



IMMOFONDS / IMMOSOL AG, Zürich  
STÄDTEBAULICHES RICHTPROJEKT  
**ENTWICKLUNGSPLAN 3**  
Gesamtbericht

VORABZUG

Bern, 18.12.2020

## 0 Impressum

erstellt am	20.11.2020
geändert am	18.12.2020

Verfasser	rolf mühlethaler architekt bsa sia altenbergstrasse 42a 3013 bern
-----------	--

Auftraggeber	IMMOFONDS / IMMOSOL AG Klausstrasse 48 8008 Zürich
--------------	---

Planungsteam	rolf mühlethaler architekt bsa sia, 3013 Bern Christoph Schläppi Architekturhistoriker, 3012 Bern Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, 3011 Bern Sonara Alex Willener, 6003 Luzern Ingenieurbureau Heierli AG, 8006 Zürich Stadt Raum Verkehr Birchler + Wicki, 8005 Zürich 2ap / Abplanalp Affolter Partner / Bauökonomie und Bautreuhand, 3022 Bern Eicher + Pauli Bern AG, 3014 Bern B+S AG, 3016 Bern Wälchli Architekten Partner AG Brandschutzplanung, 3006 Bern gecko Communication ag
--------------	--

Begleitgremium	Gabriela Theus, Bauherrschaft, Immosol AG Kim Riesen, Bauherrschaft, Immosol AG Mark Werren, Stadtplaner Stadt Bern Christian Salewski, Salewski & Kretz Architekten Donat Senn, GWJ Architektur AG Andreas Geser, Geser Landschaftsarchitekten Ueli Grindat, Leiter Domänenverwaltung Burgergemeinde Bern Urs Jost, Vortandsmitglied DIALOG Nordquartier Thomas Ingold, Vizepräsident DIALOG Nordquartier Barbara Emmenegger, Soziologie und Raum
----------------	---

Verfahrensbegleitung	Kontur Projektmanagement AG, 3000 Bern 6
----------------------	--



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>7</b>
<b>2. Entwicklungsplan 3 - Städtebauliches Richtprojekt</b>	<b>14</b>
2.1 Städtebau verhandeln: Die Werkstatt des konkreten Städtebaus	14
2.2 Projektbeschrieb	17
2.2.1 Schnittstellenprojekte	18
2.2.2 Städtebau	25
2.2.3 Freiraum	43
2.2.4 Architektur	63
2.2.5 Nutzung - Dichte - Nutzungsdurchmischung	73
2.2.6 Sozialraum	92
2.2.7 Verkehr - Mobilität	96
2.2.8 Schallschutz	100
2.2.9 Nachhaltigkeit und Energie	108
2.2.10 Brandschutz	112
2.2.11 Etappierung	118
2.2.12 Tiefbau	120
2.2.13 Störfall	124
2.2.14 Notwendige Anpassungen an der Überbauungsordnung	126
<b>3. Entwicklungsplan 3 - Regelwerk</b>	<b>130</b>
3.1 Bestandteile und Verbindlichkeit	130
3.2 Konzeptionelles Regelwerk	132
3.2.1 Thesen	132
3.2.2 Konzepte	134
3.3 Verfahrensprozess / Qualitätssicherung	150
<b>4. Genehmigung und Freigabe</b>	<b>158</b>
<b>5. Anhang</b>	
5.1 Planunterlagen Richtprojekt	
5.2 Detaillierte Fachberichte und Checklisten	
5.3 Projekttagebuch	



1938



1967



1993



2018

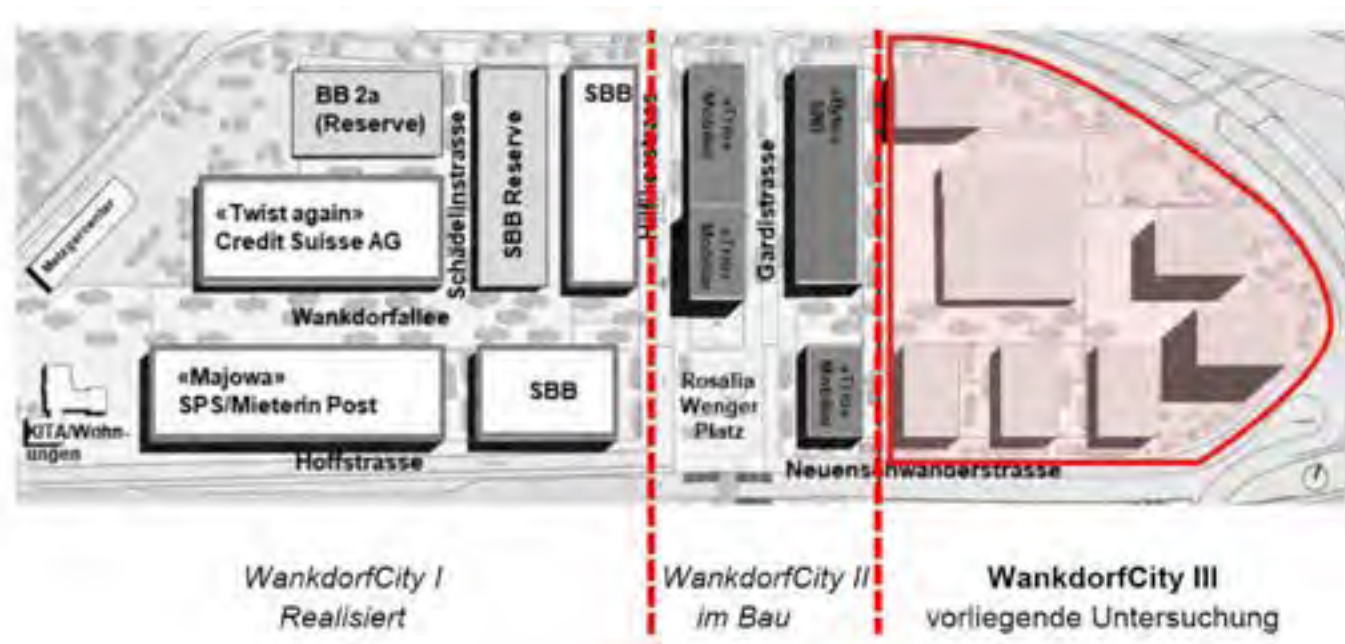
## Einleitung

Die WankdorfCity entsteht oberhalb des Löchliguts und des Aarehangs, zwischen Bahnlinie und Autobahn, auf dem Areal des ehemaligen Schlachthofs und eines aus den 1950er Jahren stammenden Industriegebiets. Nach gut eineinhalb Jahrhunderten tendenziell chaotischer und unspezifischer Entwicklung ist das Gebiet Anfangs der 2000er Jahre durch die Aktivierung des ESP Wankdorf unversehens in den Fokus der Stadtplanung gerückt. Die Grosszügigkeit des Areals, seine verkehrstechnisch hervorragende Lage und die wirtschaftliche Hochkonjunktur führten zu einem raschen, tiefgreifenden Wandel dieses bisher scheinbar gesichtslosen Ortes. Zum heutigen Zeitpunkt sind zwei von drei Entwicklungsphasen des modernen und repräsentativen Dienstleistungsquartiers errichtet, während auf dem Areal der zukünftigen dritten Entwicklungsphase noch die ursprüngliche Nutzung durch Industrie- und Gewerbebetriebe stattfindet.

Die bisherige Entwicklung von WankdorfCity ist seitens der Stadt Bern vorbereitet, initiiert und umgesetzt worden und verfügt über belastbare Grundlagen:

- Baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern (Bauordnung, Nutzungszonenplan, Bauklassenplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan)
- Überbauungsordnung UeO „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“ von 2002 (inkl. geringfügigen Änderungen 2011/2018)
- Infrastrukturvertrag betreffend ESP-Gebiet Bern-Wankdorf
- Richtplan ESP Wankdorf 2010 und laufende Revisionsunterlagen (Stand Vorprüfung 2019)

Für die Entwicklungsphase III wird von der Baurechtnnehmerin IMMOFONDS / IMMOSOL AG ein vielschichtiger, dichter und nachhaltiger Quartierbaustein angestrebt. Aus heutiger Sicht frühere Fehlentwicklungen wie beispielsweise die fehlende Mischnutzung und Belebung ausserhalb der Bürozeiten sollen korrigiert werden, und es sollen Antworten auf die herausfordernde Insellage und die Umweltbelastungen (v.a. Lärm) gefunden werden. Die Baurechtnnehmerin beabsichtigt das Projekt nach der Realisation in ihr Portfolio aufzunehmen und langfristig zu betreiben.



Realisierungsetappen WankdorfCity, Stand 2020

Aufbauend auf dem Vorgehen bei den Entwicklungsphasen Wankdorf City I und II, den bestehenden Planungsgrundlagen und unter Berücksichtigung neuer Rahmenbedingungen (STEK 2016; Anpassung Bauinventar) wurden folgende Planungsphasen und –schritte für eine ganzheitliche Entwicklung von Wankdorfcity 3 zwischen der Baurechtnehmerin IMMOFONDS / IMMOSOL AG und der Stadt Bern vereinbart:

Phase 01: Städtebauliche Testplanung und Masterplan 3 (2019-2020, abgeschlossen)

- Grundlagenerarbeitung
- Zieldefinition
- Testplanung
- Entwickeln und konkretisieren einer städtebaulichen Vision
- Masterplan 3 (Synthesebericht und –plan)

Phase 02: Entwicklungsplan 3 / Städtebauliches Richtkonzept (2020)

- Entwicklungsplanung (inkl. Machbarkeitsprüfung)
- Konkretisierung Hochbauten, Freiraum und Infrastruktur
- Rahmenbedingungen und Eckwerte Qualitätssicherung und Etappierung
- Planung der nötigen öffentlichen / privaten Infrastrukturen

Phase 03: Planerlassverfahren / Planungsinstrument

- Anpassung bestehende baurechtliche Grundlagen (UeO)

Phase 04: Qualitätssicherungsverfahren

- Wettbewerbe nach SIA-Ordnung 142 gemäss Art. 9 UeO

Die Phase 01: Städtebauliche Testplanung und Masterplan 3 wurde 2019 gestartet und im Frühling 2020 abgeschlossen. Im Rahmen der Testplanung nach SIA 143 untersuchten die Teams um Hosoya Schaefer Architects, HHF Architekten GmbH und Rolf Mühlethaler Architekt drei unterschiedliche konzeptionelle Ansätze. Die aus dem Verfahren gewonnenen Erkenntnisse wurden anschliessend im Schlussbericht Masterplan 3 aufgezeigt, in städtebaulichen Leitlinien zusammengefasst und vom Beurteilungsgremium verabschiedet.

Für die Weiterbearbeitung und Vertiefung in der Phase 02: Entwicklungsplan 3 / Städtebauliches Richtkonzept wurde der Ansatz „WankdorfCity - Ein eigenständiges und lebendiges Quartier“ bestimmt. Das verfassende Team Rolf Mühlethaler wurde von IMMOFONDS / IMMOSOL AG beauftragt, im Rahmen einer „Werkstatt des konkreten Städtebaus“, welche Teil des gewählten Projektvorschlags ist, den Entwicklungsplan 3 und das städtebauliche Richtkonzept für die Wankdorfcity 3 zu erarbeiten.











## Entwicklungsplan 3 - Städtebauliches Richtprojekt

### 2.1 Städtebau verhandeln: Die Werkstatt des konkreten Städtebaus

#### Städtebau verhandeln:

Wankdorfcity 3 bedarf einer transdisziplinären Werkstattgemeinschaft. **Die einzelnen Disziplinen arbeiten dabei nicht nebeneinander, sondern miteinander und integrativ.** Die Aufgabenstellung Wankdorfcity 3 wird verstanden als Disziplinen übergreifendes «Grenzobjekt» (Star Griesemer) zwischen den Wissensterritorien, durch dieses Anschlussfähigkeiten zwischen unterschiedlichen Ausgangspositionen, Blickwinkeln und Verständnissen geschaffen und **im Dialog ein gemeinsames Konzept entwickelt wird.** Die Idee eines verhandelten Städtebaus bezieht nicht nur das relativ kurze Workshopverfahren der Phase 01 mit ein. Vielmehr wird eine **„Werkstatt“ des konkreten Städtebaus**, des Planens und des Bauens angestrebt, **welche durch die Eigentümerin, die Investoren, die heutigen und die zukünftigen Nutzerinnen und Bewohnerinnen sowie das Nordquartier getragen und ebenso beeinflusst wird.**

Für die Phase 02 Entwicklungsplan 3 / Städtebauliches Richtkonzept wurde den an der Planung Beteiligten im Kopfbau der Shedhalle an der Stauffacherstrasse 130A für die gemeinsame Arbeit ein Werkstattraum zur Verfügung gestellt. Sämtliche Pläne und Modelle standen für die unterschiedlichen Werkstätten in diesem Raum zur Verfügung. Für die Kolloquien und grösseren Anlässe wurden geeignete Räume zugemietet. Insgesamt haben unter der folgenden Organisationsstruktur über 50 Werkstatttermine stattgefunden:

Werkstatt 1: Planungsteam - Bauherrenteam

Werkstatt 2: Planungsteam

Werkstatt 3: Planungsteam - Stadtbehörden - Delegation Bauherrenteam

Werkstatt 4: Kolloquium Beurteilungsgremium

Werkstatt 5: Partizipation (Quartier, Medien, usw.)

Werkstatt 6: Bauherr - Nutzer

Die Werkstätten Planungsteam - Bauherrenteam und Planungsteam wurden jeweils im Projekttagbuch chronologisch zusammengefasst, wodurch der Werdegang des Projekts nachvollziehbar wird. Das städtebauliche Richtkonzept besteht aus den nachfolgenden Thesen (Textteil) und einem Planteil im Anhang.



Zaffaraya Neufeld... Wohnen in der Autobahn

#### Quellennachweis:

Helmuth Berking & Martina Löw (Hrsg.): Die Eigenlogik der Städte. Neue Wege für die Stadtforschung. Frankfurt: Campus. (2008)

Luzius Burckardt: Städtebauliche Utopien - Was hindert ihre Verwirklichung (1970)

Luzius Burckardt: Promenadologische Betrachtungen über die Wahrnehmung der Umwelt und die Aufgaben unserer Generation (1996)

Robert Venturi: Komplexität und Widerspruch in der Architektur (2014)

Alex Willener: Smart Cities: Der Mensch macht's (2016)

Susan Leigh Star & James R. Griesemer: Institutional Ecology, 'Translations' and Boundary Objects: Amateurs and Professionals in Berkeley's Museum of Vertebrate Zoology, 1907-39. In: Social Studies of Science. 19, Nr. 4, 1989, S. 387–420

## 2.2 Projektbeschreibung



## 2.2.1 Schnittstellenprojekte

**Wankdorfcity 3 bildet mit seinem komplexen Umfeld ein Ganzes und sucht das miteinander statt das nebeneinander. Im Zuge der Entwurfsarbeit wurden Elemente ausserhalb des Bauperimeteres erkannt, die für einen besseren Zusammenhalt und eine bessere Lebensqualität in der WankdorfCity notwendig sind:**

**Mischnutzung, insbesondere Wohnen:** Es ist wünschenswert, dass in Zukunft auch WankdorfCity I+II mehr Wohnen ermöglicht, oder gar gefordert werden soll. Mehr Wohnen bedeutet mehr Belebung, mehr Aneignung und für die Wankdorfcity 3 eine bessere Anbindung an die Stadt. Mehr Wohnen kann durch Umbau und Erweiterung der heute vorhandenen Bauten verwirklicht werden.

**Aufwertung Neuenschwanderstrasse:** Die Neuenschwanderstrasse wird im Bereich zwischen Wankdorfcity 3 und der S-Bahnhaltestelle als platzartige und verkehrsarme öffentliche Situation geplant. Es ist wünschenswert, die Verlängerung der Neuenschwanderstrasse im Bereich vor WankdorfCity I+II ebenfalls miteinzubeziehen, um die unwirtliche Situation zwischen den langen Fassaden und dem Gleisfeld aufzuheben. Die Neuenschwanderstrasse muss zudem im Bereich von Wankdorfcity 3 optimal an den die S-Bahnhaltestelle angebunden werden.

**Schulstandort:** Angesichts der grossen Anzahl an neuen Wohnungen würde sich die Errichtung einer Basisstufe in der WankdorfCity aufdrängen.

**Kreisel Stauffacherstrasse:** Die Einmündung des Löchligutwegs in die Stauffacherstrasse befindet sich an einer stark lärmbelasteten Stelle mit hoher Fahrgeschwindigkeit. Durch die vorhandene Situation ist für Fussgänger eine erhöhte Gefahr vorhanden. Es ist absehbar, dass in Zukunft auf Grund der neuen Wohnungen mehr Fussgänger über den Löchligutweg den Zugang zur Aare suchen. Ein neuer Kreisel könnte die Verkehrssituation übersichtlicher und sicherer gestalten.

**Dachflächen nutzen / begrünte Fassaden:** Die Dachflächen von WankdorfCity I+II können nach dem Vorbild von Wankdorfcity 3 einen ökologisch sinnvollen Beitrag leisten und als Aufenthaltsflächen genutzt werden.

**Lärmschutzwand entlang Autobahn:** Mit einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn kann die Aufenthaltsqualität auf der für Wankdorfcity 3 wichtigen Stadtebene wesentlich verbessert werden. Zudem kann die Stauffacherstrasse von Unort zu städtischen Strassenraum gewandelt werden.

**Durchlässigkeit Erdgeschossnutzungen:** Die Erdgeschosse der bestehenden Bauten sollen Stadtbezug erhalten und zu einem belebten Aussenraum beitragen.

**Stadtpark im Gleisdreieck:** Für die vielfältigen Projekte mit hoher Nutzungsdichte im Umfeld von WankdorfCity, Wankdorf und Schermenweg entsteht der Bedarf an einem gut angelegten Naherholungsraum. Das Gleisdreieck bietet dafür optimale Voraussetzungen.

**Vernetzung mit Aareraum / Stadtpark:** Zu den Naherholungsräumen an der Aare und zum Stadtpark müssen Brücken für die einfache Erreichbarkeit geschlagen werden. Der Aareraum ist primär über den Löchligutweg und über den Weg westlich von WankdorfCity I zugänglich. Eine Brücke über die Autobahn wäre ein Gewinn.



Aareweg West: Vorhandenes Potenzial



Aareraum: Aktivierung Naherholungsgebiet



Zugang Löchligut und Aareweg Ost: Erkennbarkeit



Ankunft aus Löchligut: Verkehrsberuhigung













Gestaltung Anbindung Bahnhof SBB

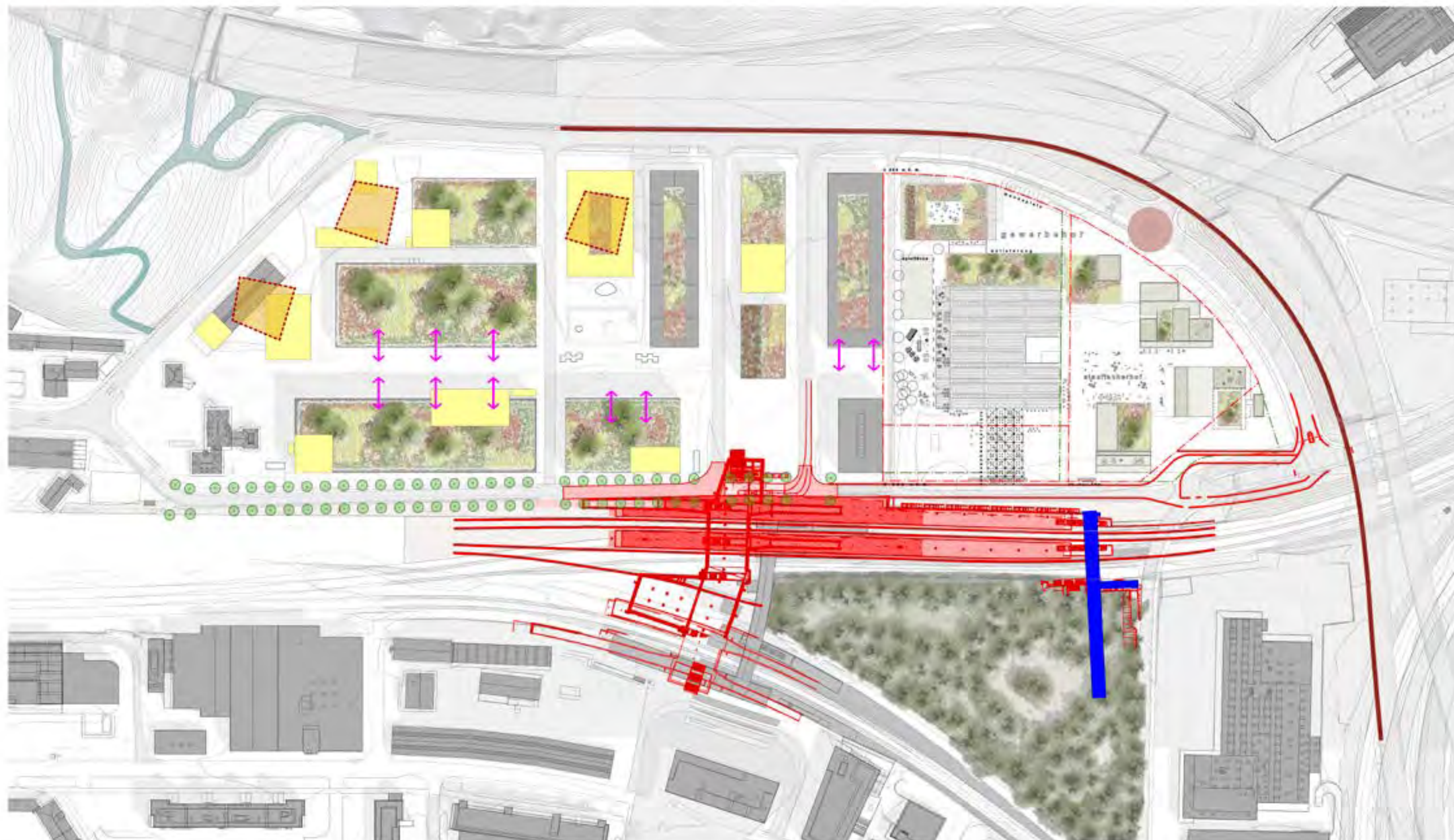


Belebung Neuenschwanderstrasse



# situation - flankierende massnahmen

- |  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
|  Mischnutzung, insbesondere Wohnen |  Schulstandort       |  Kreisel Stauffacherstrasse             |  Lärmschutzwand entlang der Autobahn  |  Stadtpark im Gleisdreieck |
|  Aufwertung Neuenschwanderstrasse  |  Aufwertung Aare-Weg |  Dachflächen nutzen / begrünte Fassaden |  Durchlässigkeit Erdgeschossnutzungen |  Vernetzung mit Stadtpark  |







### **2.2.2 Städtebau**





## Einstimmung in den Städtebau

Im dritten Baubereich eröffnet sich aufgrund der gegenüber den bebauten Baufeldern **nunmehr differenzierteren Programmierung** die Chance einen lebendigen, durchmischten Teilbereich aufzuspannen, **mit positiven Auswirkungen auf die ganze WankdorfCity**.

Urbanität verstehen wir nicht bloss als Resultat baulicher Dichte und Höhe, sondern insbesondere als **Ausdruck einer Vielfalt von Nutzungen und Lebensformen** sowie der **Dichte sozialer Interaktionen**. Jeder Raum hat seine Eigenlogik (Helmuth Berking & Martina Löw). Entgegen dem zweifelhaften Streben der Planerinnen, Planern und Investoren nach eigenen Gesetzen und Regeln folgenden Landmarks und memorierbaren Objekten fragen wir nach den „unsichtbaren Dingen“ (Luzius Burckardt) einer lebenswerten Stadt, welche sich einem angelernten städtebaulichen und architektonischen Vokabular entziehen. Einem „handlichen Begründungsjargon“ (Luzius Burckardt) und einem üblichen, unter Fachleuten multiplizierten Einverständnis über städtebauliche Tugenden setzen wir ein Denken und eine Methode entgegen, welche sich dem Menschen und dem Ungefähren zuwenden. **Das Ungeordnete und Chaotische setzt neue Impulse und Inspirationen**; „der Mensch macht's“ (Alex Willener). Insofern ist weniger das fertige Bild, sondern vielmehr der **Transformationsprozess des Baufelds entscheidend für die Identifikation**.

Austauschbare, massstabslose Wankdorf-City-Blocks mit sehr offenen und grossen Zwischenräumen ohne Interaktion zwischen Innen und Aussen weichen einem **Mass, welches dem Menschen Halt und die Möglichkeit der Begegnung gibt**. Monotone, horizontale Skylines werden ersetzt durch in der Höhe versetzte, perspektivische Quer- und Diagonalbezüge. Gassen, Höfe und „Nischenplätze“ suchen das Geheimnisvolle einer Stadt, welche nicht auf den ersten Blick erfassbar ist, vieles offen lässt und **einer verwinkelten Phantasie Nahrung gibt**. „Komplexität bereichert Erleben und Erfahrung, Klarheit schmälert sie“ (Robert Venturi).

Ein breites Wohnraumangebot, Nutzungsvielfalt und soziale Infrastrukturen sind die Grundelemente eines funktionierenden Sozialraums. Die erwünschte Dichte verlangt darüber hinaus nach besonders sorgfältigen Nutzungsangeboten, Kommunikationsmöglichkeiten im Umfeld sowie Anpassungsfähigkeit der Räume.

**Soziale Räume entstehen da, wo sich Menschen begegnen**; im nach allen Seiten durchlässigen Erdgeschoss, in den Gassen und Freiräumen, in den Aneignungsräumen, und den An- und Aufbauten sowie letztlich in den teilweise offenen Erschliessungsräumen der Gebäude, welche dank ihrer hohen Frequentierung die Begegnung begünstigen. Die Zufälligkeit der Begegnungen und sozialen Kontakte ist planbar. **Sinnbildlich für die hausübergreifende Nachbarschaft sind die Hochbrücken und Terrassen**, welche die Skyline zur unverwechselbaren Adresse im Norden Berns machen. Die territorialen Grenzen sind fließend und offen. Wo es um den individuellen Rückzug geht, sind sie aber ganz präzise und klar.

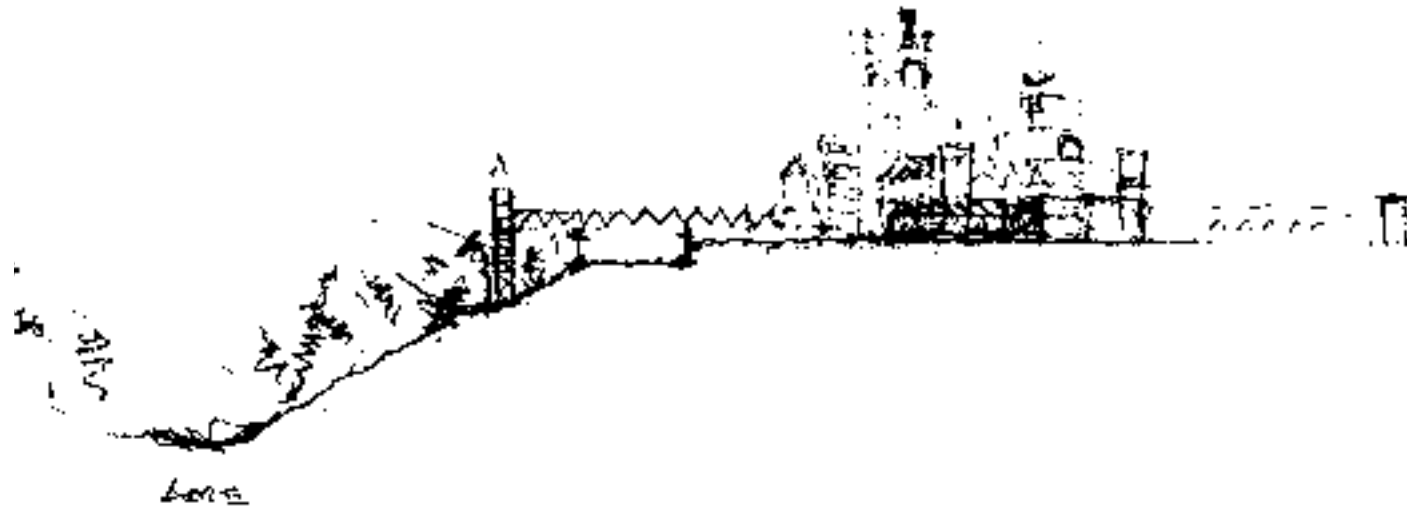
Nachhaltige Entwicklung zielt darauf ab, Lebensgrundlagen und Gestaltungsspielräume für zukünftige Generationen zu erhalten. Der Mensch ist dabei zugleich handelndes Subjekt und Objekt dieser Bemühungen. Daraus ergibt sich die **Notwendigkeit das Gesellschaftliche einerseits als Basis der Nachhaltigkeitstrias anzuerkennen und andererseits in Beziehung zu den Dimensionen Ökonomie und Ökologie zu setzen**.





**Der Bedeutungswandel** von der gewerblich geprägten Binnenstadt zu einem urbanen Quartier mit Wohn-, Kultur-, Freizeit- und Arbeitsnutzung **wird durch eine städtebauliche Gelassenheit begleitet**, welche einem differenzierten Massstab Rechnung trägt und den spezifischen Ort zugleich respektiert und weiterentwickelt. **Dem Städtebau liegt eine heitere und geschmeidige Ordnung zugrunde**, welche aus dem „gewachsenen Muster“ der Shedhalle heraus eine unvergleichliche strukturelle Teilungsvielfalt ermöglicht. Das variable Ordnungsprinzip bedingt die feine Variation, den Unterschied.

Die Shedhalle sowie ihr unmittelbar angrenzender, bemerkenswerter Kopfbau bilden zusammen mit dem Schlachthof und der zum Löchlighut hinfallenden Topographie die wichtigsten Quartierbausteine. Für die städtebauliche Entwicklung bilden sie eine feste Grösse und sichern mit ihrer Stellung und Namensidentität das Gedächtnis des Ortes. Besonderes Augenmerk wird den **vermeintlich unwirtlichen, aber spezifischen Rändern und Übergängen** zur Bahn und zu den Autobahnen gewidmet. Mit dem letzten Baustein eröffnet sich die Chance mittels flankierenden Massnahmen, wie einem attraktiven Zugang zum Aaretalhang, der Aare und zum Löchlighut, einer Aufwertung der Neuenschwanderstrasse, einer Diversifizierung der Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossen in den vorangegangenen Etappen, sowie einem Stadtpark im Gleisdreieck die ganze WankdorfCity als Quartier ernst zu nehmen und aufzuwerten.



Warum gleicht sich die Moderne Welt im WankdorfCity I + II bis zur Austauschbarkeit? **Gibt es eine Chance diesem sich wiederholenden „Playtime“ (Jaques Tati 1967) ein bisschen Bohème daneben zu stellen, so dass das ganze WankdorfCity an Charakter und Identität gewinnt?**



Shedhalle - Bestand nutzen

Terassen - Gärten - Höfe

Bewegungs - sind Begegnungsräume



## Hochhaus

Wankdorfcity 3 hat das Potential für ein städtebauliches, architektonisches und gesellschaftliches Leuchtturmprojekt mit nationaler Ausstrahlung. Das Hochhausensemble der Wankdorfcity 3 entzieht sich einer klassischen solitären Hochhaustypologie. Die gestapelte hohe Stadt ist vielmehr ein diversifizierter städtebaulicher Ansatz, welcher mit seiner differenzierten Massstäblichkeit genau an diesem Ort seine Entfaltung und Richtigkeit hat. Als nördlicher Stadteingang prägt die Wankdorfcity 3 mit ihrem städtebaulichen, öko-sozio-architektonischen Manifest zu einer veränderten Wahrnehmung der Stadt Bern bei.



Ansicht Ost: Gestapelte hohe Stadt am Eingang von Bern

**Der Transformationsprozess orientiert sich am Vorhandenen. Wertvolle Gebäude wie die Shedhalle und das direkt angebaute Betonhaus beeinflussen einen tragfähigen, dem Ort eingeschriebenen Städtebau.**

Auf den folgenden Seiten werden bestehende Orte illustriert, welche im Projekt struktur- und stimmungsbildende Rollen einnehmen.





Kranbahn des ehemaligen Verladegleises: Verbindendes, gut Wahrnehmbares Element mit starker Identität







Kranbahnplatz: Wandel zum Tor und Begegnungs- und Aufenthaltsort







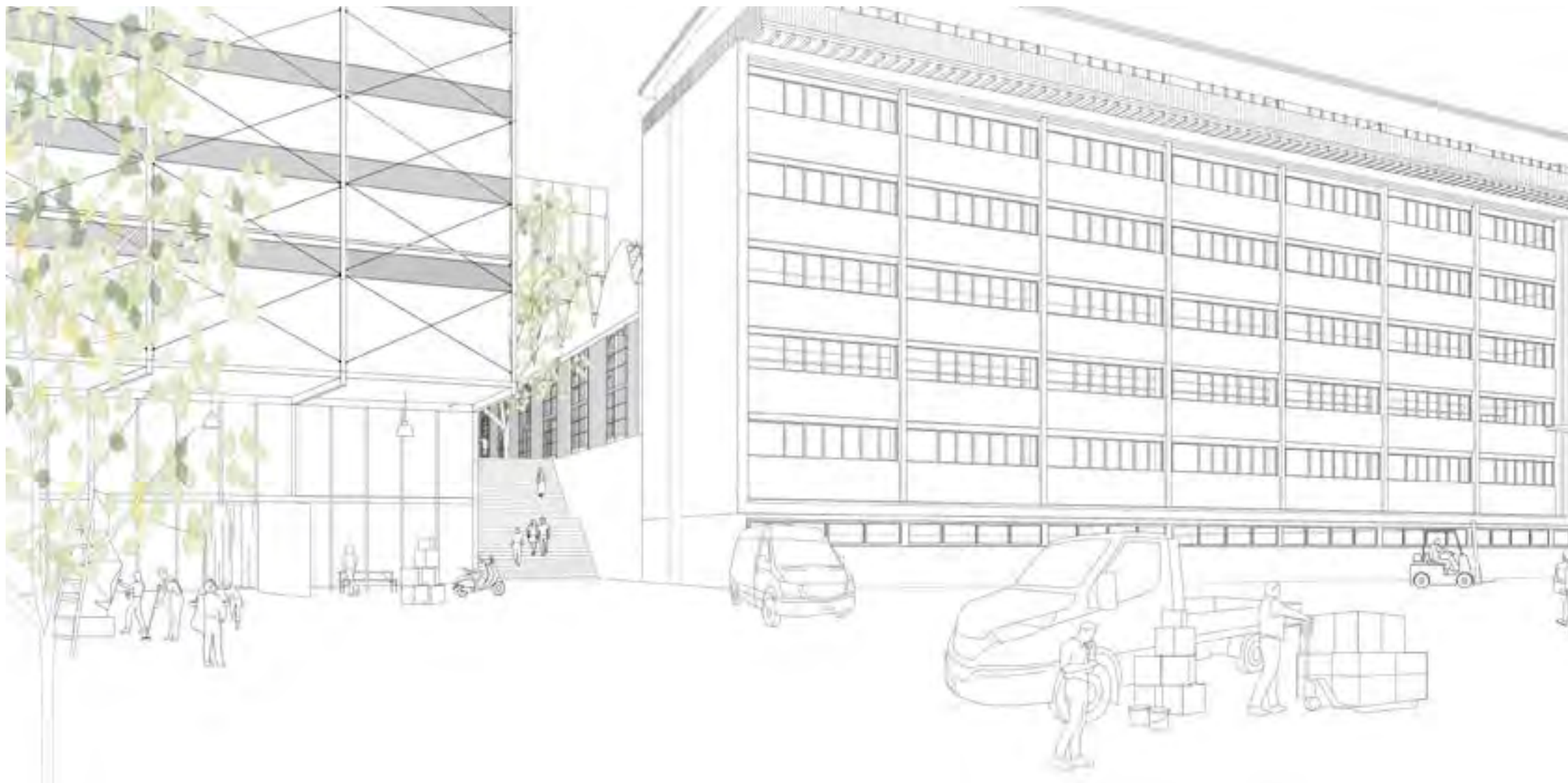


Shedhalle: Wandel zum Begegnungsort im Herzen des neuen Quartiers





Gewerbeplatz: Ortstypische Gliederung durch den Geländesprung und Anerkennung der vorhandenen Gewerbenutzung als Beitrag zur Stadt



### 2.2.3 Freiraum





## Von der ruderalen Plattform zu den hängenden Paradiesgärten

Der Freiraum entwickelt sich aus der Transformation des Bestehenden heraus, wobei die räumliche, atmosphärische Ausgestaltung weitgehend durch die entsprechenden Nutzungen und Nutzer geprägt wird.

Die Stadtebene bezieht ihre urwüchsige Atmosphäre aus der ruderalen Brachflächen der Bahninfrastruktur und der naturalistischen Waldvegetation im Aarehang.

Aus dem Urwuchs erheben sich in den oberen Stadtebenen künstliche Oasen von paradiesischem Charakter. Die in den oberen Stadtebenen angelegten Gärten und Höfe eröffnen ein Gegenbild zur öffentlichen Raumebene im Erdgeschoss.

