Stadt Bern

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
Stadtplanungsamt
Hochbau Stadt Bern

SIA 142 · Programm konform zur Ordnung SIA 142, Ausgabe 2009

Entwicklung Gaswerkareal und Brückenkopf West
Das neue Berner Aarequartier
Offener städtebaulicher Ideenwettbewerb
Wettbewerbsprogramm, 20. Januar 2021

ENTWICKLUNG GASWERKAREAL UND BRÜCKENKOPF WEST

INHALT

	Vorwort	**3**
1	**Das Wichtigste in Kürze**	**4**
2	**Vision**	**5**
2.1	Areal- und Nutzungsstrategie (Gaswerkareal)	5
2.2	Synthesebericht	6
3	**Aufgaben und Ziele**	**7**
3.1	Ausgangslage	7
3.2	Bearbeitungsperimeter	9
3.3	Aufgabenstellung	10
3.4	Zielsetzungen und Beurteilungskriterien	12
3.5	Einbettung Ideenwettbewerb in die Arealentwicklung	14
4	**Allgemeine Bestimmungen**	**15**
4.1	Veranstalter und Verfahren	15
4.2	Teilnahmeberechtigung	15
4.3	Befangenheit	16
4.4	Preisgericht	17
4.5	Gesamtpreissumme und Entschädigungen	19
4.6	Veröffentlichung und Ausstellung	19
4.7	Folgeauftrag	19
4.8	Termine	19
5	**Ideenwettbewerb**	**20**
5.1	Abgegebene Unterlagen für den Ideenwettbewerb	20
5.2	Arealbegehung	21
5.3	Fragenstellung und -beantwortung	22

5.4	Einzureichende Unterlagen für den Ideenwettbewerb	22
5.5	Abgabeort und -zeit	23
6	**Anforderungen und Hinweise**	**24**
6.1	Bedeutung Grundlagendokumente	24
6.2	Bebauung und Nutzung	25
6.3	Denkmalpflegerische Aspekte	32
6.4	Freiraum	35
6.5	Naturwerte	38
6.6	Stadtklima	40
6.7	Verkehr/Mobilität	41
6.8	Sozialraum, Wohnen und Lebensqualitäten	45
6.9	Gaskessel	46
6.10	Basisklassen, Sport- und Freizeitanlagen	49
6.11	Lärm	50
6.12	Hochwasserschutz	52
6.13	Weitere Fachthemen	53
7	**Genehmigung und Begutachtung**	**55**
8	**Anhang**	**56**
8.1	Übersicht der abgegebenen Unterlagen Ideenwettbewerb	56
8.2	Weiterführende Hinweise	59
8.3	Luftbilder	60

VORWORT

Die Stadt Bern wächst seit Jahren und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch. Um das im Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 angestrebte Bevölkerungswachstum zu erreichen, soll die Wohnungszahl bis 2030 gegenüber 2016 um rund 8'500 Wohnungen erhöht werden. Die innere Verdichtung bildet den Schlüssel dazu.

Bern legt in der Wohnstrategie ein besonderes Augenmerk auf die Realisierung von langfristig preisgünstigem Wohnraum. Zu diesem Zweck wird die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften intensiviert. Zudem will die Stadt vermehrt auch selber als Bauherrin auftreten.

Die Stadt Bern will sich als attraktiver Wohnort weiterentwickeln und ein der Nachfrage entsprechendes Wohnungsangebot fördern. Dabei soll die Bautätigkeit stadtverträglich ausgestaltet sein und die Lebensqualität in den Quartieren erhalten und weiter verbessert werden (STEK 2016).

Auf dem ehemaligen Gaswerkareal soll mitten in Bern ein neues Stadtquartier mit rund 300 bis 500 Wohnungen und 13`000 bis 25`000 m^2 Nichtwohnflächen entstehen. Unmittelbar westlich davon – am sogenannten Brückenkopf West – soll die bestehende Bebauung erweitert werden. Durch die Lage an der Aare bzw. am Brückenkopf, den Ausblick auf das Bundeshaus und durch die Distanz von weniger als einem Kilometer zum Hauptbahnhof ist der Standort sehr attraktiv, aber auch stark exponiert.

Als Landbesitzerin des Gaswerkareals bietet sich der Stadt die Chance, auf dem Industrieareal rund um das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel, ein neues Berner Aarequartier mit urbaner Nutzungsmischung und wertvollen Naturelementen zu entwickeln. Auf dem Gaswerkareal soll die Hälfte der Wohnungen von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften und ein weiterer Viertel im preisgünstigen Segment durch die Stadt selbst realisiert werden. Im Areal Brückenkopf West soll neben Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vielfältiger Wohnraum geplant werden, der sowohl Eigentumswohnungen als auch bezahlbare Mietwohnungen umfasst. Um eine ganzheitliche Planung sicherzustellen und Synergien zu nutzen, erfolgt die Entwicklung des Gaswerkareals und des Areals Brückenkopf West gemeinsam.

Mit dem neuen Aarequartier wird ein Stadtteil geplant, in dem das Nebeneinander von Gewerbe, Nachtleben, Kultur, Freizeit und Wohnen zum Alltag gehört. Die exponierte Lage an der Aare und die hohe Nutzungsintensität erfordern eine entsprechende Toleranz seitens der künftigen Nutzenden.

Die Stadt Bern hat in den letzten Jahren umfangreiche Grundlagen für die Entwicklung des Gaswerkareals erarbeitet. Mit diesem Hintergrund soll nun im Ideenwettbewerb ein tragendes städtebauliches Konzept für das neue Quartier geschaffen werden – eine schöne und herausfordernde Aufgabe!

Das Wettbewerbsverfahren ist bewusst offen gestaltet, um eine grosse Ideenvielfalt für den besonderen Ort zu erlangen. Auf Grundlage des Resultats aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb werden in der Folge durch die Stadt Bern zusammen mit dem siegreichen Team ein Rahmenplan und ein Entwicklungsplan ausgearbeitet. Die Pläne dienen als Vorgabe für Planungsinstrumente (UeO) und die weitere Umsetzung der Arealentwicklung. Gemäss aktuellem Terminprogramm soll frühestens ab 2024 mit ersten Umsetzungsmassnahmen begonnen werden.

Wir freuen uns auf viele kreative, neue, dichte, grüne, aber auch handfeste und umsetzbare Ideen und bedanken uns schon im Voraus für den Einsatz der Teilnehmenden.

Martin Zulauf, Vorsitzender Preisgericht
Mitglied der Betriebskommission für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Veranstalter
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
vertreten durch Immobilien Stadt Bern

Verfahrensleitung
Stadtplanungsamt (Federführung)
in Zusammenarbeit mit Hochbau Stadt Bern

Ziel des Ideenwettbewerbs
Mit dem Ideenwettbewerb soll ein hochwertiges, zukunftsweisendes und nachhaltiges Gesamtkonzept für ein neues Stadtquartier mit einer urbanen Nutzungsmischung für den Bearbeitungsperimeter evaluiert werden.

Verfahren Ideenwettbewerb
anonymer, offener, einstufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb

Teilnahmeberechtigung
Büros und Fachpersonen, die einen Beitrag zur qualitativ hochwertigen Entwicklung des neuen Stadtquartiers leisten können

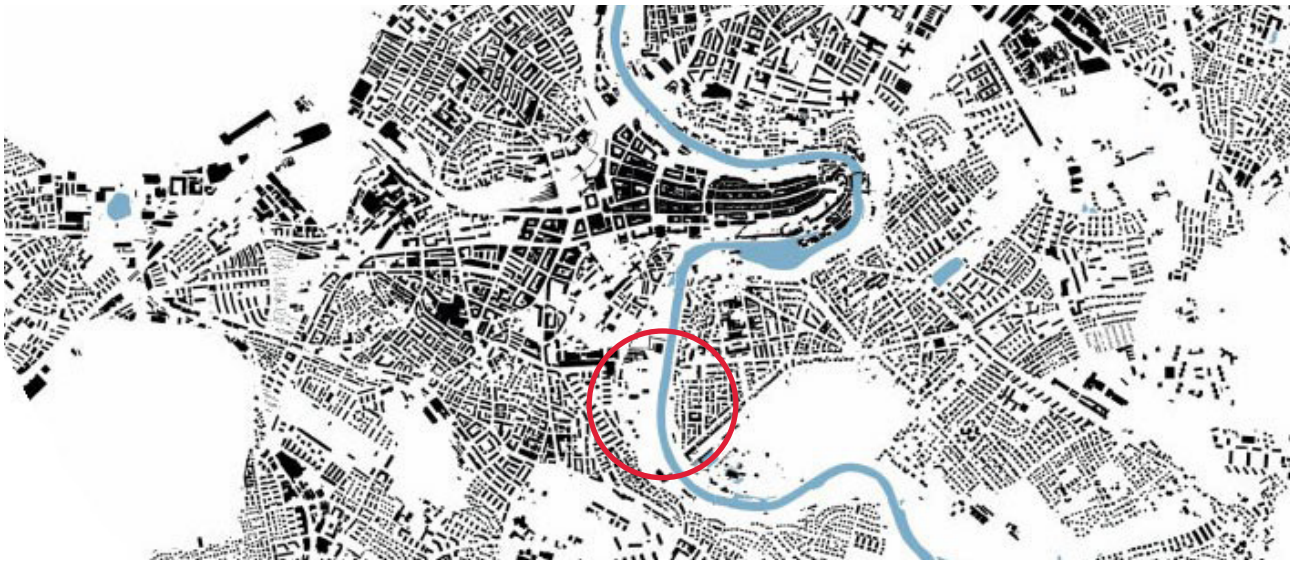
Bearbeitungstiefe
Bearbeitung hauptsächlich in den Massstäben 1:500 (Gesamtplan), 1:1'000 (Modell) und 1:2'000

Preise, Ankäufe und Entschädigungen
Preise und Ankäufe CHF 250'000.- (exkl. MwSt.)
Entschädigungen CHF 100'000.- (exkl. MwSt.)

Folgeauftrag
Der Veranstalter beauftragt das siegreiche Team mit der Ausarbeitung eines Rahmenplans, welcher auf dem Wettbewerbsbeitrag und den Empfehlungen des Preisgerichts basiert. Diese konzeptionelle Aufgabe soll mit einem Kostendach von CHF 200'000.- umgesetzt werden. Die weiteren Details werden in einem Vertrag geregelt.
Zudem wird das siegreiche Team nach eigener Wahl entweder in Aufgaben der Qualitätssicherung im Sinne einer Supervision einbezogen oder für eines der folgenden qualitätssichernden Verfahren (SIA 142/143) im Teilbereich Gaswerkareal präqualifiziert.

Termine

Publikation simap und Bezug digitale Wettbewerbsunterlagen	ab 20. Januar 2021
Ausgabe Modell	ab 8. Februar 2021
Abgabe Wettbewerbsbeiträge exkl. Modell	18. Juni 2021, 16:00 Uhr
Abgabe Modell	02. Juli 2021, 16:00 Uhr
Ergebnis Jurierung	Oktober/November 2021
Erarbeitung Rahmenplan	Dezember 2021 – Juli 2022



Schwarzplan Stadt Bern, Lage Bearbeitungsperimeter

2 VISION

Der Stadtrat (Legislative) hat 2018 zur Klärung der Rahmenbedingungen für die weitere Arealentwicklung des Gaswerkareals 14 Planungserklärungen (siehe Link Seite 59) beschlossen. Aufgrund der Planungserklärungen wurden diverse Vorarbeiten geleistet und durch den Gemeinderat den Entscheid gefällt, das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel am bestehenden Standort weiterzubetreiben und eine urbane Mischnutzung mit hoher Dichte anzustreben. Für den städtebaulichen Ideenwettbewerb von besonderer Relevanz sind die Vorarbeiten «Areal- und Nutzungsstrategie» und «Synthesebericht».

2.1 Areal- und Nutzungsstrategie (Gaswerkareal)

Im Rahmen der Erarbeitung der Areal- und Nutzungsstrategie (Beilage 1b) wurde geprüft, welche konkreten Massnahmen aus der 2018 vom Gemeinderat (Exekutive) verabschiedeten Wohnstrategie (siehe Link Seite 59) und unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Stadtrats, des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und des STEK 2016 (siehe Link Seite 59) im stadteigenen Gaswerkareal umgesetzt werden können. Die Areal- und Nutzungsstrategie ist für die weitere Entwicklung des Teilbereichs Gaswerkareal wegleitend und somit auch im Ideenwettbewerb zu berücksichtigen.

Vision

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

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

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

Leitsätze

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

Im Leitsatz 3 und den Ausführungen dazu werden insbesondere die Zielvorgaben der Bauträgerschaften, der Zielgruppen sowie des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnraums beschrieben.

2.2 Synthesebericht

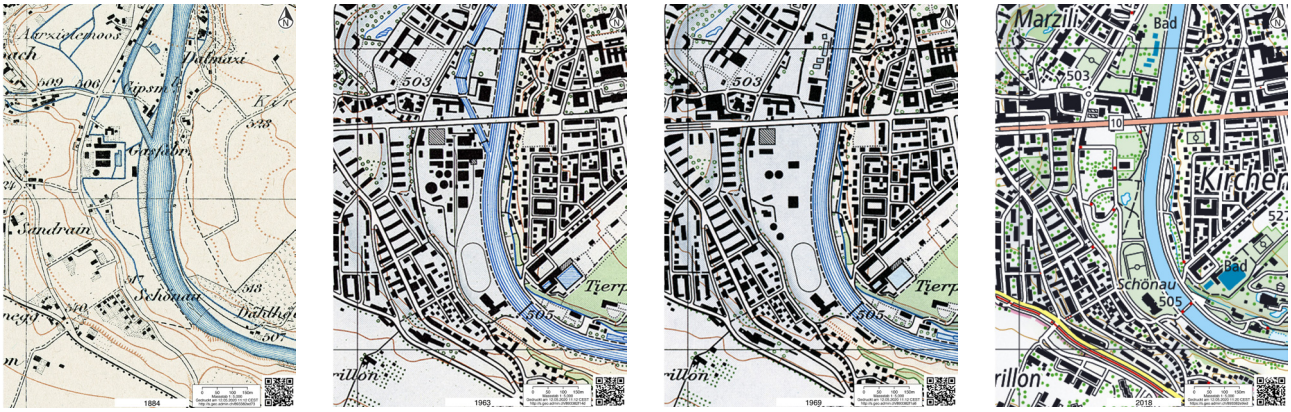
Im Synthesebericht (Beilage 1e) ist die Vereinbarkeit der Ansprüche aus den einzelnen Planungserklärungen des Stadtrats in Form einer Synthese-Variante exemplarisch nachgewiesen. In die Synthese wurde neben dem Gaswerkareal auch der Brückenkopf West einbezogen. Aus der Synthese-Variante wurden folgende verbindliche Eckwerte für den Ideenwettbewerb abgeleitet:

- Schaffung einer Zone mit «urbaner Nutzungsmischung», die auf das Neben- und Miteinander mit dem Gaskessel und den vielfältig genutzten öffentlichen Räumen abgestimmt ist
- zusätzliche oberirdische Geschossfläche von 60'000 – 80'000 m^2 im Teilbereich Gaswerkareal
- Erhalt des Gaskessels inklusive der heutigen Nutzung
- Weiterentwicklung der Freiraumqualitäten und heute im Areal nachgewiesenen Naturwerte wo möglich durch den Erhalt und wo nicht möglich durch Ersatzmassnahmen innerhalb des Bearbeitungsperimeters und der näheren Umgebung
- Erhalt des Waldes

Der Umgang im Ideenwettbewerb mit den Inhalten aus dem Synthesebericht, die nicht explizit in das vorliegende Programm aufgenommen wurden, ist den Teilnehmenden überlassen. Die Teilnehmenden sollen sich jedoch kritisch mit der Synthese-Variante auseinandersetzen und auf Basis des Berichtstudiums und der Programmbestimmungen ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Gesamtkonzept entwerfen.

3 AUFGABEN UND ZIELE

3.1 Ausgangslage

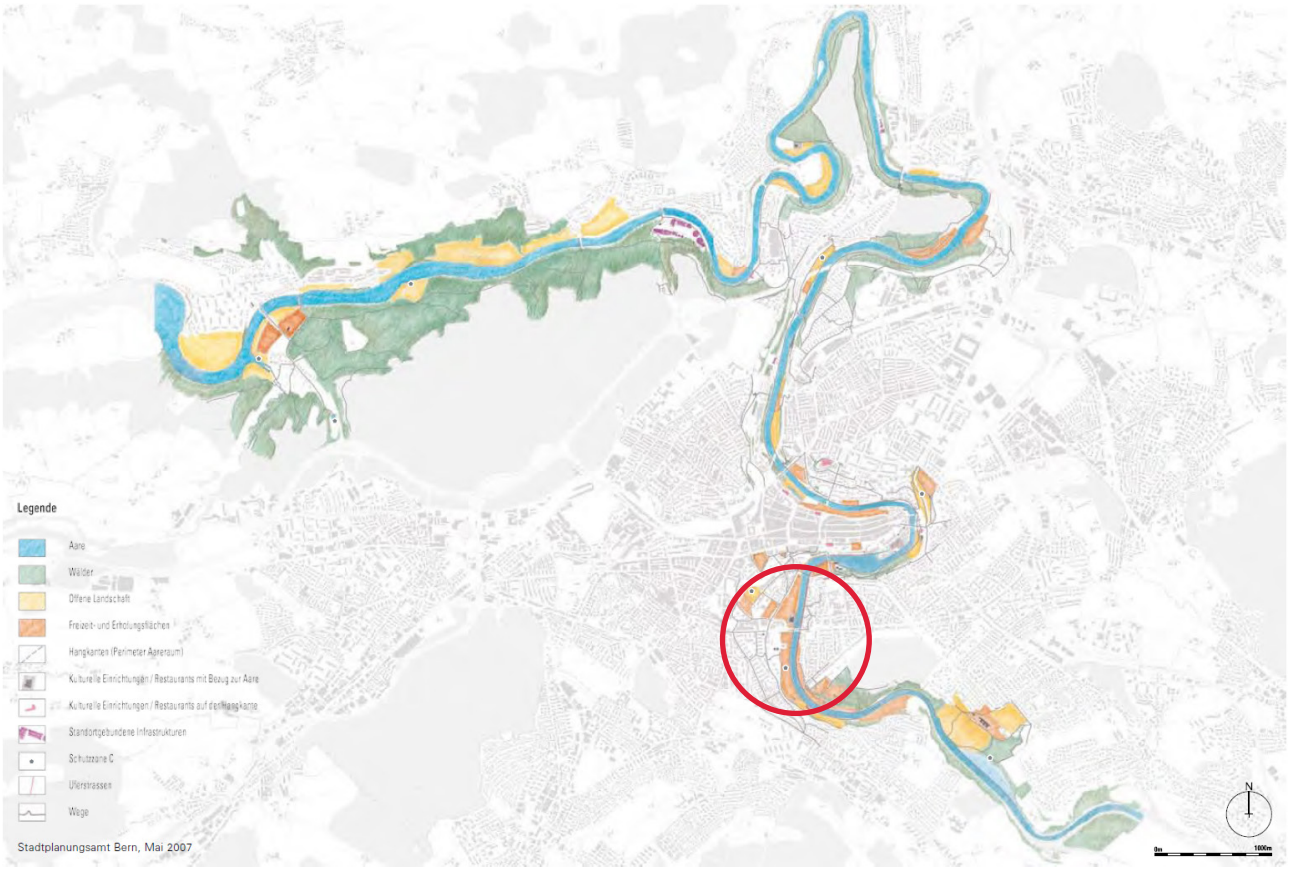


historische Entwicklung, Landeskarten 1884 – 1963 – 1969 – 2018

Das Gaswerkareal ist ein ehemaliges Industrieareal mit einer wechselvollen Geschichte. Von 1867 bis 1967 war es Produktionsstandort von Gas für die städtische Energieversorgung. In den frühen 70er-Jahren wurden die ehemaligen Gasometerkuppeln zum Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel umgenutzt. Der Gaskessel ist damit eines der ältesten Jugend- und Kulturzentren Europas und als Verein seit seiner Gründung basisdemokratisch organisiert. Nach einer Phase von Besetzungen des Areals während der Jugendunruhen in den 80er-Jahren wurde zu Beginn der 90er-Jahre entlang der Aare eine Parkanlage mit hohem Wert für Mensch und Natur gestaltet (vgl. Beilage 7a). Das Jugend- und Kulturzentrum sowie die Parkanlage sind weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Die restlichen Flächen des ehemaligen Industriegeländes sind weitgehend umzäunt und längst zu einer Brache mit ökologisch wertvollen Lebensräumen mutiert. Im Bereich der Brachflächen sind aufgrund der industriellen Vorgeschichte im Boden hohe Schadstoffbelastungen vorzufinden. Der Kanton hat 2017 die Sanierung von Altlasten im Areal verfügt, die unabhängig von der Realisierung der neuen Bebauung durchgeführt wird.

Das Gaswerkareal ist von strategischer Bedeutung für die Stadt, die Region und den Kanton. Gemäss dem Kantonalen Richtplan (2019) handelt es sich um ein prioritäres Entwicklungsgebiet Wohnen. Für die Stadt Bern stellt es ein wichtiges Areal zur Realisierung wohnpolitischer Ziele gemäss dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 2016) und der städtischen Wohnstrategie 2018 dar.

Der Bearbeitungsperimeter des Ideenwettbewerbs liegt innerhalb des im Bauklassenplan der Stadt Bern definierten Aaretalschutzgebiets. Gemäss Art. 72ff BO bezweckt dieses, die «Erhaltung der besonderen Schönheit der kleinmassstäblich überbauten sowie stark durchgrünten Aaretalhänge.» Im Ideenwettbewerb ist zu untersuchen, wie das neue Quartier durch die Anordnung der Volumen, die Freiraumgestaltung im Übergang zum Park und durch die vorgeschlagene Bepflanzung optimal in den Aareraum eingepasst werden kann, um dadurch dem Zweck des Aaretalschutzgebiets Rechnung tragen zu können.



