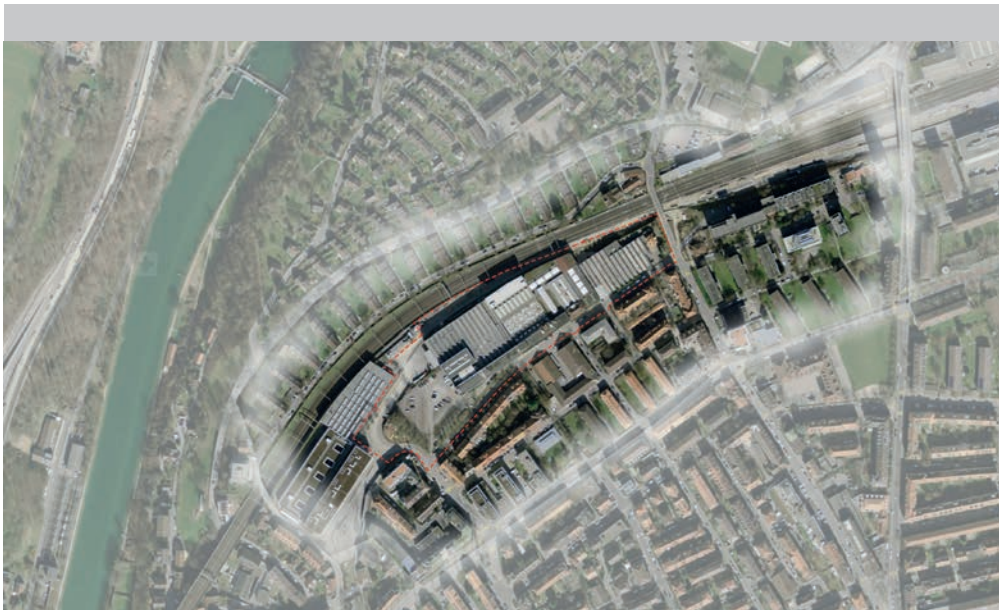


**Stadt Bern**  
**Mali International AG**

**Entwicklung WIFAG-Areal**



Testplanung  
Schlussbericht mit Anhang

23. September 2019

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Stadt Bern  
Stadtplanungsamt

Vertreten durch:

Mark Werren, Stadtplaner  
Thilo Jennewein, Bereichsleiter Planung  
Marilen Schlegel, Projektleiterin

### **Auftraggeberin:**

Mali International AG

Vertreten durch:

Katharina Liebherr,  
Rolf Bögli  
Wylerringstrasse 36  
3014 Bern

### **Verfahrensbegleitung:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Tobias Häne, Landschaftsarchitekt FH,  
M.Sc. Urbanistik TUM  
Richard Trachsel, Fürsprecher

*Abbildung Titelseite: Luftbild, WIFAG-Areal,  
Quelle: <https://www.bing.com/maps>*

## Inhalt

<b>In Kürze</b>	<b>5</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>7</b>
1.1 Ausgangslage	7
1.2 Allgemeine Zielsetzung	7
1.3 Übersicht über das Vorgehen	9
<b>2. Verfahren und Beteiligte</b>	<b>10</b>
2.1 Testplanungsverfahren	10
2.2 Begleitgremium	10
2.3 Bearbeitungsteams	11
<b>3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen</b>	<b>12</b>
3.1 Aufgabenstellung	12
3.2 Perimeter	14
3.3 STEK 2016	16
3.4 Standort- und Marktanalyse	16
3.5 Erkenntnisse aus dem öffentlichen Werkstattgespräch	17
3.6 Weitere spezifische Rahmenbedingungen	17
<b>4. Beurteilung der Ergebnisse</b>	<b>23</b>
4.1 Beitrag Team Salewski & Kretz	23
4.2 Beitrag Team Fiechter & Salzmann/Bellorini	27
4.3 Beitrag Team Kast Kaeppli	32
<b>5. Empfehlungen</b>	<b>36</b>
5.1 Zielsetzungen	36
5.2 Grundprinzipien für die Entwicklung	37
5.3 Qualitätssicherung	41
5.4 Umsetzung der Testplanungsergebnisse im Masterplan	42
<b>6. Genehmigung des Schlussberichts</b>	<b>43</b>
<b>Anhang: Testplanungsbeiträge Teams</b>	<b>44</b>
Testplanungsbeitrag Team Salewski & Kretz	44
Testplanungsbeitrag Team Fiechter & Salzmann/Bellorini	49
Testplanungsbeitrag Team Kast Kaeppli	55





## In Kürze

Für die künftige Entwicklung des WIFAG-Areals waren unterschiedliche Lösungsansätze und Ideen gesucht. Dazu wurde ein Testplanungsverfahren mit drei interdisziplinären Teams durchgeführt. Die Ergebnisse sollten den strategischen Entwicklungsabsichten der Stadt, der Vision der Grundeigentümerin, der Mali International AG und den Inputs aus dem Werkstattgespräch mit dem Quartier entsprechen und sich städtebaulich und nutzungsmässig gut in das bestehende Quartier einfügen.

Aus Sicht des Begleitgremiums konnten die an das Verfahren gestellten Zielsetzungen erreicht werden und man erhielt wichtige Erkenntnisse über die Eckwerte der städtebaulichen Entwicklung des WIFAG-Areals. Am Geeignetsten setzte das Team Salewski & Kretz die inhaltlichen Zielsetzungen um. Das Begleitgremium empfiehlt deshalb den Beitrag des Teams Salewski & Kretz als wegleitende Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans. Folgende Erkenntnisse aus dem Testplanungsverfahren sind für den weiterführenden Planungsprozess entscheidend:

- Das WIFAG-Areal soll durch eine möglichst offene Bebauung zur Wylerringstrasse ein Teil des Quartiers sein.
- Das WIFAG-Areal ist kein Hochhausstandort. Es bietet Raum für bauliche Hochpunkte zur Akzentuierung und Einbindung des Areals im Massstab des Quartiers.
- An den Stirnseiten des Areals sind den Quartierbedürfnissen entsprechende öffentlich zugängliche Freiräume zu etablieren.
- Die Durchwegung ist in Längsrichtung über die Anknüpfungspunkte der stirnseitigen Plätze und in Querrichtung an den räumlichen Schnittstellen der Kranbahn und Leinenweberei gewährleistet.
- Die Machbarkeit einer verträglichen baulichen Dichte über die Parzellen der Mali und der Leinenweberei liegt bei GFZo 2.0 bis 2.5.
- Der langfristige Erhalt der Villa, der Leinenweberei und allenfalls der Kranbahn sind wichtige Elemente der Identitätsbildung und zur Herausbildung einer unverwechselbaren Präsenz des Areals im Quartier.
- Die Transformation bestehender Gebäude bietet das Potenzial, zusätzliche Wohntypologien zu schaffen.
- Die konzentrierte Nutzungsanordnung der Nichtwohnnutzungen bei den öffentlichen Freiräumen und entlang der Wylerringstrasse sind wichtige Aspekte zur Einbindung des WIFAG-Areals im Quartier.
- Das Potenzial für eine MIV reduzierte Mobilitätsstrategie ist vorhanden und soll angestrebt werden.

Die Grundprinzipien und Bausteine für die Entwicklung des WIFAG-Areals, welche als Ergebnis aus dem Testplanungsverfahren resultierten, wurden aufgrund der Auseinandersetzung mit den Beiträgen aller Teams im Anhang formuliert.

Die Resultate der Testplanung dienen in einer nächsten Phase der Erarbeitung eines Masterplans, in dem die städtebaulichen Prinzipien konkretisiert und die Eckwerte für die künftige Entwicklung des WIFAG-Areals festgelegt werden. Der Masterplan soll die allfällige Erarbeitung einer ZPP ermöglichen oder die Grundlage für weitere städtebauliche Wettbewerbe und die nachfolgende Überbauungsordnung sein.

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Das WIFAG-Areal befindet sich im Quartierteil Wyler innerhalb des Stadtteils V, Breitenrain-Lorraine in Bern.

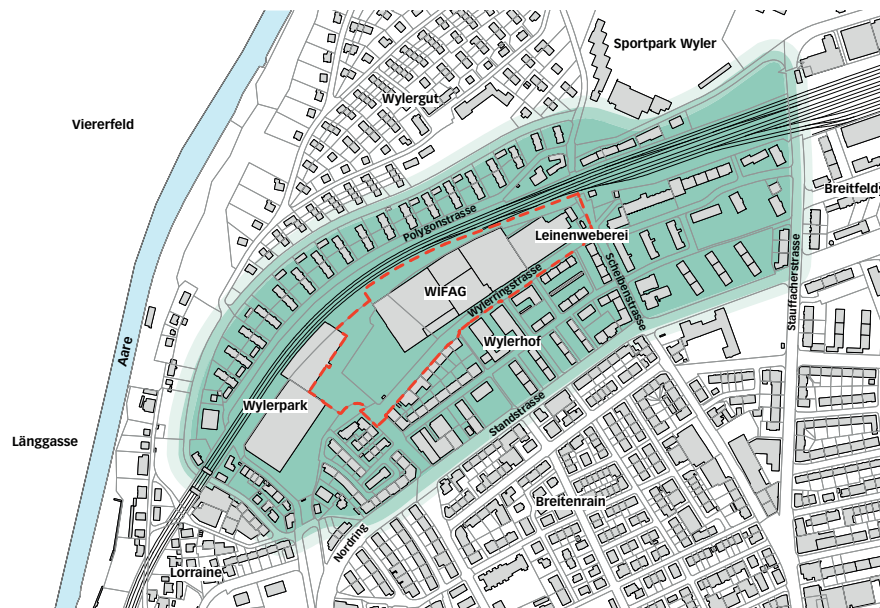


Abb. 1 Betrachtungsbereich (grün) und Bearbeitungsgebiet (rot gestrichelt)

Die Mali International AG (nachfolgend Mali) ist Eigentümerin des WIFAG-Areals an der Wylerringstrasse 34 bis 36 in Bern. Auf dem Areal befinden sich die Produktions- und Verwaltungsgebäude der ehemaligen WIFAG, welche 2010 den Betrieb eingestellt hat. Aktuell werden die Gebäude im Rahmen einer Zwischennutzung an Dritte vermietet. Das WIFAG-Areal schliesst im Osten direkt an die Fabrikhallen der Leinenweberei Bern AG an. Westlich grenzt das Areal an das Verwaltungsgebäude «Wylerpark» der SBB Personenverkehr.

Der Planungsprozess zur Entwicklung des WIFAG-Areals wurde durch die Mali angestoßen. Die Mali und die Stadt Bern beabsichtigen, das WIFAG-Areal zu einem zukunftsorientierten Quartierteil zu entwickeln.

### 1.2 Allgemeine Zielsetzung

Um die strategischen Entwicklungsabsichten der Stadt und die Vision der Grundeigentümerin, der Mali International AG zu überprüfen und zu präzisieren wurde für das WIFAG-Areal eine Testplanung durchgeführt. Sie diente der Evaluation unterschiedlicher Lösungsansätze und Ideen auf Konzeptebene für eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals und der Prüfung deren Machbarkeit. Mit der Testplanung sollten die Grundprinzipien

für die zukünftige Entwicklung erarbeitet werden und in einem Masterplan konkretisiert und festgehalten werden. Der Masterplan bildet die Grundlage für den weiterführenden Planungsprozess, welcher auf die Anpassung der bestehenden Zonenvorschriften hinzielt und eine Volksabstimmung erfordert. Er soll der Formulierung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) dienen oder die Grundlage für ein zweites qualitätssicherndes Verfahren und den anschliessenden Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) mit Zonenplanänderung bilden.

Die Stadt und die Mali International AG streben eine baulich verdichtete Neubebauung mit Schwerpunkt Wohnnutzung an, welche sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnet, sich in das bestehende Quartier einordnet und sozial, ökologisch sowie wirtschaftlich nachhaltig ist. Sie soll einen integralen Beitrag an das bestehende Quartiergefüge und an die Gesamtentwicklung des Stadtteils V leisten.

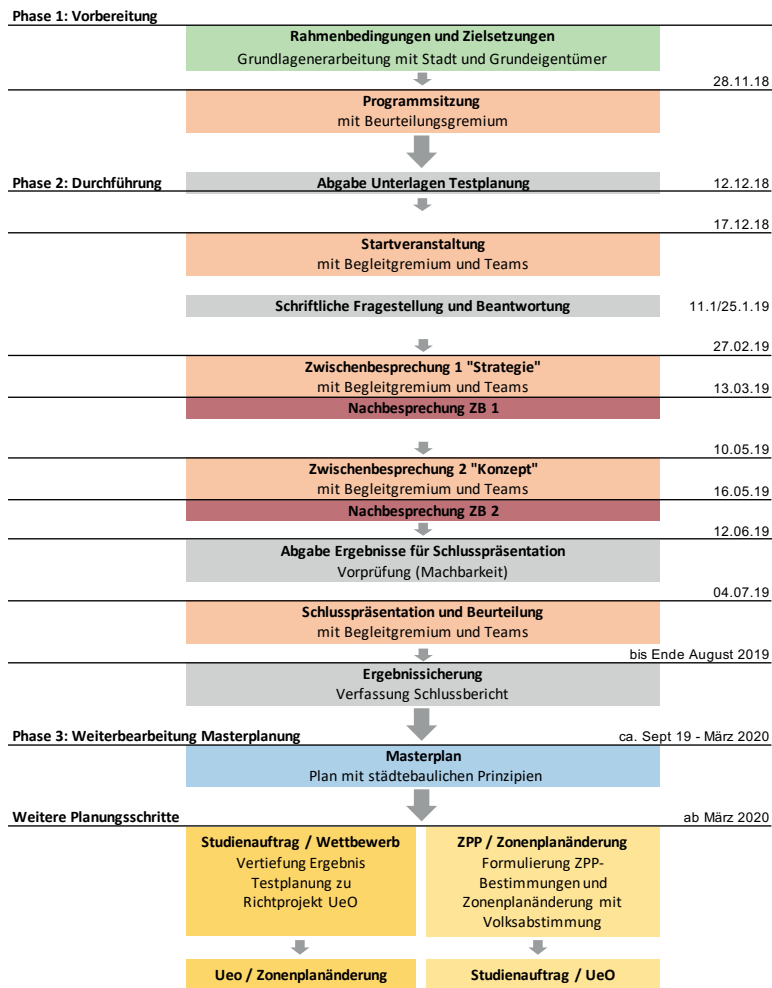
Von der Testplanung wurde neben der städtebaulichen Gesamtstrategie optimale Bebauungsvorschläge und Nutzungskonzeptionen, Vorschläge für eine geeignete bauliche Dichte, städtebauliche Typologien und die Nutzungsanordnung gefordert. Weiter sollten Angaben zur Freiraumgestaltung, zur Erschliessung des Areals sowie zur Anbindung an das Quartier gemacht werden. Ebenfalls waren Aussagen zum Transformationsprozess, zur Etappier- und Umsetzbarkeit, Vorschläge zum Wohnungsmix und der räumlichen «Organisation» der geforderten verschiedenen Wohnformen von einem Drittel preisgünstigem Wohnen, einem Drittel klassischem Mietwohnen und einem Drittel Wohnungseigentum und zu quartierbezogenen Nutzungen in den Erdgeschossen verlangt. Darüber hinaus war der Einbezug des Areals der Leinenweberei von grosser Bedeutung.

### 1.3 Übersicht über das Vorgehen

Im Rahmen der Testplanung wurden eine halbtägige Startveranstaltung, zwei ganztägige Zwischenbesprechungen mit Nachbesprechungen und eine ganztägige Schlussbesprechung mit den Teams und dem Begleitgremium durchgeführt.

Zur Vorbereitung auf die Testplanung wurden die Absichten der Grundeigentümerin und der Stadt aufeinander abgestimmt und das für die Entwicklung des WIFAG-Areals adäquate Vorgehen in einer Planungsvereinbarung festgelegt. Weiter konnte man die Vertreter der Leinenweberei Bern AG für den Einbezug in die Testplanung gewinnen. Die Leinenweberei Bern AG hatte über einen Vertreter Einsitz im Begleitgremium.

Die Anliegen der Quartierbevölkerung wurden am 25. Juni 2018 in einem öffentlichen Werkstattgespräch mit VertreterInnen der Mieterschaft und des Quartiers abgeholt. Die Ergebnisse sind in das Programm zur Testplanung eingeflossen. Die Quartierbevölkerung hatte über einen Vertreter Einsitz im Begleitgremium. Zum Auftakt sowie zum Abschluss der Testplanung fanden öffentliche Informationsveranstaltungen statt.