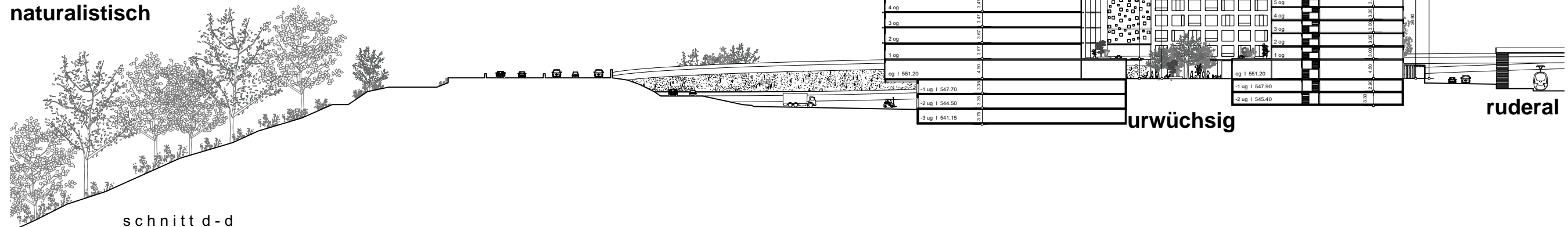
Aus den Waldgesellschaften im Aarehang und dem wilden Ruderalflur entlang der Bahnlinie im Wylerfeld entsteht ein durchmisches und urwüchsig anmutendes Vegetationsbild. Wie die Nutzungen, welche sich auf dem Areal dispers durchmischen, soll auch der Vegetation eine gewisse Dynamik und Veränderbarkeit erlaubt werden. Hartflächen aus Beton definieren die zwingend freibleibenden Flächen. Die offenen Kiesflächen dürfen hingegen vom „Urwuchs“ in Beschlag genommen werden. Zusammen mit der Nutzung regelt die Vegetation ihren Unterhalt grösstenteils selbst. In einem stark genutzten Bereich beispielsweise tritt die Vegetation zurückhaltend als Trittlurgesellschaft in Erscheinung, während in wenig genutzten Randbereichen grosse Bäume aufwachsen können und sich für den Nutzer Nischen und Rückzugsräume anbieten.

Auf den Plätzen erscheinen im urwüchsigen Grundbild erste kultivierte Gartenpflanzen als erkennbar künstliche Elemente und verleihen dem Ort eine erkennbare Identität.

Auf den Hofterrassen und Dachgärten steigert sich gegen oben hin der künstliche Eindruck immer deutlicher.



naturalistisch





## Stadtebene - Acht innere und äussere Stadträume vernetzen sich zu einer übergeordneten Platzfolge

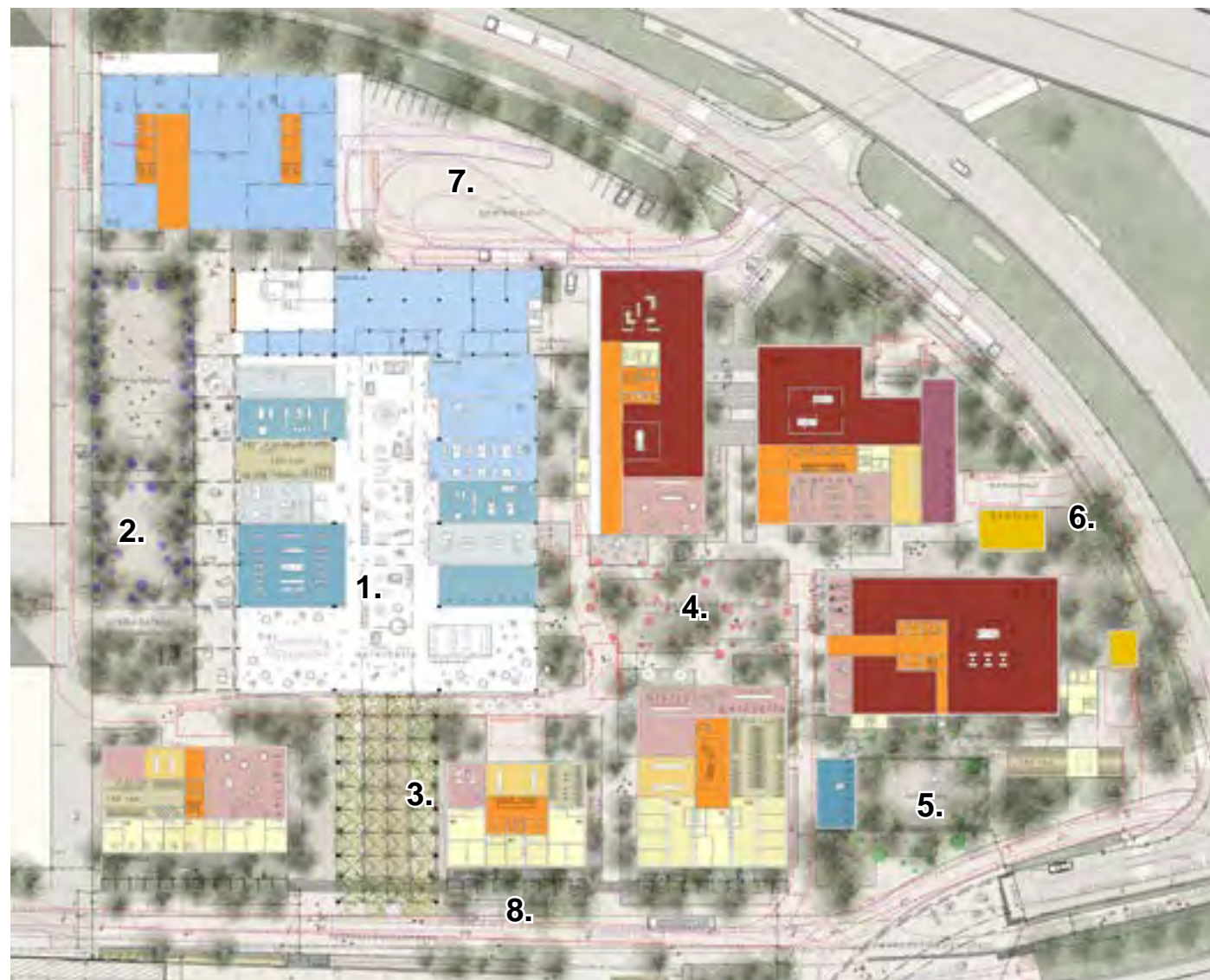
Charakteristisch für die Freiräume auf der Stadtebene ist die Einbettung des Ortes in die verschiedenen umgebenden (Stadt-)Landschaften. Der Ort wird zu einem Kaleidoskop der Räume und Atmosphären. Mit jeder Verschiebung im Raum entstehen neue Bilder und Konstellationen. Nach dem Prinzip der Koexistenz werden die Freiräume durchmischt und dispers. Monofunktionale Zuweisungen sind lediglich auf die Privatgärten an der Neuenschwanderstrasse und im Gewerbehof vorgesehen.

Die wilde Ruderalflora der Bahnlinien und die Waldgesellschaften aus dem nahen Aarehang werden auf dem Areal vermengt und bilden die wilde und urwüchsige Grundatmosphäre.

Eine schmale Sichtachse vom Rosalie-Wenger-Platz dient als Verbindung zu den Freiräumen von WankdorfCity I&II. Die durch die Sichtachse durchschnittene Shedhalle wird zum zentralen Scharnier für die umgebenden Freiräume.

Um den einzelnen Freiräumen eine Identität zu geben werden gewisse Motive als Resultat menschlicher gärtnerischer Eingriffe sichtbar gemacht. Diese sichtbare Kultivierung wird nach oben hin zu den Dachgärten immer deutlicher spürbar.

Auf der Stadtebene sind sämtliche Aussenräume innerhalb des Areals bis auf Schutz- und Rettungsachsen verkehrsfrei. Der gesamte motorisierte Verkehr wird über den zwei Stockwerke tiefer gelegenen Gewerbehof abgewinkelt, der Stadtbus- und Fahrradverkehr wird über die Neuenschwanderstrasse geleitet.



1. Shedhalle 2. Shedplatz 3. Krangarten 4. Neuenschwanderhof 5. Neuenschwanderplatz  
6. Stauffacherstrasse 7. Gewerbehof 8. Neuenschwanderstrasse

## 1. Shedhalle

Die Shedhalle als öffentlich zugänglicher Innenraum wird zum zentralen Scharnier für das Freiraumnetz.

Gezielt angeordnete Öffnungen ermöglichen Durchblicke von Aussenraum zu Aussenraum und geben dem Betrachter ein Gefühl für die Tiefe des Quartiers. Als durchlässiger Innenraum ausgestaltet verwischt die Grenze zwischen Innen und Aussen was die Nutzung angeht und ist nur als atmosphärischer Unterschied wahrnehmbar.



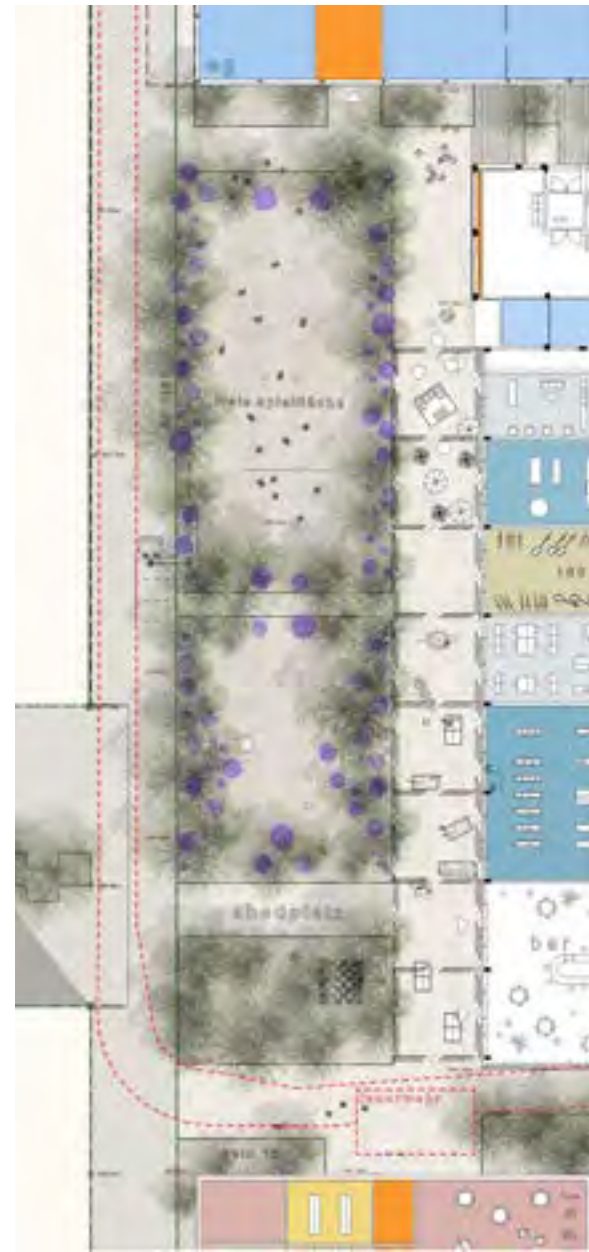


## 2. Shedplatz

Viele Bewohner, Besucher und Angestellte, die in der Wankdorfcity 3 arbeiten, werden vom Rosalia-Wenger-Platz über den Shedplatz ins Quartier eintreten. Durch seine Lage am Ende der Wankdorfallee übernimmt die Shedhalle die wichtige Funktion als Eingangstor und Verteiler ins Quartier.

An den Platz angrenzend wird die Shedhalle mit einem offenen Portikusbau ergänzt. Sichtbeziehungen durch die Shedhalle in den Neuenschwanderhof aktivieren die direkte Verbindung durch die Halle.

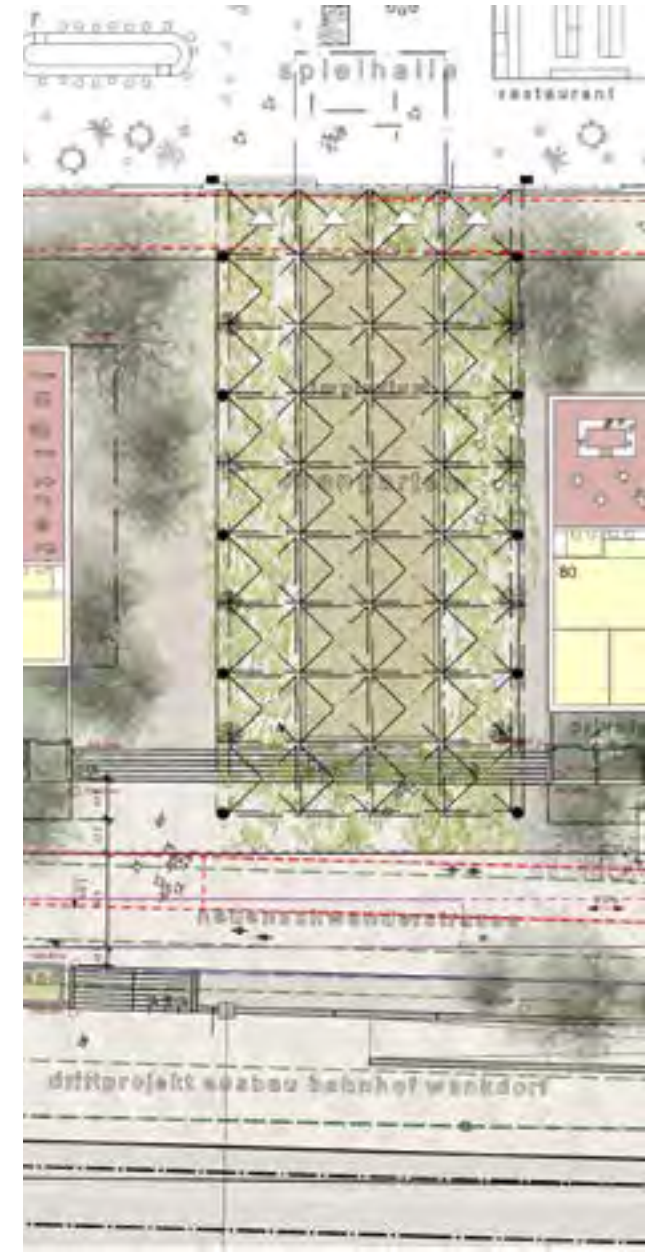
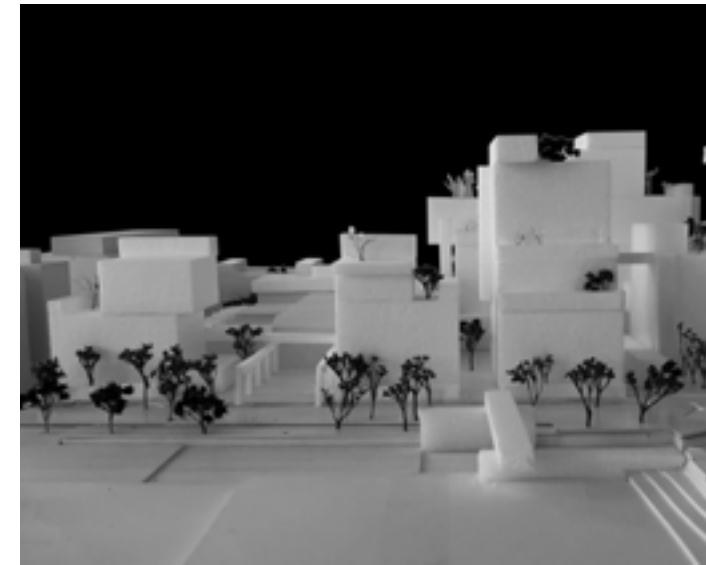
Der nördliche Teil des Platzes ist primär der Nutzung als Spielfeld gewidmet und bietet die 600m<sup>2</sup> grosse, zusammenhängende Spielfläche an.



## 3. Krangarten

Als Visitenkarte des Quartiers hat der Krangarten Strahlkraft weit über die Stadtgrenzen hinaus. Durch seine Lage ist er für Bahnreisende der Punkt, an dem während der Einfahrt in die Stadt Bern Einblick in die Lebendigkeit von Wankdorfcity 3 entsteht.

Der Kranbahn wird ein leichtes Metallgerüst überstülpt, welches mit Kletterpflanzen berankt wird. Einem Impluvium gleich markiert eine im Boden eingelassene Wasserfläche den axialen Zugang. Die so entstehende Vorhalle wird zum verbindenden Element zwischen Innen und Aussen, zur Projektionsfläche zwischen Himmel und Erde.





#### 4. Neuenschwanderhof

Umgeben von publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen ist der Neuenschwanderhof das Herz des neuen Quartiers. Die Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten locken externe Besucher ins Geviert.

Zur kommerziellen Nutzung am Rand, bleibt das Zentrum des Platzes frei und dient primär als Aufenthaltsraum. Das rurale Vegetationsbild wird durchsetzt mit Kameliensträuchern, welche der lichten Waldatmosphäre eine einmalige Identität verleihen.



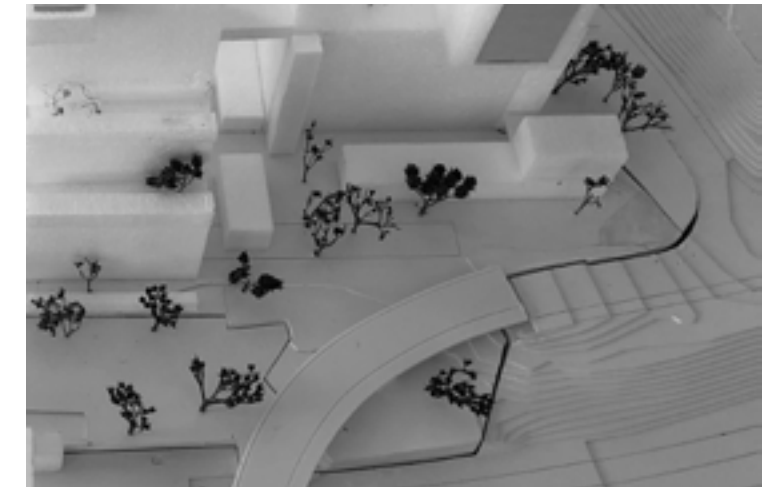
#### 5. Neuenschwanderplatz

Als Gegenpol zum Neuenschwanderhof, der zu einem grossen Teil durch die Erdgeschossnutzungen belebt wird, erfolgt auf dem Neuenschwanderplatz die Belebung durch die zentraler Freiraumelemente. Ein geometrischer Heckenkörper strukturiert den Platz in unterschiedliche Teilbereiche. Im östlichen Teil entsteht ein kleiner Eingangsplatz mit angegliedertem Velounterstand für die Wohnungen im Baufeld 6.

Innerhalb des Heckenkörpers offeriert ein Spielgarten die Möglichkeit in geschütztem Rahmen spielerischen Tätigkeiten nachzugehen.

Die kleine Spielhalle steht sinnbildlich für ein über alle Freiräume übergreifendes Konzept: Ein- bis dreistöckige pavillonartige Bauten können nach Bedarf als Möglichkeitsräume errichtet werden und zur Belebung des Orts beitragen.

Als Vis-à-vis ist der Platz unterhalb der Brücke von einem starken öffentlichen Charakter geprägt. Die geschützte Lage sowie zusammenhängende Hartflächen vermitteln eine besonders urbane Atmosphäre.



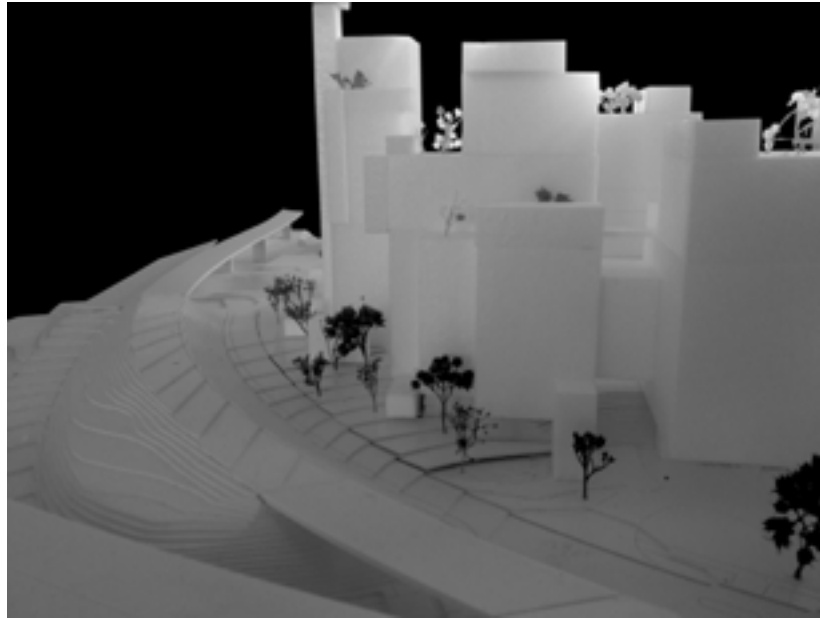


## 6. Stauffacherstrasse

Entlang der Stauffacherstrasse wird im östlichen Teilbereich die heutige Plattform aufgehoben und das Terrain sanft zum Strassenniveau angeglichen. Diese Massnahme erlaubt eine bessere Adressierung der Gebäude und eine Belebung des Strassenraums durch Stadtkontakt.

Der Raum zwischen der Strasse und den Hochhäusern wird stellenweise von ein- bis dreigeschossigen Pavillons besetzt. Denkbar sind sowohl Nebennutzungen wie Kinderspielhäuser, als auch sehr einfach gehaltene, unbeheizte Gewerbebauten und Unterstände. Die Pavillons dienen der Belebung des Raums, dem Schallschutz gegenüber der Autobahn, dem kontrollierten Übergang zu den hohen Häusern und der allgemeinen Vielfalt an Nutzung und Volumetrie.

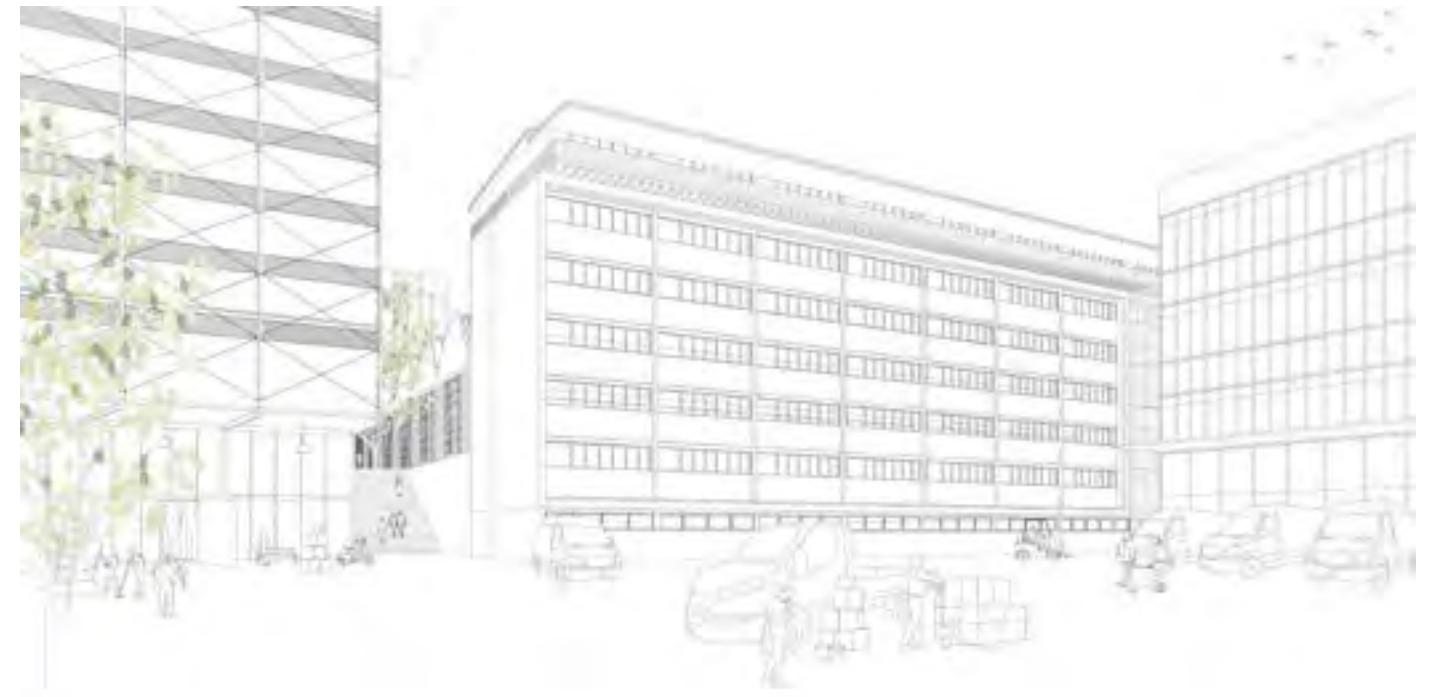
Entlang der Stauffacherstrasse wird ein doppelspuriger Fahrradweg geführt, um den Velos eine sichere Zufahrt zur Tiefgarage auf Baufeld B7 zu ermöglichen.



## 7. Gewerbehof

Mit dem Beibehalt des heute schon vorhandenen Gewerbehofs wird der vorhandene Geländesprung weiterhin zur Gliederung des Verkehrs genutzt: Sämtlicher Anlieferungs-, Parkierungs- und Gewerbeverkehr wird über den Gewerbehof abgewickelt.

Durch Treppenanlagen zwischen den Baufeldern ist für Fussgänger die arealübergreifende Durchlässigkeit gegeben.

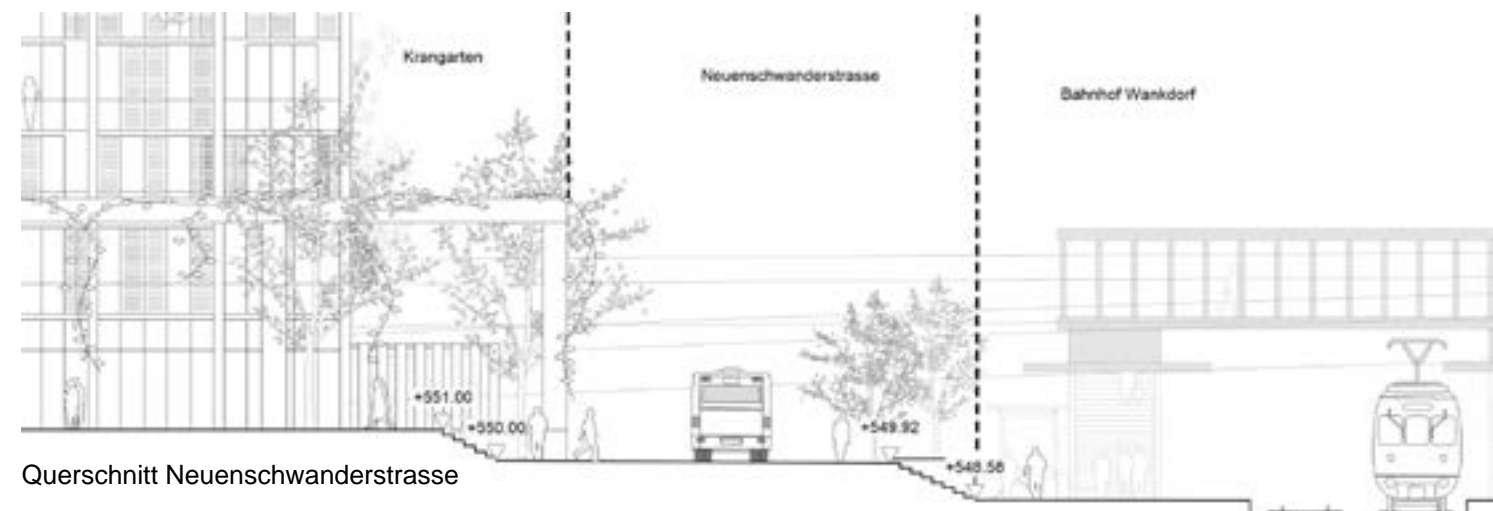




## 8. Neuenschwanderstrasse

Die Neuenschwanderstrasse endet heute auf Höhe des Rosalia-Wenger-Platzes. Mit der Entwicklung von Wankdorf-city 3 wird die Strasse entlang des Bahnperrens erweitert und an die Stauffacherstrasse im Nordosten angeschlossen. Die Erweiterung ist als Verbindung für den ÖV und den Langsamverkehr vorgesehen.

Als Zwischenniveau zwischen dem Bahnperren und der ca. 2m höher liegenden Stadtebene von Wankdorf-city 3 übernimmt der Raum eine wichtige Vernetzungsfunktion vom Quartier zum Bahnhof. Ausgebildet als vorgelagerte Terrasse von Wankdorf-city 3 wird das Zwischenniveau mit der urwüchsigen Grundatmosphäre bespielt. Durchfliessenden Übergänge machen die Terrasse zu einem Teil von Wankdorf-city 3. Im Sinne der Koexistenz wird die Nutzung als Verkehrsraum mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten überlagert. Treppenaufgänge und Nischen laden zum Verweilen und Spielen ein. Die Überschneidungen mit dem Krangarten und dem Neuenschwanderplatz bieten Einblicke ins Quartierinnere und sind wichtige Eingangspforten.



Querschnitt Neuenschwanderstrasse



Grundriss Endzustand Neuenschwanderstrasse

Zwischenzustand Neuenschwanderstrasse bis zum Ausbau Bahnhof Wankdorf:

Auf Grund der zeitlich unbestimmten Aufschiebung des Ausbaus vom Bahnhof Wankdorf ergibt sich ein Zwischenzustand für den Bereich der Neuenschwanderstrasse, dessen Dauer aktuell noch nicht bekannt ist.

Grundsätzlich lässt sich bis und mit der Fahrbahn der Neuenschwanderstrasse der Endzustand herstellen. Die Höhenverhältnisse zwischen Fahrbahn und Bahnhof passen insofern, dass keine grösseren baulichen Anpassungen am Bahnhof Wankdorf notwendig sind. Je nach Lebensdauer des Zwischenzustands sind aber entsprechende BehiG-konforme Zugänge zu schaffen. Eine entsprechende Variante wurde im Rahmen des Richtprojekts ausgearbeitet. Im weiteren Projektverlauf ist diese mit der Planung des Bahnhofprojekts zu koordinieren.



Grundriss Zwischenzustand Neuenschwanderstrasse



### Begrünte Gartenbrücken

Die Idee der gestapelten Stadt wird insbesondere auf der Hofterrasse spürbar, welche sich auf +30m über den Dienstleistungsgeschossen der Hochhäuser befindet.

Abgehoben von der urwüchsigen Stadtebene, ist die Ebene als artifizierter Garten lesbar. Durch die Verbindung mehrerer Baufelder übernimmt die Ebene die Funktion eines Wohnhofs.

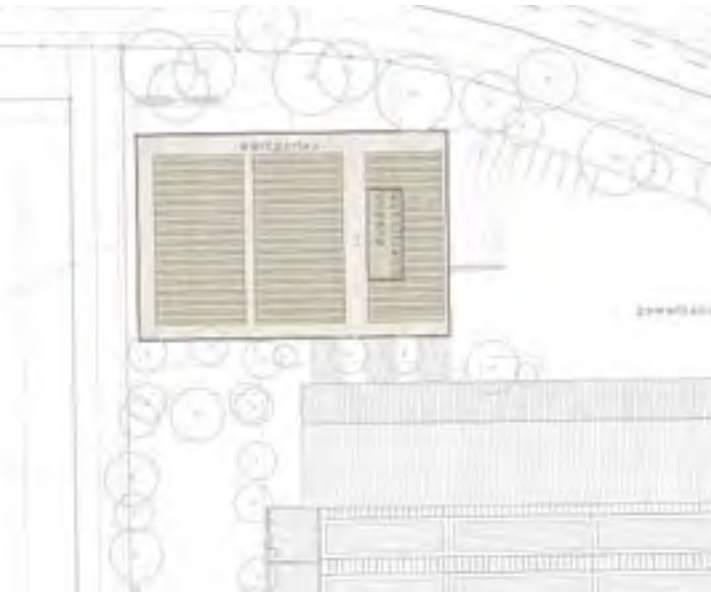
Der halböffentliche Charakter und die Nähe zu Wohnungen machen die Hofterrasse zum geeigneten Kleinkinderspielplatz: Die an dieser Stelle liegenden Spielplätze befinden sich in Rufnähe der Wohnungen.



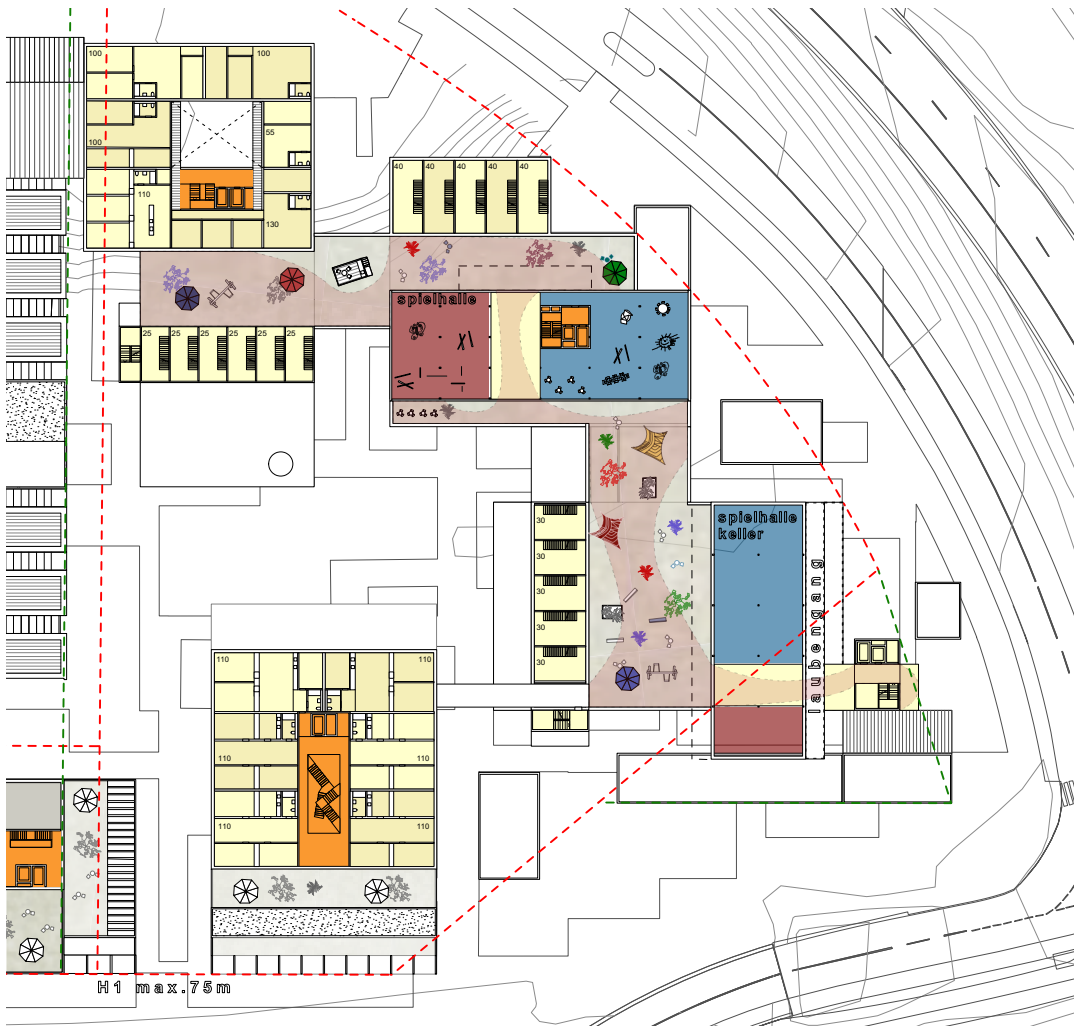
### Werk- / Dachgarten Gewerbehaus

Neben den begrünten Gartenbrücken der Wohnhochhäuser die dem gemeinschaftlichen Aufenthalt dienen, wird ein produzierender Garten vom Boden abgehoben und auf den Gewerbebau gestapelt. Eine vertikale Farm ermöglicht die bodenunabhängige und platzsparende Produktion von Gemüse und Früchten in einem städtischen Umfeld. Durch das bauwerkübergreifende Retentionssystem versorgt ist ein relativ autarkes Produktionssystem möglich.

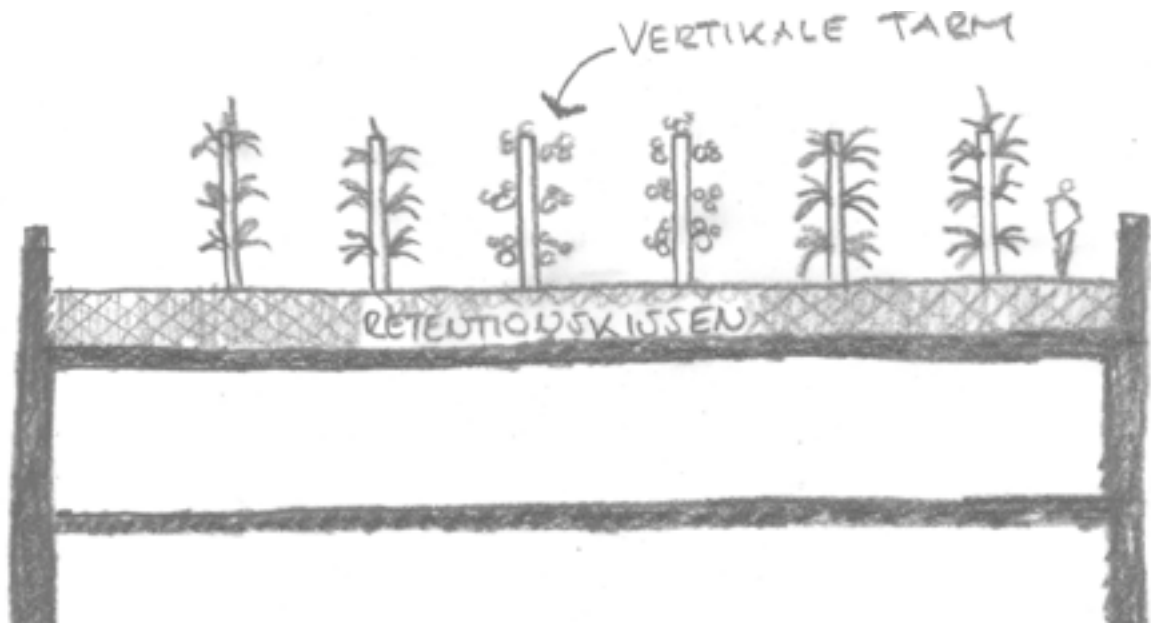
Privat, als Gemeinschaftsgarten oder gewerblich betrieben wird eine zukunftsweisende Art des Gartenbaus etabliert.



