

Stadt Bern

**Gangloff Areal, 2. Etappe:
Überarbeitung Richtkonzept**



Schlussbericht
Workshopverfahren

Oktober 2016

Impressum

Auftraggeber:

GWJARCHITEKTUR AG, Nordring 4a, 3001 Bern

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Grundlagen	6
3. Zielsetzung	6
4. Aufgabenstellung Workshopverfahren	7
4.1 Anforderungen an die Überarbeitung	7
4.2 Beurteilungskriterien	8
5. Beteiligte	9
6. Rahmenbedingungen	10
6.1 Art und Mass der Nutzung	10
6.2 Gebäude	12
6.3 Frei- und Aussenräume	13
6.4 Erschliessung und Parkierung	14
6.5 Umwelt	14
7. Ablauf des Workshopverfahrens	15
7.1 Kick-off-Sitzung	15
7.2 Workshop 1	15
7.3 Zwischenpräsentation SKB	17
7.4 Workshop 2	19
7.5 Würdigung des Konzepts	21
7.6 Empfehlung des Begleitgremiums	22
8. Richtkonzept	23
9. Stellungnahme der Stadtbildkommission	28
10. Weiteres Vorgehen	28
11. Genehmigung des Schlussberichts	29

1. Ausgangslage

Lage

Das Gangloff Areal befindet sich an der Freiburgstrasse 170–176 in Bern. Die Parzellen 3/2044 und 3/2407 sind im Eigentum der Gangloff Immobilien AG Bern, die angrenzende Parzelle 3/1998 befindet sich im Eigentum der Stadt Bern. Zur Zeit ist sie in einen Teilbereich im Baurecht an die Carrosserie Gangloff AG vergeben. Das Baurecht (BR3484) läuft bis zum 30. Juni 2019. Es besteht die Aussicht, dass dieses verlängert wird. Die Parzellen befinden sich alle in der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gangloff.



Abb. 1 Perimeter und Grundeigentumsverhältnisse

Aktuelle Situation

Aktuell gilt der Zonenplan Gangloff Nr. 154/208. Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Gangloff wurde am 22. September 1996 vom Berner Stimmvolk angenommen und 1997 in Kraft gesetzt. Im Jahr 1999 wurde ein Europa-Wettbewerb über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP Gangloff durchgeführt. Das Siegerprojekt diente als Grundlage für das Projekt Haus der Religionen – Dialog der Kulturen (HdR). Mit der Eröffnung des Europaplatzes und dem HdR im Dezember 2014 wurde ein bedeutender Meilenstein für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Ausserholligen erreicht.

Potenzial

Das ehemalige Produktionsareal der Gangloff-Cabins, das den Baubereichen B und C der ZPP entspricht, ist für die Stadt Bern ein wichtiges Entwicklungsgebiet. Dabei bietet die zweite Planungsetappe der ZPP grosse Potenziale, um das Quartier Ausserholligen bzw. den gesamten Bereich um den Europaplatz städtebaulich aufzuwerten.

Verfahren

Unter der Voraussetzung, dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in der ZPP Gangloff einfügt (Art. 93 Abs. 5 BauG), haben die Grundeigentümer nach Art 93 Abs. 3 BauG Anspruch darauf, dass ihnen das Bauen nach einer Überbauungsordnung innert angemessener Frist ermöglicht wird. Auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie von GWJ Architektur AG wird seit 2015 an einem Richtkonzept für die Baufelder B und C gearbeitet. Das Richtkonzept soll als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung dienen, die in der Kompetenz des Gemeinderats der Stadt Bern liegt. Gleichzeitig können mit dem Verfahren geringfügige Anpassungen der ZPP Gangloff umgesetzt werden.

2. Grundlagen

- Zonenplan Gangloff (ZPP) 154/208
- Planungs- und Baugesetz Kanton Bern
- Bau- und Zonenreglement der Stadt Bern
- Rechtliche Analyse der Ausgangslage, ecoptima vom 21. Juni 2012
- Machbarkeitsstudie GWJ ARCHITEKTUR AG vom August 2012
- Richtkonzept GWJ ARCHITEKTUR AG, Stand September 2015
- Protokolle SKB vom 24. September 2015, 19. Juli 2016 und 20. September 2016
- Programm & Grundlagen zum Workshopverfahren vom 11. März 2016
- Protokolle zu den Veranstaltungen des Workshopverfahrens

3. Zielsetzung

Das Ziel des Workshopverfahrens besteht darin, das vorliegende Richtkonzept (Stand September 2015) in Workshops begleitet von Experten, den Grundeigentümernvertretern und dem Stadtplanungsamt Bern zu überarbeiten. Das vom Begleitgremium beurteilte Richtkonzept soll im Verlauf des Workshop-Verfahrens der Stadtbildkommission unterbreitet werden.

Es soll ein Richtkonzept erarbeitet werden, welches städtebauliche Antworten auf den Ort und die offenen Fragen und Kritikpunkte der Stadtbildkommission (s.a. Protokoll SKB vom 24. September 2015) gibt. Das Resultat soll als Grundlage dienen, um die Überbauungsordnung zu erarbeiten. Es ist aber nicht als Vorprojekt zu verstehen, welches schon detaillierte Fassadengestaltungen und Grundrisslösungen darstellt.

4. Aufgabenstellung Workshopverfahren

4.1 Anforderungen an die Überarbeitung

Die Grundeigentümerinnen, Gangloff Immobilien AG und Immobilien Stadt Bern, haben die Planung der Überbauung gemeinsam der GWJ ARCHITEKTUR AG in Auftrag gegeben. Das vorliegende Richtkonzept wurde im Jahr 2015 erarbeitet und am 24. September 2015 der Stadtbildkommission der Stadt Bern (SKB) präsentiert. Die Stellungnahme der SKB verlangt eine Weiterbearbeitung des Richtkonzeptes um folgende offene Punkte zu klären:

- | | |
|----------------------|---|
| Städtebau | <ul style="list-style-type: none">– An- und Einbindung in die Nachbarschaft– Typologie Hofrandbebauung– Umgang mit beengter Ist-Situation (Parzellengeometrie)– Erscheinungsbild/Adressbildung– Öffentlicher Raum – Gestaltung entlang Freiburgstrasse– Sichtbeziehungen zum Europaplatz |
| Räumliche Qualitäten | <ul style="list-style-type: none">– Wohnqualität– Hofraum– Erschliessungen und Zugänge– Nutzungsanordnung/Nutzungsichte/Nutzungskonflikte– Sockelausbildung, Verteilebenen– Private, halbprivate und öffentliche Zonen |

4.2 Beurteilungskriterien

Die gewählten Ansätze werden aus einer Gesamtsicht heraus nach folgenden Kriterien beurteilt:

Städtebau, Architektur und Aussenraum	<ul style="list-style-type: none">– Städtebauliche Qualität– Integration in den historischen Kontext / Bestand– Gesamtwirkung und Erscheinung– Identitätsstiftende Adressbildung– Dialog zwischen Gebäude und Aussenraum
Funktionalität	<ul style="list-style-type: none">– Flächenstruktur– Raumqualitäten– Flexibilität– Erschliessung (gebäudeintern und -extern)– Anlieferung und Entsorgung
Wirtschaftlichkeit	<ul style="list-style-type: none">– Flächeneffizienz– Ertragspotenzial– Gebäudestruktur– Konstruktionsart und Materialien– Gebäudetechnik
Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none">– Konstruktionsart und Materialien– Energiekonzept und Energieeffizienz– Komfortbedingungen– Flexibilität

5. Beteiligte

Generalplaner	<p>Die Gesamtverantwortung als Generalplaner für die Projektierung liegt bei der GWJ ARCHITEKTUR AG. Zum Generalplanerteam gehören:</p> <ul style="list-style-type: none">– GWJARCHITEKTUR AG – Bearbeitung Richtkonzept, Architektur+ Generalplaner, Federführung, Koordination und Organisation– Ingenta AG – Verkehrsgutachten für UeO, Statik und Werkleitungen– Gartenmann Engineering AG – Lärmschutzgutachten für UeO, Bauakustik und Bauphysik– David Bosshard Landschaftsarchitekt – Landschaftsarchitektur– ecoptima ag – Planungsinstrumente (ZPP und UeO), planungsrechtliche Beratung
Externe Experten	<ul style="list-style-type: none">– Michael Koch, yellow Z, Zürich – Städtebau– Andy Scheitlin, Architekt, Luzern – Architektur– Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten, Bern – Landschaftsarchitektur
Grundeigentümervertreter	<ul style="list-style-type: none">– Markus O. Schaller, Gangloff Immobilien AG– Nick Gartenmann, Gangloff Immobilien AG– Andreas Münger, Immobilien Stadt Bern
Stadtplanungsamt Bern	<ul style="list-style-type: none">– Jeanette Beck, Projektleiterin Bereich Stadt- und Nutzungsplanung– Christoph Rossetti, stellvertretender Bereichsleiter Stadt- und Nutzungsplanung– Caspar Lundsgaard-Hansen, Projektleiter Bereich Stadt- und Nutzungsplanung
Moderation/ Dokumentation	<p>Für die Moderation und Dokumentation des Workshopverfahrens ist die ecoptima ag beauftragt und verantwortlich.</p>

6. Rahmenbedingungen

Grundsätzlich gilt es im Richtkonzept die nachfolgend thematisch aufgeführten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und zu den sich daraus ergebenden Fragestellungen soweit möglich resp. stufengerecht einen konkreten Vorschlag zu erarbeiten. Das Richtkonzept soll aufzeigen, wie sich die einzelnen Lösungen in das übergeordnete Gesamtkonzept einfügen.

