



**Entwicklung Gaswerkareal**

# **Areal- und Nutzungsstrategie**

*Das neue Berner Aarequartier*

---

**Grundlage für das Wettbewerbsprogramm**

---

**Version:** 1.0 Freigegeben durch den Lenkungsausschuss am 21.05.2019 (aktualisiert am 31.07.2020); Kenntnisnahme durch die Betriebskommission mit BKB-Nr. 2020-2911 vom 04. September 2020

**Bearbeitung:** Immobilien Stadt Bern, Bereich Entwicklung und Recht, Fabian Bauer  
Stadtplanungsamt, Fachstelle Wohnbauförderung, Christine Gross  
Generalsekretariat BSS, Fachstelle Sozialplanung, Isabel Marty  
Stadtgrün Bern, Entwicklung und Realisierung, Samira Neuse  
Verband WBG beso, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Daniel Blumer

Foto Titelseite: Thomas Hodel

---

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Vision</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Leitsätze</b>	<b>8</b>
3.1	Leitsatz 1: Gaswerkareal - Das offene, pulsierende Quartier am Berner Aareufer	9
3.2	Leitsatz 2: Parkanlage Gaswerkareal – Nutzungsvielfalt im Einklang mit der Natur	11
3.3	Leitsatz 3: Urbanes Wohnen – Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten	13
3.4	Leitsatz 4: Ort der Produktion – Raum für kreative Unternehmen, Kultur und Begegnung	15
3.5	Leitsatz 5: Transformation als Chance – Flexible, veränderbare und innovative Prozesse	17
	<b>Anhang 1: Nachfragersegmente Stadt Bern</b>	<b>19</b>

# 1 Einleitung

## Ausgangslage

Die Bevölkerung hat am 09. Februar 2020 dem Erwerb des Gaswerkareals durch die Stadt Bern deutlich zugestimmt. Das Areal wird am 01. Januar 2021 zur Stadt übergehen und in Koordination mit der Weiterentwicklung der bestehenden Parkanlage einer neuen Nutzung zugeführt. Dafür wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Planungsarbeiten geleistet.

Der Gemeinderat hat am 17. Oktober 2018 die Wohnstrategie für die Stadt Bern verabschiedet. Die wohnpolitischen Ziele sind in Entwicklungen und Planungen umzusetzen – so auch im Gaswerkareal. Weil es sich beim Gaswerkareal um ein städtisches Grundstück handelt, ist zu prüfen, welche konkreten Massnahmen der Wohnstrategie hier umgesetzt werden können<sup>1</sup>.

Am 25. Januar 2018 hat der Stadtrat Planungserklärungen zum Entwicklungs- und Planungsprozess Gaswerkareal beschlossen. So sind beispielsweise eine höhere Ausnützung zu prüfen, auf Stockwerkeigentum zu verzichten, produzierendes Gewerbe zuzulassen und das Miteinander statt das Nebeneinander zu planen.

Der Gemeinderat hat am 30. Januar 2019 beschlossen, dass das Jugendzentrum Gaskessel am bestehenden Standort ins neue Quartier integriert wird. Die neuen Überbauungen werden als «urbane Wohnzone» mit einer Nutzungsmischung entwickelt, die auf das Neben- und Miteinander mit dem Gaskessel und den vielfältig genutzten öffentlichen Räumen abgestimmt ist.

Die Entwicklungsabsichten sind bereits in verschiedenen übergeordneten Planungsinstrumenten verankert. Aufgrund sich ändernden Rahmenbedingungen sind die Aussagen nicht überall konsistent. In der Aareraumplanung und deren Massnahmen, welche 2012 durch den Gemeinderat beschlossen wurden, wird die Bedeutung des Gaswerkareals bezüglich Stadt- und Landschaftsbild als letzte unüberbaute Schwemmebene betont. Eine bauliche Verdichtung sieht die Aareraumplanung lediglich entlang der Sandrainstrasse vor. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes auf Bundesebene haben sich die Vorgaben zur Eindämmung der Zersiedlung verschärft, indem die bestehenden Bauzonen besser genutzt werden müssen. Die neuen Vorgaben wurden in den Überarbeitungen des regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Bern-Mittelland und des kantonalen Richtplans berücksichtigt. Das Gaswerkareal ist ein prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen aus kantonaler Sicht. Als bestehendes Bauzone ist es als Umstrukturierungsgebiet ausgewiesen. Die Aussagen im Stadtentwicklungskonzept STEK (2016) und Freiraumkon-

