



Stadt Bern

Direktion für Finanzen,
Personal und Informatik

Entwicklung Gaswerkareal

QM3 – Delegiertenversammlung vom 23.03.2026

Fabian Bauer, Bereichsleiter Arealentwicklung, Immobilien Stadt Bern
Barbara Felder, Projektleiterin Arealentwicklung, Immobilien Stadt Bern





Zaffaraya
Im Zuge der Jugendunruhen wurde das Gaswerkareal für das «Freie Land Zaffaraya» besetzt. Das Areal wird zwei Jahre später durch die Polizei geräumt.



1875

Das Gaswerk in der Betriebsphase

Die Anfänge der Gasproduktion auf dem Gaswerkareal führen auf das Jahr 1875 zurück. 1904 erfolgt im nördlichen Bereich der Bau der Dampfzentrale zur Versorgung der Stadt mit Elektrizität. Das Gaswerk der Stadt wird stetig ausgebaut. Erst mit dem Entscheid durch die Stimmbürger im Jahr 1963 wird die Eigengasproduktion zugunsten der Versorgung mit Erdgas eingestellt.

1967 – 1973

Rückbau
Das Gaswerk wird stillgelegt, die meisten Gebäude rückgebaut. Ein Grossteil des Areals verkommt zur Industriebrache.

Gaskessel
Die ehemaligen Gasometer-Kuppeln werden für eines der ersten europäischen Jugend- und Kulturzentren genutzt.

1985 – 1990

Parkanlage
Zu Beginn der 90er-Jahre wird die Parkanlage entlang der Aare mit hohem Wert für Natur und Mensch gestaltet.

2001

«Plan Schweizer»
Seit längerem werden Pläne und Ideen zur Entwicklung des Gaswerkareals entworfen. Ein Beispiel ist der «Plan Schweizer».

2002 – 2011

Besitzerwechsel
ewb übernimmt im Zuge der Auslagerung aus der Stadt das Gaswerkareal. Zu diesem Zeitpunkt prägen viele Grünflächen und Brachen das Areal.

Partizipativer Workshop
Stadt Bern und Losinger Marazzi AG veranstalten ein partizipatives Workshopverfahren. Erkenntnisse werden in einem Synthesebericht festgehalten.

Start Projektentwicklung
durch ewb und Losinger Marazzi AG, unter Einbezug von städtischen Fachstellen.

Nutzung auf Areal
Kinemathek Lichtspiel zieht in die Ryff-Fabrik.

Jugendmotion
Gaskessel bleibt, wo er ist.

Teilsanierung
denkmalgeschützte Ryff-Fabrik.

Durchführung
Testplanung mit in- und ausländischen Architektenteams.

2016

Gemeinderats-
beschluss zum Erwerb des Areals durch die Stadt zur eigenständigen Entwicklung.

2017

Sanierungsverfügung durch Kanton Bern: die Altlasten auf dem Areal müssen saniert werden.

Partizipation
Gaskessel.

2018

Stadtratsbeschluss
zu 14 Planungserklärungen zur Entwicklung des Gaswerkareals.

Partizipation
Freiraum.

Zwischennutzung
Das Kollektiv «Anstadt» besetzt den südlichen Teil des Gaswerkareals und erhält einen Gebrauchsleihevertrag von ewb, später eine befristete Baubewilligung bis 2026.

Gemeinderatsbeschluss
Erhalt Standort Gaskessel mit urbaner Mischung.

Nutzung in Arealnähe
Erstmals Eröffnung des Pop-Ups «Aare Bars».

ÖV-Erschliessung
Eröffnung Versuchsbetrieb Linie 31 Bern Europaplatz - Brunnenstrasse, zusammen mit Linie 28 neu 7,5-Minuten-Takt. Gaswerkareal direkt mit ESP Auserholligen verbunden.

Volksabstimmung
Berner Stadtbevölkerung sagt mit 82,6 % ja zum Erwerb des Gaswerkareals durch den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik für 30.76 Millionen Franken. Das Areal wechselt am 1. Januar 2021 wieder in den Besitz der Stadt.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb
Die Stadt Bern schreibt einen anonymen offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus.

