notzufahrten und Feuerwehrestellflächen

Notfahrzeuge können über unbefestigte und/oder «verkehrsbefreite» Wege,

### Zufahrt und Anlieferung Ryff-Fabrik und Nord



#### Legende

##### Areal

--- Zone mit Planungspflicht (ZPP)

##### Erschliessung

▲▲ Ein-/Ausfahrt

▽▲ Ein-/Ausfahrt Sandrainstrasse mit Zufahrtsbeschränkung

▼▲ Ein-/Ausfahrt Eigerstrasse

○ Wendekreis, Typ B nach VSS (Fahrzeuglänge bis 11m)

— Zufahrt

← Zufahrt Jugendzentrum Gaskessel

--- zusätzliche ausserordentliche Zu-/Wegfahrt zu prüfen

--- zu klärende Erschliessung

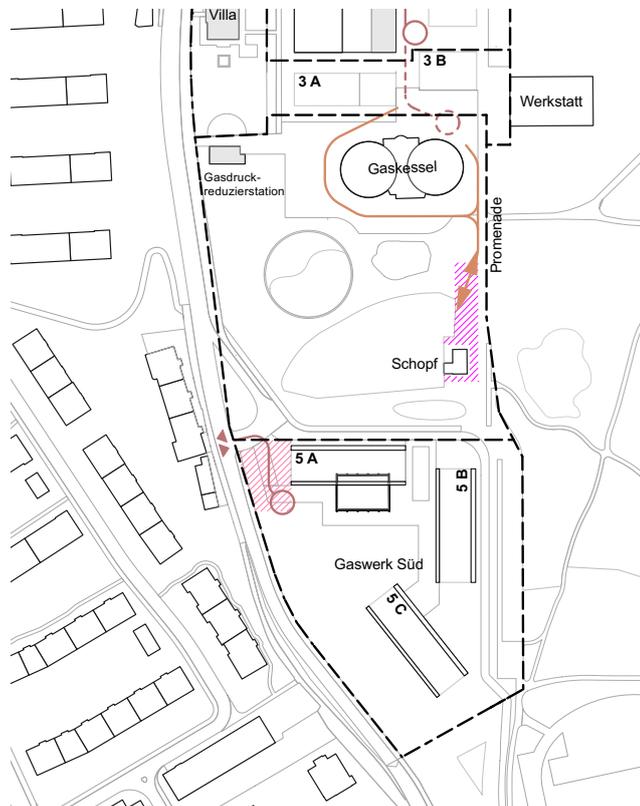
##### Aussenflächen

▨ Potenzialfläche Parkierung

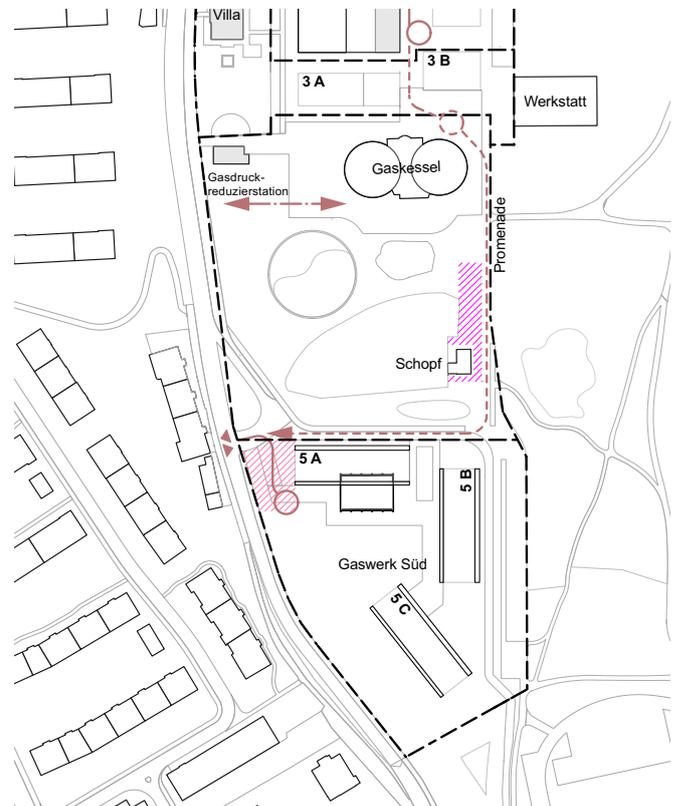
▨ Parking Brückenkopf

▨ Potenzialfläche Parkierung Jugendzentrum Gaskessel  
Standplatz Nightliner

### Zufahrt und Anlieferung Mitte und Süd bei Tag / im Regelfall



### Zufahrt und Anlieferung Mitte und Süd bei Veranstaltungen



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 benötigten Aufstellflächen für Löschfahrzeuge etc. müssen Rücksicht auf die Freiraumgestaltung nehmen, können aber auch innerhalb der Multifunktionsbänder angeordnet werden.

#### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Aussenräume, die von Neubauten nicht tangiert sind, müssen nicht umgestaltet werden. Das gilt auch für bestehende Nutzungen wie zum Beispiel Ein-/Ausfahrten oder private Parkplätze.

- Der befestigte Zufahrtsweg ist an seiner engsten Stelle mind. 4.50 m breit auszugestalten.
- Es sind Wendemöglichkeiten am Ende des Zufahrtswegs beim Gebäude 1B vorzusehen. Rückwärtsfahrten für Lastwagen sind innerhalb des Wendebereichs zu gestatten.
- Mit geeigneten Massnahmen ist dafür zu sorgen, dass die Zufahrt zu Bereichen unter der Monbijoubücke unterbunden wird.

#### Sektor 1.2 – Nord

Der nördliche Zufahrtsweg führt ab Sandrainstrasse entlang des geplanten Gebäudes 2B. Eine zweite Ein-/Ausfahrt ins Areal ist zwischen Direktorenvilla und Gebäude 2A vorgesehen. Die mittlere Gasse ist für Anlieferungszwecke über die ganze Länge in beiden Richtungen befahrbar.

- Die Ein- und Ausfahrten sind mind. 5.00 m breit und mit Ausrundungsradien von 5 m auszugestalten.