---

<sup>1</sup> Zum Beispiel die Massnahmen 1.3) Aneignungsmodell Aussenraum, 2.1) Innovative und integrative Wohnformen, 2.2) Zwischenwohnen, 3.4) Stärkung gemeinnütziger Trägerschaften, 3.5) Vergabe von Darlehen und Bürgschaften, 4.3) Wohnraum für armutsbetroffene Menschen, 5.1) Beteiligung der Mieterschaft

zept (2018) berücksichtigen die neue Ausgangslage: Das Gaswerkareal ist dem Chantier 5 «Korridor Eigerstrasse» zugewiesen und wird als dynamisches Gebiet und Schlüsselprojekt für das Wohnen bezeichnet. Dies beinhaltet Verdichtung, Umstrukturierung und Erneuerung. Ausserdem soll das Areal mit einer vielfältigen Erholungsnutzung zugänglich gemacht werden. Als Zentrum für die Nachbarschaft sollen insbesondere Mobilität, Versorgung mit Gütern des täglichen und wöchentlichen Bedarfs sowie Gastronomie sichergestellt werden. Basierend auf den Mobilitätszielen aus dem STEK wird eine weitgehend autofreie Entwicklung des Areals geplant. Im Freiraumkonzept ist das Gaswerkareal als zu entwickelnder siedlungsprägender Grünraum aufgeführt, welchem die Bedeutung eines Stadtparks zukommt. Das Nutzungsangebot soll verbessert, die Zugänglichkeit und Durchwegung unter der Berücksichtigung von Biodiversität und einem städtebaulichen Gesamtkonzept aufgewertet werden.

Das Areal soll durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik entwickelt werden. Folglich bildet das Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern den Rahmen für die Entwicklung. Die Ziele und Massnahmen werden in jeder Entwicklungsphase auf die Konformität geprüft, damit insbesondere auch die Wirtschaftlichkeit gesichert wird.

## **Ziel und Abgrenzung**

Die vorliegende Strategie verfolgt das Ziel, die zukünftige Identität und Ausrichtung des Gaswerkareals zu definieren und aufzuzeigen, wie die Zielsetzungen des Stadt- und Gemeinderats, des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik und des STEK 2016 auf dem Gaswerkareal umgesetzt werden sollen.

Der Bericht fokussiert auf die Identität des Areals, die Nutzung des öffentlichen Raums für Mensch und Natur sowie die Ausrichtung der Immobilien für Wohn- und Nichtwohnnutzungen. Im Bereich Freiraum bezieht sich die Strategie auf das NEK Freiraum Gaswerkareal «Nutzungs- und Entwicklungskonzept in Varianten».

Die Nachhaltigkeit, insbesondere im ökologischen Bereich, ist eine Grundanforderung, die für alle Entwicklungsvorhaben in der Stadt Bern gilt; sie wird in der vorliegenden Strategie deshalb nicht explizit ausgeführt. Geografisch bezieht sich die Areal- und Nutzungsstrategie auf die Schwemmebene mit den bestehenden Freiräumen entlang der Aare und dem bisher abgeäugten ehemaligen ewb-Areal und dem «Ryff-Areal». Der Brückenkopf verfolgt eine eigene Nutzungsstrategie.

## **Verbindlichkeit**

Die Areal- und Nutzungsstrategie gilt als grundlegendes Dokument und ist bestimmend für die weitere Planung und Umsetzung. Sie dient als Rahmen und Orientierung für die Planungsschritte in allen Teilprojekten. Die Vision und Leitsätze sind für die folgenden Planungs- und Bauphasen verbindlich, während die Massnahmen aufgrund vertiefter Erkenntnisse in jeder Phase ergänzt und optimiert werden.

## 2 Vision

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

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

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



**Referenzbild 1: Multifunktionaler Ort, «Fabrika» in Tiflis Georgien, Foto: Mirka Nalimova**

## 3 Leitsätze

Die Vision wird mit Leitsätzen präzisiert. Vier Leitsätze führen die Themen Quartiercharakter, Park, Wohnen und Produktion aus. Ein fünfter Leitsatz beschreibt den übergreifenden Entwicklungsprozess. Da das Gaswerkareal heute keine grüne Wiese ist, sondern sich in einem bebauten und stark genutzten Raum befindet, ist die Gestaltung des Transformationsprozesses ein Schlüssel zum Erfolg.

