



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf

Areal Wankdorf City II

Erläuterungsbericht

Geringfügige Änderung der Überbauungs-
ordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf,
Areal Wankdorf City II

18. August 2016



Inhaltsverzeichnis	
01 Ausgangslage	3
02 Baurechtliche Bedingungen	4
03 Entwicklungsplan 2 Wankdorf City	8
04 Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City II	11 11
05 Baurechte	15
06 Qualitätssicherung	15
07 Koordination	16
08 Auswirkungen	16
Anhang	17

01 Ausgangslage

Wankdorf City im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern sowie der Bürgergemeinde Bern, liegt nördlich der S-Bahn-Station Wankdorf und weist dank seiner optimalen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Nähe zum Autobahnanschluss Bern Wankdorf eine hervorragende Standortqualität auf. Innerhalb des Entwicklungsschwerpunktes Wankdorf ist das Teilgebiet Wankdorf City ein Standort von kantonaler und überregionaler Bedeutung. Mit dem Rückbau des ehemaligen Schlachthofareals wurden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadt- und Dienstleistungsquartiers geschaffen. Das Teilgebiet Wankdorf City umfasst eine Fläche von rund 7 ha.

Wankdorf City wird von Westen nach Osten in 3 Entwicklungsphasen realisiert (siehe Abbildung 1). Vor dem Start der Entwicklungsphase 1 erarbeitete die Grundeigentümerin, Immobilien Stadt Bern und Bürgergemeinde Bern, zusammen mit den Entwicklern den Masterplan Wankdorf Nord und gestützt darauf einen ersten Entwicklungsplan.

In der Entwicklungsphase 1 westlich der Hilfikerstrasse wurden insgesamt fünf Baubereiche definiert, die bereits mehrheitlich realisiert sind. Der Perimeter der Entwicklungsphase 1 wird vor allem durch die beiden Hauptsitze der Schweizerischen Bundesbahnen und der Schweizerischen Post geprägt. Damit konnten wichtige Zwischenziele der Arealentwicklung des ESP Wankdorf erreicht werden.

In der nun lancierten Entwicklungsphase 2 soll das Areal mit weiteren rund 70'000 m² BGF bebaut werden. Um diese zu steuern erarbeiteten die Grundeigentümerinnen, die Immobilien Stadt Bern und die Bürgergemeinde Bern, im August 2012 für die weiteren Entwicklungsphasen einen neuen Masterplan 2, der die stadträumliche Vision für den gesamten Perimeter Wankdorf City darstellt.