Situation Dachgarten Gewerbehaus



Grundriss Ebene +30m mit Hofterrasse



Funktionsschema Dachgarten Gewerbehaus

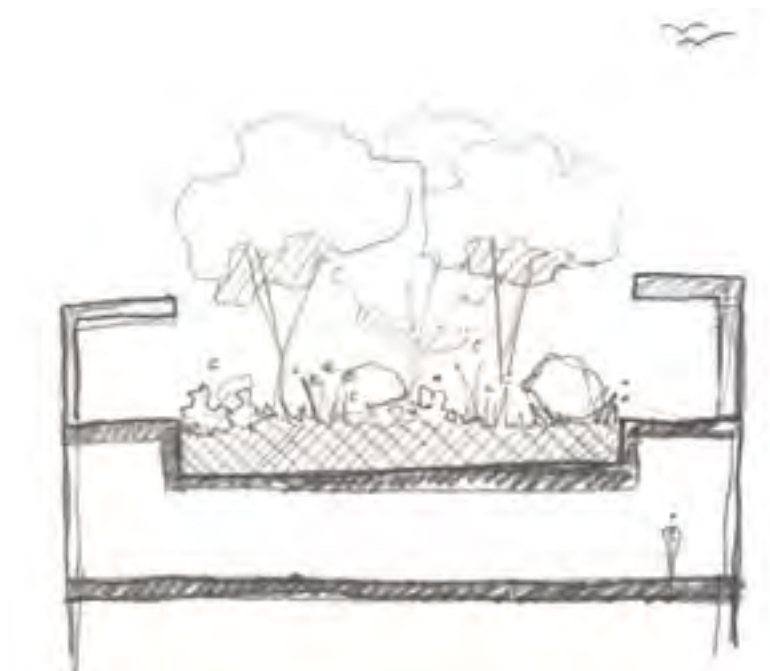
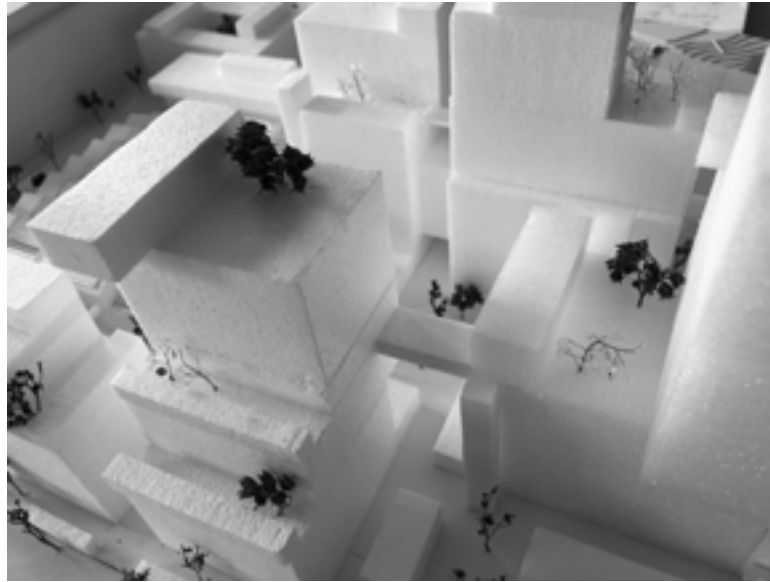




## Zum Himmel offene Zimmer

Paradiesisch anmutende Dachgärten sind als monumentale, idealisierte Landschaftsbilder Teil der Szenographie. Sie sind für die Bewohner zugänglich, nutzbar und als windgeschützte Dachterrassen ausgestaltet.

Mit ihren genügend grosszügig konzipierten Vegetationsflächen dienen sie als Retentionskissen. Die dadurch vorhandene Bodenmasse trägt zur Auskühlung der Dachflächen bei.

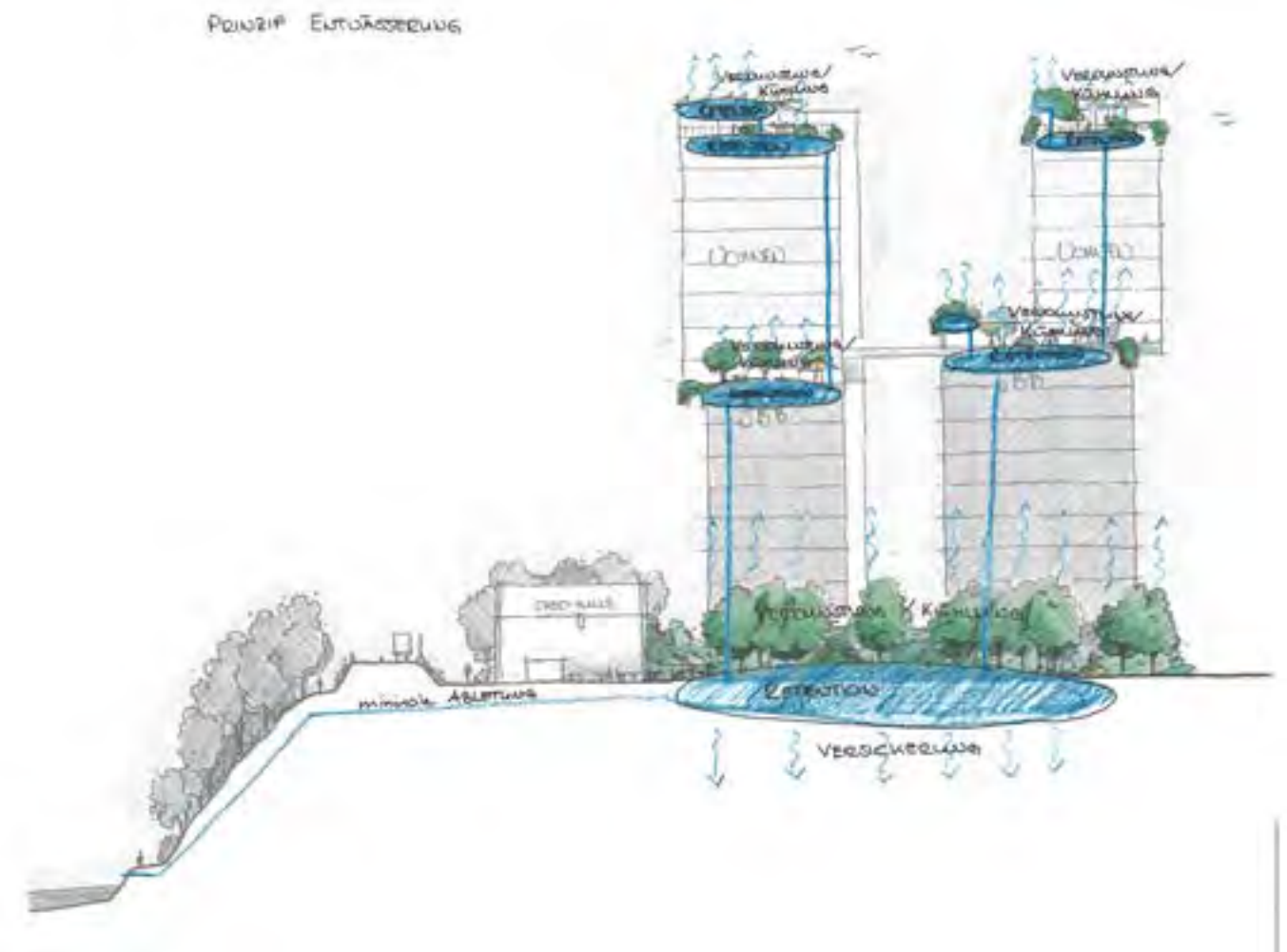


## Entwässerungskonzept

Nach den gesetzlichen Grundlagen ist anfallendes Regenwasser möglichst im Wirkungsperimeter zurückzuhalten und wenn möglich versickern und verdunsten zu lassen.

Dieser gesetzlichen Richtschnur folgend ist aus dem Städtebau heraus ein Kaskadenprinzip entstanden. Auf den unterschiedlichen Niveaus der gestapelten Stadt sind Retentionskissen angedacht:

- Anfallendes Regenwasser wird in den Kissen zurückgehalten und über die Vegetation teilweise verdunstet.
- Der Schwerkraft folgend sickert das restliche Regenwasser verzögert von Ebene zu Ebene nach unten, wo es in horizontalen Kieskörpern unter den Platzflächen zwischengespeichert wird.
- Die Belagsflächen werden zugleich gekühlt und schaffen ein angenehmes Klima im Zusammenspiel mit der Vegetation. Die so verzögerten Wassermengen werden gedrosselt in die Aare geleitet.



Das Prinzip der Koexistenz

Die Grundkonzeption des Aussenraums sieht einen möglichst nutzungsoffenen Charakter der Freiräume vor. Das Prinzip der Koexistenz wird anstelle der in der Moderne verfolgten Funktionstrennung angewandt - Koexistenz bedeutet, dass die Flächen auch in Bezug auf die verschiedenen gesetzlichen Nachweise Mehrfachfunktionen leisten.

Spielflächen und Aufenthaltsflächen sollen somit über das ganze Areal gezogen werden und an spezifischen Orten mit Spielinfrastruktur zu Hotspots akzentuiert werden. Als Teil der Transformation sollen vorhandene Kleinbauten aus dem Bestand umgenutzt werden und in Spielhäuser, Klettergerüste oder ähnliches umfunktioniert oder weiterhin gewerblich genutzt werden. Dieselben Flächen leisten aber auch einen wichtigen Beitrag im System der naturnahen Flächen.

Spielflächen auf der Hofterrasse im 8. OG bieten die Chance praktikable Begegnungs- und Aktivierungsmöglichkeiten für die Familienwohnungen in den Hochhäusern. In Ruf- und Sichtweite der Wohnungen ist die nicht öffentlich zugängliche Hofterrasse ein sicherer Ort zum Spielen für Kinder ohne ständige Kontrolle durch die Eltern. Die Hofterrasse leistet aber zum Beispiel auch einen wichtigen Beitrag im System der Versickerungsflächen.

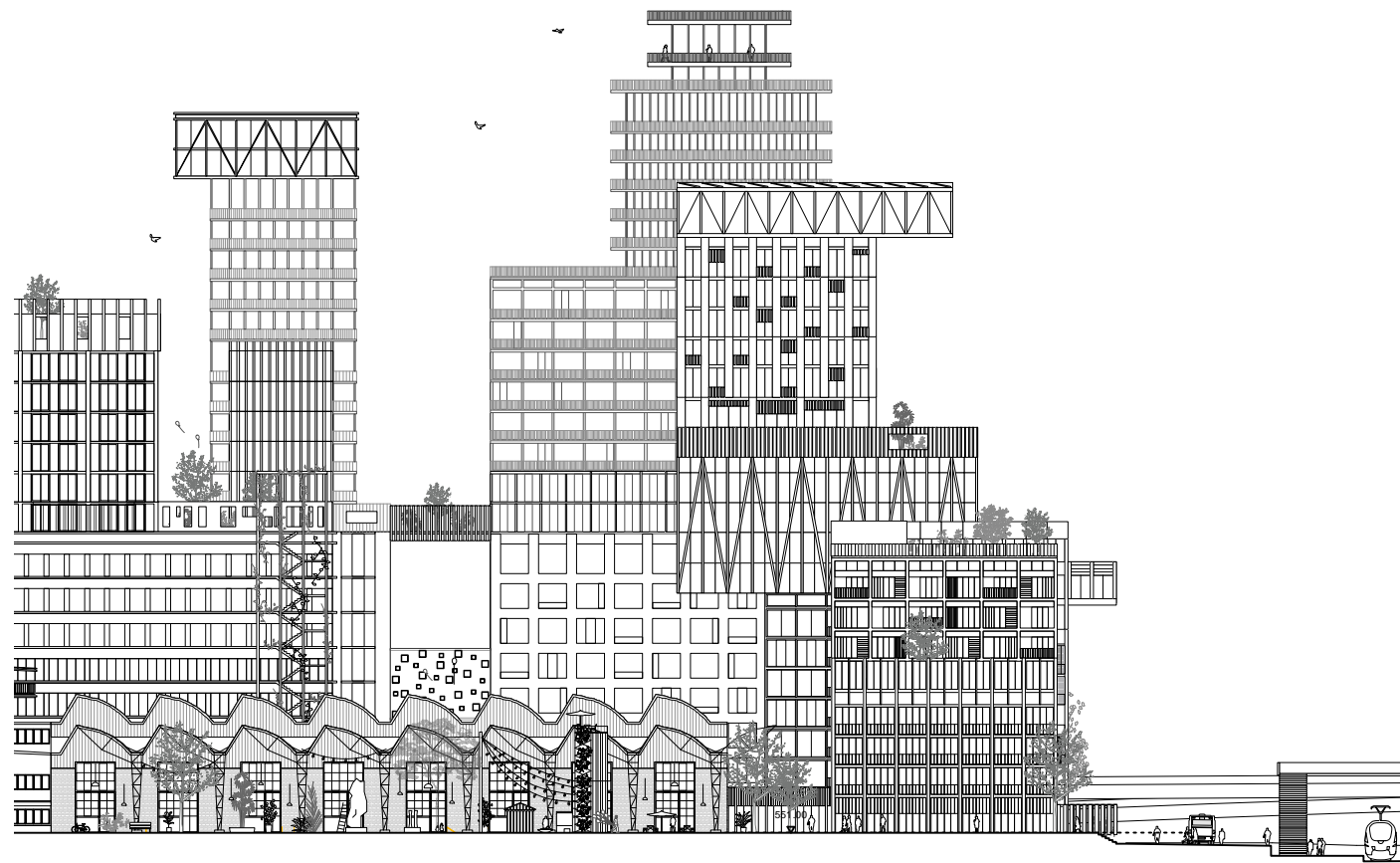
Im Folgenden eine kleine Übersicht der überlagerten Funktionen, die entsprechenden Schmematas liegen im Anhang des Berichts bei:



#### **2.2.4 Architektur**



## Kontrollierte Vielfalt

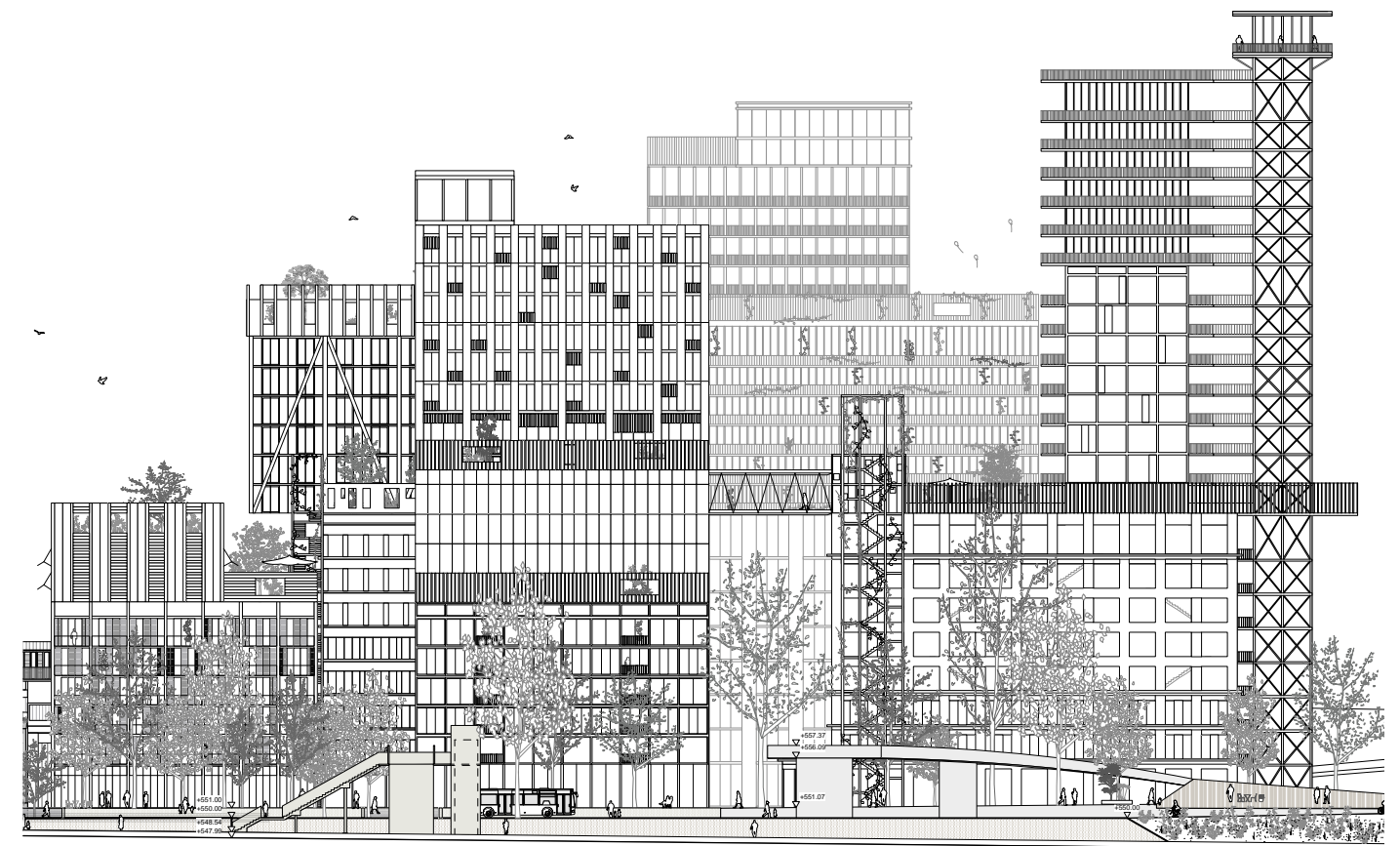


Anischt West

Die Vielfalt und Variabilität des Ausdrucks der einzelnen Bauten ist das Abbild der Lebendigkeit des Quartiers. Die hohen Gebäude folgen als mehrfach lesbare, versetzte, aneinander und aufeinander abgestimmte „Haus-Häuser“ dem Prinzip der gestapelten Stadt.

Die kontrollierte Vielfalt führt zu einer spezifischen Einheit Wankdorfcity 3, welche die neuen genauso wie die bestehenden Bauten einschliesst. Das einzelne Haus versteht sich trotz individueller Gestalt als Teil des Ensembles. Über allem steht die Einheit des Wankdorfcity 3, welche die Dominanz des Einzelnen ausschliesst und dennoch durch ihre Vielfalt überrascht.

## Aufeinander abgestimmte Haus-Häuser



Anischt Süd

Die Erschliessungstürme sind Begegnungsräume. Grosszügige Treppen und Liftanlagen werden neben ihren sozialen Tugenden zu attraktiven Freizeitangeboten. Passerellen und Brücken verbinden die Dachlandschaft, resp. die Häuser und ermöglichen baufeldübergreifende Beziehungen, insbesondere auf der Hofterrasse.

Tiefe, raumhaltige Fassaden tragen zu einem reliefartigen, stark strukturierten Erscheinungsbild mit tiefenwirksamen Licht- Schatteneffekten bei. Sie erlauben die Aneignung durch die Nutzer und lassen den Betrachter erahnen, dass hier gewohnt und gearbeitet wird.

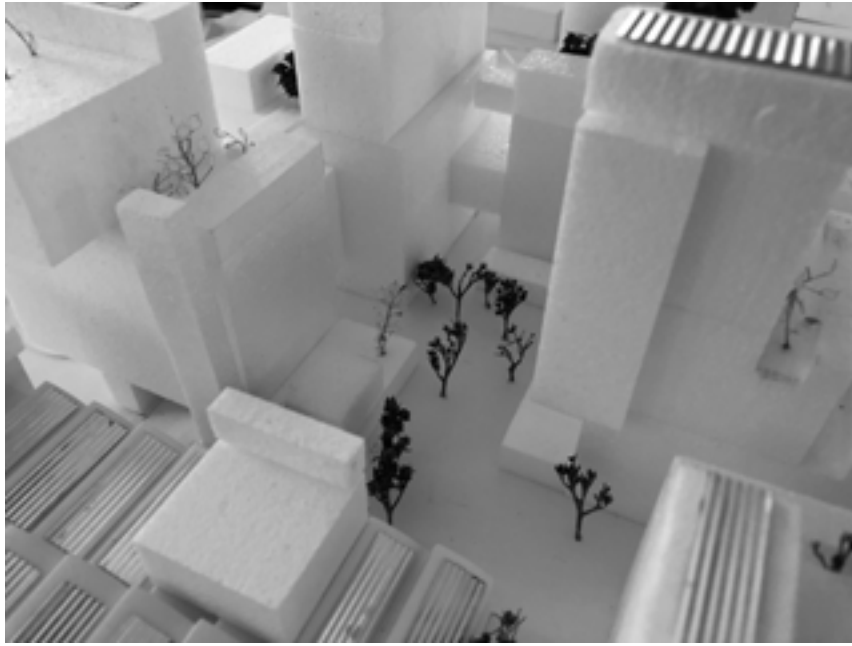


farbideen skizze

Rolf Iseli  
Bern, November 2020



## Rücksprünge und Höhenstaffelung



Höhenversetzte Plattformen und Absätze erlauben perspektivische Quer- und Diagonalbezüge. Raumgreifende Terrassen, Passerellen und Brücken verbinden sich zu einer Architektur der Gemeinschaft und Öffentlichkeit, welche dem ungewöhnlichen Ort eine attraktive magnetische Anziehungskraft verleiht.

Durch die Höhenstaffelung der Bauten werden gute Belichtungsverhältnisse resp. bewusste Lichtumlenkungen mit entsprechenden Materialisierungen und Farbgebungen (z.B. Industriebleche o.dgl.) geschaffen, insbesondere bei den sich nahestehenden Bauten.

Geeignete Fassadenflächen werden mit Solarpaneelen ausgerüstet.

## Hängende Gärten von Bern



Blick von der Münsterplattform zum Löschbrunnen





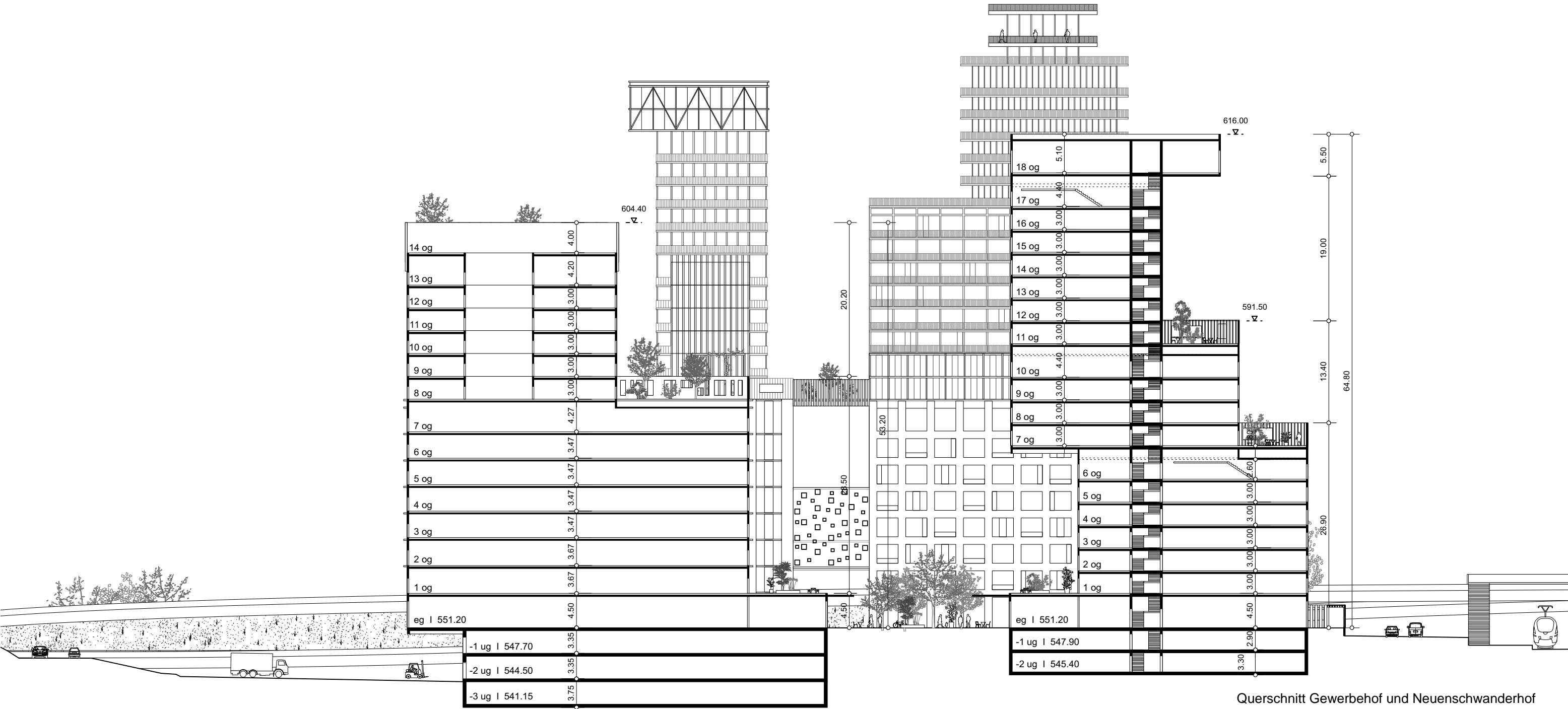
Raumhöhen

Die Höhen von 4.50m in den Erdgeschossen und der Hofterrasse im 8. Geschoss der Neubauten erlauben es, die Räume flexibel den Dienstleistungs-, Gastronomie-, Gewerbe- und Wohnnutzungen zu widmen.

Die Höhen der Obergeschosse der Dienstleistungs- und Gewerbebauten betragen mindestens 3.00m i.L., um flexible Nutzung und genügend Tiefe Gebäudegrundrisse zu ermöglichen.

Die Höhen der Obergeschosse der Wohnbauten betragen midenstens 2.50m i.L.

Auf allen Geschossen sind doppelgeschossige Räume möglich.



Querschnitt Gewerbehof und Neuenschwanderhof



### **2.2.5 Nutzung - Dichte - Nutzungsdurchmischung**



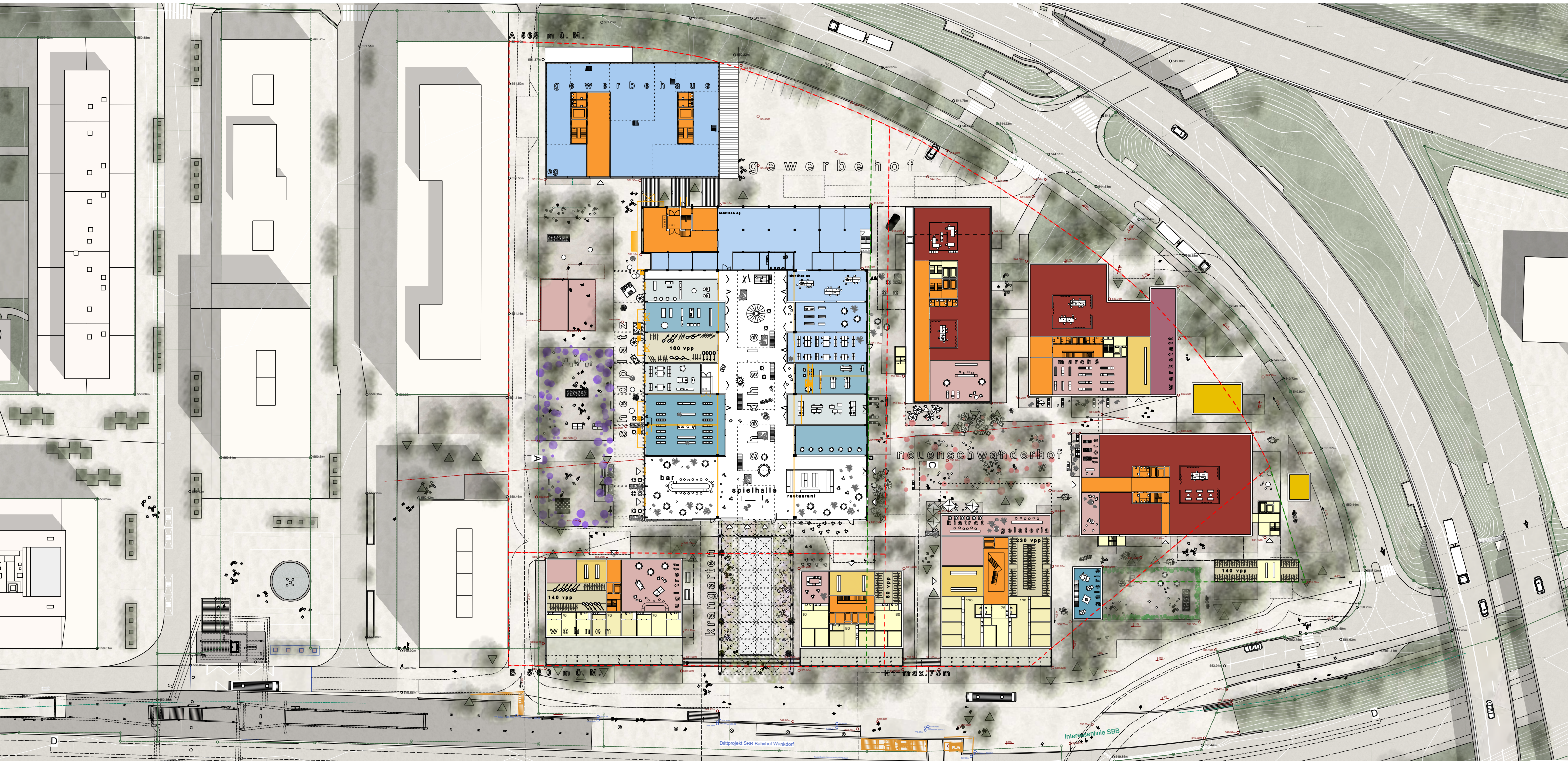
### Nutzung - Dichte - Nutzungsdurchmischung

Nutzung - Dichte- Nutzungsdurchmischung beschreibt eine Grundvoraussetzung der lebendigen Stadt: Soll eine Dichte an Interaktionen entstehen können, braucht es Akteure und Möglichkeiten, welche sich mit der notwendigen Frequenz begegnen. Im Erdgeschoss von Wankdorfcity 3 bieten sich hierfür vielfältige Möglichkeiten:

- Ein Netz an Plätzen, welche allesamt eine eigene, gut lesbare Identität entwickeln
- Eine angemessene Dimensionierung dieser Plätze, welche genügend grosszügig ist, und sie trotzdem bereits mit einer geringen Menge an Nutzern belebt wirken lässt
- Eine genügende Vielfalt an verschiedenen Nutzungen, welche auf diesen Plätzen stattfinden können und sich überlagern können

- Eine Einfassung der Plätze durch verschiedenste öffentlich zugängliche Nutzungen und Hauseingänge, die jederzeit erwarten lässt, dass Akteure erscheinen oder verschwinden können
- Eine hohe Durchlässigkeit an den Rändern, welche das Areal zugänglich machen und den zufällig vorbeikommenden Passanten in und durch das Quartier führen
- Eine Vielfalt an angebotenen Nutzungen der Gebäude: Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen; und dadurch ein Angebot an Akteuren welche den Ort zu allen verschiedenen Tages- und Nachtzeiten nutzen

Dabei wird Wert auf eine sinnvolle Anordnung der Nutzungen gelegt: Wohnungen befinden sich an sonnen- und lärmtechnisch sinnvoller Stelle im Süden; Dienstleistung auf der lärmzugewandten Seite an der Stauffacherstrasse; Gewerbe am Gewerbehof; Gastronomie, Hauseingänge und die Empfänger der Dienstleistungen an den Plätzen; öffentliche und halböffentliche Nutzungen in der Shedhalle, welche das belebte Herz des Projekts bildet.

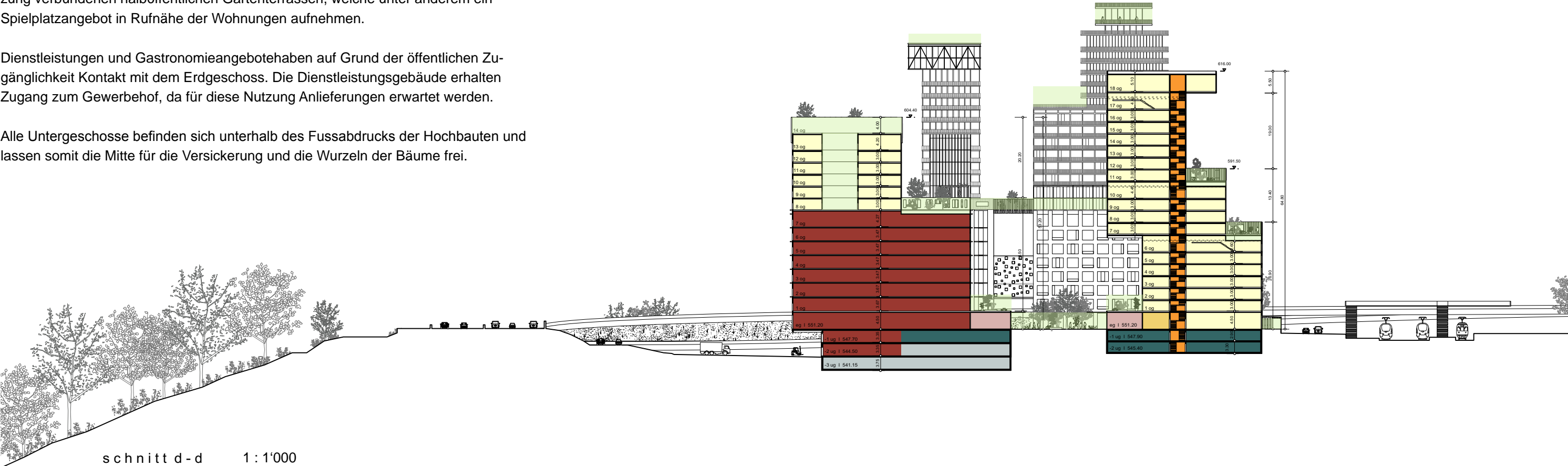




Die im Erdgeschoss geschilderte Vielfalt und Gliederung zieht sich durch das Schnittbild fort. Insbesondere fallen die Wohnungen auf, welche an etwas ruhigerer Lage auf den 30m hohen Dienstleistungsgebäuden stehen, sowie eng mit der Wohnnutzung verbundenen halböffentlichen Gartenterrassen, welche unter anderem ein Spielplatzangebot in Rufnähe der Wohnungen aufnehmen.

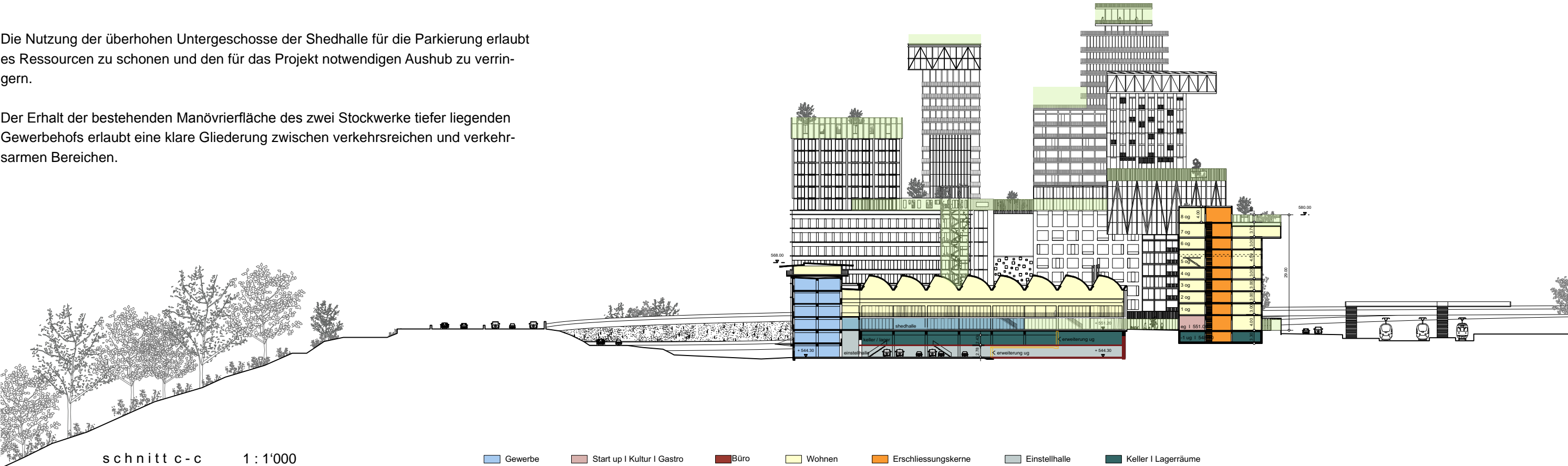
Dienstleistungen und Gastronomieangebote haben auf Grund der öffentlichen Zugänglichkeit Kontakt mit dem Erdgeschoss. Die Dienstleistungsgebäude erhalten Zugang zum Gewerbehof, da für diese Nutzung Anlieferungen erwartet werden.

