

Energie Wasser Bern / BLS Netz AG

Entwicklung Ausserholligen VI, Bern

Schlussbericht Vertiefungsstudium

Bern, 31. Mai 2019



*Sämtliche am Verfahren beteiligte Personen sind verpflichtet, alle in Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen **vertraulich** zu behandeln, ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden und vor dem Zugriff Unberechtigter zu schützen.*

*Der Umfang der **Öffentlichkeitsarbeit** wird durch die Auftraggeberinnen in Zusammenarbeit mit der Stadt Bern festgelegt (inkl. Publikation allfälliger Ergebnisse). Die Unterlagen und die Arbeitsergebnisse sind bis zum Zeitpunkt einer allfälligen Veröffentlichung durch die Auftraggeberinnen vertraulich zu halten.*

Impressum

Auftraggeberinnen

Energie Wasser Bern
Monbijoustrasse 11
3001 Bern

BLS Netz AG
Genfergasse 11
3011 Bern
www.bls.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Sprachliche Regelung und Schreibweise

Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

Inhalt

0. Zusammenfassende Erkenntnisse	2
1. Einleitung	3
2. Aufgabenstellung	5
2.1. Aufgabenstellung	5
2.2. Perimeter	6
3. Bestimmungen zum Verfahren	7
3.1. Veranstalterin und Art des Verfahrens.....	7
3.2. Begleit- und Expertengremium.....	7
3.3. Beauftragtes Planungsteam.....	8
3.4. Verfahrensablauf und Termine.....	8
3.5. Beurteilungskriterien	9
4. Erkenntnisse des Begleitgremiums.....	10
4.1. Zentrale Erkenntnisse und Grundsätze	10
4.2. Spielregeln der Entwicklung.....	15
5. Würdigung und Ausblick	17
5.1. Würdigung	17
5.2. Weiteres Vorgehen	17
6. Genehmigung.....	19
Anhang	20

0. Zusammenfassende Erkenntnisse

Energie Wasser Bern (ewb) und die BLS Netz AG beabsichtigen, ihre Areale in Ausserholligen zu entwickeln. Zur Klärung offener Fragen und zur Vertiefung ausgewählter Themen führten die Grundeigentümerinnen auf der Grundlage der im Juni 2016 abgeschlossenen Testplanung und der Entwicklungsstrategie ewb vom Februar 2018 ein Vertiefungsstudium durch. Dabei fanden insgesamt vier Besprechungen mit dem Begleitgremiums statt, das sich aus externen Fachleuten, Vertretern der Stadt sowie ewb und BLS zusammensetzt. Zudem wurden vier thematische Werkstätten durchgeführt.

Haupterkenntnisse

Als Grundlage für die nächsten Schritte – qualitätssichernde Verfahren und Planerlassverfahren – konnten die offenen Fragen stufengerecht geklärt und die folgenden Haupterkenntnisse gewonnen werden:

- Hochhäuser sind an diesem Standort, auf der westlichen Seite des Autobahnviadukts, denkbar. Die Bautypologie entspricht Hochhäusern auf Sockel, wobei die Adressierung auf unterschiedlichen Gebäudeseiten erfolgt.
- Insgesamt ist auf dem gesamten Areal ein Maximalnutzungsmass von ungefähr 70'000 m² GFo bzw. eine bauliche Dichte von ca. 2.22 GFZo realisierbar.
- Auf dem Areal ist eine Nutzungsvielfalt anzustreben. Dazu gehört neben Dienstleistungen und Gewerbe auch ein Mindestanteil Wohnen und Wohnergängernutzungen. Die Nutzungen innerhalb der Hochhäuser sind ebenfalls zu durchmischen, wobei der Grad der Öffentlichkeit (u. a. Co-Working) gegen oben abnimmt. In den Erdgeschossen sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.
- Die Freiräume auf dem Areal sind entsprechend ihrer Eignung und der Nutzungen differenziert zu entwickeln.
- Auf dem Areal bestehen vier Anschlusspunkte für den Fuss- und Veloverkehr, die es bestmöglich und grosszügig zu verbinden gilt: Unterführung Haltestelle Europaplatz, Unterführung Langsamverkehrsachse bzw. Haltestelle Stöckacker, Stöckackerstrasse sowie bestehender Quartierweg im Westen. Die Erschliessung für den MIV und die Anlieferung erfolgt ab der Stöckackerstrasse.
- Es gilt der Integration des Areals in seinen direkten und übergreifenden Kontext Rechnung zu tragen. Dies erfolgt unter anderem über die Verflechtung der Freiräume, die Position der Hochhäuser (Zurückversetzt gegenüber den Sockeln) und die Abstufung der Gebäudehöhen im Übergang zum Quartier sowie eine geeignete Nutzungsanordnung. Grundsätzlich ist das Areal zu öffnen und die Aussenräume sollen einen öffentlichen Charakter aufweisen.
- Für die Entwicklung sind Spielregeln zu formulieren, die in einer „Charta“ festgehalten werden. Die Entwicklung kann etappiert werden.

1. Einleitung

Der **Premium-ESP-Ausserholligen** weist innerhalb der Stadt und Agglomeration Bern eines der grössten Entwicklungs- und Flächenpotenziale auf. Dabei ist das Entwicklungsgebiet Ausserholligen VI ein zentrales Teilgebiet des ESP an der Schnittstelle von Europaplatz und Weyermannshaus. Die Stadt arbeitet zurzeit zusammen mit dem Kanton Bern und betroffenen Grundeigentümern intensiv im Rahmen der Richtplanrevision an einer integralen Standortentwicklung.

Ausgangslage
und Zielsetzung

Das **Entwicklungsareal** steht im Eigentum von Energie Wasser Bern (ewb) und der BLS Netz AG (BLS). ewb beabsichtigt bis im Jahr 2024 seinen Unternehmenshauptsitz aus dem Stadtzentrum auf seinen Teilbereich des Areals zu verlagern. Die BLS beabsichtigt, die auf ihrem Teilbereich des Areals vorhandenen bahnbetriebsrelevanten Gebäude und Anlagen an einen anderen Standort zu verlagern und ihr Grundstück einer neuen Nutzung zu zuführen. Weiter prüft die BLS zurzeit, ob sie ihre Büroarbeitsplätze ebenfalls ganz oder teilweise in den Teilbereich ewb verlagert.



Abb. 1: Luftbild im heutigen Zustand, Quelle Stadt Bern

Gemeinsam verfolgen die Stadt Bern und die Grundeigentümerinnen die Absicht, das Areal im Kontext des Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Ausserholligen (AH) zu einem dichten, gemischt genutzten und öffentlich zugänglichen Quartierbaustein mit Schwerpunkt Arbeitsnutzung (Werken und Denken) zu entwickeln.

Zur Klärung der städtebaulichen Möglichkeiten und Rahmenbedingungen für den Teilbereich ewb wurde 2015/2016 mit drei Planungsteams eine **Testplanung** mit einem breiten städtebaulichen Lösungsspektrum durchgeführt. Das Beurteilungs- und Expertengremium setzte sich aus externen Fachleuten, Vertretern der Stadt und ewb zusammen. Mit Vorliegen des Schlussberichts vom 23.06.2016 wurde das Verfahren abgeschlossen. Das Verfahren hat wichtige Erkenntnisse gebracht. Es zeigte aber auch, dass in einem nächsten Schritt, aufgrund der spezifischen Herausforderungen des Areals, der favorisierten Bebauungsform «Hochhaus» und zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit, verschiedene Themen weiter zu vertiefen und zu überprüfen sind.