## **2. Verfahren und Beteiligte**

### **2.1 Testplanungsverfahren**

Die Testplanung erfolgte in Anlehnung an die SIA Ordnung 143. Es handelte sich um ein Dialogverfahren, bei dem die Auftraggeberin und das Begleitgremium im Rahmen von Zwischenbesprechungen auf den Planungsprozess Einfluss nehmen konnten. Die drei teilnehmenden Bearbeitungsteams waren an den Zwischenbesprechungen zugegen und konnten sich so gegenseitig positiv beeinflussen. Es bestand keine Konkurrenzsituation. Das Begleitgremium konnte steuernd in den Prozess eingreifen, um zu erreichen, dass unterschiedliche Lösungsansätze getestet und ergänzende Strategien im Dialog entwickelt werden.

Das Testplanungsverfahren wurde mit einer Schlusspräsentation der Bearbeitungsteams und einer Würdigung durch das Begleitgremium abgeschlossen. Die Zusammenfassung der Ergebnisse in einem Masterplan erfolgt durch die ecoptima ag unter Einbezug des Teams Salewski & Kretz.

Auftraggeberin für das Testplanungsverfahren war die Mali International AG. Die Durchführung der Testplanung und der weiteren Planungsarbeiten erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und den involvierten Fachstellen. Bei der Vorbereitung, Durchführung und Ergebnis-sicherung der Testplanung wurde die Auftraggeberin durch die ecoptima ag unterstützt

### **2.2 Begleitgremium**

Das Testplanungsverfahren wurde durch die untenstehenden Mitglieder des Begleitgremiums zusammengesetzt aus Fachexperten, Vertretern der Stadt, der Grundeigentümerschaft und des Quartiers begleitet:

#### **Sachmitglieder:**

- Katharina Liebherr, Mali International AG
- Martin Heiniger, Vertreter Leinenweberei Bern AG
- Mark Werren, Stadtplaner
- Rolf Bögli, Vertreter Mali International AG (Ersatz)
- Thilo Jennewein, Vertretung Stadtplanungsamt Bern (Ersatz)

#### **Fachmitglieder:**

- Thomas Pulver, Graber Pulver Architekten AG, Bern und Zürich (Vorsitz)
- Ursina Fausch, Ernst Niklaus Fausch Partner AG, Zürich
- Pierre Feddersen, Feddersen & Klostermann, Zürich
- Patrick Altermatt, Hager Partner AG, Zürich
- Joëlle Zimmerli, Zimraum GmbH, Zürich

#### **Weitere Grundeigentümerversreter:**

- Rudolf Hüsser, Vertreter Leinenweberei Bern AG
- Andreas Inkermann, Vertreter SBB, Netzentwicklung Region Mitte

**Vertreter Quartier:**

- Urs Frieden, Präsident Quartierkommission Dialog Nord

**VertreterInnen Stadtplanungsamt/Städtische Fachstellen:**

- Marilen Schlegel, Stadtplanungsamt Bern
- Isabel Marty, Sozialplanerin Direktion für Bildung, Soziales und Sport
- Dominik Schetter, Stadtplanungsamt, Freiraumplanung
- Regula Hug, Bauberaterin Fachstelle für Denkmalpflege
- Heinz Bieri, Lärm, Amt für Umweltschutz, Sektion Bau und Lärm
- Stephan Moser, Verkehrsplanung, Stadt Bern

**Verfahrensbegleitung:**

- Richard Trachsel, ecoptima ag
- Tobias Häne, ecoptima ag

Weitere Fachleute wurden im Rahmen der Vorprüfung beigezogen:

- Sabine Tschäppeler, Natur und Ökologie, Stadtgrün Bern
- Michael Haldemann, Fachspezialist Schulraumplanung Stadt Bern
- Christine Gross, Fachstelle Wohnbauförderung, Stadtplanungsamt
- Martin Schmidt, Stab Energiestrategie, Sektion Umwelt und Energie

## **2.3 Bearbeitungsteams**

Die Auftraggeberin hat im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt die drei folgenden interdisziplinären Teams mit der Bearbeitung der Testplanung beauftragt:

**Team Salewski & Kretz**

- Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich
- rotzler.land Stefan Rotzler Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen
- Porta AG, Zürich
- Michael Emmenegger, Analyse und Management von sozialen Prozessen, Zürich

**Team ARGE Fiechter & Salzmann / Bellorini**

- ARGE Fiechter & Salzmann Architekten / Bellorini Architekten AG
- Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich
- Emch+Berger Verkehrsplanung AG, Bern
- Martin Hofer, ehemals Wüst und Partner, Gockhausen

**Team Kast Kaeppli**

- Kast Kaeppli Architekten GmbH, Bern
- extra Landschaftsarchitekten, Simon Schöni, Bern
- Metron Verkehrsplanung, Bern
- Philippe Cabane, Stadtsoziologie, Basel

### **3. Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Aufgabenstellung**

Das Testplanungsverfahren diente der Evaluation unterschiedlicher Lösungsansätze auf Konzeptebene für die künftige Entwicklung des Areals und der Prüfung deren Machbarkeit. Von den Bearbeitungsteams wurde eine Entwicklungsstrategie über den gesamten Bearbeitungsperimeter (inkl. Areal Leinenweberei) und ein Gesamtkonzept mit Ideen zum Städtebau, zur Nutzung, zu den Freiräumen und Grünflächen, zur Erschliessung und zum Verkehr sowie zur Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Etappierung erwartet. Der Transformationsprozess des Areals über die Zeit stand dabei im Zentrum. Die integralen Gesamtkonzepte sollten es ermöglichen, die grundsätzlichen Prinzipien für eine langfristige und qualitative Entwicklung des WIFAG-Areals abzuleiten.

Von den Teams wurde erwartet, dass sie sich mit Fragestellungen der stadträumlichen Leseart und Identität auseinandersetzen. Ein Image und mögliche Stimmungen auf dem WIFAG-Areal sollten beschrieben werden. Die Beiträge sollten aufzeigen, was der Raum für den Stadtteil V und das Quartier in Zukunft leisten soll und muss. Die angemessene bauliche Dichte sollte ausgelotet werden und städtebauliche Typologien waren vorzuschlagen, wobei der Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Typologie Hochhaus besondere Beachtung zu schenken war. Damit verknüpft war einerseits der Umgang mit dem baulichen Bestand der ehemaligen WIFAG Maschinenfabrik und andererseits mit den Bestandsbauten der Leinenweberei in Zusammenhang mit denkmalpflegerischen Interessen aufzuzeigen. Die Erläuterung eines sinnvollen Nutzungsmixes und einer entsprechenden Nutzungsanordnung auf dem Areal (Adressierung) war gefordert. Gesucht war ein Ort an frequentierter Lage mit hohem Öffentlichkeitsgrad und konzentrierter bedürfnisgerechter Angebote für das Quartier. Auf die situative räumliche Ausgestaltung der Erdgeschosses in Bezug zu den Nutzungsüberlegungen war besonders zu achten. Der Umgang mit dem angemeldeten Schulraumbedarf der Stadt musste aufgezeigt werden. Schlussendlich handelt es sich um eine etappierte Entwicklung und der Transformationsprozesses vom heutigen Zustand zum vorgeschlagenen Zielzustand sollte erläutert werden.

Unter diesen Aspekten war die Arealerschliessung für alle Verkehrsträger und die Vernetzung mit dem Quartier zu lösen. Es sollten qualitativ hochstehende Aussenraumtypologien entwickelt werden, welche das Gesamtkonzept unterstützen und auf die unterschiedlichen Wohnformen und Öffentlichkeitsgrade eingehen. Potenziale für einen positiven Beitrag an das Mikroklima, für innovative Energieversorgungslösungen sollten ablesbar sein und durch die Konzepte nicht ausgeschlossen werden.

Auf folgende Punkte wurde bei den präsentierten Lösungsansätzen und Ideen besonderer Wert gelegt:



- Sie sollen innovativ und mutig sein.
- Sie sollen sowohl für die Bewohner als auch für das Quartier bedarfsgerecht sein.
- Sie sollen im wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Sinn nachhaltig sein.
- Die Lösungsansätze müssen zukunftsweisend und wirtschaftlich tragfähig sein.

Die folgenden Anforderungen wurden an die abzugebenden Ergebnisse gestellt:

- integrale städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne einer Gesamtstrategie
- optimale Bebauungsvorschläge und Nutzungskonzeptionen (Adressbildung) als Grundlage für die weitere Planung
- Vorschläge für eine geeignete bauliche Dichte, städtebauliche Typologien und die Nutzungsanordnung
- Angaben zur Erschliessung des Areals sowie zur Anbindung an das Quartier
- Angaben zum Transformationsprozess, zur Etappier- und Umsetzbarkeit

Die Beurteilung der Testplanungsergebnisse erfolgte im Dialog zwischen den Teams und den Mitgliedern des Begleitgremiums sowie durch weitere städtische Fachleute im Rahmen der Vorprüfung und der Beurteilung der Machbarkeit. Die folgenden nicht abschliessenden Kriterien kamen dabei zur Anwendung:

**Gesamtstrategie:**

- Vision, Idee und Nutzungsstrategie
- Realisierbarkeit und Transformationsprozess (Etappierbarkeit) sowie Synergien und Schnittstellen zwischen benachbarten Liegenschaften
- Grad der Erfüllung der Entwicklungsziele der Auftraggeberin und der Stadt Bern
- Beitrag an den Stadtteil V, die Quartierentwicklung und Qualitätsgewinn öffentlicher Räume

**Städtebau:**

- Stadtraumbildung und Identität
- Einordnung in laufende Entwicklungsprozesse im Umfeld
- Volumensetzung, Dichten und Höhen
- Bezug zum stadträumlichen Kontext und ortsspezifischer Lösungsansatz
- Angemessener Umgang mit der Bausubstanz der Leinenweberei
- Zusammenspiel von Gebäuden und Aussenraum
- Überlegungen zu nachhaltigen Energiekonzepten

**Freiraum:**

- Gestaltung der arealinternen Freiräume (halböffentlich und privat)
- Gestaltung der Strassenräume und öffentlichen Plätze
- Anordnung, Typologie, Öffentlichkeitsgrad, Funktionalität der Freiräume
- Durchlässigkeit des Areals und übergeordnete Verbindungen

#### Sozialraum, Diversität und Wohnen:

- Begegnungsmöglichkeiten, Gemeinschaft und Individualität
- Nutzungsflexibilität und -variabilität der Nutzungseinheiten und des Nutzungsangebots
- Förderung von Nachbarschaften arealintern und zum Quartier
- Wohnformen (Innovation), Wohnungsmix, Wohnqualität

#### Nutzung und Wirtschaftlichkeit:

- Nutzungskonzeption; Nutzungsarten und Anordnung
- Ausgestaltung der Erdgeschosse
- Beitrag an die Entwicklungsziele der Auftraggeberschaft/Stadt/Quartier
- Zentrumsbildung

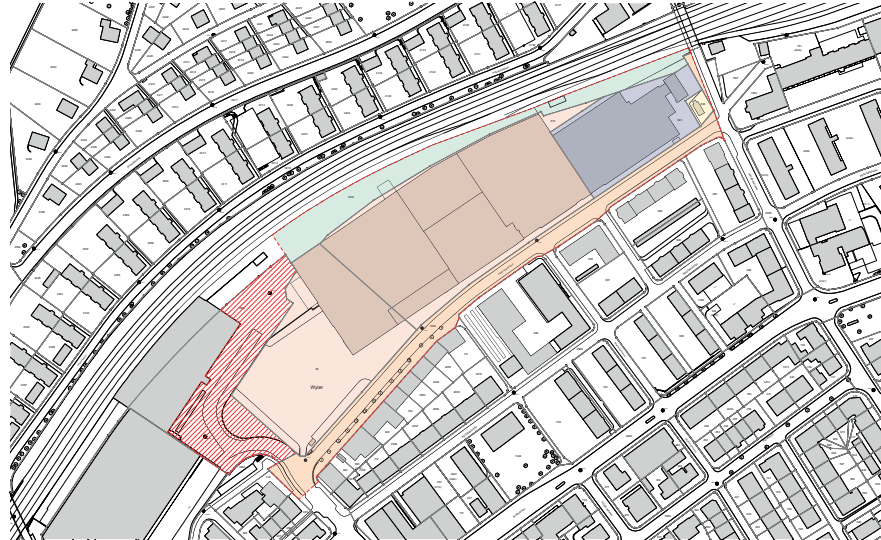
#### Mobilität:

- Arealerschliessung und Parkierung, Anbindung an das Verkehrsnetz
- Funktionalität MIV/ÖV/Fuss- und Veloverkehr
- Unterstützung räumlicher Qualitäten
- Potenziale für nachhaltiges Mobilitätskonzept

### 3.2 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter mit einer Fläche von ca. 39'800 m<sup>2</sup> ist Teil des Stadtteils V, Breitenrain-Lorraine in Bern. Er umfasst das WIFAG-Areal mit den bestehenden Produktions- und Verwaltungsgebäuden und den oberirdischen Parkierungsflächen, das Areal der Leinenweberei Bern AG mit den bestehenden Fabrikhallen und Verwaltungsgebäuden sowie den Strassenraum der Wylerringstrasse, welcher den südlichen Abschluss des Bearbeitungsperimeters bildet. Im Norden wird der Bearbeitungsperimeter durch den Geleisestrang der SBB begrenzt. Gegenüber dem Niveau der Wylerringstrasse auf der Südseite des Bearbeitungsperimeters liegt die Fläche zwischen den Geleisen und der bestehenden Bebauung um einen etwa geschosshohen Terrainsprung tiefer. Sie kann in die Bearbeitung einbezogen werden. Im Osten schliesst der Bearbeitungsperimeter direkt an die Scheibenstrasse und westlich an das Verwaltungsgebäude «Wylerpark» der SBB Personenverkehr an. Der Bearbeitungsperimeter umfasst die folgenden Grundstücke:

	Parzelle	Eigentum	Fläche
rot	84 und 674	Mali International AG	22'059m <sup>2</sup>
blau	623	Leinenweberei Bern AG	4'706m <sup>2</sup>
gelb	698	Energie Wasser Bern (ewb)	242m <sup>2</sup>
grün	3020	Schweizerische Bundesbahn SBB	3'890m <sup>2</sup>
orange	2965 und 2966	Einwohnergemeinde Bern	3'795 m <sup>2</sup>



- Bearbeitungsperimeter Testplanungsverfahren
- /// Teilgrundstück Eigentum Loreda Real Estate GmbH (Parz. Nr. 3082)

Abb. 2 Grundeigentümerstruktur innerhalb des Bearbeitungsperimeters

### Ergänzung Projekt R. Mühlethaler

Das Entwicklungspotenzial auf dem Grundstück (Parz. Nr. 3082) der Loreda Real Estate GmbH soll in sämtliche Überlegungen einbezogen werden. Es liegt eine rechtsgültige ZPP vor, welche durch den bewilligten Wettbewerbsentwurf von R. Mühlethaler abgelöst wurde. Der Wettbewerbsentwurf von R. Mühlethaler ist aus dem Gesamtleistungs- und Projektwettbewerb «Bern–Schnellgutareal Wylerfeld» der SBB im Jahr 2005 hervorgegangen. Im Rahmen der Testplanung ist der Wettbewerbsentwurf von R. Mühlethaler als räumliche Ausgangslage für die Teilfläche des Grundstücks (Parz. Nr. 3082) der Loreda Real Estate GmbH zu verwenden. Für den Baubereich rot ist die OK Kote 558.50 m. ü. M. und für den Baubereich blau die OK Kote 570.00 m. ü. M. anzunehmen. Gemäss aktuellen Aussagen der SBB muss ergänzend zum Wettbewerbsentwurf von R. Mühlethaler eine minimale Durchfahrtsbreite von 5 m für einen 4-Achs-LKW (Schleppkurven) gewährleistet sein.