Alle Untergeschosse befinden sich unterhalb des Fussabdrucks der Hochbauten und lassen somit die Mitte für die Versickerung und die Wurzeln der Bäume frei.



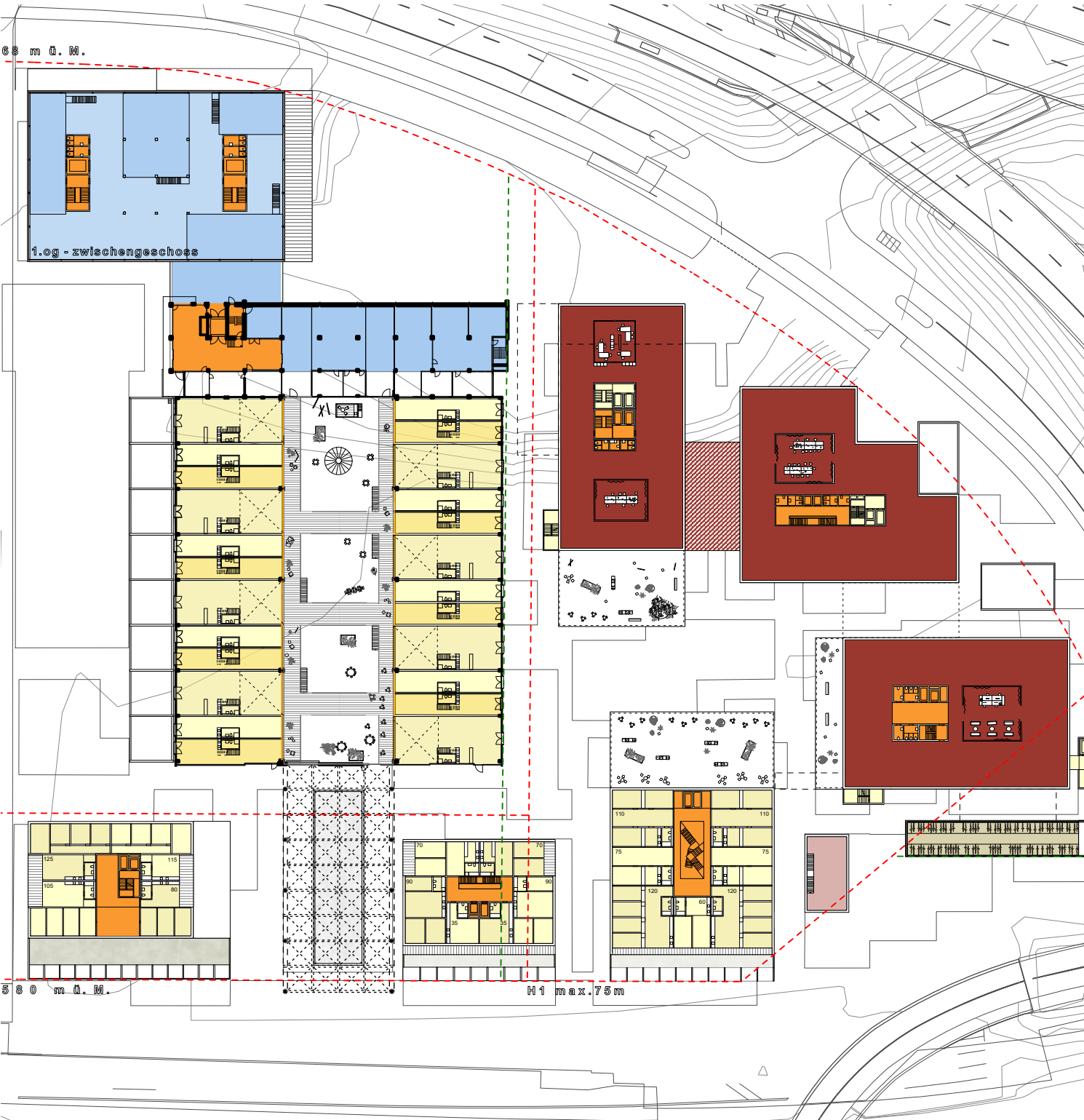
Die Nutzung der überhohen Untergeschosse der Shedhalle für die Parkierung erlaubt es Ressourcen zu schonen und den für das Projekt notwendigen Aushub zu verringern.

Der Erhalt der bestehenden Manövriervfläche des zwei Stockwerke tiefer liegenden Gewerbehofs erlaubt eine klare Gliederung zwischen verkehrsreichen und verkehrsarmen Bereichen.





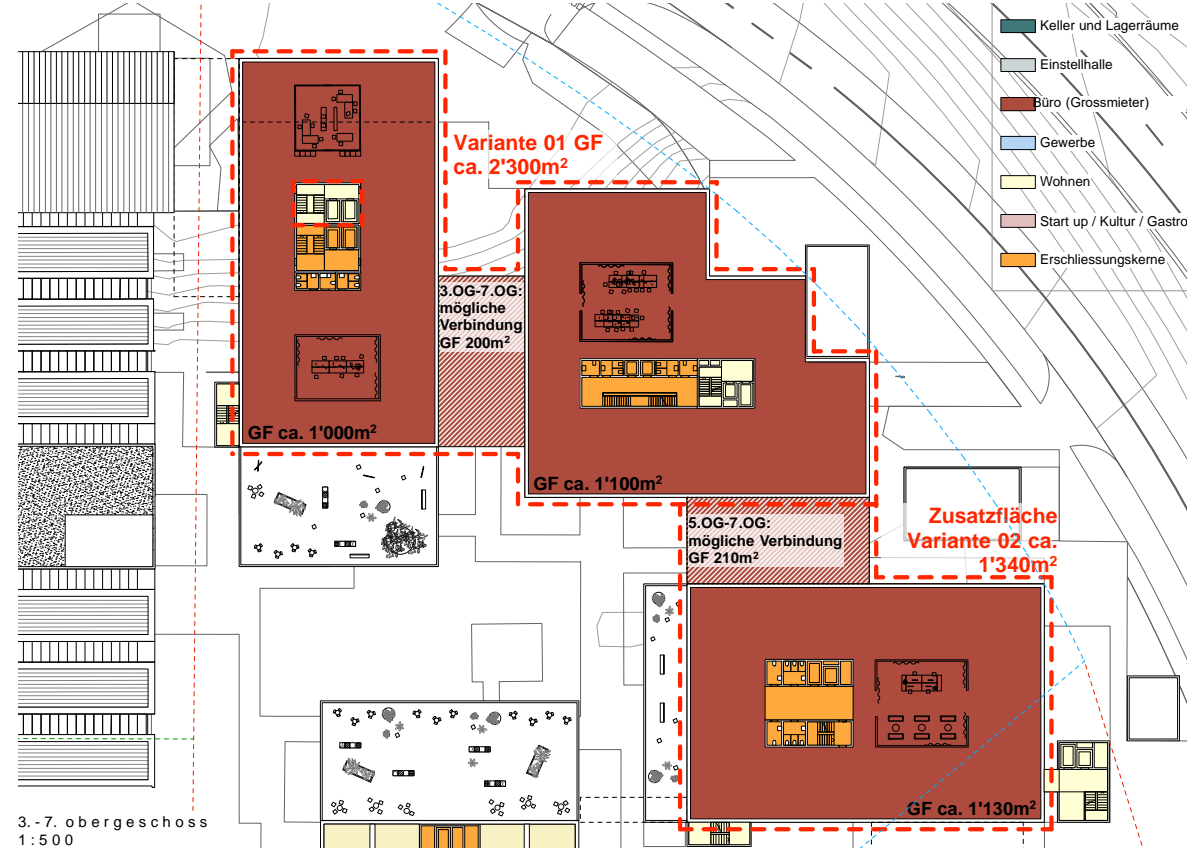
Ein wichtiger Teil des Nutzungskonzepts ist der grosszügige Beibehalt von Gewerbeflächen. Diese befinden sich zum Einen im Kopfbau der Shedhalle, welche durch ihr auf grosse Nutzlasten ausgelegtes Tragwerk bestens geeignet ist. Zum Anderen wird der Kopfbau mit einem Gewerbehaus ergänzt, welches doppelte Geschosshöhen und interne Anlieferung mit Parkierung anbietet.



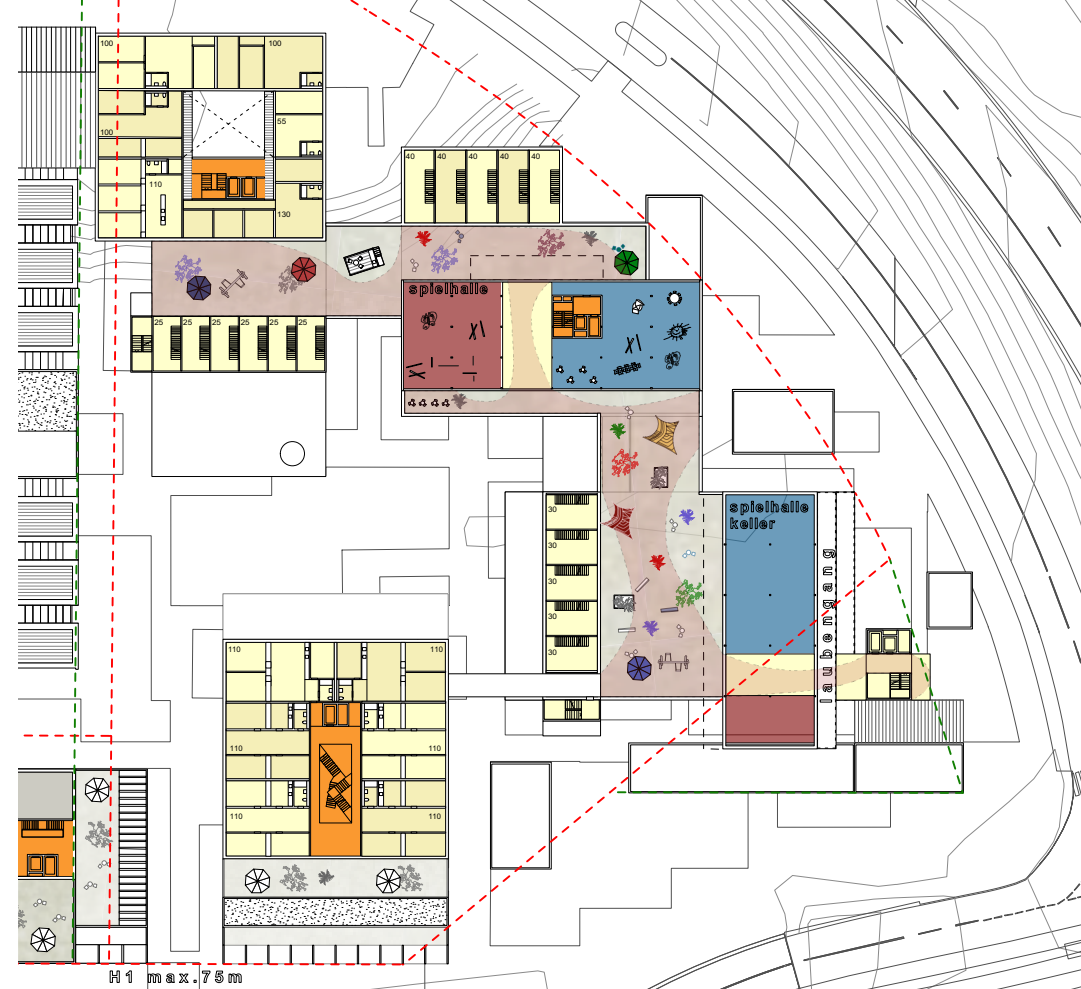
1. Obergeschoss 1:1000

Gewerbe Start up / Kultur / Gastro Büro Wohnen Erschliessungskerne Einstellhalle Keller / Lagerräume

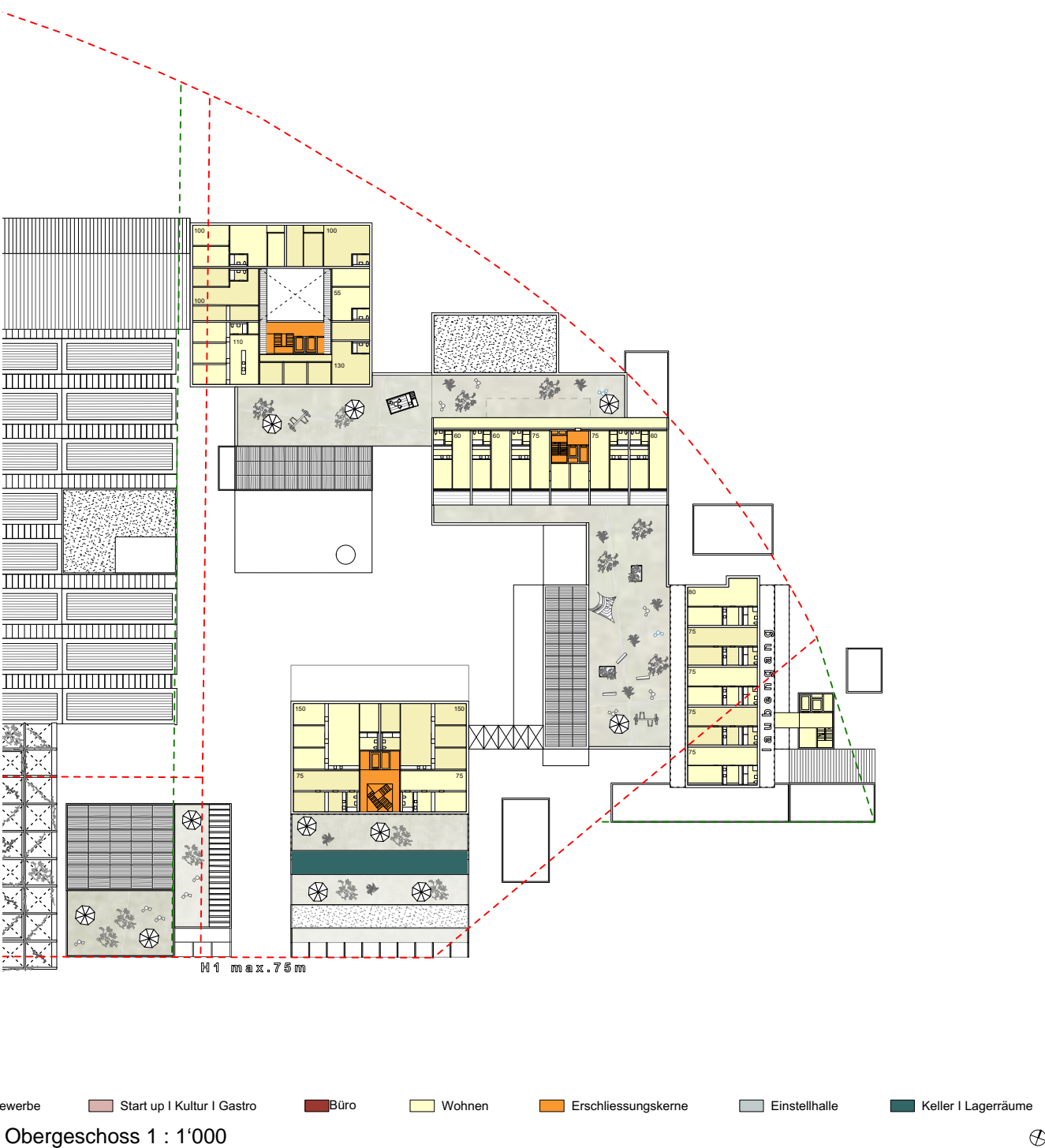
Um die für das Nutzungskonzept der Dienstleistungsmieter notwendigen Geschossflächen von ca. 2500m<sup>2</sup> zu erreichen lassen sich die Dienstleistungsgebäude an geeigneten Stellen verbinden. Die Durchlässigkeit des Erdgeschosses muss jedoch immer gewährleistet werden.



Im 8. Obergeschoss befindet sich die bereits erwähnte Hofterrasse. Sie wird von halböffentlichen Nutzungen wie Spielhallen und Kitas, aber auch von Wohnateliers begleitet.





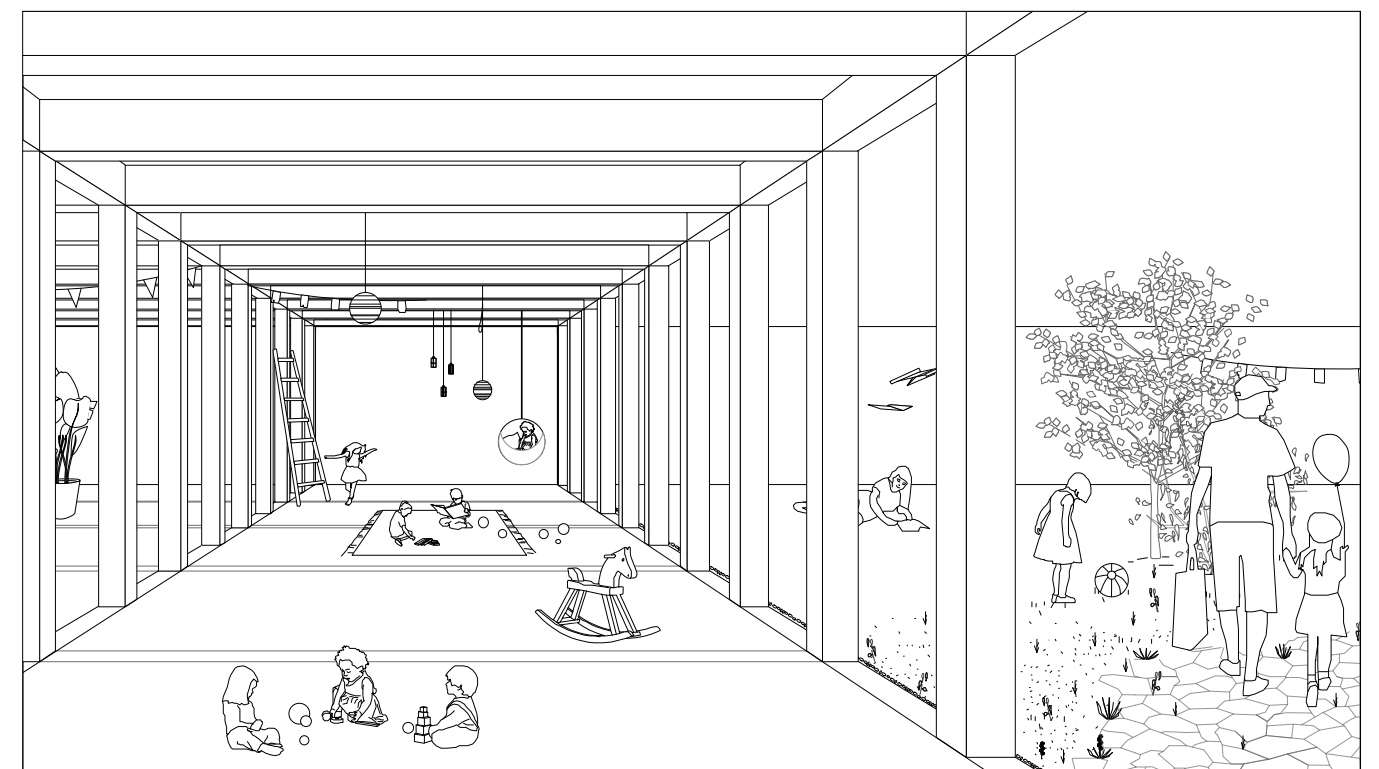


In den oberen Geschossen nehmen die Gebäudevolumen zunehmend ab. Sie sind auf Grund der besseren Belichtung, der ruhigeren Lage und der attraktiven Aussicht ausschliesslich dem Wohnen gewidmet.

Das Angebot an Wohnungstypologien ist durch die sehr unterschiedlichen Wohnlagen und Gebäudevolumen breit und vielfältig. Es soll eine durchmischte Bewohnerschaft aller Bevölkerungsschichten angesprochen werden, darunter ausdrücklich auch Familien. Zur Prüfung und Illustration der breiten Palette an Möglichkeiten wurden Geschichten möglicher Bewohner und Nutzer verfasst. Diese sind auf den Folgeseiten aufgeführt.

Das STADTHAUS im 18. Stock wird von einer dreiköpfigen Familie bewohnt. Die teilzeitberufstätige Mutter schätzt den besonderen Atelierraum mit kleinem Hofgarten: Über ein paar Stufen direkt aus dem Wohnzimmer erschlossen gibt er ihr die Möglichkeit, unmittelbar Ruhe und Zeit für sich und ihre Arbeit zu finden. Häufig spielt die Tochter mit ihrer besten Freundin im gemeinschaftlichen Hausgarten im 12. Stock. Dieser Ort wird von allen Familien rege genutzt, seine Nähe ermöglicht es die Kinder alleine draussen spielen zu lassen.

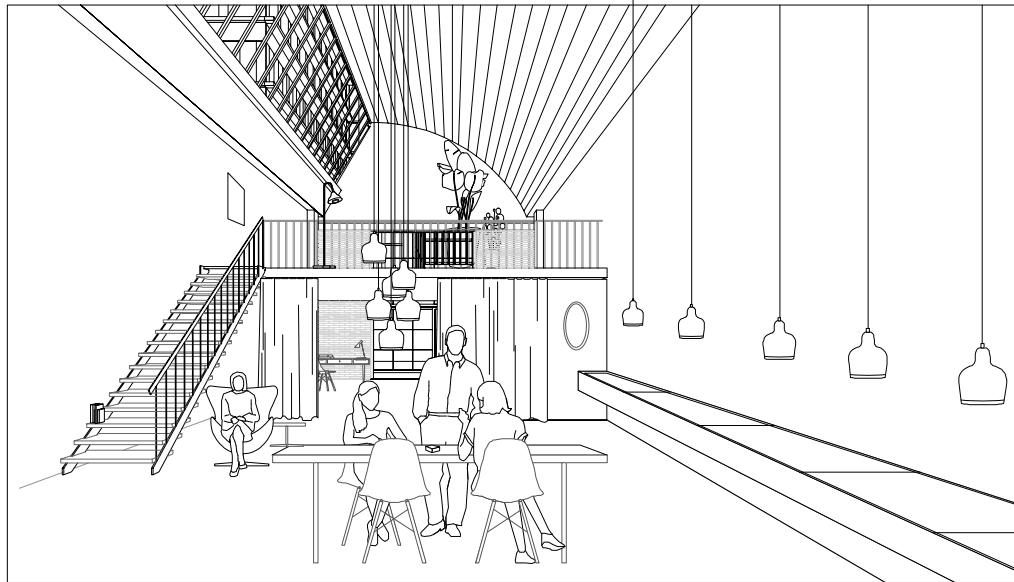
Die KINDERTAGESSTÄTTE befindet sich direkt auf dem grossen Dachgarten, auf der Mittelebene des Turmhauses. An dieser Stelle sind die benachbarten Häuser über Brücken miteinander verbunden und bilden ein Terrassengeschoss. Dies macht die Kita für viele Anwohner und selbst für die Mitarbeiter umliegender Büros bestens erreichbar und ermöglicht es den Kindern, jederzeit gefahrlos draussen spielen zu können. Im Clusterwohnen des Hauses nebenan befindet sich ausserdem eine WG mit älteren Bewohnern, die sich gerne ab und zu als Hilfräfte für die Kinderbetreuung, zum Beispiel für das Geschichten erzählen, einspannen lassen.



In einer der CLUSTERWOHNUNGEN lebt ein Techniker, der auf Grund seiner Arbeit immer wieder länger im Ausland weilt. Er schätzt es jeweils nach Hause zurückzukehren und im Wohnzimmer der Grosswohngemeinschaft Zeit mit seinen vertrauten Nachbarn zu verbringen. Gerne spielt er mit den Kindern der Patchworkfamilie die in den beiden Clustern gegenüber wohnt. Wenn er den nächsten Einsatz vorbereitet braucht er Ruhe und Zeit für sich, zieht sich in seine Einheit zurück und geht zur Erholung in die Aare schwimmen.



In der SHEDHALLE lebt ein Goldschmied mit seiner Partnerin in einem zweigeschossigen Wohnatelier. Im Erdgeschoss hat er sich einen grosszügigen Laden mit Werkstatt eingerichtet: Die Herstellung des Schmucks erfolgt beim Fenster am Tageslicht, in der Mitte des Raums stehen Vitrinen und zur offenen Halle hin werden die Kunden in einem Raum mit doppelter Geschosshöhe empfangen. Für das Geschäft ist die Nähe zu den belebten Gastronomiebereichen von grossem Vorteil, im Alltag schätzt der Goldschmied auch den Kontakt zu den benachbarten Startups. Die Verbindung seiner Wohn- und Arbeitsstätte gibt ihm die Möglichkeit, ab und zu auch Abends noch zu Arbeiten und trotzdem seine Partnerin zu sehen, die tagsüber auswärts arbeitet.



Wohnen und Arbeiten in der Shedhalle

In der 3.5 ZIMMERWOHNUNG im Turmhaus lebt ein Paar mittleren Alters. Beide arbeiten im WankdorfCity und schätzen den Vorteil des kurzen Arbeitswegs. Mit ihren Nachbarn, einem Rentnerehepaar, pflegen sie über den Laubengang einen guten Kontakt. Ihre Freunde empfangen sie gerne in der Loggia auf der ruhigen Seite des Hauses mit Alpenblick. Ab- und zu entscheiden sich die beiden auf das Kochen zu verzichten und das gastronomische Angebot am Stauffacherhof zu nutzen.



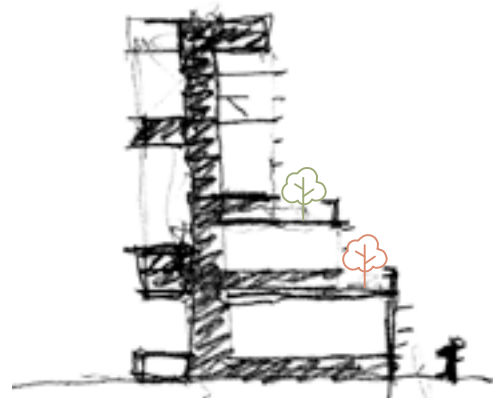
Blick in die Weite: Wohnen in Höhenlage



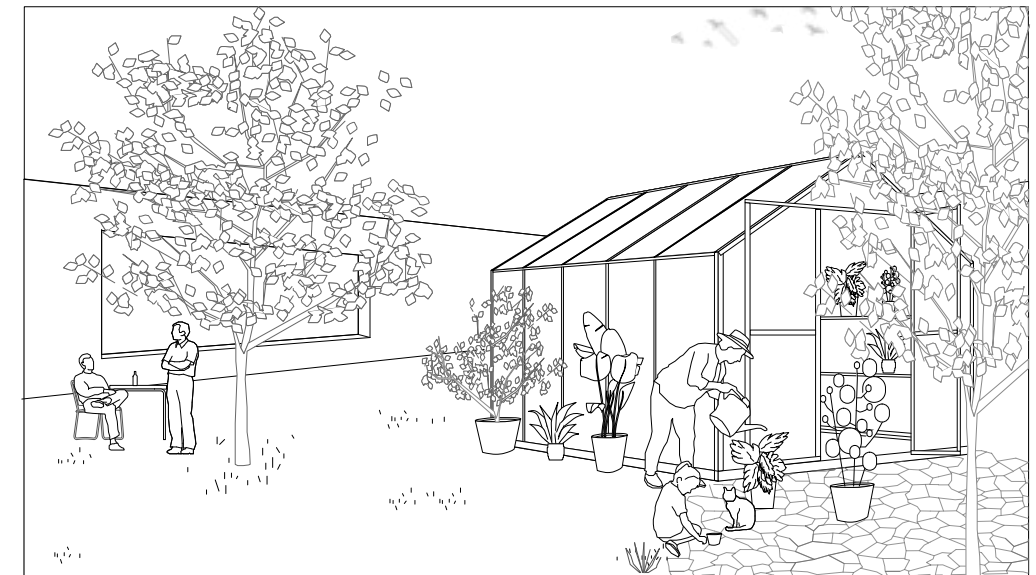
Das studentische MIKROWOHNEN beherbergt junge Leute aus der Schweiz und der ganzen Welt. Die Lage unmittelbar am Bahnhof Wankdorf gibt ihnen grosse Freiheiten, ebenso die Nähe zum Aareraum und zu den Sportanlagen. Insbesondere werden die öffentlichen Angebote und Plätze wie die Bars bei der Kranbahn und in der Shedhalle rege genutzt. Hier trifft man sich ungezwungen mit Freunden und Fremden und ist trotzdem nur ein Steinwurf von zu Hause entfernt.



In der WOHNUNGSGEMEINSCHAFT lebt eine Familie mit zwei Kindern im Vorschulalter. Als Vorstandsmitglieder in ihrem Hausverein übernehmen die Eltern Verantwortung und gestalten das Zusammenleben der Gemeinschaft mit. In ihrem Haus kennt man sich und hilft sich, trifft sich, streitet sich und feiert zusammen. Trotz der zentralen Lage ist es hier möglich die Wohnungstüren zu öffnen und den Kindern Freiheiten zu lassen. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch die Grosszügigkeit im Kern des Hauses, die mehr als nur eine vertikale Verkehrsverteilung bietet. Ebenso ist der Aussenspielplatz im 4. Stock von grossem Wert. Die Aussenräume und das Netzwerk der Bewohner sind für die Familie die zentralen Mehrwerte ihrer Wohnung, neben dem offenen Geist der hier herrscht.



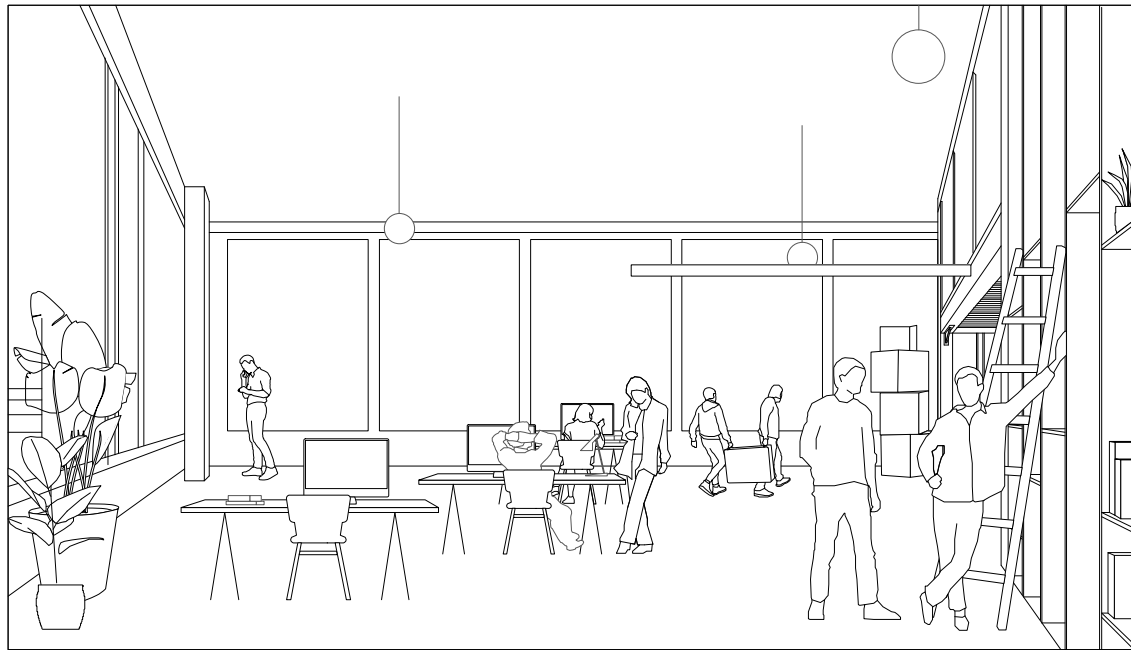
Ein Mitarbeiter ist mit der S-Bahn angereist und begibt sich über den Stauffacherhof zum Dienstleistungszentrum im Norden des Areals. Als Gegenpol zur Hektik des Grossraumbüros gefallen ihm an seinem Arbeitsort vor allem die Dachgärten, die er häufig für Pausen und kleine Sitzungen nutzt. Den Mittag verbringt er meistens im Restaurant bei der Kranhalle, da er Nachmittags öfter Sitzungen in einem der Gebäude in WankdorfCity II hat und somit ohnehin dort vorbei kommt. Zweimal pro Woche geht er jedoch mit seinen Arbeitskollegen über die Fussgängerbrücke hinunter zur Aare zum gemeinsamen Jogging. Abends begibt er sich rasch wieder zur S-Bahn und kauft beim Vorbeigehen das Abendessen für die Familie ein.



In der ZWEIFGESCHOSSIGEN STADTWOHNUNG im 17. Stock wohnt ein älteres Paar. Ihre grosszügige Wohnung verfügt südseitig über eine zweigeschossige Loggia mit Alpenblick, die über rahmenlose Fenster mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Der durchgesteckte Wohnraum gibt zudem nordseitig über eine grosses, festverglastes Panoramafenster den Blick auf den Jura frei. Die beiden empfangen gerne Gäste, die sie an der offenen Küche bekochen und mit denen sie die Aussicht geniessen. Die Nähe zur Stadt ist für sie im Alltag wichtig. In den Ferien fahren sie jedoch gerne in ihr Ferienhaus im Tessin.

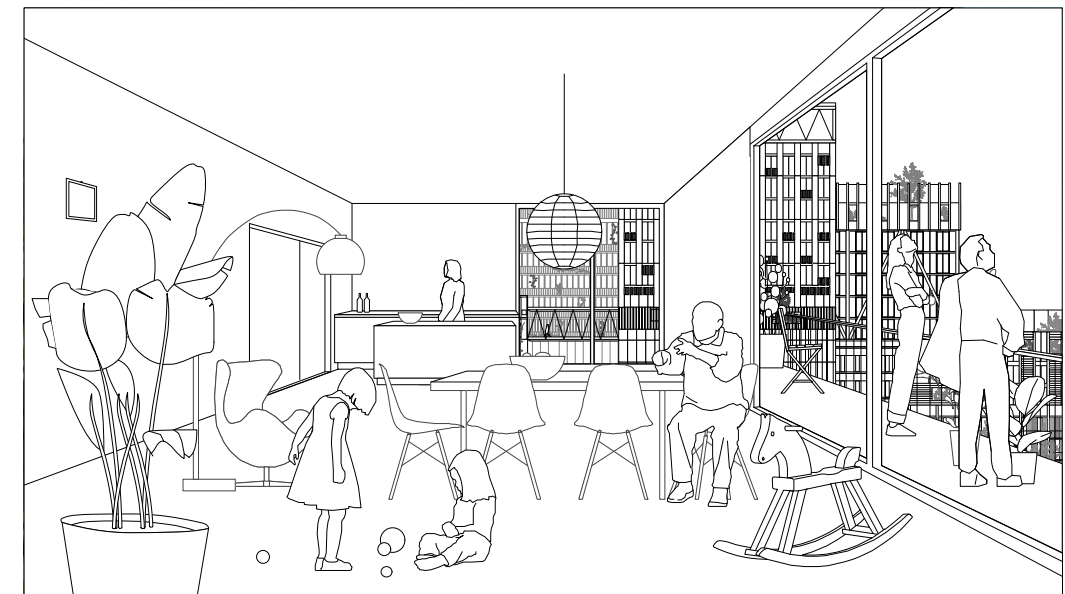
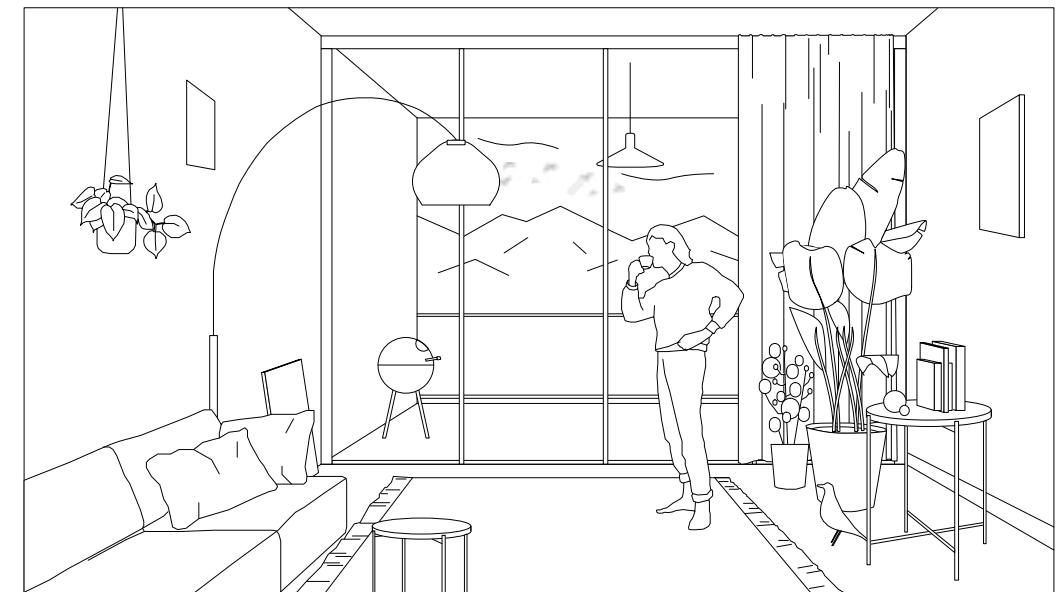


Im 3. Obergeschoss des GEWERBEHAUSES an der Stauffacherstrasse hat sich ein Herstellerbetrieb von Kleinteilen aus Kunststoffspritzguss mit eigenem Entwicklungsbüro eingemietet. Die beiden Ingenieure und die 10 Angestellten aus der Produktionsabteilung und dem Sekretariat verfügen über Arbeitsplätze mit genügend Tageslicht, im Bereich des Maschinenparks verfügt der Raum über die doppelte Geschosshöhe. Im Untergeschoss liegt zudem ein effizientes Lager mit direktem Zugang zur Anlieferung am Gewerbehof. Von den Mitarbeitern wohnen zwei in WankdorfCity 3. Von den restlichen reisen die meisten mit dem Fahrrad via Stauffacherstrasse aus dem Breitenrainquartier an, 4 kommen mit dem Zug und eine Person mit dem Auto. In der Mittagszeit begeben sie sich jeweils über die direkte Verbindung ihres Gebäudes zur Shedhalle, wo sie einen fest reservierten Platz im Gartenrestaurant haben. Zur Abwechslung gehen sie aber auch einmal in die SBB Kantine in WankdorfCity II.