- Die Parkieranlage nördlich des Gebäudes 2A mit insgesamt 10 bis 15 Parkplätzen für Privatfahrzeuge und Carsharing ist über die nördliche Ein-/Ausfahrt zu erschliessen.
- Die Bereiche zwischen den Multifunktionsbändern gelten, sofern vorgesehen, als Zufahrtswege und sind befestigt auszugestalten. Die lichte Breite der Zufahrtswege variiert.
- Personen- und Lieferwagen müssen im Kreuzungsbereich der mittleren Gasse mit dem südlichen Zufahrtsweg sowie an der Grenze zum Sektor Mitte wenden können.

#### Sektor 1.3 – Mitte

Die Zufahrt verläuft in Abhängigkeit des Tag-/Nacht-/Veranstaltungsregimes (siehe Sektor 1.4) entweder von Norden über die Mittelgasse bis an das Werkstattgebäude oder nur bis zur Wendemöglichkeit an der nördlichen Sektorengrenze. Abgestimmt auf das Hochwasserschutzprojekt kann der Abschnitt Mitte der Gasbahnpromenade bei Bedarf so ausgestaltet werden, dass Notzufahrten und Anlieferungen zur Zirkuswiese möglich sind.

#### Sektor 1.4 – Gaskessel

Die definitiven Zufahrten und Anlieferungswege im Sektor 1.4 werden im weiteren Verfahren mit dem Betrieb des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel abgestimmt. Weitere Anforderungen der Arealentwicklung (bspw. Sicherheit Fuss-/Veloverkehr, Naturwerte, Erschliessung Gebäude 3A, 3B und Werkstattgebäude) sind dabei zu berücksichtigen.

Die im Folgenden beschriebenen Szenarien dienen dazu als Denkanstoss:

- Im Regelfall (d.h. ohne Publikum zwischen Mittelgasse, Werkstattgebäude und Gaskessel) könnte die Zufahrt zum Werkstattgebäude, zu den Parkplätzen des Gaskessels und für Anlieferungszwecke von Norden her über die Mittelgasse erfolgen.
- Bei Veranstaltungen mit Publikum zwischen Mittelgasse, Werkstattgebäude und Gaskessel könnte die Zufahrt zu den Parkplätzen des Gaskessels, für

Anlieferungszwecke und den Nightliner (Bus der Band zum Übernachten) je nach Betriebskonzept auch über die Gasbahnpromenade und die Velolandroute vom südlichen Anschluss der Sandrainstrasse her erfolgen. Auch Notzufahrten sind über diese Wege erlaubt. Die Gasbahnpromenade muss aufgrund der geringen Anzahl Fahrten nicht befestigt werden.

