

Gaswerkareal: Das Quartier redet mit!

Bericht zu den Ergebnissen der Quartier- veranstaltung vom 7.12.13

Inhalt	Seite
1. Hintergrund der Quartierveranstaltung	2
2. Hinweise zur Auswertung	2
3. Synthese der Ergebnisse	4
3.1 Künftiger Charakter, Ausstrahlung, Funktion des Gaswerkareals	4
3.2 Aussagen zum Thema Freiraum und Bebauung	6
3.3 Aussagen zum Thema Verkehr / Mobilität und Ökologie	7
3.4 Aussagen zum Thema Zwischennutzungen	8
3.5 Weitere Hinweise	9
4. Fazit	10

Verfasser

MICHAEL EMMENEGGER

Analyse und Management von sozialen Prozessen

Hardturmstrasse 269, 8005 Zürich

www.michael-emmenegger.ch

13. Januar 2014

1. Hintergrund der Quartierveranstaltung

Das Gaswerkareal ist eine wichtige Landreserve. Ihre Entwicklung ist für die angrenzenden Quartiere von grosser Bedeutung. Das Gaswerkareal muss dringend altlasten- und schadstoffsaniert werden. In diesem Zusammenhang lassen Energie Wasser Bern ewb in Absprache mit dem Stadtplanungsamt Bern die bauliche Entwicklung des Areals prüfen. Die Totalunternehmerin Losinger Marazzi wurde von ewb beauftragt, die Immobilienentwicklung durchzuführen. In einem ersten Schritt wurden von Sommer 2012 bis Herbst 2013 Grundlagen erarbeitet und in neun Leitgedanken zusammengefasst. An den Workshops dieses ersten Verfahrens nahmen auch VertreterInnen der betroffenen Quartierinstitutionen teil. Allerdings war das Verfahren so angelegt, dass es keine abschliessende Beurteilungsmöglichkeit oder eine Stellungnahme zum Schlussergebnis (Leitgedanken) gab.

Bislang wurde die Quartierbevölkerung nicht koordiniert in die Diskussionen einbezogen. Mit der Veranstaltung vom 7. Dezember 2013 wollte QM3 hier einen Startpunkt setzen, informieren, was bisher geschah und erfahren, was es bei der Arealentwicklung aus Quartiersicht zu berücksichtigen gilt. Die Ergebnisse der Veranstaltung sollen dem Quartier als Grundlage für die weiteren Diskussionen dienen (Quartiersicht) und den Quartiervertretungen im Testplanungsverfahren als Arbeitshilfe dienen. Diese Testplanung führen Losinger Marazzi im Auftrag der Stadt Bern (Gemeinderat) und der ewb 2014 durch. Die Ergebnisse dieser Testplanung bilden dann die Grundlage für das Planungsinstrument (Rahmenplan). Interessengruppen wie der QM3 sind in die Testplanung eingebunden.

2. Hinweise zur Auswertung

Arbeitsweise

An der Veranstaltung im Gaskessel nahmen rund 70 Personen teil. Der erste Teil galt der Information zum Planungsstand. In einem zweiten Teil der Veranstaltung haben die Teilnehmenden in zufällig zusammengestellten Tischgruppen à sechs bis neun Personen ihre Ansprüche an die Arealentwicklung formuliert, die Ergebnisse der Diskussion in der Tischgruppe an der Pinnwand festgehalten und nach dem Grad der Übereinstimmung sortiert. Mit Herz- und Blitzklebern haben sie die wichtigsten, respektive jene Aussagen markiert, die am Tisch am meisten umstritten waren. Die Ergebnisse jeder Tischgruppe wurden im Plenum präsentiert. Diese Präsentation bildet zusammen mit Gruppenergebnissen (Pinnwand) die Grundlage für den Schlussbericht.