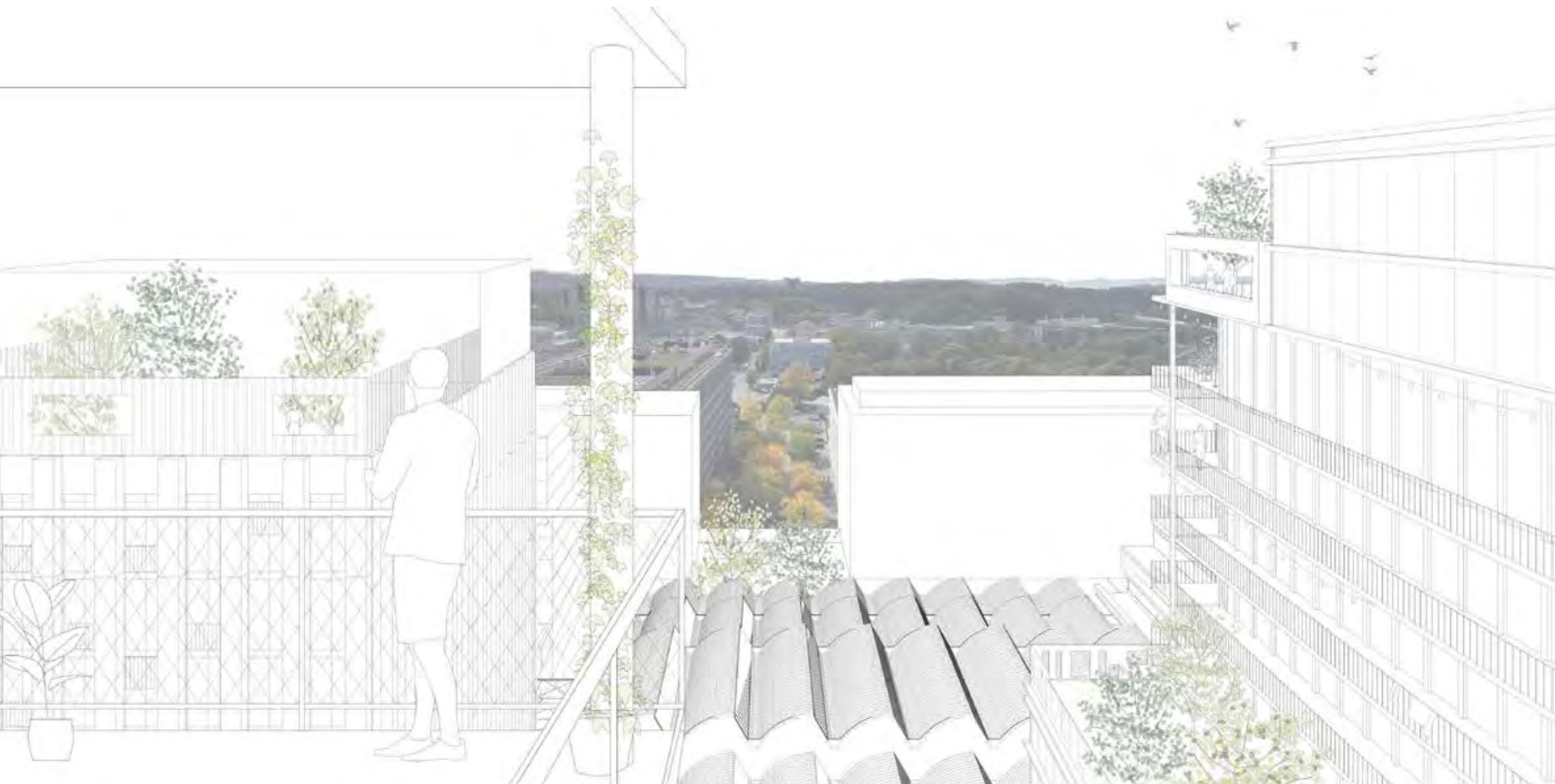


Rosetta ist 29-jährig, hat Musikwissenschaften studiert und arbeitet als Kulturmanagerin in einem Jugendkulturhaus sowie als Freelancerin für verschiedene Kulturveranstalter. In ihrer Freizeit betreibt sie ihre wahre Leidenschaft: Sie ist Bassistin in drei verschiedenen Rockbands. Mit vier Freunden, die sie seit vielen Jahren kennt, wohnt sie in einer 6-ZIMMER-WOHNUNG. Rosetta gefällt es sehr in ihrer aktiven WG, deren Mitglieder auch mal zusammen an die Aare zum Grillen gehen oder gemeinsam einen Berg besteigen. Mit einer ihrer Bands hat Rosetta einen kostengünstigen Proberaum in Wankdorf City gefunden, was sehr praktisch ist, weil sie dort jederzeit auch individuell üben kann. Rosetta schätzt das gute ÖV-Angebot, denn für ihre verschiedenen Aktivitäten reist sie viel umher und hat kein eigenes Auto. Wenn sie mit ihrem schweren Bassverstärker und diversen Utensilien zu einem Auftritt fahren muss, mietet sie ein Mobility Auto oder wird von einem Bandkollegen abgeholt. Sie findet es praktisch, dass Mobility sowohl elektrische Kleinwagen als auch einen Transporter auf dem Areal zur Verfügung stellt. Die anderen Bewohner\*innen der 6-Zimmer Wohnung sind alle um die 30 – ein Journalist, eine Ärztin, ein Psychologe und ein Lehrer.

Franz ist frisch pensionierter Gymi-Englisch-Lehrer und wohnt allein in einer 3-ZIMMER-WOHNUNG. Auf die Pensionierung hin wollte er – nachdem er sein Leben lang in Altbauten gewohnt hatte - in einen Neubau ziehen, insbesondere wegen der guten Schalldämmung. So kann er jederzeit mit seinen Grosskindern spielen ohne jemanden zu stören. Auch umgekehrt schätzt er es, von den Nachbarn nichts zu hören. Das Treiben auf der Stadtebene hingegen stört ihn überhaupt nicht – es gefällt ihm, in einer lebendigen Umgebung zu wohnen, wo er neben seinen vielen Freizeitaktivitäten (Rudern, Biken, Wandern, Theater, Kino) auch mal spontan ein Bier trinken oder zu einem Kaffee die Zeitungen lesen kann. An seiner neuen Wohnung geniesst er besonders die grossartige Aussicht auf die Alpenkette, die sich je nach Tageszeit und Wetterbedingungen immer wieder anders präsentiert.







Blick nach Westen, über die Dächer der Stadt



**Arealfläche: 33'759m<sup>2</sup>**

**Dienstleistungszone**

max. 50% Wohnanteil

Lärmempfindlichkeitsstufe ESII

**BGF Nutzung:**

BGF Wohnen: ca. 44'000m<sup>2</sup>

BGF Gewerbe: ca. 17'500m<sup>2</sup>

BGF Gastronomie: ca. 2'500m<sup>2</sup>

BGF Dienstleistung: ca. 31'000m<sup>2</sup>

BGF Einstellhalle: ca. 12'000m<sup>2</sup>

Total BGF Dienstleistung, Gewerbe Gastro: ca. 51'000m<sup>2</sup>, **Anteil 54%**

Total BGF Wohnen: ca. 44'000m<sup>2</sup>, **Anteil 46%**

**Total BGF ohne Einstellhalle: ca. 95'000m<sup>2</sup>**

**Total 400 Wohnungen**

**Total 340 Einstellhallenplätze**



## 2.2.6 Sozialraum

**Die sozialräumlichen Aspekte sind eng mit dem städtebaulichen wie auch mit dem Freiraumkonzept verzahnt. Im Folgenden werden die aus sozialräumlicher Optik wichtigsten Anforderungen beschrieben. Ein grosser Teil der Anforderungen wird durch das städtebauliche Konzept grundsätzlich erfüllt. Einige wichtige Voraussetzungen für einen funktionierenden Sozialraum müssen hingegen in der Realisierung erst noch geschaffen werden.**

### 1 Lage und stadträumliche Einbindung

- Durch attraktive fussläufige und Langsamverkehrs-Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren und zum Aareraum wird der Inselcharakter von Wankdorfcity 3 aufgelöst und das Areal mit der Umgebung vernetzt.

### 2 Gesellschaftliche Vielfalt

- Breites Wohnraumangebot ermöglicht eine Vielfalt gesellschaftlicher Lebensformen und -phasen, Altersgruppen und Lebensstile
- Wankdorfcity 3 beherbergt Bewohner/innen und Nutzende aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen, insbesondere aber urbane, weltoffene, experimentierfreudige und avantgardistische Zielgruppen (S. separates Dokument «Geschichten des Wankdorfcity 3»).
- Damit dies gelingt, wird die Vielfalt in der Programmierung im Betrieb eine sehr wichtige Daueraufgabe sein.

### 3 Nutzungsvielfalt

- Das Raumangebot ermöglicht ein breites Angebot an Nutzungen. Nutzende aus Kleingewerbe, Dienstleistungen, Kultur, Kreativwirtschaft, Soziales, Sport und Gastronomie sorgen für einen lebendigen Stadtteil mit Betriebsamkeit zu unterschiedlichen Tageszeiten.

### 4 Soziale Infrastruktur

- Wankdorfcity 3 enthält die für das gesellschaftliche Miteinander notwendigen und bedarfsgerechten sozialen Infrastrukturen wie KITA, Spitex, Stützpunkt für Nachbarschaftshilfe sowie vorschulische und schulische Einrichtungen. Die Erstellung einer Basisstufe – z.B. in den Arealen Wankdorf City I und II - ist zu prüfen.

### 5 Gute Nahversorgung

- Im Sinne einer «Stadt der kurzen Wege» ist die Nahversorgung mit den wichtigsten Gütern des täglichen Bedarfs sowie medizinisches Grundversorgung gewährleistet (Lebensmittel, Drogerie, Coiffeur, Arztpraxis)

### 6 Lebendige Begegnungs-und Aufenthaltsräume, Aufenthaltsqualität

- Wankdorfcity 3 verfügt über eine lebendige Stadtebene mit attraktiven und ausdifferenzierten öffentlichen Räumen. Lösungen für den von der Autobahn stammenden Verkehrslärm sind allerdings eine Voraussetzung für die Aufenthaltsqualität sowie für die langfristige Werterhaltung des gesamten Areals.
- Bewegungsräume (Eingangshallen, Treppenhäuser, Gänge) sind Begegnungsräume und sind für den Aufenthalt attraktiv ausgestaltet.
- Die Aussenräume haben durch Überlagerung von Spiel- und Aufenthaltsflächen einen multifunktionalen Charakter, um möglichst vielfältige Interaktionen zu erzeugen.
- Auch die halböffentlichen Aussenräume im 8. Obergeschoss, die in erster Linie dem Nachbarschaftsleben dienen, sollen für Mehrfachnutzung ausgelegt werden und sind u.a. für die Spielplatznutzung zu aktivieren.

### 7 Gemeinschaftlichkeit und Privatheit

- Verschiedene Grade der Privatheit und Öffentlichkeit und deren Übergänge ermöglichen sowohl das Bedürfnis nach Gemeinschaftlichkeit als auch jenes nach Rückzug und Privatheit.
- Entsprechend gibt es Räume für kontaktorientierte und rückzugsorientierte Verhaltensweisen.

### 8 Gemeinsam nutzbare Infrastruktur

- In Aussen- und Innenräumen gibt es Infrastrukturen und Gelegenheiten für ungezwungene, freiwillige Begegnungen: Möglichkeiten zum Gehen, zum Stehen, zum Verweilen, zum Sitzen, zum Spielen oder sich zu beschäftigen für alle Generationen.

### 9 Identität und Individualität

- Durch den Erhalt von prägenden Bestandesbauten sowie durch eigenständige architektonische Formensprache vermittelt Wankdorfcity 3 ausgeprägte Identifikationsmöglichkeiten.
- Die Vielfalt an unterschiedlichen baulichen Situationen und Wohnungstypen bietet viel Potenzial für Individualität.

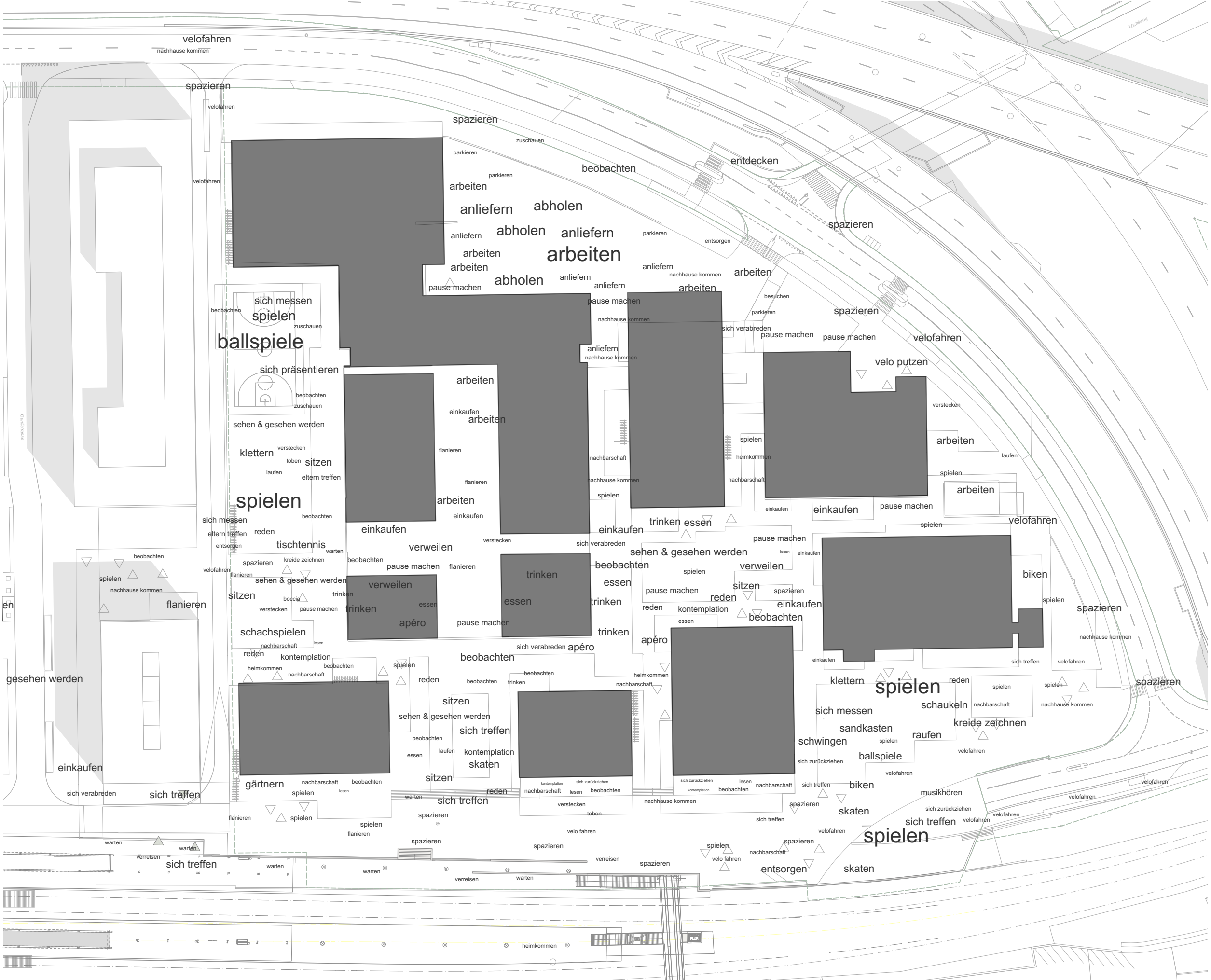
### 10 Flexibilität und Anpassungsfähigkeit

- Die Veränderbarkeit für sich ändernde Bedürfnisse ist sowohl bei Arbeits- als auch Wohnräumen vorgesehen.

### 11 Alltagstauglichkeit und Barrierefreiheit

- Der uneingeschränkte Zugang zu allen gestalteten Bereichen ist für alle Menschen gewährleistet – unabhängig von ihrer persönlichen Lebenslage, körperlichen Verfassung oder ihres Alters.







2.2.7 Verkehr - Mobilität

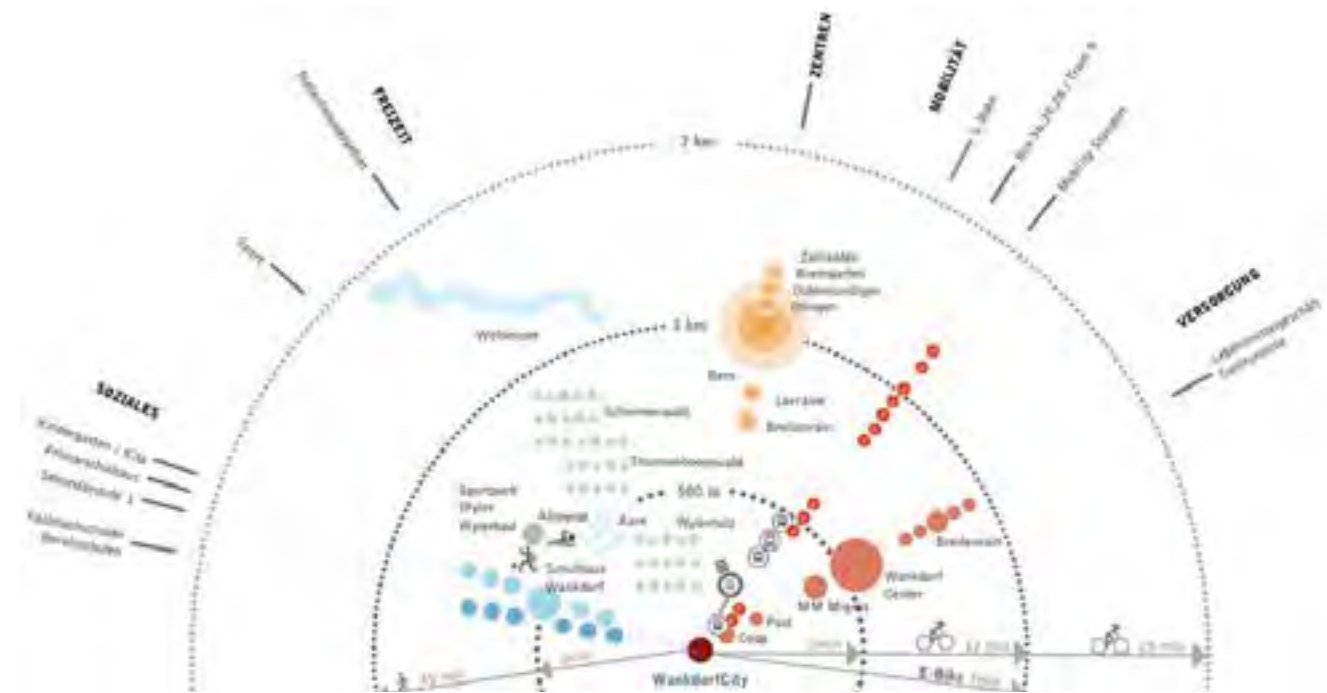
Die Wankdorfcity 3 ist mit Zug, Tram, Bus und Fahrrad sehr gut erreichbar. Unter Beachtung der Modal-Split-Ziele des Stadtentwicklungskonzepts STEK 2016 sollen die zukünftigen Nutzungen mit möglichst wenig Autoverkehr erschlossen werden.

- 1. Das Areal ist in alle Richtungen durchlässig und kann von den Velos und FussgängerInnen uneingeschränkt genutzt werden
- 2. Grosse nutzungsübergreifende, gut einsehbare Velohallen tragen zu einer hohen Frequenz des Erdgeschosses bei
- 3. Die Erschliessung für das Gewerbe, die Dienstleistungsnutzungen, die Besucherparkplätze sowie für die Einstellhallen erfolgt ausschliesslich von der Stauffacherstrasse u
- 4. Die Stadtebene wird verkehrsfrei gehalten, für Schutz und Rettung sowie die Postanlieferung werden entsprechende „interne“ Fahrmöglichkeiten geschaffen
- 5. Die überhohe Ausgestaltung der Erdgeschosse mit einer Geschosshöhe von mindestens 4,5m hat einen günstigen Einfluss auf die Mobilität. Flexible Nutzungsdurchmischungen unterstützen und erlauben dass Dienstleistungen sowie Güter des täglichen Bedarfs direkt vor Ort angeboten werden können.

Projektbeschreibung Verkehr - Mobilität

WankdorfCity 3 ist verkehrstechnisch optimal erschlossen: Direkt bei der S-Bahn-Haltestelle Bern Wankdorf und in nächster Nähe zur Autobahn A1. Die Grundzüge für die Erschliessung des Areals sind im Richtplan zum ESP Wankdorf geregelt. Das heute bereits sehr gute Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln soll in Zukunft zum Mobilitätshub Wankdorf ausgebaut werden.

Die nachfolgende Darstellung zeigt schematisch die Vernetzung von Wankdorfcity 3 für den Fuss- und Veloverkehr. In der Darstellung ist ersichtlich, dass verschiedene wichtige Orte und Einrichtungen für den Fussverkehr in einem Radius von 5-10 Minuten erreichbar sind. Für den Veloverkehr sind zusätzliche Orte inkl. Stadtzentrum innerhalb von 15 Minuten erreichbar.



Mit dem Richtplan zum Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf erfolgt die grossräumige Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Mit diesem Planungsinstrument wird abgeschätzt welches Verkehrsaufkommen mit der geplanten Siedlungsentwicklung erwartet wird. Da die Strassenkapazität bereits heute an der Kapazitätsgrenze ist und keine weiteren grösseren Strassenausbauten möglich sind, kann künftig nur ein kleiner Anteil des Verkehrsaufkommens mit dem motorisierten Individualverkehr abgedeckt werden. Im Richtplan zum ESP erfolgt die konkrete Abstimmung der Siedlungsentwicklung und den Vorgaben für die Erschliessung. Für das Gebiet Wankdorfcity 3 ist vorgegeben, dass der MIV Anteil für die Wohn- und Dienstleistungsnutzung maximal 15% und für die Gewerbenutzung maximal 40% betragen darf.



Abb. 9: ESP Wankdorf, Vorgaben Modalsplit Wohnen / DL 4



Abb. 10: ESP Wankdorf, Vorgaben Modalsplit Gewerbe

Mit dem Projekt Wankdorfcity 3 werden bereits zahlreiche Massnahmen umgesetzt, die eine wichtige Grundlage für die gewünscht künftige autoarme Nutzungen sind:

- Vielfältige Nutzungsüberlagerungen, vielfältiges Angebot,
- Ergänzendes Angebot zur Reduktion von Arbeitswegen, z.B. Co-Working-Space
- Stadt der kurzen Wege
- Starke Quartieridentität
- Attraktive öffentliche Räume und sehr gute Durchwegung
- Sehr gute ÖV Erschliessung
- Sehr gutes Angebot Velo PP
- Reduziertes Angebot MIV PP

Mögliche weitergehende Massnahmen im Mobilitätsbereich für Wohnen:

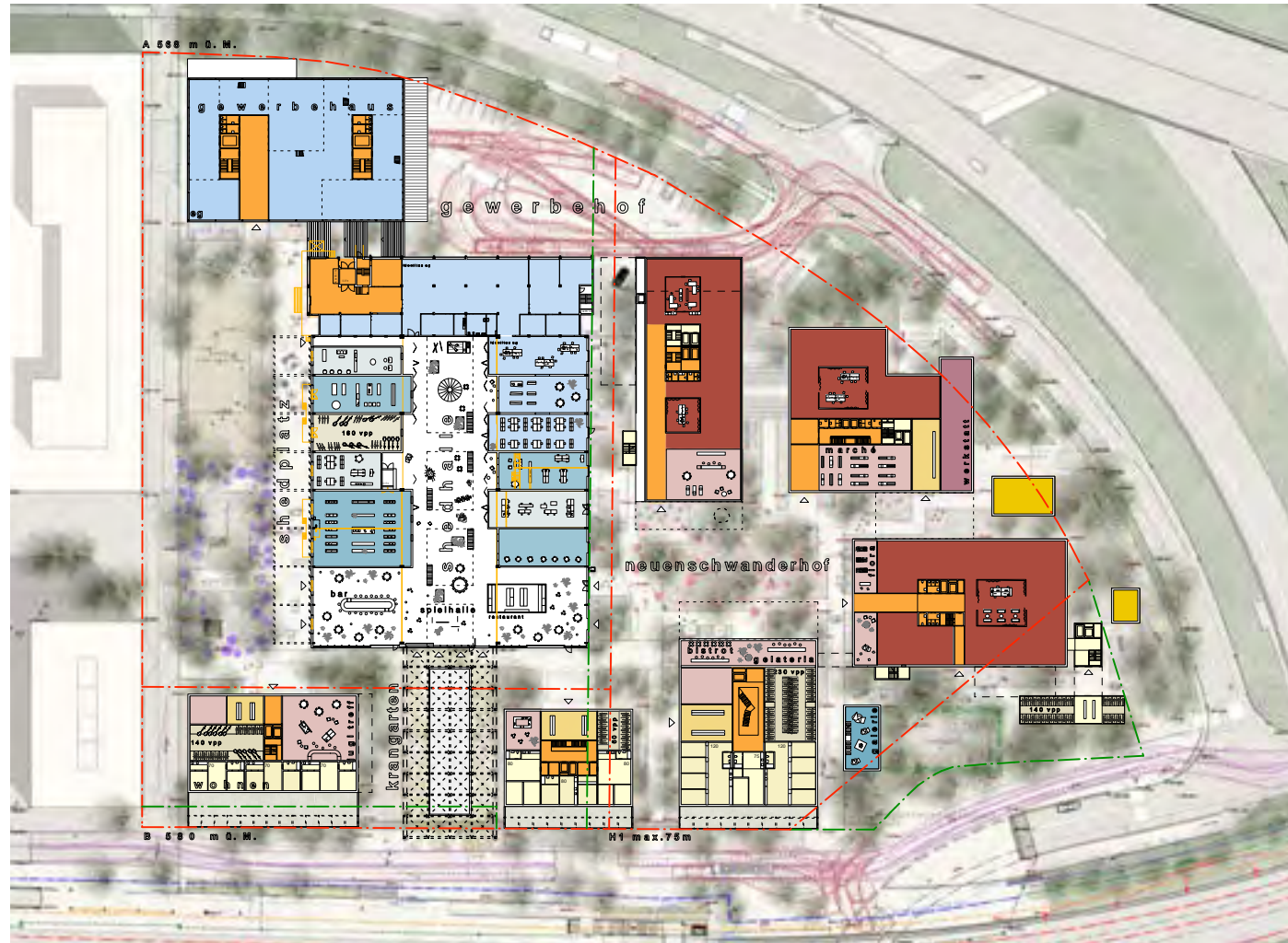
- Direkter Zugang zu den ÖV Haltestellen, insbesondere zur S-Bahn
- Car-Sharing Angebot
- Bike-Sharing Angebote
- Parkplatzbewirtschaftung beim MIV
- ÖV-Vergünstigungen
- Serviceangebote (z.B. Sharing-Plattform, Infos ÖV-Abfahrten, etc.)

Mögliche weitergehende Massnahmen für Nicht-Wohnnutzungen:

- Mobilitätskonzept für Unternehmen
- Car-Sharing für Unternehmen
- E-Bike-Angebot für Dienstfahrten
- Umkleidekabinen mit Duschen für Velopendler/innen



Die Zufahrt zur Stadtebene für Schutz und Rettung erfolgt über die Gardistrasse und die neu geplante Neuenschwanderstrasse. Die Stadtebene bleibt ansonsten verkehrsfrei und steht der Aneignung und den vielfältigen Nutzungen uneingeschränkt zur Verfügung.



Die Veloparkierungsanlagen sind dezentral bei den jeweiligen Baufeldern angeordnet. Die Zufahrt zu diesen erfolgt mehrheitlich ab der Neuenschwanderstrasse, der Stauffacherstrasse und der Erschliessungsstrasse entlang der 2. Etappe WankdorfCity. Weitere Velobstellplätze für Besucher/innen und Kund/innen befinden sich im öffentlichen Raum. Entlang der Perronanlagen werden zudem Bike&Ride Abstellplätze angeboten. Mit dem Aus-bau der Unterführung wird zudem eine unterirdische Velostation erstellt.

Die Neuenschwanderstrasse sowie ihr Anschluss an die Stauffacherstrasse wurden im Rahmen des Richtprojekts phasengerecht geplant und in Bezug auf Fahrbahnbreiten, Höhenentwicklung und Schleppkurven überprüft. Die Neuenschwanderstrasse steht ausschliesslich dem Bus-, Velo- und Fussverkehr zur Verfügung.

Diagram of the 104th floor plan. The plan shows a large central hall with a staircase and several smaller rooms. The text 'pp 104 (total 334)' is visible on the plan.

98 rolf mühlethaler architekt bsa sia | altenbergstrasse 42a 3013 Bern | Tel. 031 330 42 20 | [architekt@rolf-muehlethaler.ch](mailto:architekt@rolf-muehlethaler.ch)



## 2.2.8 Schallschutz

### Schallschutz

Wankdorfcity 3 ist durch die direkte Nachbarschaft zur Autobahn A1 und durch die Lage an der Bahnlinie mit Lärm vorbelastet. Entlang der Perimetergrenze zur Autobahn werden die massgebenden Grenzwerte für Wohnnutzung massiv überschritten. Konventionelle Lärmschutzmassnahmen wie Anordnung von Loggias, Grundrissoptimierungen sind hier nicht mehr allein zielführend. Es ist zwingend mit entsprechenden konzeptionellen Lärmschutzmassnahmen (Büro- und Gewerbe Nutzungen) oder besonderen Gebäudetypologien auf die Lärmsituation zu reagieren. Im restlichen Perimeter sind die Überschreitungen in einem Mass, dass mit konventionellen Massnahmen reagiert werden kann.

Eisenbahnlärm:

Der Eisenbahnlärm ist nur für die Baufelder entlang der Eisenbahnlinie massgebend. Der maximale Pegel an der Frontfassade beträgt 62 dBA tags und 57 dBA nachts:



Schematischer Querschnitt Lärmbelastung entlang der Bahn



Lärmmodell Südfassaden: Überschreitung (gelb) an den unteren Fassadenbereichen

Die Grenzwertüberschreitungen des Bahnlärms für Wohnen entlang der südlichen Perimetergrenze betragen max. 2 dBA. Es kann mit konventionellen Massnahmen auf die Lärmsituation reagiert werden:

- Grundrissanordnungen mit Lüftungsmöglichkeiten der lärmempfindlichen Räume über die Seiten- und/oder Rückfassade.
- Öffnbare Fenster lärmempfindlicher Räume an der lärmbelasteten Fassaden nur in Kombination mit Massnahmen am Gebäude.
- Anordnen von Loggias.

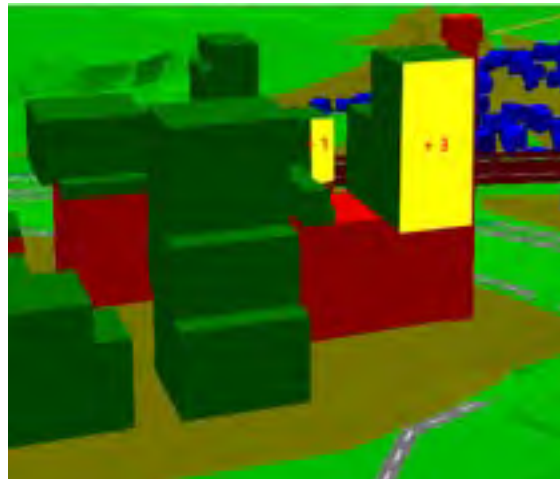


Weiter wären folgende Massnahmen denkbar:

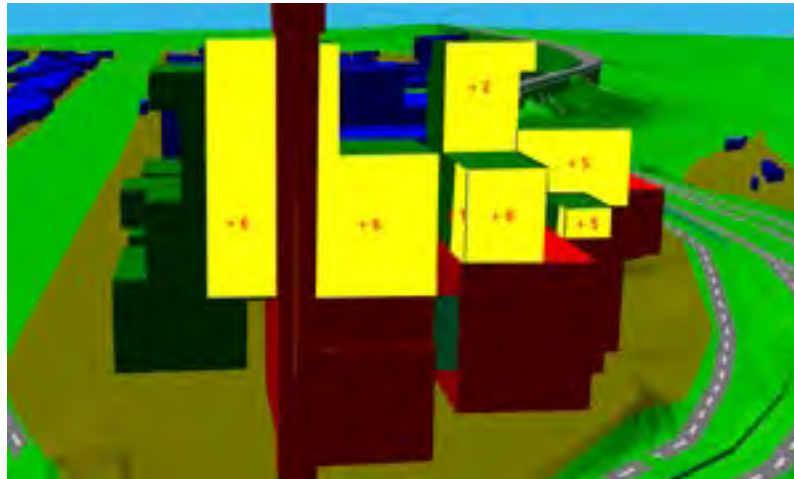
- Anordnung von lärmunempfindlichen Räumen an der lärmexponierten Fassade wie WC, Küche ohne Wohnanteil, Abstellkammern, Treppenhäuser etc.
- Pufferzonen mittels Doppelhautfassaden, vorgehängten Fassaden, vorgelagerten Laubengängen etc.
- Grundrissgestaltung mit lärmabweisender Fassadengeometrie.

Strassenlärm:

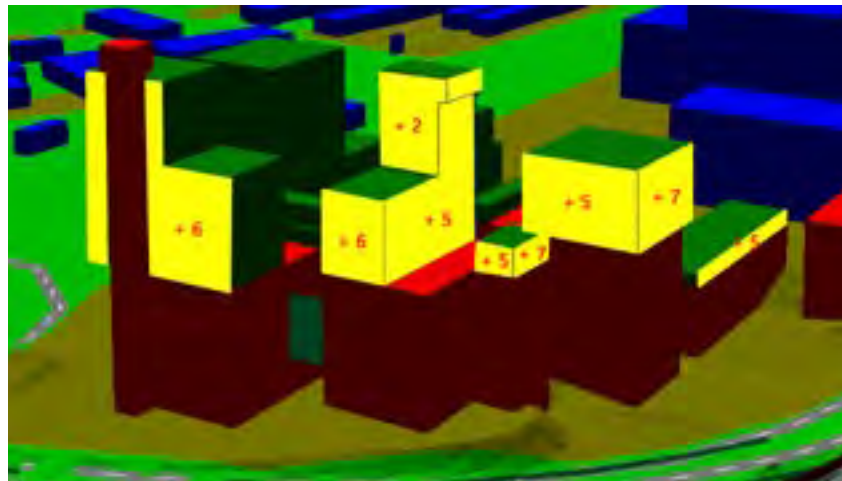
Der Strassenlärm ist für alle zur Autobahn ausgerichteten Fassaden mit Wohnnutzung massgebend. In den nachfolgenden Schemen ist die Wohnnutzung grün dargestellt, Überschreitungsbereiche sind gelb dargestellt:



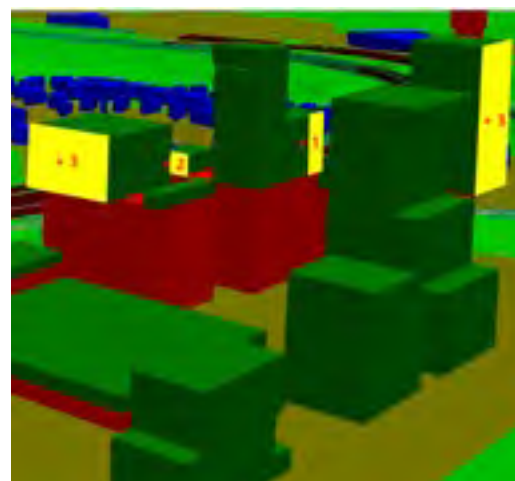
Südfassade



Ostfassade



Ost- und Nordfassaden



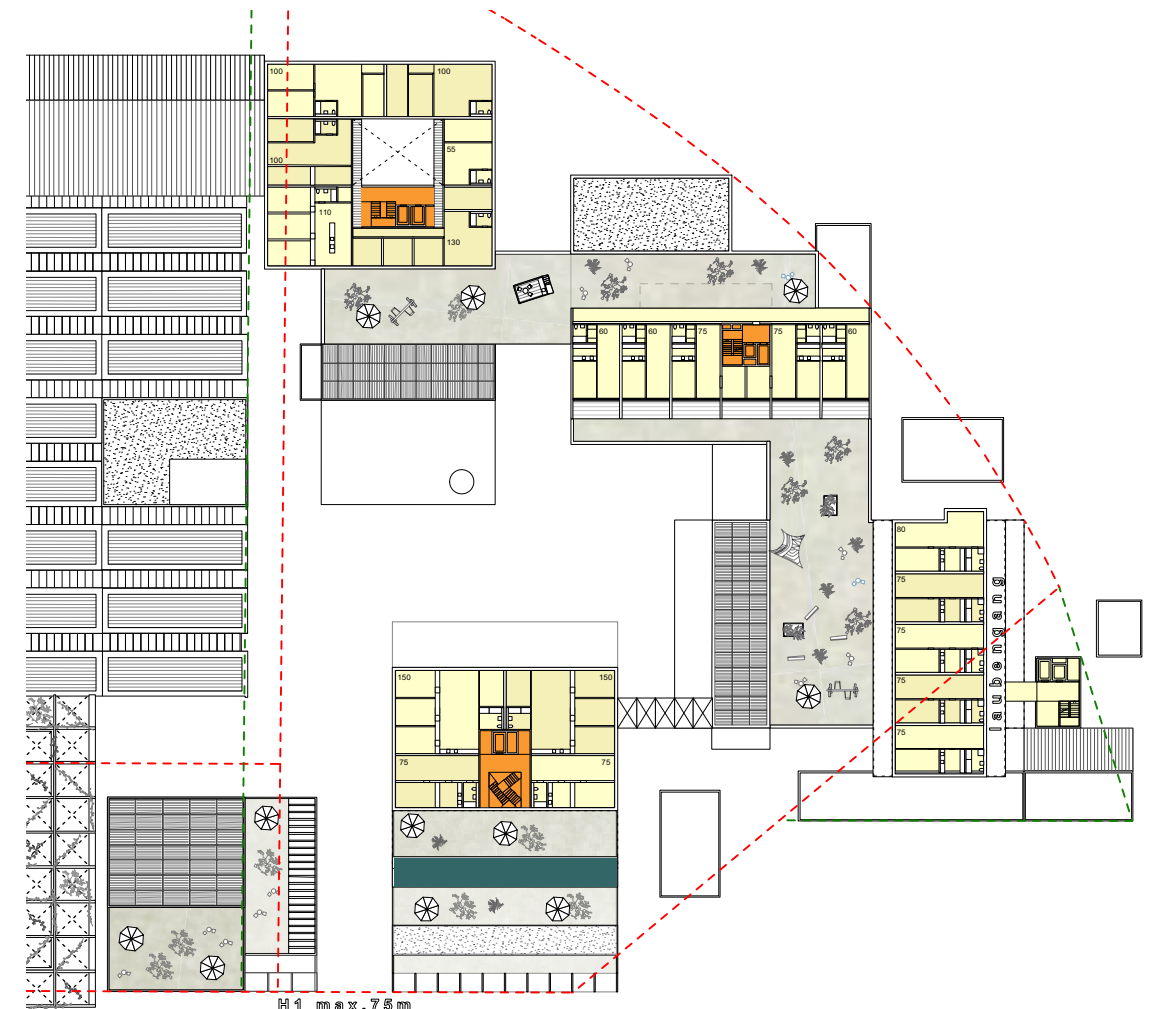
West- und Südfassaden

Die Grenzwertüberschreitungen für Wohnen entlang der östlichen- und nördlichen Perimetergrenze sind massiv und betragen bis max. 7 dBA, es sind weitergehende Massnahmen notwendig. Im vorliegenden städtebaulichen Richtkonzept wird mit folgender Massnahmen auf die Lärmsituation reagiert:

- Anordnen von Gewerbe- und Büronutzung in den unteren Geschossen / Ebenen.
- Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen an der lärmexponierten Fassade (WC, Küche ohne Wohnanteil, Abstellkammern) sowie Erschliessungseinrichtungen (Treppenhäuser)
- Vorgelagerte Pufferzonen (Laubengänge).
- Grundrissanordnungen mit Lüftungsmöglichkeiten der lärmempfindlichen Räume über die nicht lärmbelasteten Fassaden und keine öffentbare Fenster lärmempfindlicher Räume an der lärmbelasteten Fassaden.
- Anordnen von Loggias (an Fassaden mit Lärmbelastungen  $\leq 3$  dBA).
- Erschliessungs- und Lüftungshof

Weiter wären vorgelagerte Pufferzonen mittels Doppelhautfassaden und vorgehängten Fassaden denkbar.