Altlastensanierung
ewb startet mit der Sanierung.

ÖV-Erschliessung
RKBM verabschiedet Schluss- und Mitwirkungsberichte.

Zwischennutzung
Neben der Monbijoubücke startet der Quartierleist Schönau-Sandrain mit der Zwischennutzung «Fabrikgarten».

Öffentliche Mitwirkung ZPP
Diverse Mitwirkungseingaben zur ZPP Gaswerkareal werden eingereicht.

Nutzung in Arealnähe
Im Brückenkopf eröffnet die «Groovefactory». Der Mix an Kultur- und Freizeitnutzungen wird weiter gestärkt.

«Downtown Gastown»
Der Gemeinderat präsentiert die aus dem städtebaulichen Wettbewerb prämierte Siegeridee.

Nutzung in Arealnähe
Siegerprojekt zur Sanierung Marzilbad liegt vor. Unter anderem soll neben dem Gaswerkareal ein Gummiboothafen entstehen.

Sanierung Gaskessel
Umsetzung dringliche Massnahmen (Notausgänge).

Öffentliche Auflage
ZPP Gaswerkareal und Brückenkopf West.

Volksabstimmung
Schulhausprovisorium auf Gaswerkareal.

Hochwasserschutz
Umsetzung Massnahmen beim Abschnitt Gaswerkareal.

Volksabstimmungen
ZPP Gaswerkareal und Brückenkopf West. Abgabe im Baurecht/Kreditaufstockung.

Start Wettbewerb
Areal Ryff-Fabrik.

Start erster Neubau
auf dem Gaswerkareal.

2022

Stadtratsbeschluss
Bewilligung Projektkredit für Sanierung Gaskessel und Baukredit für dringliche Massnahmen.

Zwischennutzung
«Fabrikgarten» eröffnet neuen Roller-Rink: Hier wird neu Rollhockey, In-linehockey und Velopolo gespielt.

Abschluss Richtprojekt
Parallel dazu erfolgt die Entwicklung des Rahmenplans und des Entwicklungsplans.

Altlastensanierung
Abschluss und Übergabe an Stadt Bern.

Zwischennutzung
Abschluss und Übergabe an Stadt Bern.

Nutzung in Arealnähe
Abschluss und Realisierung weiterer Nachbarprojekte.

Ausschreibung Baufelder
Abgabe im Baurecht.

Ökologische Ersatzmassnahmen
Realisierung eines Kammolchweihers und weiterer Aufwertungsmaßnahmen.