Ziele der Veranstaltung vom 7.12.13

- Die Teilnehmenden kennen den Stand der Planung zum Gaswerkareal und sind über die nächsten Schritte von Stadt und ewb informiert.
- Die Anliegen der Teilnehmenden und deren Ansprüche an die Entwicklung des Gaswerkareals sind gesammelt und präsentiert (Quartiersicht).
- Die Teilnehmenden kennen das weitere Vorgehen von QM3 zur Mitwirkung des Quartiers zum Gaswerkareal.

Fragen an die Teilnehmenden (Workshop)

1. Was ist der künftige Charakter (oder Ausstrahlung) des Gaswerkareals? Welche Funktionen werden das Areal prägen (Freizeit/Wohnen/Arbeiten/Versorgung/Sport/Kultur/Weiteres)? Welche der heutigen Qualitäten (z.B. Gaskessel) sind auch in Zukunft vorhanden?
2. Worauf ist beim Thema Freiraum und Bebauung zu achten? Was gilt es in diesen Bereichen bei der weiteren Entwicklung des Areals zu beachten?
3. Worauf ist beim Thema Verkehr/Mobilität sowie Ökologie zu achten? Was gilt es in diesen Bereichen bei der weiteren Entwicklung des Areals zu beachten?
4. Gibt es Bedürfnisse nach einer Zwischennutzung? Was sind Ideen, wie das Areal im heutigen Zustand bereits genutzt werden kann?
5. Weitere Hinweise / Kommentare?

Angaben zur Auswertung

Aufgrund des Protokolls wurden alle Aussagen thematisch und nach dem Grad der Übereinstimmung geordnet und in einem Text zusammengefasst (Synthese). In einem Fazit werden die zentralen Aussagen noch einmal verdichtet.

In der Auswertung werden die Aussagen des Workshops zusammengefasst. Die detaillierten Äusserungen der Veranstaltung können dem Protokoll entnommen werden. Die Protokolllektüre ist für ein umfassendes Bild der Meinung der Teilnehmenden unerlässlich.

3. Synthese der Ergebnisse

3.1 Künftiger Charakter, Ausstrahlung, Funktion des Gaswerkareals

Erwünscht ist eine vielfältige, funktional aber getrennte Mischung aus Naturraum (Parklandschaft) entlang der Aare und einem Siedlungsgebiet am Rand Richtung Sandrainstrasse und Monbijoubrücke. Als Freizeitort hat das Gaswerkareal eine gesamtstädtische Funktion.

(Zitat Tischgruppe 1) Es gilt einen guten Kompromiss zu finden zwischen Natur und Wohnen. Wichtig ist, dass etwas Städtisches entsteht, etwas Zentrales, dass es eine Platzgestaltung gibt und eine gute Strassenerschliessung. Daneben war auch der ökologische Aspekt wichtig. Die Gruppe rät, das künftige Projekt auch als „autofrei“ anzudenken und die Verkehrsproblematik der Sandrainstrasse zu lösen. Beide Punkte sind Herzangelegenheiten.

Die grüne Lunge gilt es zu erhalten und das Areal im Rahmen der gesamten Entwicklung des Aareraumes zu planen. Der Aarebordweg und die dahinterliegende Grünfläche bleiben und werden als Naturraum, aber auch als nutzbarer Freizeitort aufgewertet (wilder Park mit Grillstellen). Biologisch und ökologisch wertvolle Arealteile bleiben erhalten und geschützt (Biotope, Wasser).

(Zitat Tischgruppe 6) Der Charakter des Quartiers zeigt sich darin, dass es für die ganze Stadt ein wichtiger Freizeitort ist. In Zukunft muss eine Nutzungsvielfalt vorhanden sein. Das Areal soll sich durch eine hohe Dichte auszeichnen, aber auch durch viele Freiflächen. Das Areal bleibt weiterhin ein öffentlicher Raum. Die Stadt soll das Vorkaufsrecht wahrnehmen und das Grundstück nicht an Dritte veräussern. Somit bleibt das Areal ein Ort für die ganze Stadt.