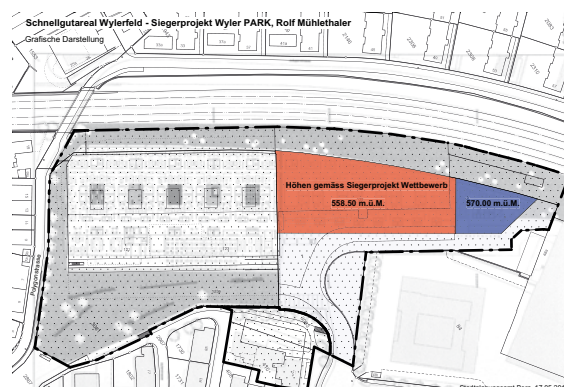


Abb. 3 Gebäudeumriss und Höhenkoten Wettbewerbsentwurf von R. Mühlethaler, 2005

### 3.3 STEK 2016

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich gemäss Stadtentwicklungskonzept Bern STEK 2016 innerhalb des Chantiers 2 «Wankdorf» und wird als Gebiet mit besonderem Entwicklungspotenzial aufgeführt. Er wird als Gebietstyp «Potenzialraum entlang Verkehrsinfrastruktur» mit dem Entwicklungspotenzial «umstrukturieren und erneuern», der Entwicklungsstrategie «dynamische Gebiete» und dem zeitlichen Entwicklungshorizont bis 2050 bezeichnet. Gemäss STEK kommt dem WIFAG-Areal keine Zentrumsfunktion zu.

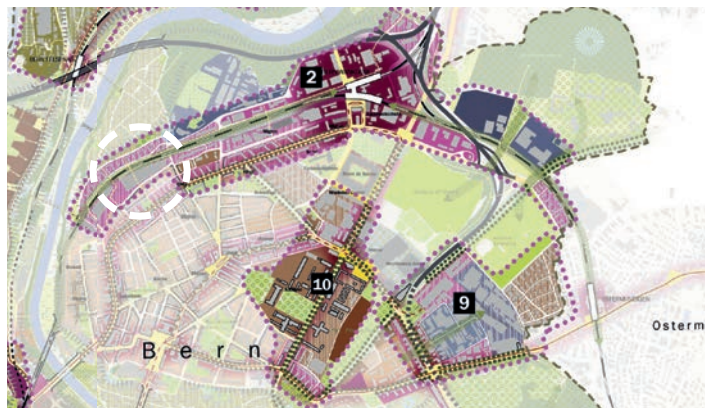


Abb. 4 Ausschnitt aus dem behördenverbindlichen Leitinstrument Stadtentwicklungskonzept Bern STEK 2016 (rosa gestrichelt Chantier Nr. 2 Wankdorf)

### 3.4 Standort- und Marktanalyse

Die von arioli real estate im Jahr 2016 erarbeitete Standort- und Marktanalyse liefert wichtige Hinweise zu den Standortbedingungen, Anforderungen und Potenziale für die Entwicklung des WIFAG-Areals. Hervorgehoben wird u. a., dass das Quartier Wyler sowie auch der Bezirk Breitenrain im Vergleich zur gesamten Bernischen Wohnbevölkerung eine überdurchschnittliche Vertretung jüngerer Altersgruppen aufweisen. Ausserdem steht die Entwicklung des WIFAG-Areals mit weiteren Wohnbauprojekten in der näheren Umgebung in Konkurrenz. In der direkten Umgebung wurde der Wylerpark erstellt, der Wylerhof befindet sich in der Realisierung und geplant ist aktuell ein Ersatzneubau für das Domicil an der Wylerringstrasse 58 inklusive Räumlichkeiten für die Gemeinwesenarbeit und eine Kita. Ein grösseres Transformationsgebiet mit einer Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen befindet sich im Bereich der Wankdorffeldstrasse.

Statistisch betrachtet, weist der Bezirk Breitenrain einen eklatanten Mangel an grossen Wohnungen auf. Nur 15% der Wohnungen umfassen vier oder mehr Zimmer<sup>1</sup> (In der gesamten Stadt liegen 29% der Wohnungen in

1 Quelle: Statistik Stadt Bern, Gebäude- und Wohnungsbestand nach Anzahl Zimmern 2016

diesem Segment, im Stadtteil V Breitenrain-Lorraine immerhin 22%). Das Eruiieren der sinnvollen Mischung der Nutzersegmente und der optimalen Nutzungsanordnung war Bestandteil des Testplanungsverfahrens.

### **3.5 Erkenntnisse aus dem öffentlichen Werkstattgespräch**

Die Ergebnisse des öffentlichen Werkstattgesprächs mit der Quartierbevölkerung werden im Bericht vom 2.11.2018 zusammengefasst. Die folgenden Punkte standen für die Teilnehmenden im Vordergrund und wurden in die Testplanung einbezogen:

- Die neue Bebauung auf dem WIFAG-Areal soll als Teil des Quartiers gedacht werden.
- Die Neubebauung soll sowohl in Bezug auf die bauliche Gestaltung als auch auf die Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Gastro, Kultur, Soziales und Gemeinschaftliches) und Bewirtschaftung vielfältig und quartiernah sein.
- Gewünscht sind verbindende und wandelbare Räume, die kommerzielle und nicht kommerzielle, gemeinschaftliche Nutzungen ermöglichen, die zur Belebung des Quartiers beitragen.
- Die Strasse und die Umgebung sollen als Aufenthalts- und Grünflächen in die Planung einbezogen werden.
- Erwünscht sind ein vielfältiger Wohnungsmix, für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und Lebensformen, mit vielfältigen Innen- und Aussenräumen, die sich die Benutzer «aneignen» können und Raum für unterschiedliche Aktivitäten schaffen.
- Die Nachhaltigkeit bezüglich Umwelt, Gesellschaft und Energie wird durch die Teilnehmenden hoch gewichtet. Sowohl in Bezug auf die Bebauung als auch auf die Nutzung ist man für innovative und zukunftsorientierte Lösungen offen.
- Gewünscht werden Kommunikations- und Partizipationsgefässe während dem Planungsprozess und nach der Erstellung.

### **3.6 Weitere spezifische Rahmenbedingungen**

Ergänzend zu den obenstehenden allgemeinen Anforderungen wurden im Programm zur Testplanung vom 12.12.2018 u.a. die folgenden weiteren spezifische Anforderungen der Grundeigentümerschaft sowie der städtischen Fachstellen an die Testplanung formuliert:

#### **3.6.1 Etappierung**

Aufgrund der unterschiedlichen Realisierungshorizonte kommt der Etappierbarkeit eine zentrale Rolle zu. Im Rahmen der Testplanung war eine Realisierung in drei unabhängigen Etappen aufzuzeigen. Die verschiedenen Etappen sollten in sich und im Gesamtkontext funktionieren und städtebaulich überzeugen. Im Einzelnen war folgendes zu beachten:

- Auf dem WIFAG-Areal muss die Etappe 1 (grün) zwingend vor der Etappe 2 (blau) realisiert werden.
- Die zentrale Anlieferung der Etappen 1 und 2 ab der Wyleringstrasse muss solange funktionieren, bis auch die Etappe 2 (blau) überbaut wird.
- Die Etappe 3 mit der Leinenweberei Bern AG (orange) muss zeitlich unabhängig von den Etappen 1 und 2 realisierbar sein.
- Die verschiedenen Etappen müssen unabhängig von einander und unabhängig von einer Zufahrt über die Parzelle Nr. 3082 erschliessbar sein.



Abb. 5 Zeitliche und funktionale Etappierung

### 3.6.2 Verkehr und Mobilität

#### Fuss- Veloverkehr

Durch das Quartier verläuft ein dichtes Netz an Fusswegen. Das WIFAG-Areal ist so auf kurzen Wegen mit den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, mit der Quartierinfrastruktur (Bsp. Kindergarten, Quartierläden, Grossverteiler, Quartiertreff) und über die Brücken Polygon- und Scheibenstrasse auch mit dem Wylerbad und dem Aareraum als Naherholungsgebiete verbunden. Um den Mobilitätszielen des STEK 2016 in Bezug auf die «Stadt der kurzen Wege» und den angestrebten Modalsplit (Verdoppelung Anteil Veloverkehr) nachzuleben, sind die Ein- und Ausgänge der Gebäude auf das bestehende Fuss- und Velowegnetz auszurichten sowie die für die neuen Nutzungen erforderlichen Veloabstellplätze an übersichtlichen und komfortabel zugänglichen Lagen anzuordnen. Die Bedeutung der Wyleringstrasse für den Veloverkehr, als Verbindung in Richtung Osten, kann durch die Realisierung der geplanten Fuss- und Velobrücke Länggasse-Breitenrain zusätzlich an Bedeutung gewinnen.



### Öffentlicher Verkehr

Das WIFAG-Areal liegt innerhalb der zweithöchsten ÖV-Erschliessungsgüteklasse B. Dank der Lage zwischen dem Hauptbahnhof Bern und dem S-Bahnhof Wankdorf werden die beiden wichtigen ÖV-Umsteigepunkte mit der Buslinie 20 ab den nahen Haltestellen Wyleregg und Breitfeld im 4- resp. 5-Minuten-Takt innerhalb von 6 resp. 3 Minuten Fahrzeit erreicht. Verschiedene geplante Massnahmen werden die Transportkapazität und die Attraktivität der Linie 20 erhöhen.

### Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr erfolgt ab der Standstrasse (Basisnetz) über die Wyler- und die Scheibenstrasse (Quartiernetz). Konzentrierte Arealerschliessungen in eine Tiefgarage sind ab der Wylerstrasse (1. Priorität) oder ab der Wylerringstrasse mit Nähe zur Scheibenstrasse denkbar. Die zentrale, gut mit dem Fuss- und Veloverkehr und mit dem ÖV erschlossene Lage des Bearbeitungsperimeters bildet die Voraussetzung dafür, dass trotz veränderter Nutzungsart (von Industrie und Gewerbe zu Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen) und zusätzlichem Nutzungsmass (verdichtete Bauweise und höhere Personendichte) der Anteil an motorisiertem Verkehr tief gehalten werden kann (Stichwort: auto-armes Wohnen), um so die Ziele des STEK 2016 hinsichtlich einer stadtverträglichen und langfristig klimaneutralen Mobilität zu erfüllen. Daher galt für die Testplanung, dass die Parkplatzzahl für die Nutzungsart Wohnen so festzulegen war, dass der verursachte Verkehr zu weniger als 10% durch den MIV bewältigt wird. Die Parkplatzzahl insgesamt (über alle Nutzungsarten, inkl. Wohnen) war so festzulegen, dass der durch die Nutzung verursachte Verkehr zu weniger als 20% durch den MIV bewältigt wird.

In der Testplanung war aufzuzeigen, wie der Raum der Wylerringstrasse gestaltet werden kann, damit er den Bedürfnissen des Fuss- und Veloverkehrs gerecht wird, eine hohe Sicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmenden bietet und eine gute Aufenthaltsqualität aufweist (Begegnungszone Tempo 20). Gleichzeitig müssen Anlieferungen und die Erschliessungsansprüche der bestehenden Nutzungen an der Wylerringstrasse gewährleistet bleiben.

### 3.6.3 Freiraum

Im Stadtteil V ist eine grundsätzliche Unterversorgung mit grösseren, qualitativ hochstehenden und öffentlich zugänglichen Freiräumen festzustellen. Im Rahmen der Testplanung galt es zu prüfen, wie die areal-internen Aussenräume gestaltet und qualifiziert werden sollen, um den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Weiter sollten die Fragen geklärt werden, welche Vernetzungsfunktionen die Aussenräume des WIFAG-Areals über das Areal hinaus leisten sollen und welche Rolle einzelnen Aussenräumen innerhalb des Freiraumsystems auf Quartierebene und im Stadtteil V zugeordnet werden soll.

#### **3.6.4 Schulraumbedarf im Schulstandort Breitfeld-Wankdorf**

Das WIFAG-Areal liegt im Schulstandort Breitfeld-Wankdorf. In der Nähe befinden sich der Doppelkindergarten Breitfeld und das Schulhaus Breitfeld. Die Klassen der Sekundarstufe besuchen das Schulhaus Wankdorf.

Das Schulamt meldet in Absprache mit Immobilien Stadt Bern den Bedarf von Schulraum für 2 Basisstufenklassen auf dem WIFAG-Areal an. Es handelt sich um rund 700 m<sup>2</sup> Geschossfläche und 400 m<sup>2</sup> Aussenraum. Für die Testplanung war der angemeldete Schulraumbedarf als Prüfauftrag entgegen zu nehmen. Ein Entscheid zum Thema Schulraum sollte seitens Auftraggeberschaft im Verlauf des Testplanungsverfahrens - auch unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen Aspekten - vorgenommen werden.

#### **3.6.5 Denkmalpflegerische Vorgaben**

Die Fabrik- und Verwaltungsgebäude der Leinenweberei Bern AG (Parz. Nr. 623) sind im Bauinventar der Stadt Bern als erhaltenswert vermerkt. Davon war in der Testplanung auszugehen und Art. 10 BauG zu beachten. Die Denkmalpflege der Stadt Bern hat eine bauhistorische Dokumentation der Gebäude der Leinenweberei Bern AG erarbeitet. Aufgrund der architekturhistorischen Bedeutung und des Erhaltungszustands der Anlage kann die Denkmalpflege der Stadt Bern einen vollständigen Abbruch der Gebäude nicht befürworten und nicht unterstützen. Bei einem Teilabbruch der Gebäude sind die Gebäudeteile bis und mit dem Erstellungsjahr 1922 prioritär zu erhalten.

Von den Teams sollten im Rahmen des Testplanungsverfahrens die Varianten Erhalt der Leinenweberei, Teilabbruch wie auch die Option Ersatzneubau geprüft werden. Sie sollten darlegen, was für den von ihnen gewählten Umgang mit den Bestandsgebäuden der Leinenweberei Bern AG spricht.

#### **3.6.6 Schweizerische Bundesbahnen (SBB)**

Die Definition der Interessenslinie dient der SBB zur Raumsicherung für den langfristigen Gleisausbau. Die SBB gehen für den geplanten Ausbau der Gleise von einem Zeithorizont 2050+ aus. Der Verlauf der Interessenslinie der SBB ist für die Entwicklung des WIFAG-Areals verbindlich. Für das Testplanungsverfahren wurde davon ausgegangen, dass künftige Bauten auf den an die Interessenslinie angrenzenden Grundstücken gegenüber der Interessenslinie den ordentlichen Grenzabstand von 4 m einzuhalten haben. Das heisst, für die angrenzenden Grundstücke gilt eine Baulinie mit 4 m Versatz zur Interessenslinie.

Die Teilfläche der SBB Parz. Nr. 3020 liegt innerhalb des Bearbeitungsperimeters. Sie kann im Rahmen des Testplanungsverfahrens in die Gestaltungsüberlegungen miteinbezogen werden. Die SBB beansprucht die Teilfläche für Unterhaltsarbeiten an der Gleisanlage nur wenige Male im Jahr. Dazu muss die Zufahrt über die grundbuchlich gesicherte Fläche auf dem Grundstück der Loreda Real Estate GmbH auf die Teilfläche innerhalb



des Bearbeitungsperimeters WIFAG-Areal jederzeit möglich sein. Es war zu klären, ob die Flächen einer temporären Nutzung dienen und entsprechend gestaltet werden kann, oder ob Teilbereiche auch trotz geplantem Gleisusbau dauerhaft dem Aussenraum des WIFAG-Areals dienen können.

### 3.6.7 Lärm

Eine ganzheitliche Darstellung der Lärmausbreitung auf dem gesamten Bearbeitungsperimeter ist aus den Isophonen-Plänen ersichtlich (lärmkritischere Nachtperiode). Die dargestellten Pegelkurven verstehen sich dabei auf der Höhe des 1. OGs und sind sowohl für den Zustand ohne Leinenweberei Bern wie auch für den Zustand mit Leinenweberei Bern errechnet worden.

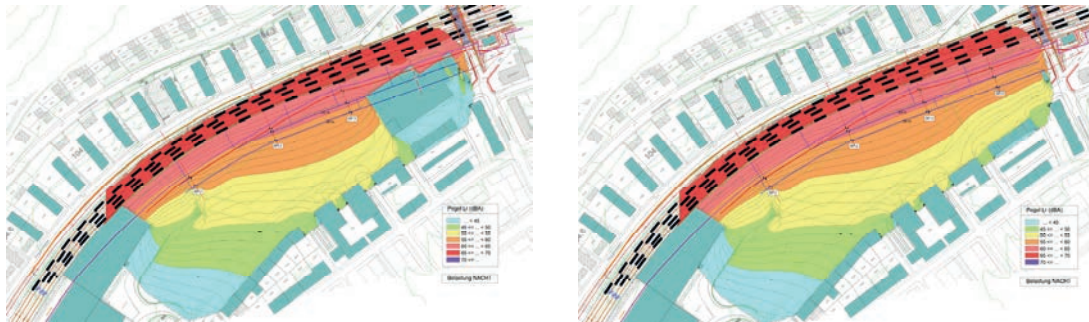


Abb. 6 Isophonenplan Höhe 1. OG mit/ohne Gebäuden Leinenweberei Bern AG

Die Beurteilung der Lärmbelastung erfolgte für die lärmkritischere Nachtperiode. Verglichen mit dem Nachtgrenzwert ES III entlang der Bahn (55 dBA) ergeben sich Überschreitungen bei der Wohnnutzung nachts. Bei Büro-/Gewerbenutzungen sind die Grenzwerte eingehalten. Die ermittelten Überschreitungen zeigen, dass der Lärmschutz bei einer Errichtung von lärmempfindlichen Nutzungen (insbesondere Wohnen) eine entscheidende Rolle spielt. Umso mehr, als dass die Überschreitungen vor allem während der Nachtperiode, wo das Ruhebedürfnis der Bewohner speziell zu beachten ist, sehr ausgeprägt sind. Überschreitungen und die entsprechenden möglichen Massnahmen werden im Lärmgutachten beschrieben.