Rückblick
Testplanung

Neue Erkenntnisse und Rahmenbedingungen

Seit dem Abschluss der Testplanung im Juni 2016 wurden seitens ewb **neue Erkenntnisse** gewonnen. Zudem haben sich einzelne **Rahmen- und Randbedingungen** zum Teil wesentlich verändert. Dazu gehört insbesondere, dass ewb auf der Grundlage der Entwicklungsstrategie ewb von Februar 2018 die Wirtschaftlichkeit und Nachfrage der beabsichtigten Arealentwicklung stufengerecht erhärtet und die Anforderungen an die Nutzungen, den Betrieb und die Etappierung geklärt hat sowie beschlossen hat, das Areal zu öffnen, das Technische Zentrum an diesem Standort weiterzubetreiben und die Logistik aufrechtzuerhalten. In direkter Nachbarschaft haben sich die Ansiedlung des Campus BFH sowie die Führung der Fuss- und Veloverbindung Weyermannshaus Ost konkretisiert und die Verlagerung der S-Bahnhaltestelle Stöckacker wird geplant. Und nicht zuletzt konnte der Perimeter um den Teilbereich der BLS erweitert werden.

Narrativ

In der Vorbereitung und parallel zum Vertiefungsstudium hat ewb **Narrativszenarien** für die Arealentwicklung erarbeitet. Das Narrativ stellt gewissermassen das Skript dar, auf dessen Basis alle weiteren Entwicklungsschritte wie Städtebau, Architektur, Gestaltung, "Marke" und Programmierung beeinflusst werden. Damit ist das Narrativ zu jedem Projektzeitpunkt auch immer wieder Anker- und Referenzpunkt. Im Rahmen des Vertiefungsstudiums galt es, die entwickelten Narrativszenarien zu berücksichtigen, zu erhärten und zu konkretisieren.

2. Aufgabenstellung

2.1. Aufgabenstellung

Im vorliegenden Schritt waren die Ergebnisse der Testplanung in einem Vertiefungsstudium mit einem Team kritisch zu überprüfen und zum begleitenden (städtebaulichen) Gesamtkonzept weiterzubearbeiten, um eine belastbare Grundlage für die notwendigen Richtungsentscheide hinsichtlich Planungsinstrument und Projektierung des ewb-Hauptsitzes zu erlangen. Die zu bearbeitenden Themen waren im Vertiefungsstudium im Sinne eines Raumlabor einerseits immer wieder auf ihren spezifischen Beitrag an die qualitative Raumaufwertung und Atmosphäre zu messen. Andererseits galt es mit spezifischen Fragestellungen zu Städtebau, Wirtschaftlichkeit, Effizienz und Etappierung geeignete Spielregeln für eine hochwertige städtebauliche Disposition / Bautypologie und eine wirtschaftliche und marktaugliche Realisierung zu definieren.

Die nachfolgenden Beschreibungen und Ausführungen legen die Erwartungen und somit die Anforderungen an das Ergebnis des Vertiefungsstudiums dar.

Im Rahmen des vorliegenden Vertiefungsstudiums auf Basis der Erkenntnisse der Testplanung bestand das **Wesen der Aufgabe** darin, im Dialog und kritischen Diskurs mit den relevanten Akteuren einerseits die künftigen bau- und planungsrechtlichen Spielregeln und Entwicklungsp Parameter im Sinne eines **qualitätvollen, städtebaulichen Gesamtkonzepts** (Spielregeln ≠ Projekt) für die Arealentwicklung und stufengerecht die **Abstimmung mit den Projekten im Umfeld** sicherzustellen, um ein belastbares Argumentarium für das UeO-Planerlassverfahren und die Planung der 1. Etappe mit dem künftigen ewb Hauptsitz zu schaffen.

Andererseits waren als Grundlage für die nächsten Planungsschritte das **Betriebs- und Nutzungskonzept** zu vertiefen sowie der Nachweis der **Wirtschaftlichkeit und Marktauglichkeit** sowie **Etappierbarkeit** der Gesamtentwicklung zu erbringen.

Aufgabe

Wesen der Aufgabe

Ziel des Verfahrens war es insbesondere die folgenden **zentralen Fragestellungen** hinsichtlich Art und Mass der Nutzung sowie Städtebau, Freiraum und Erschliessung gemeinsam zu beantworten

Fragestellungen

- # Welches ist für diesen spezifischen Ort im Kontext des ESP AH und den Nutzungsanforderungen der Grundeigentümerinnen die beste (von mehreren möglichen resp. untersuchten) Bebauungstypologien / Volumetrie / Dichte?
- # Welche Freiraumtypologie schafft eine attraktive städtische Ebene, erfüllt die betrieblichen Anforderungen der Nutzungen und vernetzt den Planungssperimeter gewinnbringend mit dem Umfeld?
- # Welche Grundsätze hinsichtlich Nutzungsanordnung und -mischung (vertikal / horizontal) braucht es, um ausgehend vom Marktumfeld sowie den Entwicklungsabsichten der Stadt und der Grundeigentümerinnen (Schwerpunkt Arbeitsnutzung) zu einer Belebung des öffentlichen Raumes und einer spannungsvollen Siedlungsdramaturgie und Atmosphäre beizutragen?
- # Wie sieht ein zukunftsfähiges und quartierverträgliches Mobilitäts- und Erschliessungskonzept (inkl. Aufrechterhaltung Erschliessung Bestandsbauten im Kontext der neu zu schaffenden öffentlichen Räume) in den Grundzügen aus (LV, ÖV, MIV)?
- # Welche gegenseitigen Wechselwirkungen bestehen zwischen dem Planungsvorhaben und den verschiedenen Umfeldprojekten? Wie kann dadurch ein Mehrwert für die Quartiere entstehen?

- # Wie ist mit den Unwägbarkeiten der Schnittstellenprojekte in zeitlicher und planerischer Hinsicht umzugehen? Welche zwingenden Abhängigkeiten und allfällige Konfliktpunkte bestehen?
- # Welche wirtschaftlich plausiblen und schrittweise entwicklungsfähige Lösungsansätze und (planungsrechtliche) Spielregeln braucht es, um einerseits die angestrebten städtebaulichen Qualitäten langfristig umzusetzen und andererseits die zwingend notwendige Entwicklungsflexibilität und Ettappierbarkeit zu erhalten?

2.2. Perimeter

Planungsperimeter

Der zu bearbeitende **Planungsperimeter** umfasste die gesamte Parzelle Gbbl. Nr. 6/3989 von ewb sowie Teile der Parzellen Gbbl. Nr. 3/3737 und Gbbl. Nr. 6/4270 der BLS sowie Teile der Strassenparzelle Gbbl. Nr. 6/4418 der Einwohnergemeinde Bern. Der Planungsperimeter war **einzuhalten**.