Leitsatz 1: Gaswerkareal - Das offene, pulsierende Quartier am Berner Aareufer

Leitsatz 2: Parkanlage Gaswerkareal – Nutzungsvielfalt im Einklang mit der Natur

Leitsatz 3: Urbanes Wohnen – Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten

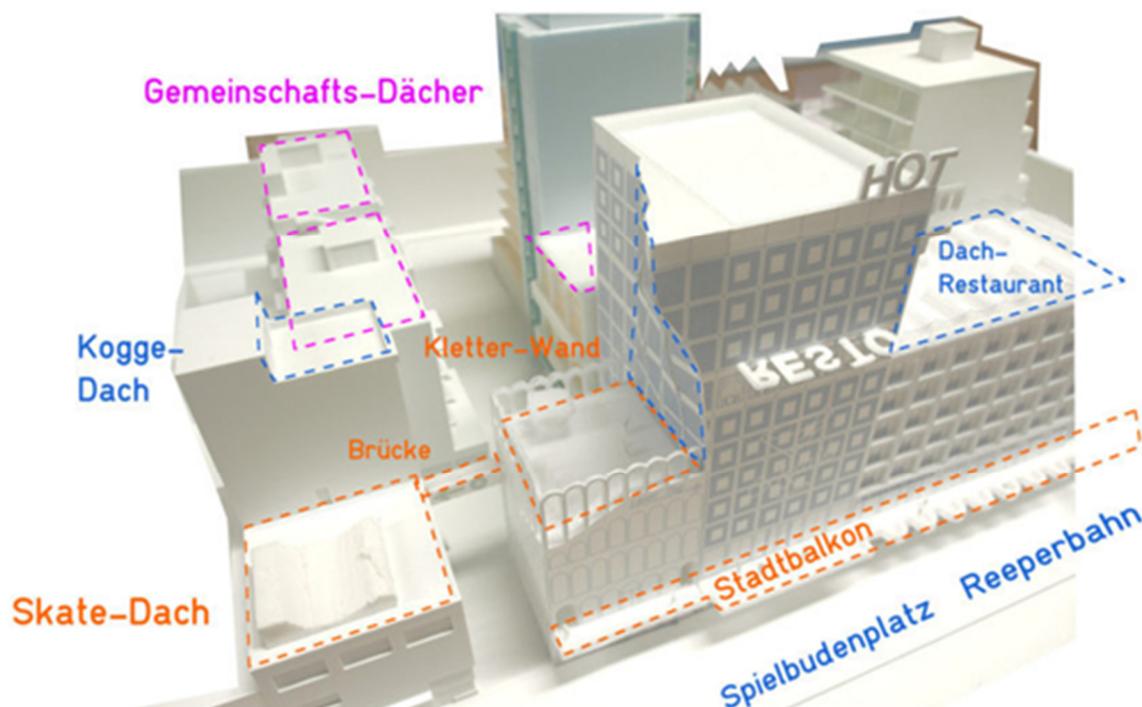
Leitsatz 4: Ort der Produktion – Raum für kreative Unternehmen, Kultur und Begegnung

Leitsatz 5: Transformation als Chance – Flexible, veränderbare und innovative Prozesse

### 3.1 Leitsatz 1: Gaswerkareal - Das offene, pulsierende Quartier am Berner Aareufer

Das Gaswerkareal ist das veränderbare Stück Stadt an der Aare; mit einladenden und lebendigen öffentlichen Räumen, Treffpunkten drinnen und draussen, pulsierendem Leben und einem starken Bezug zum Wasser – auch in den kälteren Monaten. Natur- und Erholungsräume sowie baulich intensiv genutzte Flächen bereichern sich gegenseitig.

Die Geschichte der industriellen Produktion und der alternativen Lebens- und Jugendkultur sind auf dem Areal ablesbar. Das Jugendzentrum Gaskessel und die bestehenden Gebäude aus der industriellen Vergangenheit werden mit Neubauten zu einem dichten, kleinteiligen Produktions- und Wohnstandort mit urbanem Charakter weiterentwickelt. Innovative Ideen, Güter und Kultur sind die Produkte, die anstelle des Gases neu durch Gewerbe- und Kreativbetriebe auf dem Gaswerkareal hergestellt werden. Der Nutzungsmix wird mit Sport- und Freizeitnutzungen sowie der Erweiterung der grünen Oasen bereichert, insbesondere als Ergänzung zu bestehenden Anlagen in der Nachbarschaft.