Im Rahmen der Testplanung konnten die Teams den Verfasser des Lärmgutachtens (Gartenmann Engineering AG) für je 6 Stunden beiziehen.

### 3.6.8 Regionales Hochhauskonzept (HHK)

Hochhäuser sind gemäss Baugesetzgebung des Kantons Bern Gebäude mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 m. Gemäss Regionalem Richtplan Hochhauskonzept Bern HHK befindet sich der Standort «WIFAG-Areal» im «Möglichkeitsraum» für Hochhäuser; es sind gemäss Faltplan des HHK die Gebietstypen «Aaretalkanten», «Innenstadtrand» und «Stadtbild» betroffen. Innerhalb des Möglichkeitsraums sind Hochhäuser grundsätzlich zulässig.

Die Projektierung und Realisierung solcher Bauvorhaben muss gemäss Regionalem Richtplan gewissen Verfahrens- und funktionalen Kriterien Rechnung tragen. Es gelten die folgenden Grundsätze:

- Es besteht ein klares Motiv für ein Hochhaus.
- Das Hochhaus ist an einem spezifischen Ort die beste von mehreren möglichen Bauformen.
- Das Hochhaus liefert einen positiven Beitrag an die Siedlungsstruktur und Lebensqualität.
- Das Hochhaus entspricht den Verfahrens- und Qualitätskriterien des jeweiligen Gebietstyps.

Wären Beiträge, die ein oder mehrere Hochhäuser vorschlagen vom Beurteilungsgremium in der Zwischenbesprechung 1 «Strategien» zur Weiterbearbeitung empfohlen worden, hätte man das Qualitäts-Team beigezogen. Das Q-Team hätte diese Beiträge nach der Zwischenbesprechung 1 «Strategien» begutachtet und eine Stellungnahme zu Handen des Beurteilungsgremiums verfasst.

#### **Nachweis des Mehrwertes einer Strategie mit Hochhaus**

Die Sinnhaftigkeit eines Hochhauses leitet sich gemäss Regionalem Hochhauskonzept aus dem Mehrwert ab, welcher gegenüber einer Bebauungstypologie ohne Hochhaus geschaffen wird. Es galt also abzuklären, ob mit einem Hochhaus im Quartier eine Grosszügigkeit und Gestaltung des öffentlichen Raumes zu erzielen ist (in Quantität und Qualität), welche ohne Hochhaus nicht zu erzielen wäre, und ob eine Durchmischung von Dienstleistungsangeboten mit differenziertem, vielseitigem und qualitativem Wohnraum, welcher eher den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht, nur mit hohen Häusern erzielt werden kann.

Wenn Hochhäuser vorgeschlagen werden, war also zwingend nachzuweisen, welchen Mehrwert das Hochhaus in Bezug auf eine Lösung ohne Hochhaus hat – und dies unter anderem bezüglich des öffentlichen Raums, des Nutzungsprofils, der innovativen Wohnkonzeption sowie der Verträglichkeit der Dichte. Es bedarf eines qualitativen Nachweises des Mehrwertes des Hochhauses. Zudem muss bei Entwicklungsstrategien mit Hochhaus die städtebaulich verträgliche Höhe und Silhouette nachgewiesen werden.

Von den Teams wurde erwartet, dass sie die Hochhausthematik behandeln und differenziert argumentieren, warum ihre vorgeschlagene Entwicklungsstrategie mit oder ohne Hochhausvorschlag auskommt.

## 4. Beurteilung der Ergebnisse

### 4.1 Beitrag Team Salewski & Kretz

#### Städtebauliche Setzung

Der Entwurf versteht sich als ein durchlässiges Gefüge präzise gesetzter Einzelbauten – in Form und Dimension unterschiedlich zugeschnittene Baukörper, die über differenzierte Aussenräume verbunden und gefasst werden. Kantine, Kranbahn, Villa und der Gebäudeteil von 1922 der Leinenweberei bleiben erhalten. Diese werden umgebaut und partiell aufgestockt. Die weiteren Hallen und ihre grossmassstäblichen Randbauten werden rückgebaut. Auf Gebäude über 30 m (Hochhäuser) wird bewusst verzichtet.

An den beiden Enden des Areals werden je wichtige Anknüpfungspunkte zum Quartier ausgebildet: Auf der südwestlichen Seite gegen den Wylerpark liegt die ‚Wyler-Terrasse‘, ein attraktiver, leicht erhöhter Platz mit kräftigem Platanenbestand und guter Zugänglichkeit. Auf der Nordostseite befindet sich der ‚Leinenplatz‘, ein stimmiger Ankerpunkt, der den Auftakt des Areals an Scheibenstrasse und Bahnüberführung formuliert. Die Kranhalle in der Arealmitte bildet in der Längsdurchwegung eine Art durchlässige Zäsur und schafft über eine neue Wendelrampe eine Verbindung von der Wylerringstrasse zur Rudelralfläche an der Bahn, was diesen nordseitigen Raum einbindet und die dortigen Sockelnutzungen aufwertet.

In der Arealhälfte westlich der Kranbahn besetzen sechs Neubauten den südlichen bzw. nördlichen Rand. Gemeinsam bilden sie einen länglichen, gut besonnten ‚Wohnhof‘. Östlich der Kranbahn, wo das Areal mehr Tiefe aufweist, wird mittig zwischen die Randbebauungen eine zusätzliche schlanke Zeile für ein Wohnhaus - ‚Wohnen im Wohnhof‘ - eingeschoben. Weiter östlich schliesst der ‚WIFAG-Hof‘ an, danach folgt die Leinenweberei, die partiell rückgebaut und aufgestockt wird. Die Untergeschosse insbesondere des westlichen Bestandes dienen der Parkierung. Die oberste Deckenplatte dieser Baute wird rund 1 m tiefer gelegt. Damit wird Höhe geschaffen für eine grosszügige Überdeckung mit Bäumen und Bepflanzung. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt nordseitig auf dem Niveau der Bahn oder optional über eine Rampe ab der Wylerringstrasse.

Insgesamt handelt es sich um einen in alle Richtungen sehr osmotischen Entwurf, der eine plausible Weiterschreibung der Geschichte des WIFAG- und Leinenweberei-Areals abbildet und der sich trotz seiner hohen Ausnutzung gut in das benachbarte Quartier einzuweben vermag. Dabei werden Körnung, Typologie und Programmierung der Bauten geschickt variiert, was zu spezifischen ‚Häusern‘ und in jedem Zustand der Etappierung zu aneignbaren Aussenbereichen und identifizierbaren Adressen führt.

### Vertiefte Betrachtung

Der Beitrag des Teams Salewski & Kretz beruht auf der These, dass lebenswerte Quartiere durch den Zusammenhalt von Differenzen entstehen. Aus dem Anspruch, eine gemeinsame Identität für eine vielfältige Entwicklung zu generieren, wird für das künftige Bewusstsein der Bewohner, das Ziel «Ich wohne in der WIFAG (nicht an der Wylerringstrasse)» abgeleitet.

Die übergeordnete Leseart des Ortes wird mittels den sechs räumlichen Situationen «Jardin en mouvement», «Baumhof», «Plätze für das Quartier», «Gemeinschaftliche Wohnzimmer für das Areal», «Sozialräumliche Zonierung», «Vorgartenbereich als Anknüpfungspunkte» und acht sozialräumlichen Situationen auf dem WIFAG-Areal der Zukunft wie bspw. «Wohnen an der Wylerterrasse», «Wohnen am Aarehang», «Wohnen und arbeiten hinter der Leinenweberei» beschrieben. Die Situationen basieren alle auf den durch das Team festgeschriebenen Prinzipien für Vielfalt. Über die Verknüpfung der sozialräumlichen Situationen auf dem WIFAG-Areal mit den übergeordneten räumlichen Anknüpfungspunkten wird der Entwurf in die Stadtstruktur eingebettet.

Als für den Zusammenhalt der Differenzen entscheidende Elemente des Entwurfs werden das soziale Gefüge und ein robustes Freiraumkonzept beschrieben. Die Basis dafür soll eine kleinteilige städtebauliche Struktur bilden, welche das WIFAG-Areal mit den umliegenden Quartierstrukturen verbindet. Gleichzeitig soll eine äussere Quartierschale des Breitenrainquartiers geschaffen werden. Anstatt Hochhäuser werden verschiedene, sich gegenseitig aufeinander beziehende Hochpunkte vorgeschlagen.

Weitere strukturierende Kernelemente des Konzepts sind die zwei stirnseitigen öffentlichen Räume Wylerterrasse und Leinenplatz mit Platzsituationen, welche die publikumsorientierten Nutzungen bündeln. Die Areal-internen Aussenraumsituationen Kranbahn und WIFAG-Hof, welche sich an den Schnittstellen der drei Raumsequenzen des Gesamtareals befinden, sind über die kontinuierliche Gestaltung des Baumhofs miteinander verbunden. Der Gleisraum dient den anschliessenden Gewerbenutzungen als aktivierender robuster Raum.

Die bestehende «Villa», welche als möglicher Schulstandort gesehen wird und der Längsbau mit der alten Kantine werden erhalten. Bei der Leinenweberei wird die bauliche Ausgangssituation «1922» wieder hergestellt und vorgeschlagen, das Verwaltungsgebäude durch einen Hochpunkt zu ersetzen.

Über den gesamten Bearbeitungsperimeter betrachtet sieht das Konzept rund 380 Wohnungen (à 125 m<sup>2</sup>) und insgesamt 57'530 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor, wobei Dienstleistungen und Gewerbe 10'830 m<sup>2</sup> und weitere Nutzungen 1'085 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausmachen. Für die Parzellen Mali und Leinenweberei wird über alles eine bauliche Ausnützung von GFZo 2.15 erreicht.

Der Beitrag des Teams Salewski & Kretz stellt ein klar hergeleitetes Gesamtkonzept mit einer hohen Bearbeitungstiefe dar. Spezifische Orte werden differenziert und glaubwürdig charakterisiert. Der mögliche Transformationsprozess wird nachvollziehbar beschrieben. Ein Konzept, das viele Vorteile bietet und wenig statische Abhängigkeiten aufweist.

Zusammengefasst wird das Gesamtkonzept folgendermassen beurteilt:

- Herleitung und Gesamtkonzept sind schlüssig
- Gesamtkonzept entspricht in hohem Masse den Ansprüchen der Stadt und der Mali International AG
- Spezifische und vielfältige Orte werden geschaffen
- Setzung der Hochpunkte über die Komposition mit Bezug in das Areal hinein ist gelungen
- Deutliche Würdigung der Leinenweberei mit dem direkten und unverfälschten Anschluss an die Platzsituation
- Glaubwürdige Ausformulierung des Gleisraums; Robust mit aktivierender Wirkung auf die anschliessenden EG-Nutzungen.
- Interessante Ausbildung der Kranbahn zu einer Gelenkfunktion auf Gleisseite
- Vorgeschlagene Drei-Zeiligkeit (Townhouses) ist durch den Bestandsbau und die Interessenslinie der SBB gefährdet und muss überprüft werden
- Gute Auseinandersetzung mit der Abstufung und Ausformulierung der Schwellenräume resp. Übergänge Erdgeschoss-Aussenraum je nach Relevanz und Abstufung der Nutzung: Wohn-, Siedlungs-, Öffentlichkeitsraum
- Glaubwürdige Nutzungsanordnung: Die publikumsorientierten Nutzungen werden an den frequentierten öffentlichen Plätzen und die arealbezogenen Nutzungen an zentralen Lagen im Quartier platziert
- Gelungener Arealauftakt mit zwei ähnlich grossen Ankunftsplätzen mit jeweils spezifischen Raumqualitäten
- Prüfwürdiger Umgang mit der Einstellhallendecke resp. Überdeckung mit Substrat; Abbruch und abgesenkte neue Decke ermöglichen notwendigen Substrataufbau und bilden die Grundlage für eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung
- Unzureichende Auseinandersetzung mit der 1/3-Unterteilung der Wohntypen, deren Zielgruppen und der Anordnung von Wohnsegmenten und Nutzungsprofilen; Zu starke Segmentierung führt zu unstädtischer Nachbarschaft
- Hohe Flexibilität in der Etappierung; kann von zwei Seiten gedacht werden und auch kleinere erste Etappen sind möglich
- Klare und schlüssige Aussagen zu den zentralen Qualitäten des Konzepts, welche es im Masterplan zu sichern gilt: Freiheitsgrad Gebäudelängen gross, klein in raumbildenden Kanten



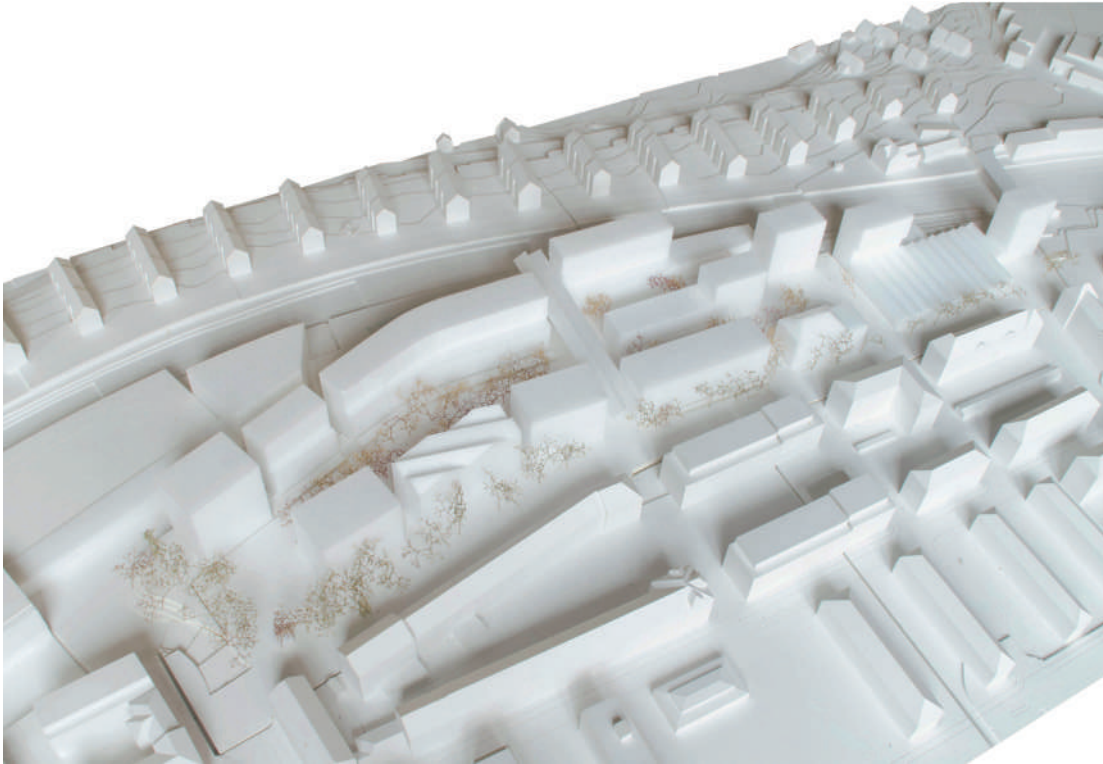


Abb. 7 Modell Team Salewski & Kretz, Ansicht Richtung Norden



Abb. 8 Situationsplan (EG) Gesamtkonzept Team Salewski & Kretz

## 4.2 Beitrag Team Fiechter & Salzmann/Bellorini

### Städtebauliche Setzung

Der Projektvorschlag verfolgt eine radikale Strategie. Die Untergeschosse und ein Grossteil der alten WIFAG-Gebäude bleiben erhalten, der Raster des Bestandes wird zum bestimmenden Duktus aller transformierten bzw. neu errichteten Bauten, Randbauten mit geraden und durchlaufenden Fluchten von sieben (Bahnseite) bzw. sechs (Wylerringstrasse) Geschossen. Schlanke Hochpunkte markieren schmale Arealzugänge - das gewünschte Mass an Transparenz, Offenheit und hoher Durchlässigkeit kann dadurch kaum angeboten werden.