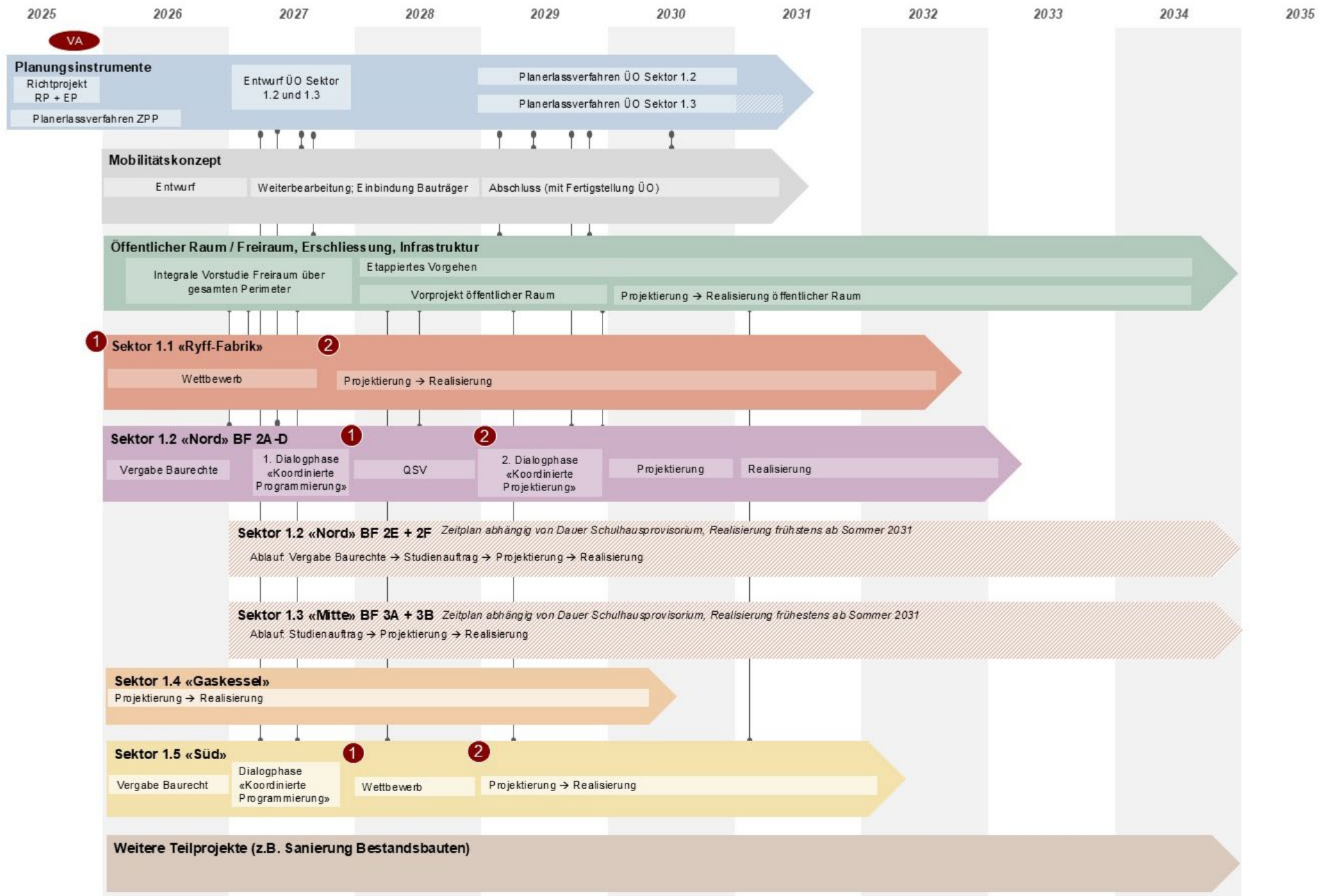
Rückblick Volksabstimmungen vom 30. November 2025