6.1 Art und Mass der Nutzung

Umnutzung	Das Areal soll mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden. Die Auftraggeber streben eine Umnutzung des Areals mit Wohn-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen an. Im Erdgeschoss, sollen Nutzungen wie Verkauf, Gastronomie und Dienstleistung als Hybrid realisiert werden.
Verkauf	Bei den Verkaufsnutzungen soll mindestens ein Laden mit einer Verkaufsfläche von 1'000 m ² möglich sein. Dieser dient der Nahversorgung.
Erdgeschoss-nutzungen	<p>Die Lagegunst für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss soll in Wert gesetzt werden. In diesem Zusammenhang spielen insbesondere die Lage der Haltestellen in der Nachbarschaft und die Verortung und der Zugang zum Frequenzbringer (Grossverteiler) eine wichtige Rolle. Die publikumsorientierten Nutzungen sollen in erster Linie der Quartiersversorgung dienen. Erdgeschossflächen sollen vorzugsweise an der Freiburgstrasse angeordnet sein.</p> <p>Die Disposition der verschiedenen Angebote ins Areal und deren Integration in die Baukörper und den öffentlichen Raum können projektabhängig festgelegt werden und sind im städtebaulichen Gesamtkonzept sowie im Projektteil stufengerecht darzustellen. Die definitive Festlegung der Nutzungen erfolgt im Rahmen der weiteren Planungsstufen.</p>
Wohnen	<p>Das aktuelle Wohnraumangebot in der Stadt Bern ist auf die Bedürfnisse einer zunehmend individualisierten Gesellschaft, in der die Stadt als Lebensraum immer attraktiver wird, sowie dem sich abzeichnenden demografischen Wandel nicht ausreichend gerüstet. Hinzu kommt, dass Neubauten sich in den vergangenen Jahren eher an mittleren bis hohen Wohn-Ansprüchen orientiert haben und Angebote für den kleineren Geldbeutel sowie für Personen mit bescheideneren Wohnbedürfnissen (teils) vernachlässigt wurden. Das Angebot soll Mietwohnungen umfassen.</p> <p>In Bezug auf die Wohntypologien sind aufgrund übergeordneter Wirtschaftlichkeits- und Marktbetrachtungen sowie u.a. mit Blick auf die im Jahr 2014 beschlossene Wohninitiative bei den Mietwohnungen grundsätzlich zwei Typen vorgesehen: neben gängigen Mietwohnungsgrößen (ca. 50 % sämtlicher Wohnungen) soll auch ein Segment kleinerer, preisgünstiger Wohnungen (ca. 50 % sämtlicher Wohnungen) entstehen. Ziel ist bei den kleineren Wohnungen keine Tiefpreisstrategie, sondern kleine</p>

Wohneinheiten mit geringeren Flächen und zum Teil kleineren Zimmern mit einer zeitgemässen Qualitätsstandard zu verbinden, d. h. es muss weiter als bis zur Flächenreduktion gedacht werden.

Eine räumliche Mischung unter den beiden Mietsegmenten ist nicht zulässig, d.h. Gebäude oder Gebäudeteile sind klar einem der zwei Angebotssegmente zu zuordnen und müssen als separate Einheiten Baurecht bewirtschaftet werden können. Gegebenenfalls muss eine konsequente vertikale Teilung des Gebäudes möglich sein, wobei die Machbarkeit inkl. Keller und Nebenräume aufgezeigt werden muss (exkl. Einstellhallen).

Die nachfolgenden qualitativen Vorgaben sind als Richtschnur für das Projekt zu verstehen und können entsprechend der Bautypologie, der Grösse der Wohnungen sowie Lage und Ausdehnung in den Baukörpern angepasst werden:

- Hohe Nutzungsflexibilität und gute Möblierbarkeit
- Wohn- und Arbeitsräume müssen dauernd den gesundheitlichen Anforderungen genügen, insbesondere ist auf eine gute Belichtung zu achten. Die hauptsächlichen Tageswohnräume von Familienwohnungen (ab 3 Zimmern) dürfen nicht nach Norden orientiert sein.
- Angemessene Raumgrössen (min. 12 m² pro Zimmer, ausreichend Stellflächen, Sanitär-, Wasch- und Abstellräume), lichte Raumhöhe für Wohnräume min. 2.50 m.
- Für jede Wohnung private, gut möblierbare Aussenräume (Balkon, Loggia/Jahreszeitenzimmer, Sitzplatz) mit guter Aufenthaltsqualität.

Mögliches Mass
gemäss ZPP

Das Gesamtnutzungsmass über die Baufelder A, B und C beträgt nach Art. 3 Abs. 3 ZPP-Vorschriften Gangloff mindestens 25'000 m² und maximal 35'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Wohnnutzungen sind bis maximal 65 % der BGF erlaubt. Somit ist insgesamt eine Wohnnutzung von 22'750 m² BGF möglich.

Mindestens 1'000 m² BGF sind für Freizeit- und Quartiernutzungen zu verwenden. Im Sinne von Art. 21 BO gehören dazu Ladengeschäfte, Gast- und Unterhaltungsstätten sowie Freizeiteinrichtungen. Mit den bestehenden Flächen im Haus der Religionen und der im Projekt vorgesehenen Erdgeschossnutzung mit Verkauf und Dienstleistungen (vgl. obenstehend) wird dieses Mindestmass deutlich übertroffen.

Die erste Etappe wurde auf dem Baufeld A (Zentrum Europaplatz, Haus der Religionen) umgesetzt. Insgesamt wurden auf dem Baufeld A 18'367 m² BGF realisiert. Für die Baufelder B und C verbleiben somit maximal 35'000 m²-18'367 m² = **16'633 m² BGF**.

Dabei konsumiert das Zentrum Europaplatz – Haus der Religionen 9'046 m² von insgesamt 22'750 m² BGF, des nach der ZPP zulässigen Flächenanteils für Wohnnutzungen. Das restliche Potenzial für **Wohnnutzung** auf den Baufeldern B und C beläuft sich somit auf **maximal 13'704 m² BGF**. Wird der maximale Flächenanteil für Wohnnutzung mit 13'704 m² ausgenutzt, verbleiben 2'929 m² von den total 16'633 m² BGF für Dienstleistungsnutzungen.

Mögliches Mass pro Parzelle

Die Baufelder B und C umfassen die Parzellen Nrn. 2044, 2407 und die Baurechtsparzelle BR 3484. Die Parzelle Nr. 2044 umfasst eine Fläche von 1'408 m², die Parzelle Nr. 2407 2'276 m² und die Parzelle BR 3484 2'819 m². Die Gesamtfläche der Parzellen beträgt 6'503 m², dies entspricht 100 %. Die Summe der Parzelle Nrn. 2044 und 2407, **Eigentümerin Gangloff Immobilien AG**, umfasst eine Fläche von 3'648 m², dies entspricht 57 % der Arealfläche. Die Baurechtsparzelle BR 3484, **Eigentümerin Stadt Bern**, umfasst eine Fläche von 2'819 m² und weist einen Anteil von 43 % der Arealfläche aus.

Die prozentuale Verteilung der Nutzungen auf die Parzellenflächen rechnet sich folgendermassen:

- Die Gangloff Immobilien AG kann 57 % der BGF realisieren; dies entspricht 9'481 m², aufgeteilt in 7'811 m² für Wohnnutzung und 1'670 m² für Dienstleistung.
- Die Stadt Bern kann 43 % der BGF realisieren; dies entspricht 7'152 m², aufgeteilt in 5'893 m² für Wohnnutzung und 1'259 m² für Dienstleistung.

