

**EWB HOLLIGEN PROJEKT**  
SZENARIEN NARRATIV I + II  
19SEP18

## WIESO EIN NARRATIV ?

Grosse Immobilienprojekte, die quasi ganze Quartiere schaffen, kreieren immer auch eine neue Realität, Lebenswelt und ein neues Stück Stadt. Städte sind immer auch mehr als die Summe ihrer Teile und erzählen eine Geschichte, positionieren sich, haben ein Image oder konstruieren gar künstlich eines. Das gleiche gilt für grosse Quartiers- oder Mixed-Use-Bebauungen: sie müssen von Anfang an klar positioniert sein, eine "Welt" erschaffen sowie mehr sein als die Summe ihrer Einzelteile. Dazu ist ein Narrativ nötig. Ein Narrativ ist zusammengesetzt aus Inhalten (z.B. Funktionen in den Gebäuden), Atmosphäre/Look&Feel, Belebung/Programmierung oder gar Kuratierung sowie einer klaren Positionierung und Image. Ein Narrativ ist sozusagen das Skript auf Basis dessen alle weiteren Entwicklungsschritte wie Städtebau, Architektur, Gestaltung, "Marke" und Programmierung beeinflusst werden. Damit ist das Narrativ auch immer wieder Anker- und Referenzpunkt zu jedem Projektzeitpunkt.

## ZWEI NARRATIVSZENARIEN FÜR EWB/HOLLIGEN

Aus einer Longlist von 6 grob skizzierten, möglichen Narrativrichtungen haben sich nun zwei Narrativszenarien herauskristallisiert:

NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen" (Arbeitstitel)

NARRATIV II: "LabArealEWB" (Arbeitstitel)

Beide Narrative werden auf den folgenden Seiten näher dargestellt und analysiert.

*Alle Namen und Bezeichnungen sind rein interne Arbeitstitel und dienen zur Auseinanderhaltung der Narrative. Alle räumlichen Skizzen dienen nur zur Illustration und schematischen Struktur des Projektes und sind weder massstabtreu noch eine städtebauliche Aussage.*

## NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen"

## **NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen"**

### **GRUNDIDEE**

Als einer der ersten Kernelemente des neuen Holligen ("New Bern") entsteht das "Quartier NeoHolligen" als für sich selbst funktionierende Destination und ein neues Stück Stadt. Das "Quartier NeoHolligen" vereint mehrere attraktive Nutzungen und Inhalte zu einem stimmigen Ensemble, ohne es dabei zu überzeichnen oder überzuinszenieren. Die Nutzungen sind dabei eher ertragsorientiert und gestatten eine strategische und inhaltliche Flexibilität. Im Vordergrund sind eine gute städtebauliche Lösung, gute Mobilitätsaspekte und Wegeführungen sowie die Vernetzung mit den bestehenden und zukünftigen Arealen und Destinationen in Holligen.

## **NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen"**

### **HINTERGRUND**

Wie alle Umwandlungsgebiete wird auch Holligen nur Schritt für Schritt gehen - daher sind gerade zu Beginn starke, in sich selber funktionierende Destinationen/Areale wichtig. Damit erkennt EWB die strategische Bedeutung des Projektes für die Stadt Bern an und versteht sich als Motor der Entwicklung in Holligen - ohne dabei sehr prominent oder gar dominierend in Erscheinung zu treten.

### **GENERELLER KONTEXT UND EINFLUSSTHEMEN**

- > Neue Urbanität; "Reparatur" der Stadt
- > Arbeiten und andere Funktionen vermischen sich
- > Lebendiges Quartier ist Voraussetzung für die Attraktivität als Arbeitsstandort/Arbeitgeber
- > Unternehmen als "Good Citizen" und aktiver Akteur in der Stadt
- > Durchmischung der Funktionen

## NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen"

### INHALTE/NUTZUNGEN

#### EWB Hauptsitz und Technische Dienste

nach Aussen eher zurückhaltender, aber innen komplett neuorganisierter Hauptsitz mit einer intelligenten Integration/Verbindung zu den Technischen Diensten.

#### Büros/Co-Working/Hauptsitze (BLS?)

Schwerpunkt Co-Working, wobei EWB auch dort noch Arbeitsplätze haben kann. Der mögliche BLS-Hauptsitz kann in konventioneller Weise organisiert sein.