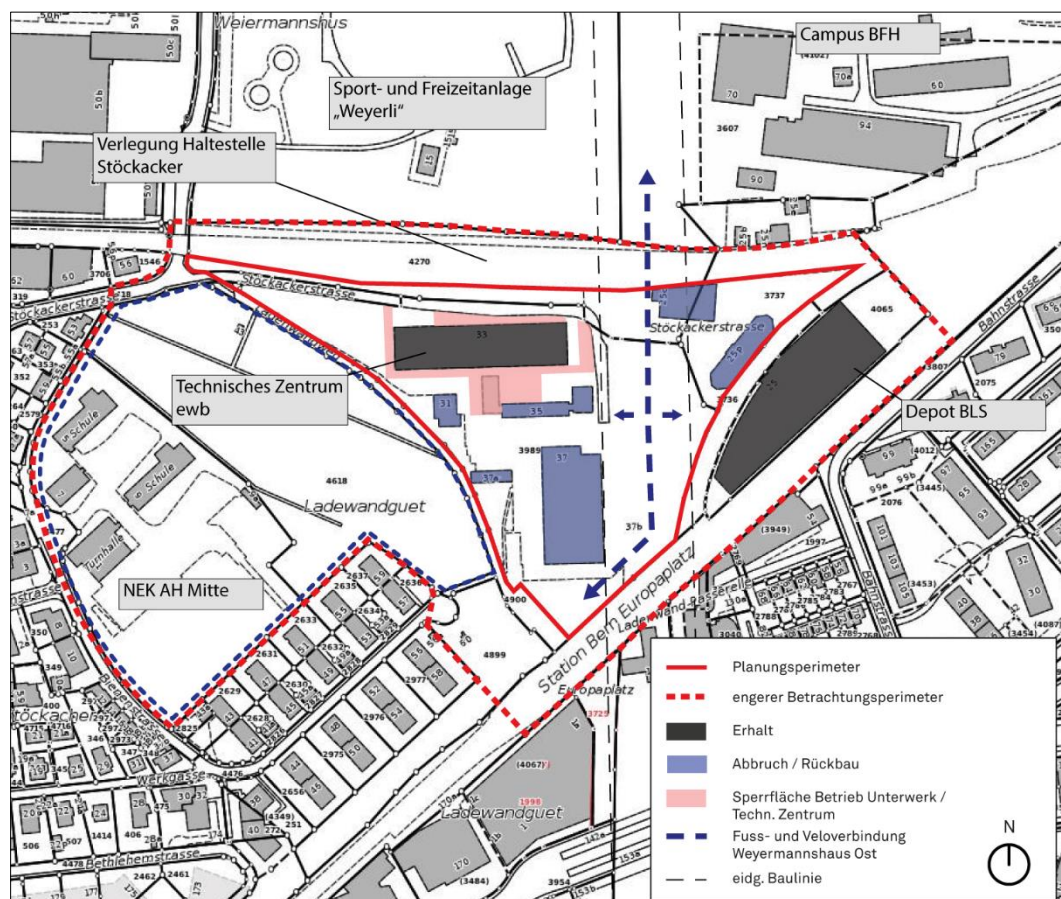


Abb. 2: Planungs- und engerer Betrachtungsperimeter

Betrachtungsperimeter

Der **engere Betrachtungsperimeter** umfasste die an den Planungsperimeter angrenzenden Parzellen (bzw. Teile davon), welche es im Zusammenhang mit den räumlichen und funktionalen Schnittstellen auf den Nachbargrundstücken (bspw. Erschliessung, Durchwegung, Aussenraum) vertieft zu beachten galt.

Der **weitere Betrachtungsperimeter** umfasste je nach Fachbereich und Fragestellung – bspw. Nutzungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschliessung etc. – den Nahbereich des Areals oder das umliegende Quartier, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.

3. Bestimmungen zum Verfahren

3.1. Veranstalterin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin des Vertiefungsstudiums waren Energie Wasser Bern und die BLS Netz AG.

Veranstalterin

Im Rahmen des vorliegenden **diskursiven Vertiefungsstudiums als «Raumlabor»** mit einem Planungsteam fanden eine **Startsitzung**, zwei **Zwischenbesprechungen** und eine **Schlussbeurteilung** mit Präsentationen statt. Des Weiteren fanden vier **thematische Werkstätten** (Verkehr/Mobilität, Wirtschaftlichkeit/Nutzungen, Arbeitswelten, Freiraum) mit dem Planungsteam und einzelnen Expertinnen und Experten statt.

Art des Verfahrens

Das Verfahren unterstand dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen sowie der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; BR 803.510), dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) und der dazugehörigen Verordnung (ÖBV).

Beschaffungswesen

Das Verfahren wurde in **deutscher Sprache** geführt.

Sprache

3.2. Begleit- und Expertengremium

Die Vertiefungsphase erfolgt im Dialog mit folgendem **Begleit- und Expertengremium**:

Begleitgremium (stimmberechtigt)		Begleitgremium
Daniel Schafer	CEO, Energie Wasser Bern	
Klaus Juch *	Leiter Liegenschaften (ehemalig), BLS AG	
Joël Buntschu *	Leiter Liegenschaften a.i., BLS AG	
Mark Werren	Stadtplaner, Stadt Bern	
Yves Schihin	Architekt ETH/SIA, Burkhalter Sumi Architekten, Zürich (Vorsitz)	
Roger Boltshauser	Architekt ETH SIA BSA, Boltshauser Architekten AG, Zürich	
Mathis Güller	Vorsitzender Q-Team Hochhauskonzept / Architekt ETH/SIA, Güller Güller, Rotterdam	
Simon Schöni	Landschaftsarchitekt BSLA SIA, extra Landschaftsarchitekten, Bern	
Matthias Reinhard	Leiter Standortentwicklung, Energie Wasser Bern (Ersatz)	
Jürg Gerster	Projektleiter Arealentwicklung, BLS AG (Ersatz)	
Jeanette Beck	Bereichsleiterin Raumentwicklung, Stadtplanungsamt (Ersatz)	
Expertinnen und Experten (beratend)		Expertinnen und Experten
Urs Emch	Quartiermitwirkung Stadtteil 3 (QM3)	
Rachel Picard	Quartierkommission Bümpliz-Bethlehem (QBB)	
Tobias Gastpar	Leiter Hochbau, Energie Wasser Bern (ewb)	
Walter Schaad	Projektleiter Quartierentwicklung, Energie Wasser Bern (ewb)	
Andrea Gribi	Stv. Projektl. Quartierentwicklung, Energie Wasser Bern (ewb)	
Michel Zahnd	Projektleiter Arbeitswelt, Energie Wasser Bern (ewb)	
Anita Haller	Stv. Projektleiterin Arbeitswelt, Energie Wasser Bern (ewb)	
Roger Waldmeier	Projektleiter Logistik, Energie Wasser Bern (ewb)	
Andreas Hansen	Stv. Projektleiter Logistik, Energie Wasser Bern (ewb)	

