



Areal mit Potenzial: Ob der Zirkus auch in Zukunft noch Platz findet, am Aareufer?

Planung & Städtebau

BAUFIRMA PLANT STADT

Text: Gabriela Neuhaus / 16.09.2013 14:32

Foto: Nicole Hametner

DIE STADT BERN DRÜCKT SICH SEIT JAHREN UM DIE ENTWICKLUNG IHRER WERTVOLLSTEN BRACHE AM AAREUFER. JETZT ÜBERLÄSST SIE AUF DEM GASWERKAREAL SOGAR LOSINGER MARAZZI DIE FÜHRUNG.

Gummigeschosse knallen durch die Luft, Farbbeutel fliegen und Pflastersteine – ätzende Tränengasschwaden liegen über der grünen Oase am Aareufer. Die Erschütterung im sonst so beschaulichen Bern ist heftig, als am 17. November 1987 ein Grossaufgebot der Polizei das Freie Land Zaffaraya gewaltsam räumt. Die rund zwanzig Hütten hatten sich Jugendliche aus der Berner Bewegung selbst gezimmert. Zuerst liess man sie gewähren, da sie auf dem alten Gaswerkareal am Aareufer niemanden störten. Der Entscheid zur Räumung war in der Stadtregierung umstritten. Ein Vertreter der harten Linie, die sich schliesslich durchsetzte, war der damalige Stadtpräsident Werner Bircher. Man habe diese Siedlung auflösen müssen, rechtfertigte er den Räumungsbefehl, weil der Nutzungszonenplan auf diesem Areal keine Wohnbauten zulasse. 25 Jahre nach Zaffaraya sorgt das Thema Wohnen auf dem ehemaligen Gaswerkareal erneut für Unruhe. Diesmal stehen nicht Utopien von Freiheit und Selbstverwirklichung zur Debatte, sondern handfeste wirtschaftliche Interessen: Das Bauunternehmen Losinger Marazzi will auf der zentrumsnahen Industriebrache ein neues

Stadtquartier bauen. «Jeder Entwickler sucht nach Brachen, speziell in seiner Stadt. In unserer Firma war das Gaswerkareal daher seit Jahren ein Thema, um darauf ein nachhaltiges Projekt mit Mehrwert zu realisieren», sagt Alec von Graffenried, regionaler Leiter Immobilienentwicklung beim einstigen Berner Traditionsunternehmen, das heute dem französischen Grosskonzern Bouygues gehört. Das Areal des alten Gaswerks, das wegen seiner Lage und Geschichte für Bern eine grosse Bedeutung hat, umfasst 55 000 Quadratmeter und liegt auf dem südlichen Teil der Marzili-Schwemmebene. Seit dem Ende der Gasproduktion 1967 wurden die mächtigen Industriegebäude, die teilweise hart am Aareufer standen, nach und nach abgebrochen. Die Natur hat sich im Lauf der Zeit einen Teil des Geländes zurückerobert: Seltene Pflanzen spriessen im öffentlich zugänglichen Auen-Biotop, aber auch auf den mit Stacheldraht abgesperrten Flächen, die heute als Lagerplatz extensiv genutzt werden. Doch nicht nur die Natur hat sich in den neu gewonnenen Freiräumen entfaltet: Die Theater- und Konzerthallen von Dampfzentrale und Gaskessel sind heute aus dem Berner Kulturleben nicht mehr wegzudenken. Und in den Gebäuden der alten Ryff-Fabrik, die der Stadt gehört und deren Geviert ans Gaswerkareal grenzt, haben sich im Lauf der Jahre immer mehr Kreativbetriebe und Kunstschaffende eingemietet. «Ein Glücksfall», sagt Alec von Graffenried. Solch ein Kreativcluster sei schwer planbar – aber genau das, was ein lebendiges Quartier brauche.

LOSINGER MARAZZI LEGT LOS

Aus eigenem Antrieb nahm deshalb Losinger Marazzi 2010 das Heft in die Hand und gab beim bekannten Berner Architekturbüro Atelier 5 eine Studie in Auftrag, die das Potenzial einer künftigen Siedlungsentwicklung auf der Industriebrache abschätzen sollte. Dabei wurde der Planungssperimeter um fast das Doppelte auf rund zehn Hektaren ausgeweitet – über das Gaswerkareal hinaus bis an den Rand des angrenzenden Marzili-Schwimmbades. Die Parzellen unter der mächtigen Monbijoubücke und zum Brückenkopf hin würden sich für den Ausbau von kultureller und gewerblicher Nutzung eignen, so die Idee. Während auf den Brachen des einstigen Gaswerks vor allem gewohnt werden soll: «Das Areal bietet Raum für rund 200 Wohnungen – möglicherweise etwas mehr», sagt Alec von Graffenried. Ziel sei es, ein zukunftsweisendes Quartier mit einem differenzierten Wohnangebot in Zentrumsnähe zu schaffen. Der Grundeigentümer des Gaswerkareals, der privatrechtlich organisierte städtische Dienstleister Energie Wasser Bern (EWB), zeigte sich von diesen Plänen angetan. Bereits 2009 hatte EWB beim Kanton eine Fristerstreckung für die rund 18 Millionen Franken teure Sanierung einer stark mit Teerschuttam verseuchten Parzelle erwirkt. Aus ökonomischen Gründen wollte man den Aushub von rund 34 000 Kubikmetern Erdreich mit einem Bauprojekt verbinden. Die dafür notwendige Planung und Umzonung wurde allerdings von der Stadt immer wieder hinausgeschoben. «Die Umzonung des Gaswerkareals als Entwicklungsschwerpunkt hatte für die Stadt in den letzten Jahren keine Priorität», begründet EWB-Sprecher Raphael Wyss das Zusammengehen mit dem privaten Grundstückentwickler. Weil der bis 2015 gewährte Sanierungsaufschub ungenutzt abzulaufen drohte, habe man, in Absprache mit der Stadt, am 8. Dezember 2011 mit Losinger Marazzi eine Projektentwicklungsvereinbarung abgeschlossen.

