



Gut erschlossen nahe Autobahn und S-Bahnhof: das Areal, wo die WankdorfCity 3 entstehen soll (links im Bild).

Bild: zVg



Der heimliche Favorit: das Modell des Architektenteams Rolf Mühlethaler BSA SIA.

Modellskizze: zVg

WANKDORFCITY 3

Ein breiter Mix für eine lebendige Zukunft

Aus dem heutigen Gewerbegebiet WankdorfCity 3 soll in den nächsten Jahren ein urbaner und lebendiger Wohn- und Arbeitsort werden. Die im Frühsommer 2020 abgeschlossene Testplanung zeigt spannende Ansätze, die dazu beitragen, die ganze WankdorfCity hin zu einem eigenständigen und lebendigen Quartier weiterzuentwickeln. Gemachte Fehler auf den Baufeldern 1 + 2 sollen nicht wiederholt werden.

cae/mgt

Als dritte und letzte Phase der Gesamtentwicklung WankdorfCity beabsichtigt die Baurechtsnehmerin IMMOFONDS gemeinsam mit der Burgergemeinde Bern als Baurechtsgeberin und der Stadt Bern die Entwicklung von WankdorfCity 3. Das heutige Gewerbeareal soll zu einem urbanen Wohn- und Arbeitsort umgestaltet werden. Es soll die bereits erstellten Etappen ergänzen und die ganze WankdorfCity so zu einem lebendigeren und attraktiveren Quartier weiterentwickeln. Vorgesehen ist eine ortsangepasste Mischnutzung mit einem Wohnanteil von 40 bis 50% in verschiedenen Preis- und Angebotssegmenten und 50 bis 60% Büro- respektive Gewerbeflächen, auch für das produzierende Gewerbe, in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Dies verbunden mit vielfältigen Freiräumen und einem zukunftsweisenden Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzept.

Masterplan 3 als Grundlage für weitere Entwicklung

«Die durchgeführte Testplanung diente dazu, unterschiedliche Ansätze für die Entwicklung zu prüfen, die Potenziale des Areals für verschiedene Nutzungen und Wohnformen kennenzulernen und Leitplanken für die weitere Planung zu formulieren», erklärt Gabriela Theus, Fondsleiterin des IMMOFONDS. Diese Zielvorgaben und Leitlinien flossen in den

Masterplan 3 ein und bilden nun die Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte. Zur Teilnahme an der Testplanung wurden drei interdisziplinäre Teams aus einem starken Bewerberfeld ausgewählt. In ihren Arbeiten konnten sie aufzeigen, dass im Rahmen der aktuell gültigen planungsrechtlichen Voraussetzungen eine qualitativ hochwertige Siedlungs- und Freiraumentwicklung mit der angestrebten Nutzfläche und verschiedensten Nutzungsarten umsetzbar ist. Die Testplanung im Dialog erwies sich als zielführend. Drei Architektenteams erhielten unterschiedliche Aufgaben zugeteilt und diskutierten ihre Ideen in mehreren

Workshops mit den relevanten Anspruchsgruppen. Das innovative Verfahren zeichnete sich durch ein interdisziplinäres und lösungsorientiertes Vorgehen aus und ermöglichte einen offenen und kritischen Dialog zwischen allen Beteiligten. Alle Beiträge haben zu wesentlichen Erkenntnissen beigetragen und sollen helfen, gemachte Fehler zu vermeiden. Die damalige Top-down-Planung ohne Einbezug des Quartiers hat zu einer farblosen Architektur mit monotonem Nutzungsmix geführt.

Wohnen und arbeiten an idealer Lage

Aktuell arbeitet ein Team unter der Federführung von Rolf Mühlethaler Architekten auf Grundlage des Masterplans 3 ein städtebauliches Richtkonzept aus. Die Arbeit wird eng durch ein Gremium begleitet, das aus Vertretern der Grundeigentümerin, der Bauherrschaft, der Stadt, des Quartiers sowie unabhängigen Expertinnen und Experten aus den Be-

reichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Soziologie besteht. In Werkstätten werden konkrete Fragen zur Dichte, der Freiraumgestaltung oder der Nutzungsmöglichkeiten und Wohnformen diskutiert. Nebst einem Hochhauscluster mit Bauten von maximal 75 Metern Höhe, die einen städtebaulichen Akzent setzen, sind verschiedene weitere Bautypologien und öffentliche sowie halböffentliche Freiräume vorgesehen. «Die geplante Entwicklung entspricht einer logischen Weiterfüh-

rung der beiden ersten Bauetappen, ergänzt diese gewinnbringend und macht WankdorfCity gesamthaft bunter, vielfältiger und lebenswer-

ter», zeigt sich Stadtpräsident Alec von Graffenried erfreut. «Als Baurechtsgeberin setzen wir uns für Lösungen ein, die einen guten Ort zum Wohnen und Arbeiten schaffen», erläutert Ueli Grindat, Domänenverwalter der Burgergemeinde Bern. Vorgesehen sind – ganz im Sinne der Wohnstrategie der Stadt Bern – Wohnangebote für verschiedene Lebensstilgruppen und alle sozialen Milieus, auch im preisgünstigen Segment. Nebst dem vielfältigen Wohnangebot sollen in WankdorfCity 3 auf rund 50'000 m² Flächen für weitere Arbeitsplätze entstehen. Sowohl Büroflächen als auch Gewerbebetriebe und Spezialnutzungen sind denkbar. Auf die Frage, ob es keine Überlegung wert gewesen wäre, die neue Eventhalle in der WankdorfCity 3 zu bauen, gab es keine zielführende Antwort. Dafür sickerte das Datum durch, an welchem das Berner Stimmvolk über die BEMotion Base auf dem BERN-EXPO-Gelände abstimmen kann: es ist der 7. März 2021.

FACTS ZU IMMOFONDS

Der IMMOFONDS wurde 1955 gegründet und gehört zu den zehn grössten börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in konjunkturreisistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit wirtschaftlichem Wachstumspotenzial. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerhaltung unter Ausschüttung einer attraktiven Rendite. mgt

Nachhaltige Entwicklung

In der gesamten Planung spielt die nachhaltige Entwicklung mit den ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten eine wichtige Rolle. Eine kompakte, ressourceneffiziente Bauweise, eine energieeffiziente Wärmeversorgung und eine stadtgerechte, autoarme Mobilität tragen zu Lösungen mit einem optimierten Energiebedarf und minimalen CO₂-Emissionen bei. Ebenfalls geplant sind stadtklimawirksame Massnahmen. Dach- oder Fassadenflächen sollen begrünt oder für die Energiegewinnung genutzt werden und der Anteil an unversiegelten Flächen soll gegenüber dem heutigen Zustand erhöht werden.

Entwicklung in Etappen

Bis Ende 2020 wird das städtebauliche Richtkonzept abgeschlossen, danach folgen Projektwettbewerbe für die einzelnen Hochbauten. WankdorfCity 3 soll in drei bis fünf Etappen entwickelt werden. Mit dem Start der Realisierung ist nicht vor 2023 zu rechnen.

www.wankdorfcity3.ch



Gabriela Theus bei der Präsentation des Masterplans.

Bild: cae