6.2 Gebäude

Hindernisfreies Bauen

Die neue Bebauung soll hindernisfrei sein, d.h. dass die Gebäude und die Aussen- und Freiräume allen Menschen ohne unnötige Erschwernisse und ohne fremde Hilfe zugänglich sein sollen, seien es Familien, Kinder, ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen.

Es gelten die Anforderungen für hindernisfreies Bauen nach Art. 22/23 BauG und Art. 86 BauV. Zur Anwendung gelangen weiter die Anforderungen nach den VSS-Normen (Tiefbau) sowie der SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten (Hochbau), d.h. der Aussenraum sowie der Zugang zu den Wohnungen müssen stufenlos zugänglich sein und der Innenraum ist anpassbar auszugestalten.

Brandschutz und Rettung

Der bauliche sowie der technische Brandschutz (z.B. Brandabschnitte, Treppenhäuser, Fluchtweglänge, Zugänglichkeit für Rettungskräfte usw.) können einen massgeblichen Einfluss auf die Gestaltung von Bauten und Freiräumen haben. Aus diesem Grund muss die Frage des Brandschutzes bereits im Vorprojekt berücksichtigt werden. Es gelten die Brandschutznorm, die Brandschutzrichtlinien und Brandschutzerläuterungen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF-Vorschriften 2015).

Zivilschutz

Die notwendigen unterirdischen Flächen für die Zivilschutzräume müssen grob ausgewiesen werden. Eine detaillierte Planung wird nicht verlangt. Erforderliche Anzahl der Schutzplätze: 2/3 der projektierten Zimmerzahl (halbe Zimmerzahl nicht einrechnen). Die Grösse pro Platz und die Schutzraumform bemessen sich nach der technischen Weisung für den Pflichtschutzraumbau (TWP 84) mit 1 m² bzw. 2.5 m³.

6.3 Frei- und Aussenräume

Grundsatz Bei der Umgebungsgestaltung ist auf die gute Einordnung in die umliegenden Quartiere zu achten. Die Aussenräume sollen genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten.

Freiräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen Eine Differenzierung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume wird verlangt. Erwartet werden differenzierte Freiräume mit Bezug zur Umgebung und zur Nutzung. Die Freiräume können auf verschiedenen Ebenen liegen, insbesondere kann auch die dritte Dimension (Dachflächen) für die Freiraumgestaltung genutzt werden.

Massgebend für die Gestaltung, Lage und Umfang der notwendigen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und Spielfelder sind Art. 15 BauG und Art. 42-46 BauV. Planungsrechtlich müssen gemäss Art. 43 ff. BauV mindestens folgende Aufenthaltsbereiche und Spielplätze nachgewiesen werden:

- Kinderspielplätze: Mindestens 15 % der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen (Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern).
- Aufenthaltsbereiche: Mindestens 5% der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m².
- Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze sind an möglichst sonnigen, hindernisfrei und gefahrlos erreichbaren sowie dem Verkehr abgewandten Lagen anzuordnen (Art. 44 BauV).
- Fläche für Ball- und Rasenspiele von mindestens 600 m²; eben, gut proportioniert und möglichst zusammenhängend. Die bisherigen Ergebnisse haben gezeigt, dass es nur theoretisch möglich wäre, diese Fläche (allenfalls verteilt auf zwei kleinere Flächen) bereitzustellen. Mit der Revision des Baugesetzes ist jedoch eine Kompensation mit Spielflächen in der Umgebung des Areals vorgesehen. Da auf dem Areal keine überzeugende Lösung umsetzbar ist, soll diese Möglichkeit weiterverfolgt werden.

6.4 Erschliessung und Parkierung

Vorgängig und parallel zum Workshopverfahren klärte das Projektteam das Erschliessungs- und Parkierungskonzept mit den zuständigen städtischen und kantonalen Amtsstellen. Für das Richtkonzept ist das erarbeitete Konzept massgebend (vgl. Verkehrsgutachten):

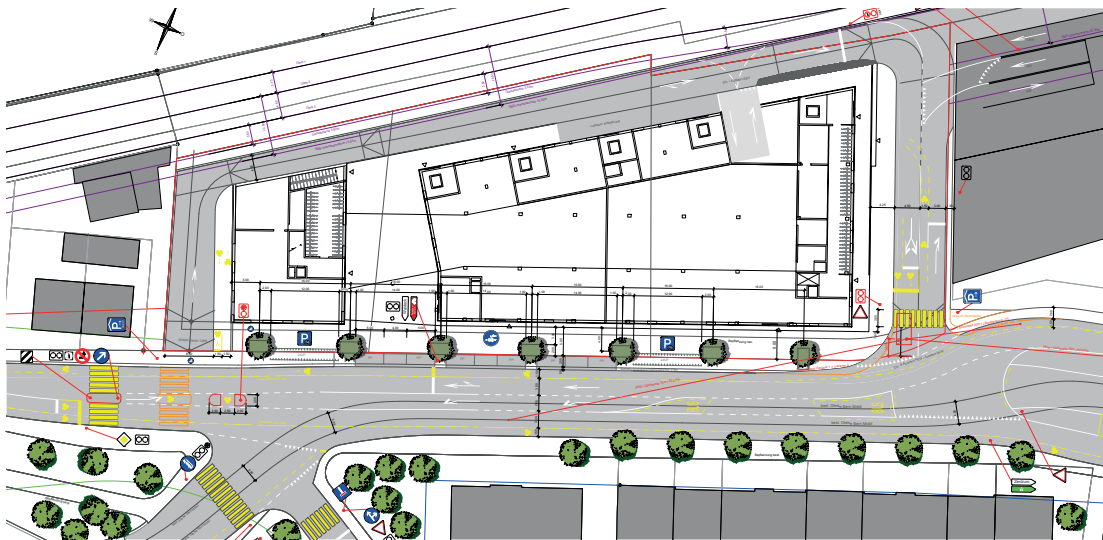


Abb. 2 Erschliessungskonzept mit Zufahrt MIV und Anlieferung am Knoten West und Wegfahrt am Knoten Ost

6.5 Umwelt

Energie	Die Versorgung mit erneuerbarer Energie ist soweit möglich über Solar-energienutzung auf den Dachflächen sicherzustellen. Voraussichtlich ist eine Kombination mit Erdregistern sinnvoll.
Ver- und Entsorgung	Gemäss dem Gewässerschutzgesetz Art. 7 ist nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfließen kann. Im Sinne der SN 592 000 muss nicht verschmutztes Abwasser nach folgenden Prioritäten entsorgt werden: <ol style="list-style-type: none">1. Priorität: Versickerung mit oder ohne Oberbodenpassage2. Priorität: Einleitung in ein oberirdisches Gewässer3. Priorität: Einleitung in ein Trenn- oder Mischsystem
Abfallentsorgung	Für die Abfallentsorgung (Wohnen und Dienstleistungen) sind ausreichend Containerstandplätze für den Hauskehricht, Papier und Grünabfälle bereit zu stellen. Idealerweise liegen/liegt dieser beim Bereitstellungsort für die Entsorgung entlang der Freiburgstrasse. Zu prüfen sind auch unterirdische Abfallentsorgungsstellen.
Biodiversität	Es sollen Flächen für den ökologischen Ausgleich im Umfang von mindestens 15 % der Arealfläche erstellt werden. Dies kann gemäss den Richtlinien der Stadt Bern durch Alleebäume, extensiv begrünte Dachflächen etc. erfüllt werden.

7. Ablauf des Workshopverfahrens

7.1 Kick-off-Sitzung

An der Kick-off-Sitzung am 16. März 2016 wurde das Programm mit der Aufgabenstellung und den Beurteilungskriterien von allen Beteiligten genehmigt. Die externen Experten im Begleitgremium wurden über die vorangegangenen Schritte und den Stand der Arbeiten orientiert. Die Aufgabenstellung und die Rolle der Experten wurden geklärt.

7.2 Workshop 1

Ansatz

Am Workshop 1 vom 13. April 2016 präsentierte das Generalplanerteam ausgehend von einer vertieften Ortsanalyse einen überarbeiteten Ansatz des Richtkonzepts.