Analyse Landschaft und Bebauung, Aareraum Planung

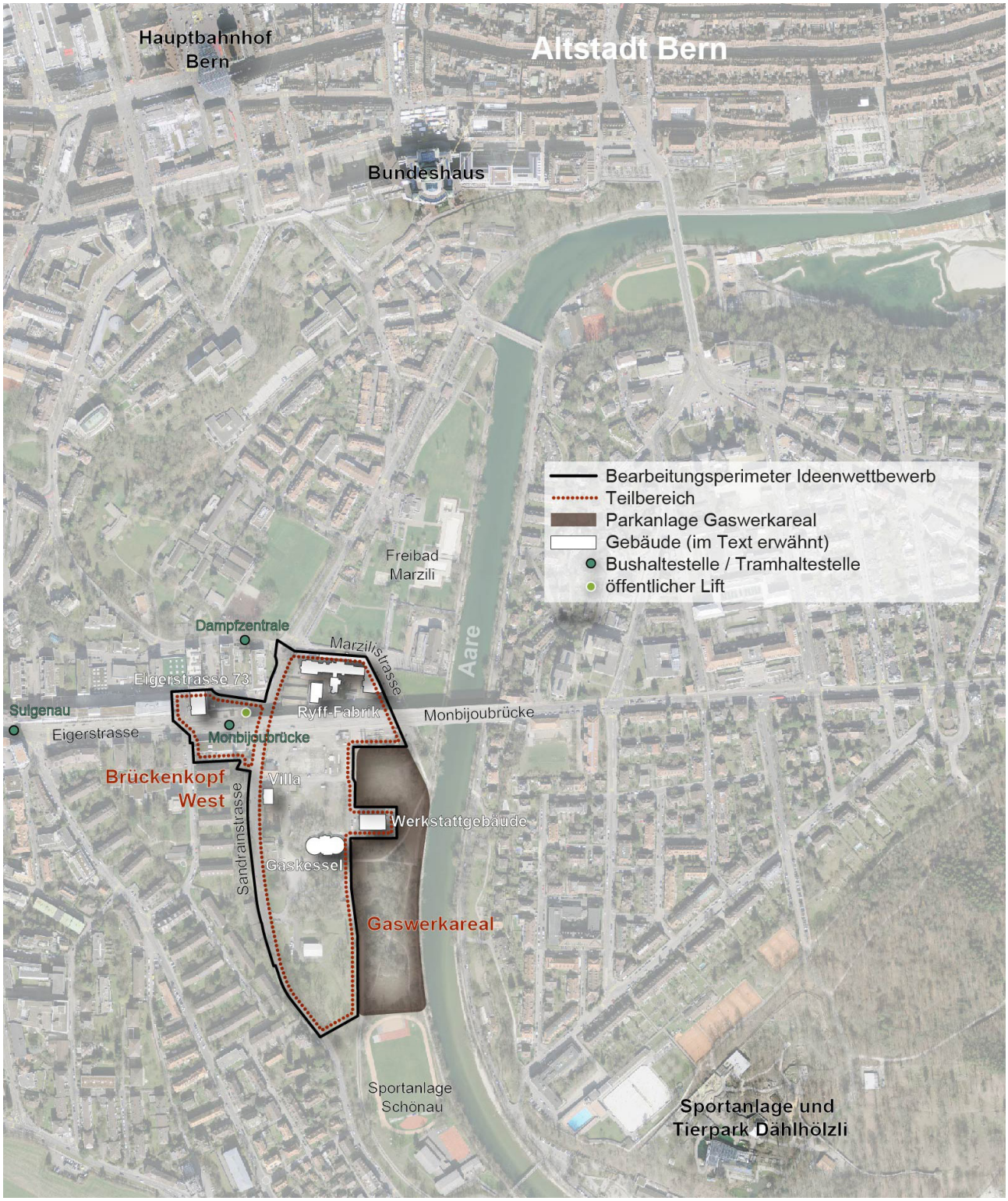
Im Februar 2020 hat die Bevölkerung der Stadt Bern an einer Volksabstimmung beschlossen, das Gaswerkareal dem stadteigenen Energiebetrieb (ewb) für CHF 30,8 Millionen abzukaufen und damit den Weg zur weiteren Entwicklung des Areals durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern freizugeben. Aufgrund der Bedeutung des Orts für die Stadt, des grossen Potentials und der vielseitigen Ansprüche an die Entwicklung des Areals wurde entschieden, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen.

Unmittelbar westlich des Gaswerkareals liegt das Areal Brückenkopf West. Durch die Lage am Brückenkopf und Flächen auf dem Niveau der Eigerstrasse, der sogenannten «Stadtebene» als auch dem Niveau der Sandrainstrasse – der sogenannten «Schwemmebene» – ist das Areal für die Stadtentwicklung und insbesondere hinsichtlich der Erschliessung des neuen Stadtquartiers von hoher Bedeutung. Die Eigentümerschaft der Bebauung am Brückenkopf West beabsichtigt eine weitgehend auf dem Bestand aufbauende bauliche Verdichtung. In einer Vorstudie wurde die Realisierung eines Hochhauses geprüft. Aufgrund der funktionalen Beziehungen zwischen dem Gaswerkareal und dem Brückenkopf West sollen die Areale im städtebaulichen Ideenwettbewerb gemeinsam untersucht werden.

Das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs soll als Grundlage für einen Rahmenplan, einen Entwicklungsplan und anschliessend für qualitätssichernde Verfahren (UeO, Konkurrenzverfahren) dienen.

3.2 Bearbeitungsperimeter

Für den städtebaulichen Entwurf steht, sofern nicht explizit etwas anderes erwähnt, die Fläche des Bearbeitungsperimeters zur Verfügung. Diese liegt zentral in Bern im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl südlich der Berner Altstadt. Die Luftlinie zwischen dem Bearbeitungsperimeter und dem Hauptbahnhof Bern misst weniger als einen Kilometer. Der Bearbeitungsperimeter grenzt im Norden ans Freibad Marzili, im Osten an die Parkanlage Gaswerkareal, im Süden an die Sportanlage Schönau und im Westen an einen bewaldeten Hang. Der Höhenunterschied zwischen der Schwemmebene und der Stadtebene beträgt knapp 20 m. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt heute eher peripher auf der Stadtebene durch die Haltestellen «Monbijoubrücke» und «Sulgenau», abends verstärkt durch den Marzilibus mit der Haltestelle «Dampfzentrale» auf der Schwemmebene.



Übersicht Bearbeitungsgebiet, Luftbild genordet

In den folgenden Programmteilen werden die Begriffe «Brückenkopf West» und «Gaswerkareal» verwendet. Diese stehen für die durch die Sandrainstrasse klar abgegrenzten Teilbereiche des Bearbeitungsperimeters.

Teilbereich Gaswerkareal
Die Flächen im Gaswerkareal sind vollumfänglich im Eigentum der Stadt. Dort befinden sich das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel, eine Villa, ein Werkstattgebäude sowie die identitätsstiftenden Bauten der ehemaligen Ryff-Fabrik. Die Flächen der Fabrikbauten werden heute von innovativen Gewerbetreibenden, Dienstleistungsbetrieben, Künstlern und kulturellen Einrichtungen genutzt. Im Teilbereich sind Brachflächen mit einer üppigen und geschützten Vegetation vorhanden.

Teilbereich Brückenkopf West
Die Flächen im Brückenkopf West sind im Eigentum der Brückenkopf Bern AG und der Stadt Bern. Der Teilbereich wird auf der Stadtebene durch die Eigerstrasse zweigeteilt. Nördlich der Eigerstrasse ist eine öffentliche Vertikalverbindung mit Lift für den Fuss- und Veloverkehr vorhanden. Die Geschossflächen oberhalb der Stadtebene dienen heute vorwiegend Arbeitsnutzungen. Das Gebäude an der Eigerstrasse 73 wird derzeit zu einem Wohnbau umgebaut. Im Gebäudeteil unter der Stadtebene – dem Sockel – sind heute Dienstleistungs-, Freizeit- und Verkaufsnutzungen sowie Parkierungsflächen angesiedelt.

Parkanlage Gaswerkareal
Die Parkanlage Gaswerkareal unmittelbar östlich des Bearbeitungsperimeters wurde in den 90er-Jahren angelegt (vgl. Beilage 7a). Sie weist eine sehr hohe Qualität auf. Geringfügige Anpassungen an der Anlage sind möglich.

3.3 Aufgabenstellung

Das neue Berner Aarequartier

Mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb wird das Ziel verfolgt für den Bearbeitungsperimeter ein hochwertiges, zukunftsweisendes und nachhaltiges Gesamtkonzept für ein neues Stadtquartier zu evaluieren. Im Bearbeitungsperimeter soll ein Quartier mit urbaner Nutzungsmischung und einer hoher Bebauungs- sowie Nutzungsdichte entstehen. Die vielfältigen Freiräume in der Umgebung wie die Parkanlage Gaswerkareal, das Freibad Marzili, die Sportanlage Schönau und der Aareraum sind für die Vernetzung der Nutzungen im Bearbeitungsperimter in die Überlegungen einzubeziehen, jedoch nicht neu zu gestalten.

Der städtebauliche Entwurf soll innovativ und robust sein, aber gleichwohl einen Entwicklungsspielraum für Unvorhersehbares zulassen. Er soll die Grundlage für einen Rahmenplan und einen Entwicklungsplan (vgl. Kapitel 3.5) bilden und eine etappierte Entwicklung mit grosser Vielfalt ermöglichen bzw. fördern. Wichtige Aspekte des städtebaulichen Entwurfs und des späteren Rahmenplans sind das Mass der Nutzungen, die städtebaulichen Typologien und Volumen, ein differenziertes auf die Lagequalitäten abgestimmtes Nutzungs- und Freiraumkonzept, die Berücksichtigung der vorhandenen Naturwerte sowie ein funktionales Erschliessungskonzept.

Das neue Berner Aarequartier soll ein sozialräumlich einzigartiges Quartier werden. Beim Entwurf zu berücksichtigen ist, dass das Areal bereits heute ein lebhafter und vielfältiger Ort ist. Zu den bestehenden Freizeit- und Kulturnutzungen sollen baulich dichte und vielfältige Bebauungen für Wohnen und Arbeiten hinzukommen. Es wird eine bewusste Auseinandersetzung mit zukunftsgerichteten Lebens- und Arbeitsformen erwartet. Das neue Quartier soll wichtige Zentrumsfunktionen mit Freizeit- und Kulturcharakter übernehmen. Sowohl auf der Stadt- als auch der Schwemmebene sind Versorgungs- und Gastronomieangebote vorzusehen. Im Teilbereich Gaswerkareal sind neben dem Gaskessel auch die Ryff-Fabrik, die Villa, das Werkstattgebäude und die Monbijoubrücke als Zeugen der Arealgeschichte zu erhalten und ins Gesamtkonzept zu integrieren. Es sind eine Dreifachturnhalle, ein Beachcenter sowie Räumlichkeiten für zwei Basisstufen einzuplanen. Der angestrebte Nutzungsmix ist auch konfliktträchtig. Mit dem Gesamtkonzept ist aufzuzeigen, wie mit potentiellen Nutzungskonflikten (Lärm etc.) und den unterschiedlichen Erschliessungsbedürfnissen umgegangen werden soll. Im Bereich Brückenkopf West ist die Realisierung eines Hochhauses zu prüfen. Basierend auf den Mobilitätszielen aus dem STEK ist ein Modal-Split mit einem

hohen Anteil an Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr anzustreben. Spezielle Betrachtung hinsichtlich der Erschliessung erfordert die Verbindung der Stadt- mit der Schwemmebene. Mit dem Gesamtkonzept sollen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt werden können. Die Umsetzung der Entwicklungsabsichten in den Teilbereichen Gaswerkareal und Brückenkopf West soll unabhängig voneinander möglich sein.

Zusammenfassend werden in den städtebaulichen Gesamtkonzepten Aussagen zu folgenden Themen erwartet:

- baulich und sozial angemessene Dichte
- Volumetrie und Höhenentwicklung
- Nutzungsverteilung
- Adressierung und Orientierung im Quartier
- Erschliessung
- Gestaltung der Aussenräume
- Umgang mit den Naturwerten
- Lärmvorbelastungen
- Etappierungsmöglichkeiten

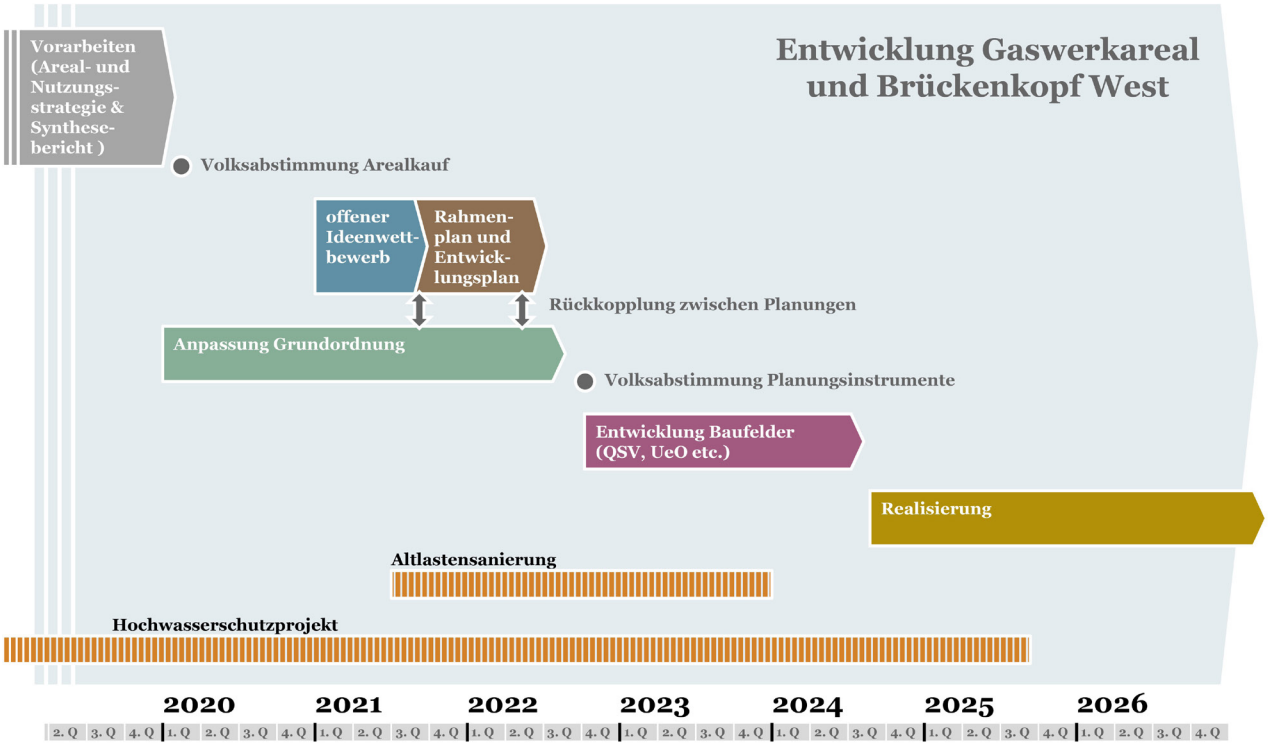
3.4 Zielsetzungen und Beurteilungskriterien

Mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb werden die folgend dargestellten Ziele verfolgt und deren Erfüllungsgrad anhand nachstehender Beurteilungskriterien geprüft. Weitere Zielsetzungen finden sich in Kapitel 6.

Ziele	Beurteilungskriterien
Gesamtkonzept Sozialraum und Lebensqualität	
hochwertiges Gesamtkonzept, das zugleich innovativ, robust und entwicklungsoffen ist	qualitative Gesamtbeurteilung, Abstimmung zwischen Bebauungs-, Nutzungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept (Stellung der Bauten, vorgesehene Nutzungsanordnung, Ausgestaltung der Erschliessungs- und Freiraumflächen, Einbezug der Naturwerte)
offenes, pulsierendes Quartier zum Leben, Arbeiten, sich erholen oder vergnügen	Potential des Gesamtkonzepts, Wechselwirkungen (Synergie- und Konfliktpotential), Adressierung und Orientierung, Zweckmässigkeit und Qualität der Etappierung und der Zwischenzustände, Möglichkeit zur Aneignung und Begegnung, Potential für Impulsnutzungen
Transformation in Prozess und Betrieb	Prozessdesign zu Transformation und Etappierung (vgl. Areal- und Nutzungsstrategie, «Leitsatz 4: Ort der Produktion» und «Leitsatz 5: Transformation als Chance», schlüssige Etappierung, nachvollziehbare Argumentation)
Nutzung und Volumetrie, Wirtschaftlichkeit	
überzeugende Nutzungsanordnung, welche mit den sozial- und naturräumlichen Anforderungen abgestimmt ist	qualitative Beurteilung der städtebaulichen Gesamtlösung, Nutzungsanordnung und quantitative Beurteilung der Kennwerte zu Geschossflächen, Nutzungsanteilen und Gebäudevolumen Zweckmässigkeit und Gliederung des Bebauungsvorschlages sowie Eignung für unterschiedliche Bauträgerschaften, insbesondere für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften sowie die Stadt als Bauherrin
topografisch und städtebaulich verträgliche Volumensetzung und Höhenentwicklung sowie Prüfung der Hochhausfrage im Teilbereich Brückenkopf West	qualitative Beurteilung der städtebaulichen Gesamtlösung mit Einbezug Modell 1:1'000, Verifizierung in städtischem 3D-Modell
optimale Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Arealentwicklung mit drei Vierteln der Wohnnutzung im gemeinnützigen / preisgünstigen Segment und möglichst hohem Nutzungsmass	Kennzahlen: Geschossfläche ober- und unterirdisch, Nutzungsanteile, Parkierung, Freiflächenanteile Zweckmässigkeit und Effizienz: Gebäudevolumen, Erschliessung, Umsetzung Naturwerte
Denkmalpflegerische Aspekte	
Erhaltung von schützenswerten Objekten und deren sehr gute Integration ins städtebauliche Gesamtkonzept und in die Nutzungskonzeption	Qualität der Integration der Bauten ins Gesamtkonzept (Städtebau und vorgeschlagene Nutzungen)

Ziele	Beurteilungskriterien
Freiraum	
hochwertiges Freiraumkonzept als robustes Grundgerüst der Quartierentwicklung	qualitative Gesamtbeurteilung
hoher Anteil öffentlicher Flächen, Flächen mit Nutzungsoffenheit, Aneigenbarkeit und Erhalt / Förderung arealspezifischer Qualitäten	Anteil an vielfältigen, öffentlichen und aneigenbaren Freiräumen, ablesbare Öffentlichkeitsgrade, Einbezug vorhandener Qualitäten, Nachweis der Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und Spielflächen, Wechselwirkungen zwischen den Gebäudenutzungen und den Freiräumen
Naturwerte	
optimale Integration der geforderten Naturwerte in das städtebauliche Gesamtkonzept	Erreichte Anzahl Bonitierungspunkte im Bearbeitungsperimeter, erhaltene Werte, Art und Umfang der im Bearbeitungsperimeter kompensierten Werte, Qualität der Anordnung und Vernetzungspotentiale
Stadtklima	
Vermeidung von Hitzeeffekt und optimale Voraussetzungen für ein günstiges Mikroklima im Bearbeitungsperimeter	Umfang und Potential der Lösungsvorschläge hinsichtlich unversiegelter Flächen, Durchgrünung, Gebäudestellung und Biodiversität
Verkehr und Mobilität	
Erschliessungskonzept, das den anspruchsvollen Bedürfnissen von Arbeiten, Wohnen, Freizeitnutzungen und der Zentrumsfunktion gerecht wird	Qualität und Funktionalität Erschliessungskonzept quartierverträgliche Mobilität, weitgehend autofrei
Gaskessel	
Erhalt und Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Jugend- und Kulturzentrums Gaskessel, gute Einbettung in das neue Aarequartier	qualitative und betriebsunterstützende Situation für den Gaskessel, die Wechselseitigkeit zwischen Gaskessel und Umgebung, Anordnung des Hauptzugangs und Minimierung von Konflikten zu Wohnnutzungen, Lösung der Erschliessung und Logistik
Basisklassen, Sport- und Freizeitanlagen	
Integration der geforderten Räumlichkeiten für Basisklassen, Sport- und Freizeitanlagen in das Gesamtkonzept an dafür optimal geeigneten Lagen	Nachweis der erforderlichen Flächen und Qualität der Einbettung im Entwurf (Städtebau, Nachbarschaften, Synergien)
Lärm	
optimale Abstimmung der Nutzungsanordnung auf die bestehenden und neuen Lärmemissionen, Vermeidung von Nutzungskonflikten	Anordnung der Nutzungen, Bauten und Freiräume sowie der Erschliessung Zweckmässigkeit der getroffenen Massnahmen zur Reduktion von Lärmemissionen und -immissionen (Nutzungsanordnung, Gebäudestellung, Lärmschutzüberlegungen)

3.5 Einbettung Ideenwettbewerb in die Arealentwicklung



Terminplan Arealentwicklung

Das Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs bildet die Grundlage für einen Rahmenplan und einen Entwicklungsplan. Vor der Überführung des Wettbewerbsergebnisses in die beiden Pläne werden nach Bedarf Vertiefungen und Modifikationen am Wettbewerbsergebnis vorgenommen. Im Rahmenplan werden die wesentlichen Eckwerte des städtebaulichen Konzepts (Baufelder, Erschliessung etc.), im Entwicklungsplan die für die Umsetzung der Planung relevanten Hinweise (Bauträgerschaften, Zuständigkeiten, Zeitplan etc.) festgehalten.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklungsabsichten zu schaffen, wird parallel zum städtebaulichen Ideenwettbewerb und der Erarbeitung des Rahmenplanes sowie Entwicklungsplanes die Grundordnung anhand zweier Zonen mit Planungspflicht (ZPP) angepasst. Die Vorgaben in den bereits vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente korrespondieren mit den Rahmenbedingungen dieses Wettbewerbsprogramms. Sollte das Wettbewerbsergebnis von den Rahmenbedingungen abweichen, können Justierungen an den ZPPs vorgenommen werden. Über die Anpassung der Grundordnung hat letztendlich das Stimmvolk zu entscheiden.

Die weitere Projektentwicklung wird in der Folge für die im Entwicklungsplan festgelegten Baufelder separat und anhand qualitätssichernder Verfahren erfolgen. Die Realisierung sämtlicher Teilprojekte auf dem Gaswerkareal soll bis spätestens ins Jahr 2035 abgeschlossen sein.

Weitgehend unabhängig von der Arealentwicklung wird auf der Schwemmebene eine Altlastensanierung durchgeführt und ein Hochwasserschutzprojekt umgesetzt.

4 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

4.1 Veranstalter und Verfahren

Der städtische Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik führt vertreten durch Immobilien Stadt Bern einen einstufigen, anonymen, städtebaulichen Ideenwettbewerb im offenen Verfahren gemäss GATT/WTO, den gesetzlichen Grundlagen über das öffentliche Beschaffungsrecht des Kantons Bern (ÖBG und ÖBV) und der Beschaffungsverordnung der Stadt Bern (VBW) durch. Für den Ideenwettbewerb gilt subsidiär die Ordnung SIA 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Der Ideenwettbewerb wird über simap (http://www.simap.ch) abgewickelt.

Veranstalter
Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
vertreten durch Immobilien Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Verfahrensleitung
Stadtplanungsamt (Federführung) in Zusammenarbeit mit Hochbau Stadt Bern
Zieglerstrasse 62
3007 Bern

Ausschreibende Stelle
Fachstelle für Beschaffungswesen der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Wettbewerbssekretariat, Verfahrensbegleitung
Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg

Verbindlichkeit und Rechtsschutz
Die Bestimmungen des Programms und die Fragenbeantwortung sind für den Veranstalter, das Preisgericht und die Teilnehmenden verbindlich. Mit der Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen, die Fragenbeantwortung sowie Entscheide im Ermessensbereich des Preisgerichts. Gegen Verfügungen im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren kann innert zehn Tagen seit Eröffnung des Ergebnisses Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland geführt werden. Gerichtsstand ist Bern.