Referenzbild 2: Öffentlichkeitsprinzip auf den Dächern, «Paloma Viertel» in Hamburg, Darstellung: [www.planbude.de](http://www.planbude.de)

Wie wir das erreichen:

- Auf dem Gaswerkareal entsteht ein Stück vertikale Stadt, die die Schwemmebene mit der Stadt verbindet.
- Es gilt das Öffentlichkeitsprinzip. Das Quartier orientiert sich primär an den öffentlichen und nicht an den privaten Räumen.
- Auch im bebauten Gebiet wird der Natur Platz gewährt.
- Die Anordnung der Nutzungen richtet sich nach den vorhandenen Gegebenheiten: Der Gaskessel wird ins neue Quartier integriert und nicht verdrängt. Im nördlichen und mittleren Teil des Areals liegt der Schwerpunkt aufgrund des Lärms und der Beschattung von Gaskessel und Monbijoubücke auf einer urbanen Mischnutzung mit Produktion, Sportnutzungen etc. Im südlichen Teil liegt der Schwerpunkt auf eher ruhiger Wohnnutzung.
- Vorhandene Treffpunkte und Plätze werden erhalten (z.B. Zirkusplatz und Dampfzentrale). Neue Treffpunkte im Aussen- und Innenraum, Plätze und (Freiraum-)Qualitäten werden geschaffen (z.B. Spielplatz, Ballspielflächen, Gemeinschaftsräume, Dachterrassen).
- Innovative Architektur verleiht dem Areal an der Monbijoubücke einen einzigartigen und unverwechselbaren Charakter.
- Die Dachebene wird als zusätzlicher Lebensraum verstanden. Insbesondere die Dächer in der Nähe der Brücke werden von der Bevölkerung und dem Gewerbe (z.B. gastronomisch) genutzt und von verschiedenen Orten zugänglich gemacht. Weiter werden die Dächer für die Natur und zur Gewinnung von Solarenergie oder beispielsweise als Abstellplätze für Velos verwendet.
- Attraktive Wege für den Langsamverkehr innerhalb und ausserhalb des Areals gewährleisten eine Vernetzung mit den benachbarten Quartieren. Eine spezielle Bedeutung erhält die vertikale Verbindung zwischen der Schwemmebene mit der Stadtebene, die mit einem zusätzlichen öffentlichen Lift verbessert wird.
- Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wird verbessert.
- Das geschützte Werkstattgebäude und allenfalls weitere identitätsstiftende Bestandesgebäude (die Direktorenvilla oder der Schopf) erhalten eine öffentlichkeitsorientierte Nutzung. Diese wird so rasch wie möglich aufgegleist, um das Areal für die Bevölkerung erlebbar zu machen.
- Entlang der wichtigen Wegverbindungen durchs Quartier werden keine privaten Aussenräume angeordnet.

### 3.2 Leitsatz 2: Parkanlage Gaswerkareal – Nutzungsvielfalt im Einklang mit der Natur

Der Grünraum entlang der Aare ist ein integraler Bestandteil des Gaswerkareals und prägt dieses auf Grund seiner räumlichen und natürlichen Besonderheiten massgeblich. Die Parkanlage Gaswerkareal verbindet das neue, lebendige Quartier mit dem Aareraum. Es wird eine enge Verschränkung zwischen Parkanlage Gaswerkareal und Quartier angestrebt.

Die öffentliche Parkanlage mit ihrem einzigartigen, natürlichen Charakter hat eine stadtweite und sogar überregionale Ausstrahlung und deckt als vielfältig nutzbarer Stadtpark verschiedene Nutzungsansprüche für Freizeit und Naherholung ab. Die Kontraste zwischen Natur und Urbanität, zwischen gewachsener Wildnis und belebtem Aareraum sind eine Qualität. Die Parkanlage Gaswerkareal bildet einen neuen Parktypus in Bern, in dem eine urbane Nutzungsvielfalt im Einklang mit der Natur stattfindet.



**Referenzbild 3: Die bestehende Parkanlage Gaswerkareal gewährleistet die Nutzungsvielfalt im Einklang mit der Natur und steht für die zukünftige Überbauung nicht zur Verfügung, Foto: Stadtgrün Bern**

Wie wir das erreichen:

- Der Grünraum auf dem Gaswerkareal wird als Parkanlage verstanden und auf Basis seiner vorhandenen Qualitäten und örtlichen Besonderheiten behutsam weiterentwickelt.
- Der Naturschutz findet bei der Umgestaltung der Parkanlage besondere Berücksichtigung. Gestalterische Eingriffe in die Parkanlage sollen behutsam und punktuell ausfallen und den einzigartigen Charakter der Anlage, die bestehenden Naturwerte sowie die historischen Spuren des Areals respektieren.
- Der heutige Charakter «der Schwebelandschaft» und «des Spontanen» bleibt erhalten. Die Anlage bietet Möglichkeiten, natürliche Veränderungs- und Transformationsprozesse zu erleben und mitzugestalten.
- Die Parkanlage Gaswerkareal deckt als Stadtpark ein grosses Spektrum an verschiedenen Nutzungen im Einklang mit der Stadtnatur ab. Die gesamte Parkanlage soll nutzungs-offen weiterentwickelt werden.
- Es entstehen Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten. Im Inneren der Parkanlage Gaswerkareal liegt der Fokus auf Naturerlebnis, Ruhe und Erholung. Höhere Nutzungsintensitäten konzentrieren sich überwiegend an den Randbereichen der Parkanlage sowie entlang der Aare.
- Die Zugänglichkeit aus den angrenzenden Quartieren sowie innerhalb des Areals werden verbessert. Ganzjährig attraktive Zugänge zur Aare sowie Aufenthaltsorte an der Aare machen den Fluss und das Ufer erlebbar. Die Durchwegung ist auf die unterschiedlichen Nutzungsintensitäten abzustimmen.
- Um die Durchlässigkeit der Parkanlage zu erhöhen, werden störende Einrichtungen und räumliche Barrieren wie Mauern und Zäune entfernt. Wegeverbindungen zwischen dem bebauten Teil des Areals und der Aare werden verbessert, aber nur zurückhaltend ausgebaut.
- Die Parkanlage Gaswerkareal wird im Dialog mit der Bevölkerung weiterentwickelt. Es gilt, die Stadtbevölkerung für die vorhandenen Werte und Qualitäten zu sensibilisieren sowie möglichen Nutzungskonflikten vorzubeugen.

### 3.3 Leitsatz 3: Urbanes Wohnen – Raum zum Ankommen, Bleiben und Mitgestalten

Wer an Berns Aareufer zieht, wählt bewusst das Wohnen an einer exponierten Lage. Das Nebeneinander von Gewerbe, Nachtleben, Kultur, Freizeit und Wohnen gehört zum Alltag. Private und halbprivate Aussenräume gibt es nur, wo sinnvoll und nötig. Innovative Bauträger realisieren insbesondere überdurchschnittlich grosse wie erstaunlich kleine und flexibel kombinierbare Mietwohnungen mit einfachen Standards zu zahlbaren Konditionen. Aufgrund der vielen Begegnungs- und Interaktionsmöglichkeiten ist das Gaswerkareal ein Wohnort mit hohem urbanem Identifikationspotential- zum Beispiel für Neuankömmlinge. Wer im Gaswerkareal lebt, kann beim Wohnen und im Wohnumfeld mitbestimmen und mitgestalten.



**Referenzbild 4: Dichte Überbauung mit Fassadenbegrünung in Mailand, Foto: Martin Feiersinger**

Wie wir das erreichen:

- Auf dem Gaswerkareal entsteht experimenteller, zeitgenössischer und gemeinschaftsorientierter Wohnraum, der sich vom herkömmlichen Wohnungsbau klar unterscheidet. Innovative Ansätze und Projekte (z.B. Abgabe von Rohbauten an MieterInnen zum Selbstausbau) sowie Kleinteiligkeit werden berücksichtigt.
- Es sind Mietwohnungen mit folgendem Bauträgermix vorgesehen: Die Hälfte der Wohnungen wird von gemeinnützigen, ein Viertel von institutionellen Bauträgerschaften und ein Viertel von der Stadt realisiert.
- Auf dem Gaswerkareal investiert die Stadt Bern auch finanziell gezielt in die Entwicklung und Umsetzung innovativer Bauprojekte junger Mietergenossenschaften.
- Zwischen Gaskessel und Monbijoubrücke entstehen insbesondere kleine Mietwohnungen. Im südlichen Teil des Areals liegt der Schwerpunkt auf grossen (Familien-)Mietwohnungen mit vielen Zimmern, flexiblen Grundrissen und Kombinationsmöglichkeiten.
- Als Zentrum für die Nachbarschaft sollen insbesondere die Versorgung mit Gütern des täglichen und wöchentlichen Bedarfs sowie Gastronomieangebote sichergestellt werden.
- Im Gaswerkareal findet sich für jede Wohnlage eine passende Bewohnerschaft. Die nördlichen und mittleren Teile des Areals (rund um Monbijoubrücke und Gaskessel) eignen sich insbesondere für Menschen mit urbanem Lebensstil<sup>2</sup> (z.B. Erstwohnungsbeziehende, Menschen in Ausbildung, Wohngemeinschaften). Der südliche Teil des Areals eignet sich insbesondere für (kinderreiche) Familien und familienaffine Menschen.
- Die Bewohnerschaft wird für das Wohnen an exponierter Lage mit urbanen (Freizeit-)Nutzungen mit dem Erwartungsmanagement sensibilisiert.
- Stadtgerechte und nachhaltige Mobilitätsformen erhalten im Gaswerkareal ein grosses Gewicht.
- Die für die Belebung und Infrastrukturauslastung auch langfristig notwendige Belegungsdichte wird durch entsprechende Vermietungsrichtlinien gesichert.
- Die Bewohnerschaft kann sich die privaten und halbprivaten Aussenräume aneignen und bei deren Gestaltung aktiv mitwirken.
- Die Mietzinsen eines grossen Teils der Wohnungen sind auch für kleinere Budgets tragbar. Die Erstbezugsmieten der Wohnungen gemeinnütziger Trägerschaften und der Stadt bewegen sich im Wesentlichen zwischen Fr. 180.- und 230.- pro m<sup>2</sup> und Jahr. Ein Anteil der Wohnungen wird im Segment günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR) vermietet. Diese werden Menschen zur Verfügung gestellt, welche auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Zugang zu einer solchen Wohnung haben.