Alexandra Jäggi	Unternehmenskommunikation, Energie Wasser Bern (ewb)
Evelyne Thomet	Projektkoordinatorin, Energie Wasser Bern (ewb)
Marcel Brühlhart	Recht & Governance, Bern (keine Teilnahme vor Ort)
Caspar Lundsgaard-Hansen	Projektleiter Raumentwicklung, Stadtplanungsamt
Hannes Meuli	Bereichsleiter Strategische Verkehrsplanung, Verkehrsplanung
Ursula Waber	Bereichsleiterin Bau und Lärm, Amt für Umwelt
Brigitta Stillhardt	Bereichsleiterin Umwelt und Energie, Amt für Umwelt
Tobias Würsch	Bereichsleiter Grünraumgestaltung, Stadtgrün Bern
Stefan Meier	Arch. ETH / MAS, Wüest Partner AG (<i>Nutzung</i>)
Werner Abplanalp	Bauökonom MAS AEC, 2ap (<i>Baukosten</i>)
Hansruedi Preisig	Prof. dipl. Architekt SIA, Preisig Pfäffli (<i>SIA 2040</i>)
Bernhard Kindler	Bauingenieur FH, B+S AG (<i>Lärmschutz</i>)
Markus Reichenbach	Verkehrsingenieur, Kontextplan (<i>Mobilität/Verkehr</i>)
Manuel Hutter	Kontur Projektmanagement AG, Bern (<i>Verfahren</i>)
Tobias Ramser	Kontur Projektmanagement AG, Bern (<i>Verfahren</i>)

* Hinweis: Bis zur zweiten Besprechung des Begleitgremiums (6. März 2019) war die BLS Netz AG anstelle von Joël Buntschu mit Klaus Juch im Begleitgremium vertreten.

3.3. Beauftragtes Planungsteam

Planungsteam

Das folgende **Planungsteam** wurde mit der Bearbeitung der Vertiefungsstudie beauftragt:

Nissen Wentzlauff Architekten BSA SIA AG (Federführung)	Basel
BRYUM Landschaftsarchitekten	Basel
Rapp Trans AG	Basel

Die beigezogenen **Experten «SIA 2040», «Nutzung» und «Baukosten»** standen dem Planungsteam zur Klärung und Überprüfung sowie für einzelne Machbarkeitsüberprüfungen beratend zur Verfügung.

3.4. Verfahrensablauf und Termine

Begleitgremium

Im Rahmen des Vertiefungsstudiums fanden eine gemeinsame **Startveranstaltung** des Begleitgremiums und des Planungsteams und **drei Sitzungen des Begleitgremiums** statt.

Startveranstaltung und Programmgenehmigung	Donnerstag, 8. November 2018
Begleitgremium 01	Montag, 28. Januar 2019
Begleitgremium 02	Mittwoch, 6. März 2019
Begleitgremium 03	Mittwoch, 10. April 2019

Werkstätten

Während des Vertiefungsstudiums fanden zudem vier **thematische Werkstätten zwischen dem Planungsteam, den Auftraggebern** und einzelnen **Expertinnen und Experten** statt, anlässlich derer spezifische Themen und Fragestellungen vertieft diskutiert wurden:

«Verkehr / Mobilität»	12. Dezember 2018
«Wirtschaftlichkeit / Nutzungen»	12. Februar 2019

«Arbeitswelten»	13. Februar 2019
«Freiraum»	14. Februar 2019

Nach der letzten Besprechung des Begleitgremiums hat das Planungsteam bis am **26. April 2019** die **Schlussdokumentation** erstellt (vgl. Anhang).

Schlussabgabe

3.5. Beurteilungskriterien

Die begleitenden **Beurteilungskriterien** für das Vertiefungsstudium waren:

Beurteilungs-
kriterien

- > Städtebauliche Qualität (Dichte, Körnung, Schlankheit und Eingliederung Quartier)
- > Qualität und Nutzbarkeit der (gemeinschaftlichen/öffentlichen) Freiräume
- > Qualität der Umsetzung des «Narrativs» und der betrieblichen Anforderungen ewb und BLS
- > Angemessenheit und Qualität der Nutzungszuteilung und -durchmischung
- > Etappierbarkeit und Flexibilität hinsichtlich veränderter Umsetzungsbedingungen
- > Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung
- > Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit
- > Einordnung in die übergeordneten Planungen und Schnittstellenprojekte

4. Erkenntnisse des Begleitgremiums

4.1. Zentrale Erkenntnisse und Grundsätze

Erkenntnisse und Grundsätze

Dank dem detaillierten Vertiefungsstudium mit zahlreichen Varianten und der vertieften Auseinandersetzung damit, war es im Rahmen des Verfahrens dem Begleitgremium möglich, umfangreiche Erkenntnisse zu gewinnen und die zentralen Fragestellungen stufengerecht beantworten und relevante Grundsätze für die Arealentwicklung in Form eines wegleitenden Gesamtkonzepts formulieren zu können.

Auf eine umfassende Darstellung sämtlicher Erkenntnisse und des wegleitenden Gesamtkonzepts wird im vorliegenden Bericht verzichtet. Die nachfolgend aufgeführten Anhänge bilden einen integralen Bestandteil des Berichts, d.h. die Grundsätze der im Vertiefungsstudium gewonnenen Erkenntnisse sowie die konstituierenden Elemente des städtebaulichen Gesamtkonzepts bilden eine verbindliche Ausgangslage für die weiteren Arbeitsschritte.

- > I Erkenntnisse
- > II Vertiefungsstudium Gesamtkonzept
- > II Vertiefungsstudium Anhang
- > III Idee Spielregeln / Planungsinstrument

4.1.1. Bebauungstypologien / Volumetrie / Dichten

Das Quartier Ausserholligen und der ESP Ausserholligen stellen eine stark fragmentierte Stadtcollage dar, in der das Entwicklungsareal einer kleinen Insel entspricht (Stadtfragment). Aus diesem Grund ist es von zentraler Bedeutung, dass das Areal über einen starken inneren Zusammenhalt (innere Kohärenz) und Eigenständigkeit verfügt.

Hochhäuser

In der Beurteilung von Varianten mit und ohne Hochhaus ist das Begleitgremium zum Schluss gekommen, dass Hochhäuser an diesem Standort möglich und verträglich sind, u.a. weil sie auf der Stadtebene einen wesentlichen Mehrwert schaffen. Die Hochhaustypologie ermöglicht eine bessere Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals und steigert das Ausmass und die Qualität der Freiräume sowie die Belebung des Areals.

Westlich der Autobahn soll ein Hochhauscluster mit eigener Identität im Stadtgefüge entstehen, dabei werden drei Hochpunkte als richtig erachtet. Auf der östlichen Seite der Autobahn orientiert sich die Bebauung in der Höhe am Bestand und dem Campus BFH (max. Höhe 30.0 m). Dieses Gebäude folgt den Achsen der Verkehrsinfrastrukturen und weist innerhalb dieses Rahmens Freiheiten in der Ausgestaltung auf. Bei der Höhenentwicklung der Hochhäuser ist eine Abstufung vom höchsten Gebäude im Norden zum niedrigsten Gebäude Richtung Europaplatz vorzusehen. Das erste Hochhaus (im Norden) weist maximal eine Höhe von 110.0 m auf. Dieses Gebäude gibt für die Höhenentwicklung den Massstab vor, an dem sich die anderen Hochhäuser orientieren. Die max. zulässigen Höhen in der Abstufung von Norden nach Süden betragen: 110 m – 75 m – 58 m. Dieses Höhenverhältnis gilt es in Abhängigkeit des ersten Hochhauses einzuhalten. Von Norden nach Süden verkleinert sich auch die Körnung der Bebauung (insb. Fussabdruck der Sockel) bzw. vergrössert sich die Durchlässigkeit auf der Stadtebene.