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsbeiträgen bleibt bei den Projektverfassenden. Die Unterlagen der prämierten und angekauften Wettbewerbsbeiträge gehen in das Eigentum des Veranstalters über. Der Veranstalter und die Teilnehmenden haben das Recht zur Veröffentlichung der eingereichten Beiträge. Die Veröffentlichung seitens der Teilnehmenden darf erst nach Abschluss der öffentlichen Ausstellung (vgl. Kapitel 4.6) erfolgen. Veranstalter und Verfassende sind bei der Veröffentlichung stets namentlich aufzuführen.

Anonymität
Die Verfassenden verpflichten sich, das Anonymitätsprinzip einzuhalten. Die abzugebenden Unterlagen, insbesondere auch der elektronische Datenträger, dürfen keine Hinweise auf die Projektverfassenden enthalten. Verstösse gegen das Anonymitätsgebot führen zu einem Ausschluss.

4.2 Teilnahmeberechtigung

Der Ideenwettbewerb richtet sich an Büros und Fachpersonen, die einen Beitrag zur qualitativ hochwertigen Entwicklung des neuen Berner Aarequartiers leisten können. Zur Aufgabenbearbeitung sind Kompetenzen in den Fachbereichen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur/Freiraum, Verkehr/Mobilität, Ökologie/Biodiversität, Sozialraum und Lärmschutz erforderlich. Die Bildung von interdisziplinären Planerteams wird empfohlen. Eine Mehrfachbeteiligung von Büros und Fachpersonen, welche die Fachbereiche Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur/Freiraum bearbeiten, ist nicht zulässig. Mehrfachbeteiligungen weiterer Parteien sind möglich. Diese sind teamintern offenzulegen. Alle am Entwurf beteiligten Büros und Fachpersonen sowie die federführende Person sind im Verfassendennachweis (Beilage 2b) zu bezeichnen.

Alle Teilnehmenden müssen ihren Geschäfts- oder Wohnsitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen haben, der das Gegenrecht gewährt.

Die Anforderungen des öffentlichen Beschaffungsrechts zum Zeitpunkt der Abgabe des Wettbewerbsbeitrages sind zu erfüllen.

Jede am Entwurf beteiligte Partei muss eine unterzeichnete Selbstdeklaration zur Unternehmung (Beilage 2c) einreichen und die erforderlichen Nachweise erbringen. Ausländische Teilnehmende haben die Anforderungen sinnesgemäss einzuhalten.

4.3 Befangenheit

Es ist die Wegleitung SIA 142i – 202d/Befangenheit und Ausstandsgründe zu beachten. Befangen können Personen sein, die zueinander in einem Anstellungs-, Verwandtschafts-, Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen oder an der Vorbereitung des Ideenwettbewerbs beteiligt waren. Befangenheit liegt dann vor, wenn diese Umstände das unabhängige Urteilsvermögen einschränken und das Wettbewerbsergebnis zu eigenen Gunsten beeinflusst werden kann. Sie kann alle am Ideenwettbewerb Beteiligten betreffen, das heisst Begleitende, Mitglieder des Preisgerichts, Expertinnen und Experten und Teilnehmende. Es ist Sache der Teilnehmenden, eine allfällige Befangenheit festzustellen.

2014 wurde für den Bearbeitungsperimeter des Ideenwettbewerbs eine Testplanung durchgeführt. In der Folge wurden weitere Vorarbeiten zur Klärung der Rahmenbedingungen für den Ideenwettbewerb geleistet. Die an sämtlichen Vorarbeiten beteiligten Büros und Fachpersonen gelten nicht als befangen und können an diesem Verfahren teilnehmen. Die relevanten Erkenntnisse aus den Vorarbeiten sind durch die Beilagen allen Teilnehmenden zugänglich.

Die Teilnahme an diesem Ideenwettbewerb ist kein Ausschlussgrund für die Teilnahme an nachgelagerten Planungen (Projektwettbewerbe o.ä.) innerhalb des Bearbeitungsperimeters.

4.4 Preisgericht

Sachpreisrichter / innen

Martin Zulauf*	Vertreter Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern (Vorsitz)
Kristina Bussmann*	Leiterin Immobilien Stadt Bern
Stefan Christ*	Bereichsleiter Immobilien Stadt Bern
Thomas Pfluger*	Stadtbaumeister Bern
Christoph Schärer*	Leiter Stadtgrün Bern
Astrid Heymann	Direktorin Liegenschaften Zürich
Angela Guerriero	Leiterin Immobilienbewirtschaftung & -Vermarktung, Previs, Bern

Ersatzpreisrichter mit Expertenfunktion

Sebastian Freitag*	Projektleiter Tiefbauamt Bern

Fachpreisrichter / innen

Mark Werren*	Stadtplaner Bern
Ursula Stücheli	smarch - Mathys & Stücheli Architekten, Zürich/Bern
Astrid Staufer	Staufer & Hasler Architekten, Frauenfeld
Kees Christiaanse	KCAP, Zürich / Rotterdam / Shanghai
Laura Pestalozzi	SAJ Architekten, Bern
Robin Winogrond	Landschaftsarchitektin, Zürich
Sabine Wolf	Thiesen & Wolf, Zürich
André Stapfer	Geograf, Auenstein

Ersatzpreisrichter mit Expertenfunktion

Bernhard von Erlach*	Stadtplanungsamt Bern

Verfahrensbegleitung / Vorprüfung

Beat Suter, Metron AG, Moderation

Nathalie Bohez Rubiano, Metron AG
Nils Hviid, Metron AG

* Stimmberechtigte Personen der Stadt Bern sind in der Liste mit einem Stern markiert.

Expertinnen und Experten mit beratender Stimme (ständig = s; punktuell = p)

Heinrich Sauter (p)	Hochbau Stadt Bern	Verfahrensleitung
Madeleine Bodmer (s)	Hochbau Stadt Bern	Verfahrensleitung
Fabian Bauer (s)	Immobilien Stadt Bern	Gesamtprojektleiter
Elsi Hischier (p)	Immobilien Stadt Bern	Nachhaltiges Immobilienmanagement
Stefan Lauber (p)	Stadtplanungsamt	Freiraum
Lena Unger (p)	Stadtplanungsamt	Freiraum
Christine Gross (p)	Stadtplanungsamt	Fachstelle Wohnbauförderung
Sabine Tschäppeler (p)	Stadtgrün Bern	Biodiversität, öffentliche Grünflächen
Stephan Moser (s)	Verkehrsplanung	Mobilität
Isabel Marty (s)	Fachstelle Sozialplanung	Sozialraumplanung; Vertretung Schulamt, Sportamt und Familie Quartier Stadt Bern
Heinz Bieri (p)	Amt für Umweltschutz	Lärm
Markus Waber (p)	Fachstelle für Denkmalpflege	Denkmalpflege
Franziska Burkhardt (p)	Kultur Stadt Bern	Kultur
Werner Abplanalp (p)	2ap	Kostenplanung
Roger Eberhard (s)	Brückenkopf AG, Reflecta	Grundeigentümerin und Baurechts-nehmerin
Olivier Mathys (s)	Verein Gaskessel	Vertretung Nutzende
Francisco Droguett (s)	Verein Gaskessel	Vertretung Nutzende
Johannes Schwarz (s)	QM 3	Vertretung Quartier
Alexander Gehret (s)	QM 3	Vertretung Quartier
Daniel Blumer (p)	Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau	Vertretung gemeinnütziger Wohnungsbau

Bei Bedarf können weitere Expertinnen bzw. Experten beigezogen werden, die nicht in einem Interessenskonflikt mit einem der Wettbewerbsteilnehmenden stehen.

4.5 Gesamtpreissumme und Entschädigungen

Für termingerecht eingereichte, vollständige und vom Preisgericht zur Beurteilung zugelassene Wettbewerbsbeiträge steht eine Gesamtsumme für Preise und Ankäufe von CHF 250'000.- (exkl. MwSt.) zur Verfügung. Das Budget entspricht dem Dreifachen der ordentlichen Vergütung für gleichartige Leistungen im Auftragsverhältnis. Die Summe wird vollständig ausgerichtet, höchstens 40 % davon werden für Ankäufe aufgewendet. (SIA 142, Art. 17)

Zusätzlich steht eine Summe von CHF 100'000.- (exkl. MwSt.) für Entschädigungen bereit (SIA 142, Art. 27.1). Die Entschädigung kann für die Abgeltung unterschiedlicher Beiträge aufgewendet werden.

Das Preisgericht kann einen angekauften Wettbewerbsbeitrag im ersten Rang zur Überführung in den Rahmenplan empfehlen. Hierzu bedarf es einer Zustimmung von drei Vierteln der stimmberechtigten Mitglieder des Preisgerichts, sowie der Zustimmung aller stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Bern (SIA 142, Art. 22.3).

4.6 Veröffentlichung und Ausstellung

Das Ergebnis des Ideenwettbewerbs wird unter Namensnennung aller Verfassenden während mindestens zehn Tagen öffentlich ausgestellt. Über den Ausstellungsort und -termin wird auf www.bern.ch informiert. Der Bericht des Preisgerichts wird den Teilnehmenden sowie der Tages- und Fachpresse nach Erscheinen zugestellt. Elektronisch steht er ab dem Zeitpunkt der Ausstellung unter www.bern.ch/hochbau zum Download bereit.

Nicht prämierte sowie nicht angekaufte Wettbewerbsbeiträge können von den Verfassenden bis spätestens zehn Tage nach Ende der Ausstellung abgeholt werden. Nach Ablauf dieser Frist werden die Arbeiten entsorgt.

4.7 Folgeauftrag

Der Veranstalter beauftragt das siegreiche Team mit der Ausarbeitung eines Rahmenplans, welcher auf dem Wettbewerbsbeitrag und den Empfehlungen des Preisgerichts basiert. Diese konzeptionelle Aufgabe soll mit einem Kostendach von CHF 200'000.- umgesetzt werden. Die weiteren Details werden in einem Vertrag geregelt.

Zudem wird das siegreiche Team nach eigener Wahl entweder in Aufgaben der Qualitätssicherung im Sinne einer Supervision einbezogen oder für eines der folgenden qualitätssichernden Verfahren (SIA 142/143) im Teilbereich Gaswerkareal präqualifiziert.

Teilbeiträge aus anderen Wettbewerbsbeiträgen können auf Empfehlung des Preisgerichts in den Rahmenplan eingearbeitet werden. Die allfällige Verwendung von Teilbeiträgen aus dem Ideenwettbewerb als Grundlage für den Rahmenplan wird durch eine Entschädigung gemäss SIA 142, Art. 27.1 abgegolten.

4.8 Termine

Publikation simap und Bezug digitale Wettbewerbsunterlagen	ab 20. Januar 2021
Ausgabe Modell	ab 8. Februar 2021
Frist Fragenstellung	28. Februar 2021
Fragenbeantwortung	19. März 2021
Abgabe Wettbewerbsbeiträge exkl. Modell	18. Juni 2021, 16:00 Uhr
Abgabe Modell	02. Juli 2021, 16:00 Uhr
Ergebnis Jurierung	Oktober/November 2021
Ausstellung	anschliessend

Phase nach dem Ideenwettbewerb (provisorisch)

Erarbeitung Rahmenplan und Entwicklungsplan	Dezember 2021 - Juli 2022
Volksabstimmung Planungsinstrumente (ZPP)	Ende 2022/Anfang 2023
Abgabe im Baurecht und/oder Qualitätssicherung 2. Stufe	ab 2023

5 IDEENWETTBEWERB

5.1 Abgegebene Unterlagen für den Ideenwettbewerb

Den Teilnehmenden stehen für die Bearbeitung die im Anhang aufgeführten digitalen Unterlagen sowie ein physisches Modell zur Verfügung.

digitale Unterlagen
Die digitalen Unterlagen können ab 20. Januar 2021 auf der Internetplattform http://www.simap.ch heruntergeladen werden. Für deren Bezug besteht kein Endtermin.

physisches Modell
Für den Modellbezug ist eine Depotzahlung von CHF 300.- auf folgendes Konto zu entrichten:

Direktion für Finanzen, Personal und Informatik der Stadt Bern
Fonds für Boden+Wohnbaupolitik
3011 Bern
Konto: 30-27253-3
IBAN: CH29 0900 0000 3002 7253 3
BIC-/SWIFT-Code: POFICHBEXXX

Bei der Einzahlung ist der Vermerk **«Ideenwettbewerb Gaswerkareal und Brückenkopf West»** anzubringen.

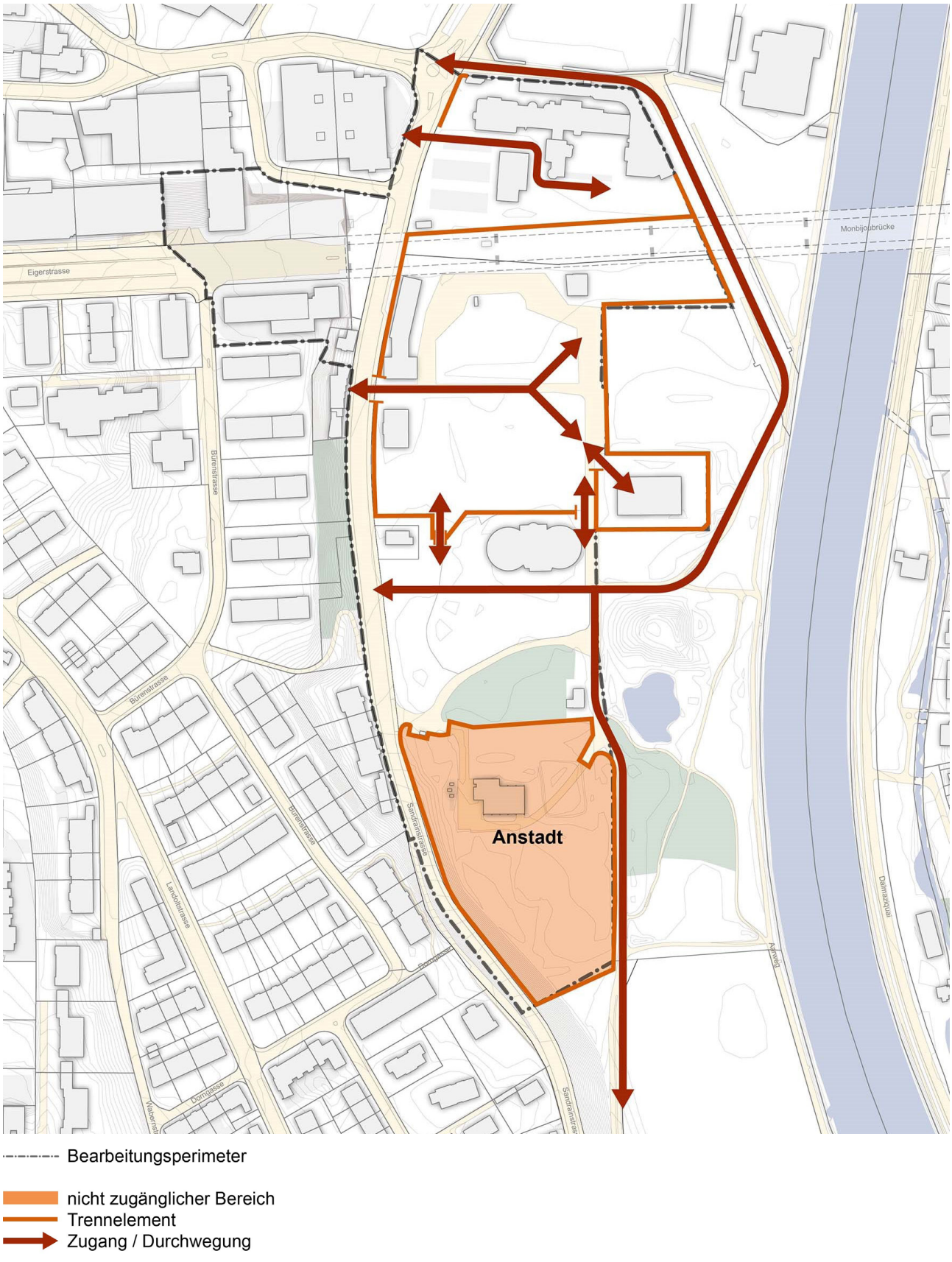
Das Modell (Massstab 1:1'000; Transportkiste ca. 69 x 57 x 20 cm; ca. 20 kg) kann ab 8. Februar bis Ende März 2021 gegen Vorweisung des Zahlungsbelegs und nach Vereinbarung mit Frau Lindau (lindau@bluewin.ch) an nachfolgender Adresse abgeholt werden. Die Abholfrist beträgt maximal 14 Tage.

VS Wankdorf, Sprachheilschule
Morgartenstrasse 2a/c
1. UG, 3014 Bern

Das Depot wird nur bei Abgabe eines zur Beurteilung zugelassenen Beitrags und nach Abschluss des Ideenwettbewerbs rückerstattet. Für die Rückerstattung muss im Verfassendencouvert die Zahlungsverbindung beigelegt sein.

5.2 Arealbegehung

Das Areal ist abgesehen von den Flächen mit der Zwischennutzung «Anstadt» (vgl. nachstehende Grafik) für eine individuelle Begehung frei zugänglich. Eine geführte Arealbegehung findet nicht statt.



Übersichtsplan Zugänglichkeit Areal

5.3 Fragenstellung und -beantwortung

Fragen zum Verfahren können bis am 28. Februar 2021 und ausschliesslich über simap anonym eingereicht werden. Die Fragen müssen sich auf die Struktur und Nummerierung des Wettbewerbsprogramms beziehen. Fragen, die sich nicht auf den Inhalt des vorliegenden Ideenwettbewerbs beziehen, werden vom Veranstalter nicht beantwortet.
Die eingegangenen Fragen und die dazugehörigen Antworten können ab 19. März 2021 unter www.simap.ch (PDF zum Download) eingesehen werden.
Die Antworten sind sodann verbindlicher Bestandteil der Programmbestimmungen.

5.4 Einzureichende Unterlagen für den Ideenwettbewerb

Folgende Unterlagen sind mit einem Kennwort (keine Kennziffer) und dem Vermerk **«Ideenwettbewerb Gaswerkareal und Brückenkopf West»** versehen in physischer und digitaler Form einzureichen.

Varianten sind nicht zulässig.

Plakate
Es dürfen maximal fünf Plakate eingereicht werden. Diese haben das Format A0 (84 x 120 cm) hoch aufzuweisen. Die Plakate sind in Originalgrösse zweifach ungefaltet in einer Mappe einzureichen. Sie werden für die Jurierung nebeneinander aufgehängt. Die Hängeordnung ist auf den Plakaten zu kennzeichnen.

Auf den Plakaten sind folgende Inhalte darzustellen.

- **Gesamtplan** (1:500, genordet, auf Plakat 1)
  Dachaufsicht / Gebäudezugänge / wichtigste Höhenkoten (Aussenraum / Dächer) / Schattenwurf 01. Mai, 15:00 Uhr / Höhenkurven 1 m Äquidistanz / Freiraumgestaltung (Oberflächenbeschaffenheit, Nutzungen etc.) / Untergeschosse / Bearbeitungsperimeter
- **Schwarzplan** (1:5'000, genordet)
  Gebäude schwarz / Gewässer und Waldflächen farbig
- **stadträumliche Einbettung**
  Vernetzung des Areals / Umgang Topographie
- **Isometrie Gesamtareal** (Darstellungsvorgaben gemäss Beilage 3a)
  Gebäude unterteilt in Geschosse und eingefärbt nach Nutzungen / an Gebäude angrenzende Freiflächen nach Öffentlichkeitsgraden
- **sozialräumliche Aspekte** (freie Darstellung)
  zum Verständnis der sozialräumlichen Situation erforderliche Aussagen (sozialräumliche Vernetzung, Transformation und Aneignung, Übergänge zwischen Raumsequenzen, Massstäblichkeit, Orientierung, soziale Sicherheit, Zielgruppen, grobe räumliche Zuordnung von gemeinnützigem / marktorientiertem Wohnraum)

Funktionsdiagramme
- **Freiraum / Nutzungen** (1:1'000, Darstellungsvorgaben gemäss Beilage 3a)
  EG Nutzungen / Freiraumnutzungen (Erschliessungsflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen etc.) / Oberflächenbeschaffenheit / Waldabstand / Bearbeitungsperimeter
- **Naturwerte** (1:2'000, Darstellungsvorgaben gemäss Beilage 3a)
  nicht veränderte Elemente / veränderte und neue Elemente (Flächen und Einzelelemente nach Beilage 2a Blatt 5) / Punktzahl pro Element / störungsfreie, nutzungsextensive und nutzungsintensive Bereiche / Gebäude / Bearbeitungsperimeter
- **Verkehr / Mobilität** (1:2'000, Darstellungsvorgaben gemäss Beilage 3a)
  Verkehrsflächen/Erschliessungsprinzip je Verkehrsart / Parkierung Motorfahrzeuge innerhalb und ausserhalb Gebäuden / Abstellplätze Zweiräder / Schleppkurvennachweis Buswendeschlaufe / Gebäude / Bearbeitungsperimeter
- **Lärm** (1:2'000)
  Konzept zum Umgang mit dem Lärm am Tag und in der Nacht (Lärmquellen und Lärmausbreitung / Gebäude / Umgang mit Nutzungen / Lärmschutzmassnahmen)
- **Schnitte und Ansichten** (1:1000 oder 1:500)
  zum Verständnis des Entwurfs erforderliche Schnitte und Ansichten (inkl. wichtigster Höhenkoten)

Erläuterungen zu den Themen:

- Entwurfsidee
- sozialräumliche Aspekte (inkl. Aussage zur Etappierung)
- Freiraum/Nutzungen
- Naturwerte
- Verkehr/Mobilität
- Lärm
- Kompatibilität und Wechselwirkung Städtebau/Gaskessel
- Funktionsprinzip Brückenkopf West

Beilagen
Sofern nichts anderes erwähnt ist, sind diese Unterlagen einfach einzureichen.

- ausgefülltes Formular «Kennwerte» (Beilage 2a)
- Verkleinerungen der Pläne auf A3 (1-fach) mit grafischem Massstab, ungefaltet
- vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Formular «Verfassendennachweis» (Beilage 2b) sowie Einzahlungsschein oder Angabe Kontoverbindung in verschlossenem Couvert
- Selbstdeklaration zur Unternehmung (Beilage 2c) von jeder beteiligten Partei mit **sämtlichen** geforderten Beilagen
- USB-Stick mit anonymisierten Dateien:
  Planverkleinerungen (pdf mit Auflösung 600 dpi)
  Planverkleinerungen (pdf reduzierte Auflösung, Dateien unter 5 mb)
  Tabellen (pdf/xlsx)
  georeferenzierte DXF-Datei im Format LV 95

Modell 1:1'000
Das städtebauliche Gesamtkonzept ist auf dem zur Verfügung gestellten Modell in einfacher, weisser (keine transparenten Plexiglaskörper) kubischer Form, inkl. der raumrelevanten Bäume darzustellen.