---

<sup>2</sup> Die Nachfragersegmente sind im Anhang ausgeführt

### 3.4 Leitsatz 4: Ort der Produktion – Raum für kreative Unternehmen, Kultur und Begegnung

Die bestehenden Bauten und die Kultur- und Gewerbebetriebe wie beispielsweise die Ryff-Fabrik, der Gaskessel oder die Nutzungen auf dem Zirkusplatz sind Identifikationsträger des Gaswerkareals. Sie dienen als Anknüpfungspunkte bei der Entwicklung des Areals. Die Lage mit einer hohen öffentlichen Wahrnehmung bietet Chancen für die Gastronomie, das Kleingewerbe, die Kreativwirtschaft sowie Sport-, Freizeit- und Kulturbetriebe. Das Areal bietet unterschiedliche Lagegunsten, die sich für verschiedene Arten von Gewerbe, von der Bäckerei über ein Hostel bis zu einem Sportladen, und abgestufte Mietpreise anbieten. Das Areal bietet grosse Chancen für Menschen mit unterschiedlichsten Geschäfts- und Gestaltungsideen. Einzelpersonen und Grossgruppen sollen Räume für Start Up, Produktion, Design, laute und leise Kunst, Entwicklung oder Co-Working zur Verfügung stehen. Bevorzugt werden Nutzungen, die von der speziellen und einzigartigen Lage des Gaswerkareals profitieren. Sie leisten einen entscheidenden Beitrag für die Belebung und der Attraktivität des Areals. Flexible und kleinteilige Immobilienangebote sind langfristige Erfolgsfaktoren.



Referenzbild 5: Ort der Produktion und des Konsums, "Alte Feuerwehr Viktoria" in Bern, Foto: [www.altefeuerwehrviktoriam.ch](http://www.altefeuerwehrviktoriam.ch)

Wie wir das erreichen:

- Testnutzungen werden ermöglicht. Damit werden neue Konzepte getestet, die sich im Erfolgsfall bei den Bauträgerschaften für eine definitive Nutzung in einem Neubauprojekt bewerben können.
- Die frühzeitige Ansiedlung von Initialnutzungen wie beispielsweise eines Co-Working-Space ermöglicht schrittweise die Etablierung neuer Nichtwohnnutzungen auf dem Areal.
- Organisationen und Institutionen aus der Start-Up-Förderung werden früh einbezogen. Damit kann auf deren spezifische Anforderungen eingegangen werden und können Interessentinnen und Interessenten ans Gaswerkareal gebunden werden.
- Unterschiedlich grosse bzw. kleinteilige Baufelder und Räumlichkeiten mit heterogenen Rahmenbedingungen (z.B. Publikumsverkehr, Beschattung, Emissionen) und verschiedenen Preisen ermöglichen breite Nutzungsmöglichkeiten.
- Im Gaswerkareal dürfen auch vermeintlich schlechte Lagen mitgeplant werden. So können beispielsweise stark beschattete oder lärmige Lagen entlang der Brücke Produktions- oder Freizeit-Nutzungen (z.B. Turnhalle) zugeführt werden. Dank der attraktiven Lage des Areals und einer differenzierten Mietpreisgestaltung für den Nichtwohnanteil können auch diese Flächen erfolgreich vermarktet werden.
- Zwischen dem Gaskessel und der Monbijoubrücke werden die Erdgeschosse überhöht und als flexibel nutzbare Flächen ausgestaltet. Dies bietet Raum für publikumsorientierte Nutzungen.
- Die Realisierung der Gewerbeflächen erfolgt in Etappen, um kein temporäres Überangebot zu schaffen und damit Leerstände zu vermeiden.
- Die Trägerschaften entrichten jährlich einen Beitrag zum Quartierfonds für die Umsetzung gemeinsamer Projekte oder selbstorganisierter Anlässe. Damit wird die Vernetzung der Gewerbetreibenden und Kulturschaffenden gewährleistet und eine gemeinsame Plattform zum Bekanntmachen der Produkte aufgebaut.
- Die Trägerschaften erhalten Vorgaben für stadtgerechte und nachhaltige Mobilitätsformen.