Wankdorf City: Entwicklungsphasen 1 bis 3

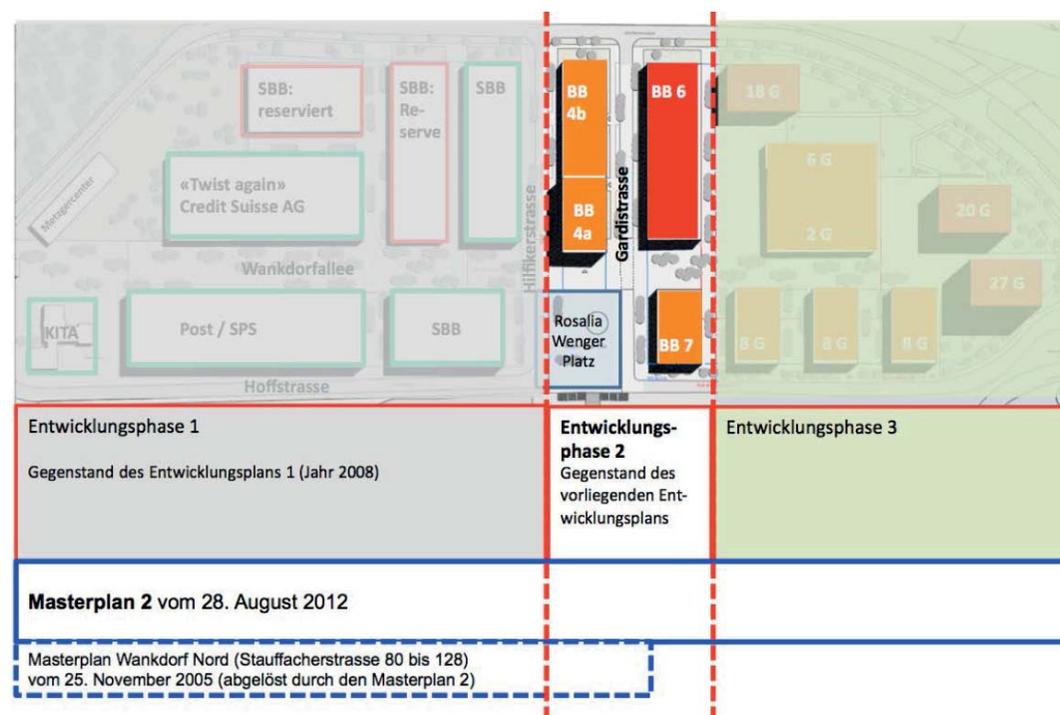


Abbildung 1: Abgrenzung Entwicklungsphasen mit dem Rosalia-Wenger Platz sowie den Baubereichen der Entwicklungsphase 2 (in der Mitte)

02 Baurechtliche Bedingungen

Grundordnung

Wankdorf City ist der Dienstleistungszone D und der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

Gemäss Bauordnung sind neben Arbeitsnutzungen Wohnnutzungen bis maximal 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig.

Richtplan ESP Wankdorf

Der Richtplan für den ESP Wankdorf – 1995/96 erarbeitet und genehmigt, 2009 aktualisiert – stimmt die Nutzungszonen, die Erschliessung und den Verkehr im gesamten Gebiet Wankdorf aufeinander ab und zeigt die Auswirkungen auf die Umwelt auf. Aus dem Richtplan wurde das maximal zusätzliche Nutzungsmass (BGF) und die maximal zulässigen Fahrten (DTV) bis 2020 für den Perimeter ESP Wankdorf abgeleitet. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr darf dabei nicht mehr als 35 Prozent über den ganzen Perimeter des ESP-Wankdorf betragen. Für den Perimeter im Umfeld der S-Bahn Station (vgl. Abbildung 2; blauer Perimeter) wurde der maximale MIV-Anteil auf 30 Prozent festgelegt. Der maximale MIV-Anteil gilt als Planungswert, der im Rahmen von Berichten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), in Umweltverträglichkeitsberichten sowie bei der Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach kantonaler Bauverordnung (Art. 53 Abs. 4 und Art. 54 BauV) nachzuweisen ist.

Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf

Mit der geltenden Überbauungsordnung „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“ aus dem Jahre 2003 (siehe Abbildung 3) und der am 15. Januar 2011 in Kraft getretenen geringfügigen Änderung „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City“ (siehe Abbildung 4) sind die Ziele des Richtplans ESP Wankdorf für das Umfeld S-Bahn-Station Wankdorf baurechtlich und grundeigentümergebunden umgesetzt. Die Überbauungsordnung legt im Bereich Wankdorf City im Wesentlichen die Basis- und die Detailerschliessung, den bebaubaren Bereich, maximale Gebäudehöhen für zwei verschiedene Baufelder sowie einige wichtige Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung fest.