Die alten Hallen in der Mitte des Kernareals werden auf ihre Stahlkonstruktionen zurückgebaut. Dadurch verbleiben riesige Gitterstrukturen, mehrgeschossige Pergolen, die den vielfältigen Binnenraum gliedern und zur Bespielung einladen. Mehrheitlich zweigeschossige Bauten, wie ein Spielgeräteverleih, ein Quartiertreff, Werkstätten, Kioske etc., werden hier eingestreut und bieten Raum zur Aneignung. Die Platzierung der Quartierangebote an diesen wenig frequentierten Lagen wird in Frage gestellt. Der Binnenraum nimmt zudem eine Reihe von Treppentürmen auf, welche nord- sowie südseitig vor die Bauten gestellt werden, um die oberen Geschosse zu erschliessen. Anstelle von Bäumen sind in den Höfen Schling- und Kletterpflanzen an den Metallkonstruktionen vorgesehen. Ob diese Strukturen die Aufenthaltsqualität von Bäumen kompensieren, wird angezweifelt.

Im geometrisch ausgedrehten südwestlichen Arealteil bildet eine aufgebroschene Blockrandfigur den Auftakt zur neuen WIFAG-Bebauung bzw. formuliert den sensiblen Anschlusspunkt an die Wylersstrasse und zur Bushaltestelle Wylereg. Dieser neu gebaute Teil der Bebauung liegt auf dem kleinen Plateau der ehemaligen Munitionsfabrik. Der Platanenbestand kann erhalten werden, eine neu angelegte Treppe führt hinunter zum Wylerpark. Die volumetrische Ausbildung mit Hochpunkt knapp an der Hochhausgrenze und der Hof- bzw. Arealzugang vermöge als Abschluss aber wenig zu überzeugen – ebenso die zur Kranhalle fortgesetzte, von da aber nicht weitergeführte Baumreihe an der Wylerringstrasse.

Die Leinenweberei wird auf den Zustand 1922 zurückgebaut, mit zwei Hochpunkten versehen und mit einer Passage über die gesamte Gebäudelänge durchstossen. Diese verbindet den neu geschaffenen, stimmigen ‚Webereiplatz‘ mit dem ‚Leinenplatz‘ westlich der Leinenweberei. Der östlichste Neubau, ein schlankes Hochhaus von rund 40 m Höhe, liegt am Bahnübergang der Scheibenstrasse und akzentuiert den nordöstlichen Anknüpfungspunkt für das Quartier.

Insgesamt handelt es sich beim Entwurf um einen für diesen Ort sowohl spektakulären wie radikalen Vorschlag. Die burgartige Grossform - eine Formulierung aus der ersten Besprechung -, abgeleitet aus dem Bestand des Ortes, wird zur urbanen Wohnmaschine mit einer Stahlstruktur in ih-

rem Inneren weiterentwickelt. Diese mag die formulierten Ziele an Offenheit und Transparenz, an variierte Wohnlagen oder an intuitive Adressierungen bis zum Schluss nicht zu befriedigen.

### **Vertiefte Betrachtung**

Der Beitrag des Teams Fiechter & Salzmann/Bellorini führte von Beginn an die Relevanz einer präzisen Standort- und Marktanalyse auf. Aus der Erkenntnis des Teams, das WIFAG-Areal sei nur ein mässiger Wohnstandort, der bestehende Gewerberaum sei für Gewerbe zu erhalten und das nahe Umfeld sei als wenig lebendig einzuschätzen, wurde der Ansatz und die Notwendigkeit abgeleitet, dass die Kraft aus dem Inneren Potenzial und der Eigenart des Areals entwickelt werden muss. Dabei sollte über die Identität und Ausdruckskraft des WIFAG-Areals eine gesamtäumliche Aufwertung erzielt, ein Kontrast zum Umgang mit der Wohnraumproduktion in der Umgebung geschaffen und das WIFAG-Areal zu einem wichtigen Teil des Quartiers und neuartigen Stadtraum werden.

Die übergeordnete Leseart des Ortes wird über die entscheidenden Schritte der Stadtentwicklung und deren wichtigsten vier Impulsgebern in Bezug zum WIFAG-Areal hergeleitet und das Konzept über zwölf visualisierte räumliche Situationen wie bspw. «Webereiplatz», «Wylerringstrasse mit Kranbahnpassage», «WIFAG Passage» und «Pavillonausblick im Innenhof» erläutert. Über die konsequente Nutzung und Weiterentwicklung der bestehenden baulichen Strukturen der ehemaligen Maschinenfabrik WIFAG und der übergeordneten Leitidee, die Ablesbarkeit der Geschichte des Areals zu erhalten, setzt der Entwurf einen eigenen Massstab in der Stadtstruktur.

Als Potenzial für die Entwicklung einer Kraft aus dem Ort heraus werden als entscheidende identitätsstiftende Elemente des Entwurfs die räumliche Grossmassstäblichkeit und die Gebäudetypologien der industriellen Vergangenheit sowie die Ressource der bestehenden Bausubstanz beschrieben. Die Basis dafür soll eine aus dem Bestand weiterentwickelte städtebauliche Grossform bilden, welche als Gesamtstruktur wahrgenommen wird und an den bereits begonnenen Transformationsprozess anknüpft. Der Ansatz einer zugänglichen Grossform soll eine Spannung gegenüber dem ehemaligen geschlossenen Industrieareal erzeugen, ohne dabei die Spuren des Bestands zu verwischen.

Weitere strukturierende Kernelemente des Konzepts sind die 6- bis 7-geschossige Bebauung entlang der Wylerringstrasse und der Bahn, wobei der Bestand genutzt und nur entlang der Bahn aufgestockt und hofseitig angebaut wird, sieben Hochpunkte an den Zugangssituationen zum Areal, ein Hochhaus im Kontext der Leinenweberei, markante hofseitige Erschliessungskerne zum Schutz der Bestandesstruktur und ein grosser, zusammenhängender Hofraum mit einem berankten Raumgerüst, welches den Bestandesstrukturen des primären Traggerippes entspricht und ein Leben auf unterschiedlichen Ebenen in der Hoflandschaft ermöglicht.



Beim Umgang mit der Leinenweberei orientiert man sich an der baulichen Ausgangssituation «1922». Es wird vorgeschlagen, eine Passage durch die Leinenweberei zu legen und das Verwaltungsgebäude durch ein Hochhaus zu ersetzen.

Über den gesamten Bearbeitungsperimeter betrachtet, sieht das Konzept rund 630 Wohnungen und insgesamt 68'917 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor, wobei Dienstleistungen und Gewerbe 11'751 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausmachen. Für die Parzellen Mali und Leinenweberei wird über alles eine bauliche Ausnützung von GFzO 2.37 erreicht.

Der Beitrag des Teams Fiechter & Salzmänn/Bellorini ordnete sich seit Beginn des Arbeitsprozesses einer klaren Haltung unter und stellt insofern ein nachvollziehbar hergeleitetes Gesamtkonzept dar, welches sich den Vorgaben der Auftraggeberin nach einer Öffnung des Areals verweigert. Viele Entwurfsentscheidungen scheinen sich der grossen Idee unterzuordnen, wobei die differenzierte kleinräumige Auseinandersetzung teilweise zu kurz kommt. Die vertiefte Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand und den Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit wurde glaubhaft aufgezeigt. Ein radikales Konzept das eine starke Identität transportiert, aber wenig Wohnqualitäten bietet. Die Idee konnte nicht überzeugend umgesetzt werden.

Zusammengefasst wird das Gesamtkonzept folgendermassen beurteilt:

- Herleitung des Gesamtkonzepts ist nachvollziehbar
- Radikaler Ansatz
- Gesamtkonzept entspricht weitgehend nicht den Ansprüchen der Stadt und der Mali International AG
- Zu introvertierte Umsetzung der Grossform
- Wenig durchlässig gegenüber dem Quartier
- Starke Identität, entspricht allenfalls anderer Nutzung als Wohnen
- Konzept hängt stark vom elementaren Aussenraumgerüst ab
- Vertiefte Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand
- Aneignung und Massstäblichkeiten, welche aus dem Aussenraumgerüst im Hofraum resultieren, werden kritisch beurteilt
- Nutzungsoffener Hofraum muss kuratiert werden und verlangt nach Regeln im Umgang
- Die Anordnung der publikumsorientierten Nutzungen ist nicht realistisch
- Teilweise beliebige Setzung und Ausformulierung der Hochpunkte
- Konzept nimmt wenig Rücksicht auf die Interessenslinie der SBB (Hochhaus Scheibenstrasse)
- Mehrwert der städtebaulichen Typologie Hochhaus nicht nachvollziehbar
- Sehr architektonische Ausformulierung des Anschlusses an die Leinenweberei, welcher wenig zulässt (muss so umgesetzt werden)
- Undifferenzierte Auseinandersetzung mit den Erdgeschossnutzungen und den Übergängen zum anschliessenden Aussenraum

- Schulnutzung in der Leinenweberei-Passage wird kritisch beurteilt
- Adressierung (Auffindbarkeit) und Anlieferung im Hofraum sind schwierig und die Anordnung der übergeordneten Quartiernutzungen im Hof deshalb nicht vorstellbar
- Anordnung der hofseitigen Erschliessungskerne tragen nicht zu einer gelungenen Adressierung bei
- Anordnung und Aufteilung der Wohnsegmente ist nicht ganz durchdacht. Eigentumswohnungen in Türmen mit öffentlichen EG-Nutzungen lassen Konflikte bezüglich Lärm erwarten, preisgünstiges und klassisches Mietwohnen übereinander gestapelt dürfte nicht die günstigsten Preise ergeben. Arbeitsnutzungen, die zulasten des preisgünstigen Wohnens gehen sind nicht möglich, denn der preisgünstige Wohnraum ist dauerhaft zu sichern, das Drittel ist sakrosankt (Anmerkung Grundbuch)
- Alternative Arealerschliessung unabhängig Drittgrundstücke ungelöst
- Lösungsansätze zur Einhaltung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung werden aufgezeigt
- wenig Flexibilität in der Etappierung
- wenige Freiheiten in der Transformation über die Zeit
- Herstellung der propagierten Vielfalt innerhalb der Grossform schwierig, grosse Prozessabhängigkeiten

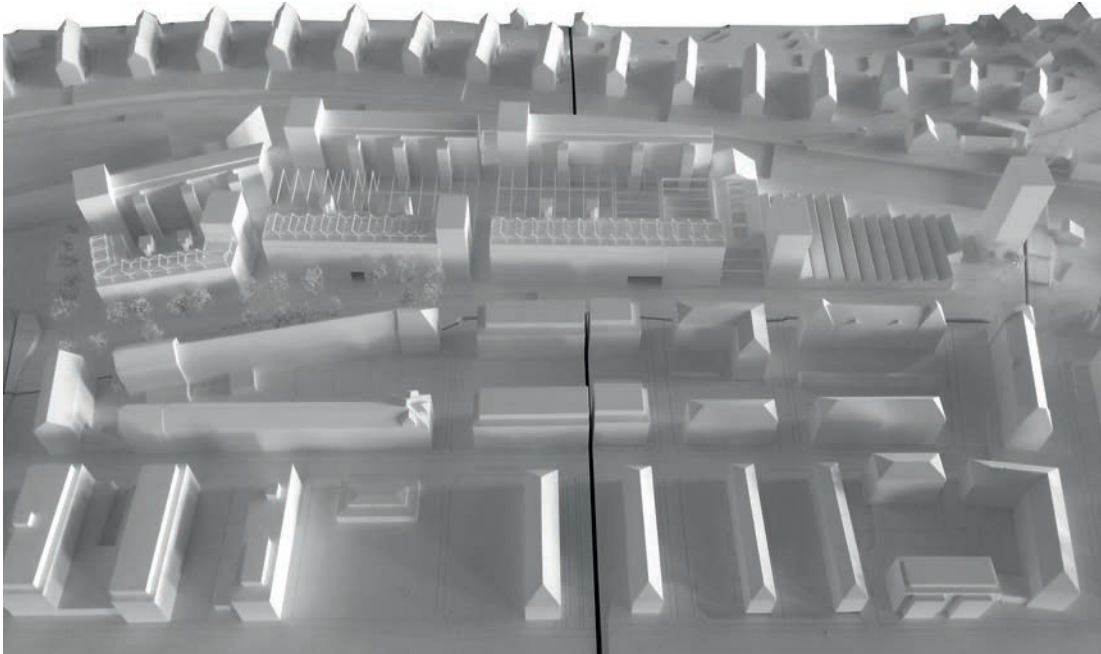


Abb. 9 Modell Team Fiechter & Salzmann/Bellorini, Ansicht Richtung Nord-West



Abb. 10 Situationsplan (EG) Gesamtkonzept Team Fiechter & Salzmann/Bellorini

### 4.3 Beitrag Team Kast Kaeppli

#### Städtebauliche Setzung

Der Projektansatz verdichtet ausgewählte Bestandsbauten und eine Reihe etwas sperriger Neubauten zu einer konglomeraten Komposition. Im Innern des Areals entstehen dabei drei unterschiedliche Hofräume: im Westen ein nicht untergrabener ‚Wohnhof‘ mit Bäumen, im Zentrum ein grosser, vielseitig bespielter ‚Flanierhof‘ mit Wasser- und Pflanzbecken, hälftig unterteilt durch die bestehende Kranbahn und im Osten ein ‚Quartierplatz‘, der u.a. als Aussenraum der alten Villa (Quartiernutzung) und der Leinenweberei (Gewerbenutzung) dient.

Zwei Hochpunkte markieren die beiden Stirnenden als städtebauliche Anknüpfungspunkte. Nordöstlich der Leinenweberei an der Stelle des alten Verwaltungsgebäudes formuliert ein Hochpunkt den Auftakt zum Areal. In Kombination mit dem (knapp geschnittenen) Aussenraum an der Eisenbahnbrücke/Scheibenstrasse wirkt diese Quartieranbindung plausibel - verunklärend ist das stehen gelassene Trafogebäude.

Den südwestlichen Abschluss - auf dem Sockel der ehemaligen Munitionsfabrik gelegen - bildet ein L-förmiges Gebäude mit einem Hochpunkt zur Schmalseite am Wylerpark. Zwar kann der prächtige Platanenkörper erhalten bleiben, die Situation mit der geschlossenen Gebäudeecke gegen die Wylerringstrasse wirkt aber beengend und der halbprivate Wohnhof als Auftakt ins Areal insgesamt wenig einladend. Überdies verschattet der Hochbau den nördlich angrenzenden Wohnriegel, der seinerseits unentschieden auf der Sockelkante zur Bahnseite balanciert. Auch die nordseitig anschliessende Abfahrt zu Tiefgarage und Bahnareal bzw. die in der Verlängerung aufsteigende Rampe ins Areal wirken beengt und erzählen ungewollt von einer ‚Lage in der dritten Reihe‘.

Die vorgeschlagenen Referenzbeispiele aus der zeitgenössischen Architekturproduktion bilden einen wichtigen Bestandteil des Beitrags, sie dienen als wertvoller Prüf- oder Experimentierkasten für die typologische Auslegung der Baukörper. Eingesetzt in die konkrete Situation insbesondere des freigelegten, mittleren Hofes, legen die Beispiele jedoch auch wunde Punkte des Entwurfes frei. So stellen sich z.B. Fragen nach der mächtigen Dimension dieses Binnenraumes – nicht zuletzt im Vergleich mit den Zwängen im westlichen Arealteil, Fragen nach seiner Bespielung bzw. Fragen zu Erschliessung und Adressierung der nördlichen Zeile.

Insgesamt handelt es sich beim vorliegenden Vorschlag um einen wertvollen Beitrag, der auf einer sorgfältigen Analyse aufbaut. Die Defizite des Entwurfs liegen insbesondere in der städtebaulichen Skalierung gewisser Bereiche (zu eng, zu weit) und im Versuch, eine Aufgabe dieser Dimension mit einem figurativ-skulpturalen Entwurfsansatz zu lösen.

### Vertiefte Betrachtung

Der Beitrag des Teams Kast Kaeppli setzt sich mit den vorhandenen Gegensätzen auseinander. Aus der Wertschätzung der spezifischen Quartierstrukturen des Breitenrain-Quartiers und den vielschichtigen Spuren und Eigenarten des WIFAG-Areals wird das Ziel abgeleitet, die verschiedenen räumlichen Massstäbe und Stimmungen einander angemessen anzunähern.