5.5 Abgabeort und -zeit

Die Unterlagen sind anonym, bis zu den nachfolgend aufgeführten Daten bei den nachgenannten Adressen abzugeben oder an diese zu senden.
Die Verantwortung für die termingerechte Abgabe der Wettbewerbsunterlagen liegt bei den Teilnehmenden.

Bei einem Postversand gilt der schweizerische Poststempel. Die Teilnehmenden bzw. die absendende Person müssen den Nachweis erbringen können, dass sie die Abgabe fristgerecht bei einer schweizerischen Post abgegeben haben.

Abgabe Plakate und Beilagen (physisch und digital)
Freitag, 18. Juni 2021, 16:00 Uhr
Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern
Bundesgasse 33
3011 Bern

Zeiten persönliche Abgabe:
reguläre Öffnungszeiten
(https://www.bern.ch/politik-und-verwaltung/stadtverwaltung/fpi/die-fachstelle-beschaffungswesen/addressblock/addressblock_detail_view#opening_hours)

Abgabe der Modelle
Freitag, 02. Juli 2021, 16:00 Uhr
VS Wankdorf, Sprachheilschule
Morgartenstrasse 2a/c
1. UG, 3014 Bern

Zeiten persönliche Abgabe:
Freitag, 02. Juli 2021,
10.00 – 12.00 und 14.00 – 16.00 Uhr

Eine persönliche Abgabe vor dem 02. Juli kann mit Frau Lindau (lindau@bluewin.ch) vereinbart werden.

Auf einen Postversand des Modells ist grundsätzlich zu verzichten (Beschädigungsgefahr). Sollte dieser dennoch gewünscht sein, sind die Modelle an folgende Adresse zu senden:

Metron Bern AG
Neuengasse 43
3001 Bern

Die Neugasse liegt in der Fussgängerzone. Die direkte Zufahrt zur Neugasse 43 ist nur morgens bis 11:00 Uhr erlaubt.

6 ANFORDERUNGEN UND HINWEISE

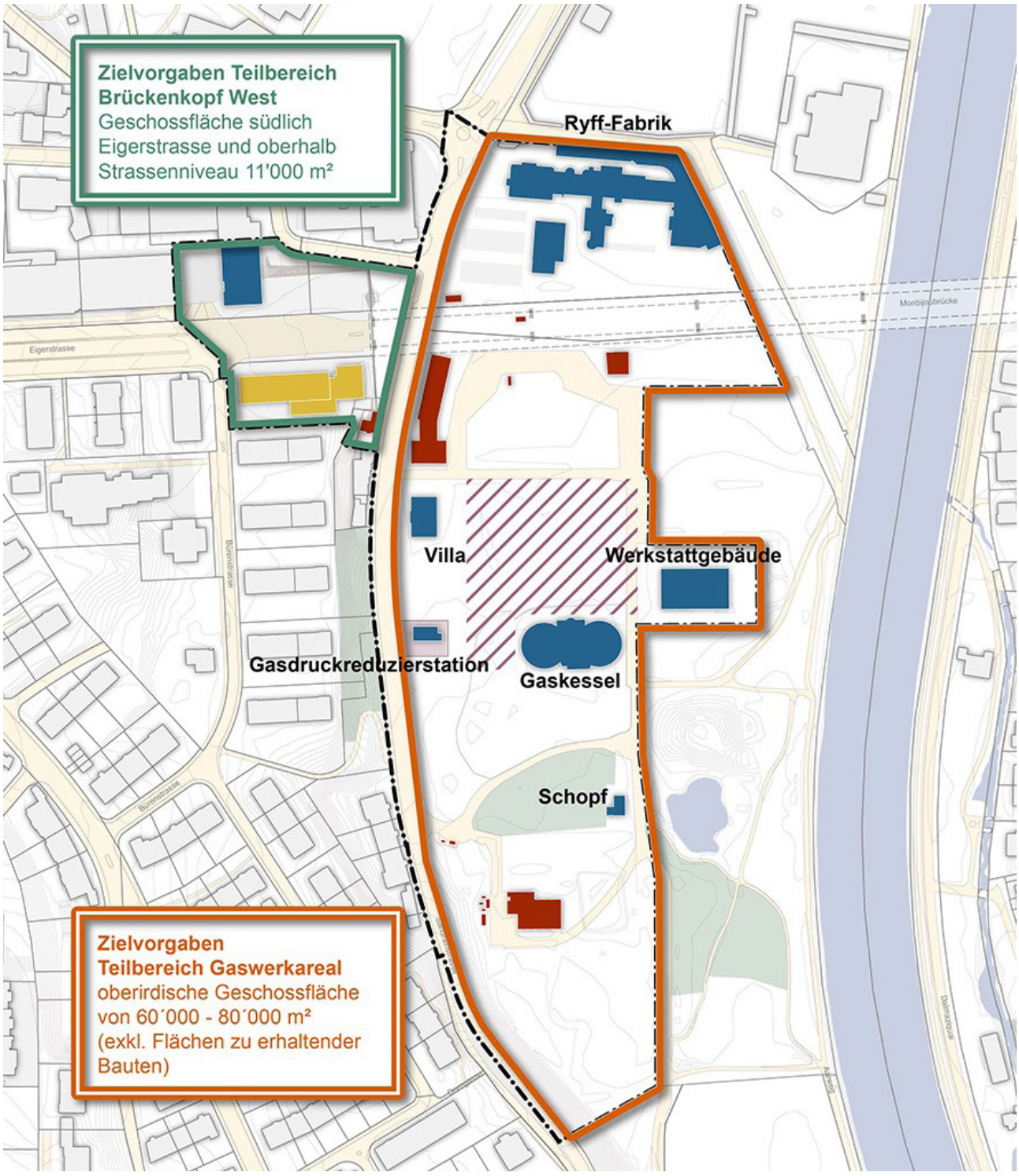
6.1 Bedeutung Grundlagendokumente

Die Absichten und Anforderungen aus folgenden Dokumenten sind bedeutende Zielvorstellungen für die Entwicklung, welche im Entwurf anzustreben sind:

- Gaswerkareal: Areal- und Nutzungsstrategie (vgl. Kapitel 2.1 und Beilage 1b)
- Brückenkopf West: Entwicklungsstrategie (Vision und Nutzungskonzept) (vgl. Beilage 1c)

Alle weiteren Grundlagen haben, sofern nicht explizit etwas anderes vermerkt, hinweisenden Charakter für den Ideenwettbewerb. Bei Abweichungen zwischen den Vorgaben aus dem Wettbewerbsprogramm und den Angaben aus den Grundlagen sind die Vorgaben des Wettbewerbsprogramms massgebend.

6.2 Bebauung und Nutzung



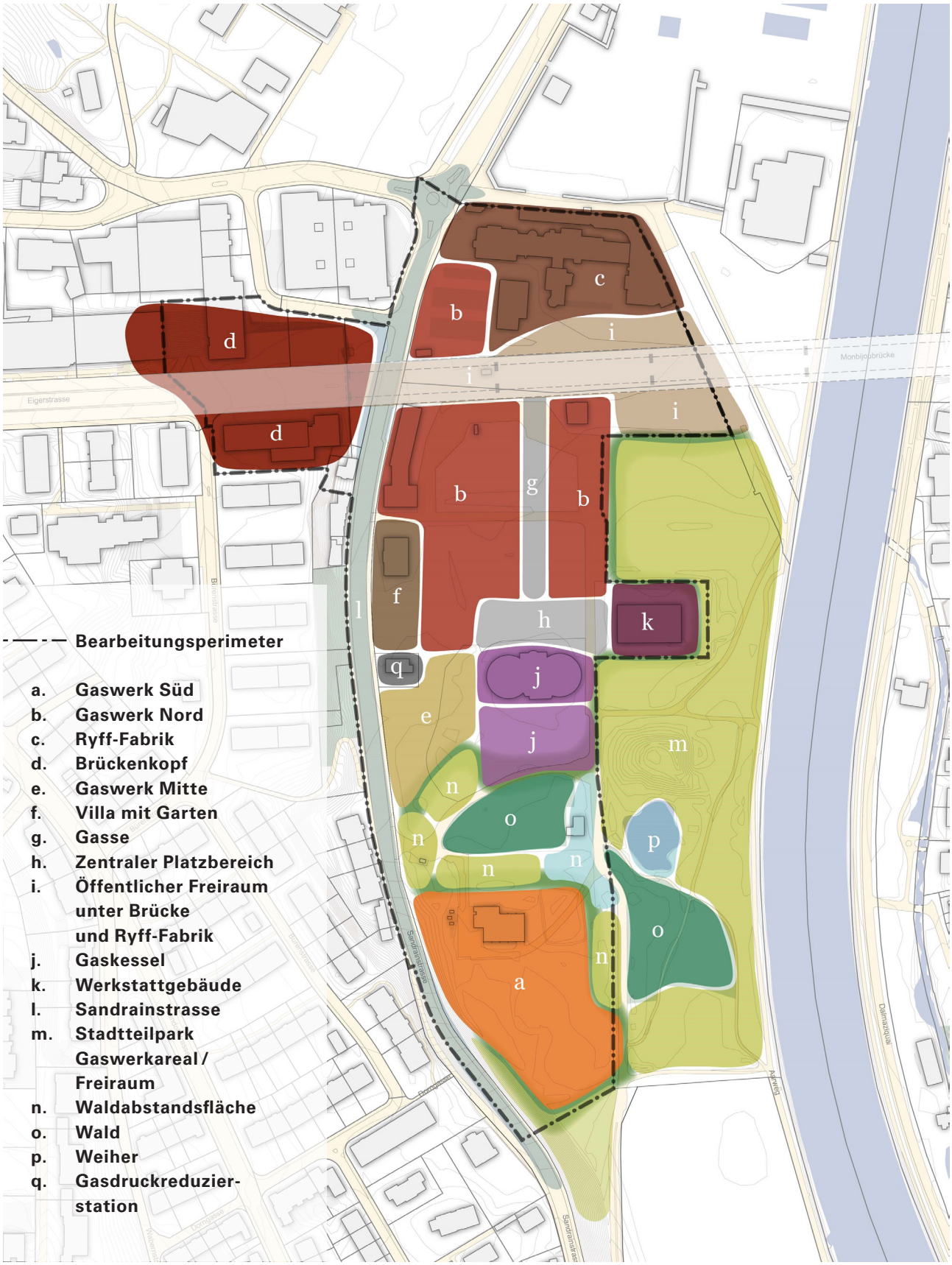
Bearbeitungsperimeter

zu erhalten
Rückbau möglich
spezielle Vorgaben (vgl. Detailgrafiken Seite 28 und 29)
Teilbereich Brückenkopf West
Teilbereich Gaswerkareal
Parzelle 4107
Perimeter Altlastensanierung

Informationsplan Bebauung und Nutzung

Gaswerkareal

Die Vision und die Leitsätze der «Areal- und Nutzungsstrategie» (Beilage 1b) sowie die in der Synthesevariante berücksichtigten Ansprüche sind in einem möglichst optimierten und qualitativen städtebaulichen Gesamtkonzept umzusetzen. Dazu ist eine intensive Auseinandersetzung mit den Kapiteln 3 «Sektoren und Stossrichtungen» und 4.1 «Art und Mass der Nutzungen» des Syntheseberichts (vgl. Kapitel 2.2 und Beilage 1e) erforderlich.



Übersicht Sektoren, Synthesebericht

Es sind oberirdische Geschossflächen (GFo; gemäss Art. 5 und 28 BMBV, BSG 721.3 vom 25.05.2011) im Umfang von 60'000 – 80'000 m² (exkl. Flächen Gaskessel, Gasdruckreduzierstation, Ryff-Fabrik, Villa, Schopf und Werkstattgebäude) anzustreben. Mindestens 13'000 m² GFo davon sind für Gewerbenutzungen und mindestens 40'000 m² GFo für Wohnnutzung (rund 300 – 500 zusätzliche Wohneinheiten) vorzusehen. Drei Viertel der Wohnnutzung soll im preisgünstigen Segment entstehen: Die Hälfte davon ist durch gemeinnützige Trägerschaften, ein weiterer Viertel durch die Stadt zu realisieren. Es dürfen auch stärker beschattete Flächen mit darauf abgestimmten Nutzungen beplant werden.

Es wird eine Bebauungsstruktur erwartet, in welcher eine Vielfalt von Wohntypologien und Wohneinheiten unterschiedlicher Grössen möglichst flexibel realisiert werden kann. Nördlich des Gaskessels sind multifunktional nutzbare und zumindest lokal überhöhte Erdgeschosse vorzusehen, so dass unter anderem in Kombination mit dem ersten Obergeschoss spezielle Nutzungen (produzierendes Gewerbe, Indoorsport, Kino etc.) angesiedelt werden können.

Der Gaskessel ist mitsamt der heutigen Nutzung zu erhalten. Auf den weiteren Flächen im Teilbereich Gaswerkareal sind unter anderem Räumlichkeiten für zwei Basisklassen und Sportnutzungen einzuplanen (vgl. Kapitel 6.10). Die Nutzungen sind so ins städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren, dass möglichst viele Synergien entstehen.

Auf der Parzelle Nr. 4107 befindet sich eine Gasdruckreduzierstation. Diese soll weiterhin betrieben werden. Die Parzellenfläche darf nicht beplant werden. Bauten ausserhalb der Parzelle dürfen unmittelbar an die Parzellengrenze gestellt werden.

Für Bauwerke, deren Erhalt im Programm nicht ausdrücklich gefordert wird, kann ein Rückbau vorgesehen werden.

Untergeschosse sind möglichst auf ein Minimum zu reduzieren. Bei deren Planung ist die Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung des hohen Grundwasserspiegels zu beachten (vgl. Kapitel 6.13). Allfällige Untergeschosse wären idealerweise im Bereich der geplanten Altlastensanierung vorzusehen (vgl. Beilage 12d).

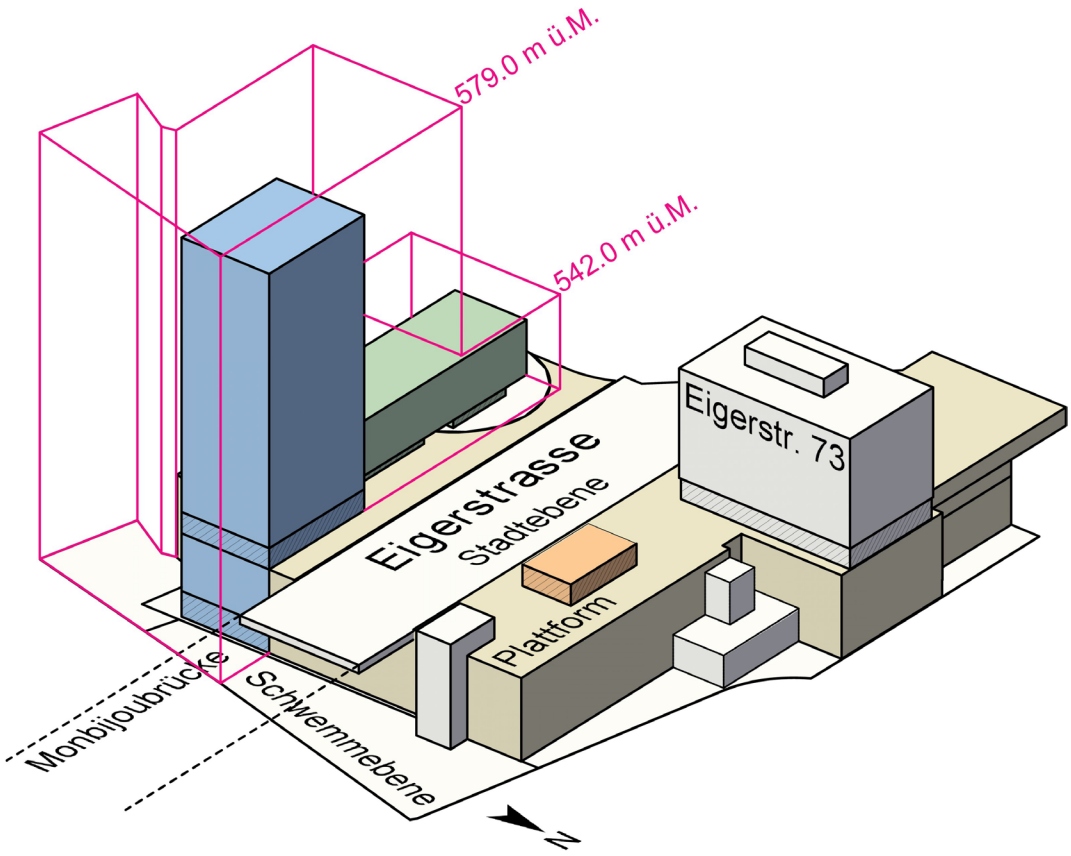
Gegenüber eines Abschnitts der Sandrainstrasse ist die Bebaubarkeit durch eine bestehende Leitung begrenzt (vgl. Kapitel 6.13). Ansonsten ist gegenüber der Sandrain- und der Marzilistrasse der reguläre Strassenabstand von 3.6 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Begründete Abweichungen können aufgezeigt werden. Wo keine Strassenabstände vorgehen, darf bis an den Rand des Bearbeitungsperimeters gebaut werden. Grenzverläufe sind nicht zu berücksichtigen, wo nicht explizit was anderes erwähnt ist.

Südlich des Gaskessels soll die Mehrheit der Bauten maximal 25 m hoch sein. Punktuelle und städtebaulich begründete Ausnahmen bis 30 m sind denkbar. Bauten nördlich des Waldes sollen abgesehen von begründeten Ausnahmen maximal 30 m hoch sein (vgl. Absatz Hochhäuser Seite 31).

Brückenkopf West

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs sind für den Bereich des Brückenkopf West die Volumetrie der Bauten, der Nutzungsmix und die Bedeutung für die Erschliessung des neuen Quartiers (Vertikalverbindung, Parkierung) zu klären. Beim Entwurf ist die Entwicklungsstrategie (Vision und Nutzungskonzept) (Beilage 1c) zu berücksichtigen.

Bei der Entwicklung Brückenkopf West handelt es sich um die Verdichtung eines bereits intensiv genutzten Gebäudebestandes. Der Brückenkopf wurde 1964 zusammen mit dem Bau der Monbijoubrücke erstellt. Ursprünglich wurde der grösste Teil des Gebäudevolumens unterhalb der Eigerstrasse als Autogarage mit Werkstätte und Verkaufsfläche genutzt. Dieser Gebäudeteil – der Sockel – ist heute durch vielfältige Dienstleistungs-, Freizeit- und Verkaufsnutzungen sowie Parkierungsflächen belegt und wird durch diese belebt.



*Darstellung max. zulässige Geschossfläche Baubereich Süd ab Niveau Eigerstrasse

Visualisierung Mögliche Entwicklung Teilbereich Brückenkopf West

Rahmenbedingungen Teilbereich Brückenkopf West

Baubereich Süd

Im Baubereich Süd ist oberhalb des Niveaus der Eigerstrasse eine oberirdische Geschossfläche von mindestens 11'000 m² vorzusehen. Die Geschosse auf dem Niveau der Eigerstrasse sollen publikumsorientierten Nutzungen, die darüber liegenden Geschosse vorwiegend der Wohnnutzung dienen. Es soll vielfältiger Wohnraum entstehen, der sich sowohl aus Wohnungen im gehobenen Segment, die sich als Eigentumswohnungen eignen, als auch aus preisgünstigen Mietwohnungen zusammensetzt. Eine Nutzung des ersten bis dritten Obergeschosses durch alternative Nutzungen wie publikumsorientierte Dienstleister, Beherbergung oder Gastronomie ist denkbar.

Die raumprägende Bebauungsflucht entlang der Eigerstrasse ist in ihrer heutigen Lage zu erhalten.

Aufgrund der statischen Rahmenbedingungen kann eine Gebäudeaufstockung um mehr als zwei Geschosse in Massivbauweise nicht auf die bestehende Fundation abgegeben werden.

Im Bereich der Eigerstrasse 82 (Baubereich Hochpunkt) steht ein Rückbau der Gebäude inkl. Sockel zur Disposition. Als Ersatz kommt ein Hochhaus in Frage, für welches Vorstudien getätigt wurden (vgl. Beilage 11d). Die Option des Hochpunktes im bezeichneten Baubereich ist im städtebaulichen Ideenwettbewerb zu verifizieren bzw. sind die Voraussetzungen für den Bau eines solchen zu klären. Die maximal mögliche Dachkote eines Hochpunktes liegt bei 579.0 m ü.M.

Der westliche Gebäudeteil des Baus an der Eigerstrasse 80 mit der bestehenden Fahrzeugerschliessung ist unterhalb des Niveaus der Eigerstrasse zwingend zu erhalten. Eine Aufstockung um maximal zwei Geschosse oder ein oberirdischer Neubau in Leichtbau auf eine maximale Dachkote von 542.0 m ü.M ist mit entsprechenden statischen Verstärkungsmassnahmen des Bestandes möglich. Hinweise zur Statik des Baus sind der Beilage 11b zu entnehmen.

Baubereich Plattform

Die bestehende Plattform im Baubereich Plattform auf dem Niveau der Eigerstrasse ist von einer Bebauung weitgehend freizuhalten und als öffentlich zugänglicher Platz zu sichern. Eine Bebauung mit eingeschossigen Bauten und einer Gesamtfläche von maximal 200 m² ist für die Aktivierung der Flächen gestattet.

Eigerstrasse 73

Das Gebäude Eigerstrasse 73 wird momentan Totalsaniert und von einer Büro- zu einer Wohnnutzung umgenutzt. In diesem Bereich sind keine weiteren Änderungen vorgesehen.

Sockel

Die heute im Sockel angesiedelte Nutzungsvielfalt soll bestehen bleiben. Das Nutzungsmass im Sockel ist mindestens zu erhalten. Ob und wie die Parzelle 962 und Flächen der Parzelle 676 (Eigentum Stadt Bern) für eine Bebauung am Brückenkopf genutzt werden können, ist zu untersuchen. Im Sockel gilt es die Parkierungsflächen für einen Grossteil der Nutzungen des Bearbeitungsperimeters (vgl. Kapitel 6.7) als auch die Nebenräume der zusätzlichen Wohnnutzung einzuplanen. Die Erschliessung der Parkierungsflächen muss über die bestehenden Zu- und Wegfahrten erfolgen, wobei die Erschliessung auf der Schwemmebene zu Gunsten einer Verkehrsentlastung der Wohngebiete den Charakter einer Nebenerschliessung aufzuweisen hat. Im Erdgeschoss entlang der Sandrainstrasse sind Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe, Verkaufsläden und Freizeitnutzungen einzuplanen.

Vertikalverbindungen Fuss- und Veloverkehr

Über den Baubereich Plattform sowie den Baubereich Süd ist je eine öffentliche Vertikalverbindung für den Fuss- und Veloverkehr anzubieten.