### 3.5 Leitsatz 5: Transformation als Chance – Flexible, veränderbare und innovative Prozesse

Die Geschichte des Gaswerkareals ist geprägt durch Wandel und Aneignungsprozesse durch Mensch und Natur. Der identitätsstiftende Transformationscharakter soll das Areal auch in Zukunft prägen. Robuste Rahmenbedingungen sichern die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung in den Bereichen städtebauliche Qualität, Wohnen, Arbeiten, Freiraum, Natur, Soziales, Energie, Mobilität und Wirtschaftlichkeit. Bewusst werden Wohn-, Arbeits- und Begegnungsflächen nicht abschliessend definiert, sondern Spielraum für Unvorhergesehenes und Aneignung geschaffen. Der Entwicklungsprozess setzt auf Kreativität, Innovation und Heterogenität, die laufend in den Prozess eingebracht werden. Flexible Entwicklungsstrukturen eröffnen auch langfristig Potenzial zur Umsetzung innovativer Ideen.



**Referenzbild 6: Ateliers als Zwischennutzung in Container, Basislager Aargauerstrasse in Zürich, Foto: Martin Zeller**

Wie wir das erreichen:

- Die Stadt nimmt im Gaswerkareal langfristig eine aktive Rolle ein. Beispielsweise sorgt sie durch Beteiligung am Quartierfonds für ein lebendiges Miteinander.
- Zwischen-, Impuls und Testnutzungen werden von Beginn an von der Stadt gesteuert, koordiniert und sobald als möglich realisiert. Daraus werden für die weitere Entwicklung Erkenntnisse gewonnen.
- Modulbaulösungen werden als Impulsgeber und Testlabor fürs Wohnen und Arbeiten der Zukunft genutzt und setzen das Areal frühzeitig in Wert.
- Für künstlerische Installationen und Kunst am Bau werden frühzeitig Möglichkeiten zur Mitgestaltung des Areals geschaffen.
- Die Planungsarbeiten fokussieren auf eine heterogene Arealentwicklung. Die Instrumente geben Konzepte/Regeln für den Aussenraum, die einzelnen Baubereiche sowie die horizontale und vertikale Durchwegung vor. Dies gibt den Bauträgerschaften und den Nutzenden die Möglichkeit, eigene innovative Ideen umzusetzen.
- Die (Planungs-)Instrumente werden inhaltlich flexibel ausgestaltet, um Spielraum für innovative Ansätze und sich langfristig ändernde Bedürfnisse zu schaffen. Damit wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass die Nachfrage nach Nichtwohnnutzung sehr heterogen ist.
- Die Baufelder werden im Baurecht an mehrere Trägerschaften vergeben. Sowohl gemeinnützige als auch institutionelle Wohnbauträgerschaften müssen die Areal- und Nutzungsstrategie langfristig mittragen und Beiträge zum Quartierleben leisten (z.B. durch den Bau und Sicherstellung des Betriebs von Gemeinschaftsräumen).
- Die Vergabe der Baufelder erfolgt mit Verfahren, die Ideen und Innovationen berücksichtigen sowie Endnutzerinnen und Endnutzer einbeziehen (z.B. Ideenwettbewerbe, Konzeptverfahren, Investorenwettbewerbe). Der Einbezug der Öffentlichkeit in die Vergabeverfahren wird geprüft.
- Neben der baulichen Hardware wird ein Fokus auf die Software des Quartiers gelegt. Konkret werden Instrumente wie ein Mieterfranken für den Quartierfonds, die Begleitung von Neugründungen und Kooperationsmodelle zur Mitgestaltung des Zusammenlebens und der Wohnumgebung aufgebaut. Für alle Entwicklungs- und Betriebsphasen werden Möglichkeiten und Mittel zur Mitsprache bereitgestellt.
- Für interessierte Gewerbetreibende, Genossenschaften, Genossenschaftsinteressierte, Investorinnen und Investoren sowie Künstlerinnen und Künstler wird frühzeitig eine Plattform aufgebaut, um deren Interessen in die Arealentwicklung aufzunehmen, zu koordinieren und eine Kooperation aufzubauen.
- Die Realisierung der verschiedenen Baubereiche erfolgt in Etappen.