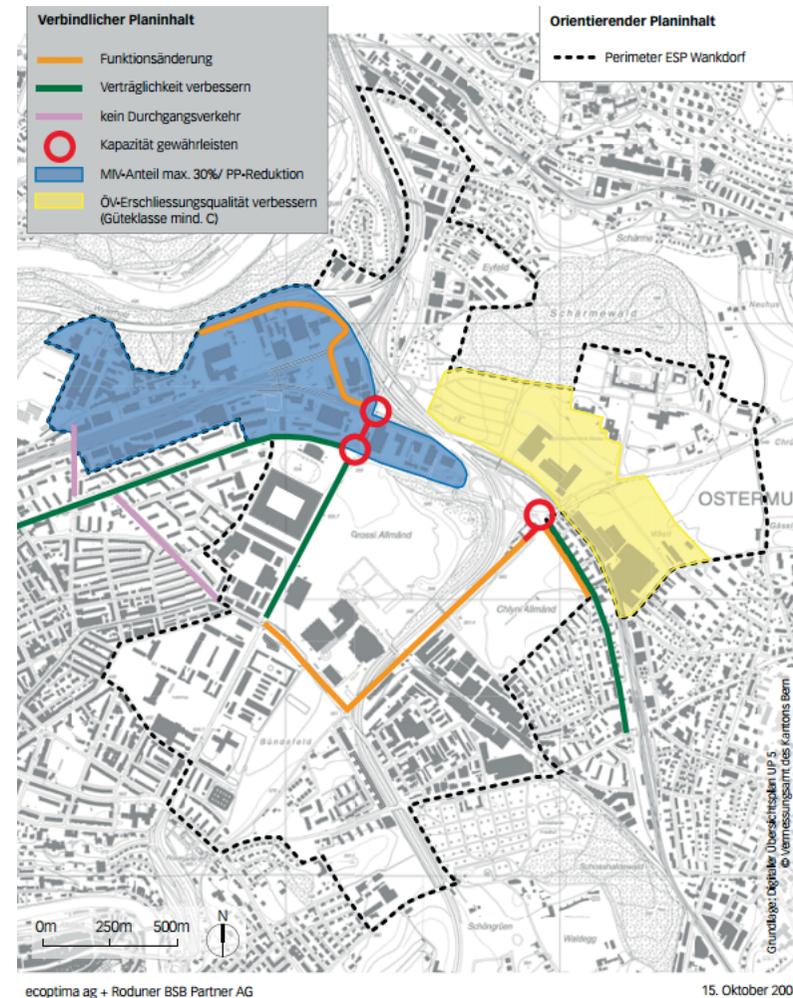


Abbildung 2: Auszug aus ESP Wankdorf, Kapitel 2.7

Aufenthaltsbereiche und Spielplätze

Das Baugesetz verlangt, dass beim Bau von Mehrfamilienhäusern im Freien Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze zu schaffen sind. In Wohnsiedlungen, die aufgrund eines einheitlichen Projekts oder einer Überbauungsordnung erstellt werden, ist zudem eine angemessene grössere Spielfläche vorzusehen. (Art. 15 Abs. 1 und 2 BauG). Ihr Bestand sowie der Unterhalt müssen gesichert sein. Die Bauverordnung enthält die erforderlichen Ausführungsbestimmungen (Art. 42 ff BauV).

Die Aufenthaltsbereiche für Bewohner gemäss Art. 44 BauV müssen gemäss dieser Überbauungsordnung vollumfänglich auf der Baurechtsparzelle der zukünftigen Baurechtsnehmer (Parzellen 5/2703 und 5/2802) ausgewiesen werden. Der Flächennachweis ist dem Anhang 1 zu entnehmen.

Die im Areal Wankdorf City II nach Art. 44 BauV nachzuweisenden Kinderspielplätze sind im Baufeld 580.00 auf der Parzelle Nr. 5/2704 in der Fortführung der Wankdorfallee und in der Parkanlage nördlich der geschützten Bauten (Areal Wankdorf City) einzurichten und zu unterhalten. Deren Nutzung ist dauerhaft sicherzustellen. Die ungefähre Lage der Kinderspielplätze ist dem Anhang 2 zu entnehmen. Die Stadt Bern als Grundeigentümerin ist bereit, die dafür erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Dienstbarkeiten einzuräumen.

Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV, die Jugendlichen und Erwachsenen für Ball- und Rasenspiele zur Verfügung stehen soll, muss möglichst eben sein und eine gut proportionierte, zusammenhängende Mindestfläche - im vorgesehenen Wohnungsmix - von 500 m² aufweisen (Art. 46 Abs. 2 BauV). Gemäss Planungspraxis muss diese Spielfläche aufgrund ihrer Flächenanforderungen und Grösse nicht zwingend unmittelbar auf dem Grundstück ausgewiesen werden, der Nachweis kann in der näheren Umgebung erfolgen. Die Prüfung eines alternativen Standorts in der Umgebung wurde bereits im Wettbewerbsprogramm für die Baufelder 566.00, E 5 und E 5.1 seitens des

Preisgerichts favorisiert. Die Lage der grösseren Spielfläche wurde mit dem Plan Umgebungsgestaltung (siehe Anhang 2) in der Parkanlage nördlich der geschützten Bauten (Areal Wankdorf City) durch die Stadt Bern als Grundeigentümerin festgelegt.