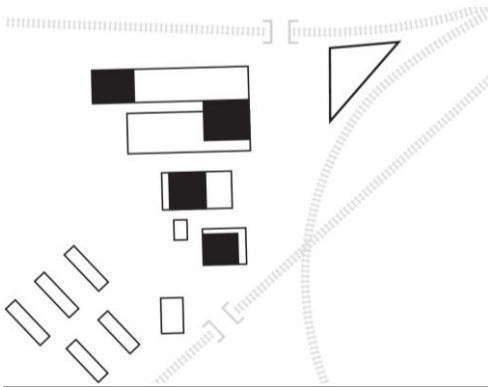


Abb. 3: Städtebauliches Muster und Bebauungstypologie

Auf der westlichen Seite des Viadukts folgt die Bebauung einer Bausteintypologie „Hochhaus mit Sockel am Hang“, wobei die Form der Sockel und der Hochhäuser wie auch das Verhältnis Hochhaus zu Sockel variieren und verschiedenartig entwickelt werden. Es sind westlich des Viadukts drei separate, räumlich getrennte Baufelder (Schollen) mit Sockel und Hochhaus vorgesehen. Für die Schollen sind feste Baufelder und Mantel vorzugeben, in denen sich die Form und Ausdehnung sowohl der Sockel wie auch der Hochpunkte entfalten können, wobei für die nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren noch ausreichend Spielraum offen zu halten ist. Für das Hochhausgeschoss im Norden wird ein Fussabdruck von $800 \text{ m}^2 \text{ GF}$ als Minimum für die betriebliche Nutzbarkeit angeschaut. Das zweite und das allfällige dritte Hochhaus sollen einen strukturell kleineren Fussabdruck aufweisen. Den spezifischen Anforderungen bezüglich Schlankheit der einzelnen Hochhäuser (die Relation zwischen Bauhöhe und gemitteltem Fussabdruck) ist in den weiteren Planungsstufen besondere Beachtung zu schenken.

Typologie Hochhaus auf Sockel

Im Vertiefungsstudium konnte die im Rahmen der Testplanung festgelegte Bandbreite für die bauliche Dichte ($2.6 - 3.2 \text{ GFZo}$ im Teil westlich der Autobahn) erhärtet werden. Auf der Parzelle ewb sind gemäss städtebaulichem Konzept insgesamt maximal ca. $60'000 \text{ m}^2 \text{ GFo}$ und auf der Parzelle BLS maximal ca. $10'000 \text{ m}^2 \text{ GFo}$ realisierbar. Damit beträgt die bauliche Dichte für das gesamte Areal 2.22 GFZo . Das Nutzungsmass des Gesamtareals ist abhängig von der effektiven Kapazität und Realisierung der 1. Etappe: Falls in der 1. Etappe ein geringeres Nutzungsmass realisiert wird als heute angedacht, kann dies nicht auf den folgenden Baufeldern kompensiert werden.

Dichte

4.1.2. Freiraumtypologie

Das Areal weist unterschiedliche Freiräume mit verschiedenen Begabungen auf: Quartierwelt, Arbeitswelt und Brücken- und Mobilitätswelt. Es gilt die Nutzungsanordnung (insb. in den Erdgeschossen) sowie die Gestaltung und Einrichtung der Freiräume an diesen unterschiedlichen Begabungen und den jeweiligen Nutzergruppen auszurichten.

Freiraumtypologie

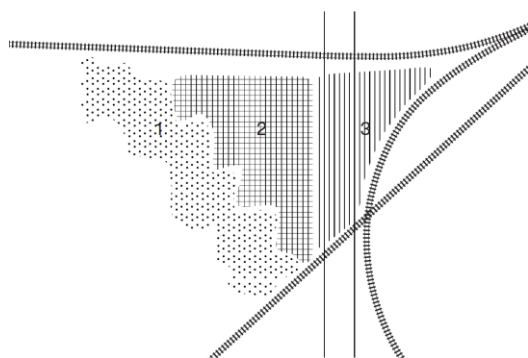


Abb. 4: Freiraumbereiche

Geländeverlauf	Als richtiger Umgang mit den grossen Geländesprüngen auf dem Areal wird die Erzeugung eines natürlichen Geländeverlaufs – Topografie mit konstantem Gefälle – erachtet. Die Gebäudesockel sind in diesen Geländeverlauf einzubinden, wobei das Terrain die Erdgeschosse durchläuft und die Bauten auf unterschiedlichen Ebenen und Seiten zugänglich sind.
Brückenraum	Dem Raum unter dem Viadukt – dem grössten Freiraum des Areals – wird ein Potenzial für urbane Nutzungen zugetraut. Denkbare Nutzungen neben den Verkehrsflächen und den verschiedenen Funktionen eines Mobilitätshubs sind (auf den ebenen Flächen unter dem Viadukt) Freizeitnutzungen (bspw. Street Soccer oder eine Rollsportanlage) sowie permanente oder temporäre Nutzungen in Zusammenhang mit den Arbeitswelten. Eine mögliche Idee zur Belebung des Brückenraums wie auch des Freiraums insgesamt ist die Anordnung von kleinkörnigen niederschwelligen Low-Invest-Nutzungen, wobei es eine Konkurrenzierung der Erdgeschossnutzungen zu vermeiden gilt. Um den Lichteinfall zu begünstigen ist der Brückenraum zu öffnen, indem die Gebäude soweit sinnvoll vom Viadukt abrücken.
Plätze	In Richtung Europaplatz und im Bereich S-Bahnhaltestelle Stöckacker / Unterführung Langsamverkehrsachse bzw. beim Arealzugang Stöckackerstrasse entstehen mehr oder weniger grosse Platzsituationen mit differenzierten Funktionen. Während der „Quartierplatz“ beim Arealzugang Stöckackerstrasse quartierorientierte Funktionen (bspw. Spielplatz) und Aufenthaltsqualitäten aufweist, sind die anderen Plätze Zirkulationsräume für den Fuss- und Veloverkehr und in den Mobilitätshub eingebunden. Allen Plätzen kommt eine wichtige Funktion als Arealauftakt und bei der Adressbildung zu.
Sockelzonen	Die Sockelzonen, die grosse Verschnittflächen mit dem Aussenraum aufweisen, schaffen Massstäblichkeit und stellen den Bezug zwischen Gebäude und Freiraum her. Sie sind Mischflächen und Vermittler zu Freiraum und Topografie. Die Dachflächen sind als attraktive Freiräume in Wert zu setzen (und / oder als ökologische Flächen zu gestalten) und im angrenzenden Geschoss sind grosszügige Flächen für Nutzungen mit (halb)öffentlichem Charakter vorzusehen.