# Anhang 1: Nachfragersegmente Stadt Bern

Die folgende Analyse der Nachfragersegmente basiert auf Fahrländer Partner & sotomo (2012). Drei verschiedenen sozialen Schichten werden drei unterschiedliche Lebensstile gegenübergestellt, um neun Nachfragersegmente zu bilden.

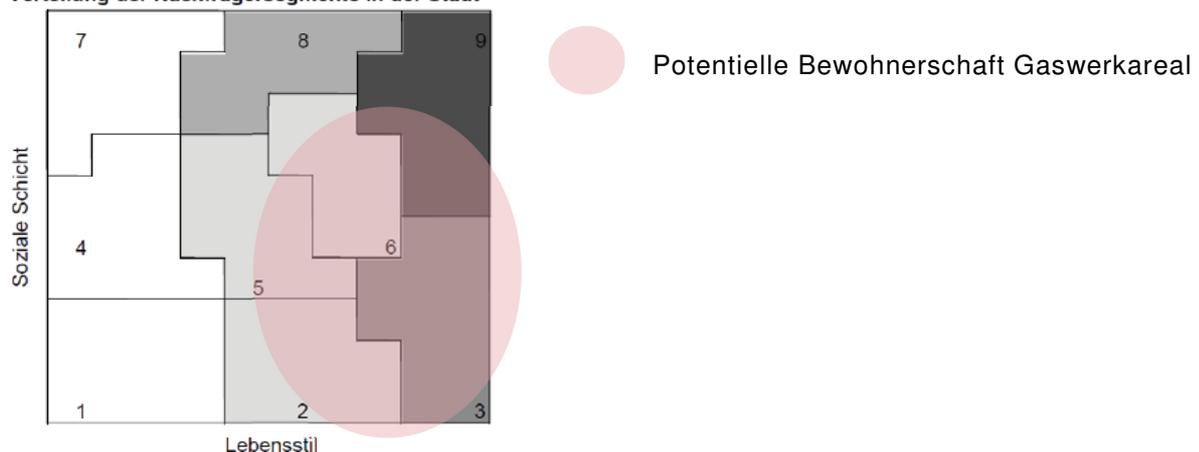
Die untenstehende Abbildung zeigt die Verteilung der neun Nachfragersegmente für die Stadt Bern. Weit über die Hälfte der Berner Haushalte lassen sich den Segmenten *improvisierte Alternative* (19,2 Prozent) und *urbane Avantgarde* (39,2 Prozent) zuordnen. Nachfragersegmente mit bürgerlich-traditionellen Lebensstilen sind in der Stadt Bern kaum vertreten.

Menschen aus dem Segment der *improvisierten Alternative* präferieren Mietwohnungen, arbeiten häufig Teilzeit, verfügen über ein mittleres Bildungsniveau und geringe bis mittlere Einkommen, agieren preissensitiv, sind deutlich jünger als Menschen anderer Nachfragesegmente, leben als Singles, Familien oder in Wohngemeinschaften, haben eine hohe Umzugsneigung und bevorzugen ein urbanes Wohnumfeld.

Menschen aus der *urbanen Avantgarde* präferieren Mietwohnungen, arbeiten häufig selbständig in kreativen und kulturellen Dienstleistungsberufen, sind jung und oftmals Singles, führen einen stark stadtbezogenen Lebensstil und bevorzugen ein urbanes, belebtes Wohnumfeld, das trendy ist. Ihre Umzugsneigung ist hoch.

Menschen aus dem Segment der improvisierten Alternative und teilweise der urbanen Avantgarde dürften am Leben im Gaswerkareal interessiert sein. Aber auch Menschen (v.a. Familien) aus dem Segment der modernen Arbeiter oder der aufgeschlossenen Mitte dürften insbesondere im südlichen Teil des Gaswerkareals ein Zuhause finden.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt



**<5**   **5 bis 10**   **10 bis 15**   **15 bis 20**   **20 bis 25**   Prozent (%)

1 Ländlich Traditionelle	4 Klassischer Mittelstand	7 Bürgerliche Oberschicht
2 Moderne Arbeiter	5 Aufgeschlossene Mitte	8 Bildungsorientierte Oberschicht
3 Improvisierte Alternative	6 Etablierte Alternative	9 Urbane Avantgarde

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.