Abstimmung Bebauung mit Strassenraum

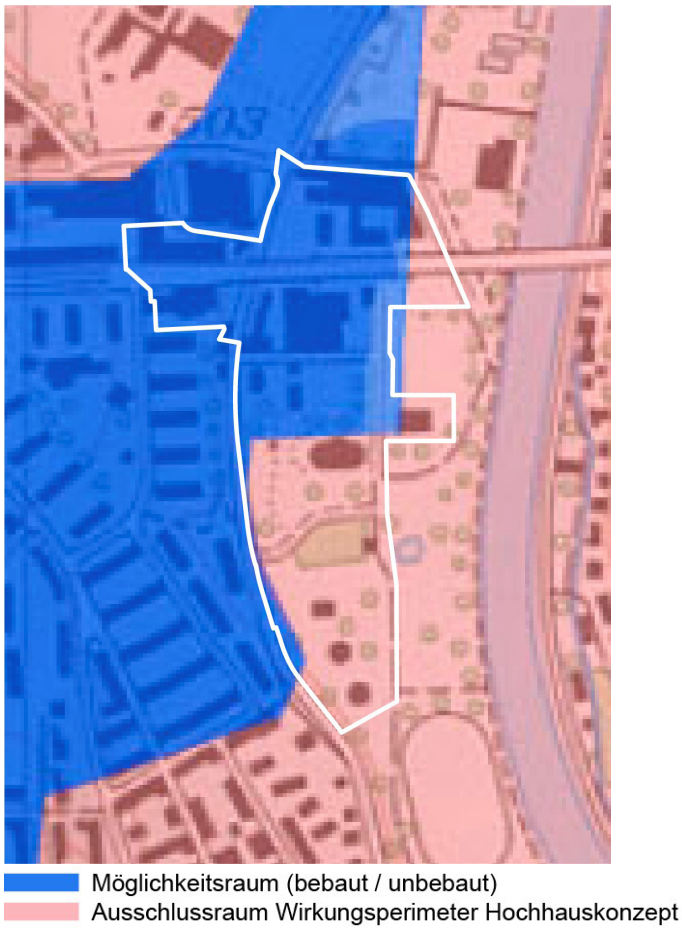
Der Abstimmung zwischen den Bauten, den Vorzonen und den Strassenräumen der Eiger- und Sandrainstrasse kommt eine grosse Bedeutung für die Attraktivierung des Ortes zu. Es bedarf daher einer integralen Konzeption von Nutzungsanordnung, Gebäudezugängen, Vertikalverbindungen sowie der Ausgestaltung der Strassenräume.

Abstände Bebauung

Sofern keine städtebaulichen Gründe vorliegen, ist gegenüber der Eigerstrasse ein Strassenabstand von 5.0 m (vgl. auch „Bebauungsflucht" Abschnitt Baubereich Süd, Seite 30) und gegenüber der Büren- und Sandrainstrasse ein Abstand von 3.6 m ab dem Fahrbahnrand einzuhalten. Grenzabstände sind aus rechtlicher Sicht keine vorgegeben, auch nicht gegenüber Parzellen ausserhalb des Bearbeitungsperimeters.

Hochhäuser

Für die Region Bern liegt ein Hochhauskonzept vor (siehe Link Seite 59). In diesem sind die Flächen im Bearbeitungsperimeter als Ausschlussraum bzw. als Möglichkeitsraum bezeichnet. Die Flächen im Möglichkeitsraum eignen sich besser als andere Flächen für den Bau von Hochhäusern (Gesamthöhe > 30 m). Die Flächen im Ausschlussraum eignen sich hingegen nicht für die Entwicklung von Hochhäusern.

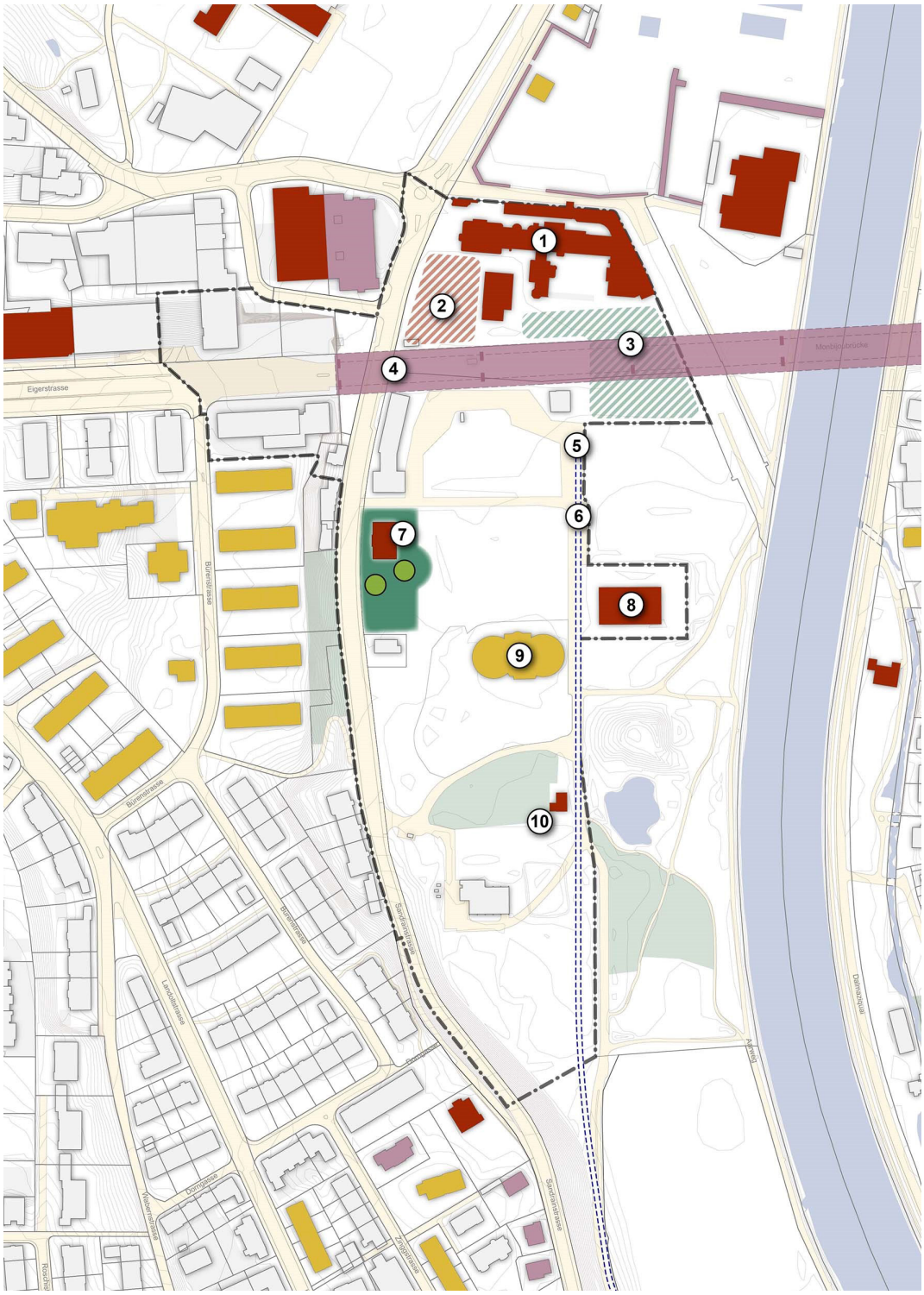


Richtplankarte mit Möglichkeits- und Ausschlussraum, regionales Hochhauskonzept Bern

Im Teilbereich Gaswerkareal können Hochhäuser im gesamten Möglichkeitsraum vorgeschlagen werden. Für den Teilbereich Brückenkopf West gelten die im Abschnitt Brückenkopf West umschriebenen Rahmenbedingungen (vgl. Seite 30).

Bei der Planung von Hochhäusern sind die Vorgaben zur Beschattung gemäss Art. 22 der kantonalen Bauverordnung zu berücksichtigen. Diese sind auch innerhalb des Bearbeitungsperimeters einzuhalten.

6.3 Denkmalpflegerische Aspekte



Bearbeitungsperimeter

schützenswert
erhaltenswert
beachtenswert

① Ryff-Fabrik
② bebaubare Fläche
③ ehemaliger Fabrikgarten
④ Monbijoubrücke

⑤ Drehscheibe mit Gleisfragmenten
⑥ Gasbahntrassee mit Gleisfragmenten
⑦ Villenbau an der Sandrainstrasse 17
Schutzperimeter Gartenanlage zur Villa
schutzwürdiger Baum
⑧ Werkstattgebäude
⑨ Gaskessel
⑩ Schopf

Informationsplan Denkmalpflegerische Aspekte

Im Bearbeitungsperimeter und dessen unmittelbaren Umgebung befinden sich mehrere Bauwerke von hohem baukünstlerischem und industriegeschichtlichem Wert. Zu den klassierten Baudenkmälern im Perimeter zählen die Bauten der ehemaligen **Ryff-Fabrik (1)**, die **Monbijoubrücke (4)**, die **Villa an der Sandrainstrasse 17 (7)**, das **Werkstattgebäude (8)** und ein **Schopf (10)**.

Die Stadt Bern erhielt 1997 den Wakkerpreis insbesondere für den sorgfältigen Umgang mit dem Baukomplex der ehemaligen **Ryff-Fabrik**. Die Fabrikbauten stehen seit 2012 eigentümerverbindlich unter Schutz (Schutzvertrag). Im Bundesinventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) werden die Fabrikbauten mit dem Schutzziel A gekennzeichnet (Substanzschutz). Einzelne Gebäudeteile gelten als wegweisend in der europäischen Industriearchitektur. Bei den Bauten handelt es sich um Werkstatt- und Fabrikationsgebäude, die zwischen 1890 und 1914 erstellt wurden. Die Bauten und die darin enthaltenen Nutzungen sind zu erhalten. Auch dürfen sie durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden (Art. 10b Abs. 1 BauG). Dies bedingt eine besondere Rücksichtnahme in Bezug auf die Höhenentwicklung, die städtebauliche Disposition und den architektonischen Ausdruck von Neubauten in ihrem Umfeld.

Die **Fläche (2)** südwestlich der ehemaligen Ryff-Fabrik darf beplant werden. Eine neue Bebauung muss in ihren Dimensionen, insbesondere in der Höhenentwicklung gegenüber der ehemaligen Fabrik, untergeordnet erscheinen. Konkret bedeutet dies, dass die Dachkoten von Neubauten maximal auf der Traufhöhe des Fabrikhauptbaus liegen. Ein allfälliger Neubau sollte zusammen mit der Fabrikanlage unter Wahrung eines genügenden Respektabstandes zu einer Ensemblewirkung führen.

Bei der teils durch die Monbijoubrücke verschatteten **Freifläche (3)** südöstlich des Fabrikbaus handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Fabrikgartens. Dieser Bereich gehörte als Garten in seiner historischen Grösse zur Ryff-Fabrik. Es bietet sich nun eine Chance den Bereich des ehemaligen Fabrikgartens unter Berücksichtigung des historischen Kontextes wieder zu stärken Der Erhalt der Freifläche wird dazu nicht vorausgesetzt.

Die **Monbijoubrücke (4)** wurde 1960 – 1962 durch die bekannten Ingenieure Hartenbach & Wenger als wichtiger, die Innenstadt entlastender Verkehrsträger erbaut. Sie gilt als eine der ersten Vorspannbrücken und war seinerzeit die längste fugenlose Brücke der Schweiz. Sie ist damit konstruktionsgeschichtlich für den Schweizer Brückenbau von hoher Bedeutung. Die Balkenbrücke, abgestellt auf drei Doppelpfeilern überspannt das Aaretal respektive Fluss und die Schwemmebene. Sie wirkt trotz der massiven Bauweise mit ihrer Länge von 337.5 m elegant und verbindet so die beiden Aarehänge im Dalmazi und im Sandrain. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten, so dass die Brücke in ihrer heutigen Erscheinung und Wirkung auch weiterhin als Zeitzeuge Bestand hat.

Beim spätklassizistischen Bau mit Walmdach an der **Sandrainstrasse 17 - der Villa - (7)** handelt es sich um das schützenswerte Direktions- und Verwaltungsgebäude des ehemaligen Gaswerks. Neben dem Bau ist auch die 140-jährige Gartenanlage mit zwei wertvollen Bäumen (Blutbuche und Stieleiche) von denkmalpflegerischem Interesse. Die Villa und der Garten sind zu erhalten. Damit die Objekte ihren Charakter wahren können, ist bei Neubauten auf deren Höhenentwicklung und einen angemessenen Abstand zu achten. Vorschläge für die Nutzung der Villa werden begrüsst.

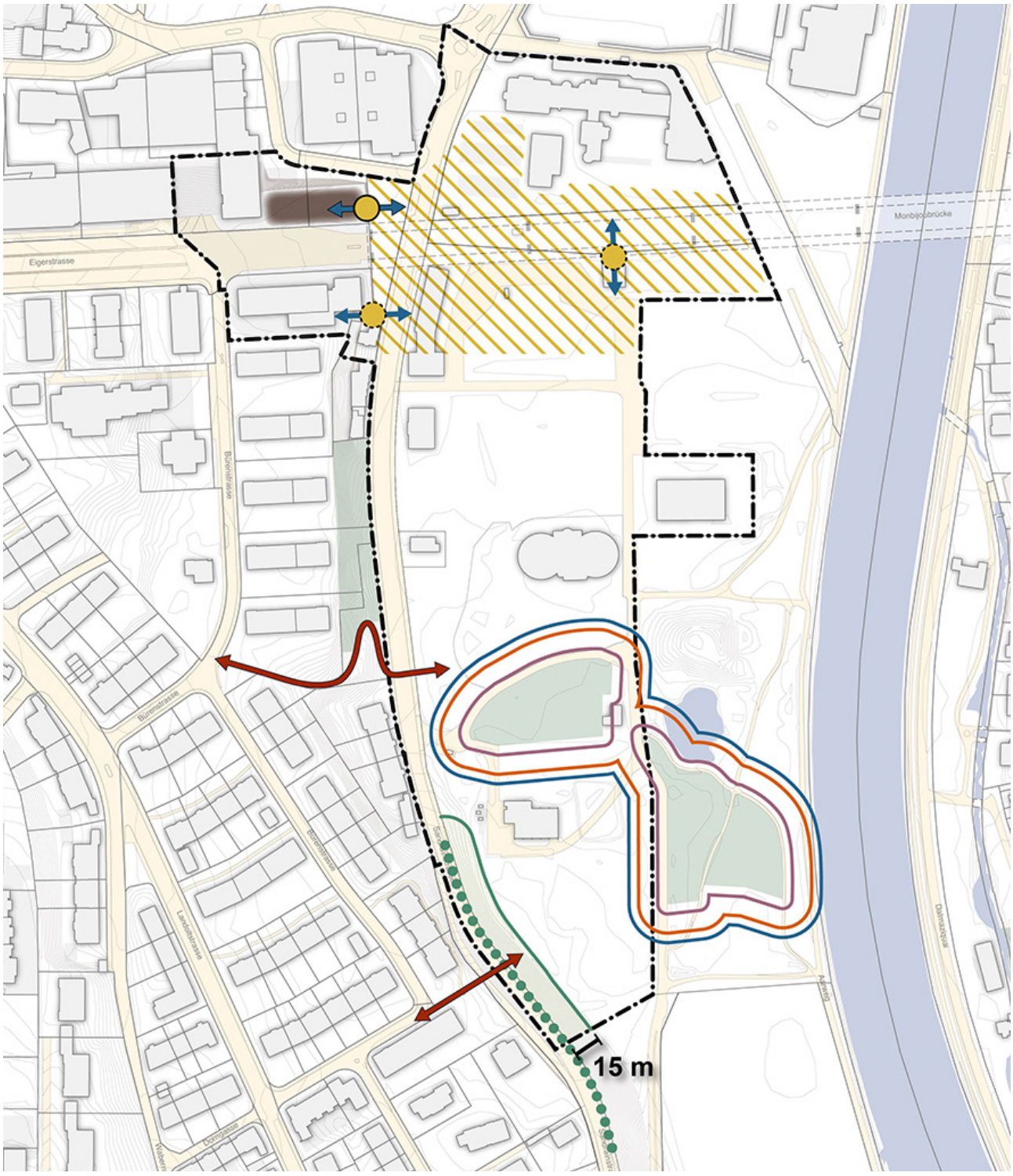
Das ehemalige **Werkstattgebäude (8)** des Gaswerks ist schützenswert und liegt in einem Schutzgebiet. Das Gebäude ist zwingend zu erhalten. Für die Nutzung des Baus werden Vorschläge erwartet. Heute wird es als Lager, Magazin und Materialdepot genutzt.

Beim schützenswerten **Schopf (10)** handelt es sich mutmasslich um einen ehemaligen Unterstand für Lokomotiven der Gasbahn. Die Stadt beabsichtigt den Schopf am heutigen Standort unabhängig von der restlichen Arealentwicklung umzunutzen (Bsp. Kultur oder Gastronomie). Im Rahmen des Ideenwettbewerbs soll der Bereich des Schopfs nicht bearbeitet werden.

Nebst den erwähnten Objekten sind auch der **Gaskessel (9)** und das ehemalige **Gasbahntrassee (6)** mit noch vorhandenen Gleisfragmenten (u.a. eine **Drehscheibe (5)**) für die Identität des Areals von industriehistorisch hoher Bedeutung. Der als beachtenswert eingestufte Gaskessel ist gemäss einem Entscheid des Gemeinderats unabhängig vom Schutzstatus mitsamt der Nutzung zwingend zu erhalten. Die Spuren des Trassees sind noch heute vom Gaswerkareal bis zum Bahnhof Wabern erkennbar und stärken durch die Bezüge mit den historischen Gebäuden die Ablesbarkeit der Entwicklungsgeschichte des Ortes. So dient das ehemalige Trassee heute als Fuss- und Veloweg durch den Sandrain und bildet den Eingang von Wabern her ins Gaswerkareal. Erwartet wird ein Gesamtkonzept, in welchem diese Spuren stimmig aufgegriffen und wenn möglich erhalten werden.

Weitere Informationen zum Thema können den vorhandenen Grundlagen zu den Denkmalpflegerischen und Gartendenkmalpflegerischen wertvollen Objekten (vgl. Beilagen 8) entnommen werden.

6.4 Freiraum



Bearbeitungsperimeter

Erhalt
- Platz
- geschützte Baumallee und Abstandslinie Bauten und Fahrbahnen
- Vertikalverbindung Fuss- und Veloverkehr (Lift / Treppe)
- Anknüpfungspunkt Sandrainquartier

Waldabstand
- 20 m Gebäude
- 15 m Klein- und Anbauten
- 5 m Grünanlagen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Absicht
- Vertikalverbindung Fuss- und Veloverkehr (indikative Lage)
- NEK Variante 1: Konzentration publikumsorientierte Nutzungen

Informationsplan Freiraum

Eine wesentliche Vorarbeit für die Konzeption des Freiraums im Teilbereich Gaswerkareal bildet der Bericht «Teilprojekt Freiraum – Nutzungs- und Entwicklungskonzept in Varianten» kurz NEK (vgl. Beilage 1d). Die Angaben aus dem Kapitel 6.2 «Wichtigste Erkenntnisse aus Sicht des Freiraums» des NEK sind im Entwurf grundsätzlich zu beachten.

Im NEK sind vier Freiraumkonzeptionen abgebildet, die sich hinsichtlich Anordnung der Nutzungen auf dem Areal unterscheiden. Es wird empfohlen, sich an der Variante 1, in welcher eine Konzentration von publikumsorientierten Nutzungen im Bereich der Monbijoubrücke vorgesehen ist, zu orientieren. Ein kreativer Umgang mit Lösungsansätzen aus den anderen Varianten ist denkbar.

Des Weiteren gelten für den Entwurf die folgenden konkreten Anforderungen:

Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen
Das neue Berner Aarequartier soll sich durch eine attraktive und qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung auszeichnen. Eine gute Orientierung und Adressbildung werden vorausgesetzt. Die Aussenräume sollen vielfältig gestaltet, auf die unterschiedlichen Nutzungsbedürfnisse ausgerichtet, transformierbar und aneigenbar sein sowie ein hohes Sicherheitsgefühl bieten. Der Anteil an öffentlichen Freiräumen soll dabei möglichst hoch ausfallen, private und halbprivate Freiräume sind insbesondere zwischen Gaskessel und Ryff-Fabrik zu vermeiden. Die öffentlichen Freiräume sind gut zugänglich und auffindbar sowie mit einer hohen Aufenthaltsqualität vorzusehen. Ausserdem sind sie gut mit anderen Räumen inner- und ausserhalb des Areals zu verknüpfen. Die Platzfläche im Bereich der Sandrainstrasse unter der Monbijoubrücke ist als Ankunftsort auszugestalten. Es ist darauf zu achten, dass Synergien mit der neuen Bushaltestelle (vgl. Kapitel 6.7) entstehen. Die bestehende Plattform auf dem Niveau der Eigerstrasse östlich des Baus Eigerstrasse 73 ist unter Berücksichtigung der Vorgaben im Unterkapitel Brückenkopf West – Baubereich Plattform (Seite 28) zu gestalten.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsvorgaben für die Bebauung, der Lärmproblematik und den unterschiedlichen Lagequalitäten ist ein durchdachtes Nutzungs- und Gestaltungskonzept für Innen- und Aussenräume auszuarbeiten. Besonderer Wert wird dabei auf die Ausgestaltung von Übergängen zwischen Innen- und Aussenräumen in Abstimmung mit den jeweiligen Erdgeschossnutzungen gelegt (Erdgeschosskoten etc.).

Es wird eine qualitätsvolle, vielfältige, ökologisch und klimatisch wertvolle Begrünung mit standortgerechter Bepflanzung erwartet, durch welche ein Beitrag an die geforderten Naturwerte (vgl. Kapitel 6.5) geleistet wird. Soweit Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden, ist zwingend eine Begrünung vorzusehen, auch dort, wo Solaranlagen installiert werden sollen. Das Potential der Begrünung in der Vertikalen ist unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit möglichst optimal auszuschöpfen. Auf eine Unterkellerung der Aussenräume ist zu verzichten oder ansonsten ist eine angemessene Überdeckung vorzusehen.

Funktional erforderliche Bauten und Anlagen sind besonders gut ins Gesamtkonzept zu integrieren. Bei Erschliessungsanlangen sind die verkehrstechnischen Anforderungen zu berücksichtigen.

Aufenthaltsbereiche und Spielflächen
Im Bearbeitungsperimeter sind Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielflächen zu erstellen, um die gesetzlichen Bestimmungen aus Art. 15 BauG und Art. 42 – 46 BauV einzuhalten. Für den Ideenwettbewerb sind anhand des angestrebten Nutzungsmix folgende Richtwerte zu erfüllen:

- eine grössere zusammenhängende Spielfläche für Jugendliche und Erwachsene im Umfang von min. 900 m^2
- min. 8.25 m^2 Kinderspielplätze pro 100 m^2 GFo Wohnen
- min. 4.50 m^2 Aufenthaltsflächen pro 100 m^2 GFo Wohnen

Kinderspielplätze sollen grundsätzlich auf Erdgeschossniveau erstellt werden. Kinderspielplätze sowie Aufenthaltsbereiche sind allen Bewohnenden an möglichst sonniger Lage zugänglich zu machen. Es sind genügend Schattenplätze vorzusehen. Aufenthaltsbereiche müssen, wenn möglich, rollstuhlgängig und Kinderspielplätze gut und gefahrenlos erreichbar sein. Der geforderte Allwetterplatz (vgl. Kapitel 6.10) kann nicht an die grössere Spielfläche angerechnet werden.