KRITIK AN DER STADT

Die Vereinbarung besagt, dass Losinger Marazzi das gesamte Areal auf eigene Kosten entwickelt und im Gegenzug die Bauten als Generalunternehmer realisiert – vorausgesetzt, die Planung und notwendige Umzonung werden in einer Volksabstimmung genehmigt. Für die Architektur sollen in einer späteren Phase Wettbewerbe durchgeführt werden, zudem verzichtet Losinger Marazzi darauf, sich als Investor oder als Auftragnehmer für Ingenieursleistungen zu bewerben. Bei der Stadt begegnete man der Partnerschaft zwischen EWB und Losinger Marazzi mit Wohlwollen. Nicht zuletzt, weil sich die Berner Politik seit Jahren um einen Entscheid betreffs Gaswerkareal drückt, das als politisch heikel gilt – und deshalb nicht auf der Prioritätenliste der Stadtplanung erscheint. Pikant ist die Rechtfertigung von Stadtplaner Mark Werren für die Tatsache, dass sein Amt die Entwicklung Losinger Marazzi überlässt: «Das Stadtplanungsamt verfügt zurzeit nur über beschränkte eigene personelle Ressourcen.» Er räumt ein, dass «der Prozess der Entscheidungsfindung grundsätzlich hoheitlich geführt werden sollte», legt aber gleichzeitig Wert auf die Feststellung, dass die Planungsarbeit inhaltlich die gleiche bleibe. Und dass man solches Outsourcing an Private auch in anderen Städten kenne.

Ganz anders beurteilt Werrens Vorgänger Christian Wiesmann die Situation: «Das Gaswerkareal ist für die physische Entwicklung von Bern von so zentraler Bedeutung, dass die Stadt da ganz klar den Lead übernehmen und Mittel für eine eigene Planung zur Verfügung stellen muss.» Dass der Eigentümer die Sanierungskosten seines Grundstücks mit einem Entwicklungsprojekt wieder einspielen wolle, sei nachvollziehbar, Voraussetzung sei aber ein vorgängiger Planungsprozess durch die öffentliche Hand. «Da müsste die Stadt eingreifen und die beiden Vorhaben entkoppeln», fordert Thomas Hostettler von der Gesellschaft für Stadt- und Landschaftsentwicklung (GSL), und Heinz Freiburghaus, Architekt in Bern, ergänzt: «Ein Ideenwettbewerb wäre angezeigt. Stattdessen wird jetzt plötzlich Druck aufgebaut, nachdem es die Politik jahrelang verpasst hat, in Planung und Entwicklung dieses empfindlichen Gebiets zu investieren.» Ein Druck notabene, der nicht nur unzulässig, sondern auch unnötig ist: Denn Energie Wasser Bern hat explizit für die Sanierung des Gaswerkareals Rückstellungen in der Höhe von zwanzig Millionen Franken getätigt.

Heinz Freiburghaus ist Mitglied einer Arbeitsgruppe des Architekturforums Bern, die zusammen mit der GSL im April eine Veranstaltung organisiert hat, um die Entwicklung auf dem Gaswerkareal öffentlich zur Diskussion zu stellen. Beim Architekturforum steht man einer künftigen Wohnnutzung nicht negativ gegenüber. Allerdings wird kritisiert, dass das bisherige Vorgehen völlig intransparent sei und es die Stadt bisher versäumt habe, klare Rahmenbedingungen zu setzen.

WAS IST MÖGLICH? UND WIE VIEL?

Eine zentrale Frage wird sein, wie viel Baufläche für privates Wohnen ausgeschieden wird und wie viel öffentlich nutzbare Freifläche erhalten bleibt. Das Areal ist Teil des Aareraums, für den besondere Planungsvorschriften gelten. Diese verlangen, dass sich zusätzliche bauliche Nutzungen auf ein Minimum beschränken und die noch unbebauten Schwemmebenen vor weiteren Bauprojekten zu bewahren seien.