4.1.3. Nutzungsanordnung und Nutzungsmischung

Areal	Das Areal soll zu einem dichten, gemischt genutzten und öffentlich zugänglichen Quartierbaustein mit Schwerpunkt Arbeitsnutzung (Werken und Denken) entwickelt werden. Der Nutzungsmix umfasst Dienstleistungen, Gewerbe und New Industry bspw. aus den Bereichen Nachhaltigkeit und Energie („produktive Stadt“). Insbesondere für die Belebung des Areals wird ein Wohnanteil als zentral angeschaut. Damit eine „kritische Masse“ erreicht werden kann, wird für die Wohnnutzung ein Mindestanteil von 25% angenommen. Allfällige Vorgaben sind Gegenstand laufender Abklärungen. Generell soll eine möglichst vielschichtige Nutzungsverteilung auf dem Areal zur Belebung beitragen.
-------	---

Innerhalb der Gebäude nimmt der Grad der Öffentlichkeit mit zunehmender Höhe ab. Publikumsorientierte Nutzungen sind in den Erdgeschosszonen vorzusehen (Überhöhung EG-Geschosse). Die Einbindung der Bauten in den Geländeverlauf bringt eine die Gebäude umgebende Adressierung mit sich, welche zu einer differenzierten Adressbildung führt und nur zu einem untergeordneten Anteil an Erdgeschossflächen, die sich für publikumsorientierte Nutzungen eignet. Für kommerzielle EG Nutzungen wird an hochfrequentierten Lagen ein Potenzial für einen wirtschaftlichen Betrieb erkannt. Weitere EG Nutzungen müssen zum Teil quersubventioniert und bewusst bespielt werden. Grössere Verkaufsflächen sind nicht vorgesehen, Retailflächen sind bis zu einer Grösse von 250 bis 500 m² vorstellbar.

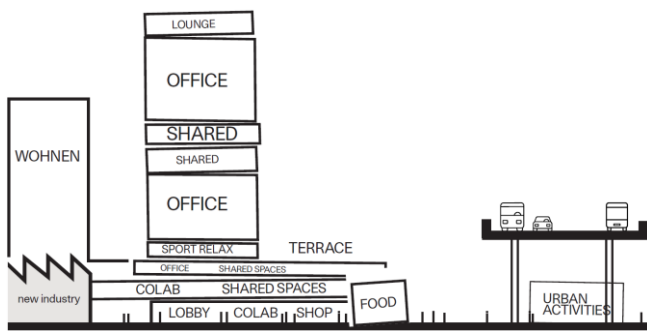


Abb. 5: Nutzungsverteilung

Im „Gebäude ewb“ (Hochhaus mit Sockel) findet die Arbeitswelt ewb in Verbindung mit Büro-/Dienstleistungsnutzungen von einem Dritten (bspw. BLS) bzw. mehreren Dritten statt, wobei die folgende Nutzungsanordnung vorgesehen ist:

- Im Erdgeschoss sind Publikumsnutzungen und Kollaborationsflächen mit einem hohen Öffentlichkeitscharakter verortet.
- Ungefähr 30% der Nutzungen ewb und Drittnutzer finden im Sockel statt.
- Im Turm entwickelt sich eine gemeinsame «Corporate-Welt», an die eine jeweils «betriebs-eigene Welt», welche ebenfalls sowohl gemeinschaftlichere als auch private Zonen enthalten kann, anschliesst.
- Die Büro-Welt von ewb wird mit den Werkstätten von ewb verbunden.
- Das oberste Geschoss soll nach Möglichkeit öffentlich sein.

„Gebäude ewb“

Im „Gebäude BLS“ sind zum grössten Teil Dienstleistungsnutzungen / Büronutzungen vorgesehen. Diese werden – primär an den hochfrequentierten Lagen im Erdgeschoss – mit publikumsorientierten Nutzungen und Gastronomienangeboten ergänzt.

„Gebäude BLS“

Damit auf dem Areal der Mindestanteil Wohnnutzung erreicht werden kann und um dessen Schlankheit zu garantieren, wird das zweite Hochhaus (Hochpunkt) ein Wohnhochhaus sein. Im Sockel sind auch andere Nutzungen vorstellbar.

Wohnhochhaus

Nebst der Moderation der Erdgeschosse ist auch für Niedrig-Ertrags-Nutzungen auf dem Areal eine Kuratierung unabdingbar. Auf dem Areal wird zudem ein grosses Potenzial für ein „Kulturelement“ erkannt, das es in einem grösseren städtischen Zusammenhang zu planen und ebenfalls zu kuratieren gilt.

Kuratierung

4.1.4. Mobilitäts- und Erschliessungskonzept

Auf dem Areal werden aufgrund der neuen Langsamverkehrs-Achse (Fuss- und Veloverbindung Weyermannshaus Ost) und der möglichen Verschiebung der S-Bahnhaltestelle Stöckacker sowie zusätzlicher Nutzungen im Umfeld (insb. Campus BFH) hohe Fussgänger- und Fahrrad Frequenzen erwartet. Auf dem Areal entstehen potenziell zwei Bahnhofsplatzknoten und Zugänge zum Areal, die mit der Hauptwegführung des Fuss- und Veloverkehrs verbunden werden. Ein weiterer Zugang zum Areal, der in das Langsamverkehrswegenetz einzubinden ist, liegt bei der Stöckackerstrasse. Das Begleitgremium formuliert zur Fuss- und Velowegführung die folgenden Erkenntnisse:

Wegeführung
Langsamverkehr

- Die Langsamverkehrsachse ist idealerweise beidseitig neben dem Brückenraum nahe an den Nutzungen in den Erdgeschossen zu führen.
- Die Langsamverkehrsströme sind nach Fussgänger und Schnellvelos zu trennen.
- Das Areal soll durchlässig sein und vielfältige Wegeführungen zulassen und die Vernetzung mit Ladenwandweg und Europaplatz sowie dem bestehenden Quartierweg im Westen sicherstellen.

- › Eine direkte Verbindung der Langsamverkehrsachse Europaplatz ist als künftige Option im Sinne einer Aufwärtskompatibilität offen zu lassen.
- › Der Ladenwandweg ist als Promenade und Schnellveloweg auszubauen sowie partiell auch für Anlieferungen und als Option für eine Busspur.
- › Für das Erreichen eines grosszügigen Bahnhofplatzes im Süden und zur Führung eines funktionierenden Freiraums vom Bahnhofplatz Süd zur Achse unter der Brücke, gilt es den notwendigen Spielraum für eine Feinjustierung im folgenden Qualitätssichernden Verfahren zu wahren.