Wald
Der bestehende Wald südlich des Gaskessels stellt eine natürliche Trennung im Bearbeitungsperimeter dar. Er ist geschützt und zu erhalten. Es sind folgende Waldabstände einzuhalten:

- 20 m für Gebäude
- 15 m für Klein- und Anbauten
- 5 m für Grünanlagen, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Die Flächen im Waldabstand bieten ein grosses Potential zur Umsetzung von ökologischen Ersatzmassnahmen.

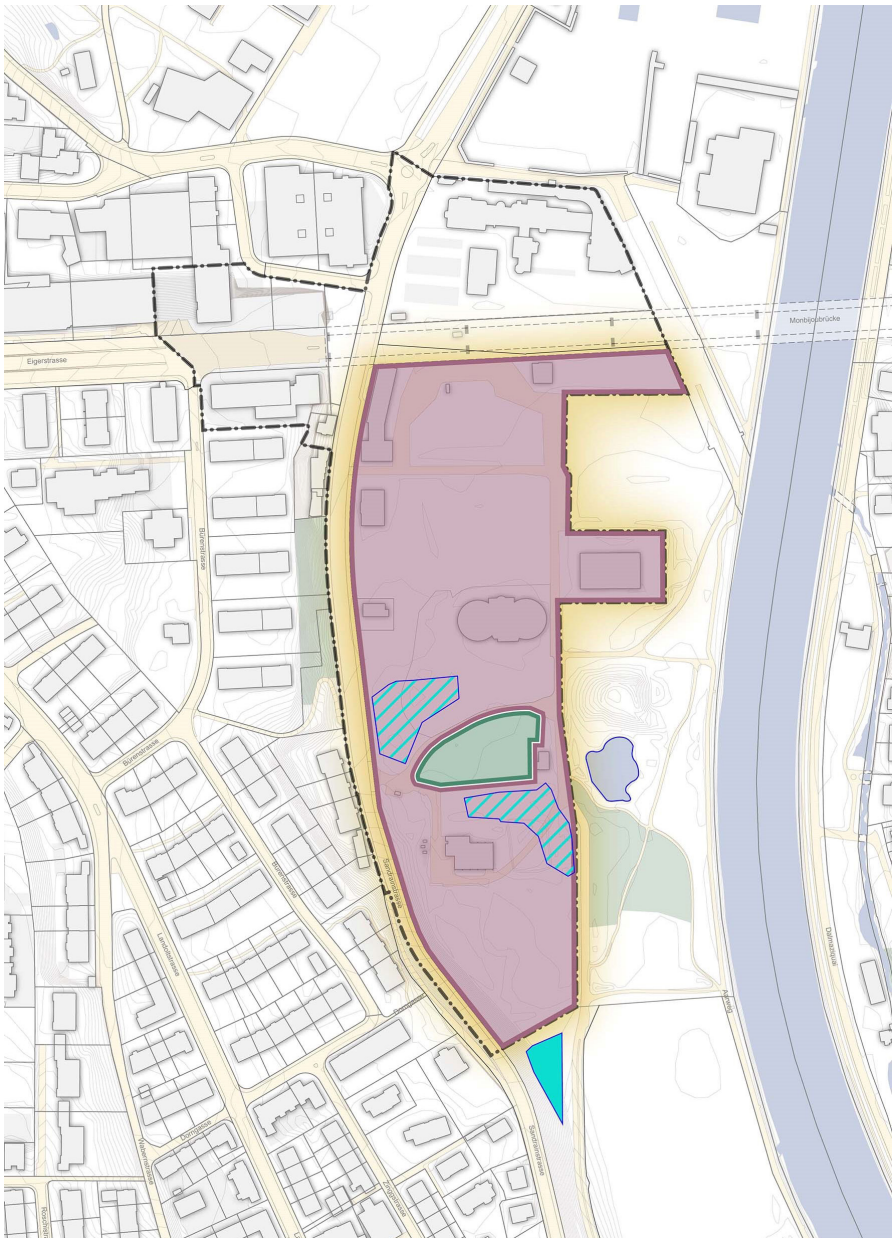
Baumallee
Im südlichen Bereich entlang der Sandrainstrasse befindet sich eine geschützte Baumallee. Gegenüber der Stammmitte der Bäume ist für Bauten ein Mindestabstand von 15 m vorzusehen.

Schnittstelle Freibad Marzili
Parallel zu diesem Ideenwettbewerb findet ein Studienauftrag zur Gesamtsanierung und Erneuerung des Freibads Marzili statt. Die Gestaltung der Schnittstelle der beiden Perimeter im Bereich des ehemaligen historischen Fabrikgartens und des ehemaligen Löifus (zugeschütteter Seitenarm der Aare) wird als besondere Herausforderung erachtet. Es ist davon auszugehen, dass die Parkplätze im Bereich des ehemaligen Löifus aufgehoben werden. Dadurch entsteht eine neue Raumsituation. Bei der Planung soll soweit möglich ein besonderer Fokus auf die zukünftige Freiraumgestaltung und die Vernetzung der beiden Areale gelegt werden.

Schnittstelle Freiraum Gaskessel
Der Aussenraum des Gaskessels ist nach den Anforderungen und Hinweisen in Kapitel 6.9 «Gaskessel – Schnittstellen und Synergien Aussenraum» zu bearbeiten.

6.5 Naturwerte

Die Flächen in der Schwemmebene weisen einen hohen ökologischen Wert auf. Aufgrund der übergeordneten Vernetzungsfunktion und dem Vorkommen von gefährdeten und geschützten Tier- und Pflanzenarten sind die Flächen praktisch gesamthaft nach dem Bundesgesetz für den Natur- und Heimatschutz schützenswert. Schutzwürdige Lebensräume sind nach Gesetz zu erhalten, wiederherzustellen oder angemessen zu ersetzen. Im Rahmen des Ideenwettbewerbs gilt es aufzuzeigen, wie die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden können.



Bearbeitungsperimeter

Bonitierungspunkte	heute	zukünftig
Wald	648	mind. 648
bonitierte Fläche	3´352	mind. 2´352
ausserhalb von bonitierten Fläche	x	x +1´000
TOTAL	**4000**	**mind. 4000**

bestehender Weiher
Kammmolchweiher wird durch Stadt realisiert
mögliche Lage Kammmolchweiher

Informationsplan Naturwerte

Die vorhandenen gesetzlich relevanten und schutzwürdigen Naturwerte auf dem Gaswerkareal südlich der Monbijoubrücke wurden erhoben und in Form von Bonitierungspunkten beziffert. Die Ermittlung der Bonitierungspunkte und deren Verortung sind dem Bericht «Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal» (Beilage 6a, Karte A Seite 22 und Anhang 5 Seite 26) zu entnehmen.

Innerhalb des bonitierten Teils des Bearbeitungsperimeters wurden 4'000 Bonitierungspunkte festgestellt. 648 davon gehen auf den Wald zurück. Dieser ist zwingend zu erhalten. Voraussichtlich 1'000 Punkte können ausserhalb des Bearbeitungsperimeters des Ideenwettbewerbs durch die Stadt ersetzt werden. Nach Realisierung des neuen Berner Aarequartiers müssen innerhalb des bonitierten Teils des Bearbeitungsperimeters zusätzlich zu den 648 Bonitierungspunkten des Waldes mindestens 2'352 Bonitierungspunkte durch die Verfassenden nachgewiesen werden.

Um wegfallende oder veränderte Naturwerte zu kompensieren, können neue Lebensräume geschaffen werden oder spezifische Massnahmen für Zielarten umgesetzt werden. Die zu erzielenden Werte für die Massnahmen sind im Bericht «Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal» (Beilage 6a, Anhang 4 und Anhang 7) zu finden.

Für den Entwurf sind zudem folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Innerhalb des bonitierten Teils des Bearbeitungsperimeters sind mindestens 30 Aren Hecken/Feldgehölze sowie 30 Aren Ruderalflächen vorzusehen. Die Ruderalstandorte sollen besonnt sein. Sie können genutzt werden, wenn auch nur extensiv.
- Ökopunkte für sämtliche vorgeschlagene Massnahmen sind nur anrechenbar, wenn die Massnahmen im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (Beschattung, Vernetzung) die erforderlichen Naturwerte erreichen.
- Flächige Massnahmen an Gebäuden (Dachflächen, Fassaden) sind nicht anrechenbar.
- Die Vernetzung für Kleinsäuger parallel zur Aare und von der Aare ins Wohnquartier westlich der Sandrainstrasse ist zu gewährleisten.

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, sollen folgende Empfehlungen dienen:

- Bei einem Ersatz von Elementen ist ein Ersatzfaktor von unter 1 anzuwenden (vgl. Ersatzfaktoren in Beilagen 2a, Tabellenblatt 5 Um aufwändige Kompensationen zu vermeiden, sind bestehende Werte deshalb nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt bei Flächenelementen insbesondere für Gehölze, da deren Kompensation besonders aufwändig ist.
- Die Anzahl der neuen Nutzenden ist in Verbindung mit dem zunehmenden Nutzungsdruck zu bringen. Es ist zu überlegen und auszuweisen, welche Flächen störungsfrei (unzugänglich), welche nutzungsextensiv und welche intensiv genutzt werden sollen.
- Mit einem Weiher zu Gunsten der Art Kammmolch (Beilage 6a, Anhang 7, Massnahme 9) können mit 1'200 Ökopunkten sehr viele Punkte erreicht werden. Es lohnt sich deshalb, die Schaffung von zwei neuen Weihern zur Förderung des Kammmolchs zu prüfen. Die von der Stadt in Betracht gezogenen Standorte für solche Gewässer innerhalb des Bearbeitungsperimeters sind der Abbildung auf Seite 39 zu entnehmen. Weiterführende Erläuterungen und die zu beachtenden Rahmenbedingungen zu Kammmolchweihern sind in der Beilage 6b zu finden.

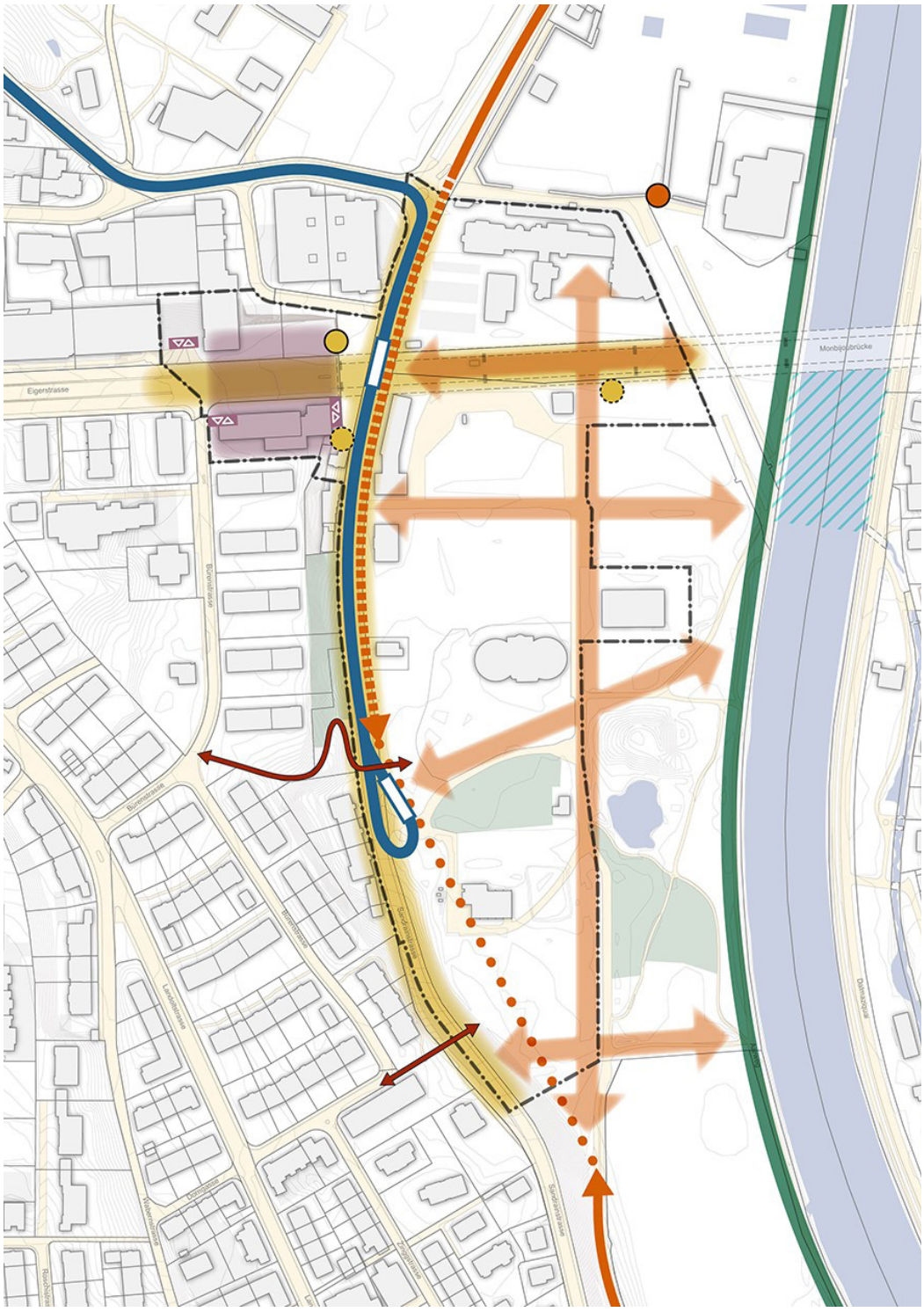
Die erforderlichen Nachweise zu den Naturwerten sind im Formular Kennwerte (Beilage 2a, Blatt 5) zu erbringen.

6.6 Stadtklima

Die Hitzebelastung nimmt insbesondere in Städten stark zu. Sie ist mit negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen verbunden. Der Bearbeitungsperimeter des Ideenwettbewerbs gilt heute nicht als Hitzeinsel. Damit dies auch zukünftig so bleibt, sind die nachstehenden Empfehlung möglichst umfassend umzusetzen:

- integrales Konzept zum sommerlichen Wärmeschutz (Beschattung etc.)
- Stellung der Gebäude und Grünstrukturen (Luftaustausch insbesondere von Kaltluft durch das Stadtquartier gewährleisten)
- möglichst hoher Anteil von versickerungsfähigen und verdunstungsfördernden Oberflächen bzw. Minimierung von versiegelten und unterbauten Flächen (sickerfähige Hartbeläge wie Sickerbeton, Stabilizer etc. gelten als versiegelt)
- Integration von Wasser und schattenspendenden Elementen in der Aussenraumgestaltung
- Begrünung von Fassaden und Dachflächen

6.7 Verkehr / Mobilität



Bearbeitungsperimeter

Freizeitroute Fussverkehr (Fahrverbot; Erhalt)
Anknüpfungspunkt Sandrainquartier (Aufwertung)
öffentliche Vertikalverbindung Fuss-/Veloverkehr (Erhalt / neue Verbindung, indikative Lage)
gewünschte Durchwegung Fuss-/Veloverkehr (indikative Lage)
optionale Aarequerung gemäss kommunalem Richtplan Fussverkehr
Velolandroute Nr. 8; bestehend / vorgegebener neuer Verlauf / unbestimmter neuer Verlauf
Veloverleih (Erhalt + 1-2 neue Standorte im Abstand von 300 m erwartet)
neue Buslinie mit Haltestellen und Wendeschlaufe (indikative Lage)
Sandrainstrasse/Eigerstrasse-Monbijoubrücke; konzeptionelle Strassenraumgestaltung erwartet
Erschliessung und Anordnung Parkierung MIV

Informationsplan Verkehr / Mobilität

Fuss- und Veloverkehr
Als Basis für die angestrebte Verdoppelung des Anteils Veloverkehr an den zurückgelegten Wegen ist ein engmaschiges und gut auf die Umgebung abgestimmtes Fuss- und Velowegnetz vorzusehen. Die Vorschläge müssen auch ohne den optionalen Aare-Steg (Massnahme Richtplan Fussverkehr) funktional sein. Es ist insbesondere auch die Verknüpfung der beiden Stadtebenen zu verbessern. Neben den zwei geforderten Vertikalverbindungen im Teilbereich Brückenkopf West (vgl. Kapitel 6.2 – Vertikalverbindungen Fuss- und Veloverkehr, Seite 30) sind weitere Überlegungen zur Verknüpfung der beiden Stadtebenen anzustellen (z.B. Verbindung über die Monbijoubrücke). Da die Verknüpfung aus gesamtstädtischer Sicht zweckmässig sein soll, dürfen für die Vorschläge auch Flächen ausserhalb des Bearbeitungsperimeters beansprucht werden.

Zwischen dem Sportplatz und der Ryff-Fabrik ist eine öffentliche, durchgehende Verbindung für den Fuss- und (langsamen) Veloverkehr zu erstellen. Im Bereich der Bebauung ist die Verbindung asphaltiert auszugestalten und der Fuss- und Veloverkehr getrennt zu führen. Ausserhalb der überbauten Bereiche können Fuss- und Veloverkehr gemeinsam auf einem Weg mit Naturbelag geführt werden. Die bestehende Freizeitroute unmittelbar entlang der Aare ist asphaltiert ausgestaltet und dem Fussverkehr vorbehalten. Dies soll auch zukünftig so bleiben.

Für den Entwurf sind folgende Werte zu berücksichtigen:

- **reine Fusswege:** Mindestbreite **2.5 m**
- **reine Velowege (im Gegenverkehr):** Mindestbreite **3.2 (4.5) m**
- **arealinterne Verbindungen im Mischverkehr** Velofahrende/Motorfahrzeuge: Mindestbreite **4.45 m** (Parkierung, Anlieferung und Fusswege zusätzlich)
- **untergeordnete Verbindung ausserhalb Bebauung im Mischverkehr** Fuss- und Veloverkehr: Mindestbreite **3.5 m**

Velohauptroute
Auf dem Niveau der Schwemmebene verläuft auf dem ehemaligen Gasbahntrassee die Velolandroute Nr. 8 durch den Bearbeitungsperimeter. Der Velodurchgangsverkehr – mit zunehmendem Anteil an schnellen E-Bikes – soll, wo möglich nicht durch die neuen Baubereiche geleitet werden. Im nördlichen Teil des Bearbeitungsperimeters ist daher die Führung der Velolandroute über die Sandrainstrasse vorgesehen. Im südlichen Bereich wurden die möglichen Linienführungen in einem Variantenstudium untersucht (vgl. Beilage 9a). Der Entscheid zur Führung der Velolandroute soll in Abhängigkeit zur Arealentwicklung erfolgen. Im Ideenwettbewerb können auch neue Varianten aufgezeigt werden. Es wäre mit denselben Rahmenbedingungen zu projektieren wie in der Variantenstudie.

Veloparkierung
Der Bedarf für die Veloparkierung ist mittels des Formulars Kennwerte (Beilage 2a) zu ermitteln. Gestützt auf die Vorgaben der Stadt Bern und der VSS-Norm 640 065 ist im Rahmen des Ideenwettbewerbs folgende Anzahl Abstellplätze nachzuweisen:

a Wohnen: 4 AP je 100 m² GFo
b Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen, Hotel: 2 AP je 100 m² GF
c Einkaufen, Freizeit, Kultur und Restaurant: 3 AP je 100 m² GF
d Spital, Heim: 1 AP je 100 m² GF
e Schulen: 10 AP je 100 m² GF

2/3 der erforderlichen Abstellplätze für die Nutzungen im Bearbeitungsperimeter müssen in Gebäuden integriert sein. Die Abstellräume sind möglichst ebenerdig in Eingangsbereichen anzubieten. 1/3 der erforderlichen Abstellplätze sollen als offene Kurzzeitabstellplätze nahe an den Zielorten realisiert werden. Über den erforderlichen Bedarf hinaus sind weitere öffentliche Abstellplätze bei den Bushaltestellen und anderen bedeutenden öffentlichen Zielen vorzusehen. An geeigneten Stellen soll eine Mehrfachnutzung zwischen Arbeits-, Schul- und Freizeitverkehr angestrebt werden. Mehrfachnutzungen sind auszuweisen.

Im Bearbeitungsperimeter sind im Abstand von rund 300 m zum bestehenden Standort bei der Dampfzentrale ein bis zwei zusätzliche, gut erreichbare Standorte für den städtischen Veloverleih (Fläche je 2 x 15 m) vorzusehen.

ÖV-Erschliessung
Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung wird die Einführung einer neuen Buslinie zwischen dem Hauptbahnhof Bern und dem Gaswerkareal beabsichtigt. Für die Linie wird in einer ersten Phase (Versuchsbetrieb) ein 20-Min.-Takt als zweckmässig eingestuft, der mit zunehmender Nachfrage im Areal in den Hauptverkehrszeiten in einen 10-Min.-Takt und bei Vollausbau in einen durchgehenden 10-Min.-Takt verdichtet werden kann. Für die neue Buslinie ist im Entwurf eine Bushaltestelle unter der Monbijoubrücke und eine Wendeschlaufe mit Haltestelle im südlichen Arealteil für einen Standardbus (ca. 12 m Länge) einzuplanen. Für die Ausgestaltung der Wendeschlaufe und der Haltestellen ist Beilage 9d zu berücksichtigen. Die genaue Lage dieser Infrastrukturen ist von den Teilnehmenden zu bestimmen.

MIV Erschliessung
Im Wettbewerbsbeitrag werden konzeptionelle Gestaltungsvorschläge für die Strassenräume der Eigerstrasse/Monbijoubrücke und der Sandrainstrasse erwünscht.

Für die Eigerstrasse/Monbijoubrücke ist eine Sanierung mit Baustart im Jahr 2025 vorgesehen. Für den Strassenabschnitt Eigerstrasse – Monbijoubrücke – Kirchenfeldstrasse wurde bereits ein Betriebskonzept (Beilage 9b) ausgearbeitet, das Projekt aber sistiert, bis die Situation auf der Thunstrasse West geklärt ist. Die Querschnittaufteilung Vorland – Fahrbahn – Vorland soll voraussichtlich wie heute erhalten werden.

Die Sandrainstrasse soll in ihrem Verlauf erhalten werden. Eine Verlegung der Strasse ins Innere des Gaswerkareals wurde geprüft und als unzweckmässig beurteilt. Mittelfristig steht eine Sanierung der Strasse an. Für den Entwurf kann davon ausgegangen werden, dass auf der Strasse Tempo 30 gilt. Es sind verkehrsberuhigende Massnahmen, beidseitig ein Trottoir und die erforderliche Infrastruktur für die Buslinie vorzusehen sowie attraktive Rahmenbedingungen für den Veloverkehr zu schaffen.

Über den gesamten Bearbeitungsperimeter betrachtet wird ein MIV Anteil am Modal Split von maximal 20% in Bezug auf die Anzahl Wege angestrebt. Die Flächen im Teilbereich Gaswerkareal sind vom motorisierten Verkehr möglichst freizuhalten. Die Anlieferung für das Gewerbe ist im Entwurf zu berücksichtigen. Mischflächen sind als Begegnungszone zu gestalten.