#### Gastronomie

Vielfältige Angebote, die auch Frequenz ausserhalb des Quartiers anziehen soll. Schwerpunkt ist Authentizität - jedoch ist die Angebotsstrategie klar profitorientiert ausgerichtet.

#### Convenience-Retail für den Nahbedarf; angereichert mit 1-2 einmaligen Spezialgeschäften

Retail wird eher für den konkreten Bedarf angeboten; für ein eigentliches Retailcluster ist der Markt nicht vorhanden. 1-2 spezielle Anbieter mit lokalem Flair oder verbunden mit Inhalten im Büro- und Kulturbereich. Fokus auf Rentabilität.

#### Kulturelement (Mehrzweck-Kleinbühne, Kunstraum, Aussenstelle Kunsthalle)

Zur Positionierung und Belebung sowie als Statement für ein neues Holligen soll ein Kulturelement etabliert werden. Nach Möglichkeit eine Aussenstelle einer Berner Institution.

#### Wohnen; inkl. Kinderbetreuung/Alterswohnen sowie Microliving

Unterschiedliche Wohnformen werden angeboten. Ein möglicher Schwerpunkt könnte Micro-living bzw. Leben/Arbeiten-Studios sein.

## NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen"

### ROLLE EWB

Der EWB Hauptsitz ist ein zentrales Element - aber eines von mehreren Funktionen bzw. Inhalten. EWB geht im Quartier auf - EWB wird Teil des Quartiers. Trotzdem ist EWB aktiv im Quartier involviert, sowohl als zentraler Mieter bzw. Eigentümer als auch als Partner bei Aktivitäten und dem Quartierleben. Der EWB-Hauptsitz inkl. der Technischen Dienste ist neu und offen ausgelegt.

### BETRIEB/PROGRAMMIERUNG

Eine intensive Kuratierung ist nicht vorgesehen. Das Quartier soll authentisch sein - dazu gehört auch, dass es kein Innenstadtquartier mit 24/7-Betrieb ist. Umwandlungsgebiete zeichnen sich dadurch aus, dass wenig flaniert wird, sondern Ziele angesteuert werden. Zumindest in der Anfangsphase wird aber eine leichte Programmierung stattfinden, um das Quartier und seine "Marke" in Bern zu positionieren. Dabei ist EWB nicht der **Kurator**.

*-> d.H. EWB ist zwar aktiver Teil von Aktivitäten im Quartier, initiiert diese aber nicht oder ist nicht ein aktiver Programmgestalter. Dies müssen andere tun.*

**KURATOR:** ein KURATOR ist eine Person oder Gruppe, welche aktiv ein Programm von Aktivitäten und Inhalten zusammenstellt, organisiert und produziert (bzw. produzieren lässt). Ein Museumskurator beispielsweise stellt Ausstellungen zusammen. Der Begriff wird nun in der Immobilienbranche für eine aktive Quartiers- oder Arealsbespielung verwendet (z.B. Jazzabende, Wochenmärkte, Kulturevents, aber auch Spezialshopping.)

## NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen"

### POSITIONIERUNG

"Quartier NeoHolligen" wird als Pioneerareal positioniert, welches wichtige Funktionen für die zukünftige Entwicklung von Holligen erfüllt. Es wird jedoch bewusst kein bestimmter Lifestyle propagiert bzw. inszeniert. Gewisse Marken Aspekte von EWB sind indirekt zu spüren.

### ATMOSPHERE

Stichworte:

*urban, gutes Design;*

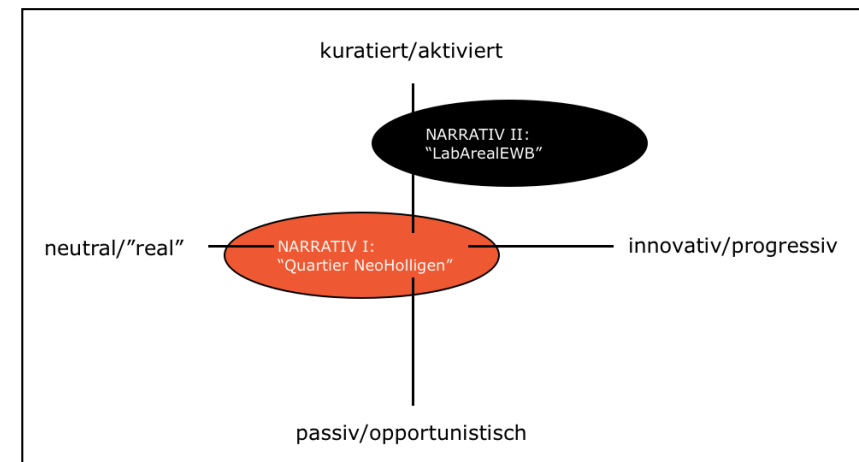
*mobilitätsorientiert;*

*offen, souverän, übersichtlich;*

*überraschende Nischen, Qualität in den Details;*

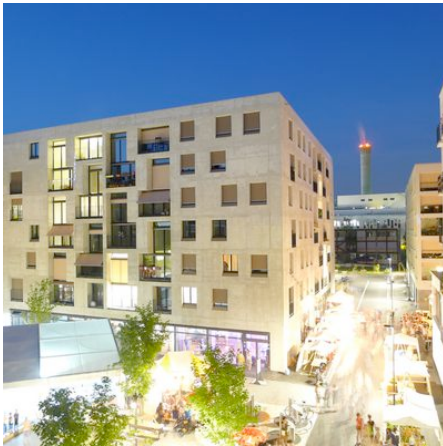
*überraschende EWB;*

*es funktioniert.*



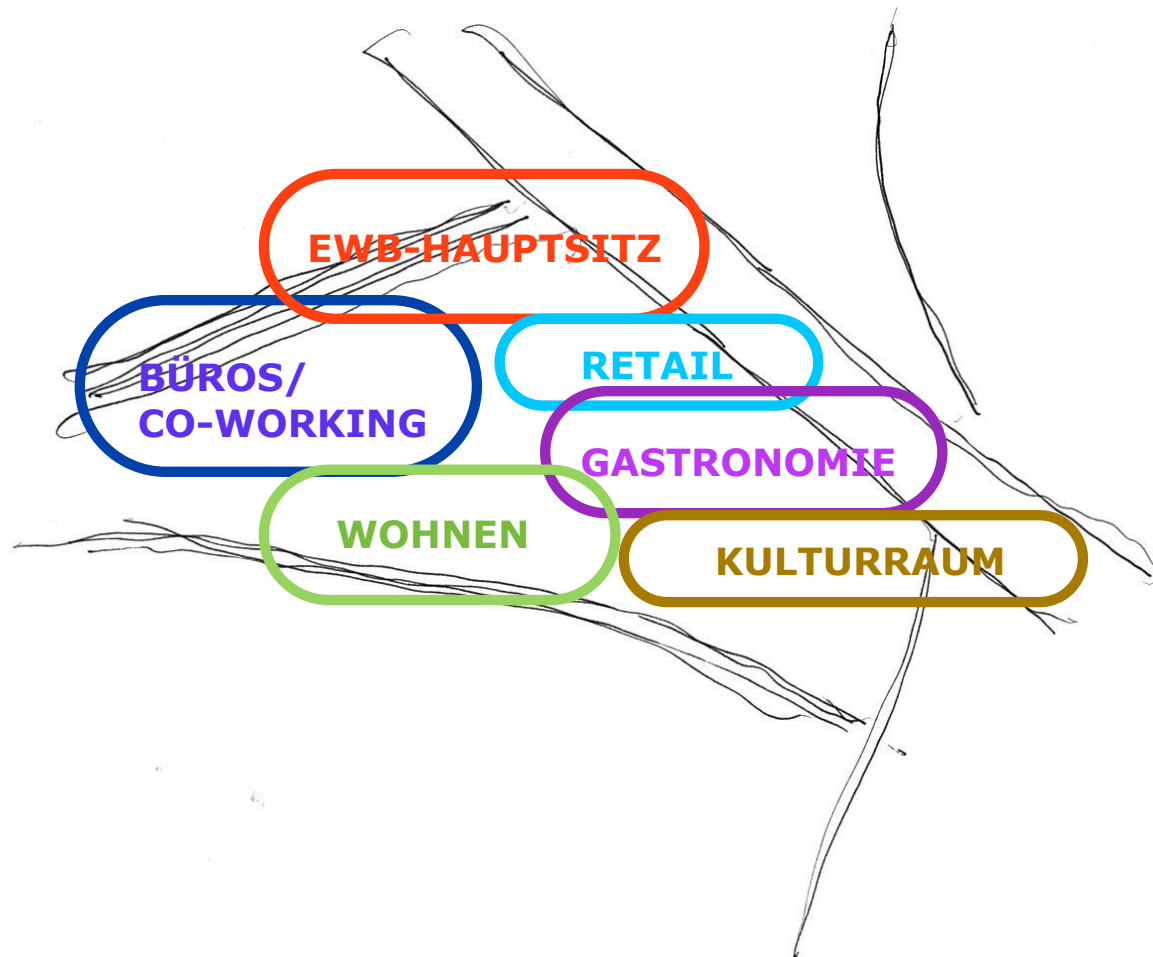
## NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen"