- Zudem ist zu prüfen, inwiefern eine direkte Zu- und Wegfahrt zur Sandrainstrasse die beschriebenen Szenarien unterstützen kann (südlich Gasdruckreduzierstation, durch den Gaskessel bewirtschaftet).
- Der Abschnitt Gaskessel der Gasbahnpromenade ist für den Betrieb des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel, als Notzufahrt und für die Zufahrt zur Zirkuswiese in beide Richtungen befahrbar und mind. 3.50 m breit auszugestalten.

#### Sektor 1.5 – Süd

Die Wohnüberbauung Süd und die privaten Parkplätze werden über die südlichste Zufahrt erschlossen.

- Die Ein- und Ausfahrt ist mind. 4.50 m breit auszugestalten.
- Der Zufahrtsweg zu den rund 10 bis 15 Parkplätzen für Privatfahrzeuge und Carsharing sowie zum Innenhof der Wohnüberbauung ist so kurz wie möglich auszugestalten und vom Rad- bzw. Fussweg baulich zu trennen.
- Synergien zwischen Bushaltestelle, Zufahrt und Velolandroute sind zu nutzen, um Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden zu minimieren.

#### Koordinationsperimeter Brückenkopf West

Um die Logistik nachhaltig zu gestalten, können Logistik-Hubs eingerichtet werden, die als Umschlagsbasis und Verteilerzentren dienen und kooperativ genutzt werden können. Die Feinverteilung erfolgt anschliessend effizient, ökologisch und stadtverträglich. Die Anlieferungsfahrten können auch mit dem Einsatz von Paketboxen reduziert werden. Das Parking Brückenkopf bietet sich für solche Einrichtungen an. Wenn Kurier- und Lieferanten die Ein-/Ausfahrt ins Parking auf der oberen Ebene nutzen, werden Fahrten auf der Sandrainstrasse weiter reduziert.

### **4.6 Parkplätze für private Personenwagen und Carsharing**

Die bestehenden und neuen Nutzungen auf dem Gaswerkareal generieren einen Bedarf an Parkplätzen für Personenwagen und Motorräder. Um die Ziele des STEK zu erreichen, werden mit der Bereitstellung von Parkplätzen im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung folgende Massnahmen vorgeschlagen, die dazu führen können, dass in der Sandrainstrasse der vom Gaswerkareal generierte Ziel- und Quellverkehr gegenüber heute abnehmen wird.

#### Aufhebung des bestehenden Parkplatzangebots im Gaswerkareal

Innerhalb des Planungssperimeters waren zu Beginn der Arealentwicklung rund 270 private Parkplätze eingerichtet, die über die Sandrainstrasse erschlossen sind und Fahrten im Quartier verursachen. Mit der Umsetzung des neuen Stadtquartiers wird ein Grossteil der bestehenden Parkplätze im Gaswerkareal aufgehoben. Einzig die von der Entwicklung nicht direkt tangierten Parkplätze in der Umgebung der Ryff-Fabrik werden nicht rückgebaut.

#### Parkplatzbedarf

Für die Berechnung des künftigen Autoabstellplatzbedarfs für die Wohnnutzung wurden 0.15 Parkplätze je 100 m<sup>2</sup> GfO sowie das maximale Nutzungsmass angenommen. Für alle anderen Nutzungen ist die Berechnung des Autoabstellbedarfs in Anlehnung an Art. 52 der kantonalen Bauverordnung auch mit dem maximal möglichen Nutzungsmass und einem angenommenen Nutzungsmix erfolgt. Die Berechnungsformel «für grosse Bauvorhaben» wurde in den Berechnungen berücksichtigt. Zudem wird angenommen, dass sogenannte