Parkierung MIV
Der Parkplatzbedarf ist konzeptabhängig und vollumfänglich innerhalb des Bearbeitungsperimeters abzudecken. Der spezifische Bedarf ist anhand des Formulars Kennwerte (Beilage 2a) zu ermitteln. Für die Wohnnutzung sind pro 100 m^2 GFo 0.15 Abstellplätze vorgesehen. Die Berechnung der Abstellplätze für die restlichen Nutzungen erfolgt im Formular anhand Art. 52 der kantonalen Bauverordnung. Ein Konzept mit Doppelnutzungen ist denkbar. Die vorgesehenen Doppelnutzungen sind auszuweisen. Die Parkfelder sind anhand der VSS-Norm 640 291a «Anordnung und Geometrie der Parkierungsanlagen» zu dimensionieren. Parkfelder für Bewohnerschaft und Angestellte erfüllen dabei mindestens die Komfortstufe A, jene für Besuch und die Kundschaft mindestens die Komfortstufe B.

Die Mehrheit der Parkfelder, maximal jedoch 320, sind im Sockelbau im Teilbereich Brückenkopf West einzuplanen. 140 dieser Parkfelder sind für Nutzungen vorgesehen, die in Bauten des Brückenkopf Wests liegen und im Ideenwettbewerb nicht verändert werden sollen. Für Nutzungen auf Flächen, welche im Ideenwettbewerb bearbeitet werden dürfen, stehen im Sockel somit maximal 180 Parkfelder zur Verfügung. Der weitere Parkfelderbedarf ist mit Ausnahme von zweckgebundenen Parkfeldern für Besuchende, die Kundschaft, Car-Sharing, Mitarbeitende Betrieb Gaskessel und Menschen mit Gehbehinderung in Gebäude zu integrieren.

Um auf dem Areal ein umfassendes Carsharing-Angebot zur Verfügung zu stellen, sind auf zwei bis vier Standorte verteilt rund 20 Carsharing-Standplätze vorzusehen.

Zugang Gaskessel
Bei der städtebaulichen Konzeption ist der Erschliessung des Gaskessels für zu Fuss Gehende ab der Monbijoubrücke grosse Beachtung zu schenken. Insbesondere müssen die verkehrliche und die soziale Sicherheit gegeben und die Lärmproblematik gelöst sein. Im Rahmen der durchgeführten Synthese (vgl. Beilage 1e) wurden

die Anforderung durch eine Kanalisierung des Verkehrs im Inneren der Bebauung und einer entsprechenden Nutzungsanordnung gelöst. Im Synthesebericht sind auf Seite 49 drei weitere Varianten für die Langsamverkehrsverbindung dargestellt. Auch diese sind grundsätzlich möglich.

Weitere Vorgaben und Hinweise zur Erschliessung des Gaskessels sind dem Kapitel 6.9 zu entnehmen.

Notfallerschliessung
Als Grundsatz für die Notfallerschliessung gelten die Richtlinien der Feuerwehrkoordination Schweiz FKS «Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, Ausgabe 02.2015». (siehe Link Seite 59)

Normen und Normalien; Hindernisfreiheit und Inklusion
Folgende einschlägigen Gesetze und Normen sind zu berücksichtigen: BehiG, UNO-Behindertenrechtskonvention, SIA 500, SN 640 075 (VSS) und «Bern baut - Planen und Projektieren im öffentlichen Raum» (Planungsgrundsätze, Standards und Normalien) (siehe Link Seite 59).

Die Quartiererschliessung und die Bauten inklusive der Wegverbindungen sind beispielhaft hindernisfrei zu gestalten. Inklusion in allen Lebensbereichen bedeutet, Menschen mit und ohne Behinderungen ein selbstbestimmtes Leben ohne bauliche und gesellschaftliche

Barrieren zu ermöglichen.

6.8 Sozialraum, Wohnen und Lebensqualitäten

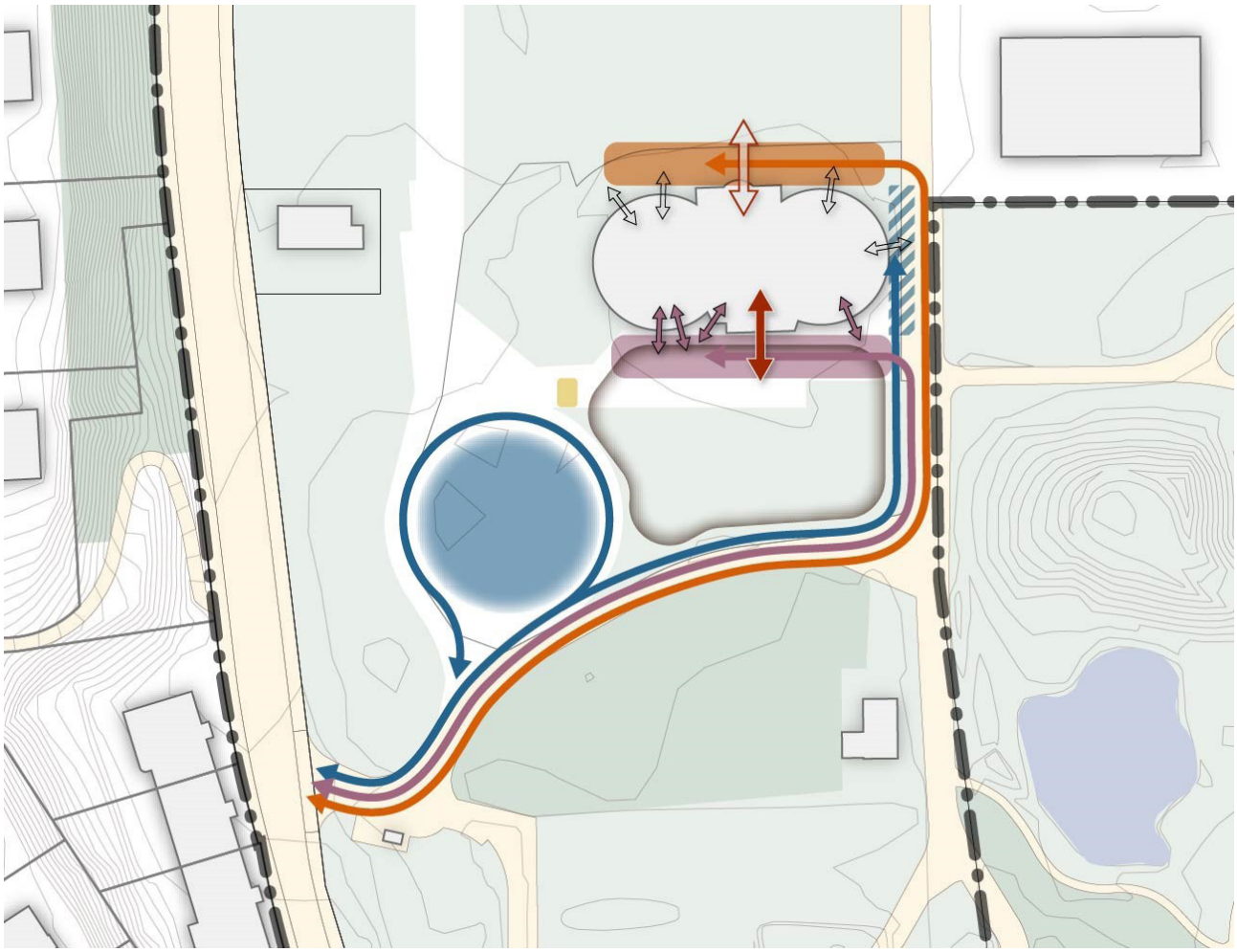
Die angestrebte sozialräumliche Entwicklung ist in der Areal- und Nutzungsstrategie detailliert beschrieben. Im Entwurf und in den Erläuterungen ist insbesondere auf die Umsetzung der Leitsätze 1, 3, 4 und 5 einzugehen.

Leitsatz 1:	Gaswerkareal – Das offene, pulsierende Quartier am Berner Aareufer
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
	(Der Leitsatz 2 bezieht sich auf den Park ausserhalb des Bearbeitungsperimeters.)

Damit dies gelingt, wird empfohlen, die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Flächen im Bearbeitungsperimeter sind gut in den städtebaulichen Kontext zu integrieren. Wichtig sind insbesondere eine gute sozialräumliche Vernetzung, die Ausgestaltung der Übergänge zwischen den Quartieren und die Orientierung im Raum.
- Bei der Beurteilung steht der Mensch im Zentrum. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem menschlichen Mass, der Dimensionierung und Anordnung von Bauten, Wegen und Plätzen sowie der Aufenthaltsqualität der Innen- und Aussenräume voraus.
- Die Nutzungsanordnung ist sorgfältig vorzunehmen. Besonders zu achten ist auf eine gute Abstimmung der Erdgeschossnutzungen zu den Nutzungen im öffentlichen und halböffentlichen Raum durch die Gestaltung der Übergänge, der Strassen und der Plätze. Grundsätzlich ist eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität anzustreben. Durch die Nutzungsanordnung sollen Synergien zwischen den einzelnen Begegnungsräumen und Nutzungen geschaffen werden, welche soziale Interaktionen sowie Nachbarschaften fördern. Nötige Rückzugsmöglichkeiten sind zu sichern.
- Es ist darauf zu achten, dass Baubereiche/Baufelder für Bedürfnisse verschiedener Bauträgerschaften (gemeinnützige und marktorientierte Bauträgerschaften sowie die Stadt) entstehen. Verschiedene und innovative Wohnformen sollen realisierbar sein.
- Es ist auf ein passendes Angebot von öffentlich nutzbaren Flächen zu achten. Das Potential von öffentlichen und halböffentlichen Flächen auch im Gebäudeinnern und von Dachflächen ist in die Überlegungen miteinzubeziehen. Die Öffentlichkeitsgrade müssen in der Gestaltung der Räume erkennbar und die Übergänge zwischen Räumen unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade vorsichtig ausgearbeitet werden. Öffentliche, gemeinschaftliche und private Flächen sollen möglichst aneigenbar und flexibel nutzbar sein. Sie sollen Begegnungen, Kommunikation und Nachbarschaften fördern.
- Die Attraktivität des Quartierlebens und die Funktionalität der Überbauung müssen zu jedem Zeitpunkt gegeben sein. Voraussetzung dafür ist eine sinnvolle Etappierbarkeit.
- Im Entwurf sind auch Aspekte der sozialen Sicherheit, der natürlichen Belichtung und der Lärmthematik zu berücksichtigen.

6.9 Gaskessel



Bearbeitungsperimeter

Aussenraum südlich des Gaskessels (Erhalt)
Erschliessung Parkplätze
offizieller Parkplatz (PKW/LKW)
inoffizieller Parkplatz (Tourbusse, Künstler, Angestellte)
Veloabstellplatz
Erschliessung Lagerungs- und Entsorgungsfläche
Lagerungs- und Entsorgungsfläche (Siedlungsabfälle, Recycling, Bauabfälle, Metall, Kompost)
Erschliessung Anlieferung
Anlieferungsbereich (Handwerker, Reinigung, Wechselgeld, Getränke, CCA-Einkäufe, Technik, Blaulichtorganisationen)
bestehender publikumsrelevanter Eingang
zukünftig möglicher publikumsrelevanter Eingang (abhängig von städtebaulichen Entwurf)
Anlieferung Technik, Bar (Nachmittag, Abend), Abbau Technik (Nacht, Folgetag)
Fluchtausgang (Erhalt)

Informationsplan Gaskessel

Das Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel hat den Ort in den letzten fünf Jahrzehnten massgeblich geprägt. Seit seiner Eröffnung in den 70er-Jahren finden hier regelmässig kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Partys, Theateraufführungen, Ausstellungen, Diskussionen, Filmnächte und viele weitere Veranstaltungen statt. Getragen und betrieben wird der Gaskessel von bis zu 200 engagierten Jugendlichen. Der Gaskessel leistet somit einen prägenden Beitrag zur Förderung der Jugend in Bern. In einer ausführlichen Partizipation wurden die Anforderungen für die Entwicklung des Gaskessels eruiert. Der Standort und die Nutzung des Gaskessels als Jugend- und Kulturzentrum mit einer regen Tag- vor allem aber intensiven Nachtnutzung sind zwingend zu erhalten.

Der Gaskessel wird im Rahmen der gesamten Entwicklung nach Vorliegen des städtebaulichen Gesamtkonzepts saniert. Die Lärmemissionen aus dem Innern des Gebäudes können so auf ein erträgliches Mass reduziert werden. Zudem besteht ein Optimierungspotential bei der Erschliessung und der Infrastruktur.

Schnittstellen und Synergien Aussenraum
Aussenräume sind nicht a priori in ihrer bestehenden Aufteilung zu erhalten, bestehende Qualität und Flächenanteil sind jedoch auch in Zukunft zu gewährleisten. Der Gaskessel betreibt nicht nur eine Liegenschaft, sondern bespielt und produziert Raum, daher ist der permanent unfertige Zustand des Gebäudes zusammen mit der brachenartigen Umgebung Voraussetzung für kreatives und experimentelles Wachstum und dient der Wandlung und Entwicklung der jungen Benutzenden.

Der Aussenraum im Süden des Gaskessels ist Schutzraum und Kulturbiotop gleichzeitig und soll auch in Zukunft einen brachenartigen Charakter aufweisen. Er wird weiterhin durch den Gaskessel benutzt und bewirtschaftet. In diesem Bereich sind Gestaltungsmassnahmen zur Lärmreduktion gegenüber den Neubauten vorzuschlagen. Der Platz muss auch mit den vorgeschlagenen Massnahmen überblickbar bleiben (Sicherheitsaspekt). Die weiteren Anforderungen zum Thema Lärm werden im Kapitel 6.11 über den ganzen Bearbeitungsperimeter ausgeführt.

Die Schnittstellen zu Gebäuden und Freiraum im Norden und Westen müssen sorgfältig ausgestaltet werden. Bei der Nutzungsanordnung entstehen im Idealfall Synergien und im Minimum ein konfliktarmes Nebeneinander. Synergien können beispielsweise bei einer gemeinsamen Nutzung des Freiraums entstehen.

Weitere Synergien müssen bei der Infrastruktur und Erschliessung erreicht werden. Die aktuelle Erschliessung, Parkierung sowie Ver- und Entsorgung ist ungenügend und soll den neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Folgende konkrete Anforderungen bestehen für die neue Erschliessung und Infrastruktur:

Zu- und Wegfahrten
Es sind zwei möglichst direkte Zu- und Wegfahrten vorzusehen. Die bestehende Zu- und Wegfahrt entlang des Waldes ist im Idealfall aufzuheben. Eine der Zu- und Wegfahrten soll unter anderem Blaulichtorganisationen (Polizei, Sanität, Feuerwehr) dienen und daher möglichst diskret (publikumsfern) angelegt werden.

Parkierung
Die Parkierung soll neu organisiert werden. Die Parkierungsflächen für das Publikum des Gaskessels (Velo und Auto) können abgestimmt auf das Gesamtkonzept im gesamten Bearbeitungsperimeter angeordnet werden. 7 Parkfelder und 20 Veloabstellplätze für Mitarbeitende, Flächen für die Anlieferung im heutigen Umfang sowie eine Abstellfläche mit Wendeschlaufe für einen Nightliner (Tourenbus der Bands, ca. 12 m Fahrzeuglänge) müssen in der Nähe eines nicht publikumsrelevanten Eingangs des Gaskessels vorgesehen werden.

Gebäudeerschliessung
Zur Optimierung der zukünftigen Situation ist der Verein Gaskessel offen für Vorschläge mit einer Neuanordnung des Haupteingangs im Norden und einem zweiten Eingang im Süden. Die bestehenden seitlichen Fluchtausgänge bei den Kuppeln müssen zwingend erschlossen bleiben.

Lagerung und Entsorgung

Die Lagerungs- und Entsorgungsfläche kann neu angeordnet werden. Es ist eine zusammenhängende Fläche von rund 30 m^2 vorzusehen, die nah am Gebäude (einem Eingang) liegt und gleichzeitig vom Publikum abgetrennt ist. Die Fläche muss zur Bereitstellung der Container für die Müllabfuhr über einen asphaltierten Weg an eine Erschliessungsstrasse angeschlossen sein.

6.10 Basisklassen, Sport- und Freizeitanlagen

Im neuen Berner Aarequartier sollen Räumlichkeiten für zwei Basisstufen sowie Sport- und Freizeitanlagen geschaffen werden. Im Gesamtkonzept sind die nachstehend aufgeführten Flächen auszuweisen:

Basisklassen
In einer Basisstufe werden rund 18 – 24 Kinder im Kindergarten und dem ersten und zweiten Schuljahr der Primarstufe gemeinsam unterrichtet.

- Innenräume: 400 m² (Nutzfläche)
- Aussenräume: 400 m² (Rasenplatz/ Naturspielplatz, gedeckter Aussenraum, Sandanlage)

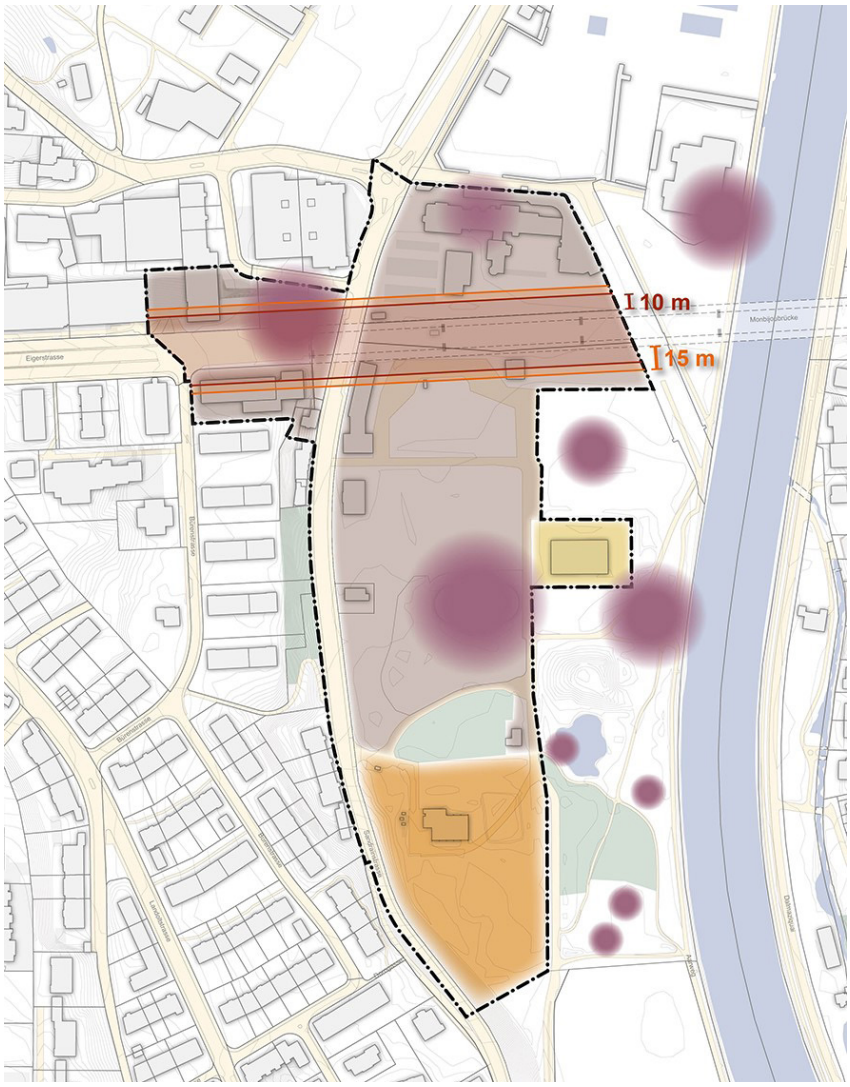
Räumlichkeiten für Basisklassen können auch in ansonsten reine Wohnbebauungen integriert werden. Eine direkte Verbindung zwischen Innen- und Aussenraum ist vorzusehen.

Turn-, Sport- und Freizeitanlagen

- **Dreifachturnhalle:** 2'100 m² Nutzfläche (inkl. Nebenräume); Dimension Halle gemäss BASPO 49 x 28 x 9 m (siehe Link Seite 59)
- **Allwetterplatz:** 1'000 m²
- **Beachcenter:**
  Innenfläche: 1'485 m²; 3 Hallenspielfelder (12 x 24 m; Höhe über den Netzen mindestens 8 m)
  Aussenfläche: 2'583 m²; 6 Spielfelder (12 x 24 m)

Es wird eine innovative Anordnung der Räumlichkeiten unter Berücksichtigung der Baukosten gesucht. Die Basisklassen sowie Sportanlagen können in einem oder mehreren Gebäuden untergebracht werden. Eine Kombination mit Räumlichkeiten anderer Nutzungen ist denkbar. Da die Realisierungsabsicht des Beachcenters im Bearbeitungsperimeter ungewiss ist, müssen die für das Beachcenter vorgesehenen Volumen auch durch andere Nutzungen belegbar sein.

6.11 Lärm



Bearbeitungsperimeter

Lärmquelle Kultur/Gastro/Freizeit/Sport

approximative Zuordnung Lärmempfindlichkeitsstufe

ES III
ES II
keine ES

theoretisch erforderlicher Abstand Einhaltung Immissionsgrenzwert bei ES III auf Strassenniveau Monbijoubrücke (ohne Massnahmen)

10 m für Schulen, Kindertagesstätten u.ä. Nutzungen (nur Tagesnutzung)
15 m für Wohnnutzung

Informationsplan Lärm

Lärmempfindlichkeitsstufen
Für den Ideenwettbewerb kann von der vorgängig dargestellten Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen ausgegangen werden. Eine abweichende Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen aufgrund des städtebaulichen Entwurfs, insbesondere der Nutzungsanordnung, ist möglich.

Umgang mit dem Lärm
Die geforderten vielfältigen Nutzungen sind hinsichtlich Lärmkonflikte im Entwurf sinnvoll zu platzieren. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass «lebendige Nutzungen» (Gastronomie, Spielplätze etc.) mit Lärmemissionen verbunden und Wohnnutzungen vor übermässigem Lärm zu schützen sind. Mit dem Entwurf müssen die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) erfüllt werden können. Zudem sind die Vorgaben der für das Thema Lärm relevanten Vollzugshilfen des BAFU und des Cercle bruit zu berücksichtigen. Mögliche Lärmschutzmassnahmen können der «Vollzugshilfe 2.0 Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten» (vgl. Beilage 13c) entnommen werden. Die Teilnehmenden müssen die erwartete Lärmsituation für die Nacht und den Tag qualitativ aufzeigen und stufengerechte Massnahmen vorschlagen. Gemäss dem Kanton gilt der Bearbeitungsperimeter für die beabsichtigte Nutzung als erschlossen, womit beim Entwurf von den Immissionsgrenzwerten ausgegangen werden kann.