Die übergeordnete Leseart des Ortes wird über eine detaillierte historische Raumanalyse beschrieben, welche noch heute ablesbare Raumstrukturen mit Bezug zum WIFAG-Areal wie bspw. den ursprünglichen Gleisverlauf offenlegt. Über mögliche sozialräumliche Entwicklungsszenarien werden die an dieser Stelle exotischen Strukturen des WIFAG-Areals mit seinem Umfeld in Bezug gesetzt. Das Konzept wird mittels den acht räumlichen Situationen «Gleisbrache», «WIFAG-Hof mit Kranbahn», «Kranbahn», «Elisabethenplatz», «Wohnhof», «Wylerring-Wohnstrasse», «Wyler-Terrasse» und «Scheibenplatz» beschrieben. Sie basieren alle auf dem durch das Team verfolgten Ansatz, mit dem Entwurf die Kleinteiligkeit des Quartiers in die grossmassstäbliche und identitätsstiftende Struktur des WIFAG-Areals zu übersetzen.

Als für den Erhalt der räumlichen Identität und Eigenart des WIFAG-Areals entscheidende Elemente des Entwurfs werden die Anknüpfung an die Fussabdrücke und Fluchten der heutigen Industriebauten, der Erhalt mehrerer bestehender Gebäudeteile sowie die Wiederaufnahme der alten Gleisachse beschrieben. Die Basis dafür soll eine aufgelöste städtebauliche Grossform bilden, welche das WIFAG-Areal mit dem umliegenden Quartier wie eine harte Kruste umfasst und dieses mittels Durchbrüchen ansatzweise in Längs- und Querrichtung vernetzt. Das WIFAG-Areal wird in vier Raumsequenzen gelesen und es werden drei charakteristische Aussenräume geschaffen. Punktuell werden markante bauliche Dichten zu Gunsten von Freiraum geschaffen.

Weitere strukturierende Kernelemente des Konzepts sind die zwei stirnseitigen öffentlichen Räume Wyler-Terrasse und Scheibenplatz, welche die publikumsorientierten Nutzungen bündeln, der Winkler-Fallert-Weg, welcher eine Längsverbindung durch das Areal anbietet, die beiden Areal-internen Aussenraumsituationen Wohnhof und Wifag-Hof, welcher sich beidseits der Kranbahn aufspannt und der Elisabethenplatz, welcher zusammen mit der freigestellten Villa sich zur Wylerringstrasse hin öffnet. Der schmale Gleisraum wird als ruderale Landschaft ausgebildet.

Die Bestandsbauten der «Villa», welche für Quartiernutzungen gesehen wird, der Längsbau mit der alten Kantine sowie ein weiterer Gebäudeteil werden erhalten. Bei der Leinenweberei wird die bauliche Ausgangssituation «1922» hergestellt und vorgeschlagen, das Verwaltungsgebäude durch einen Hochpunkt zu ersetzen.

Über den gesamten Bearbeitungsperimeter betrachtet sieht das Konzept rund 440 Wohnungen und insgesamt 61'516 m<sup>2</sup> Geschossfläche vor, wobei Dienstleistungen und Gewerbe 4'080 m<sup>2</sup> und weitere Nutzungen 7'531 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausmachen. Für die Parzellen Mali und Leinenweberei wird über alles eine bauliche Ausnützung von GFZo 2.30 erreicht.

Der Beitrag des Teams Kast Kaeppli stellt ein Gesamtkonzept dar, das in der Herleitung nachvollziehbar ist. Spezifische Orte werden differenziert und auch charakterisiert. Der Quartierbezug ist aufgrund der nur punktuellen Durchbrüche an der Wylerringstrasse wenig spürbar. Es handelt sich um ein Konzept, das einen skulpturalen Ansatz verfolgt und gegenüber seiner Herleitung an räumlicher Klarheit verloren hat.

Zusammengefasst wird das Gesamtkonzept folgendermassen beurteilt:

- Herleitung und Idee hinter dem Gesamtkonzept sind schlüssig
- Gesamtkonzept entspricht nur teilweise den Ansprüchen der Stadt und der Mali International AG
- Spezifische und eigenständige Orte werden geschaffen
- Fehlende Klarheit, die raumbildende Figur ist an vielen Stellen nicht ablesbar (Höfe oder gebaute Figur), was unklare räumliche Übergänge und Situationen schafft
- Setzung und Ausformulierung der Hochpunkte erscheint teilweise beliebig
- Informelle Längsverbindung für die areal-interne und externe Vernetzung bietet Qualitäten
- Die räumliche Situation Elisabethenplatz mit freigestellter Villa wirkt einladend
- Die vertiefte Untersuchungen zu Wohnungsbau-Typologien wird gewürdigt
- Gute Auseinandersetzung mit der Abstufung und Ausformulierung der räumlichen Übergänge Erdgeschoss-Aussenraum
- Leitprinzipien Anordnung EG-Nutzungen nachvollziehbar
- Gewerbenutzungen an Eck-Situationen kritisch
- Glaubwürdige Anordnung der publikumsorientierten und arealbezogene Quartiernutzungen
- Gute plausible Auseinandersetzung mit der 1/3-Unterteilung der Wohntypen und der Anordnung von Wohnsegmenten und Nutzungsprofilen
- Hohe Flexibilität in der Etappierung
- Gute Auseinandersetzung mit dem Transformationsprozess



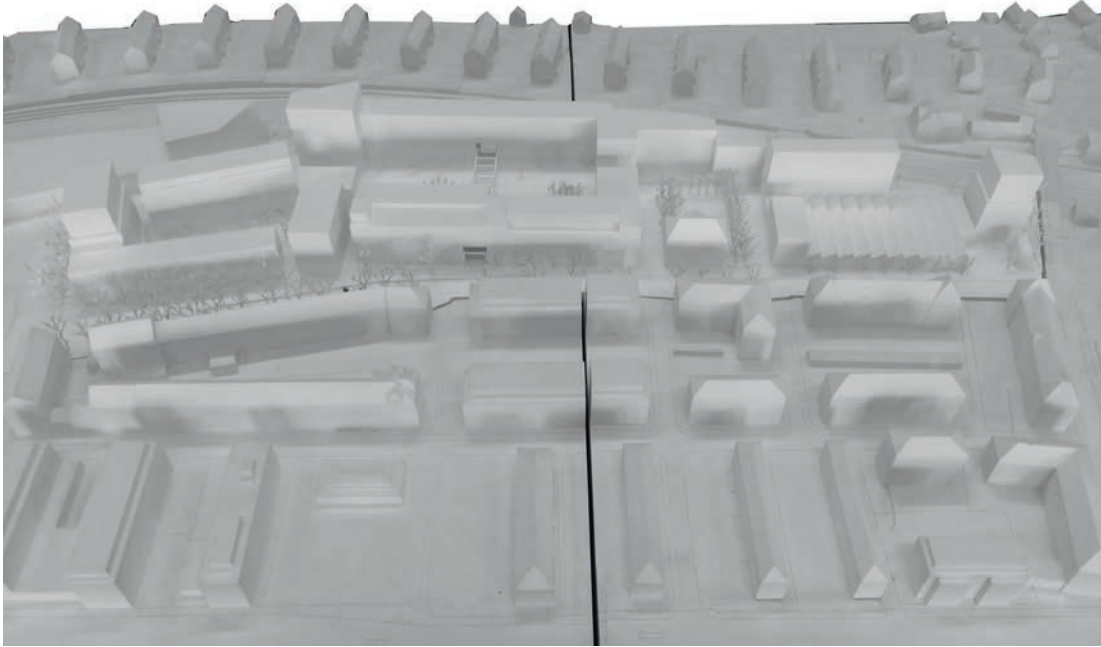


Abb. 11 Modell Team Kast Kaeppli, Ansicht Richtung Nord-West



Abb. 12 Situationsplan (EG) Gesamtkonzept Team Kast Kaeppli

## 5. Empfehlungen

### 5.1 Zielsetzungen

Das Testplanungsverfahren wurde durchgeführt, um die strategischen Entwicklungsabsichten der Stadt und die Vision der Grundeigentümerin, der Mali International AG, für das WIFAG-Areal zu überprüfen und zu konkretisieren. Sie diene der Evaluation unterschiedlicher Lösungsansätze und Ideen auf Konzeptebene für eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals und der Prüfung von deren Machbarkeit. Mit der Testplanung sollten die Grundprinzipien für die zukünftige Entwicklung erarbeitet werden. Als Basis dienten die Absichten der Stadt und der Mali International AG, welche eine baulich verdichtete Neubebauung mit Schwerpunkt Wohnnutzung anstreben, welche sich durch eine hohe städtebauliche Qualität auszeichnet, sich in das bestehende Quartier einordnet und sozial, ökologisch, sowie wirtschaftlich nachhaltig ist. Die Ergebnisse der Testplanung sollen einen Beitrag an das bestehende Quartiergefüge und an die Gesamtentwicklung des Stadtteils V leisten.

Aus Sicht des Begleitgremiums konnten die an das Verfahren gestellten Zielsetzungen erreicht werden und man hat wichtige Erkenntnisse über die Eckwerte der städtebaulichen Entwicklung des WIFAG-Areals erhalten. Am Geeignetsten setzte das Team Salewski & Kretz die inhaltlichen Zielsetzungen um. Das Begleitgremium empfiehlt deshalb den Beitrag des Teams Salewski & Kretz als wegleitende Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans. Folgende Erkenntnisse aus dem Testplanungsverfahren sind für diese Empfehlung entscheidend:

- Das WIFAG-Areal soll durch eine möglichst offene Bebauung zur Wylerringstrasse ein Teil des Quartiers sein.
- Das WIFAG-Areal ist kein Hochhausstandort. Es bietet Raum für bauliche Hochpunkte zur Akzentuierung und Einbindung des Areals im Massstab des Quartiers.
- An den Stirnseiten des Areals sind den Quartierbedürfnissen entsprechende öffentlich zugängliche Freiräume zu etablieren.
- Die Durchwegung ist in Längsrichtung über die Anknüpfungspunkte der stirnseitigen Plätze und in Querrichtung an den räumlichen Schnittstellen der Kranbahn und Leinenweberei gewährleistet.
- Die Machbarkeit einer verträglichen baulichen Dichte über die Parzellen der Mali und der Leinenweberei liegt bei GFZo 2.0 bis 2.5.
- Der langfristige Erhalt der Villa, der Leinenweberei und allenfalls der Kranbahn sind wichtige Elemente der Identitätsbildung und zur Herausbildung einer unverwechselbaren Präsenz des Areals im Quartier.
- Die Transformation bestehender Gebäude bietet das Potenzial, zusätzliche Wohntypologien zu schaffen.
- Die konzentrierte Nutzungsanordnung der Nichtwohnnutzungen bei den öffentlichen Freiräumen und entlang der Wylerringstrasse sind wichtige Aspekte zur Einbindung des WIFAG-Areals im Quartier.
- Das Potenzial für eine MIV reduzierte Mobilitätsstrategie ist vorhanden und soll angestrebt werden.



Die folgenden Kapitel enthalten die Empfehlungen des Begleitgremiums für die weiteren Planungsschritte.

## **5.2 Grundprinzipien für die Entwicklung**

### **5.2.1 Gesamtstrategie:**

- Die Stirnseiten des WIFAG-Areals dienen als Ankunftsorte mit öffentlichem Charakter und als Zugänge zum Areal.
- Die Bebauung weist eine Porosität gegenüber dem Quartier auf. Dies wird durch eine durchlässige Innenwelt in Längsrichtung und eine lockere Bebauung entlang der Wylerringstrasse ermöglicht.
- Eine vielseitige Adressierung der Bebauung ist möglich. Die Bebauung muss aber zwingend über die Adressierung zur Belebung der Wylerringstrasse beitragen.
- Die Binnenqualitäten und Teilräume, deren Diversität, Sequenzen und Raumabfolgen sind für die Entwicklung des WIFAG-Areals elementar. Drei Raumsequenzen an den Schnittstellen der Kranbahn und der Leinenweberei bilden sich ab und sind eine Eigenart des Areals.

### **5.2.2 Städtebau:**

#### **Bauliche Dichte**

- Eine verträgliche Dichte für die Parzellen Mali und Leinenweberei über alles liegt bei GFZo 2.0 bis 2.5. Dies entspricht einer Geschossfläche oberirdisch von ca. 53'550 bis 66'900 m<sup>2</sup>.
- Auf den Parzellen der Mali ist damit die maximale bauliche Dichte für die Nutzung mit hohem Wohnanteil ziemlich ausgeschöpft.
- Auf der Parzelle der Leinenweberei soll zusätzliche bauliche Dichte vorgesehen werden.

#### **Stadtsilhouette**

- Es soll keine Hochhäuser geben. Einzelne Hochpunkte sind denkbar und können maximal 30 m hoch sein.
- Die Setzung der Hochpunkte ist statdräumlich herzuleiten und muss einen Bezug in das Areal hinein herstellen.

#### **Einordnung in der Quartierstruktur**

- Die Ränder des Areals sollen ablesbar bleiben.
- Entlang der Wylerringstrasse soll eine offene Strassenbegleitende Bebauung mit Adressierung zur Strasse etabliert werden.
- Zwei öffentliche Platzräume an den Enden des Bearbeitungsperimeters bilden die Auftakte zum WIFAG Areal.
- Die Höhenentwicklung steigt in Richtung Bahn an.

#### **Umgang mit dem baulichen Bestand**

- Die Villa und Teile der Leinenweberei bleiben langfristig erhalten.
- Der langfristige Erhalt und der Umgang mit der Kranbahn ist zu prüfen.

- Der zusätzliche Erhalt weiterer Gebäudeteile (z. B. alte Kantine) ist denkbar, sofern die ausstehende Kosten-Nutzen-Analyse dies stützt und der Beitrag an ein diversifiziertes Wohnungsangebot erkennbar ist.
- Ob die bestehenden Untergeschosse mit teilweise Überhöhe erhalten werden sollen, ist mittels ausstehender Kosten-Nutzen-Analyse zu prüfen. Miteinzubeziehen sind dabei auch die Auswirkungen auf den Terrinaufbau, um Bäume pflanzen zu können und die raumwirksamen Folgen im Aussenraum. Weiter ist dabei an die Belastung der Decken durch Zufahrten und an die Oberflächenentwässerung zu denken. Nur mit einem freiraumplanerisch schlüssigen und hochwertigen Gesamtkonzept kann auf der bestehenden Decke des UG's aufgebaut werden.

#### **Leinenweberei**

- Aus bauhistorischer und denkmalpflegerischer Perspektive (erhaltenswerte Einstufung des Fabrik- und Verwaltungsgebäudes der Leinenweberei Wylerringstrasse 46 und 48 im Bauinventar der Stadt Bern) ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Leinenweberei bezüglich dem Weiterbauen und der Einbindung und dem sensiblen Übergang zum WIFAG-Areal zwingend. Der Zustand 1922 ist prioritär zu erhalten und angemessen zu ergänzen.
- Eine Eindeutigkeit für den Ersatz des Verwaltungsgebäudes ist aus dem Testplanungsverfahren nicht hervorgegangen. Die Platzsituation ist möglicherweise auch mit dem Verwaltungsbau vereinbar. Das Weiterbauen mit zusätzlicher Dichte muss sensibel und abgestimmt mit dem Schutzziele der Denkmalpflege erfolgen. Für den Umgang mit der Leinenweberei sind hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit vertiefte Abklärungen unter Einbezug der Denkmalpflege notwendig.
- Das Weiterbauen der Leinenweberei zur baulichen Verdichtung und die allfällige Ergänzung mit Hochpunkten muss in der Gesamtbetrachtung des WIFAG-Areals erfolgen.
- Die Leinenweberei soll mit direktem und baulich unverfälschtem Anschluss an die Raumsituationen der anschliessenden Mali-Parzelle integriert werden.

#### **5.2.3 Freiraum:**

##### **Vernetzung und Anbindung**

- Die Anbindung an und die Vernetzung mit den bestehenden Quartierstrukturen soll über stirnseitige oder sich zur Wylerringstrasse öffnende Platzsituationen sowie über eine hohe arealinterne Durchlässigkeit erfolgen.
- Das Ausbilden einer Sekundärachse als weiterer Verbindungsweg und allenfalls in Zusammenhang mit dem Gleisraum soll weiterverfolgt werden.
- Die Wylerringstrasse ist als Quartierstrasse mit gut überlegten Übergängen zu den Erdgeschossen und als verkehrsberuhigten, erweiterten Freiraum des Quartiers (Bsp. Begegnungszone mit Aneignungsmöglichkeiten) auszuformulieren.