Das Areal eignet sich für Wohnen. Entstehen soll ein attraktives Wohnquartier. Wohnsiedlungen müssen jedoch beispielhaft sein und eine echte Innovation darstellen (neue Wohnformen, Alters-WG, Generationenwohnen, Flächenverbrauch pro Person minimieren, autoarm, autofrei, geringe Parkplatzzahl, Bauen mit Holz). Es braucht einen guten Wohnungsmix für verschiedene Zielgruppen und einen genügend grossen Anteil an gemeinnützigen und günstigen Wohnungen (Familienwohnungen). Gefragt wurde, ob günstig wohnen und innovative Qualität sich nicht ausschliessen. Zu achten ist auf eine ausgewogene soziale Durchmischung.

(Zitat Tischgruppe 3) Wichtig aus unserer Sicht: Wenn hier eine Wohnsiedlung gebaut wird, dann muss es ein beispielhaftes Projekt sein. Beispielhaft z.B. in Bezug auf den Flächenverbrauch pro Person, in Bezug auf die ÖV-Erschliessung, wieviel Parkplätze braucht es pro Wohnung etc. Wir gehen soweit, dass es für max. 20% der Einwohnerinnen und Einwohner einen Parkplatz geben soll. Ob das dann ein Hochhaus ist oder etwas anderes wird sich zeigen. Es müsste ein Wurf sein, denn in unserer Gruppe war es nicht zwingend, dass hier überhaupt Wohnungen hinkommen. Also wenn Wohnen, dann etwas mit einem speziellen Charakter.

(Zitat Tischgruppe 4) Wohnen heisst für unsere Gruppe kostengünstiger Wohnungsbau.

Eine Gruppe regte einen „Kreativ-Cluster“ Ryff-Fabrik – Gaskessel an, so dass Wohnen und Arbeiten am selben Ort möglich wird.

Den Freiräumen im Siedlungsbereich ist hohe Aufmerksamkeit zu schenken, nicht nur bezüglich der Quantität sondern auch bezüglich der Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten durch Kinder und Erwachsene. Ebenso braucht es Plätze und eine sinnvolle Erdgeschossnutzung mit öffentlichen Angeboten (Quartierleben und lokale Versorgung durch Gastronomie und Läden). Der Ort soll – insbesondere Richtung Monbijoubrücke – städtisch sein. Das Areal soll vielfältig genutzt und lebendig sein. Eine Gruppe formulierte folgende Nutzungsregel: tagsüber lebendig, nachts ruhig. Eine Gruppe betonte, dass das Areal für eine Schule nicht geeignet sei, zwei andere regten an, genügend früh auch Schulraum und Krippen einzuplanen.

Den Gaskessel gilt es in die neue Struktur zu integrieren und zu erhalten. Über seine künftige Funktion gehen die Meinungen auseinander. Bleibt er Jugendraum oder entwickelt er sich zum Quartierzentrum? Ist eine umfassende Sanierung notwendig oder reichen geringere Massnahmen aus? Braucht es eine Verschiebung auf dem Areal? Sicher ist: Heute funktioniert das Nebeneinander von Gaskessel und Wohnen an der Sandrainstrasse gut. Das soll auch in Zukunft so bleiben. Das Gaswerkareal soll auch in Zukunft kulturell genutzt werden.

(Zitat der Tischgruppe 2) Wir haben lange diskutiert, wie der Gaskessel zu behandeln ist. Wir sind der Meinung, den Gaskessel gilt es zu integrieren in die bauliche Entwicklung. Er wird wohl nicht so bleiben wie er ist, auch wenn einzelne Stimmen der Meinung waren, dass eine Erhaltung im heutigen Zustand Sinn macht. Aber das wird wohl nicht möglich sein. Eine Renovation wäre ja auch eine sinnvolle Möglichkeit.

(Zitat Tischgruppe 6) Der Gaskessel soll bleiben. Noch unklar ist aber, ob nur das Gebäude oder auch die Nutzung bleiben soll. Weiter zu klären ist auch die Frage, ob die neuen Gebäude sich dem Gaskessel anzupassen haben oder umgekehrt.