Grundrisse mit Lärmschutzvorkehrungen. Hoferschliessung, Laubengang, vorgelagerte Nebennutzung:

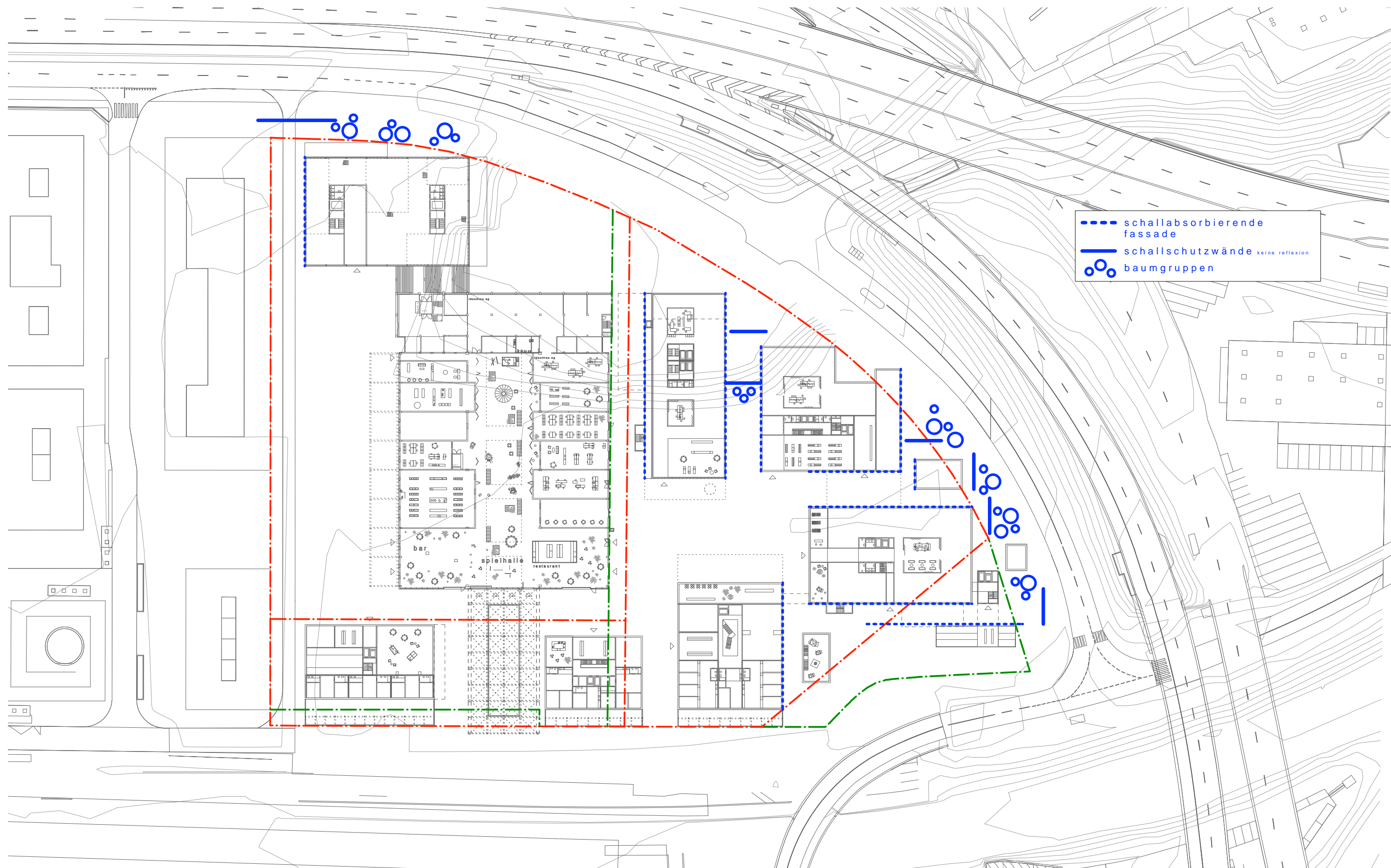


10. Obergeschoss 1:1000

Lärmschutzmassnahmen im Aussenraum, örtliche Hofmauern schützen vor dem Strassenlärm:







Lärmschutzmassnahmen im Erdgeschoss 1:1000



Schallschutzwand entlang Autobahn:

Um eine ansprechende Aufenthaltsqualität auch im Aussenraum zu erreichen, wurde die Wirkung (Nutzen) einer Lärmschutzwand entlang der Nationalstrasse geprüft. Als Zielgrösse wurde ein Pegel von ca. 60 dBA definiert. Dieser Pegel entspricht dem Grenzwert der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) für Wohnnutzung und ermöglicht eine noch gerade akzeptable Sprachverständlichkeit. Dies im Wissen, dass gemäss Lärmschutzverordnung für Aussenräume keinerlei Grenzwerte festgelegt sind.

Mit der vorgesehenen Wand kann eine wahrnehmbare Abnahme der Lärmbelastung von 6-10 dBA erreicht werden. Eine Abnahme der Lärmbelastung von 5 - 10 dBA kann als deutlich wahrnehmbare Veränderung eingestuft werden. Eine Veränderung von 10 dBA wird zudem subjektiv in etwas als halb so laut resp. als „Halbierung“ des Lärms empfunden.



Die Schallschutzwand befindet sich auf fremdem Terrain und kann aus diesem Grund trotz des grossen Nutzens nicht direkt in das Richtprojekt aufgenommen werden. Sie wird unter den Schnittstellenprojekten weiterverfolgt.

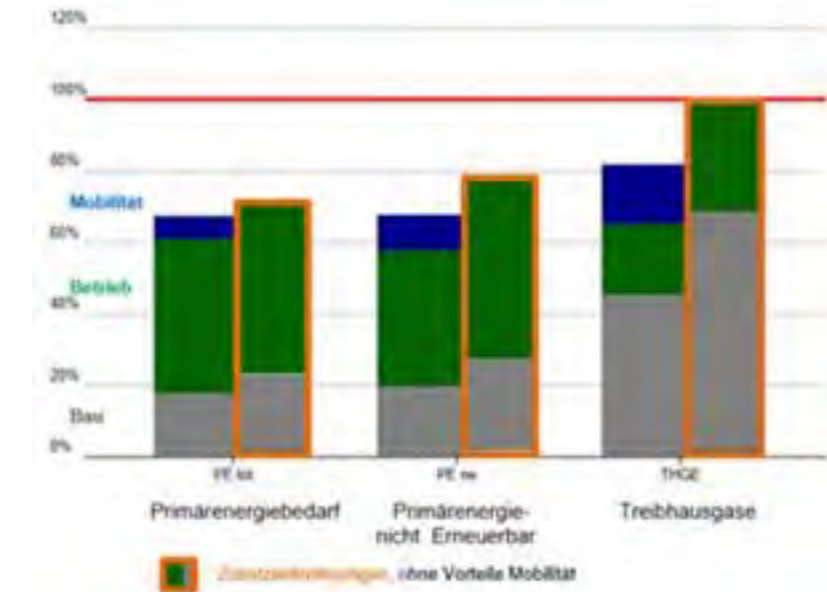


### 2.2.9 Nachhaltigkeit und Energie

Die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft nach SIA 2040 betreffen folgende drei Säulen:

- Erstellung (Grauenergie für Bau)
- Betrieb (effiziente erneuerbare Energieversorgung)
- Mobilität (Mobilitätsverhalten der Anwohner, Nähe zu ÖV)

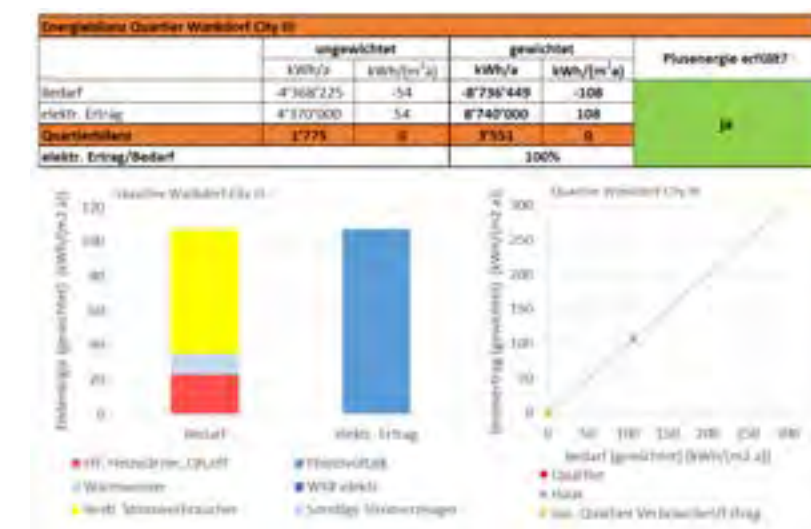
Die Auswertung wurde unter Annahme einer Hybridbauweise und Baustandard MukEn 2014 durchgeführt:



### Zielwerte und Zusatzanforderungen 2000-Watt Areal

Die erste Betrachtung zeigt, dass das Bebauungskonzept die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen kann. Die Zusatzanforderungen werden knapp erreicht. Die Bauweise kann mit jedoch zusätzlicher Photovoltaik-Fläche optimiert werden. Die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft werden in den nächsten Planungsschritten weiterverfolgt.

Um die Kriterien des Plusenergie-Quartiers zu erfüllen, muss auf dem Areal mehr Energie produziert werden, als verbraucht wird. Mit der Auswertung wurde ermittelt, dass hierfür 80% der gesamten Dachfläche und 83% der Fassadenfläche mit Photovoltaik-Modulen bebaut werden muss:



Der oben genannte Anteil an Photovoltaikflächen ist mit der verdichteten Bauweise nicht vereinbar. Auch haben die Dachflächen im Richtprojekt weitere wichtige Aufgaben zu erfüllen, welche durch die Solarnutzung verunmöglicht würden. Die Kriterien des Plusenergiequartiers werden in den nächsten Planungsschritten nicht weiterverfolgt.

Unabhängig davon wird im Richtprojekt vorgeschlagen, an geeigneten Stellen der Fassaden und fallweise auf den obersten Dachflächen Photovoltaikflächen vorzusehen.



## Energiekonzept

### Wärme- und Kälteversorgung:

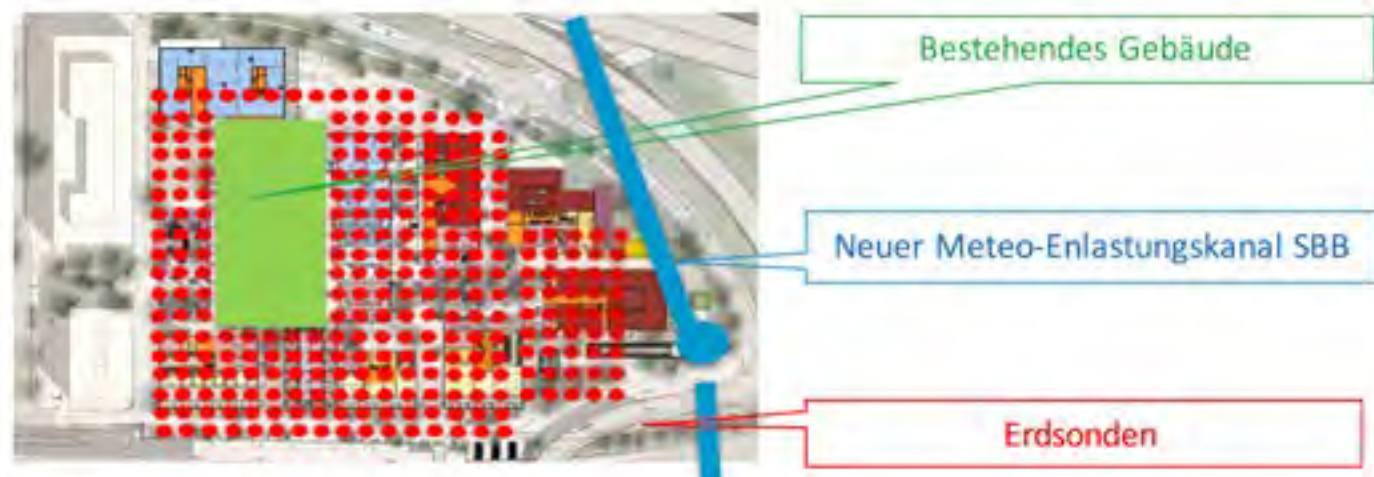
Die Wärmeversorgung soll gemäss Richtplan Energie der Stadt Bern «... schwergewichtig über einen Wärmebund oder lokal verfügbare erneuerbare Energiequellen erfolgen». Wo der Einsatz von Umweltwärme nicht oder nur begrenzt möglich ist, steht Erdgas/Biogas zur Verfügung.

Für einen erneuerbaren Wärme- und Kühlbetrieb sollen reversible Wärmepumpen eingesetzt werden. Diese Technologie benötigt eine Wärme-/Kälte-Quelle. Für das Areal stehen dabei zwei Energieressourcen zur Verfügung:

- Erdwärme über reversible Erdsonden mit Bohrungen auf dem Areal
- Aarewasser über ein Pumpwerk und einem Zwischenkreis im neuen SBB Entlastungstunnel

### Erdwärme:

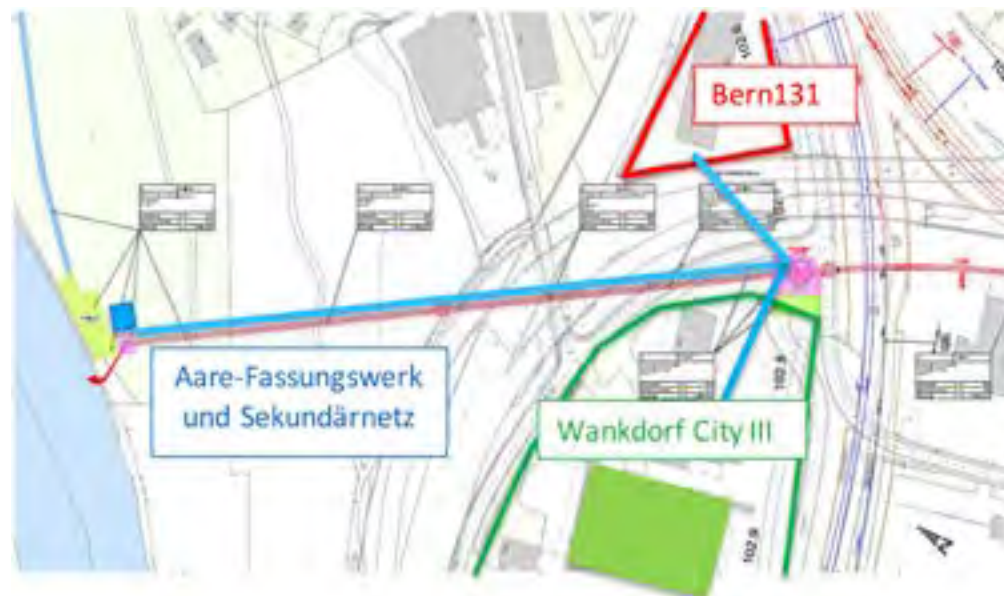
Über rund 310 Erdsonden mit einer Tiefe von 200 Meter, welche infolge der dichten Bebauung auch unter den Gebäuden zu erstellt sind, wird die Erdwärme erschlossen. Der Flächenbedarf beträgt rund 24'300 m<sup>2</sup> (bei 10 m Sondenabstand), resp. ca. 70% der gesamten Arealfläche:



Erdsondenfeld und neuer Meteo-Entlastungskanal

### Aarewasser:

Die Enge-Aareschleife steht durch den geplanten SBB-Meteo-Entlastungstunnel als weitere Resource verfügbar. Für das Fassungswerk muss ein Pumpwerk am Aareufer sowie ein Sekundärkreis im Entlastungstunnel realisiert werden. Zusätzlich wird auf der anderen Seite der Autobahn das Fiege-Areal neu bebaut, wodurch Synergien entstehen.



Aarewasser mit Pumpwerk und Fernleitung

Für die weiteren Projektschritte wird die Aarewasser-Lösung weiterhin mitgezogen. In erster Priorität wird die Erdsondenlösung weiterverfolgt.

### Solar- und Windenergie:

Auf Grund der Windsituation auf dem Areal ist generell keine effiziente Nutzung der Windenergie möglich.

Im Rahmen der interdisziplinären Workshops wurde offensichtlich, dass die Dächer der Hochhäuser unterschiedliche Anforderungen zu erfüllen haben. Der Einsatz von Fotovoltaik-Paneeelen steht in Konkurrenz zu Retentionen und Dachgärten. Ebenso stellt das bombierte Sheddach sowie die Beschattungen der Hochhäuser eine Herausforderung an die Integration der PV-Flächen dar. Vor diesem Hintergrund gehen die Simulationen der Fotovoltaik-Erträge von konservativen Werten aus, werden jedoch in alle Berechnungen integriert. Die wesentlichen Erträge der Photovoltaik sind bei den Fassadenbrüstungen resp. südorientierten, unverglasten Fassadenbereichen zu erzielen.

Die Solarenergie soll unterstützend genutzt werden. Im Richtprojekt wird vorgeschlagen, an geeigneten Stellen der Fassaden und fallweise auf den obersten Dachflächen Photovoltaikflächen vorzusehen. Beispiele für solche Flächen werden im Modell mit glänzenden Aluminiumflächen dargestellt.



Mögliche geeignete Stellen für Photovoltaikmodule

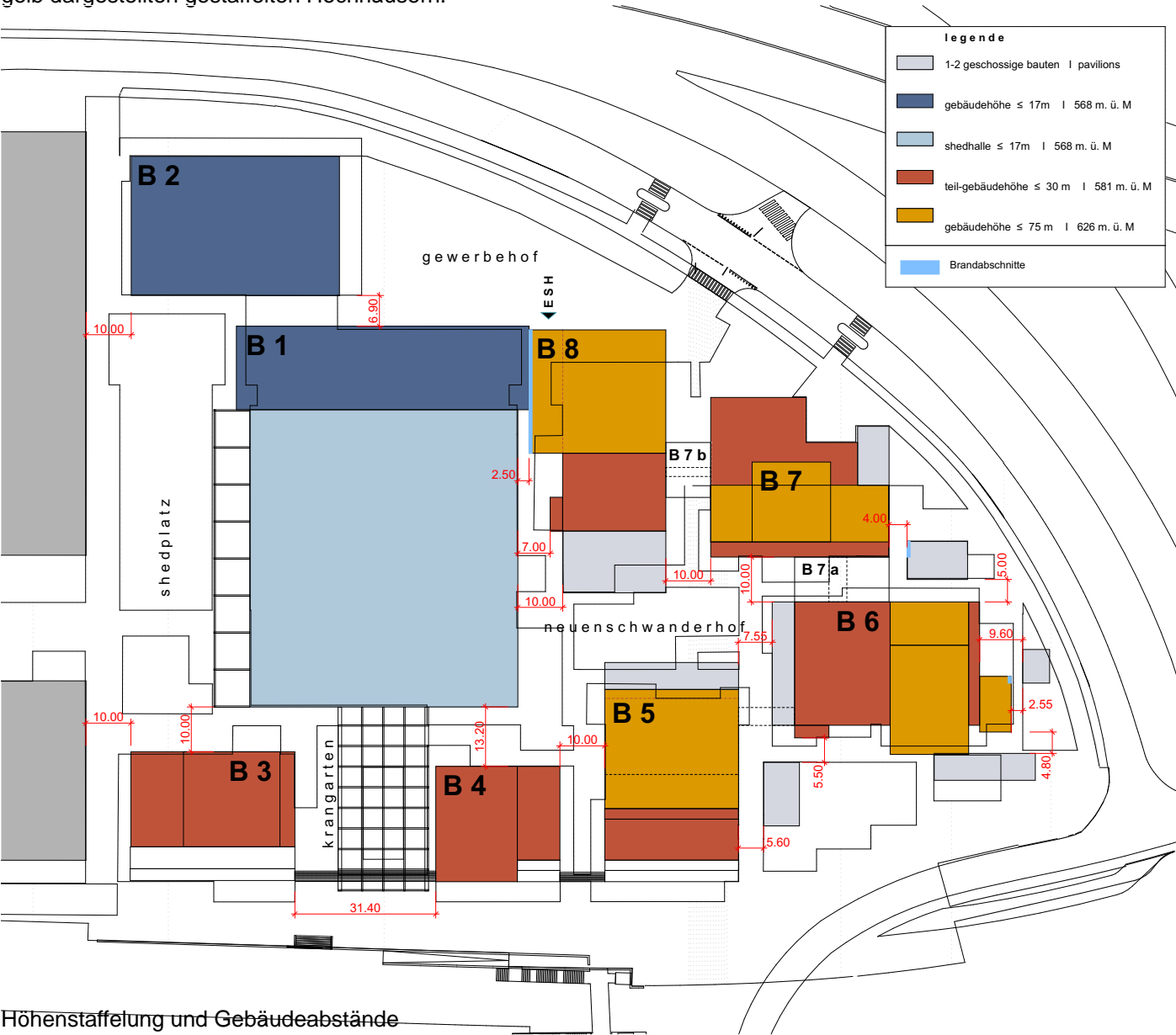


2.2.10 Brandschutz

Brandschutz

Das Thema Brandschutz ist insbesondere auf Grund der Hochhäuser und deren Spezialität der Nutzungsdurchmischung mit Dienstleistung, Wohnen und halböffentlichen Aussenräumen, soie auf Grund der zu erwartenden hohen Personendichte mit grosser Sorgfalt zu behandeln. Die nachfolgenden Erkenntnisse wurden unter anderem an zwei Sitzungen mit der Gebäudeversicherung Bern und der Berufsfeuerwehr Bern gewonnen und vertieft. Detaillierte Angaben befinden sich im Anhang im Fachbericht Brandschutz und den zugehörigen beiden Aktennotizen.

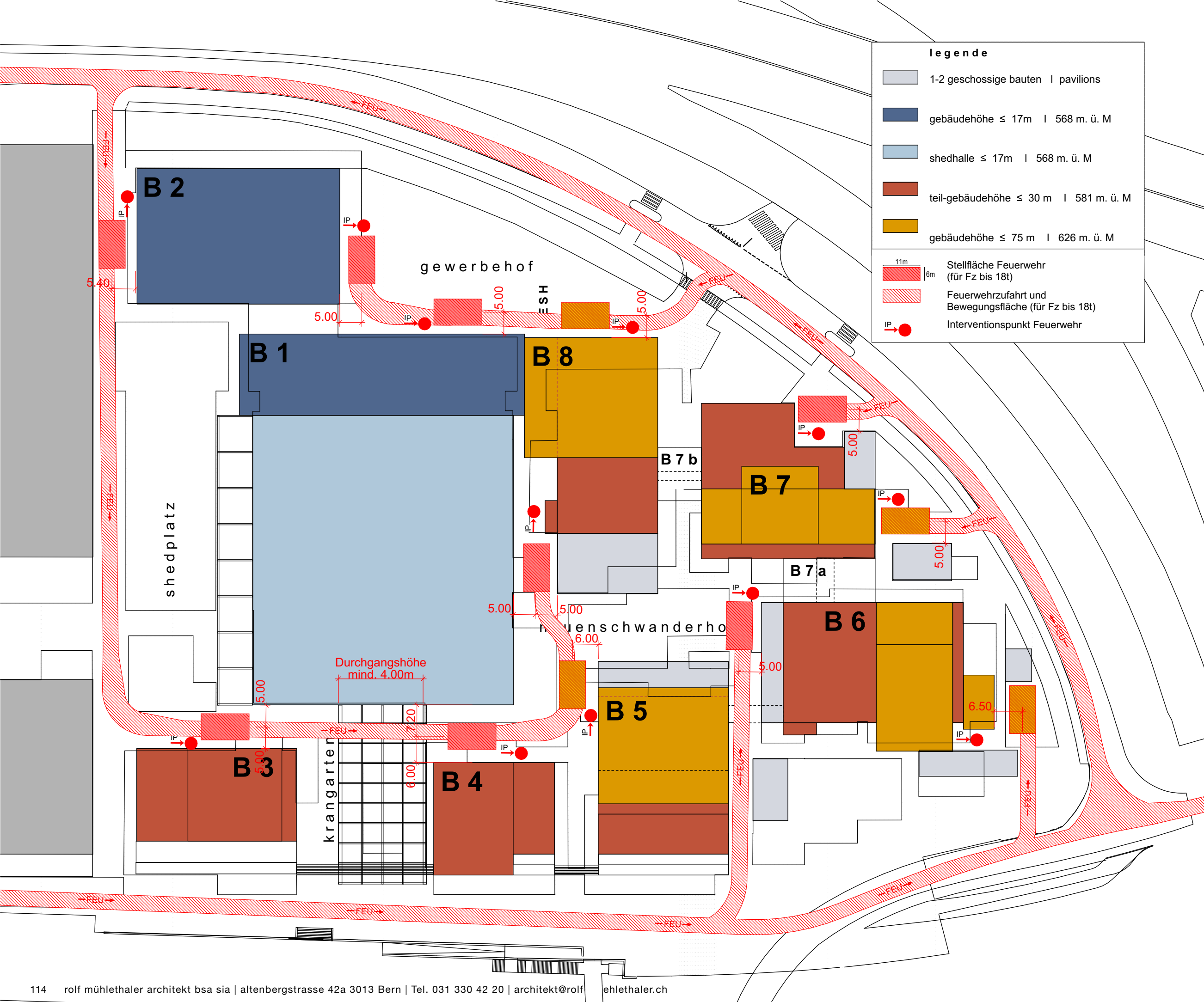
Auf Grund der Höhenstaffellung und der Komplexität wird das Projekt mit der höchsten Qualitätssicherungsstufe QSS 3 behandelt. Das Gewerbehaus und die Shedhalle mit Kopfbau, im nachfolgenden Plan blau dargestellt, gelten als Gebäude mittlerer Höhe. Die Anforderungen an den Brandschutz sind in diesen Bereichen geringer als in den rot und gelb dargestellten gestaffelten Hochhäusern.



Das Projekt ist darauf ausgelegt, die Brandschutznormen und Richtlinien einzuhalten und aufwendige Sonderbewilligungen zu vermeiden. Insbesondere wurde Wert darauf gelegt, zwischen den Gebäudevolumetrien den Gebäudeabstand von 10m einzuhalten, um keine zusätzlichen Anforderungen an die Fassaden zu generieren. Für die eingeschossigen Vorbauten im Erdgeschoss gelten geringfügige zusätzliche Anforderungen (Nicht brennbare Fassade, Brandabschnittbildung). Für die Unterschreitung zwischen den Baufeldern B1 und B8 werden keine Sonderbestimmungen erwartet, da sich die Auskragung von B8 genügend hoch über B1 befindet.

Der auf den beiden Folgeseiten dargestellte Feuerwehrinterventionsplan wurde mit der Berufsfeuerwehr Bern abgesprochen und stellt die Zufahrten und die Interventionsorte für die Löschfahrzeuge und Drehleitern sicher. Die dargestellten Elemente wurden mit der Landschaftsarchitektur abgestimmt und in die Umgebungsgestaltung aufgenommen.





**legende**

- 1-2 geschossige bauten | pavilions
- gebäudehöhe ≤ 17m | 568 m. ü. M
- shedhalle ≤ 17m | 568 m. ü. M
- teil-gebäudehöhe ≤ 30 m | 581 m. ü. M
- gebäudehöhe ≤ 75 m | 626 m. ü. M

11m 6m Stellfläche Feuerwehr (für Fz bis 18t)

Feuerwehruzufahrt und Bewegungsfläche (für Fz bis 18t)

IP Interventionspunkt Feuerwehr

17280  
WANKDORFCITY III  
STÄDEBAUPLANUNG

**FEUERWEHRPLAN**

Interventionsplan Phase 21

Bauherr:  
Immosol AG, Zürich vertreten durch  
AG für Fondsverwaltung  
Klausstrasse 48, 8008 Zürich

Architekt:  
Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA  
Altenbergstrasse 42a  
3013 Bern

Brandschutzplaner:  
Wälchli Architekten Partner AG  
Biderstrasse 50  
3006 Bern  
T: 031 941 10 22  
Email: info@w-architekten.ch

**Legende Brandschutz:**

Feuerwehruzufahrt und Bewegungsfläche (für Fz bis 18t)

11m 6m Stellfläche Feuerwehr (für Fz bis 18t)

FEU Feuerwehruzufahrt

IP Interventionspunkt Feuerwehr

Plan\_Nummer: 17280\_30  
Mst.: 1:800  
Gez.: 16.11.2020 / kar  
Format: A3

Im Folgenden werden die Lösungen für die Fluchtsituation in den Hochhäusern mit gemischter Nutzung Dienstleistung / Wohnen dargestellt:



Dienstleistungsgeschosse Höhe unter 30m EG - 7.OG

Auf Grund der Fluchtweglängen und der Geschossflächen wird in den Dienstleistungsgeschossen ein zweites Treppenhaus benötigt.

Die orange dargestellten Treppenhäuser dienen der internen Erschliessung der Dienstleistungen und werden nur bis auf eine maximale Höhe von 30m geführt. Sie müssen fluchtwegtauglich ausgerüstet werden. Auf die Ausrüstung mit Rauchdruckanlage RDA und Feuerwehrlift kann verzichtet werden, sofern die Feuerwehr aus einem anderen gesicherten Treppenhaus angreifen kann.

Die gelb dargestellten Treppenhäuser sind als Fluchtwege der Hochhausbereiche per se gesicherte Treppenhäuser. Sie werden für den Brandfall aktiviert und stellen den zweiten Fluchtweg dar.



Wohngeschosse Höhe über 30m 1:1000

Durch die nach oben zunehmend abnehmende Volumetrie erlaubt die Geschossfläche eine Entfluchtung mit einem einzelnen Treppenhaus.

Dieses Treppenhaus muss als gesicherter Fluchtweg mit Feuerwehrlift und Rauchdruckanlage RDA ausgestattet werden.

Als Besonderheit kann der aussenliegende Treppenturm erwähnt werden: Durch die Erschliessung über einen offenen Laubengang ist sichergestellt, dass kein Rauchdruck aus der Nutzung auf den Fluchtweg einwirkt. Es kann somit auf die Rauchdruckanlage RDA verzichtet werden.



Aufgrund der sehr hohen Dichte ist einer lärmarmen Etappierung (gegenseitige Störungen) grosse Beachtung zu schenken. Bautechnisch sind die einzelnen Häuser voneinander abhängig, insbesondere was die technische Infrastruktur und die Verbindung der Untergeschosse und teilweise der Verbindungsbrücken betrifft. Die ausserhalb der Baulinie angeordneten Bauten lassen sich ohne weiteres auch zu einem späteren Zeitpunkt realisieren. Eine besondere Herausforderung bietet der Umbau der Shedhalle unter laufendem Betrieb.

Für die Etappierung bestehen noch ungeklärte Abhängigkeiten von möglichen Dienstleistungsbetrieben und von den noch ausstehenden Resultaten der Bodengrunduntersuchung. Aufgrund dessen kann die Planung der Etappierung noch nicht abschliessend vorgenommen werden. Die bisher erarbeiteten Ansätze zeigen auf, dass auf die verschiedenen Umsetzungs- und Marktverhältnisse reagiert werden kann.

### 2.2.11 Etappierung

## 2.2.12 Tiefbau

WankdorfCity I und II sind u.a. dadurch gekennzeichnet, dass sie in ungünstigen Baugrund zu stehen kamen (Grundwasser, wenig tragfähig und belasteter Baugrund).

Für das Abteufen der Baugruben waren dichte Baugrubenabschlüsse (Spundwände) und für die Foundation der Hochbauten Pfähle erforderlich.

Um Projektsicherheit zu erlangen werden im Herbst 2020 weitere Baugrunduntersuchungen durchgeführt.



Tabelle 1; Vorhandene und zusätzlich vorgeschlagene Sondierstellen

Die vorhandenen, umliegenden Aufschlüsse lassen erwarten, dass die zur Versickerung geeigneten Felderschotter vielerorts entfernt worden sind und somit bis in grössere Tiefen keine gut durchlässige Schicht mehr vorliegen wird. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte demzufolge kaum bzw. nur sehr begrenzt möglich sein. Das würde bedeuten, dass das Wasser gedrosselt abzuleiten ist, auf den Dachflächen Retentionsmassnahmen vorzusehen sind, möglichst viel über die Schulter zu entwässern ist und Umgebungsflächen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

Für Foundationen ist vor allem im westlichen Bereich mit Pfahlfoundationen zu rechnen.

Mit der anstehenden Baugrunduntersuchung sollen auch die noch offenen Fragen zur Ausbreitung der Altlasten weiter geklärt werden. Aus WankdorfCity II ist bekannt, dass zumindest im Bereich des Shedplatzes mit Altlasten zu rechnen ist. Auch befindet sich in diesem Bereiche eine stillgelegte Tankstelle.



Wankdorfcity 3 wird im Mischsystem entwässert. Die vorhandene Ableitung liegt z.T. unter dem Kopfbau der Shedhalle. Ein weiterer Überbau der vorhandenen Ableitung ist zu vermeiden, ebenso wie ein allfälliger Näherbau kleiner drei Meter.



*Abbildung 1; Vorhandener Mischwasserkanal unter dem Kopfbau des Shedhalle*

Für die Berechnung des GEP ist das Tiefbauamt der Stadt Bern (TAB) von einer befestigten Oberfläche von ca. 70% ausgegangen. Die zukünftigen Verhältnisse sollen nach TAB wesentlich besser werden. Gemäss der aktuellen Gesetzgebung und im Sinne eines ausgewogenen Wasserhaushaltes, soll weniger Wasser abgeleitet werden als heute. Mit den Bodenuntersuchungen wird daher auch ein Versickerungsversuch durchgeführt, um zu zeigen, ob entsprechend dem Gewässerschutzgesetz Art. 7 nicht verschmutztes Abwasser entweder (Aufzählung in abnehmender Priorität):

- 1.) versickert (s. Art. 7, Abs. 2, GSchG), oder
  - 2.) in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet (allenfalls mit Retention (s. Art. 7, Abs. 2, GSchG)), oder
  - 3.) in die Mischkanalisation abgeleitet (allenfalls mit Retention (s. VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung), werden kann / muss. Wobei dann nach den Grundsätzen des TAB
- mit möglichst viel begrünten Flächen / Dachflächen, mit Oberflächen mit grosser Dämpfung/ mit möglichst grosser Retentionswirkung,
  - mit Ableitung wie vom Planer vorgesehen, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft sind,
  - mit Ableitung über ein Retentionsbecken, wenn Kapazitätsgrenzen bestehen, entstehen oder entstehen können, vorzugehen ist.