Die Frage, ob das einst dicht bebaute Gaswerkareal unter diese Schutzbestimmung fällt oder nicht, wird unterschiedlich beurteilt. Während Jahren gab es jedoch einen breiten Konsens in der Stadt Bern, dass das Areal einer naturnahen Nutzung vorzubehalten sei. Sogar in der 2008 von der Stadt verabschiedeten Strategie «Bauliche Stadtentwicklung Wohnen», die eine Verdichtung in zentrumsnahen Lagen anstrebt, ist praktisch das gesamte heute brachliegende Gelände des Gaswerkareals noch als «unverzichtbare Grünfläche» ausgewiesen. Eine Option für

Siedlungsentwicklung gibt es nur auf einem kleinen Perimeter im Westen des Areals, entlang der Sandrainstrasse. «Diese Beschränkung ist heute überholt», sagt Alec von Graffenried. Es brauche eine gewisse Grösse, damit Wohnen da attraktiv sei und die bestehenden Strukturen aufgewertet würden. Bereits die Studie des Ateliers 5 machte deutlich, dass der Spielraum für die Einzonung von Baufeldern relativ begrenzt ist: Der öffentliche Fussweg entlang der Aare, der Veloweg auf dem ehemaligen Trasse der Gaswerkbahn, das bestehende Biotop und die Waldflächen sowie die landschaftlich wertvolle Hangkante im Süden des Areals scheiden als Bauflächen von vornherein aus. Dazu kommen erschwerende Rahmenbedingungen wie die mangelhafte Verkehrsanbindung an die obere Ebene der Stadt sowie die intensive Freizeitnutzung des Areals. Trotzdem sind die Autoren der Studie überzeugt, dass die von Losinger Marazzi angestrebte Entwicklung in die richtige Richtung weise. «Wohnen am Wasser mit Blick ins Grüne ist da hoch attraktiv», sagt Koautor Florian Lünstedt. Die Planer vom Atelier 5 definierten auf dem

eigentlichen Gaswerkareal drei in eine Parklandschaft integrierte Baufelder. Dabei erstaunt kaum, dass die von Losinger Marazzi initiierte Studie zum Schluss kommt: «Erst das Nebeneinander von dicht bebauten Räumen und Freiräumen ergibt an diesem Ort ein räumlich interessantes Gebiet.»

Um den Planungsprozess auf eine breitere Basis zu stellen, wurde im Rahmen eines dreistufigen Workshops ausgelotet, wie eine mehrheitsfähige Planung für das künftige Wohn- und Gewerbequartier aussehen müsste. Eingeladen waren Vertreter der Stadt, der Quartierleiste sowie Fachexperten. Als fixe Grösse musste bei allen Diskussionen und Vorschlägen die vom Entwickler Losinger Marazzi angestrebte Bruttogeschossfläche von 45 000 bis 50 000 Quadratmetern berücksichtigt werden. Darin enthalten ist auch eine 50-Meter-Schwimmhalle, die der Gemeinderat auf dem Gaswerkareal realisieren will.

FREIRÄUME BEWAHREN

Bepackt man das vielseitig zu nutzende Gelände mit so vielen Anforderungen, hat dies Folgen für die Stadtentwicklung: Mehr Wohnen und Betrieb auf der Schwemmebene bedeuten auch mehr Privatautos, zumal es kaum möglich sein wird, den öffentlichen Verkehr auf der unteren Ebene weiter auszubauen. Um Lärmkonflikten vorzubeugen, müsste das Jugendzentrum Gaskessel verlegt werden. Vor allem aber wäre mit der Nutzungsoptimierung im gesamten Planungssperimeter jegliche Möglichkeit für eine künftige alternative Entwicklung preisgegeben. Letzteres hat nun den Berner Stadtplaner auf den Plan gerufen: Angesichts der Lösungsansätze, die sich im letzten der drei Workshops herauskristallisierten, warnt Mark Werren inzwischen vor einer radikalen Umzonung des Areals zwischen Aarehang und Flusslauf: «Verdichtung braucht Freiräume, die weder Sport- noch Badeanlage sind, sondern allgemein zugängliche öffentliche Grün- und Erholungsräume mit entsprechenden Durchwegungen und einer guten Vernetzung des Gesamtgebiets. Das gibt es in der Stadt Bern immer weniger – deshalb muss man sich sehr gut überlegen, ob und wie viel man von diesem Gelände nun einer privaten Nutzung zuschlagen will.» Noch ist Zeit für solche Überlegungen: Der Ball liegt jetzt bei der Stadtregierung, sie muss die Rahmenbedingungen für die anstehende Testplanung vorgeben und damit die Weichen für die Zukunft des Gaswerkareals stellen. Das letzte Wort werden allerdings die Bernerinnen und Berner haben: Für die Umzonung braucht es eine Volksabstimmung – bis dahin verbietet der Nutzungszonenplan das Wohnen auf dem Gaswerkareal.

Was soll mit dem Berner Gaswerk-Areal passieren? Nehmen Sie an der Umfrage teil (in der rechten Spalte der Startseite). ([home/](#))