Zur Schwimmhalle äusserten sich sechs Gruppen. Über die Richtigkeit, die Schwimmhalle hier zu erstellen, gehen die Meinungen auseinander. Nur eine Gruppe betonte, dass die Schwimmhalle hier richtig ist. Mehrheitlich sieht man die Schwimmhalle kritisch, insbesondere wegen der Verkehrsproblematik (schlechte Anbindung an öV, Mehrverkehr im Quartier), welche durch die Ausrichtung mit einem 50m-Wettkampfbecken noch verstärkt wird. Wenn schon, dann wird der Standort unter der Brücke als richtig beurteilt.

(Zitat Tischgruppe 2) Einig waren wir, dass wir hier Wohnen haben wollen. Das war unbestritten. Auch bei der Schwimmhalle war konsens. Ja, das wollen wir

haben. Aber die Ausrichtung der Halle wurde kontrovers diskutiert. Sollen dort auch Wettkämpfe stattfinden? Das fanden einige richtig, andere finden das falsch.

(Zitat Tischgruppe 4) In unserer Gruppe haben wir ein Herz gesetzt für ein „Nein“. Wir sind klar der Meinung, ein Schwimmbecken mit olympischen Ausmassen gehört nicht ins Gaswerkareal, das kann woanders gebaut werden.

(Zitat Tischgruppe 6) Der Standort für eine Schwimmhalle wird als ungeeignet bezeichnet, denn diese generiert mehr Verkehr. Ein Augenmerk gilt dem Widerspruch, dass zwar eine hohe Nutzung begrüsst wird, diese aber auch mehr Verkehr verursacht.

(Zitat Tischgruppe 7) Gegen eine Schwimmhalle unter der Brücke ist nichts einzuwenden. Obwohl diese zusätzlichen Verkehr anzieht, besteht damit die Chance für eine bessere ÖV-Optimierung, sicher eher, als wenn der Standort nur für zukünftiges Wohnen gebraucht wird.

3.2 Aussagen zum Thema Freiraum und Bebauung

Zur Bebauungsstruktur äusserten sich fünf Gruppen. Tenor ist: Dichter bauen unter und bei der Monbijoubücke. Die Bebauungsdichte soll bei der Brücke am höchsten sein und dann entlang der Sandrainstrasse abnehmen.

(Zitat Tischgruppe 4) Wir waren uns einig: Es sollen Wohnungen gebaut werden in einem guten Mix. Bezüglich Bauhöhen halten wir fest, dass bei der Monbijoubücke deren Höhe erreicht werden darf und dann die Dichte abnehmen soll gegen die Schönau hin.

Zwei Gruppen betonen, dass Hochhäuser möglich sind im Bereich der Brücke (Höhe bis Ebene Brücke), auch um die vertikale Erschliessung zu verbessern. Eine Aussage weist darauf hin, dass durch eine hohe Ausnutzung Freiraum gesichert werden soll. Eine Gruppe plädiert für eine nicht zu hohe Ausnutzung auf dem Areal. Eine Gruppe betont, das Siedlungsgebiet soll eine urbane und vielfältige Ausstrahlung haben und einen zentralen Platz (Begegnungsplatz) aufweisen. Mehrfach wurde auf die Wichtigkeit öffentlich nutzbarer Erdgeschosses hingewiesen.

(Zitat Tischgruppe 7) Wichtig ist, dass Wohnraum erschwinglich ist (genossenschaftlicher Wohnraum, Alters-WG, Generationenhaus). In der Sandrainstrasse und in Brückennähe kann höher gebaut werden als innerhalb des Quartiers. Zwischen Gewinnmaximierung und erschwinglichem Wohnraum besteht ein Konflikt. Heute ist noch nicht klar in welche Richtung es gehen wird (Abgabe im Baurecht oder marktübliche Vermietung durch ewb).