Doppelnutzungen von Parkplätzen, die dazu beitragen, die Effizienz der Flächennutzung zu steigern, umgesetzt werden. Das Parkplatzangebot, das letztlich zur Verfügung gestellt werden kann, wird auch massgebend von den Zielen des STEK sowie der geforderten Quartierverträglichkeit bestimmt. Aus diesem Grund und da beim Nutzungsmass und insbesondere auch bei der Nutzungsart grosse Spielräume bestehen, wurde der errechnete Autoabstellbedarf plausibilisiert und anschliessend auf maximal 260 private Parkplätze festgelegt. 180 dieser Parkplätze sollen im Parking Brückenkopf untergebracht werden. Die restlichen Parkplätze müssen innerhalb des Gaswerkareals Platz finden. In den Parkierungsanlagen entlang der Sandrainstrasse werden auch rollstuhlgerechte Parkplätze, vornehmlich für Besuchende und Kundschaft, sowie Abstellplätze für Carsharing untergebracht. Einzelne Parkplätze für das Gewerbe sowie rollstuhlgerechte Parkplätze für Anwohnerschaft und Angestellte können zusätzlich in den Siedlungen, nahe bei den Hauseingängen, bereitgestellt werden. Die Zu- und Wegfahrt zu diesen Parkplätzen ist über die Gassen und Wege, die auch die Anlieferung sicherstellen, gewährleistet. Ist unter dem Gebäude eine Tiefgarage vorgesehen, müssen diese Parkplätze dort angeordnet werden. Einzelne Parkplätze für das Gewerbe und rollstuhlgerechte Parkplätze, die im Erdgeschoss geplant werden, sind innerhalb des jeweiligen Baufelds oder, sofern vorhanden, im Multifunktionsband anzuordnen.

#### Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

Bestehende Parkplätze, die nicht tangiert sind, müssen nicht rückgebaut werden. Zwischen der bestehenden Ein-/Ausfahrt und dem Gebäude 1A können bis zu 15 Parkplätze für Kundschaft (Kurzzeit) und Carsharing eingerichtet werden. Zusätzlich können im Parking Brückenkopf Parkplätze für Angestellte und Kundschaft (Langzeit) erstellt werden.

#### Sektor 1.2 – Nord

Für die Nutzenden stehen im Parking Brückenkopf Parkplätze zur Verfügung. Besuchende und Kundschaft können kurzzeitig auf den rund 15 Parkplätzen (Kurzzeit) der Parkierungsanlage neben der Sandrainstrasse parkieren. Einzelne rollstuhlgerechte Parkplätze für Anwohnerschaft und Angestellte sind zielnah anzuordnen. Im Multifunktionsband können neben einzelnen Parkplätzen für das Gewerbe und rollstuhlgerechten Parkfeldern auch Anlieferungsbereiche, die nicht als Parkplätze genutzt werden dürfen, eingerichtet werden.