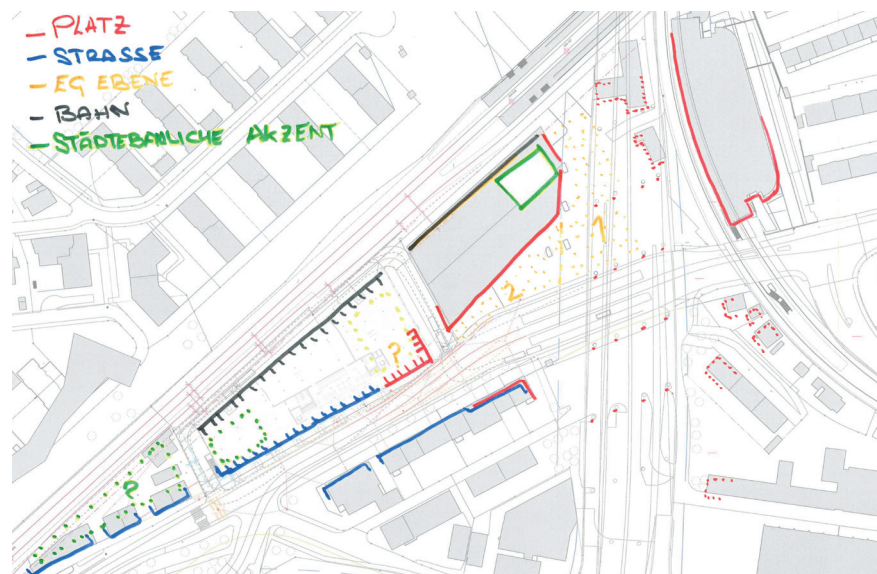


Abb. 3 Ortsanalyse¹

Der Ansatz erzeugt am westlichen Knoten mit einem möglichst hohen Volumen einen städtebaulichen Akzent. An Stelle einer Block-Grossform wird eine gegliederte städtebauliche Typologie vorgeschlagen. Dadurch werden unterschiedliche Wohnqualitäten und Wohnungstypen erzeugt. Im Erdgeschoss wird eine grosse, flexibel unterteilbare Fläche für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen mit Zugang direkt am östlichen Knoten/ Europaplatz angeordnet.

Ein Hofbereich auf Strassenniveau folgt auf den Akzent am westlichen Knoten. Die Art der Öffnung zur Strasse hin ist noch zu klären. Um den grünen Innenhof im ersten Obergeschoss wird Wohnen in einem abgesetzten «Hochparterre» angeordnet. Die Dachflächen werden nicht mehr als Garten genutzt.

1 Alle Abbildungen in Kapitel 7.2 zeigen den am Workshop 1 präsentierten Projektstand.

Die Erschliessung erfolgt über 5 Erschliessungskerne, teilweise mit Laubengängen verbunden. Drei Viertel der Wohnungen werden vom westlichen Hof im EG direkt erschlossen. Zwei weitere Zugänge erfolgen im östlichen Teil direkt ab der Strasse. Die Erschliessung bildet eine innere Promenade durch das Areal.

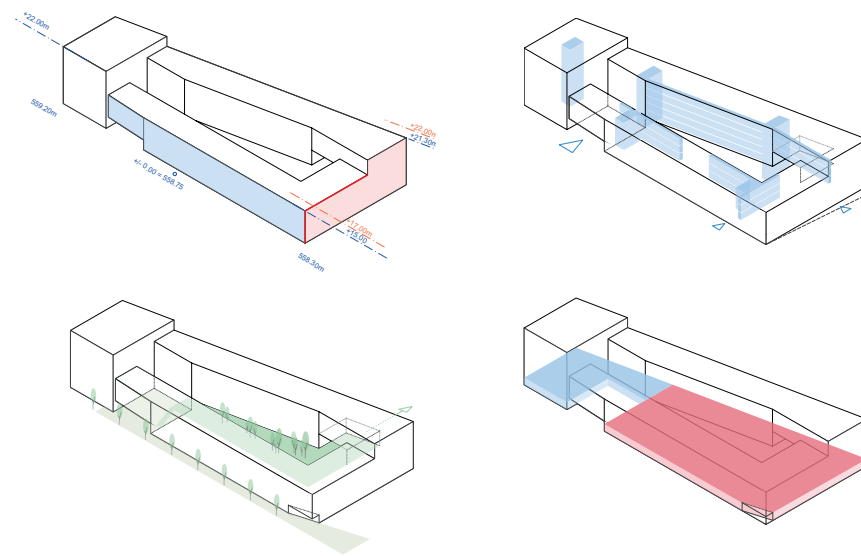


Abb. 4 Höhenentwicklung
 Aussenräume

Erschliessung
 Erdgeschossnutzungen

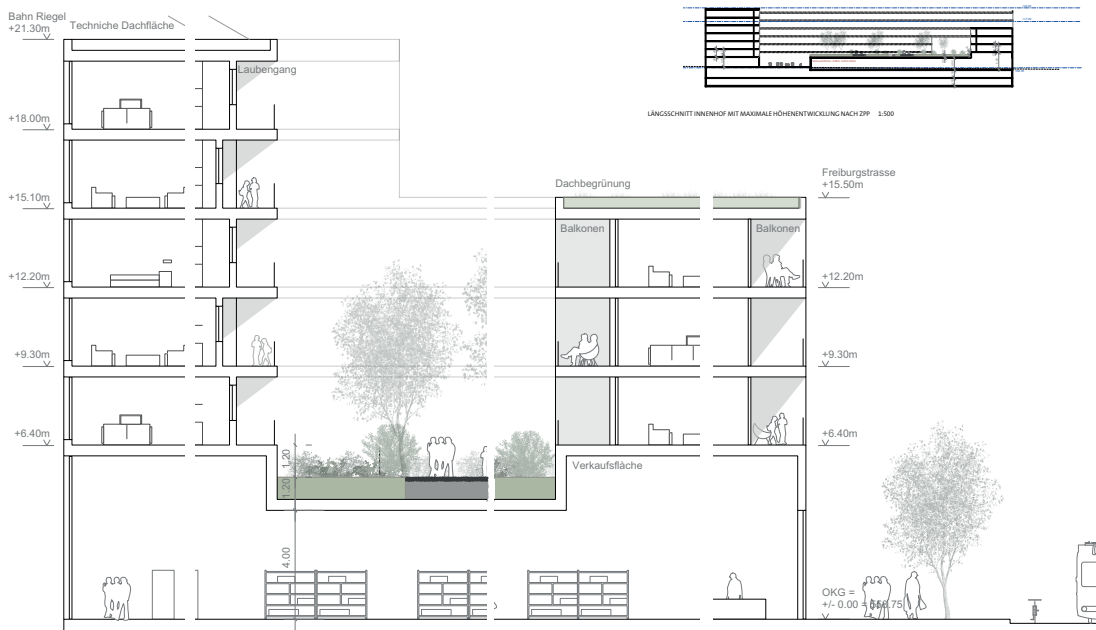


Abb. 5 Querschnitt Nord-Süd, Längsschnitt West-Ost

- Würdigung Das Begleitgremium war sich einig, dass eine gute Weiterbearbeitung und Reaktion auf die Einwände der SKB vorliegt. Die Lektüre des Ortes und die Begründung des Konzepts werden klarer, das Areal zwischen Strasse, Bahn und Autobahn als Insel lesbarer. Es erfolgt eine bauliche Reaktion auf die Lage am Ende/Anfang der Stadt. Der Innenhof wird nutzungsmässig entlastet. Die verschiedenen Räume im und um das Areal werden miteinander verknüpft. Das European-Konzept wird weitergedacht, so dass mit dem Haus der Religionen eine Gesamtform entsteht. Neu setzen sich das Gebäude und die Freiräume aus verschiedenen Einzelteilen zusammen.
- Weiterbearbeitung Aus dem Workshop ergaben sich folgende Punkte zur Weiterbearbeitung:
- Die Qualitäten der in den drei Modellen gezeigten Ansätze sind zusammenzufügen. Damit soll eine klare volumetrische Hierarchie der drei Gebäude(teile) erreicht werden, vom Akzentbau über den Nord- und den Südflügel absteigend.
 - Der Akzentbau West ist kompositorisch richtig. Er soll sich von den beiden Flügeln absetzen. Zu prüfen sind stärkere Sprünge in der Höhenentwicklung oder Öffnungen des Nord- und/oder des Südflügels an der Engstelle des Areals. Der Akzent könnte höher sein, er muss jedoch nicht die gleiche Höhe erreichen wie der erhöhte Teil des Hauses der Religionen.
 - Die Adresse im Hof soll im Strassenraum spürbar sein. Mit dem Hof und einer Lücke kann auch dem Gegenüber die Referenz erwiesen werden. Es ist jedoch auch eine transparente Verbindung in den oberen Geschossen denkbar.
 - Der Nordflügel soll die Verbindung zum Haus der Religionen schaffen und kann allenfalls vom Akzentbau im Westen abgesetzt werden.
 - Es ist zu prüfen ob der Nord- oder der Südflügel eine bewegte Fassade haben soll.
 - Im Osten ist ein guter Ankunftsort auf dem Areal nach dem Fussgängerstreifen zu schaffen. Die Gasse der Ausfahrt Ost ist städtebaulich besser zu integrieren und mit dem Bauvolumen sind ein Abschluss und eine Adresse am Knoten Ost/ Europaplatz zu schaffen. Es soll jedoch kein grosser/zusätzlicher Platz entstehen.
 - Die EG-Nutzung, die Zugänge und das Erschliessungssystem sind zu schärfen, um die Adressbildung und die Verteilebene zu klären.