Mehrfach genannt wurde, dass ein Gleichgewicht von Freiraum und Bebauung wichtig ist und eine hohe Durchlässigkeit geschaffen wird. Einer Gruppe ist es ein grosses Anliegen, dass auch in den Siedlungen genügend Freiraum für Kin-

der eingeplant, welchen diese sich selber aneignen und schrittweise entwickeln können.

(Zitat Tischgruppe 3) Ganz wichtig ist, dass von Beginn weg Freiräume für Kinder eingeplant werden. Freiräume heisst: Also nicht nur eine Rutsche und ein Riti, sondern Flächen, die dann tatsächlich von und durch die Kinder und deren Eltern gestaltet werden können, die dann hier wohnen. Als Vision kann der Schützeweg dienen, wo es ja schon so was gibt. Aber wichtig ist, diese Flächen von Beginn weg miteinzuplanen und eine Entwicklung mit den Nutzenden darauf dann auch zuzulassen.

Auch weisen drei Gruppen auf die Wichtigkeit der vielseitig nutzbaren Parklandschaft gegen die Aare hin. Den Freiraum gilt es als öffentlich zugängliches, städtisches Naherholungsgebiet zu gestalten. Drei Gruppen regen an, den Uferbereich mitzuplanen und zum Beispiel einen breiten Fussweg entlang der Aare (Badesaison) sowie eine Auswasserungsstelle für Gummiboote zu erstellen und geeignete Bereiche auch naturnah, kleinräumig zu renaturieren.

3.3 Thema Verkehr / Mobilität und Ökologie

Beim Thema Verkehr steht an erster Stelle die Forderung nach einer besseren öV-Erschliessung. Der Schwerpunkt der Gebietsentwicklung muss in der Verkehrsplanung liegen. Es braucht Konzepte, die aufzeigen, wie das Areal mit öV an das Zentrum angeschlossen wird. Mehrfach gefordert werden eine neue Buslinie oder der Ausbau bestehender Linien. Eine Gruppe weist darauf hin, dass der Ausbau der Tramlinie 9 keine genügende Option darstellt.

(Zitat Tischgruppe 4) Die Erschliessung gilt es zu verbessern. Zentral ist eine bessere ÖV-Erschliessung und die Sandrainstrasse wäre als Quartierstrasse zu behandeln. Die Erschliessung des Freiraumbereichs gilt es auch zu verbessern, so dass Jogger, Kinderwagen, Velo, zu Fuss Gehende gut aneinander vorbei kommen und das Areal erreichen können.

Mit der Forderung nach einer Verbesserung der öV-Erschliessung einher geht die Verbesserung der vertikalen Erschliessung der Ebene Monbijoubücke durch einen Ausbau der Lifte. Die neue Siedlungsstruktur soll hierzu Möglichkeiten schaffen.

Sechs Gruppen betonen, dass ein Ausbau des Gaswerkareals nur funktioniert, wenn der miV reduziert werden kann. Die Spannweite der Aussagen reicht von: Möglichst wenig miV, der miV muss unter Kontrolle sein, weniger Durchgangsverkehr, Rückbau Sandrainstrasse, bis zu: möglichst autofrei.

(Zitat Tischgruppe 2) Beim Verkehr ist die bessere ÖV-Erschliessung wichtig. Zum einen den Bus 28 ausbauen und eine bessere Erschliessung der oberen Stadtebene mit mehr Liften. Der motorisierte Individualverkehr muss unter Kontrolle sein.

(Zitat Tischgruppe 5) Es sollte möglichst wenig Verkehr haben und die ÖV-Anschliessung muss besser sein als heute. Ein konkreter Vorschlag war die Buslinie 30 auszubauen und dass die Tramlinie 9 keine Alternative dazu ist.