### LOOK&FEEL (MOOD)



# NARRATIV I: "Quartier NeoHolligen"

SCHEMA



## NARRATIV II: "LabAreaEWB"

## **NARRATIV II: "LabArealEWB"**

### **GRUNDIDEE**

"LabArealEWB" ist ein neuartiger Stadtteil und damit eines der Kerne eines erneuerten Holligen und von "New Bern". "LabArealEWB" vereint neben EWB andere innovative und aussergewöhnliche Player an einem Ort. Experiment, "Machen", flexibles Arbeiten und Leben stehen für einen Ankerpunkt des neuen Holligen als wahres "New Bern". Natürlich ist auch "LABArealEWB" angereichert mit klassischen Nutzungen wie Wohnen - die aber auch neu gedacht werden.

## **NARRATIV II: "LabArealEWB"**

### **HINTERGRUND**

EWB ist mutig und offen und zeigt auch in der Arealentwicklung, dass man neue Wege konsequent geht. EWB sieht sich nicht nur als Energieunternehmen sondern auch als Pulsgeber, Innovator, offene Plattform und Herausforderer. Und damit auch als ein zentraler, aktiver Motor für die Entwicklung der Stadt Bern.

### **GENERELLER KONTEXT UND EINFLUSSTHEMEN**

- > inzenierte Urbanität
- > Unternehmen als Teil eines Ökosystems von Start-Ups, Innovation und Freiräumen
- > Grenzen zw. Unternehmen und anderen Playern verwischen
- > Co-Working mit mehreren Unternehmen in einer Fläche
- > Neue Wohnformen für die Herausforderungen der Städte: Singles, Work/Live, 24/7, etc.
- > Trend zum Lokalen, zum "Terroir" bei Essen, Einkaufen und Machen
- > Kultur/Kunst als wichtiges Treibmittel

## NARRATIV II: "LabArealEWB"

### INHALTE/NUTZUNGEN

EWB Hauptsitz als Teil eines grossen Co-Working Spaces

nach Aussen eher zurückhaltender, aber innen komplett neuorganisierter Hauptsitz mit einer intelligenten Integration/Verbindung zu den Technischen Diensten.

Vielfalt von Arbeitswelten/Co-Working-Spaces

Weitere Co-Working- und Büroflächen. Idee: keine klassischen Geschäftssitze mehr. Alle arbeiten zusammen in entsprechenden Arbeitswelten.

Technische Dienste EWB als Teil eines grossen Co-Creating, Maker, New-Industry-Bereiches

Schwerpunkt liegt auf integrierte Flächen wo möglich. Eine Art "Werkhof für Alle"

Kommerzmodul: Gastronomie, Gesundheit, Bildung

Fokus auf lokale Gastronomen; darüber hinaus Schwerpunkt auf neue Marken und Angebote im Bereich Gesundheit und Bildung.

Neue Wohnformen; Work/Live, Mehrgenerationen, Longstay, Microliving

Unterschiedliche Wohnformen werden angeboten. Dies kann auch neue Hotelformen umfassen.

Kulturelement (Mehrzweck-Kleinbühne, Kunstraum, Aussenstelle Kunsthalle)

Zur Positionierung und Belebung sowie als Statement für ein neues Holligen soll ein Kulturelement etabliert werden. Nach Möglichkeit eine Aussenstelle einer Berner Institution.

## NARRATIV II: "LabArealEWB"

### ROLLE EWB

EWB kreiert und agiert offen und aktiv, um ein einmaliges, neuartiges Stadtareal zu schaffen. Dabei eignet sich EWB neue Fähigkeiten an (Kuratierung, Co-Working, Digital,...)