7.3 Zwischenpräsentation SKB

Das Zwischenergebnis wurde am 19. Mai 2016 der SKB zur Beurteilung vorgelegt. Im Protokoll nimmt die SKB folgendermassen Stellung:

Die SKB stellt fest, dass die in der Stellungnahme vom 24. September 2015 dargelegten Kritikpunkte und Empfehlungen zum Anlass für eine grundlegende Neubearbeitung genommen worden sind und dass das Projekt in den wesentlichen Belangen verbessert werden konnte. Wesentliche Kon-

flikte konnten deutlich entschärft werden. Die SKB kann das Projekt mit der Bitte um angemessene Berücksichtigung der nachstehenden Bemerkungen zur Weiterbearbeitung empfehlen:

- Die auf typologischer Ebene gelösten Ansätze sind auch noch architektonisch zu bewältigen.
- Die Gesamtanlage bildet einerseits einen Kopf stadtauswärts und steht andererseits mit dem Haus der Religionen im Dialog. Diese städtebauliche Grundidee wird als im räumlichen Kontext der Umgebung sinnvoll erachtet, wobei die Dimensionierung der durchgesteckten halböffentlichen Innenfläche und die Nutzung und Gestaltung des EG-Sockels weiter zu überprüfen sind.
- Hinsichtlich der Gesamtvolumetrie sind Fragen des Lärmschutzes zu überprüfen.
- Der durch einen turmartigen Gebäudeteil gebildete westseitige Kopf kann aus Sicht der SKB ausgeprägter modelliert werden. Eine zweigeschossige Abtreppe gegenüber dem Nordflügel würde aus Sicht der SKB zu einem prägnanteren Gesamtbild führen. Aus städtebaulicher Sicht ist hier grundsätzlich ein zusätzliches Geschoss denkbar.
- Besondere Aufmerksamkeit ist den Schnittstellen mit dem öffentlichen Raum an der Freiburgstrasse zu widmen. So ist bei der Gestaltung und Dimensionierung der Zufahrtsrampen darauf zu achten, dass die Integrität des Strassenraums nicht gestört wird. Insbesondere wird empfohlen, Brüche am Übergang entlang der Freiburgstrasse zum Haus der Religionen zu lösen.
- Dies gilt auch für die Übergänge vom öffentlichen Raum zu den halbprivaten und privaten Flächen besonders im Bereich des Rundlaufes, welcher die Nordseite des Gebäudes erschliesst. Insbesondere ist zu überprüfen, ob diese innere Strasse aus Sicht der Sicherheit sinnvoll und bewältigbar ist. In diesem Zusammenhang sind weitere Überlegungen zur Nutzung des Erdgeschosssockels anzustellen und bauliche Voraussetzungen zu treffen, um hier geeignete Nutzungen anzubieten und der Gefahr einer Verödung entgegen zu wirken.
- Sofern mit einfachen Mitteln eine Fussgängerquerung der Bahnlinie Richtung Stöckacker bzw. zur Bahnstation SBB möglich ist, würde die SKB eine entsprechende Lösung unterstützen.
- Besondere Beachtung ist allen Bäumen und Elementen des Grünraums zu schenken. Hier wird einerseits auf die Baumreihe an der Freiburgstrasse hingewiesen, deren Machbarkeit im Grundsatz sowie deren Verhältnis zum Gebäude und zum Strassenraum zu vertiefen sind. Die Idee des begrüneten ruhigen Innenhofs im 1. OG mit grossen Bäumen ist aus Sicht der SKB wertvoll, jedoch müssen die hierfür nötigen baulichen Vorkehrungen (z. B. die Höhe des benötigten Substrates von min. 1–1.5 m) studiert und im Schnitt abgebildet werden.
- Falls es sich im Rahmen der Erarbeitung der UeO als notwendig herausstellen sollte, die ZPP zu überarbeiten, so kann aus Sicht der SKB eine Anpassung derselben gegebenenfalls sinnvoll sein.

Die Begleitgremium kam nach der Rückmeldung der SKB zum Schluss, dass diese Punkte in Ergänzung und Bestätigung der eigenen Empfehlungen bei der Projektbearbeitung für den Workshop 2 zu berücksichtigen sind.

7.4 Workshop 2

Am 30. Juni 2016 präsentierte das Generalplanerteam das auf Grund der Rückmeldungen der Experten und der SKB bereinigte Richtkonzept.

Das Bauvolumen unterteilt sich in den westlichen Turm (A, 7 Geschosse), den nördlichen Flügel entlang der Bahn (B, 6 Geschosse) und den südlichen Flügel entlang der Freiburgstrasse (C, 4 Geschosse). Die drei Teile sind baulich miteinander verbunden, jedoch soll die Gliederung gestalterisch und mit leichten Versprüngen in der Fassadenflucht ablesbar sein.

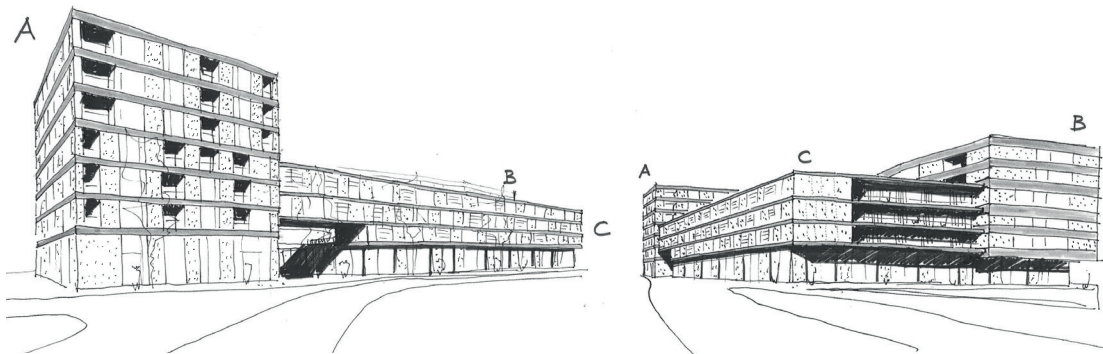


Abb. 6 Bauvolumen (Ansicht Freiburgstrasse, Knoten West resp. Ost)²

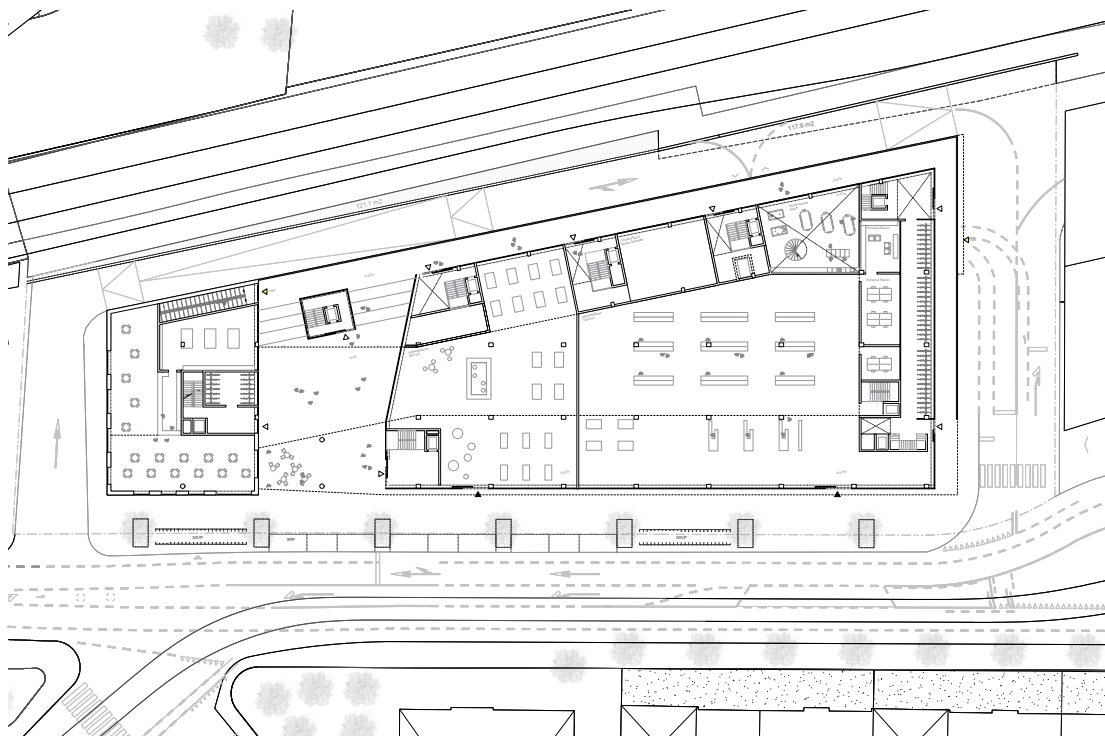


Abb. 7 Grundriss Erdgeschoss (Strassenniveau)