Die Inszenierung von Wasser als Gestaltungselement wird seitens TAB erwünscht.

Das TAB begrüsst und bewertet die Ansätze von WaCi III, wie

- begrünte Dächer mit Dicken von mind. 25cm
- begrünte Zwischenebenen (Balkone)

als sehr positiv. Der Einbezug des von der SBB geplanten Stollens zur Aare, für die direkte Ableitung eines Teils des Regenwassers, wäre aus Sicht TAB ideal.

Die von ewb aus Richtung WaCi II eingelegten Rohre (Elektro / Wasser / Gas) sollten die zukünftige Nutzung WaCi III abdecken. Innerhalb von WaCi 3 wird die Erschliessung neu gebaut werden. D.h. auch der verbleibende Shedbau wird mit neuen Werkleitungen erschlossen werden.

### 2.2.13 Störfall

Wankdorfcity 3 befindet sich ausserhalb des Störfallbereichs der Bahn, jedoch innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall der Nationalstrassen. Auf Grund der gültigen Überbauungsordnung ist von Behördenseite keine Abklärung der Störfallsituation notwendig, die Abklärung wurde auf Wunsch der Bauherrschaft informativ und freiwillig erstellt.



Abbildung 1: Der SIFV unterstellte Anlagen und ihre Konsultationsbereich um den Bahnhof Wankdorf bei Nationalstrassen, grün fährt links

Der für Autobahnen zu berücksichtigende häufigste Störfall ist der Brand eines verunfallten Tanklastwagens, aus dem Brandlast ausfliesst. Das Projekt wurde hinsichtlich dieser Gefahr mit folgenden Erkenntnissen untersucht:

- Die Nutzung mit dem grössten Gefährdungsbild ist die Wohnnutzung, da sich der Unfall nachts ereignen könnte. Alle Wohnnutzungen sind jedoch weit genug entfernt. Das Projekt reagiert mit der Nutzungsverteilung bereits optimal auf den Störfall. Es ist jedoch möglichst darauf zu achten, dass keine empfindlichen Nutzungen direkt an die Autobahn gesetzt werden.
- Verhindern Überfliessen Gefahrgut: Die unversiegelten Flächen der Grünstreifen verhindern das Überfliessen. Es ist keine Massnahme notwendig.
- Grossflächige Glasfassaden sind gegenüber der Autobahn möglichst zu vermeiden.
- Es sollte möglichst aus allen Gebäuden eine Flugwegalternative zur Stadtebene angeboten werden. Der Fluchtweg muss nicht VKF-konform sein.
- Das aussenliegende Treppenhaus in Baufeld B6 ist durch die mögliche Hitzeemission gefährdet. Es sollte in den unteren Geschossen eine Alternative durch die Dienstleistungsnutzung angeboten werden.
- Luftansaugstellen sollten nicht in Richtung Autobahn ausgeführt werden.
- Empfindliche Einrichtungen sollten möglichst ausserhalb des Konsultationsbereichs zu liegen kommen.

Das Projekt reagiert aus heutiger Sicht bereits optimal auf den Störfall eines verunfallten Tanklastwagens.



## 2.2.14 Notwendige Anpassungen an der Überbauungsordnung

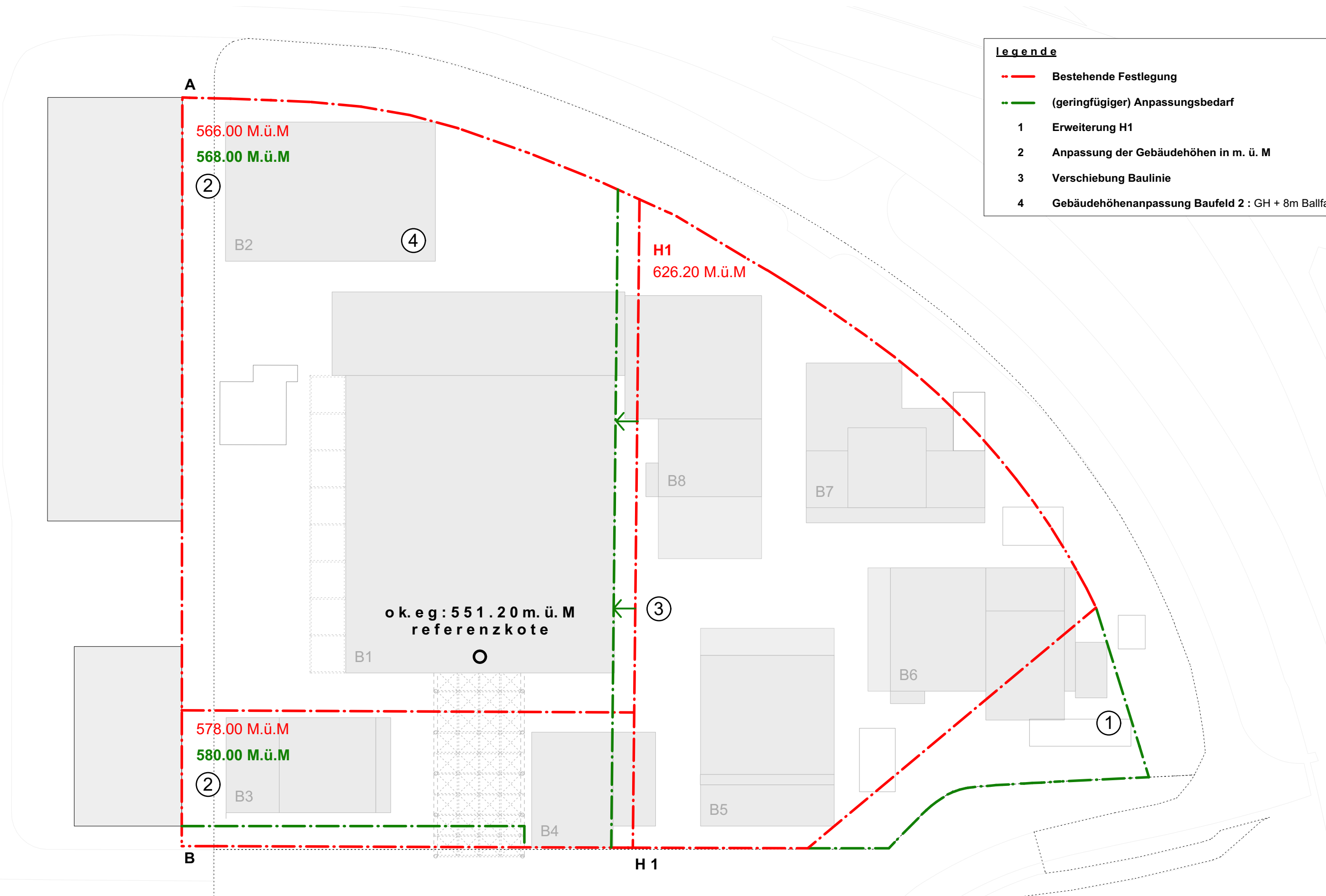
Die Überbauungsordnung lässt viel und genug Spielräume in den Baufeldern H1 und B. Das Richtprojekt zeigt auf, dass mit folgenden, geringfügigen Änderungen die städtebauliche Qualität gesteigert werden:

1. Korrektur des Baufeldes H1 im östlichen Spickel, da die Einmündung der Neuenschwanderstrasse in die Stauffacherstrasse weniger Platz benötigt als ursprünglich angenommen
2. Leichte Anpassung der Gebäudehöhen in den Baufeldern A und B, um korrekte Geschosshöhen zu ermöglichen
3. Leichter Vershub der Baulinien zwischen H1, A und B bis auf die städtebaulich sinnvollere Lage an der Fassade der Shedhalle
4. Festlegen einer Höhenkote von 626.20 m.ü.M. für die Gebäudehöhe im Baufeld H1, anstelle des Ausdrucks der Gebäudehöhe in Metern
5. Festlegen einer gemeinsamen Höhenkote für das Erdgeschoss von 551.20 m.ü.M.

Der Anpassungsbedarf wurde am 19.11.2020 mit dem Bauinspektorat beprochen. Auf die notwendigen Anpassungen an der Überbauungsordnung im Bereich des Projektperimeters Wankdorfcity 3 kann entsprechend der Aktennotiz im Anhang eingetreten werden.

Weitere Besprechungen mit dem Stadtplanungsamt und dem Q-Team Hochhaus haben stattgefunden. Das Projekt und seine Konzepte werden nach heutigem Kenntnisstand unter Vorbehalt der Möglichkeit der Anpassungen der Überbauungsordnung für qualitativ hochstehend und bewilligungsfähig befunden.

Es wurden weitere aus heutiger Sicht sinnvolle Änderungsvorschläge für die Bereiche Wankdorfcity I und II erörtert, welche jedoch nicht unmittelbar im Zusammenhang mit der Planung von Wankdorfcity 3 durchgeführt werden können. Diese sind unter den Thesen zu den Schnittstellenprojekten formuliert.



**legende**

- Bestehende Festlegung
- (geringfügiger) Anpassungsbedarf
- 1 Erweiterung H1
- 2 Anpassung der Gebäudehöhen in m. ü. M
- 3 Verschiebung Baulinie
- 4 Gebäudehöhenanpassung Baufeld 2 : GH + 8m Ballfangnetz





### 3 Entwicklungsplan 3 - Regelwerk

#### 3.1 Bestandteile und Verbindlichkeit

Die folgenden Elemente bilden die verbindlichen Bestandteile des Entwicklungsplan 3:

1. Städtebauliches Richtprojekt, bestehend aus: Pläne Team rolf mühlethaler architekt (Siehe Anhänge), Projektbeschreibung (siehe Kapitel 2) und Fachberichte Richtprojekt (Siehe Anhänge)
2. Konzeptionelles Regelwerk (siehe Kapitel 3.2)
3. Verfahrensprozess / Qualitätssicherung (siehe Kapitel 3.3)

Der Entwicklungsplan 3 und das darin enthaltene Städtebauliche Richtprojekt bilden die verbindliche Ausgangslage für die weitere Projektarbeit der Werkstatt Wankdorfcity 3. Die Weiterbearbeitung des Projekts geschieht entsprechend dem in 3.3 Verfahrensprozess / Qualitätssicherung näher beschriebenen Vorgehen. Die im nachfolgenden Konzeptionellen Regelwerk enthaltenen Thesen und Konzepte sowie die im Projektbeschreibung und in den Plänen des städtebaulichen Richtprojekts festgehaltenen Aussagen, Bestimmungen und Empfehlungen sind für das Wettbewerbsverfahren sowie für die weitere Projektbearbeitung wegleitend und in angemessener Form zu berücksichtigen.

## 3.2 Konzeptionelles Regelwerk

### 3.2.1 Thesen

#### **Alles bedingt einander – alles korreliert zusammen**

Correlatio: Beziehung zwischen Merkmalen, Zuständen und Funktionen

Wankdorfcity 3 ist eine Einheit - ist ein Ganzes, miteinander statt nebeneinander.

Die Balance zwischen den Elementen ist grundlegend für den Zusammenhalt der städtebaulichen Idee und lässt sich nicht in klassischen Baufeldeinschränkungen ausloten.

Wankdorfcity 3 hat das Potential zu einem städtebaulichen, architektonischen und gesellschaftlichen Leuchtturmprojekt mit überregionaler Ausstrahlung. Der Transformationsprozess orientiert sich am Vorhandenen. Wertvolle Gebäude wie die Shedhalle und das direkt angebaute Betonhaus beeinflussen einen tragfähigen, dem Ort eingeschriebenen Städtebau.

Das Hochhausensemble der Wankdorfcity entzieht sich einer klassischen solitären Hochhaustypologie. Die gestapelte hohe Stadt ist vielmehr ein diversifizierter städtebaulicher Ansatz, welcher mit seiner differenzierten Massstäblichkeit genau an diesem Ort seine Entfaltung und Richtigkeit hat. Als nördlicher Stadteingang trägt die Wankdorfcity mit ihrem städtebaulichen, öko-sozio-architektonischen Manifest zu einer veränderten Wahrnehmung der Stadt Bern bei.

Acht innere und äussere Stadträume vernetzen sich zu einer übergeordneten Platzfolge. Das soziale Leben findet auf mehreren Ebenen statt. Eine ruderaie Plattform, hängende Gärten, begrünte Innenräume, Wälder und Freiräume prägen die atmosphärische Kraft des städtebaulichen „Esprits“. Begrünte Garten-Brücken sind über ihre funktionalen Eigenschaften hinaus integraler und verbindender Teil der gestapelten, grünen Stadt. Zum Himmel offene Zimmer, Höfe, ob privat oder öffentlich, sind lärmabhaltende wie lärmgeschützte Oasen der Kontemplation im bewegten Umfeld.

Die industriell geprägte Wankdorfcity trägt ein gewerblich-architektonisches Selbstverständnis in sich. Scheinbar ungleiche Betonhäuser, verputzte Häuser, Holzhäuser und Skelettbauten in Stahl und Beton mit Ausfachungen in Backstein, Zementstein, Holz oder Metall bilden innerhalb einer unausgesprochenen Ordnung ein gewachsenes Ensemble. Kein Haus gleicht dem anderen und dennoch stellt sich die Wirkung einer grossen Einheit ein. Die atmosphärische Kraft von WankdorfCity ist Ausdruck einer impliziten Kohärenz von Struktur, Material und Vielfalt sowie einer „kalkulierten naiven Ausgelassenheit“.

Generell entwickeln sich nicht nur die Bauten, sondern auch die Freiräume aus der Transformation des Bestehenden heraus, wobei ihre räumliche, atmosphärische Ausgestaltung weitgehend durch die entsprechenden Nutzungen und Nutzer geprägt wird. So sollen in Gassen, Plätzen und Höfen gestalterische Diversität und eigene Identitäten einkehren, indem Beläge mal hart, mal offen, bunt bemalt etc. ausgeführt werden, indem Möblierung und Beleuchtung variiert werden, indem Bäume und Spontanvegetationen als atmosphären- und raumbildende Elemente eingesetzt werden.

Die Stadtebene bezieht ihre Identität aus den ruderalen Brachflächen in der Umgebung. Pflanzenpioniere und durchreisende Arten folgen seit jeher den Transportinfrastrukturen und etablieren sich hier auf Zeit. Der Bodenbelag erfährt eine Vielzahl von Stanzungen, die mit dem Saat- und Sprossengut angereicherter Erde des Umfelds verfüllt werden. Daraus entwickelt sich ein rurales Raumbild, das stetig im Wandel ist, mal auf Stock geschnitten wird oder sich über Jahre etabliert und gleichsam Abbild eines wandelnden Prozesses wird.

Adaptationen zur durchgrünten Stadt werden aufgearbeitet. Beschattung, Absorption von Wärmestrahlung durch Vegetation und anstehender Bodenmassen, Retention, aktive Kühlung mittels Verdunstung sowie offene porige Boden-, Dach- und Terrassenflächen werden als kausal zusammenhängende Strategien dem Projekt zu Grunde gelegt und beeinflussen dessen Duktus.

In den oberen Stadtebenen eröffnet sich ein Gegenbild zur öffentlichen Raumebene im Erdgeschoss. Intensive Grünraumstrukturen und Gärten sind Abbild metaphysischer Ideen und ein Manifest unseres Verständnisses der Welt und unserer Existenz. Mit Pflanzen- und Gartenmotiven ausgestattet, verweisen sie auf Illusionen, archetypische Orte, sind Manifeste und Verweise auf das Paradies.

Der Leuchtturmcharakter der Wankdorfcity 3, ihre städtebauliche wie architektonische Besonderheiten und die unterschiedlichen Wohnungstypen und -grössen ziehen unterschiedliche und spezielle Menschen an. Dies sorgt für gesellschaftliche Vielfalt punkto Alter, Herkunft, Bildung, Einkommen usw.

Das Projekt erfüllt die energetischen Anforderungen eines „2000 Watt Areal“.



### 3.3.2. Konzepte

#### 135 Haltung

#### 135 Übergeordnete städtebauliche Strategie

#### 136 Ort und Identität

#### 136 Gestapelte Stadt

#### 137 Freiraum

#### 137 Stadtklima

#### 138 Biodiversität, Ökologie

#### 138 Architektur

#### 138 Nutzung - Dichte - Durchmischung

#### 139 Sozialraum

#### 140 Verkehr, Mobilität

#### 140 Schallschutz

#### 141 Nachhaltigkeit und Energie

#### 141 Brandschutz

#### 142 Etappierung

#### 142 Tiefbau

#### 142 Störfall

#### 143 Schnittstellenprojekte

#### 143 Besondere Bestimmungen Wettbewerbsverfahren

## Haltung

Das Projekt ist der Idee methodischer Freiheit verpflichtet – frei nach Paul Feyerabend's Wort „wider den Methoden-zwang“. Hierin besteht eine wichtige Voraussetzung für Veränderung und Neues. Mit dem vorliegenden Projekt wird das traditionelle Übereinkommen über einen angelernten Städtebau in Frage gestellt.

Das Projekt bekennt sich zu Planungsfreiräumen im Planungsprozess, zum Etablieren von Möglichkeitsräumen.

Der Planungs- und Bauprozess versteht sich aus dem Geist der Transformation heraus.

Das Projekt sucht die Zuwendung zum Subjektiven, Emotionalen und zu einer vielfältigen Autorenschaft.

Der Gestaltung folgende Konzepte werden verworfen.

Das Gedächtnis und die Erinnerung des Ortes sind Bestandteil der Quartierentwicklung und überlagern sich mit der neuen Geschichte.

Im Vorhandenen ist ein tragfähiger, dem Ort eingeschriebener Städtebau impliziert. Vorhandenem wird Wertschätzung entgegengebracht. Was beschädigt ist und sorgfältig repariert werden kann, kann mehr Schönheit entfalten als etwas Neues.

## Übergeordnete städtebauliche Strategie

Für ein lebendiges Quartier ist die Verbindung, Durchlässigkeit und Interaktion grundlegend.

Gassen, Strassen und Plätze, Verengung und Öffnung werden zu einem durchlässigen, öffentlichen Verbindungssystem zusammengeschlossen; Brücken schaffen Verbindungen auch auf den oberen Ebenen.

Eine aussergewöhnlich hohe Dichte wird als notwendig erachtet. Hohe Dichte = hohe Atmosphäre. Die Dichte manifestiert sich in allen Massstäben. Sie bewirkt Nähe, Nachbarschaft und ein hohes Sicherheitsgefühl.

Differenzierte Nutzungen, horizontal und vertikal durchmischt, sind die Grundvoraussetzung für ein lebendiges Quartier.

Konflikte, Sperriges und Störungen werden zugelassen. Der Widerstand des Bestandes wird affirmativ angenommen.

Anbauten, Aufbauten und Erweiterungen (nutzungsneutrale Möglichkeitsräume) werden explizit zum unberechenbaren Kalkül eines wandlungsfähigen Quartiers (Fragile Ordnung).

Versetzte Gassen und Platzfluchten erzeugen räumliche Vielfalt und ermöglichen städtebauliche „Autorenschaft“.

Die Architektur ist Fortschreibung und Ausdruck der städtebaulichen Thesen.

Die kontrollierte Vielfalt führt zu einer spezifischen Einheit, welche die Dominanz des Einzelnen ausschliesst und dennoch durch ihre Vielfalt überrascht. Das einzelne Haus versteht sich trotz individueller Gestalt als Teil des Ensembles.

Höhenversetzte Bauten erlauben perspektivische Quer- und Diagonalbezüge

Gestalterische Diversität ermöglicht freiräumliche Aneignung.

Möglichkeitsräume (Follies) ergänzen und bereichern das Quartier mit unberechenbaren, den direkten und wechselnden Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohnern entsprechenden baulichen Elementen im Strassenraum, auf Terrassen und auf Dächern.

Das Projekt nimmt bezüglich klimatischer Kriterien und Fragestellungen eine zukunftsweisende Position ein.

Das Projekt ist vom Zentrum ebenso wie von seinen Rändern her gedacht.

## Ort und Identität

Vorhandene Geländekanten, Böschungen und das artifizielle Plateau werden als ortsprägende Merkmale beibehalten und gestärkt. Die bestehende, teils natürliche Topographie wird respektiert und genutzt.

Die Shedhalle wird einschliesslich der Kranbahn und des Kopfbaus erhalten und mit einer westlichen Vorhalle ergänzt.

Aus dieser Konfiguration entstehen als individuell wahrnehmbare Orte der Shedplatz, der Neuenschwanderplatz, der Stauffacherhof, der Gewerbehof, sowie die gedeckte Shedhalle. Der öffentliche Quartierspielplatz und die Spielfläche (Rasen) sind auf dem Shedplatz vorgesehen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn Haltestelle Wankdorf, Bus und Tram) sowie die quartierübergreifende Vernetzung sind impliziter Bestandteil des Städtebaus und der räumlichen Organisation des Quartiers.

Die Gassen, Strassen und Plätze sind geprägt durch eine Koexistenz von Fussgängern, Fussgängerinnen und Velos. Im Binnenraum hat der motorisierte Verkehr nur für den Notfall und die Postzustellung Zugang.

Die Ränder sind willkommener Freiraum für ephemere Bauten. Hier soll Aneignung im Sinn günstigster und experimenteller Bauweise für verschiedenste Nutzungen ermöglicht werden. Mit ihrem kleinteiligen Massstab vermitteln die Ränder zwischen den Gebäuden und Orten.

In der Vernetzung mit dem direkten Umfeld (WankdorfCity 1 und 2, Aaretalhang, Löchligut und allfälligem EWB-Park) wird uneingeschränkte Durchlässigkeit angestrebt.

## Gestapelte Stadt

Aus der städtebaulichen These der gestapelten Stadt entwickeln sich mehrfach lesbare, versetzte, aneinander und aufeinander abgestimmte „Haus-Häuser.“

Raumgreifende Terrassen, Passerellen und Brücken verbinden sich zu einer Architektur der Gemeinschaft und Öffentlichkeit, welche dem ungewöhnlichen Ort eine attraktive magnetische Anziehungskraft verleiht.

Die Dachflächen werden als halbprivate Hofgärten genutzt. Kein Dachabschluss gleicht dem Anderen – in Nutzung und Architektur wird eine Vielfalt der Dachlandschaft angestrebt.

Passerellen und Brücken verbinden die Dachlandschaften resp. die Häuser und ermöglichen baufeldübergreifende Beziehungen. Sie fördern die Aneignung und Aktivierung der Dachflächen.

Damit Spielmöglichkeiten in „Rufdistanz“ zu den Wohnungen geschaffen werden können, wird im Bereich der Hochhäuser eine bauwerkübergreifende Plattform (Hofterrasse) geschaffen, welche die oberen Wohneinheiten verbindet.

Für die Spielflächen auf der Hofterrasse gelten Anforderungen, was die Beschattung und den Windschutz betrifft. Es ist eine natürliche Beschattung durch Gehölze vorgesehen. Der Windschutz wird durch bspw. eine umlaufende Fassade mit Fenster und eingezogenen Deckenkrempe gelöst.

Dachaufbauten auf maximal 1/3 der Dachfläche sind explizit Teil des Städtebaus. Sie sind in ihrer Höhe unbeschränkt. Auskragungen über die Baufelder hinaus sowie Brücken zwischen den Baufeldern sind möglich und erwünscht. Vorsprünge in den Fassaden (Balkone, Erker und dgl.) sind möglich.

## Freiraum

Das Freiraumkonzept folgt einer ganzheitlichen Betrachtung des Areals. Der Freiraum ist nach allen Richtungen durchlässig unter Einbezug der Kanten, Treppen, Terrassen und Dächer.

Zu Gunsten der Ökologie und Gestaltungsfreiheit der Freiräume beschränken sich die Untergeschosse auf die Fussabdrücke der Hochbauten.

Die Versickerung, aber auch Verdunstung wird grossflächig mit offenen Belägen sichergestellt.

Die Vegetation stärkt die Vernetzung der Raumfolgen, indem sie das ganze Areal durchsetzt.

Gestalterische Vorgaben sind zurückhaltend formuliert und auf ein Minimum beschränkt, um der Aneignung der Freiräume grossen Spielraum offen zu lassen.

Die Wohnnutzung erfordert verschiedene Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten im Aussenraum. Diese werden entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Empfehlungen in einer hohen Qualität ausgestaltet. Das Prinzip der Überlagerung verschiedener Nutzungen und Anforderungen erlaubt den Nachweis der gesetzlich notwendigen Flächengrössen.

Gesetzlich geforderte Spiel- und Aufenthaltsflächen für Familienwohnungen können auf Niveau Erdgeschoss, den verschiedenen Terrassen oder auf den Dächern angeordnet werden.

Die Kranbahn wird mit einem Metallgerüst ergänzt, welches als Berankungshilfe für die Vegetation dient.

## Stadtklima

Die Vegetation trägt mit Beschattung und Verdunstung zu einem kühlen Stadtklima bei. Sowohl die Stadtebene wie auch die Hofterrassen werden mit Bäumen beschattet.

Hierfür wird die Flächenversiegelung auf das funktionell erforderliche Minimum beschränkt und der Freiraum wird auf Stadtebene soweit möglich nicht unterkellert.

Anfallendes Regenwasser wird mittels des Kaskadenprinzips möglichst vollständig innerhalb des Areals verdunstet, versickert und zurückgehalten.

Um das notwendige Retentionsvolumen zu schaffen, sind auf der Stadtebene auf den Dächern und auf rückspringenden Gebäudeteilen Retentionskissen vorgesehen.

Die Bepflanzung auf dem Areal ist auf zukünftige Klimaentwicklungen ausgerichtet und wird entsprechend nach dem Kriterium der Stadtklimatauglichkeit ausgewählt.

Zur Nachtauskühlung wird auf dem ganzen Areal eine gute Quer-, Längs- und Diagonaldurchlüftung angestrebt.



## Biodiversität, Ökologie

Ein grosser Anteil des Gesamtareals und insbesondere die Terrassen und Dachflächen folgen den Prinzipien der Biodiversität.

Damit die städtischen Anforderungen bezüglich der Biodiversität eingehalten werden, werden Grünflächen und Pionierflächen naturnah ausgestaltet und bewirtschaftet.

Die gesetzlich geforderten Ausgleichsflächen (naturnahe Lebensräume) können baufeldübergreifend nachgewiesen werden. Dies kann auf Niveau Erdgeschoss (offene Beläge und Pflasterungen, Kies, Ruderalflächen) oder auf den Dächern erfolgen.

## Architektur

Starke, robuste und nutzungsneutrale Strukturen ermöglichen eine grosse Flexibilität der Nutzungen.

Durch die Höhenstaffelung der Bauten werden gute Belichtungsverhältnisse resp. bewusste Lichtumlenkungen mit entsprechenden Materialisierungen und Farbgebungen (z.B. Industriebleche o.dgl.) geschaffen, insbesondere bei den nahe zueinander stehenden Bauten.

Tiefe, raumhaltige Fassaden tragen zu einem reliefartigen, stark strukturierten Erscheinungsbild mit tiefenwirksamen Licht- Schatteneffekten bei.

Die Gestalt folgt einfachen, wohlproportionierten, strukturellen Prinzipien. Die Gestalt ist Ausdruck der Baustruktur. Die Ausfachungen erfolgen differenziert in Mauerwerk (Zementstein, Backstein), Metall, Glas, Verbundplatten oder Holz. Geeignete Fassadenflächen werden mit Solarpaneelen ausgerüstet.

Ein ganzheitliches Farb- und Materialkonzept verbindet die Häuser zu einem stimmigen Ensemble.

Die Erschliessungstürme sind Begegnungsräume. Grosszügige Treppen und Liftanlagen mit Aussichtsplattformen werden neben ihren sozialen Tugenden zu attraktiven Freizeitangeboten.

Der Querschnitt der Bauten nimmt nach oben zwecks Besonnung / Belüftung ab.

Zur Stauffacherstrasse und nach Osten hin werden die Volumen kleinteilig, treppenartig gestuft.

Die Kleinbauten an den Rändern des Areals dürfen ausserhalb des Perimeters der ÜO eingeschossig, innerhalb maximal dreigeschossig sein.

## Nutzung – Dichte – Durchmischung

Mindestens 40% der Gesamtfläche werden dem Wohnen zugewiesen, es wird angestrebt, die gesetzlich erlaubten 50% Wohnanteil zu erreichen. Wohnen findet uneingeschränkt auf allen sozialen Stufen statt, explizit auch für Familien mit Kindern.

Das nordwestliche, gestapelte Haus eignet sich hervorragend als Gewerbehäuser. Die konzeptionell möglichen zweigeschossigen Räume lassen eine hohe gewerbliche Nutzungsvielfalt zu.

Zirka 60% der Gesamtfläche stehen bei Bedarf für Gewerbe (auch mässig störendes Gewerbe), Dienstleistung, Gastronomie, Sport, Freizeit und Kultur zur Verfügung.

Die Dienstleistungsflächen der Hochhäuser lassen sich in zuschaltbaren Einheiten von ca. 900m<sup>2</sup> anbieten. In Kombination sind je nach Situation ca. 2'000 bis 3'000 m<sup>2</sup> pro Geschoss und Gesamtgrössen von Dienstleistungseinheiten von 18-30'000m<sup>2</sup> möglich.

Nicht nur in der Shedhalle drängt sich ein quirliger Nutzungsmix auf. Die gestapelte Stadt mit flexiblen Baustrukturen impliziert die Kombination verschiedener Nutzungen.

Der bereits heute gut funktionierende Gewerbehof wird als Umschlagplatz, Anlieferung und Zufahrt zur Einstellhalle genutzt. Damit verbunden können Gewerbenutzungen mit vertretbaren Immissionen am Standort verbleiben und bereichern die WankdorfCity.

In den Erdgeschossen sind publikumsintensive und interaktive Räume und Nutzungen vorgesehen. Dazu gehören auch grosse Velohallen, welche zu einer intensiven Belebung der Erdgeschossebene beitragen.

In den ephemeren kleinststäblichen Bauten an den Rändern sind Wohnateliers für KMU, Kleingewerbe, Gastronomie, KITAS, Velohallen, Künstlerateliers, Veranstaltungspavillons und dgl. vorgesehen. Die Bauten verstehen sich als Follies architecturales ohne Vorgaben und Regeln, ganz im Sinn der berntypischen Zaffaraya- Kultur.

Im Erdgeschoss sind mindestens 50% publikumswirksame Nutzungen mit direkter Interaktion mit den Strassen-, Platz- und Gassenräumen vorgesehen.

Die überhohe Ausgestaltung der Erdgeschosse hat einen günstigen Einfluss auf die Mobilität. Flexible Nutzungsdurchmischungen unterstützen und erlauben, dass Dienstleistungen sowie Güter des täglichen Bedarfs direkt vor Ort angeboten werden können.

Angestrebt wird grundsätzlich eine flexible Baustruktur und damit eine hohe Nutzungsflexibilität. Aus Wohnen kann Dienstleistung, Schule und Gewerbe werden und umgekehrt. Dafür werden angemessene Raumhöhen etabliert (Details siehe unter Zahlen und Masse).

## Sozialraum

In der WankdorfCity 3 wird das Wohnen für alle priorisiert.

Das Quartier bietet durch den Erhalt von prägenden Bestandesbauten, durch seine vielgestaltigen Formen und räumlichen Erfahrungen viele Anhaltspunkte für die Identität, die durch Aneignung und eigene Gestaltung noch verstärkt wird. Auch die einzelnen Gebäude zeichnen sich durch eine eigene Identität und je nachdem Geschichte sowie eine spezifische Gemeinschaft aus.

Durch vielfältige Begegnungs-, Betätigungs-, Aufenthalts-, Bewegungs-, Möglichkeits- und Gemeinschaftsräume werden informelle Kontakte ermöglicht und wird das Nachbarschaftsleben gestärkt.

Aktivierung, Beteiligung und Aneignung werden gefördert; damit wird das Zusammenleben initialisiert (Siedlungscoaching, ev. Zusammenarbeit mit Quartierarbeit Bern Nord).

Die baulichen Strukturen ermöglichen die Moderation von gemeinschafts- und privatheitsorientierten Verhaltensweisen. Sowohl der Rückzug als auch die Öffnung sind je nach Tagesform oder Lebensphase möglich. Es werden aber keine scharfen Grenzen zwischen privaten, halbprivaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen geschaffen. Es geht mehr um eine Abfolge von mehr oder weniger offenen und geschlossenen Schwellenräumen, die einen allmählichen Übergang von innen nach aussen und umgekehrt bilden. Es geht also um durchlässige, elastische Grenzziehungen - auch mit der Möglichkeit der Veränderung durch die Bewohnerschaft.

Die Wankdorfcity 3 verfügt über eine Zentrumsfunktion mit quartier- und publikumsorientiertem Gewerbe und Gastronomie zur Deckung der Nahversorgung und als Treffpunkte. Sie sind identitätsstiftend und imagebildend für das Quartier.

Die Wankdorfcity 3 wird (auf der Basis von Analysen des bestehenden Umfelds und der künftigen Bewohnerschaft) bedarfsgerecht mit sozialen und soziokulturellen Einrichtungen als wichtiger Aspekt einer hohen Lebensqualität und als Angebot für die umliegenden Gebiete ausgestattet. Die soziale Infrastruktur umfasst z.B. Spielplatz, KITA, Bibliothek, Treffpunkte für verschiedene Altersgruppen sowie Einrichtungen des Gesundheitssystems.

Bedürfnisse und Ansprüche wandeln sich im Laufe der Zeit. Damit sich dieser Wandel sozial nachhaltig vollziehen kann, muss die langfristige Flexibilität gewährleistet sein. Die Bauten bzw. die Wohnungen richten sich nach den Lebensphasen der Menschen. Stichworte sind Schalt- oder Satellitenzimmer, Unterteilbarkeit und Koppelbarkeit. Die Möglichkeit situativ zu verschiedenen Zwecken (z.B. zum Arbeiten, für Gäste, als Stauraum) Räume zumieten zu können, trägt zu langfristiger Wohndauer bei.

## Verkehr, Mobilität

Die Wankdorfcity 3 ist mit Zug, Tram, Bus und Fahrrad sehr gut erreichbar. Unter Einhaltung der Modal-Split- Ziele des ESP-Richtplans und des STEK 2016 sollen die zukünftigen Nutzungen mit möglichst wenig Autoverkehr erschlossen werden.

Das Areal ist in alle Richtungen durchlässig und kann von den Velos und FussgängerInnen uneingeschränkt genutzt werden. Grosse nutzungsübergreifende, gut einsehbare Velohallen tragen zu einer hohen Frequenz des Erdgeschosses bei.

Die Neuenschwanderstrasse ist ab dem Rosalia-Wenger-Platz nur für den öffentlichen Verkehr sowie den Veloverkehr befahrbar.

Die Stadtebene wird verkehrsfrei gehalten, für Schutz und Rettung sowie die Postanlieferung werden entsprechende „interne“ Fahrmöglichkeiten geschaffen.

Die Erschliessung und Anlieferung mit motorisiertem Verkehr erfolgt ausschliesslich über die Stauffacherstrasse und den Gewerbehof. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich am Gewerbehof.

## Schallschutz

Dem Schallschutz wird mit konzeptionellen Projektelementen begegnet.

Der vom „traffic“ – der von den Verkehrsinfrastrukturen angeregten und geprägten Atmosphäre des Quartiers – bestimmte Ort wird angenommen und zu einer Qualität, auch des Wohnens, umgedeutet.

Im Einflussbereich der Autobahn werden wo nötig Lärmgrundrisse angeboten. Die Erschliessungsräume dienen als zusätzlicher Pufferraum zwischen dem Lärm und den Wohnungen. Alle dem Wohnen dienenden Räume sind konsequent vom Lärm abgewandt. Küchen und Durchwohnzimmer beleben nichtsdestotrotz die Erschliessungsräume und tragen der aussergewöhnlichen Aussicht in die Stadt, die Alpen, den Jura und nicht zuletzt auf den „traffic“ Rechnung.

Zur Bahn erlauben die tieferen Lärmwerte Wohnen bis auf Bodenniveau, was im Sinn einer durchmischten Stadt auch eingelöst wird.

Höfe und Einfriedungsmauern auf allen Ebenen lassen örtlich die Dezibelwerte massiv sinken und Orte der Kontemplation entstehen.

In den Gebäudewischenräumen sorgen Mauern, Pavillons sowie absorbierende Wandaufbauten zur Reduktion des Lärmpegels in den öffentlichen Räumen.

Eine Lärmschutzwand entlang der Autobahn ist mittel- bis langfristig erwünscht. Sie hat zwar keine schützenden Auswirkungen auf die Nutzungen in den Obergeschossen, ist jedoch für die Qualität der für das Stadtleben bedeutenden Aussenräume auf der Stadtebene und insbesondere den Bereich entlang der Stauffacherstrasse entscheidend.

## Nachhaltigkeit und Energie

Generell gilt: Eine Überbauung kann als nachhaltig bezeichnet werden, wenn sie langfristig einen ökologischen, sozialen und ökonomischen Nutzen stiftet bzw. entsprechenden Schaden vermeidet.

Durch die Höhenstaffelung der Bauten werden gute Belichtungsverhältnisse resp. bewusste Lichtumlenkungen mit entsprechenden Materialisierungen und Farbgebungen (z.B. Industriebleche o.dgl.) geschaffen, insbesondere bei den nahe zueinander stehenden Bauten.

Bestandesbauten und bestehendes Material werden weiter verwendet. Das Vorhandene erfährt Wertschätzung.

Die Erdgeschosse sind mit einer Höhe von 4,5 m Höhe flexibel nutzbar. Wohnen und Arbeiten am gleichen Standort wird gefördert.