Zonen mit Planungspflicht

- Gaswerkareal: 75% Ja
- Brückenkopf West: 78% Ja

Abgabe im Baurecht und Kreditaufstockung

- 73% Ja
- Abstimmungsbeschwerde wurde zurückgezogen



Meilensteine: VA Volksabstimmung ZPP

1 Eckwerte definiert für QSV

2 Start Projektierung

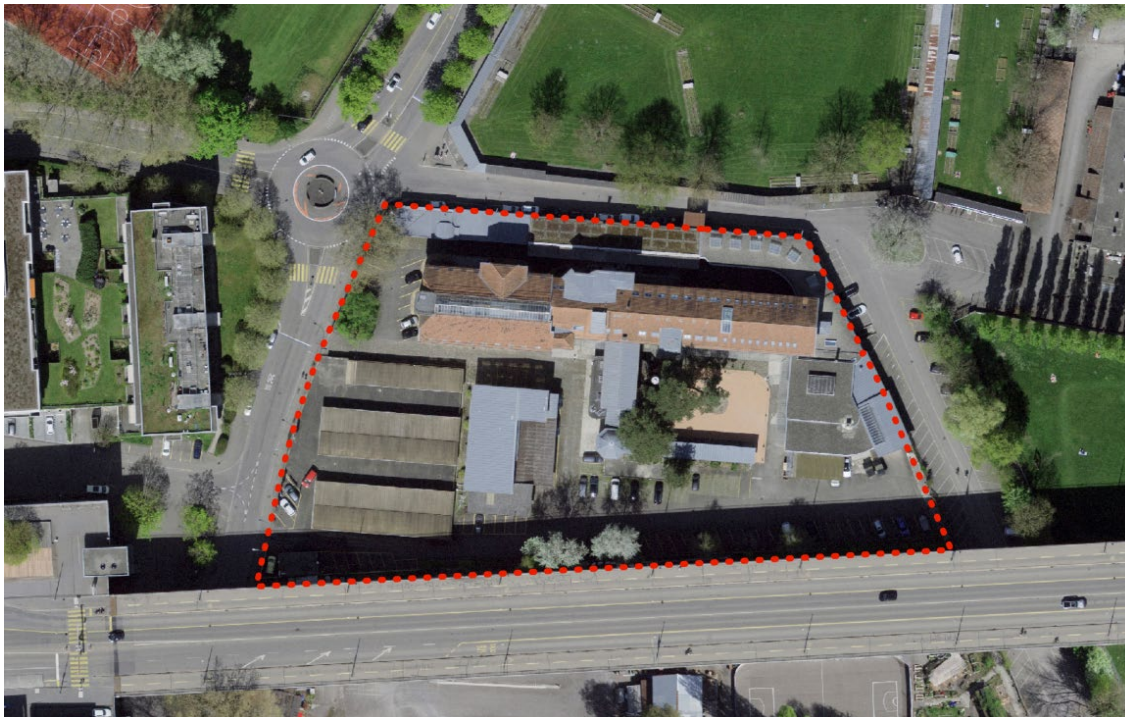
Sektor 1.1: Projektwettbewerb Ryff-Fabrik



Ziele

- Zwei ergänzende Neubauten
- 40 – 50 Wohnungen
- 100% preisgünstig
- Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsflächen

Sektor 1.1: Projektwettbewerb Ryff-Fabrik

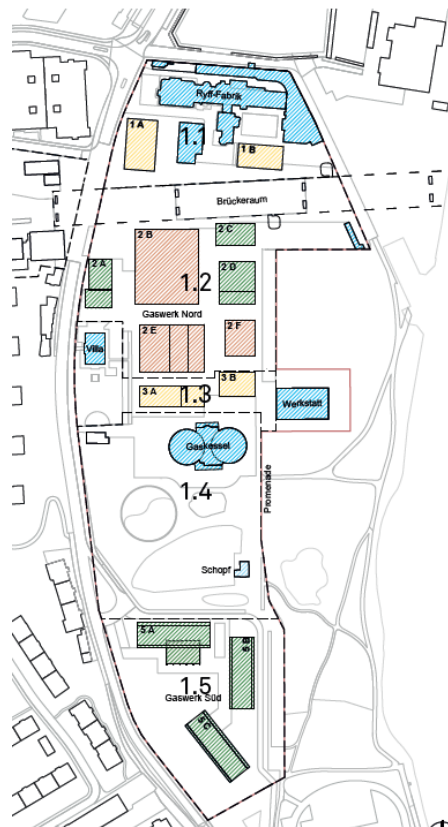


Termine

- Publikation März 2026
- Entscheid Präselektion Mai 2026
- Start Bearbeitung Januar 2027
- Ausstellung August 2027
- Baubeginn 2030/2031
- Bezug 2032/2033

- **Einbezug QM 3 mit Expert*in**

Abgabe im Baurecht: Ausschreibungen



Termine

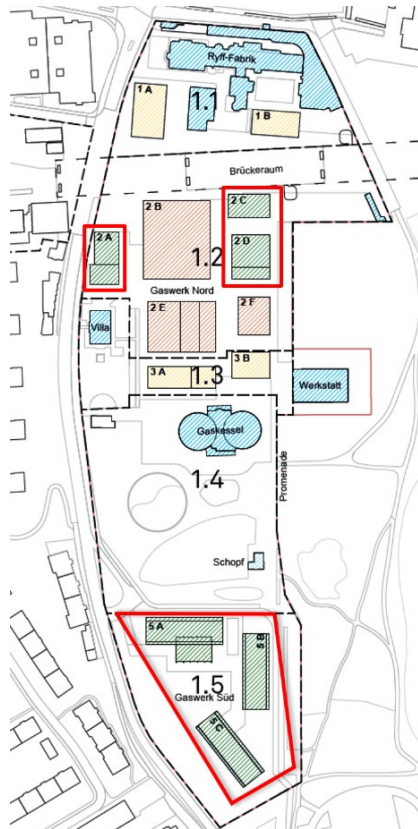
- Gemeinnützig
- Baufeld 2B
- Baufelder 2E, 2F