### BETRIEB/PROGRAMMIERUNG

Eine Areal-Kuratierung ist vorgesehen. Das Quartier soll eine Art 24/7-Betrieb ausstrahlen. Aktivitäten sollen vornehmlich von den Mietern initiiert werden, aber von einem Kuratierungsbüro koordiniert werden. Es wird auch eine aktive **Adressbildung (Quartiersmarketing)** betrieben. EWB kann dabei die Rolle des Kurators übernehmen und sich so aktiv positionieren.

*-> d.H. EWB ist ein aktiver Gestalter dieses Areals. Das muss nicht unbedingt viel Kosten oder Mehraufwand bedeuten, aber EWB entwickelt sich als Unternehmen weiter und umfasst Funktionen oder Tätigkeiten als Arealentwickler und Areal-Kurator, die über das eigentliche Kerngeschäft Energie/Wasser hinaus-gehen*

**ADRESSBILDUNG:** oder auch QUARTIERSMARKETING bezeichnet Strategien und Projekte, um ein Quartier, Stadtteil oder Einzelprojekt klar im Markt (Käufer/Mieter; Besucher; Shopping/Gastronomie, etc.) zu positionieren und damit eine "Adresse zu bilden".

## NARRATIV II: "LabArealEWB"

### POSITIONIERUNG

"LabArealEWB" wird als ein offenes, neuartiges, eher experimentelles Areal positioniert, welches jedoch nach wie vor wirtschafts- und kommerzorientiert ist. Damit soll das Areal auch innerhalb der übergeordneten Entwicklungsidee von Holligen klar als herausragend gesehen werden und so zu einer aussergewöhnlichen, einmaligen Adresse Berns entwickeln.

### ATMOSPHERE

Stichworte:

*urban;*

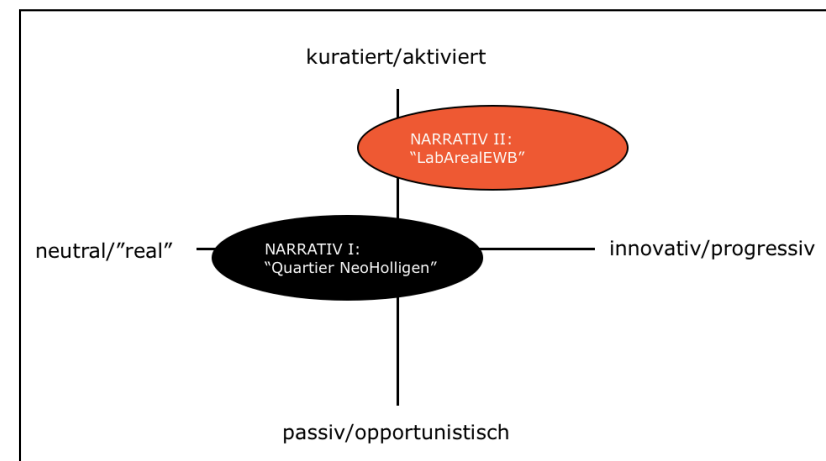
*vermischte Funktionen;*

*offen/dynamisch, experimentell, kreativ;*

*trotzdem ergebnisorientiert;*

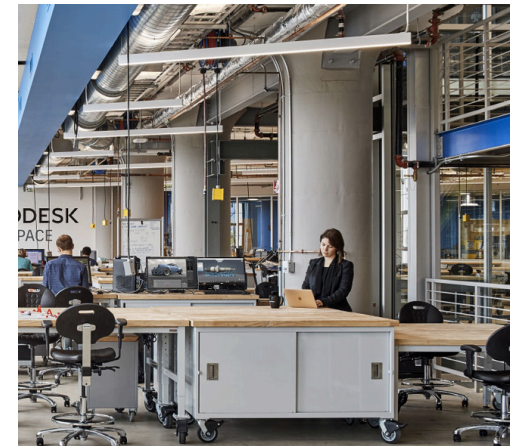
*EWB als Taktgeber und Innovator;*

*es begeistert.*



## NARRATIV II: "LabAreaIEWB"

### LOOK&FEEL (MOOD)



## NARRATIV II: "LabArealEWB"

SCHEMA