### Freiraumtypologien- und abfolgen

- Das Aussenraumkonzept soll unterschiedliche und spezifisch ausformulierte Freiraumtypologien aufweisen: Der Einbezug des bestehenden Baumbestands im Westen, die Vernetzung der Räume untereinander und eine hohe Durchlässigkeit über das Areal hinaus sind prägende Prinzipien. Ebenso die Anbindung der Büroarbeitsplätze der SBB über Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Freiraum (Terrasse, Treppe).
- Im Zusammenhang mit Dachbegrünungen und der Aussenraumgestaltung sind konzeptionelle Aussagen zum Regenwassermanagement zu machen (grober Flächennachweis).
- Die Freiraumgestaltung entlang der Gleisanlage unterstützt sowohl die dynamische Nutzung, als auch seine Funktion für die Vernetzung naturnaher Lebensräume in der Stadt.

### 5.2.4 Sozialraum, Diversität und Wohnen:

- Den Übergängen von öffentlichen über halbprivaten zu privaten Bereichen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.
- Für die Identifikation und das «sich zuhause fühlen» sind die Stückelung (Feinkörnigkeit) und Individualisierung von unterscheidbaren Wohnhäusern / Wohneinheiten (inkl. Hauserschliessungen) wichtig.
- Bei der Anordnung der Wohntypen sind die unterschiedlichen (Preis-) Segmente zu beachten. Für das Drittel preisgünstiger Mietwohnungen sind bei der baulichen Ausgestaltung die Anlagekostenlimiten zwingend zu berücksichtigen. Es empfiehlt sich eine kompakte Anordnung der preisgünstigen Wohnungen, eine vertikale Stapelung der Segmente dürfte ungünstig sein.
- Es ist sicherzustellen, dass der Aussenraum für Menschen in unterschiedlichen Lebensphasen, v.a. auch für Familien und Kinder einladend, nutz-/gestalt- und aneignbar ist.

### 5.2.5 Nutzung und Wirtschaftlichkeit:

#### Nutzungsmix und Nutzungsanordnung

- Die Anordnung der Erdgeschossnutzungen soll konkretisiert werden. Dabei soll zwischen den folgenden Kategorien unterschieden werden:
  - zwingend publikumsorientierte Nutzungen
  - zwingend nicht störende Arbeitsnutzungen, aber nicht unbedingt publikumsorientiert.
  - Langfristig Wohnen oder Gewerbe möglich (Umbauflexibilität muss bspw. durch hohe Raumhöhe gegeben sein).
  - zwingend Wohnnutzung (z.B. Erdgeschosswohnungen, keine Umbauflexibilität für Gewerbe vorgesehen)
- Publikumsorientierte Nutzungen sind räumlich zu konzentrieren

#### Ausgestaltung Erdgeschosse

- Die Übergänge «Schwellenräume» und Prinzipien zum Umgang mit den EG- Nutzungen und den anschliessenden Aussenräumen sind bezüglich der geforderten Nutzungsflexibilität zu überprüfen.

### Schulraum

- Der definitive Entscheid der Grundeigentümerin bezüglich dem angemeldeten Schulraumbedarf und die damit verbundene Standortwahl stehen noch aus und sind möglichst bald zu klären. Der Grundsatzentscheid steht in Abhängigkeit zu einem Bekenntnis der Stadt und der Klärung der präzisen Konditionen einer Anmietung der Räumlichkeiten.
- Die mögliche Anordnung des Schulraums in der Villa (Wylerringstrasse 36) mit ergänztem Anbau ist gut vorstellbar. Die beiden Basisstufenklassen kommen damit an einem belebten Zugang zum WIFAG-Areal zu liegen, der auch von Kindern von ausserhalb des WIFAG-Areals leicht auffindbar ist und eine Adresse gegen aussen bildet.

### 5.2.6 Mobilität:

- Die Lage des Areals bietet Potentiale für ein nachhaltiges Mobilitätskonzept zu Gunsten einer stadtverträglichen Mobilität. Ein MIV reduziertes Mobilitätskonzept ist anzustreben.
- Die Arealerschliessung erfolgt für den Motorfahrzeugverkehr bestenfalls gebündelt über die Teilfläche der Loreda.
- Der Anschluss an das Verkehrsnetz erfolgt bestenfalls komplett über die Wylersstrasse.
- Die gut mit MIV erschliessbaren rückwärtigen Lagen können für nicht kundenorientierte Gewerbenutzungen mit Anlieferungsverkehr positioniert werden.
- Die Erschliessung und Zulieferung einzelner Etappen (neue Wohn- und Gewerbenutzungen und bestehende gewerbliche Nutzungen) sind über den gesamten Transformationsprozess zu gewährleisten und nachzuweisen (inkl. Überlegungen zu Baustellenlogistik).
- Die Möglichkeit zur Anlieferung muss für alle EG-Flächen, für die langfristig Gewerbeflächen denkbar sind, gewährleistet werden (Anfahrt mit grösseren Transportfahrzeugen).
- Im halbprivaten Aussenraum sollen ausreichend Zonen für Besucher-PP, IV-PP, Mobility-Stellplätze und Velo-PP/-Verleih ausgewiesen werden.
- Das Fusswegnetz und die Veloinfrastruktur des Areals sind auf das bestehende dichte Quartierwegnetz auszurichten.
- Hauptanknüpfungspunkte des Fussverkehrs und des öV sind die auszubildenden Ankunftsorte an beiden Stirnseiten des Areals.

### 5.2.7 Nachhaltigkeit

#### Mikroklima

- Die städtebauliche Konstellation begünstigt Beiträge in Bezug zu Mikroklima und nachhaltigen Energiekonzepten.

#### Biodiversität

- In der Masterplanung ist nachzuweisen, wie die Erhaltung, Wiederherstellung und Ersatz der schützenswerten Lebensräume nach Bundesgesetz für Natur- und Heimatschutz (siehe Bericht von naturaqua PBK) sichergestellt wird (Grobkonzept, erarbeitet durch Biologen/innen).

- Es soll differenziert werden, welche Flächen mit Anspruch an eine hohe Biodiversität der Arealbilanz angerechnet und welche Flächen zusätzlich als solche gestaltet werden. Die Flächen der SBB beispielsweise eignen sich als nutzbare Ruderalflächen, dürfen aber nicht Teil der Arealbilanz sein.
- Eine Baumbilanz soll aufzeigen, welche Bäume erhalten und welche wo ersetzt werden sollen (Angabe der Ersatzstandorte).
- Die Versiegelung der Oberflächen ist auf ein funktionelles Minimum zu beschränken und möglichst viel Vegetation (Bäume, Sträucher, Grünflächen, Fassadenbegrünung) im Freiraum und an den Gebäuden vorzusehen. Auch hierzu sind konzeptionelle Überlegungen vorzulegen.

### **5.2.8 Lärm**

- Zur Reduktion der Lärmbelastung entlang der Bahn und zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind die folgenden möglichen Massnahmen erforderlich: Distanz zu den Geleisen, Büro- und Gewerbenutzung mit potenziell hoher Lärmbelastung, Durchwohnen, Loggias, Balkonvorsprünge.

## **5.3 Qualitätssicherung**

Die langfristige Sicherstellung der oben beschriebenen Prinzipien und Empfehlungen für die künftige Entwicklung des WIFAG-Areals ist entscheidend für die Erreichung der erwünschten Qualitäten. Die Durchführung weiterer qualitätssichernder Verfahren trägt dazu bei und wird deshalb sehr empfohlen.

Die vorliegenden Testplanungsergebnisse und auch der darauf aufbauende Masterplan stellen erste Massnahmen für das Eruiieren und Sichern von Qualitäten dar. Die am Testplanungsverfahren beteiligten Fachmitglieder des Begleitgremiums werden im Rahmen der Masterplanung punktuell zur Beurteilung von Arbeitszwischenständen einbezogen.

Einzelne etappierte Bauvorhaben auf Parzellen verlangen nach entsprechenden qualitätssichernden Massnahmen. Diese reichen von städtebaulichen Beurteilungen durch Gremien bis hin zu Wettbewerben und sind je nach Vorhaben und Fragestellung situativ zu beurteilen. Der Masterplan kann dazu in einem ersten Schritt Vorgaben zur Qualitätssicherung beschreiben, die später allenfalls in der Nutzungsplanung zu konkretisieren sind.

#### **5.4 Umsetzung der Testplanungsergebnisse im Masterplan**

Der vorliegende Schlussbericht zur Testplanung fasst die Ausgangslage, die Rahmenbedingungen, das Vorgehen, die Ergebnisse sowie deren Beurteilung und die Empfehlungen des Begleitgremiums zusammen. Auf dieser Basis wird durch die ecoptima ag mit dem Team Salewski & Kretz und in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Fachämtern und der Mali International AG ein Masterplan erarbeitet.

Im Masterplan werden die Ziele und Eckwerte für die künftige Entwicklung festgelegt. Der Masterplan soll die Interessen der Eigentümer und der Verwaltung, bzw. das öffentliche Interesse koordinieren. Er wird allenfalls vom Gemeinderat verabschiedet und ist wegleitend für die Ausarbeitung der weiteren Planungsinstrumente.

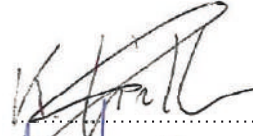
Es ist beabsichtigt, der Quartierbevölkerung die Gelegenheit zu geben, sich im Rahmen einer Beteiligungsveranstaltung zum Masterplan zu äussern.

Gestützt auf den Masterplan legen die zuständigen Behörden zusammen mit der Grundeigentümerin den weiteren Planungsprozess fest.

## 6. Genehmigung des Schlussberichts

Das Beurteilungsgremium empfiehlt die oben beschriebenen Themen und Inhalte für die Weiterentwicklung innerhalb des Testplanungsperrimeters und diese der Ausarbeitung eines Masterplans zugrunde zu legen.

Katharina Liebherr



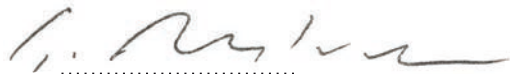
Martin Heiniger




Mark Werren



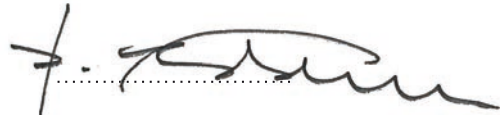
Thomas Pulver



Ursina Fausch



Pierre Feddersen



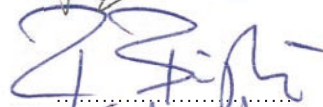
Patrick Altermatt



Joëlle Zimmerli



Rolf Bögli (Ersatz)



Thilo Jennewein (Ersatz)



Anhang

## **Anhang: Testplanungsbeiträge Teams**

### **Testplanungsbeitrag Team Salewski & Kretz**



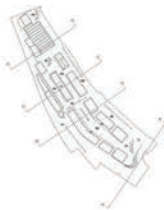
Anhang





Anhang

LANDSCHAFT



**1. Juchens ein movement**  
Die hohe und bewegliche Landschaft des WIFAG-Areals ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Sie verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft. Die Landschaft ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Sie verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**2. Bereich**  
Der Bereich ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Er verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

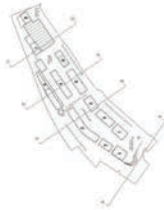
**3. Platz für das Quartier**  
Der Platz ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Er verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**4. Gemeinschaftliche «Wohnzimmer» für das Quartier**  
Das Quartier ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**5. Sozialräumliche Zonierung**  
Die Zonierung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Sie verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**6. Vergleichsbereich**  
Der Vergleichsbereich ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Er verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

SOZIALER RAUM



**1. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**2. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**3. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**4. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**5. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

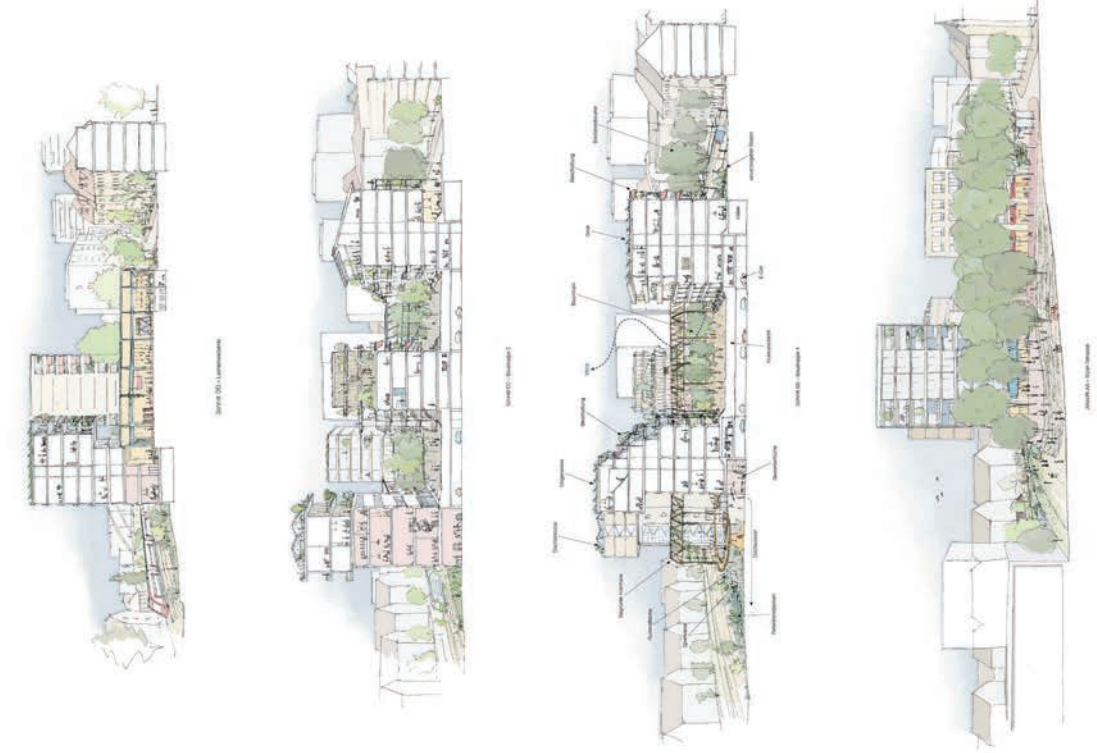
**6. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**7. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**8. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

**9. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.

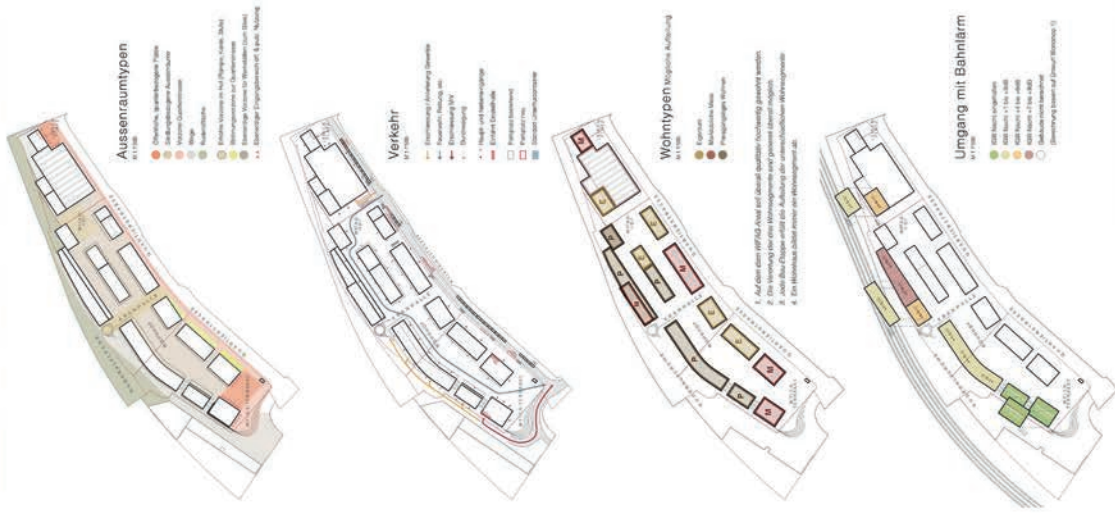
**10. Wohnen mit der WIFAG-Testplanung**  
Das Wohnen mit der WIFAG-Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Testplanung. Es verbindet die verschiedenen Quartiere und schafft eine lebendige, bewegliche Landschaft.