2 Alle Abbildungen in Kapitel 7.4 zeigen den am Workshop 2 präsentierten Projektstand.

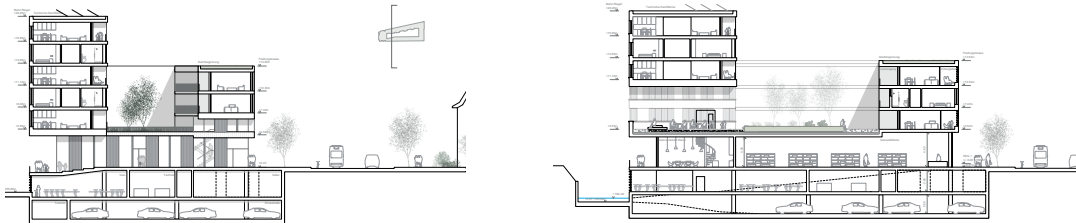


Abb. 8 Querschnitte (Nord-Süd) durch Hof resp. Laden im Erdgeschoss, West- und Ostfassade



Abb. 9 Grundriss 1. Obergeschoss (gemeinschaftlicher Innenhof)

Die zweigeschossige Öffnung im Gebäudevolumen zwischen Turm und Strassenflügel markiert den öffentlich zugänglichen Hof auf Strassenniveau, welcher die Hauptadresse des Areals bildet. Ein Erschliessungsweg für Fussgänger und Velo entlang der bahnseitigen Fassade verbindet die Erschliessungskerne des Bahnflügels und die Nutzungen im Erdgeschoss mit dem östlichen Anschluss an die Freiburgstrasse. Entlang der Fassade an der Freiburgstrasse führt das breite öffentliche Trottoir als Verbindung zwischen Europaplatz und Turm/Hof.

Das überhohe Erdgeschoss ist flexibel sowohl durch einen Grossverteiler wie auch durch kleinteilige Dienstleistungen und Gewerbe nutzbar. Auf dem Erdgeschoss wird ein begrünter, für die Bewohner nutzbarer Hof ausgebildet.

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für die Anlieferung erfolgt gemäss Verkehrskonzept. Die Zugänge für Velofahrer und Fussgänger erfolgen im Erdgeschoss und mit zwei Veloeinstellhallen im Untergeschoss.

7.5 Würdigung des Konzepts

Mit dem weitgehend überarbeiteten Planstand von Workshop 2 werden wesentliche offene Fragen und qualitative Defizite des der SKB vorgelegten Projektstandes einer überzeugenden Lösung zugeführt.

Die Volumetrien der einzelnen Baukörper wurden geschärft. Sie verspringen horizontal nun geringfügig aber ausreichend sichtbar. Insgesamt erscheint das Projekt jetzt als aus verschiedenen Teilen präzise zusammengefügter Gesamtbau, dessen Gebäudeteile auf jeder Seite angemessen auf die Nachbarschaft reagieren. Die flächige, horizontale Linien betonende Architektursprache weist in eine richtige Richtung.

Der westliche turmartige 7-geschossige Gebäudeteil steht mittels des überhöhten Erdgeschosses und der Fuge zu den Nachbarbauten deutlich auf dem städtischen Boden. Der zur Freiburgstrasse zweigeschossige Durchgang definiert deutlich das Ende des sich östlich anschliessenden Gebäudesockels und vermittelt zum nördlichen Erschliessungsweg auf EG-Niveau.

Dieser Weg wird durch gemeinschafts- und/oder publikumsorientierte Nutzungen im begleitenden Sockelgeschoss aufgewertet. Der entstehende Wege-«Rundlauf» bekommt so einen öffentlichen Charakter und qualifiziert die ursprünglich «rückwärtige» Adresse.

Insgesamt überzeugt auch die Funktionsschichtung des gesamten Gebäudesockels. Falls kein Grossverteiler angesiedelt wird, können entlang der Freiburgstrasse kleinere Gewerbe-, Handels und/oder Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden. Im rückwärtigen Bereich stellen die für das Wohnen ungeeigneten EG-Flächen Angebote für die Bewohnerschaft oder aber auch für kleinere Büros oder Werkstätten dar.

Die Ausgestaltung des öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Raumes um den Gesamtbau herum sowie des halböffentlichen Raumes auf dem Sockelgeschoss setzen den Baukörper in eine richtige Beziehung zum städtebaulichen Umfeld und dabei auch zur Bahninfrastruktur. Diese Aussenräume bilden in der Abfolge Europaplatz–Vorbereich Haus der Religionen einen Schlusspunkt im städtischen Gefüge, welcher an diesem Ort so ausgebildet werden muss.

Die Verlegung der westlichen Rampe zur im UG liegenden Anlieferungsebene parallel zu den Bahngleisen verschafft dem Erdgeschoss des Turms auch auf der westlichen Seite einen adäquaten Vorraum. Damit entsteht gleichzeitig ein angemessener Übergang zum anschliessenden Privatgrundstück.

Die auf dem Sockel liegenden Geschosse werden durch einen kleinen Überstand entlang der Freiburgstrasse bzw. durch eine Auskragung, die den nördlichen und östlichen Erschliessungsweg schützt differenziert akzentuiert. Die volumetrischen Abstufungen des Gesamtbaukörpers werden grundsätzlich als richtig beurteilt.

Insbesondere die drei Wohngeschosse entlang der Freiburgstrasse stehen im richtigen Verhältnis zur gegenüberliegenden Bestandsbebauung. Das deutliche Übertreten des westlichen turmartigen Gebäudes definiert hier angemessen ein Ende der Gesamtbaus und markiert die Torsituation gegen Westen.

7.6 Empfehlung des Begleitgremiums

Insgesamt hat das Projekt nun eine vielversprechende Reife erreicht. Deshalb empfehlen das Begleitgremium und insbesondere die externen Experten, es der SKB zur abschliessenden Behandlung und Empfehlung als Richtkonzept für das Gangloff-Areal vorzulegen.

Dabei sollte das Projekt noch bezüglich folgender Aspekte überprüft und gegebenenfalls punktuell weiterentwickelt werden:

- Wie könnte ein Attikageschoss den erwünschten prägnanten westlichen Abschluss des Gesamtbaus stärken?
- Wie wäre demgegenüber ein weiteres Vollgeschoss zu beurteilen?
- Welche Gebäudehöhe ist exakt im Anschluss an das bestehende Haus der Religionen nötig? (Referenzhöhe verifizieren)
- Inwieweit kann gegenüber dem dargestellten Zustand auch ein weiteres Vollgeschoss auf der nördlichen Gebäudezeile auch aus städtebaulichen Gründen nicht nur zulässig, sondern eventuell sogar notwendig sein?
- Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit auch auf der nördlichen Seite des Gesamtbaus der westliche Turm den anschliessenden Gebäuderiegel um mindestens ein Vollgeschoss überragen sollte.
- Der Erschliessungsweg entlang der Bahn sollte noch offensiver in seinen Qualitäten dargestellt und eventuell auch weiter ausgestaltet werden.

8. Richtkonzept

Auf Grund der Empfehlungen des Begleitgremiums wurde der Zwischenstand aus dem 2. Workshop weiterbearbeitet und verschiedene volumetrische Varianten geprüft. Das nachfolgend dargestellte Richtkonzept entspricht dem der SKB am 25. August 2016 präsentierten Stand (vgl. Kapitel 9).