Folgende Lärmquellen sind bei der Nutzungsanordnung zu berücksichtigen:

Strassenlärm
Der Strassenlärm auf der Monbijoubrücke beträgt tags 78 dB(A) und nachts 69 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte für die ES III sind auf dem Strassenniveau ab dem Brückenrand wie folgt eingehalten:

- Wohnnutzungen: 15 m
- Schulen, Kindertagesstätten u.ä. Nutzungen (nur Tagesnutzungen): 10 m
- Büros u.ä. Nutzungen: keine Einschränkungen

Der Strassenlärm auf der Sandrainstrasse ist für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte unproblematisch.

Industrie- und Gewerbelärm
Im Bearbeitungsperimeter sind mehrere lärmproduzierende Betriebe angesiedelt (z.B. Schreinerei in der Ryff-Fabrik). Die Anordnung von neuen gewerblichen lärmintensiven Nutzungen (z.B. Anlieferung, Warenumschlag, Lüftungen) hat mit sinnvollen betrieblichen und baulichen Massnahmen einherzugehen.

Alltags- und Freizeitlärm
Innerhalb des Bearbeitungsperimeters ist von erheblichen Lärmimmissionen aus dem Marzili-Bad, dem Gastro-Betrieb Dampfzentrale, dem Gaskessel, der Parkanlage Gaswerkareal sowie von der Aare auszugehen.

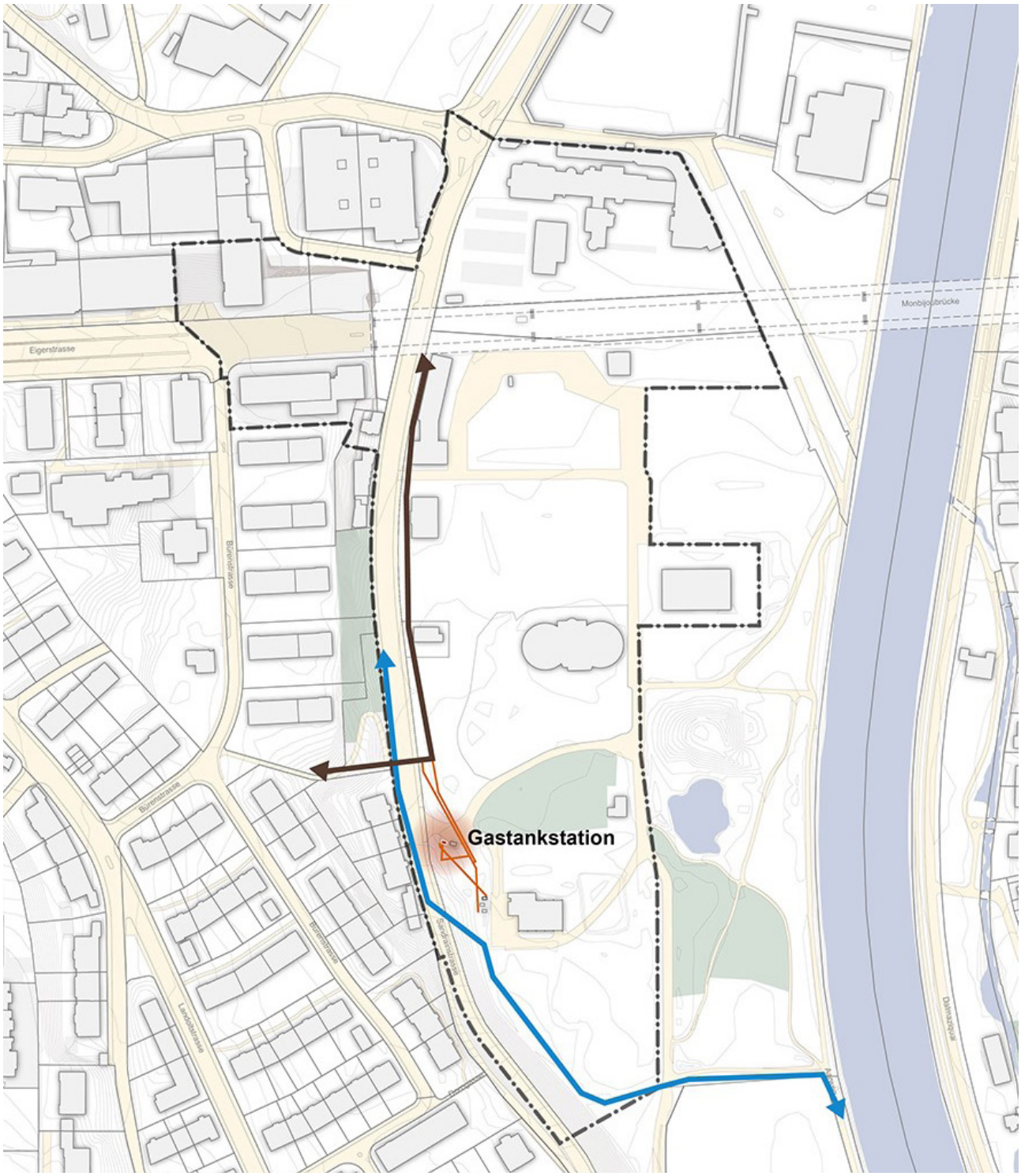
Die Lärmemissionen durch den Betrieb des Gaskessels sind, dem alltäglichen Publikumsverkehr, den Anlässen aber auch den Aktivitäten im Zusammenhang mit der Erschliessung (Anlieferung, Güterumschlag, Parkierung) geschuldet. Die Konzeption in der Umgebung des Gaskessels erfordert besondere Aufmerksamkeit. (vgl. Kapitel 6.9)

6.12 Hochwasserschutz

Zum Schutz des neuen Stadtquartiers vor Überschwemmungen wurde ein Hochwasserschutzprojekt (vgl. Beilagen 14) erarbeitet. Dieses befindet sich zurzeit in der Genehmigungsphase. Über die Umsetzung des Projekts hat die Bevölkerung der Stadt Bern zu entscheiden.

Für den Entwurf kann von der Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes ausgegangen werden. Nach Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen sind bei Neu- und Umbauten keine weiteren Schutzauflagen gegen Hochwasser mehr einzuhalten. Kleinere Anpassungen am Hochwasserschutzprojekt im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Rahmenplanes – insbesondere durch veränderte Wegebeziehungen – sind denkbar.

6.13 Weitere Fachthemen



Bearbeitungsperimeter

Gasleitung HD 400 (Erhalt)
Anschlussleitung Gastankstation (Rückbau möglich)
Gastankstation (Rückbau möglich)
regionaler Abwassersammelkanal

Informationsplan weitere Fachthemen

Energie
Innerhalb des Teilbereichs Gaswerkareal wird die Entwicklung eines 2000-Watt Areals angestrebt. Auf der Stufe des städtebaulichen Gesamtkonzepts sind die Grundvoraussetzungen (Gebäudestellung, Kompaktheit der Bauten etc.) zu schaffen, damit anschliessend innovative Energiesysteme, ein intelligenter Umgang mit Ressourcen und der konsequente Einsatz von erneuerbaren Energien bei der Realisierung und dem Betrieb des neuen Berner Aarequartiers möglich sind.

Die Wärme- und Kälteversorgung von Neubauten hat über einen Anschluss an den regionalen Wärmeverbund zu erfolgen. Das heisst, dass keine Flächen für beispielsweise Erdsonden freigehalten werden müssen.
Auf den Dachflächen der neuen Bauten ist rund ein Drittel der Fläche für zusätzliche Energiegewinnung auszuweisen.

Infrastruktur
Im Bearbeitungsperimeter bestehen zahlreiche Leitungen. Die folgenden Leitungen sind beim Entwurf zu berücksichtigen:

Gasleitung HD400
Bei der Gasleitung HD400 handelt es sich um eine Hauptgasleitung für die Versorgung der Stadt Bern. Der nördliche Teil der Leitung ist zu erhalten (vgl. Grafik Seite 53). Die Anschlussleitung an die Gastankstation sowie die Gastankstation im südlichen Bereich können ersatzlos zurückgebaut werden, wenn dies aus städtebaulichen Überlegungen sinnvoll ist. Gegenüber der Leitung dürfen in einem Abstand von 2 m keine stammbildenden Gewächse gepflanzt und in einem Abstand von 1 m keine Fundamente oder Bauten erstellt werden.

regionaler Abwassersammelkanal
Im Süden des Bearbeitungsperimeters liegt ein wichtiger Abwasserkanal (Ortbeton d=900mm). Dieser muss erhalten oder verschoben werden. Im Abstand von bis zu 3 m zum Abwasserkanal dürfen keine stammbildenden Gewächse gepflanzt und keine Fundamente oder Bauten erstellt werden. Eine Verschiebung oder partielle Überbauung der Leitung ist nur möglich, wenn ein wesentlicher Mehrwert für die Gesamtsituation entsteht. Bei einer Verschiebung des Kanals muss die neue Lage aufgrund des Gefälles im Terrain plausibel sein.

Grundwasser
Der Grundwasserspiegel liegt in der Schwemmebene rund 1 bis 1.5 m unter der Terrainoberfläche. Lokal - im Bereich von undurchlässigen Deckschichten - kann er gespannt sein. Genauere Angaben können den Beilagen 12 und 12c entnommen werden.

Siedlungsentwässerung
Aufgrund der Nähe zur Aare und dem hohen Grundwasserspiegel sowie der industriellen Vorgeschichte des Areals ist eine Versickerung von Oberflächenwasser fraglich. Daher sind im Bearbeitungsperimeter Verdunstung und Rückhaltung mit entsprechend verzögerter Ableitung in Richtung Aare stark zu gewichten. Nicht zuletzt auch weil der bestehende öffentliche Mischabwasserkanal keine weiteren Kapazitäten aufweist. Bei der Ableitung in Richtung Aare ist der Hochwasserfall zu berücksichtigen. Die Regenwasser- respektive Grauwassernutzung kann konzeptionell in das städtebauliche Konzept einbezogen werden.

7 GENEHMIGUNG UND BEGUTACHTUNG

Das Preisgericht hat das vorliegende Wettbewerbsprogramm genehmigt.

Bern, 23. November 2020

Martin Zulauf

Kristina Bussmann

Stefan Christ

Thomas Pfluger

Christoph Schärer

Astrid Heymann

Angela Guerriero

Sebastian Freitag

Mark Werren

Ursula Stücheli

Astrid Staufer

Kees Christiaanse

Robin Winogrond

Sabine Wolf

André Stäpfer

Laura Pestalozzi

Bernhard von Erlach

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 142.

8 ANHANG

8.1 Übersicht der abgegebenen Unterlagen Ideenwettbewerb

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmenden mit der Programmausgabe über simap zur Verfügung gestellt:

Projektbezogene Beilagen

1. wichtigste Grundlagen für die Arealentwicklung
   a. Wettbewerbsprogramm (PDF)
   b. Areal- und Nutzungsstrategie (Gaswerkareal) (PDF)
   c. Entwicklungsstrategie (Brückenkopf West) (PDF)
   d. Teilprojekt Freiraum - Nutzungs- und Entwicklungskonzept in Varianten (PDF)
   e. Synthesebericht (PDF)

2. Nachweisformulare
   a. Formular Kennwerte (Excel)
   b. Verfassendennachweis (Word)
   c. Selbstdeklaration zur Unternehmung (PDF) (Die erforderlichen Nachweise gemäss Selbstdeklaration sind von jeder Partei vollständig einzureichen.)

3. Abgabehinweise
   a. Testlayouts und Darstellungsvorgaben (PDF)
   b. Infoblatt DXF-Daten und Online-Viewer (PDF)

Projektbezogene Grundlagendokumente

4. digitale Grundlagedaten
   a. digitale Plangrundlagen (Ordner)
   b. digitales Stadtmodell:
      https://stadtbern.maps.arcgis.com/apps/webappviewer3d/index.html?id=70659f32508e49d0850416d7ea583898
      User: 3D_Gaswerkareal_Viewer
      Passwort: 1Wn5qCy4
   c. georeferenziertes Orthophoto (Ordner)

5. Impressionen
   a. Dokumentation Landschaft – Gaswerkareal Bern (PDF)
   b. Luftbilder (Ordner > JPEG)
   c. 3D-Panorama Gaswerkareal: http://vistaplus.ch/panorama/isb/gaswerk1/

6. Naturwerte
   a. Naturwerte und Ersatzmassnahmen im Gaswerkareal (PDF)
   b. Vorabklärungen neue Kammmolchweiher Gaswerkareal (PDF)

7. Parkanlage Gaswerkareal
   a. Gaswerkareal Bern – Gestaltung Parkanlage 1993 (PDF)

8. denkmalpflegerische Grundlagen
   a. Objektblätter Bauinventar Kanton Bern (PDF)
   b. ISOS Bern (PDF)
   c. Erläuterungen zum ISOS (PDF)
   d. Gaswerk Bern - Situationsplan 1961 (PDF)
   e. Planung Gaswerkareal Konzept 1983 (JPG)
   f. Planung Schweizer (JPG) *(nicht umgesetzte Planung von 2001)*
   g. Garten Sandrainstrasse 17 – Gartendenkmalpflegerisches Kurzgutachten (PDF)
   h. Ehemaliges Werkstattgebäude der Gaswerke Bern Beurteilung der Tragkonstruktion (PDF)
   i. Dokumentation Arealhistorie – Gaswerkareal Bern (PDF)

9. Verkehr
   a. Variantenstudium Zusammenschluss Gasbahntrassee/Sandrainstrasse (PDF)
   b. BGK Eigerstrasse – Kirchenfeldstrasse (PDF)
   c. Veloparkierung in Stadterweiterungsgebieten und Arealentwicklungen – Entwurf (PDF)
   d. Wendekreis und Haltekante für Standardbus (PDF)

10. Gaskessel
   a. Bestandespläne (PDF)

11. Brückenkopf West
   a. Bestandespläne (Ordner > PDF/DVG)
   b. Eigerstrasse 80 – Machbarkeitsstudie Aufstockung (PDF)
   c. Sanierung/Umnutzung Eigerstrasse 73 – Projektdossier (PDF)
   d. Studie Potential Verdichtung Brückenkopf Bern (PDF)

12. Geologie
   a. Geologie, Hydrogeologie und Altlasten (PDF)
   b. Auswertung Grundwassermessungen Aareraum Stadt Bern – Jahresbericht 2019 (PDF)
   c. Auswertung Grundwassermessungen Aareraum Stadt Bern – Übersicht Messstellennetz Aare Bern (PDF)
   d. Altlastensanierung Gaswerkareal Marzili – Auflageprojekt – Situation 1:500 (PDF)

13. Lärm
   a. Ermittlung der Lärmimmissionen im Bereich Brückenkopf West (PDF)
   b. Untersuchung der Reflexion im Unterraum der Monbijoubrücke (PDF)
   c. Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten – Vollzugshilfe 2.0 (PDF)
14. Hochwasserschutz

a. Synoptische Gefahrenkarte – Wassergefahren und Massenbewegungen – 1:5‘000 (PDF)
b. Schutzkotenkarte Wassergefahren Objektschutz – Gebiet Marzili/Dalmazi - 1:1‘000 (PDF)
c. Hochwasserschutz Aare Bern – Gebietsschutz Quartiere an der Aare – Projektzusammenfassung (PDF)
d. Hochwasserschutz Aare Bern – Gebietsschutz Quartiere an der Aare – Technischer Bericht Teil II (PDF)
e. Hochwasserschutz Aare Bern – Gebietsschutz Quartiere an der Aare – Situation 2 1:500 (PDF)
f. Hochwasserschutz Aare Bern – Gebietsschutz Quartiere an der Aare – Querprofile 1:00 (PDF)
g. Hochwasserschutz Aare Bern – Gebietsschutz Quartiere an der Aare – Situation und Schnitte 1:500/1:100 (PDF)

Unterlagen aus früheren Planungen

15. Testplanung 2014
    a. Gaswerk Areal Bern – Bericht zur Testplanung (PDF)
    b. Stellungnahme zum Schlussbericht – QM Stadtteil 3 (PDF)
    c. Rahmenplan als Ergebnis der Vertiefungsphase Planung (PDF)

16. Workshopverfahren 2012/2013
    a. Gaswerk Areal Bern – Synthesebericht Workshop-Verfahren 2012/2013 (PDF)
    b. Gaswerkareal Bern – Expertenbericht zum Workshop-Verfahren 2012/2013 (PDF)

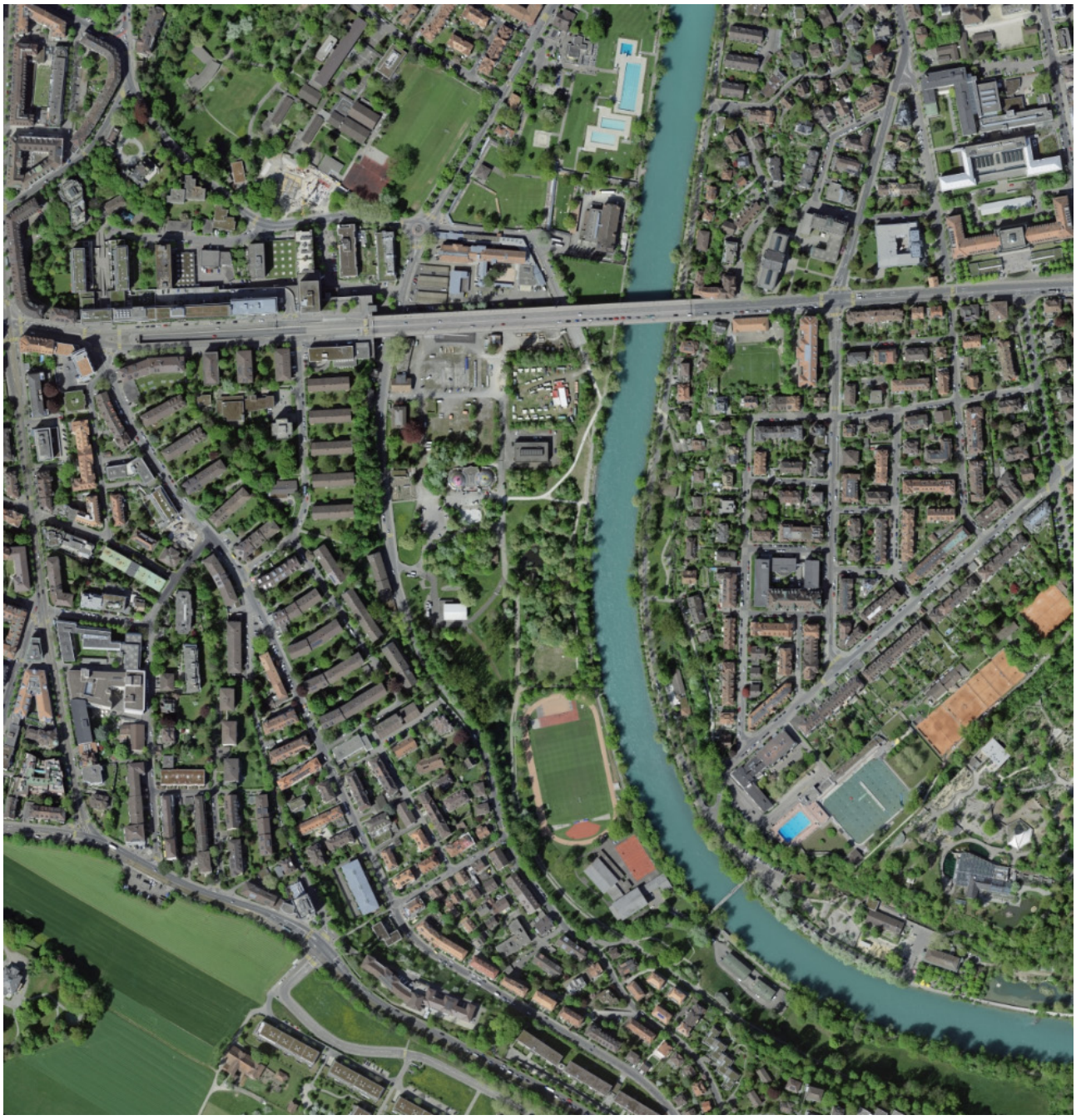
Weiterführende Grundlagendokumente

17. Aareraum Planung (PDF)
18. Entwicklungsstudie Goumoënsmatte – Erweiterung – Alternativstandort Gaswerkareal für Beachcenter Bern (PDF)

8.2 Weiterführende Hinweise

- Stadtratsbeschluss von 2018 mit Planungserklärungen zum Gaswerkareal:
  https://ris.bern.ch/Dokument.ashx?dId=9f609b5a9ab245759effb85a4a4bfb55-332&dVersion=4&dView=Dokument
- Wohnstrategie 2018:
  https://www.bern.ch/themen/wohnen/wohnstrategie
- STEK 2016:
  https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/stek-2016
- regionales Hochhauskonzept:
  https://www.bernmittelland.ch/de/themen/raumplanung/dienstleistungen/qualitaetsteam-hochhausplanung.php
- Kommunale Richtpläne Fuss- und Veloverkehr Stadt Bern:
  https://www.bern.ch/themen/mobilitat-und-verkehr/gesamtverkehr/strategien-und-konzepte/richtplane-fuss-und-veloverkehr
- Freiraumkonzept Stadt Bern:
  https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/sachplanungen/freiraumkonzept
- Bericht Infrastrukturversorgung Teil Freiraum:
  https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/sachplanungen/Freiraumversorgung
- Merkblatt Umsetzung hindernisfreier öffentlicher Raum:
  https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/bern-baut/wie-wir-planen-bauen/uhr/downloads/612003-01-06-merkblatt-uhr-020517.pdf/download
- Baspo (201 - Sporthallen Planungsgrundlagen):
  https://www.basposhop.ch/produkt/201d-sporthallen-planungsgrundlagen/
- Gaskessel:
  www.gaskessel.ch
- Schlussbericht Standortevaluation Jugend- und Kulturzentrum Gaskessel
  https://www.bern.ch/mediencenter/medienmitteilungen/aktuell_ptk/entwicklung-gaswerkareal-der-gaskessel-bleibt
- Konzept Nachtleben Bern:
  https://www.bern.ch/themen/freizeit-und-sport/nachtleben/downloads-1/konzept-nachtleben-bern-def.pdf/view
- Lärmschutzverordnung:
  https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html
- Richtlinien der Feuerwehrkoordination Schweiz FKS:
  https://www.gvzg.ch/files/FKS-Schweizer-Richtlinien-Feuerwehrzufahrten-Stellflaechen_1503_de_print.pdf
- Stadtplan Bern (Zonenpläne, Bauinventar, Werkleitungen etc.):
  https://map.bern.ch/stadtplan/?grundplan=stadtplan_farbig&koor=2600650,1199750&zoom=3&hl=0&layer=
- Baugesetz, Bauverordnung Kanton Bern, Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen:
  https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/baubewilligungen/baubewilligungen/rechtliche_grundlagen/BauundPlanungsrecht.html
- Bauordnung der Stadt Bern:
  https://www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/nutzungsplanung/baurechtliche-grundordnung
- Strassengesetz:
  https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/388

8.3 Luftbilder



Orthofoto

Drohnenbild – Blick in Richtung Südosten

Drohnenbild – Blick in Richtung Südwesten