Die Häuser besitzen kompakte Baukörper mit Mehrspannergrundrissen und spannweitenoptimierten, materialgerechten Tragstrukturen in Beton, Holz oder Betonholz- Verbundsystemen. Grundrisse und Räume werden, wo möglich, flexibel, schaltbar und nutzungsneutral konzipiert.

Die beheizten Räume werden auf das Notwendige reduziert; Erschliessungsräume sind unbeheizt. Kerne in Ort beton sowie die Holzbetonverbunddecken sind als thermische Speichermasse aktivierbar.

Die Gebäudestrukturen basieren auf einfacher Lastabtragung und gut zugänglichen Schächten. Dabei gilt das Prinzip der Systemtrennung. Tragstruktur und Trennwände werden separat erstellt.

Die Gebäude besitzen ein ausgewogenes Verhältnis zwischen ca. 30-40% Fensteröffnungen und geschlossenen Wänden. Die mehrheitlich vorgesehene Skelettstruktur in Holz lässt Planungsspielräume an Fassaden und Trennwänden zu.

Mit kompakten Untergeschossen, die möglichst nicht über die Gebäudeumrisse hinausgreifen, werden Freiraum und Terrain respektiert. Nur mehrgeschossige Gebäude sind unterkellert.

Mit PV-Anlagen auf den Dächern und an den Fassaden wird auf dem Areal Energie für den Energieverbund produziert.

## Brandschutz

Die Gebäudeabstände betragen mindestens 10m.

Sind in den Hochhäusern unterschiedliche Nutzungen vorhanden, werden zuschaltbar gemeinsame Fluchtwege angeboten.

Auf Sonderbewilligungen ist weitestmöglich zu verzichten.



Für die Lösung des Fluchtwegangebots der Hochhäuser kann die Höhenstaffelung eingesetzt werden.

Aussenliegende Fluchttreppentürme benötigen keine Rauchdruckanlage RDA, sofern sie an offene Laubengänge angeschlossen sind.

Der Interventionsplan der Feuerwehr wird eng mit der Landschaftsarchitektur abgestimmt.

## Etappierung

Aufgrund der sehr hohen Dichte ist einer lärmarmen Etappierung (gegenseitige Störungen) grosse Beachtung zu schenken.

Bautechnisch sind die einzelnen Häuser voneinander abhängig, insbesondere was die technische Infrastruktur und die Verbindung der Untergeschosse und teilweise der Verbindungsbrücken betrifft. Die entlang der Stauffacherstrasse angeordneten Kleinbauten lassen sich ohne weiteres auch zu einem späteren Zeitpunkt realisieren.

Eine besondere Herausforderung bietet der Umbau der Shedhalle.

Für die Etappierung bestehen noch ungeklärte Abhängigkeiten im Bereich der Dienstleistungsnutzung und von den noch ausstehenden Resultaten der Bodengrunduntersuchung. Aufgrund dessen kann die Planung der Etappierung noch nicht abschliessend vorgenommen werden.

## Tiefbau

Bevor das Konzept vertieft werden kann, müssen die Resultate der Baugrunduntersuchungen abgewartet werden. Es ist zumindest im Bereich des Shedplatzes davon auszugehen, dass Altlasten vorhanden sind.

Die Versickerung erfolgt weitestmöglich über den Baugrund.

Vorhandenes Restregenwasser kann provisorisch über die Mischwasserleitung abgeleitet werden. Es wird angestrebt, hierfür den neuen Meteorwasserkanal der SBB anzuleiten, sobald dieser erstellt ist.

## Störfall

Die Nutzung mit dem grössten Gefährdungsbild ist die Wohnnutzung, da sich ein Unfall nachts ereignen könnte. Das Projekt reagiert mit der Nutzungsverteilung bereits optimal auf den Störfall.

Die unversiegelten Flächen der Grünstreifen zwischen Autobahn und Areal verhindern das Überfließen von Gefahrentgut. Es ist keine Massnahme notwendig.

Grossflächige Glasfassaden sind gegenüber der Autobahn möglichst zu vermeiden.

Es sollte möglichst aus allen Gebäuden eine Fluchtwegalternative zur Stadtebene angeboten werden. Der Fluchtweg muss nicht VKF-konform sein.

Das aussenliegende Treppenhaus in Baufeld B6 ist durch die mögliche Hitzeemission gefährdet. Es sollte in den unteren Geschossen eine Alternative durch die Dienstleistungsnutzung angeboten werden.

Luftansaugstellen sollten nicht in Richtung Autobahn ausgeführt werden.

Empfindliche Einrichtungen sollten möglichst ausserhalb des Konsultationsbereichs zu liegen kommen

## Schnittstellenprojekte

Wankdorfcity 3 bildet mit seinem komplexen Umfeld ein Ganzes und sucht das Miteinander statt des Nebeneinanders. Im Zuge der Entwurfsarbeit wurden Elemente ausserhalb des Bauperimeters erkannt, die für einen besseren Zusammenhalt und eine bessere Lebensqualität in der WankdorfCity notwendig sind:

WankdorfCity I und II sollen durch mehr Mischnutzung, insbesondere durch Wohnen, aufgewertet und belebt werden. Die Mischnutzung kann unter anderem durch Umbau der bestehenden Häuser oder den Bau neuer Häuser erreicht werden.

Die Übertragung der Gestaltungsprinzipien der Neuenschwanderstrasse in den Bereich von WankdorfCity I und II bietet die Chance, zu einem einladenderen öffentlichen Raum zwischen der Bahn und den Fassadenfronten beizutragen.

Schulstandort: Angesichts der grossen Anzahl an neuen Wohnungen würde sich die Errichtung einer Basisstufe in der WankdorfCity aufdrängen.

An der Einmündung des Löchligutwegs in die Stauffacherstrasse könnte die potentiell gefährliche Verkehrssituation durch einen Kreisel entschärft werden.

Dachflächen nutzen/begrünte Fassaden: →Die Dachflächen von WankdorfCity I und II werden nach den Prinzipien von Wankdorfcity 3 mit ökologisch sinnvollen Begrünungen versehen.

Eine Lärmschutzwand entlang der Autobahn kann die Aufenthaltsqualität auf der für die ganze WankdorfCity wichtigen Stadtebene wesentlich verbessern. Zudem wird dadurch die Stauffacherstrasse vom Unort zum städtischen Strassenraum aufgewertet.

Der Stadtbezug der Erdgeschosse in den bestehenden Bauten wird gestärkt und trägt damit zur Belebung des Aussenraumes bei.

Für die vielfältigen Projekte mit hoher Nutzungsdichte im Umfeld von WankdorfCity, Wankdorffeldstrasse und Schermenweg besteht im Gleisdreieck die Chance, in unmittelbarer Nähe zur Wankdorfcity 3 einen Naherholungsraum zu erstellen.

Zu den Naherholungsräumen an der Aare und zum Stadtpark werden Brücken bzw. Zugänge für eine bessere und direktere Erreichbarkeit geschaffen. Der Aareraum wird primär über den Löchligutweg und über den Weg westlich von WankdorfCity I zugänglich gemacht. Es wird empfohlen, auf Höhe des Rosalia-Wenger-Platzes die Realisierung einer Brücke über die Autobahn in Angriff zu nehmen.

Das Projekt des Bahnhofs ist von Seiten der SBB mit einer angemessenen Fussgänger Verbindung zwischen dem Perron und der Neuenschwanderstrasse zu ergänzen. Die von der Stauffacherstrasse herführende Passerelle ist so zu gestalten, dass eine niveaufreie Anbindung der Neuenschwanderstrasse mit Treppe und Lift entsteht.

## Besondere Bestimmungen für das Wettbewerbsverfahren

Die Durchlässigkeit zwischen den Baukörpern gemäss Entwicklungsplan 3 ist einzuhalten.

Die Höhenstaffelung von West nach Ost ist gemäss dem Richtprojekt zu gestalten. Leichte Abweichungen sind möglich.

Die Sicherstellung der Feuerwehrdurchfahrten und Standplätze erfolgt gemäss Brandschutzkonzept.

Die Shedhalle ist zu durchwegen.

Das Terrain im Bereich der Stauffacherstrasse ist auf das Strassenniveau zurück zu führen.

## Zahlen und Masse

Die Mengenangaben zum Nutzungsprogramm sind dem Kapitel Nutzung – Dichte – Durchmischung zu entnehmen.

Das massgebende Terrain für das EG und für die Messung der Gebäudehöhe liegt auf 551.20 m.

Der Mindestabstand zwischen Gebäuden im Erdgeschoss beträgt 10m.

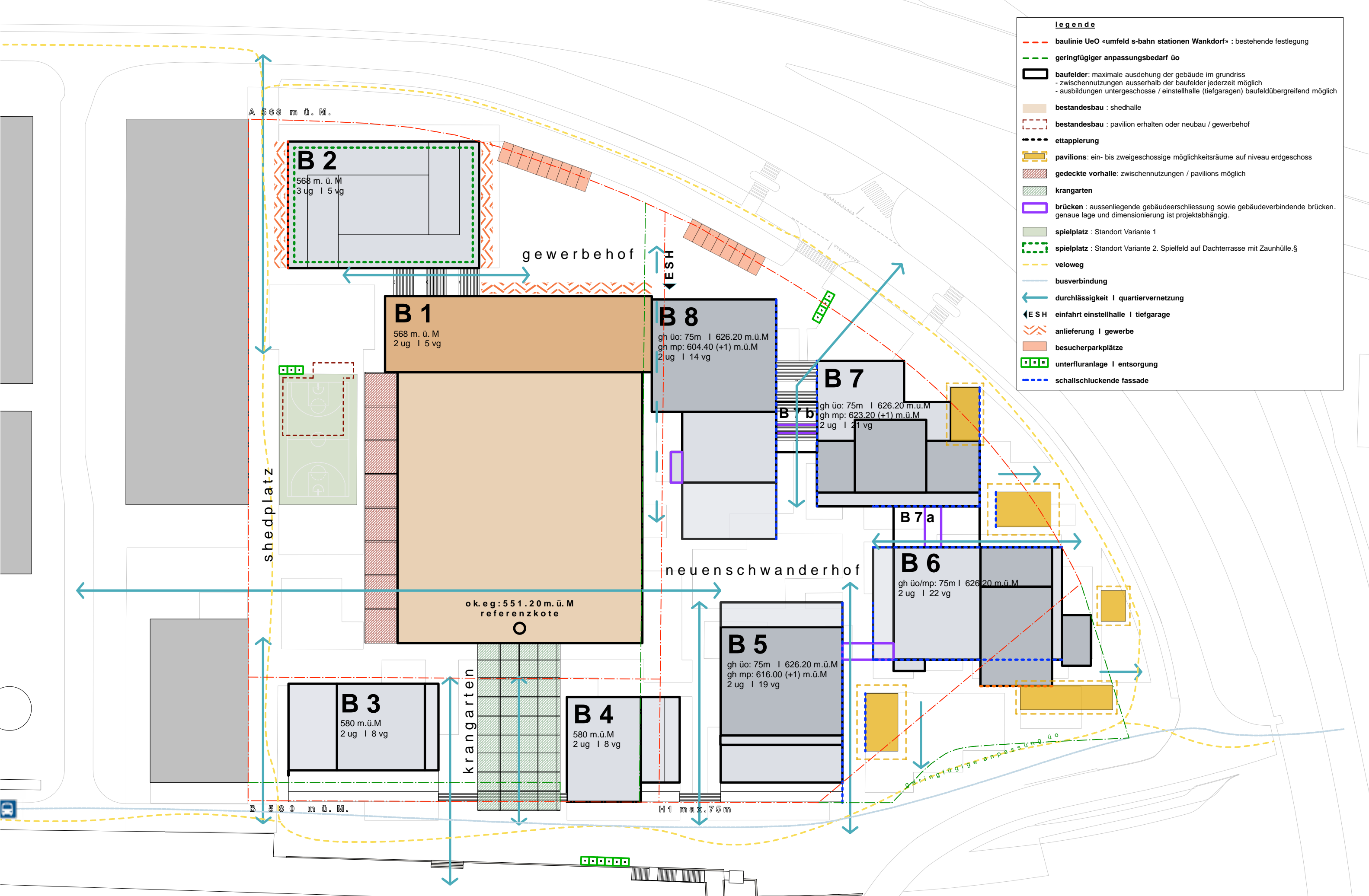
Die Geschosshöhen betragen für hohe Erdgeschosse 4.50 m i. L., für Obergeschosse Dienstleistung und Gewerbe 3.00 m i. L., für Wohngeschosse 2.50m i. L.. Im Neubau Gewerbe steigern doppelgeschossige Räume die Nutzungsvielfalt.

Die Modal-Split-Ziele des ESP-Richtplans werden eingehalten n: 15% MIV Anteil für die Nutzungen Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie, 40% MIV Anteil für Gewerbenutzungen.

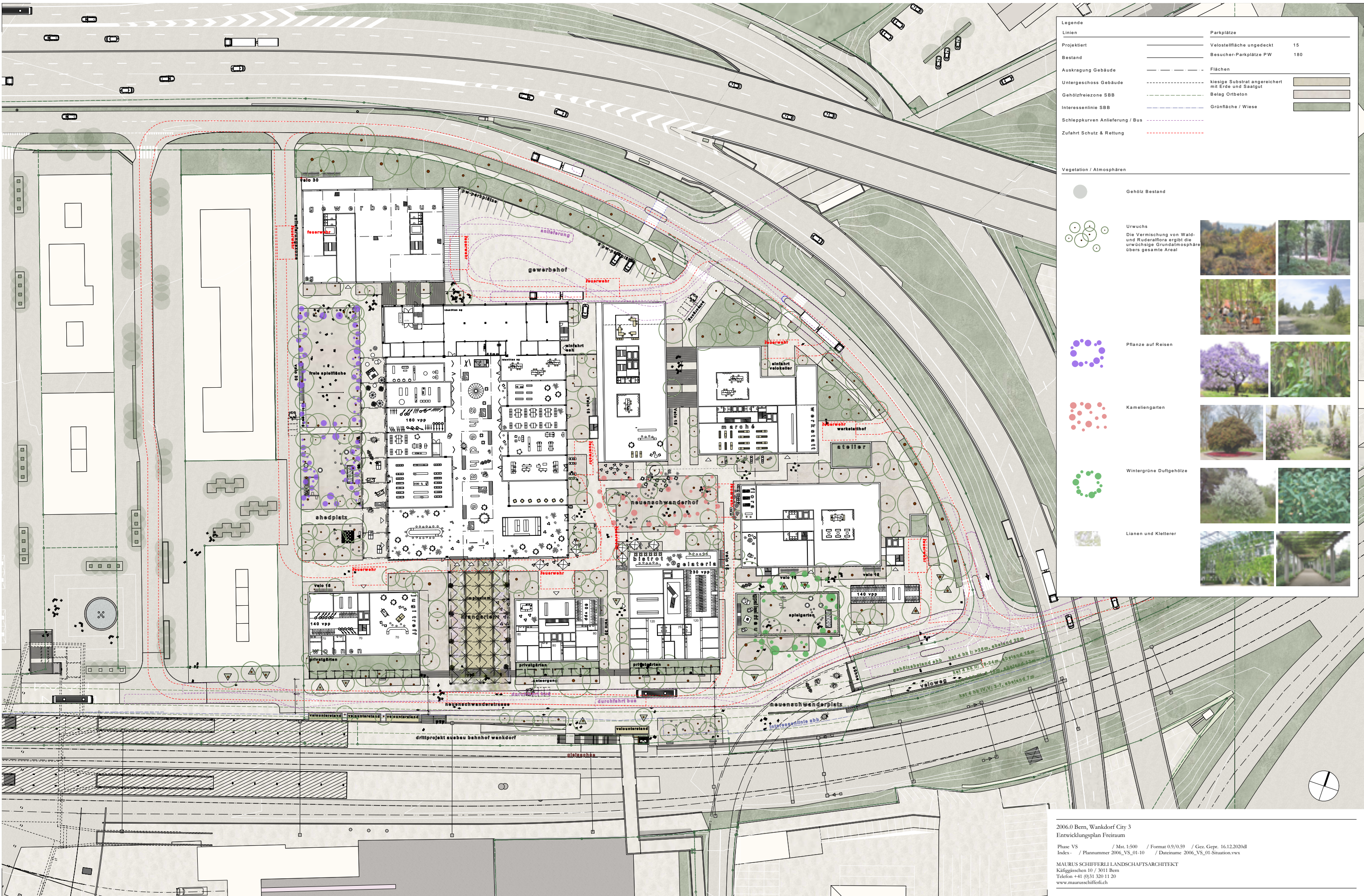
Wo nicht anders möglich, ist für unterkellerte Bereiche und Retentionskissen eine Aufbauhöhe von mehr als 100 cm vorzusehen.

Auf der baufeldübergreifenden Plattform ist für die zu pflanzenden Gehölze eine flächendeckende Substratstärke von min. 100 cm vorausgesetzt.











### 3.3 Verfahrensprozess / Qualitätssicherung

**Als Konstante im Planungs- und Realisierungsprozess übernimmt die „Werkstatt Wankdorfcity 3“ die Begleitung und Verhandlung aller Projektentwicklungen. Die Werkstatt Wankdorfcity 3 kuratiert und realisiert die ideellen Erkenntnisse der Testplanung und des Entwicklungsplanes 3.**

Wankdorfcity 3 braucht eine Idee des Zusammenlebens und Zusammenwohnens, eine Idee welche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Bildung in verschiedensten Ausprägungen und Interaktionen fördert und begünstigt. Es braucht dazu ein gemeinsames Verständnis, wie kulturelle und soziale Werte im zeitgenössischen Städtebau wieder eine tragende Rolle einnehmen können.

Ausgehend vom MASTERPLAN 3 haben die kollaborativen «Werkstätten» in der Phase Städtebau zusammen mit den entwickelten Werten, Inhalten, Thesen, Plänen und Modellen zu einer aussergewöhnlich breiten und hohen Akzeptanz und Zustimmung geführt. Von mehreren Seiten, insbesondere von der Stadtbildkommission, vom Q-Team Hochhaus und vom Begleitgremium wurde bekräftigt und bestätigt, dass der ENTWICKLUNGSPLAN 3 über ein überdurchschnittliches Potential und Qualität verfügt und die richtigen Antworten für diesen spezifischen Ort gefunden hat. Diesen positiven Optimismus gilt es mit Leidenschaft und Zuwendung für einen aussergewöhnlichen städtebaulichen, architektonischen und sozialen Beitrag mit den richtigen PARTNERN weiter zu entwickeln und zu verfeinern. Mit „vereinten Autorenschaften“ in allen Bereichen der Entwicklung und Realisierung wird eine für das Wankdorfcity3 dringend notwendige Emotionalität gefördert.

Dem Nebeneinander im WankdorfCity I + II soll im Wankdorfcity 3 ein Miteinander verschiedenster Nutzungen und Ausdrucksformen, aber auch der beteiligten Planerinnen und Planer, Unternehmer und Nutzenden entgegengesetzt werden. Die tragende städtebauliche Idee ist mit dem städtebaulichen Richtprojekt vorhanden, und soll unter Berücksichtigung der aufgezeigten Werte und Inhalte auf dieser Qualitätsstufe weitergeführt und umgesetzt werden.

**Die Balance zwischen den Elementen und den verschiedenen Akteuren ist grundlegend für den Zusammenhalt der städtebaulichen Idee und lässt sich nicht in klassischen Baufeldeinschränkungen und Rollenverständnissen ausloten.**

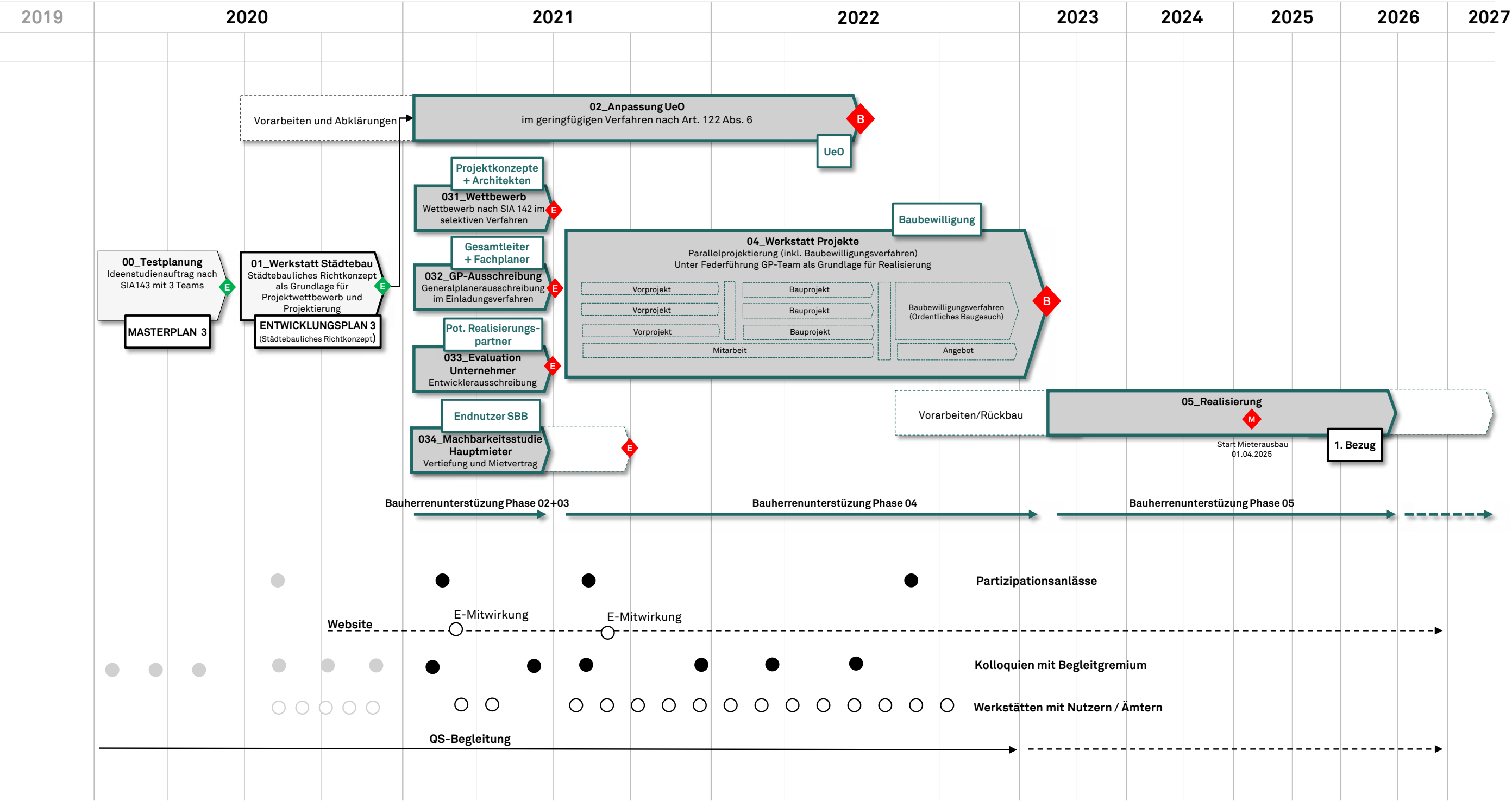
Dem Aspekt der „Lernenden Planung“ und der „kollaborativen Werkstattcharakter“ soll auch in den weiteren Phasen ausreichend Raum eingeräumt werden. Aufgrund der räumlichen und technischen Zusammengehörigkeit ist das WankdorfCity 3 als ein Gesamtbaufeld zu betrachten. Planerisch und baulich hängen alle Gebäude und Infrastrukturen zusammen. Aus bauplanerischer und wirtschaftlicher Sicht ist ein baufeldübergreifendes, gemeinsames Planen und Bauen angezeigt und nötig.

Ausgehend von diesem Verständnis wurde der im MASTERPLAN 3 skizzierte Entwicklungsprozess und die weitere Qualitätssicherung weiter vertieft. Als Konstante im Planungs- und Realisierungsprozess soll die kollaborative „Werkstatt WankdorfCity 3“ die Begleitung und Verhandlung aller Projektentwicklungen auch in den Phasen Projektierung und Realisierung weiterhin übernehmen. Die Werkstatt WankdorfCity 3 kuratiert und realisiert dabei die ideellen Erkenntnisse des MASTERPLAN 3 und des ENTWICKLUNGSPLANES 3.

Ausgehend von den bestehenden Grundlagen werden in den anstehenden **Phasen 02\_Anpassung UeO** und **03\_ Wettbewerb und Submissionen** die vorliegenden Planungsergebnisse wo nötig geschärft und mittels einer geringfügigen Anpassung der UeO gesichert. Andererseits sollen die «richtigen» Partner für die Phasen Projektierung, Realisierung und Betrieb gefunden werden, welche den kollaborativen «Werkstattcharakter» verstehen und mittragen sowie ausreichend leistungsfähig sind, eine Gesamtentwicklung von der Art und Grösse von Wankdorfcity 3 umzusetzen.

Wankdorfcity 3

Skizze Entwicklungsprozess und Qualitätssicherung





02\_Anpassung UeO im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 6

Aufgrund der belastbaren Erkenntnisse des ENTWICKLUNGSPANS 3 und der geführten Diskussionen zu Städtebau und weiterem Planungsprozess sind folgende geringfügige Anpassungen der UeO für die Entwicklung WankdorfCity III angezeigt:

- 1. Eine Anpassung der südlichen **Baulinie und Spezialbaulinie**, da die Fortführung einer einheitlichen Strassenflucht als städtebauliche unzweckmässig erachtet wird und die Einmündung der Neuenschwanderstrasse in die Stauffacherstrasse weniger Platz benötigt als ursprünglich angenommen
- 2. Eine Anpassung der **Gebäudehöhe** in m.ü.M in den Sektoren 578.00 m.ü.M und 566.00 m.ü.M um +2.0 m entsprechend den bereits vorgenommenen geringfügigen Anpassungen in WankdorfCity 1 + 2, um angemessene Geschosshöhen zu ermöglichen.
- 3. Eine Verschiebung der **Feldergrenze H1** nach Westen auf die städtebaulich sinnvollere Lage an der Fassade der Shedhalle, um direkte Anbauten und direkte Verbindungen derselben mit Gebäuden im Feld H1 zu ermöglichen.
- 4. Festlegen einer Höhenkote von 626.20 m.ü.M. für die max. **Gebäudehöhe im Baufeld H1**, anstelle des Ausdrucks der Gebäudehöhe in Metern.
- 5. Festlegen eines **massgebenden Terrains** für das Erdgeschoss von 551.20 m.ü.M.

Diese Anpassungen sind rein städtebaulich begründet, eine Mehrnutzung resultiert daraus nicht. Aus Sicht des Begleitgremiums rechtfertigt sich aufgrund der dadurch gewonnenen städtebaulichen Qualitäten und Spielräume eine Anpassung der Punkte im ordentlichen Verfahren (mit Volksabstimmung) nicht.

Die Grundeigentümerin und Baurechtnehmerin stellen gestützt auf den ENTEWICKLUNGSPLAN 3 den Antrag an die Stadt (Stadtplanungsamt), die notwendigen Arbeiten für die gemischt-geringfügigen Anpassungen der UeO «Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf» vorzunehmen.

031\_Wettbewerb nach SIA 142 im selektiven Verfahren

Für alle Bauten / Baubereiche von über 21.00 m Gebäudehöhe ist gemäss Art. 9 UeO auf Basis des Richtprojekts ein Wettbewerb nach SIA-Ordnung 142 nötig. Aufgrund der räumlichen und technischen Zusammengehörigkeit und dem Verständnis Wankdorfcity 3 als ein Gesamtbaufeld zu denken, erfordert das Verfahren nach SIA 142 auf der städtebaulichen Ebene keine grundlegende Qualitätssicherung mehr, da die Fortführung der Denkweise und des Charakters des Richtprojektes garantiert ist. Vielmehr steht im Vordergrund, das Wankdorfcity 3 wie bisher als Ganzes zu denken und (noch) besser zu machen. Das eingeforderte Miteinander bezieht sich auch auf die Wahl der Verfahren. Dem klassischen Reflex nach Zerstückelung, Aufteilung und Individualisierung von etwas was zusammengehört soll mit einem massgeschneiderten qualitätssichernden Verfahren entgegengewirkt werden.

Alles bedingt einander – alles korreliert zusammen

Correlatio: Beziehung zwischen Merkmalen, Zuständen und Funktionen

Das Verfahren wird als einstufiger **Projektwettbewerb nach SIA 142** im selektiven Verfahren (Präqualifikation) für Architekturleistungen über das ganze Wankdorfcity 3 durchgeführt. Im Rahmen einer Präqualifikation werden aufgrund definierter Zulassungs- und Eignungskriterien 10-12 Architekturbüros für die Teilnahme ausgewählt. Mittels des anschliessenden Wettbewerbs erfolgt einerseits die Sicherstellung und Weiterführung der ganzheitlichen Betrachtungsweise und andererseits die Evaluation der bestgeeignetsten 3 -4 Architekturbüros für die künftige kollaborative Zusammenarbeit. Es wird KEINE Teambildung verlangt, d.h. es muss einzig die Kernkompetenz Architektur / Städtebau vertreten sein. Die Bildung von ARGE's ist möglich.

Die nachstehenden Ausführungen sollen das **Konzept und die Idee** des Wettbewerbs vertiefen und erläutern:

- Der Entwicklungsplan 3 ist inklusive Freiraum auf Bodenniveau verbindlich und als Grundlage der zu erarbeitenden Beiträge zu verwenden.
- Der Freiraum auf Bodenniveau ist nicht Bestandteil des Verfahrens.
- Anpassungen und Veränderungen im städtebaulichen und architektonischen Sinn sind möglich, aber nicht zwingende Notwendigkeit, um zur Beurteilung zugelassen zu werden. Diesbezügliche Vorschläge sollen begründet und verständlich dargestellt werden.
- Es geht darum die Korrelation und Bautenkonstellation des Richtprojektes unter dem Gedanken der Qualitätssicherung zu untersuchen und mit den Intentionen der Verfasser zu bereichern und zu ergänzen.
- Die Bearbeitung erfolgt über alle Pläne im Massstab 1:500. Der erwartete Detaillierungsgrad entspricht grundsätzlich dem ENTWICKLUNGSPLAN 3.
- Es ist absolut möglich mit Collagen resp. selektiven Bearbeitungen die Aufgabenstellung zu erfüllen. Priorität hat die qualitätssichernde Bestätigung, Korrektur oder Ergänzung des architektonischen Vokabulars unter Berücksichtigung des konsolidierten und stabilen städtebaulichen Richtprojektes.

Beispielhaft werden nachfolgend die **Themen und Aufgaben** aufgeführt, welche im Wettbewerb bearbeitet werden sollen (Präzisierung erfolgt im Rahmen Programmerarbeitung):

Auf Ebene Städtebau nachzuweisende Themen:

- Umgang mit der Fernwirkung des Projektes
- Ausbildung der Sockelgeschosse, Eingänge und Vorzonen
- Ausbildung der Dachgeschosse
- Ausbildung der Abtreppungen und Stufungen
- Struktur der Fassaden unter Einbezug PV Anlage (z.Bsp. Haus B6)
- Material und Farbklang aller wesentlichen Bauteile
- Architektonische Ausbildung Aufenthalts- und Gartenhöfe

Weitere projektrelevante nachzuweisende Themen:

- Sicherstellung Anforderungen Hauptmieter Büro (33'000m2 GF) mit zusammenhängenden Geschossflächen von mind. 2'000m2 und deren architektonischer Auswirkung auf das Erscheinungsbild
- Grundrisse und Typologien für Wohnen auf dem B8 ab 30m
- Grundrisse und Typologien für Wohnen auf dem B6 und B7 ab 30m
- Architektur der Bewegungsräume insbesondere der vertikalen Verbindungen
- Architektonische Bearbeitung des Geschosses +30m
- Gewerbehaustypologie und Architektur bei einem maximalen Jahresmietzins von Fr. 100.-/m2 GF

Das Preisgericht wird im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung der Wettbewerbsbeiträge der einzelnen Architekturbüros vornehmen. Es ist vorgesehen ein sehr kompaktes und möglichst reduziertes Bearbeitungsteam zusammenzustellen. Gestützt auf den Entscheid des Preisgerichtes beabsichtigt der Immofonds als Ausloberin daher, 3 bis 4 Architekturbüros aufgrund ihrer siegreichen Beiträge für konkrete Baufelder mit den Architekturleistungen in den Phasen Projektierung sowie Teilen der Ausschreibung und Ausführung zu beauftragen und in die «Werkstatt Wankdorf-City 3» aufzunehmen (je mind. 15'000m2 GFo). Darüber hinaus beabsichtigt sie, dem Planungsteam des Entwicklungsplans 3 (Städtebau/Architektur und Freiraum) als „Architekt Masterplan“ einen substantiellen Teilauftrag zu übertragen.

032\_Generalplanerausschreibung im Einladungsverfahren

Aufgrund der räumlichen und technischen Zusammengehörigkeit und dem Verständnis WankdorfCity 3 als ein Gesamtbaufeld auf allen Ebenen wird nur ein Planungsteam gebildet, welches sämtliche für die integrale Projektbearbeitung notwendigen Leistungsbereiche, beginnend mit dem Vorprojekt umfasst. Dazu wird eine einstufige **Generalplanerausschreibung im Einladungsverfahren** durchgeführt. Der Zuschlag durch die Bauherrschaft erfolgt anhand

geeigneter Zuschlagskriterien (bspw. Schlüsselpersonen, Erfahrung mit gleichartigen Aufgaben, Verfügbarkeit, Auftrag-sanalyse mit z.B. Aufgabenverständnis, Vorgehensvorschlag, Methodik). Die im Wettbewerb nach SIA 142 ausgelobten Architekturbüros und Planer aus der Vorphase werden (organisatorisch und rechtlich) in das Generalplanerteam integri-riert, welches anschliessend die kollaborative „Werkstatt Wankdorfcity 3“ massgebend gestaltet. Dabei kommt dem gemeinsamen Arbeiten am gleichen und gemeinsamen Projekt eine zentrale Bedeutung zu.

### 033\_Evaluation Unternehmer

Aufgrund des Umstands, dass neben einer grossen Planungskompetenz für die Umsetzung eines Vorh-bens wie Wank-dorfcity 3 auch eine grosse Entwicklungs- und Ausführungskompetenz nötig ist, wird zur Gewinnung des geeignetsten Unternehmers für die Mitarbeit in der Phase 04 (bspw. Bautechnik, Baulogistik) und für die spätere Realisierung eines substanziellen Teils von Wankdorfcity 3 eine **Entwicklerausschreibung im Einladungsverfahren** durchgeführt. Die-ser Unternehmer komplettiert neben der Bauherrschaft und dem Generalplanerteam (inkl. der ausgelobten Architekten) die kollaborative „Werkstatt Wankdorfcity 3“.

### 034\_Machbarkeitsstudie(n) Hauptmieter

Es wird auf Basis des ENTWICKLUNGSPANS 3 bzw. dem städtebaulichen Richtprojekt und den Raumanforderun-gen potentieller Hauptmieter durch das Team Rolf Mühlethaler Machbarkeitsstudien zur Konkretisierung von Lage und Machbarkeit der Anforderungen sowie künftiger Mietflächen durchgeführt. Gestützt auf diese Machbarkeitsstudien soll die Zusammenarbeit mit den potentiellen Hauptmietern verbindlich gesichert und sowie die Planungs- und Nutzungs-vorgaben für die Phase 04 geklärt werden.

### 04/05\_Werkstatt Wankdorfcity3 (Phase Projektierung und Realisierung)

Auf der Grundlage des ENTWICKLUNGSPLAN 3 und der Erkenntnisse aus der ganzen Phase 03: Wettbewerb und Submissionen erfolgt die gleichzeitige, parallele Projektierung sämtlicher Baubereiche und des Freiraum / Infrastruktur. Die kollaborative «Werkstatt Wankdorfcity3» findet unter der Gesamtleitung des Generalplaners und auf inhaltlicher Ebene des Teams Rolf Mühlethaler in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und dem evaluierten Unternehmer statt. Die Werkstatt vereint alle an der Planung beteiligten Planer, Unternehmer und weiteren Akteure zur gemeinsamen Be-arbeitung des Gesamtprojektes. Angestrebt wird eine ordentliche Baubewilligung für das Gesamtvorhaben.

Auf der Grundlage des gemeinsam in der Werkstatt erarbeiteten Bauprojektes und der rechtskräftigen Bau-bewilli-gung(en) erfolgt die etappierte Realisierung der Baubereiche und des Freiraums sowie der allgemeinen Infrastruktur.

### Partizipation und prozessorientierte Qualitätssicherung

Wie in den voran gegangenen Phasen bleibt das Begleitgremium Teil der Werkstatt Wankdorfcity3 und wird den Pro-zess, die Planung und die Realisierung begleiten.

Ebenso sollen Partizipation und Einbezug weiterer wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Akteure fortgeführt und wo nötig ausgebaut und gestärkt werden, um die Entwicklung Wankdorfcity 3 bzw. die ganze Wankdorfcity im Quartier, der Stadt und der Region stärker zu verankern und wichtige Inputs für Entwicklung und Betrieb zu gewinnen.



4. Genehmigung und Freigabe

Der ENTWICKLUNGSPLAN 3 wurde inklusive dem städtebaulichen Richtprojekt vom Begleitgre-  
mium genehmigt am:

Bern, den .....

Gabriela Theus

.....

.....

Der ENTWICKLUNGSPLAN 3 wurde inklusive dem städtebaulichen Richtprojekt vom Projektteam  
der Stadt Bern genehmigt am:

Bern, den .....

.....

.....

5. Anhang

5.1 Planunterlagen Richtprojekt

5.2 Detaillierte Fachberichte und Checklisten

5.3 Projekttagbuch