Mehrmals wurde darauf hingewiesen, dass das Parkplatzangebot im Bereich Brückenkopf auszubauen ist und ein Parkhaus dort (220 Plätze) von der Brücke aus zu erschliessen wäre. Eine Gruppe betont, dass es für Anwohnende Parkplätze vorhanden sein sollen. Zwei Gruppen regten für die neuen Wohnsiedlungen Parkplatzkonzepte an: Autoarmes Wohnen, Nur für 20% der Bewohner einen Parkplatz, keine Parkplätze für Grossanlässe.

(Zitat Tischgruppe 7) Die ÖV-Erschliessung muss besser werden. Es braucht eine vertiefte Prüfung, ob im Brückenkopf möglichst viele Parkplätze untergebracht werden können. Der Durchgangsverkehr auf der Sandrainstrasse gilt es zu limitieren.

Weitere Forderungen betreffen den Ausbau des Langsamverkehrsnetzes (Fussgänger, Velo Fahrende) und das Erstellen eines Mobility-Standortes.

Für das Gaswerkareal braucht es ein umfassendes Verkehrskonzept. Denn bislang besteht ein Widerspruch zwischen den hohen Nutzungsanforderungen und der Verkehrsverträglichkeit. Analog zum Beispiel Viererfeld sollen auch beim Gaswerkareal die verkehrlichen Aspekte in einem übergeordneten Perimeter bearbeitet werden. Das ist prioritär zu behandeln. Ein Kommentar stellt denn auch die Frage. Was, wenn die Verkehrsprobleme nicht lösbar sind?

(Zitat Tischgruppe 3) Bei der Verkehrsgeschichte sind wir der Überzeugung, dass der Verkehrsperimeter erweitert werden muss, rüber ins Kirchenfeld und auch gezeigt wird, wie die Aare gequert wird. Diese Fragen gilt es zu klären. Es reicht nicht, zu sagen, das Quartier hört am Brückenkopf auf und beim Sandrain gibt es noch einen Pflock. Aufgrund des Schleichverkehrs und Durchgangsverkehrs muss das Thema weiterräumig behandelt werden.

3.4 Aussagen zum Thema Zwischennutzungen

Zum Thema Zwischennutzungen gab es folgende Hinweise:

- Eingezäuntes Areal soweit wie möglich öffnen. Zaun soll weg.
(Aussage ewb) Zwischennutzung ist grundsätzlich möglich und findet ja bereits statt. Mit den Altlasten hat das nichts zu tun.

(Zitat Tischgruppe 2) Das Thema Zwischennutzung wurde auch diskutiert. Motto: Der Zaun soll weg. Wir können uns vorstellen, dass es ein Ort wird für Public Viewing, für ein Kino (anstelle dem Kino auf der Schanze), dass es genügend Veloplätze hat und eine Gastronutzung, dass man da auch mal eine Oper aufführen könnte. Der Platz ist ja gross und auch eben.

- Zwischennutzungen sollen möglich sein. Aber kein zusätzlicher Lärm durch Zwischennutzung. Eher „mobile“ Zwischennutzung, die wieder aufgehoben werden kann (kein „Beton“)
- Idee der Zwischennutzung öffnen für „Projekteingaben“
- Nutzungsideen: Sportplatz, Kunstaussstellung, Public Viewing, Kino, Gastro, Sommerbeiz, Konzerte, Ausstellung, Spielplatz, IG-Zwischengrün
(Zitat Tischgruppe 7) Die leerstehende Werkstatt der EWB könnte als Start der Zwischennutzung für eine Ausstellung, Konzerte oder eine Sommerbeiz genutzt werden.

3.5 Weitere Hinweise

Hinweise/Kommentare von einzelnen Gruppen (Auswahl):