März 2026

Mai 2026

offen

Laufende Ausschreibung



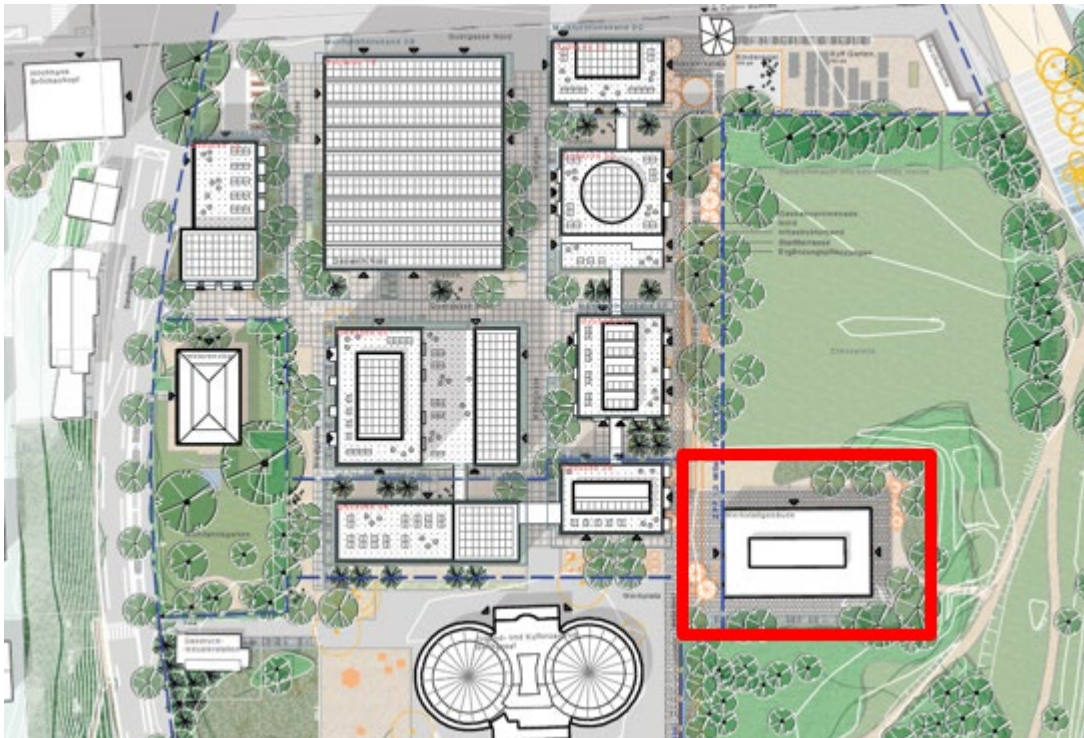
Eckwerte

- Konzeptvergabe
- Gemeinnützig
- 26 100 – 32 500 m² GfO
- 200 - 250 Wohnungen + Gewerbeflächen
- Eingabe bis am 07. September 2026
- Vergabeentscheid Dezember 2026

Sanierungen Werkstattgebäude und Gaskessel



Werkstattgebäude



Ziel

Publikumsorientierte Nutzung, Erhalt
Baudenkmal

Termine

- Planerwahlverfahren 2026
- Ausschreibung Mieter*innen ab 2027
- Start Sanierung 2028
- Bezug ca.2029/2030

Sanierung Gaskessel



Ziel

Erhalt und Modernisierung

Termine

- Ausarbeitung Bauprojekt 2026
- Realisierung ab ca. 2027 (3 – 5 Jahre)