#### Sektor 1.3 – Mitte

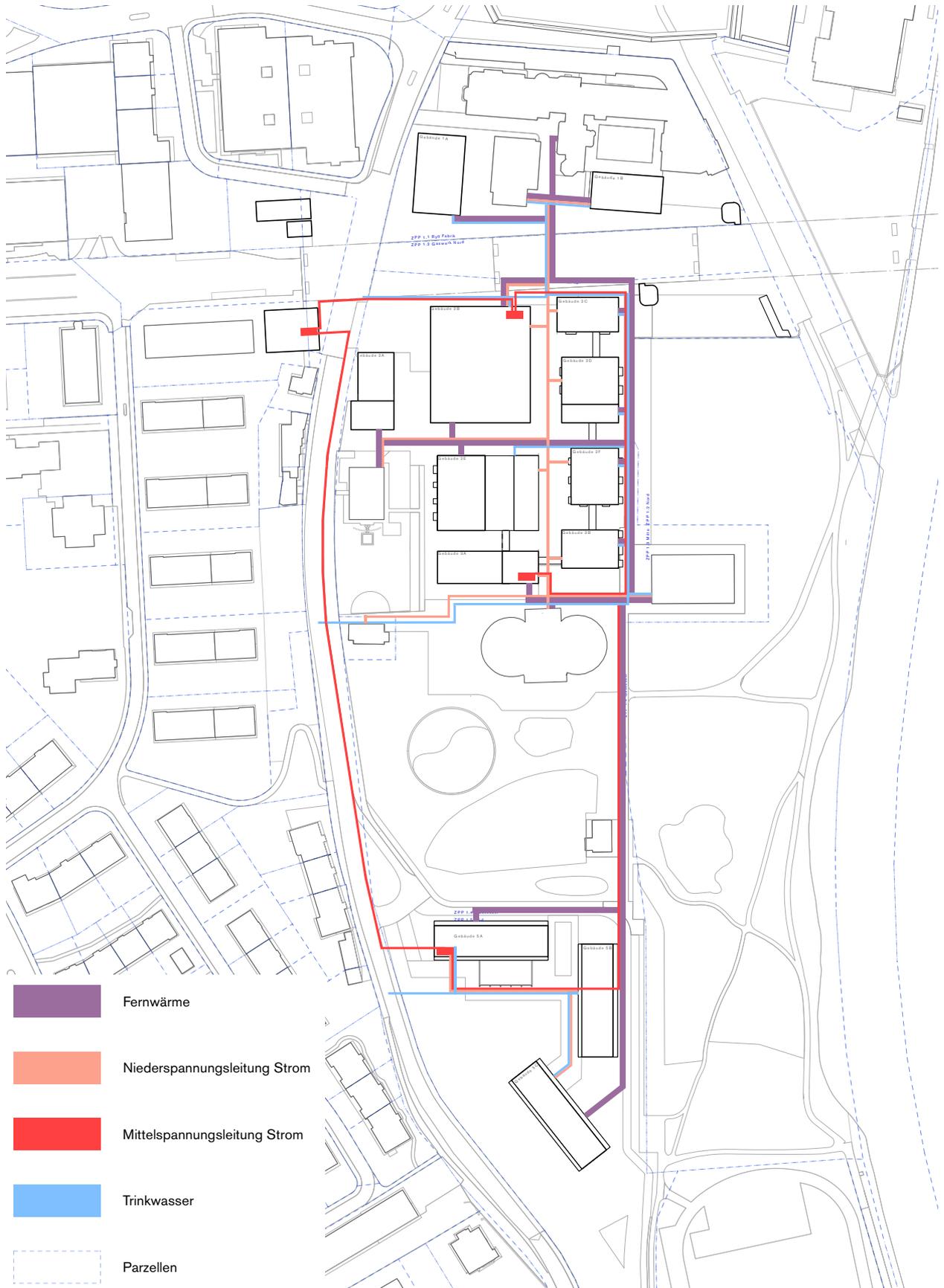
Für die Nutzenden stehen im Parking Brückenkopf Parkplätze zur Verfügung. Besuchende und Kundschaft können kurzzeitig auf den rund 15 Parkplätzen (Kurzzeit) der Parkierungsanlage neben der Sandrainstrasse im Sektor 1.2 parkieren. Im Multifunktionsband können neben einzelnen Parkplätzen für das Gewerbe und rollstuhlgerechten Parkfeldern auch Anlieferungsbereiche, die nicht als Parkplätze genutzt werden dürfen, eingerichtet werden.

#### Sektor 1.4 – Gaskessel

Kulturschaffende und Angestellte müssen in unmittelbarer Umgebung des Gaskessels weiterhin parkieren und ihr Fahrzeug kurzzeitig abstellen können. Für Besuchende, die mit dem Auto anreisen, stehen in Gehdistanz entlang der Sandrainstrasse Parkplätze zur Verfügung. Weitere Parkplätze werden im Parking im Brückenkopf geschaffen. Für Personen mit Mobilitätseinschränkungen ist eine Parkmöglichkeit in der Nähe des Gaskessels zu schaffen. Neben der Gasbahnpromenade im Bereich des Schopfs sind Parkplätze für Angestellte des Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel und der Standplatz für den Nightliner einzurichten. Die Wegfahrt über die Gasbahnpromenade und die Ausfahrt Süd ist vor, während und nach den Veranstaltungen im Gaskessels zu ermöglichen.

#### Sektor 1.5 – Süd

Für die Wohnüberbauung Süd können in der Parkierungsanlage innerhalb des Sektors bis zu 30 Parkplätze für Anwohnerschaft, Besuchende und Angestellte



- Fernwärme
- Niederspannungsleitung Strom
- Mittelspannungsleitung Strom
- Trinkwasser
- Parzellen

errichtet werden. In dieser Parkierungsanlage sind rollstuhlgerechte Parkfelder für Anwohnerschaft, Angestellte und Besuchende sowie Plätze für Carsharing vorzusehen.