- Denkt an die Geschichte des Areals! (Industrie)
- Stadt soll Vorkaufsrecht geltend machen und Areal nicht an Dritte veräußern.
- Besteht überhaupt kurzfristig noch Bedarf nach neuem Wohnraum?
- Die Kurzfristigkeit soll nicht durch Wirtschaftlichkeit EWB erzwungen sein (Herzaussage)
(Zitat Tischgruppe 3) Zu betonen gilt es auch die Frage nach dem kurzfristigen Auslöser dieser Entwicklungsplanung und der langfristigen Notwendigkeit hier das Richtige zu tun: Das Areal ist die letzte Gelegenheit zur Entwicklung der Grünbande durch die Stadt. Es kann nicht sein, dass man das jetzt kurzfristig überbaut, weil man die Altlast sanieren muss, sondern es soll so überbaut werden, dass es auch langfristig Sinn macht. Das Thema der Wirtschaftlichkeit für die ewb ist ein Problem ihrer Altlast und nicht der zukünftigen Nutzung. Das gilt es unser Erachtens auseinanderzuhalten. Die Stadt ist indirekter Eigentümer und soll nun Farbe bekennen, wie das Problem langfristig gelöst werden soll.
- Warum ist Planung bei Losinger-Marazzi? Da besteht ein Rollenkonflikt, da sie selber an Aufträgen interessiert sind. (Blitzaussage)
(Zitat Tischgruppe 7) Kritisch hinterfragt wurde die Rolle von Losinger Marazzi im Planungsprozess. Die Firma ist an einem Auftrag interessiert und es ist unklar, ob sie die Neutralität noch wahren kann.

4. Fazit

1. Erwünscht ist eine vielfältige, funktional aber getrennte Mischung aus Naturraum (Parklandschaft) entlang der Aare und einem Siedlungsgebiet am Rand Richtung Sandrainstrasse und Monbijoubrücke.
2. Das Areal soll vielfältig genutzt und lebendig sein. Wichtig ist, dass Freiraum und Bebauung im Gleichgewicht sind und eine hohe Durchlässigkeit geschaffen wird. Die Siedlungsstruktur darf städtischen Charakter haben, mit Plätzen und Erdgeschoss mit öffentlichen oder publikumsorientierten Nutzungen.
3. Als Freizeitort hat das Gaswerkareal eine gesamtstädtische Funktion. Den Gaskessel gilt es in die neue Struktur zu integrieren und zu erhalten. Den Freiraum gegen die Aare hin gilt es als öffentlich zugängliches, städtisches Naherholungsgebiet zu gestalten.
4. Das Areal eignet sich für Wohnen. Wohnsiedlungen müssen jedoch beispielhaft sein und eine echte Innovation darstellen. Es braucht einen guten Wohnungsmix für verschiedene Zielgruppen und einen grossen Anteil an gemeinnützigen und günstigen Wohnungen.
5. Den Freiräumen im Siedlungsbereich ist hohe Aufmerksamkeit zu schenken, nicht nur bezüglich der Quantität sondern auch bezüglich der Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten durch Kinder und Erwachsene.
6. Die Bebauungsdichte soll bei der Monbijoubrücke am höchsten sein und dann entlang der Sandrainstrasse Richtung Schönau abnehmen.
7. Mehrheitlich sieht man die Schwimmhalle kritisch, insbesondere wegen der schlechten Anbindung an den öV und den Mehrverkehr im Quartier.
8. Die Arealentwicklung bedarf eines übergeordneten Verkehrskonzepts. Eine Entwicklung des Gaswerkareals funktioniert, wenn der MIV reduziert und der Anteil an öV und Langsamverkehr erhöht wird.
9. Beim Thema Verkehr bestehen folgende Forderungen: bessere öV-Erschliessung mit einer öV-Anbindung ans Zentrum, Verbesserung der vertikalen Erschliessung durch einen Ausbau der Lifte, Reduktion des MIV, einem Ausbau des Parkplatzangebot im Bereich Brückenkopf.
10. Zwischennutzungen sollen möglich sein.
11. Aufgrund der Bedeutung des Areals ist zu prüfen, ob die Arealentwicklung von einer Altlastensanierung abhängig sein soll oder nicht eher längerfristige Ziele im Vordergrund stehen sollen. Auch ist die Doppelrolle der Firma Losinger Marazzi (übernimmt Planungsaufgaben bei gleichzeitigem Verwertungsinteresse) zu klären.