Abb. 10 Ansicht Freiburgstrasse (Südfassade) am Knoten West³

Städtebau und
Architektur

Das Bauvolumen setzt nach Westen einen Akzent mit dem Turm (8 Geschosse). Entlang der Bahn erstreckt sich ein hoher nördlicher Flügel (7 Geschosse). Als dritter Teil nimmt der südliche Flügel entlang der Freiburgstrasse (4 Geschosse) die Höhe der Bebauung auf der gegenüberliegenden Strasseseite auf. Die drei volumetrisch differenzierten Teile sind baulich miteinander verbunden, jedoch soll die Gliederung gestalterisch und/oder mit leichten Versprüngen in der Fassadenflucht ablesbar sein.

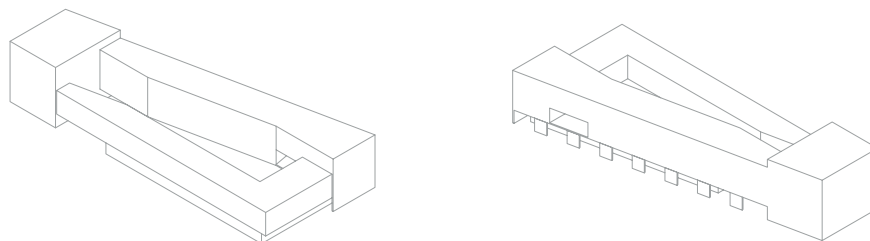


Abb. 11 Bauvolumen (Vogelperspektive aus Südost resp. Nordwest)

3 Alle Abbildungen in Kapitel 8 zeigen das Richtkonzept



Abb. 12 Fassade Freiburgstrasse (Südfassade)

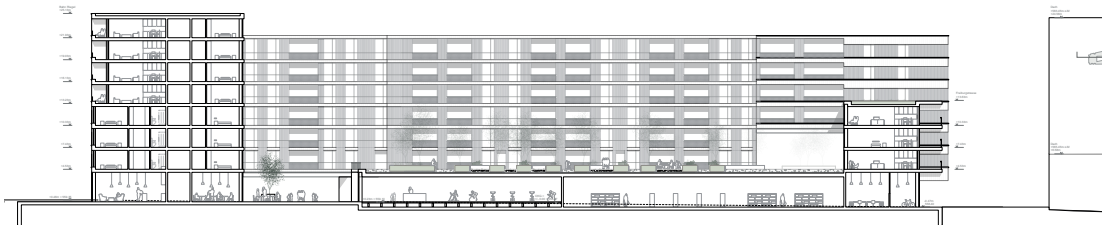


Abb. 13 Längsschnitt (West-Ost)



Abb. 14 Fassade Bahn (Nordfassade)

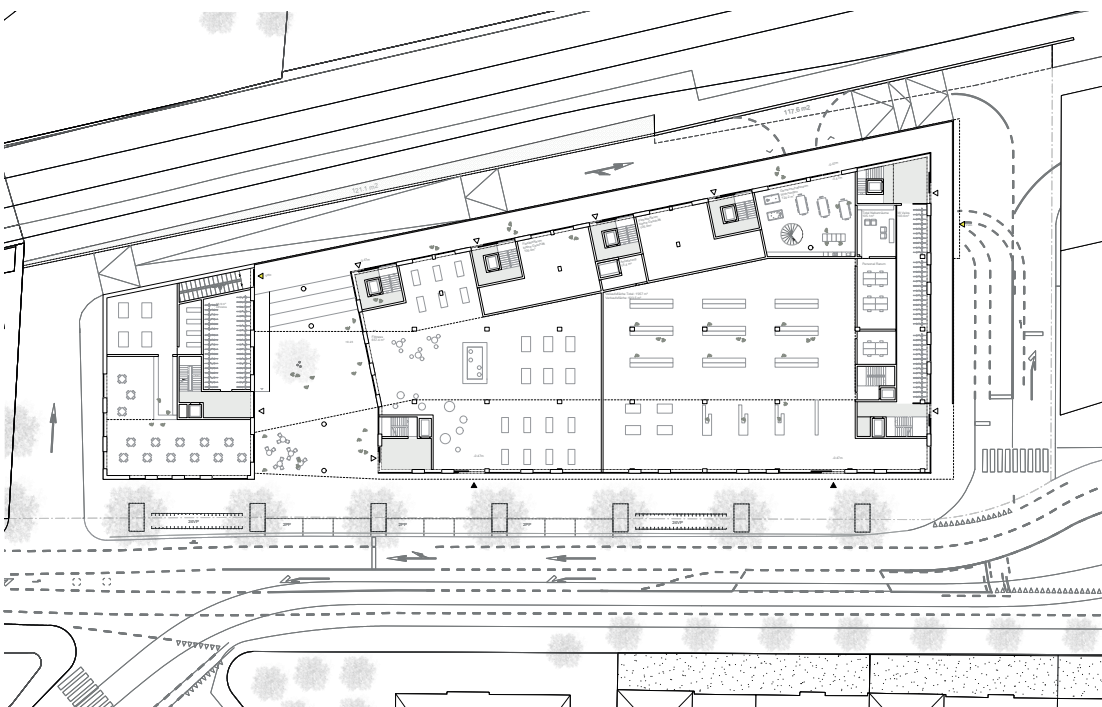


Abb. 15 Grundriss Erdgeschoss (Strassenniveau)



Abb. 16 Ansicht vom Europaplatz her (Knoten Ost mit Haus der Religionen, Freiburgstrasse)

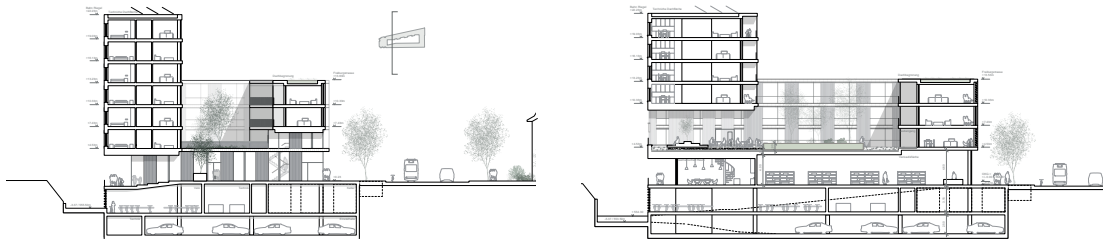


Abb. 17 Querschnitte (Nord-Süd) durch Hof resp. Laden im Erdgeschoss



Abb. 18 Grundriss 1. Obergeschoss (gemeinschaftlicher Innenhof)

Nutzungsmaass

Das Richtkonzept umfasst ca. 13'577 m² BGF Wohnnutzung sowie ca. 2'681 m² BGF für Dienstleistungen, insgesamt ca. 16'258 m² BGF. Diese werte liegen unter den zulässigen Maximalwerten gemäss Kapitel 6.1. Davon liegen 9'995 m² BGF (61 %), aufgeteilt in 8'571 m² für Wohnnutzung und 1'424 m² für Dienstleistung, auf den Grundstücken der Gangloff Immobilien AG sowie 6'263 m² (39 %), aufgeteilt in 5'006 m² für Wohnnutzung und 1'257 m² für Dienstleistung, auf dem Grundstück der Stadt Bern.



Abb. 19 Ansicht Bahnseite von SBB-Station «Europaplatz» her

Für das Richtkonzept wird folgender Wohnungsmix mit insgesamt 159 Wohnungen ausgewiesen:

Wohnungstyp	Anzahl	Anteil	Grösse
1.5-Zimmer-Wohnungen	26	16 %	30–40 m ²
2.5-Zimmer-Wohnungen	47	30 %	40–60 m ²
3.5-Zimmer-Wohnungen	86	54 %	60–95 m ²

Nutzungsart

Das überhohe Erdgeschoss ist flexibel unterteilbar. Es sind sowohl ein Grossverteiler wie auch kleinteilige Nutzungen für Dienstleistungen und Gewerbe möglich und miteinander kombinierbar. Auch die bahnseitige Erdgeschossfassade soll mit Publikumsangeboten belebt werden. In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Diese können mit unterschiedlichen Grundrissen und Grössen flexibel kombiniert werden. In einzelnen Lagen sind auch Büro- oder zusätzliche Dienstleistungsnutzungen möglich. Mit der weiteren Projektierung kann somit auf künftige Marktbedürfnisse reagiert werden.

