

WIFAG-AREAL

Wie ein Pionierprojekt seinen Ausdruck fand

Die Transformation der grauen Betonwüste WIFAG-Areal in einen grünen und lebendigen Quartierteil wurde im Stadtrat am 14. März beschlossen. Die Überbauungsordnung wurde dabei vom Stadtpräsidenten Alec von Graffenried als die «vielleicht beste und fortgeschrittenste und progressivste» aller bisherigen Planungen in Bern bezeichnet. Sie kann nun der städtischen Stimmbevölkerung am 9. Juni 2024 zur Abstimmung vorgelegt werden. Lesen Sie hier einen kurzen Überblick über die Geschichte des progressiven Planungsprozesses.

fh/cae

An einem Frühlingstag im April 2015 fanden im Berner Erlacherhof die ersten Gespräche zur Entwicklung des WIFAG-Areals statt. Am Tisch sass der damalige Stadtpräsident Alexander Tschäppät, der Stadtplaner Mark Werren und die Bauherrschaft. Schnell war klar: Auf dem WIFAG-Areal soll ein Leuchtturmprojekt der Berner Stadtentwicklung entstehen.

Der eigentliche Planungsstart erfolgte 2017. Im selben Jahr wurde die Quartierkommission über das Vorhaben erstmals informiert und der weitere Einbezug des Quartiers in die Planung besprochen. Im Rahmen der in den Jahren 2018/19 mit drei Bearbeitungsteams durchgeführten Testplanung wurde die städtebauliche Konzeption der Arealentwicklung festgelegt. Das Verfahren klärte die Fragen, welche bauliche Dichte auf dem Areal verträglich ist, wie viele und wie hohe Häuser erstellt werden, welche Gebäude bestehen bleiben und wie der Aussenraum gestaltet und genutzt werden soll. Zusammen mit dem siegreichen Team aus der Testplanung und dem Stadtplanungsamt vertiefte die Bauherrschaft die Erkenntnisse aus der Testplanung und erarbeitete einen Masterplan für das Areal – der dem Stadtplanungsamt als Grundlage für die Erstellung der grundeigentümerverbindlichen Überbauungsordnung diente.

Der direkte Kontakt mit den Quartiervertreter:innen ist ein wichtiges Element im Planungsprozess zur Entwicklung des WIFAG-Areals. Mittels Werkstattgesprächen, Echoräumen und Informationsveranstaltungen wurden die Quartierkommission und die Bewohner:innen des Nordquartiers regelmässig in den Planungsprozess mit einbezogen. Auch in den kommenden qualitätssichernden Verfahren wird die Quartierkommission vertreten sein und die Bedürfnisse der Bewohner:innen des Nordquartiers vertreten.

Massgeschneiderte Überbauungsordnung

Das WIFAG-Areal ist heute der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Entlang der Bahnlinie gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV (üblich für laute Gewerbe- und Industriebetriebe), entlang der Wylerringstrasse die

Stufe III (üblich in gemischten Zonen mit Gewerbe und Wohnnutzung). Die Erstellung der geplanten Wohnüberbauung wäre unter diesen Voraussetzungen aus rechtlicher Sicht nicht möglich, da sie den Festlegungen im Zonenplan und dem Baureglement der Stadt Bern widerspräche. Deshalb musste die Überbauungsordnung (die nun der Stimmbevölkerung am 9. Juni zur Abstimmung vorgelegt wird) als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Überbauung in enger Zusammenarbeit zwischen dem Stadtplanungsamt und der Bauherrschaft erstellt werden. So konnten massgeschneiderte Vorschriften erlassen werden. Die Planung schreibt etwa vor, dass mindestens 80 Prozent der zulässigen oberirdischen Geschossfläche für Wohnnutzung vorzusehen sind. Davon wiederum müssen mindestens 30 Prozent preisgünstige Wohnungen sein, die in Kostenmiete vermietet werden. Weiter werden Vorgaben zur Bau- und Aussenraumgestaltung, zum Anteil naturnaher Lebensräume, zur Parkierung von Autos und Velos und zur Energieversorgung gemacht.

Die Entwicklung kommt voran

Bereits in Vorbereitung ist der Archi-

tekturwettbewerb über fünf der sechs Häuser aus der ersten Etappe. Das sechste Haus wird durch das Siegerequipe der Testplanung weiterentwickelt. Der gesamtheitlich gestaltete Aussenraum wird die Überbauung dereinst zusammenbinden. Damit sie nicht monoton wird, werden bewusst ganz unterschiedliche Architekturbüros für die Realisierung ausgewählt. Nebst den Bewohner:innen werden auch die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss (denkbar sind Nutzungen wie etwa ein Café, ein Quartierladen, Ateliers, Sportangebote u. ä.) das Areal und das Quartier beleben.

Mit dieser umfassenden, vielschichtigen und präzisen Planung, die im engen und konstruktiven Austausch zwischen der Bauherrschaft, den Fachplaner:innen, dem Stadtplanungsamt und dem Quartier erarbeitet wurde, kann sichergestellt werden, dass das WIFAG-Areal in den kommenden Jahren von der grauen Betonwüste in einen lebendigen und grünen Quartierteil mit Vorzeigecharakter transformiert wird.

Fotos:

① <https://www.wifag-areal.ch/veranstaltungen>

② <https://we.tl/t-7e4RuoLo3c>



Werkstattgespräch 25. Juni 2018.

Bild: ZVG

DAS PROJEKT IM AFDN

Der Anzeiger Nordquartier hat bereits mehrmals ausführlich über das WIFAG-Areal-Projekt berichtet. Interessierte finden diese Beiträge im AfdN-Online-Archiv in den Ausgaben 6, 12 und *16/2018 (*mit Exklusiv-Interview mit Katharina Liebherr), 4, 15 und 17/2019, 2 und 4/2020, 5 und 15/2021, 18, 20 und 22/2023 sowie 1, 2 und 3/2024.

① www.afdn.ch > Archiv

REGELMÄSSIGE INFOS

Regelmässig werden Sie im AfdN vertieft über einzelne Aspekte der Entwicklung des WIFAG-Areals informiert. Mehr auf:

① www.wifag-areal.ch

Für ein lebendiges Quartier!

wifag
areal

RÜCKBLICK

Die MALI International AG mit Sitz in Bern, die Grundeigentümerin des WIFAG-Areals, plant hier seit 2015 mit einer klaren Vision: Die Neubebauung mit Schwerpunkt Wohnen soll sich mit einer hohen städtebaulichen Qualität ins Quartier einordnen und mit sozialer, ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit Leuchtturmcharakter haben. Damit kann es einen Beitrag an die Quartierentwicklung im Stadtteil V leisten.



AUSBLICK

- Frühjahr 2024: Start Projektwettbewerb Etappe 1
- 9. Juni 2024: Volksabstimmung zur Überbauungsordnung Wylerringstrasse 34, 36, 46 und 48
- 2025: Erarbeitung Baugesuch Etappe 1
- Anfang 2026: frühester Baustart Etappe 1
- Anfang 2028: frühester Baustart Etappe 2