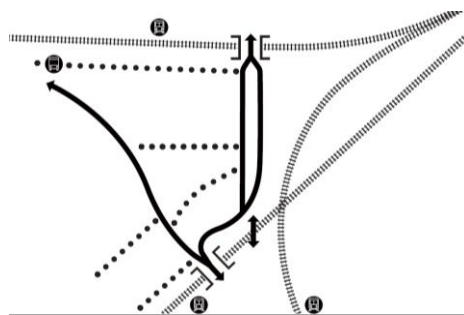


Abb. 6: Wegeführung Langsamverkehr

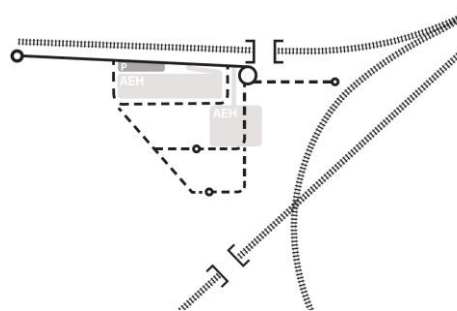


Abb. 7: Erschliessung MIV und Anlieferung

Erschliessung / Anlieferung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung erfolgt ab der Stöckackerstrasse. Die Erschliessung für den MIV führt bis zur bestehenden Einstellhalle bzw. zu einer Wendeschleife. Die Anlieferung erfolgt oberirdisch und trägt so zum Charakter und zur Belebung des Areals bei. Der Ladenwandweg kann partiell in die Überlegungen zum Anlieferungsregime einbezogen werden. Die Anlieferung ewb erfolgt über den bestehenden Werkhof (Werkgasse). Die Dimensionierung und Lage der Gassen zwischen den Baufeldern werden noch nicht festgelegt und bleiben, gleich wie die Zuordnung der Öffentlichkeit der Räume (bspw. Werkgassen, Achsen, Plätze), für die anstehenden qualitätssichernden Verfahren variabel. Die möglichen Konflikte der oberirdischen Erschliessung der Parzelle BLS werden aufgrund der geringen Frequenzen der Anlieferung als tief eingeschätzt, während eine unterirdische Erschliessung als unverhältnismässig betrachtet wird. Der Abstimmung von Arealerschliessung, Langsamverkehrsachse und Mobilitätshub ist im weiteren Planungsverlauf höchste Beachtung zu schenken.

Fahrten und Parkierung

Es wird eine Entwicklung mit wenig MIV-Fahrten und aufgrund der ausgezeichneten Erschliessung ein Modalsplit mit einem hohen Anteil öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr angestrebt. Eine gewisse Anzahl Fahrten wird – nicht nur durch die Anlieferung – dennoch generiert. Das Vertiefungsstudium hat stufengerecht aufgezeigt, dass die beabsichtigte Entwicklung abgestimmt auf das bestehende Verkehrsnetz und die vorhandenen Kapazitäten grundsätzlich realisierbar ist. Der Werk- und Betriebsverkehr von ewb und BLS wird nicht in Frage gestellt. Die Anzahl Fahrten, die auf der Stöckackerstrasse für die Arealentwicklung zur Verfügung stehen, gilt es in der weiteren Entwicklung im Gesamtzusammenhang mit dem ESP Ausserholligen noch zu erhärten.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich demnach einerseits nach den angestrebten Nutzungen einerseits und gilt es andererseits in Zusammenhang mit der übergeordneten Entwicklung im Gesamtperimeter ESP Ausserholligen festzulegen. Für die Parkierung dient die bestehende Einstellhalle, die auf der westlichen Seite erweitert werden kann. Überlegungen zu einer gemeinsamen Parkierungsanlage / einem Quartierparkhaus beim ehemaligen Tanklager von ewb oder eine (Mitbe-)Nutzung der Abstellplätze in bestehenden Einstellhallen (bspw. Zentrum Europaplatz) sind zu prüfen.

4.1.5. Umfeld- und Schnittstellenprojekte

Die folgenden Schnittstellenprojekte mit direktem Einfluss auf die Arealentwicklung wurden in der Planung berücksichtigt:

Schnittstellenprojekte

- › Fuss- und Veloverbindung Weyermannshaus Ost: Berücksichtigung Machbarkeitsstudie im Vertiefungsstudium, laufende Abstimmung der Projekte
- › Mobilitätshub: Berücksichtigung Verschiebung Haltestelle Stöckacker, Nachweis Raumbedarf Bushaltestelle und Wendeschleife, weitere Elemente und Funktionen des Mobilitätshubs soweit bekannt berücksichtigt.
- › Familiengärten: Die Weiterentwicklung und Öffnung der Familiengärten wurde in Zusammenhang mit dem Nutzungs- und Entwicklungskonzept Ausserholligen Mitte auf die Arealentwicklung abgestimmt (die Volksschule Stöckacker wurde ebenfalls berücksichtigt).

Schnittstellenprojekte mit langfristigem Charakter, die noch wenig konkret sind (Projektideen), wurden in der Planung im Sinne der Aufwärtskompatibilität berücksichtigt:

- › Unterführung S-Bahnhaltestelle Europaplatz: mögliche Verschiebung und Verbreiterung
- › Haltestelle Europaplatz (Tiefloge, Gürbentallinie): mögliche Verschiebung in Richtung Areal
- › Mögliche Quartierverbindung über die Gleise Richtung Bahnstrasse (Südosten)

Umfeldprojekte, die keinen direkten Einfluss auf die Arealentwicklung aufüben, werden im Rahmen der Gefässe der Richtplananpassung ESP Ausserholligen koordiniert und die Entwicklungen inhaltlich aufeinander abgestimmt. Dazu gehören unter anderen:

Umfeldprojekte

- › Weyermannshaus Ost: Campus Berner Fachhochschule (BFH)
- › Weyermannshaus West: Stadtquartier Arealentwicklung Post / Burgergemeinde Bern
- › Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus

4.2. Spielregeln der Entwicklung

Das Vertiefungsstudium hat aufgezeigt, dass beide von ewb ausgearbeiteten Narrativszenarien – „Quartier NeoHolligen“ und „LabArealEWB“ – umsetzbar sind. Dabei wird eine Mischung der beiden Narrative als zielführend erachtet. Grundsätzlich bedeutet das Narrativszenario „LabArealEWB“ eine grössere Abkehr von traditionellen Arbeitswelten und bedingt insgesamt mehr Offenheit, einen grösseren Anteil an bodennahen Flächen und zusammenhängenden Kollaborationsflächen, grössere Verschnittflächen und Bezüge zum Aussenraum sowie einen grösseren Anteil an kostengünstigen Flächen und niederschweligen Nutzungen.

Narrativ

Das Begleitgremium kommt zum Schluss, dass das Areal in Etappen entwickelt werden kann, wobei eine etappierte Entwicklung in vier Schritten als möglich erachtet wird: Eine Etappe entspricht der Parzelle BLS östlich des Viadukts. Westlich des Viadukts sind neben einem Bau Feld im Norden beim Bestand ewb zwei weitere vorzusehen. Es liegt eine robuste Entwicklungsvorstellung vor, die sowohl bei einer Realisierung einzelner Etappen wie auch bei einer vollständigen Überbauung qualitätsvolle Lösungen verspricht. Die Freiraumplanung ist dabei eng auf die Etappierung abzustimmen. Die zeitgleiche Realisierung von unterschiedlichen Etappen bzw. eine möglichst rasche Überbauung wird grundsätzlich begrüsst, wobei ein Zusammenfügen von Bau Feldern nicht denkbar ist (→ Ziff. 4.1.1).

Etappierung

Der Start der Überbauung muss im Norden (beim Bestand ewb) erfolgen. Dieser erste Überbauungsschritt hat eine notwendige Grösse von mindestens 24'000 m² GF aufzuweisen, um die notwendige Anschubkraft zu entwickeln.

Im Entwicklungsprozess gilt es die Etappierung des Terrains (Landschaft) und des Aussenraums in engem Zusammenhang mit den Neubauten und den Zwischennutzungen / Bestandsbauten zu planen.