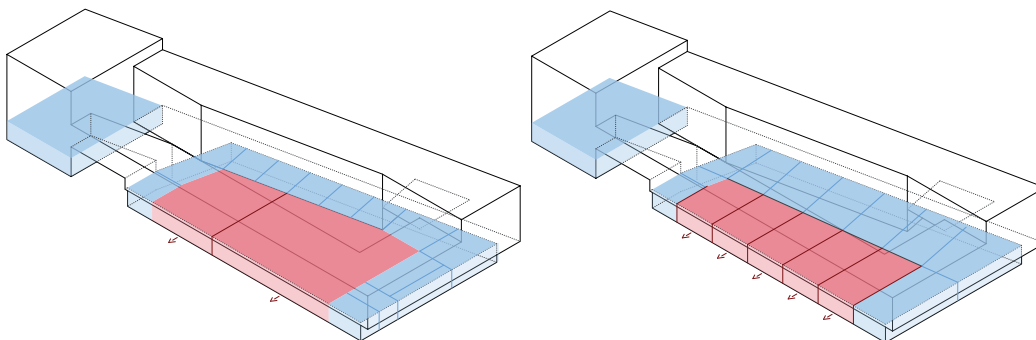


Abb. 20 Mögliche Aufteilungen der Erdgeschossnutzung

Aussenraum und
 Adresse

Die zweigeschossige Öffnung im Gebäudevolumen zwischen Turm und Strassenflügel markiert den öffentlich zugänglichen Hof auf Strassen-niveau, welcher die Hauptadresse des Areals bildet. Hier beginnt der Erschliessungsweg für Fussgänger und Velo entlang der bahnseitigen Fassade, der die Erschliessungskerne des Bahnflügels und die Nutzungen im Erdgeschoss verbindet. Er führt rund um das Gebäude bis zum östli-chen Anschluss an die Freiburgstrasse (Haus der Religionen/Europaplatz). Entlang der Fassade an der Freiburgstrasse führt das breite öffentliche Trottoir als Verbindung zwischen Europaplatz und Turm/Hof.

Auf dem Erdgeschoss wird ein begrünter, für die Bewohner nutzbarer Hof ausgebildet. Die Dachflächen dienen als ökologische Ausgleichsflächen (extensive Begrünung, insbesondere auf dem niedrigen, von vielen Woh-nungen einsehbaren Strassenflügel) sowie der Sonnenenergienutzung.

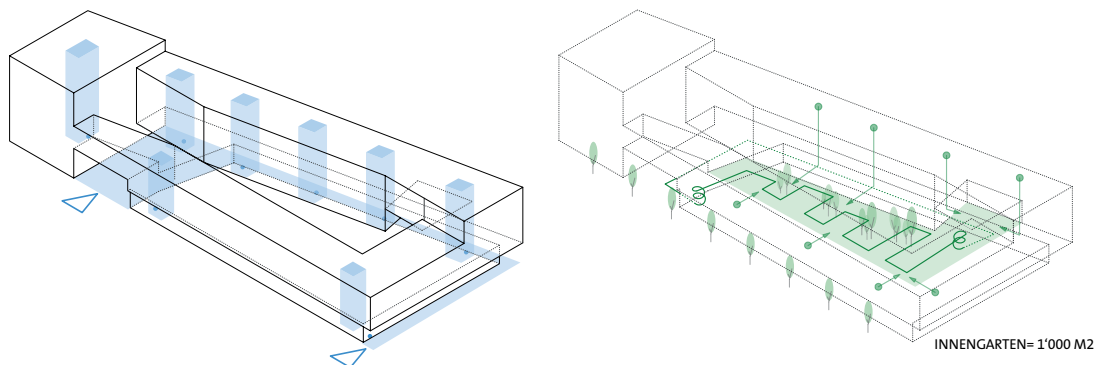


Abb. 21 Adressbildung und Erschliessung resp. gemeinschaftlicher Innenhof mit Zugängen

Erschliessung und
 Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für die Anlieferung erfolgt gemäss Verkehrskonzept vom Knoten West entlang der Westfassade des Turms und von dort bahnseitig in die Untergeschosse (Einstellhalle und Anlieferungsrampe). Die Ausfahrt führt gemeinsam mit dem Haus der Religionen zum östlichen Knoten an der Freiburgstrasse. Entlang der Freiburgstrasse werden sechs Parkplätze erstellt.

Die Zugänge für Velofahrer und Fussgänger erfolgen mit der umlaufenden Erschliessung im Erdgeschoss. Ein direkter Übergang zu den Perrons oder ins Quartier nördlich der Gleise ist voraussichtlich nicht realisierbar. Für Velos werden entlang der Freiburgstrasse oberirdische Abstellplätze zur Verfügung gestellt. Ausserdem sind auf Strassenniveau Abstellplätze in der nordöstlichen Gebäudeecke vorgesehen. Über zwei Rampen an beiden Knoten sind die Veloeinstellhallen im Untergeschoss zu erreichen.

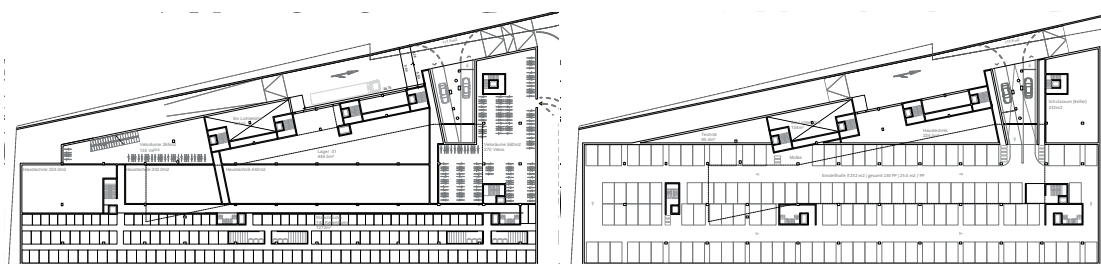


Abb. 22 Konzept für die Organisation der Untergeschosse (1. und 2. UG)

9. Stellungnahme der Stadtbildkommission

Das Richtkonzept wurde am 25. August 2016 erneut der Stadtbildkommission Bern (SKB) vorgelegt. In der Stellungnahme vom 20. September 2016 stellt diese fest, dass es mit der Überarbeitung gelungen sei, *«das städtebauliche Konzept dahingehend zu schärfen und zu vertiefen, dass es von der SKB zur Weiterbearbeitung des Projekts sowie zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung empfohlen werden kann»*.

Für die weitere Projektierung wird auf folgende Aspekte besonders hingewiesen:

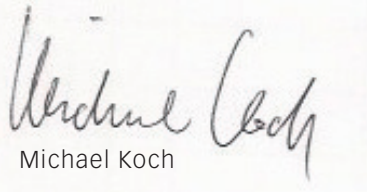
- *Ausprägung der Gebäudevolumen*
Die als Richtkonzept präsentierten Gebäudevolumen und Proportionen sind richtig und für die weitere Projektierung massgebend. Der Strassenübergang zum Europaplatz am Knoten Ost soll möglichst mit einer Trottoirüberfahrt an Stelle der Zufahrt mit Fussgängerstreifen gestaltet werden.
- *Zugänge und Durchwegungen bzw. kollektive Erschliessungsräume*
Aufenthaltsqualität, Sicherheit, Sichtverbindungen etc. sind weiter zu verbessern. Insbesondere sind die nordöstliche Gebäudeecke und die bahnseitige Erschliessung räumlich und nutzungsmässig so zu konzipieren, dass qualitativ hochwertige und sichere Räume entstehen, die eine grosszügige und freundliche Atmosphäre ausstrahlen.
- *Hofgestaltung*
Die gestalterischen Details des Hofes im Obergeschoss und insbesondere die Schnittstelle und die Übergänge zu den anstossenden Wohnungen und zu den Vertikalerschliessungen sind weiter zu klären und zu optimieren. Für die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Hofes ist ein detailliertes Konzept zu erarbeiten.

10. Weiteres Vorgehen

Das im Kapitel 8 dargestellte Richtkonzept sowie die Empfehlungen der SKB bilden die Basis für die Überbauungsordnung und für die weitere Bauprojektierung. Es ist vorgesehen, das weiterbearbeitete Bauprojekt im Vorfeld des Baubewilligungsverfahrens erneut der Stadtbildkommission Bern zur Stellungnahme zu unterbreiten.

11. Genehmigung des Schlussberichts

Dieser Schlussbericht wurde durch das Begleitgremium am 18. Oktober 2016 genehmigt:




Michael Koch



Andi Scheitlin



Simon Schöni



Markus O. Schaller



Nick Gartenmann



Andreas Münger



Christoph Rosetti



Jeanette Beck



Caspar Lundsgaard-Hansen