#### Koordinationsperimeter Brückenkopf West

Für die Nutzungen innerhalb des Planungsperrimeters wird für das Parking Brückenkopf ein Bedarf von maximal 180 Parkplätzen mehrheitlich für Kundschaft und Angestellte ausgewiesen. Eine Aufhebung der Zu- und Wegfahrt auf der unteren Stadtebene des Parkings Brückenkopf für die Öffentlichkeit bewirkt, dass Besuchende des Gaswerkareals, die mit dem Personenwagen anreisen, nicht mehr zwingend die Sandrainstrasse befahren müssen, da die Parkplätze im Parking nur über die obere Stadtebene erreicht werden können. Die Zu- und Wegfahrt ins Parking Brückenkopf über die Sandrainstrasse könnte hingegen für die Anwohnerschaft und Angestellte bei Bedarf ermöglicht werden.

## **05      Infrastruktur und Technik**

### **5.1      Energieversorgung**

Die Vorgaben der aktuellen gemeinderätlichen Energie- und Klimastrategie und des Reglements über den Klimaschutz der Stadt Bern sind einzuhalten. Die Anforderungen an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz werden in der weiteren Planung pro Sektor bestimmt. Erhöhte Anforderungen an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz bedingen eine kompakte Bauweise, verbesserte Gebäudehüllen und eine erhöhte Solarproduktion.

Das Gaswerkareal ist bereits mit Werkleitungen erschlossen. Die Ryff-Fabrik wird vom Wärmeverbund Marzili mit Energie versorgt. Die weiteren Bestandsbauten sind ans städtische Gasnetz angeschlossen. In Zukunft wird das ganze Areal an den Wärmeverbund angeschlossen. Dies hat den Vorteil, dass die bestehenden Infrastrukturen vom Wärmeverbund mitgenutzt werden können. Die Wärmeverbund Marzili AG hat die Möglichkeit der Arealversorgung hinsichtlich der Produktions- und Leitungskapazitäten überprüft und die Zusicherung zur Sicherstellung der Kapazitäten mit einer Absichtserklärung bestätigt. Die Wärmeversorgung erfolgt über Grundwasser-Wärmepumpen. Bei besonders niedrigen Temperaturen wird die Versorgung durch Fernwärme ergänzt. Darüber hinaus wird eine Versorgung mit Fernkälte angestrebt.

Auf den Dächern wird Solarstrom produziert. Dieser kann in das öffentliche Netz eingespeist oder auch über eine lokale Elektrizitätsgemeinschaft von einem Sektor in einen anderen geleitet werden.

Die Haupterschliessung des Areals verläuft von der Ryff-Fabrik unter der Gasbahnpromenade bis in den Süden. Mit Stichleitungen können die einzelnen Sektoren und Baufelder mit Werkleitungen erschlossen werden. Das Versorgungsprinzip ermöglicht die unabhängige Erschliessung der einzelnen Sektoren mit Werkleitungen. Für die Stromversorgung ist in jedem Sektor ein Raum für eine Trafostation vorzusehen.

Der Entwicklungsplan gibt Auskunft über die Erschliessung in den einzelnen Etappen.

## 5.2 Infrastrukturen

Es gibt verschiedene übergeordnete Infrastrukturen, die für den künftigen Betrieb des gesamten Areals zwingend zu erstellen sind. Die Gasbahnpromenade und die Velolandroute sind die einzigen Infrastrukturen, die über mehrere Sektoren verlaufen. Sie müssen entsprechend in einer Überbauungsordnung gesichert werden. Ausserhalb des Perimeters befindet sich die Parkieranlage im Brückenkopf, welche die notwendigen Parkierkapazitäten für das ganze Areal zur Verfügung stellt. Sie muss rechtzeitig privatrechtlich (bspw. mit einer Dienstbarkeit) gesichert werden.