Spielregeln Das Vertiefungsstudium hat entwicklungsfähige Lösungsansätze aufgezeigt, mit denen eine wirtschaftliche Entwicklung grundsätzlich möglich ist. Damit ist eine robuste Grundlage für eine Entwicklung des Areals gegeben, welche einerseits die angestrebten städtebaulichen Qualitäten umzusetzen vermag und andererseits eine Etappierung und damit eine Flexibilität in der Entwicklung zulässt.

Das Städtebauliche Konzept und die Erkenntnisse aus dem Vertiefungsstudiums (→Anhang) sind in entsprechende Spielregeln für die weitere Arealentwicklung zu überführen, die auch die Grundlage für die Formulierung des Planungsinstruments darstellen.

5. Würdigung und Ausblick

5.1. Würdigung

Das Begleitgremium würdigte das umfangreiche und sorgfältige Variantenstudium des Planungsteams, die tiefe und umfassende Bearbeitung der Aufgabe und zeigte sich besonders erfreut über die hohe Qualität des Vertiefungsstudiums und die daraus resultierenden wertvollen Erkenntnisse. Das Begleitgremium ist überzeugt, dass sich die Durchführung des Vertiefungsstudiums gelohnt hat und mit dem gewählten Verfahren Antworten auf die Herausforderungen der geplanten Entwicklung gefunden werden konnten. Die Ergebnisse des Vertiefungsstudiums werden als belastbare Grundlage mit der richtigen Flughöhe erachtet und als wesentlicher Mosaikstein eines erfolgsversprechenden Wegs beurteilt.

Würdigung

5.2. Weiteres Vorgehen

Das Begleitgremium hat in der Beratung und Beurteilung des städtebaulichen Konzepts Fragen und Themen geortet, die es in der weiteren Planung noch zu vertiefen gilt.

Offene Fragen
und Themen

- Den Freiraum gilt es präzise festzulegen und hinsichtlich seiner Öffentlichkeit bzw. Öffentlichkeitsgrade zu differenzieren. Zudem sind die Begrifflichkeiten der Freiraumtypen zu klären. Den Quartierplatz beim Arealzugang Stöckackerstrasse gilt es hinsichtlich seiner Aufgaben und Zugehörigkeit wie auch der Qualität der Adressbildung noch auszudifferenzieren und in seiner Notwendigkeit zu erhärten.
- Die vorgeschlagene und auf Stufe grobe Machbarkeit bestätigte Lösung für die Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung ist noch weiter zu vertiefen. Dabei gilt es auch die Frage zu klären, ob zwischen den Baufeldern und dem Ladenwandweg genügend Raum besteht. Die Verträglichkeit für Anlieferungsverkehr auf dem Ladenwandweg gilt es aus verkehrlicher Sicht und aus Freiraum- und Sozialraumsicht in der weiteren Planung noch zu vertiefen. Den öffentlichen Raum gilt es in Zusammenhang mit der Langsamverkehrsachse (Koexistenz, Veloschnellroute) noch weiter auszudifferenzieren. Weitere Abklärungen sind notwendig betreffend Parkierung (gemeinsame Parkierung, ausserhalb des Perimeters) und Dimensionierung der Bahnunterführungen (inkl. Stöckackerstrasse).
- Die Notwendigkeit von Kleinbauten und deren Platzierung sind vor dem Hintergrund der umfangreichen, zu bespielenden EG-Flächen zu hinterfragen.
- In Zusammenhang mit der Etappierung sind insbesondere betreffend Freiraum die Zwischenschritte noch zu definieren, wobei das Hauptaugenmerk der Frage gilt, ob das Freiraumkonzept (Durchlässigkeit, Erschliessung) auch in der 1. Etappe funktioniert. Es gilt insbesondere deren Qualität aufzuzeigen und die übergeordneten Verbindungen zwischen den anliegenden Quartieren / Zugängen zum Areal sicherzustellen.
- Hinsichtlich Bautypologie gilt es zu klären, ob in der Charta eine Definition innerhalb der Baufelder für die Abstufung (Zurückversetzen) und die Schlankheit der Gebäude notwendig ist.
- Die Verteilung und Zuordnung des auf dem Areal zu realisierenden Wohnanteils für die erwünschte Nutzungsvielfalt gilt es in der weiteren Planung noch zu konkretisieren.

Im Rahmen des Vertiefungsstudiums hat das Beurteilungsgremium festgestellt, dass als Grundlage für den gesamten Entwicklungsprozess sowie für das Planungsinstrumentarium in einem nächsten Schritt eine **Charta** für die Arealentwicklung zu erarbeiten ist. Die Charta definiert die Rollen und Prozesse sowie die „Programmierung“ und übersetzt die im Vertiefungsstudium festgestellten Qualitäten und Begabungen (harte und weiche Faktoren) in Spielregeln. Erste Überlegungen zu den Spielregeln für das Planungsinstrument liegen dem vorliegenden Schlussbericht bei und dienen als Ausgangspunkt für die weitere Konkretisierung (➔ III «Idee Spielregeln / Planungsinstrument»).

Charta

Planerlassverfahren	Auf der Grundlage des Städtebaulichen Gesamtkonzeptes aus dem Vertiefungsstudium und der zu erstellenden Charta wird das Stadtplanungsamt für den Planungssperimeter den Entwurf eines Planungsinstruments erstellen – voraussichtlich eine Überbauungsordnung (UeO) . Nach Erarbeitung des Entwurfs und dessen Konsolidierung zwischen den Parteien führt die Stadt Bern das Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durch.
Qualitätssicherungsverfahren	<p>Für die einzelnen Bauetappen (Hochbauten) werden als Grundlage für deren Realisierung durch die Grundeigentümerinnen oder durch von ihr bezeichnete Dritte (Investoren) unter Einbezug des Stadtplanungsamtes geeignete Qualitätssicherungsverfahren nach anerkannten SIA-Verfahrensregeln (SIA 142 / 143) im selektiven Verfahren durchgeführt.</p> <p>Parallel zum Planerlassverfahren führen die Grundeigentümerinnen einen Studienauftrag im selektiven Verfahren für die erste Bauetappe durch. Im Studienauftrag gilt es einerseits das städtebauliche Gesamtkonzept (Baufelder, Freiräume, Erschliessung und Feinjustierung Volumen) aus dem Vertiefungsstudium zu konkretisieren und bestätigen («Stresstest») und andererseits konkrete Projektstudien für die erste Bauetappe («ewb-Gebäude»), die Erschliessung und den Freiraum als Grundlage für die weitere Projektierung und Realisierung zu finden.</p>

6. Genehmigung

Der Schlussbericht über das Vertiefungsstudium wurde vom Begleitgremium genehmigt am:

Genehmigung

Bern, 31 Mai 2019

Daniel Schafer

Matthias Reinhard (Ersatz)

Joël Buntschu

Jürg Gerster (Ersatz)

Mark Werren

Jeanette Beck (Ersatz)

Roger Boltshauser

Yves Schihin

Mathis Güller

Simon Schöni

Anhang

- > **I Erkenntnisse**
- > **II Vertiefungsstudium Gesamtkonzept**
- > **II Vertiefungsstudium Anhang**
- > **III Idee Spielregeln / Planungsinstrument** (Umsetzung in der Charta vorgesehen)