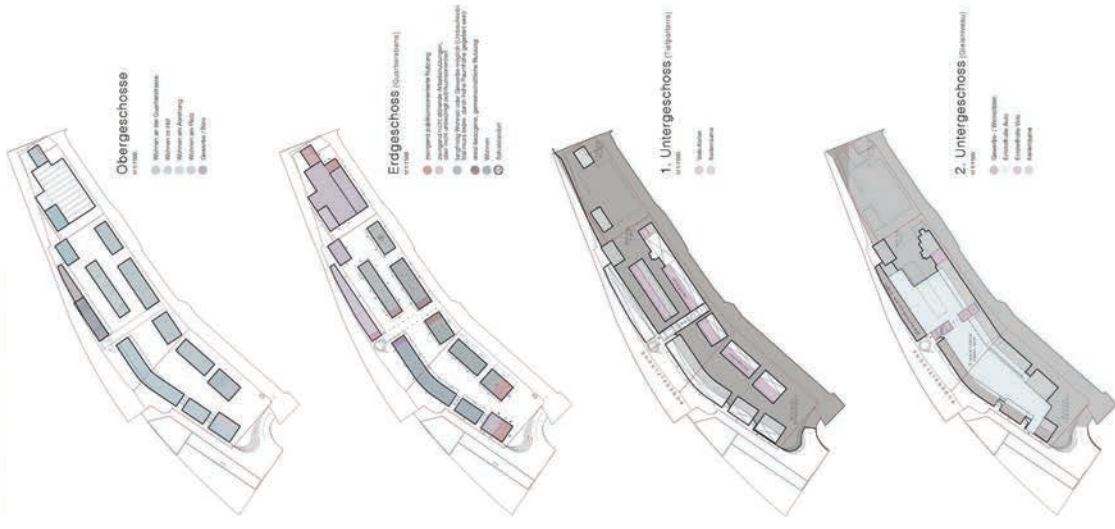
© 2014 ecoptima AG, Bern

Anhang

AUSSENRAUM, VERKEHR, WOHNTYPEN & LÄRM



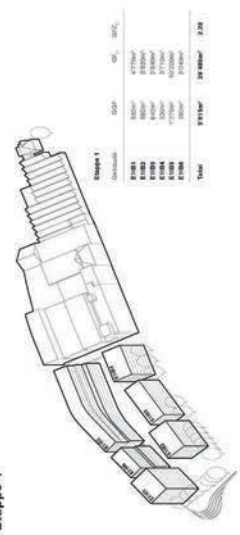
NUTZUNGSVERTEILUNG



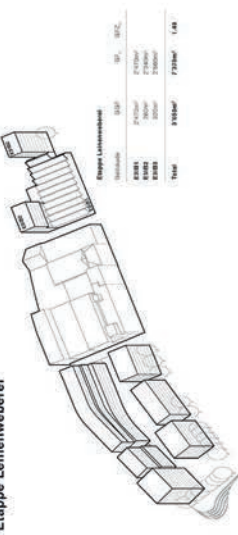
PROZESS & ETAPPIERUNG



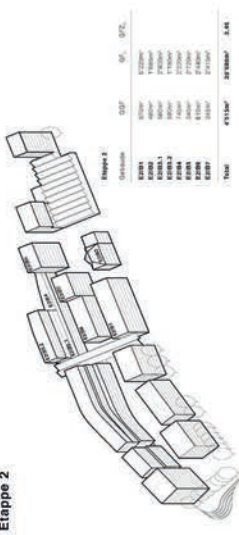
Etappe 1



Etappe Leinenweberei



Etappe 2



Total

WIFAG	8430m²	50'100m²	2.30
WIFAG/LE	11800m²	57'350m²	2.15
<b>Total</b>	<b>19230m²</b>	<b>107450m²</b>	<b>2.44</b>

© 2014 Mali International AG / Stadt Bern / Entwicklung WIFAG-Areal, Bern

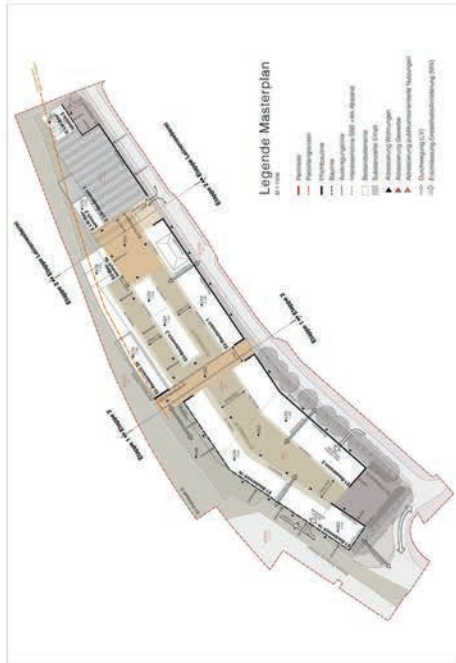


Anhang

MODELLFOTO



MASTERPLAN UND STUDIEN



Weiteres Vorgehen zur Qualitätssicherung

Die **Qualitätssicherung** der städtebaulichen Entwicklung auf dem WIFAG-Areal geschieht durch ein städtebauliches Reglement, das durch verbindliche Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung, die Gestaltung der öffentlichen Räume und die Gestaltung der Gebäude definiert wird.

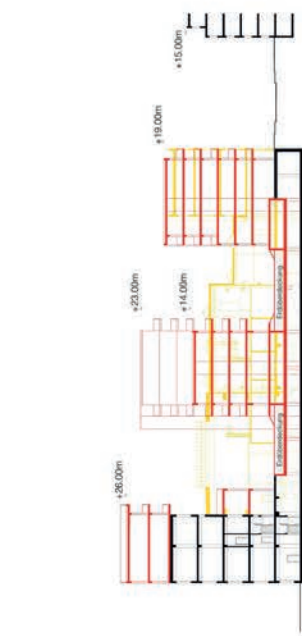
Auf Grundlage des Reglements sind **städtebauliche Reglemente** zu erarbeiten, die die städtebauliche Entwicklung des WIFAG-Areals steuern und die städtebauliche Entwicklung des WIFAG-Areals steuern und die städtebauliche Entwicklung des WIFAG-Areals steuern.

Das Reglement wird durch die **städtebauliche Entwicklung** des WIFAG-Areals steuert und die städtebauliche Entwicklung des WIFAG-Areals steuert.

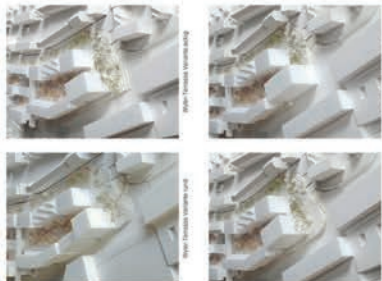


UMGANG MIT BESTAND

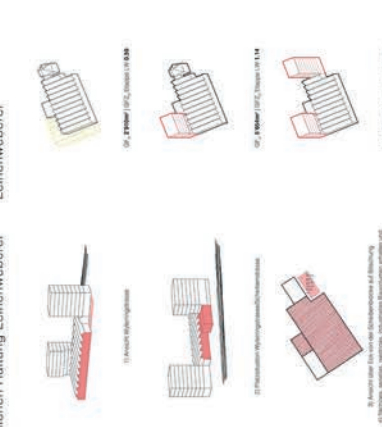
Prinzipsschnitt durch das Areal



Anschluss Wylerpark



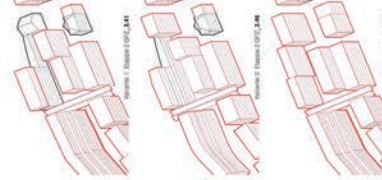
Variationen Ausbau Leinenweberei



Überlegungen zur städtebaulichen Heilung Leinenweberei



Etappe 2: Bestandsbauten



Anhang

## **Testplanungsbeitrag Team Fiechter & Salzmann/Bellorini**



Anhang

**ENTWICKLUNG WIFAG-AREAL**

ATICE  
 Architekten & Ingenieure Architektur / Fachbereich Projektieren  
 Architekt: Christian L. Lüscher/Architekturbüro  
 Malin & Hügli  
 Bauplanungsamt, St. 100

**GRUNDZUG UND KONZEPTION**  
 Das WIFAG-Areal ist ein zentraler Bestandteil des Stadtentwicklungsplans der Stadt Bern. Es verbindet die historische Altstadt mit den modernen Wohn- und Gewerbegebieten der Umgebung. Die Konzeption zielt auf eine Mischung aus Wohnraum, Gewerbe und öffentlichen Grünflächen ab, um eine lebendige und nachhaltige Stadtumgebung zu schaffen.

**STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR**  
 Die Entwicklung des WIFAG-Areals ist eng mit der städtischen Verkehrsinfrastruktur verknüpft. Die Nähe zu Hauptverkehrsachsen wie der Aare und den Hauptstrassen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit und fördert die Nutzung des öffentlichen Verkehrs.

**UMWELTBILDELEND UND ENERGIE**  
 Die Testplanung hat sich auf die Optimierung der Energieeffizienz und die Integration erneuerbarer Energien konzentriert. Durch den Einsatz moderner Baumaterialien und Bauweisen soll ein hoher Energieeffizienzniveau erreicht werden, das den Anforderungen an nachhaltige Gebäude entspricht.

**SOZIALFAKTOREN**  
 Ein zentrales Ziel der Entwicklung ist die Schaffung von sozialer Vielfalt und der Integration von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Durch die Bereitstellung von verschiedenen Wohnungstypen und die Förderung von Gemeinschaftsflächen soll ein lebendiges soziales Umfeld entstehen.

**RECHNUNGSWEISE**  
 Die Testplanung hat verschiedene Szenarien für die Entwicklung des Arealen durchgerechnet. Diese berücksichtigen unterschiedliche Dichten, Nutzungsmischungen und Energiekonzepte, um die wirtschaftliche und soziale Tragfähigkeit der verschiedenen Optionen zu bewerten.

**VERGLEICHENDE TESTPLANUNG**  
 Die Testplanung hat die Auswirkungen der verschiedenen Entwicklungsoptionen auf die städtische Infrastruktur, den Verkehr, die Umwelt und die soziale Struktur verglichen. Dies ermöglicht es den Entscheidungsträgern, fundierte Entscheidungen über die beste Entwicklungsoption zu treffen.

**WEITERENTWICKLUNG**  
 Die Testplanung stellt die Grundlage für die weitere Entwicklung des WIFAG-Areals dar. Sie liefert wichtige Erkenntnisse über die Möglichkeiten und Grenzen der verschiedenen Optionen und bildet die Basis für die endgültige Planung und Realisierung des Projekts.

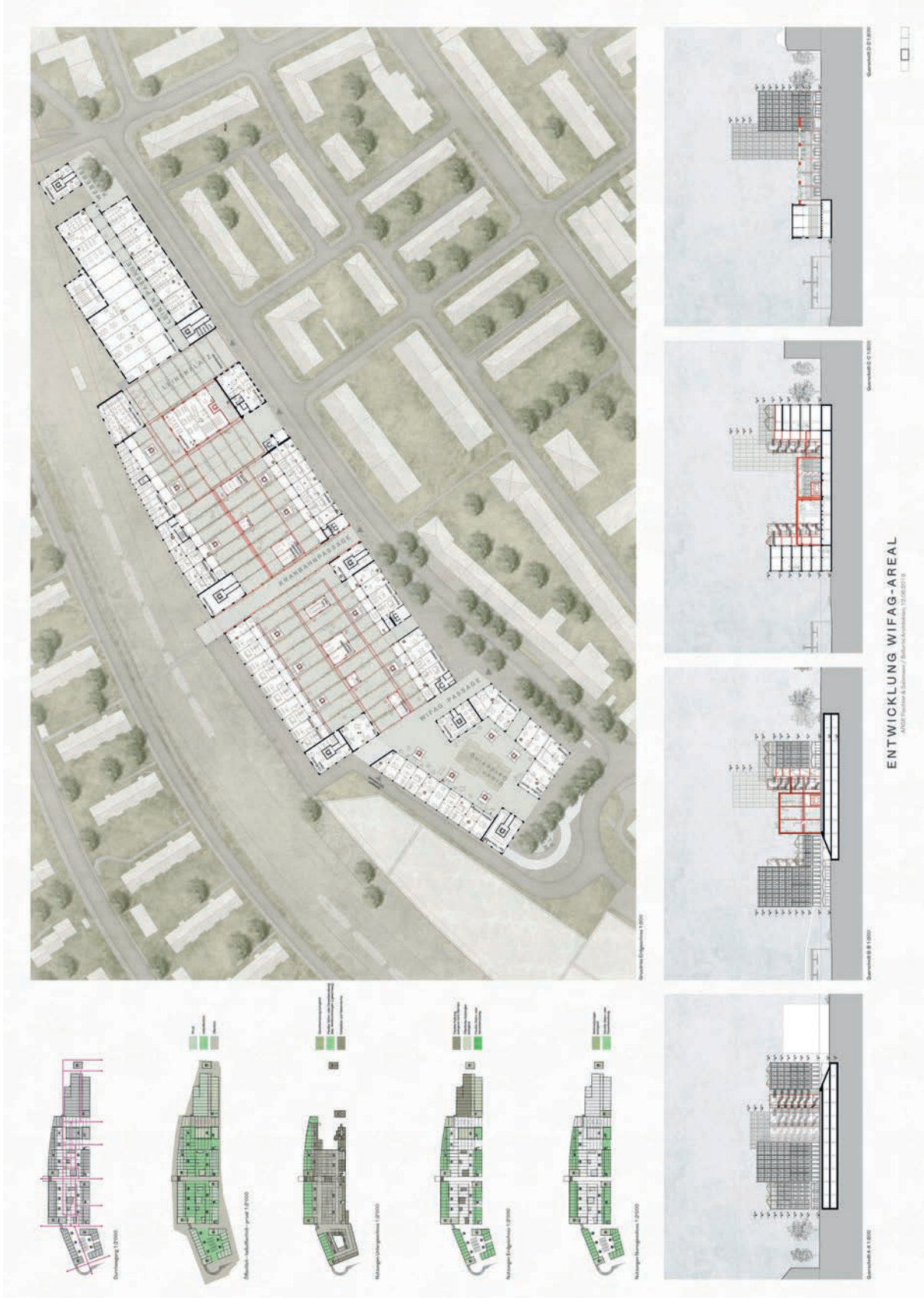
**ENTWICKLUNG WIFAG-AREAL**

Architekturbüro Christian L. Lüscher / Architekturbüro Malin & Hügli

Projektentwicklung 1/2019



Anhang



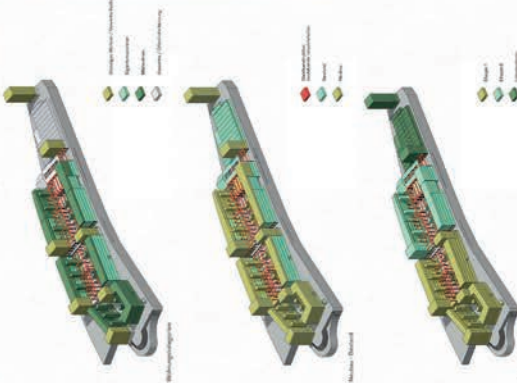


Anhang



ENTWICKLUNG WIFAG-AREAL  
Areal / Planlage & Bauweise / Gebäudehöhen, 13.04.2018

**FAZIT**  
 Die Testplanung ist ein zentraler Bestandteil der Bauplanung und dient dazu, die zu realisierenden Bauwerke hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit, Stabilität und Gebrauchstauglichkeit zu überprüfen. In diesem Zusammenhang sind die zu realisierenden Bauwerke hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit, Stabilität und Gebrauchstauglichkeit zu überprüfen. In diesem Zusammenhang sind die zu realisierenden Bauwerke hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit, Stabilität und Gebrauchstauglichkeit zu überprüfen.



Projekt Wifag, September 2008





Anhang



Anhang

## **Testplanungsbeitrag Team Kast Kaeppli**







Anhang





Anhang

The image displays a comprehensive architectural test plan for the WIFAG area in Bern. It features several key components:

- Site Plans:** Multiple site plans showing the layout of the development, including building footprints, parking areas, and green spaces. These plans are color-coded to indicate different zones and building types.
- Building Footprints:** Detailed architectural drawings of the proposed buildings, showing their footprints and structural elements.
- Perspective View:** A perspective rendering of the proposed buildings, showing their height, facade design, and integration into the surrounding urban context.
- Textual Content:** A large block of text on the right side of the page, likely providing detailed information about the test plan, including project goals, methodology, and results.

This elevation drawing illustrates the proposed buildings from a street-level perspective. It shows the building heights, facade details, and the overall urban context. The drawing is labeled "Testplanung Entwicklung WIFAG-Areal" and "Schnittdarstellung".