Weitere laufenden Arbeiten und Ausblick



2026

- Abschluss Hochwasserschutz
- Realisierung Kammmolchweiher

2027

- Dialogphase mit Bauträgerschaften
- Vorstudie Mobilität
- Vorstudie Freiraum

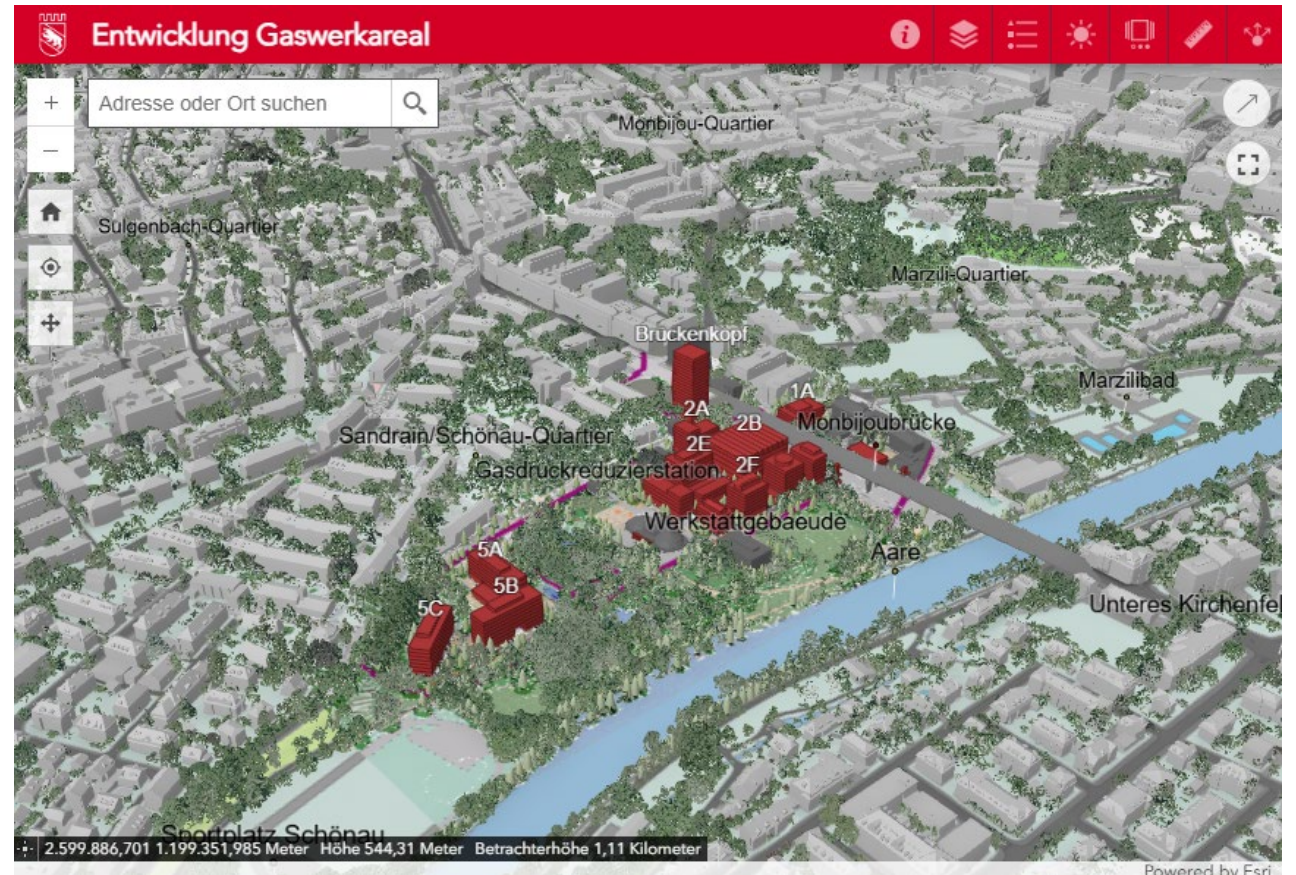
2028

- Qualitätssichernde Verfahren in den Sektoren 1.2 (2A – 2D) und 1.5

2029

- Abschluss Sanierung Marzilibad

Weitere Informationen



Fragen



Weitere Projekte im Stadtteil III

Freiburgstrasse 139e



Ziegler