Folgende übergeordneten oder sektorenübergreifenden Infrastrukturen müssen in den einzelnen Sektoren erstellt werden:

Sektor 1.1 – Ryff-Fabrik

- Option 2 Vertikalverbindung

Sektor 1.2 – Nord

- Grössere Spielfläche
- Vertikalverbindung
- Option Allwetterplatz für Dreifachturnhalle

Sektor 1.3 – Mitte

- Keine übergeordneten Infrastrukturen

Sektor 1.4 – Gaskessel

- Schopf
- Veloverbindung
- Bushaltestelle mit Wendeschleife, falls der Bus nicht weiterverkehrt
- Teich (und weitere Naturersatzmassnahmen)

Sektor 1.5 – Süd

- Veloverbindung

Entsorgung und Recycling

Für das ganze Areal müssen zwei Standorte für die Entsorgung von Kehricht und Papier/Karton mit einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden. Diese sollten so platziert werden, dass sie mit dem Lastwagen (4-Achser, 36 t) problemlos und ohne Rückwärtsfahrten erreichbar sind und einen Freiraum über den Behältern und dem Lastwagen von mindestens 9 m aufweisen. Die Distanz der Standorte zum weitesten entfernten Hauseingang darf 200 m nicht übersteigen.

Für Nutzungen mit grossen Abfallaufkommen (bspw. Turnhalle, Restaurant, Detailhändler) müssen separate konventionelle Container eingeplant werden. Für die Entsorgung des Grünguts kommen konventionelle Rollcontainer zum Einsatz. Die Standorte sind mit dem Nutzungskonzept so zu koordinieren, dass der Freiraum attraktiv bleibt und potenzielle Konflikte (Lärm, Verunreinigungen) minimiert werden.

## 5.3 Baugrund, Altlasten und Hydrogeologie

Der Baugrund des Gaswerkareals weist komplexe Rahmenbedingungen auf. Deswegen wurde, basierend auf den vorhandenen geologischen, hydrogeologischen und altlastentechnischen Unterlagen, die Machbarkeit der Siegeridee in einer Studie untersucht. Insbesondere wurden die Über- und Unterbaubarkeit, Fundationsmöglichkeiten und die Aufrechterhaltung des Grundwassers beurteilt.

Die Studie gibt Empfehlungen zu den Themen Untergeschosse, Fundierung und Umgang mit Lasten für die einzelnen Baufelder ab. Die Machbarkeit der Überbauung konnte nachgewiesen werden. Die Eignung der einzelnen Baufelder für Untergeschosse variiert. Im Rahmenplan werden aufgrund der Komplexität keine allgemeinen Festlegungen getroffen. Für die einzelnen Bauvorhaben sind auf Stufe Projekt vertiefte Abklärungen (bspw. Bodensondierungen) und projektspezifische Festlegungen notwendig (bspw. konkrete Aussagen zum gewählten Planungsverfahren).

Es wurde ein Entwässerungskonzept (Vorstudie) auf der Grundlage des Richtprojektes erarbeitet. Dieses ist in Abstimmung mit und gemäss den neuen Erkenntnissen und der weiteren Planungsschritte anzupassen und weiterzuentwickeln.

## **Anhang**

- Richtprojekt Gaswerkareal Bern, 12.10.2023
- Beurteilung Baugrund, Altlasten und Hydrogeologie, Geotest AG, 22. Dezember 2022
- Potenzial Schulraum Stadt Bern und Kanton Bern, Holzhausen Zweifel GmbH, 22. August 2022
- Gesamtverkehrskonzept, Rombo GmbH, im Entwurf vom 03. November 2023
- Machbarkeitsstudie Vertikalverbindung, Rombo GmbH, 03. November 2023
- Altlastensanierung Projektänderung: Beilage Gestaltung und Ökokonzept der ökologischen Ersatzmassnahmen, Eder Landschaftsarchitekten GmbH, Naturaqua PBK AG und Beatrice Lüscher, 09. März 2023
- Klimaanalyse Gaswerkareal Bern, Geopartner, 02. Oktober 2023
- Vorstudie Infrastruktur, Emch + Berger, 13.01.2025
- Herleitung Anzahl Abstellplätze (Annäherung), Rombo GmbH, 06.10.2023
- Konzept Machbarkeit Crowd Management, in Erarbeitung

## **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\_Rahmenplan

## **Kontakt / Bezugsadresse**

### **Stadt Bern**

Stadtplanungsamt  
Zieglerstrasse 62  
Postfach 3001 Bern

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