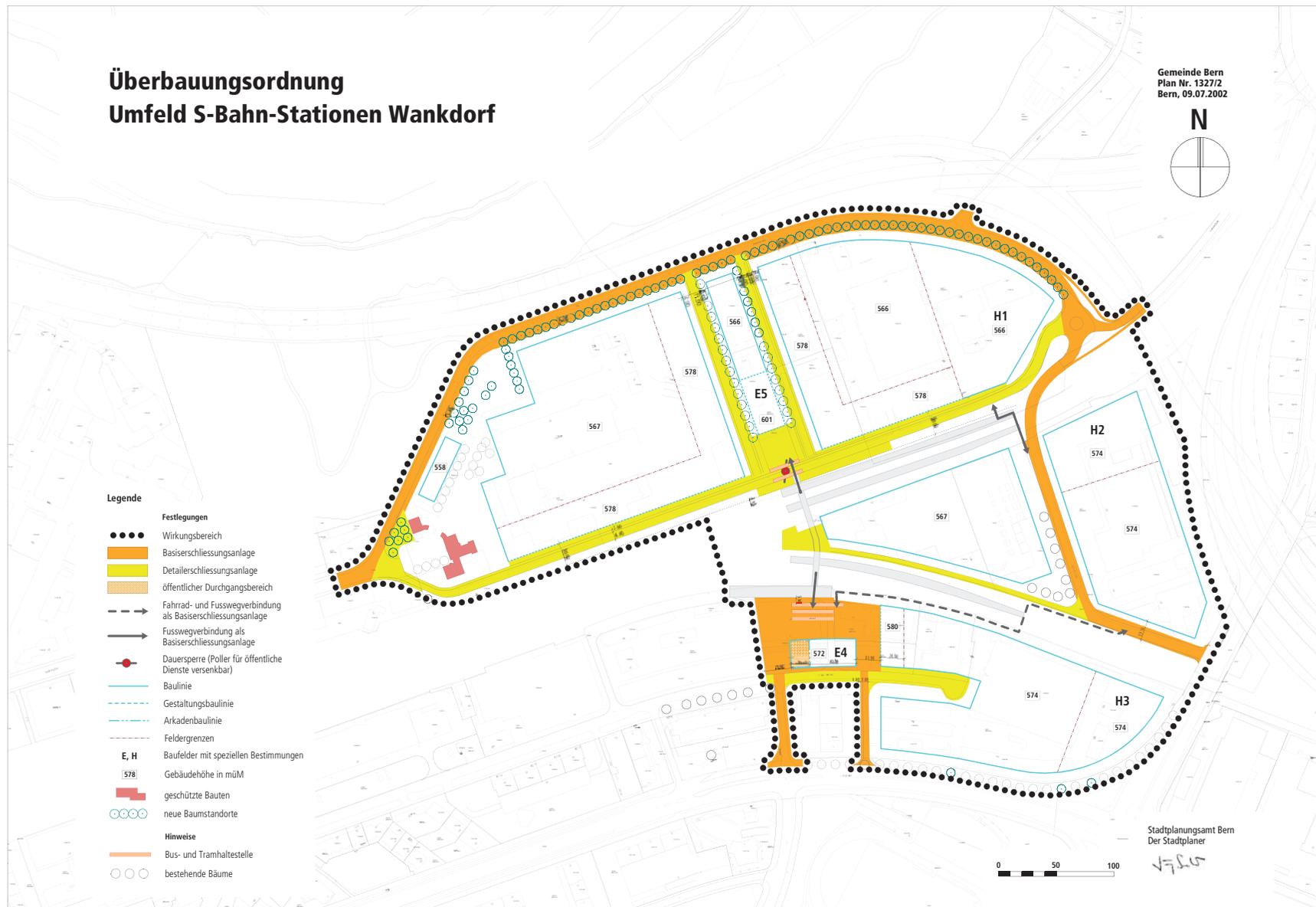


Abbildung 3: Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, in Kraft seit 01.11.2003

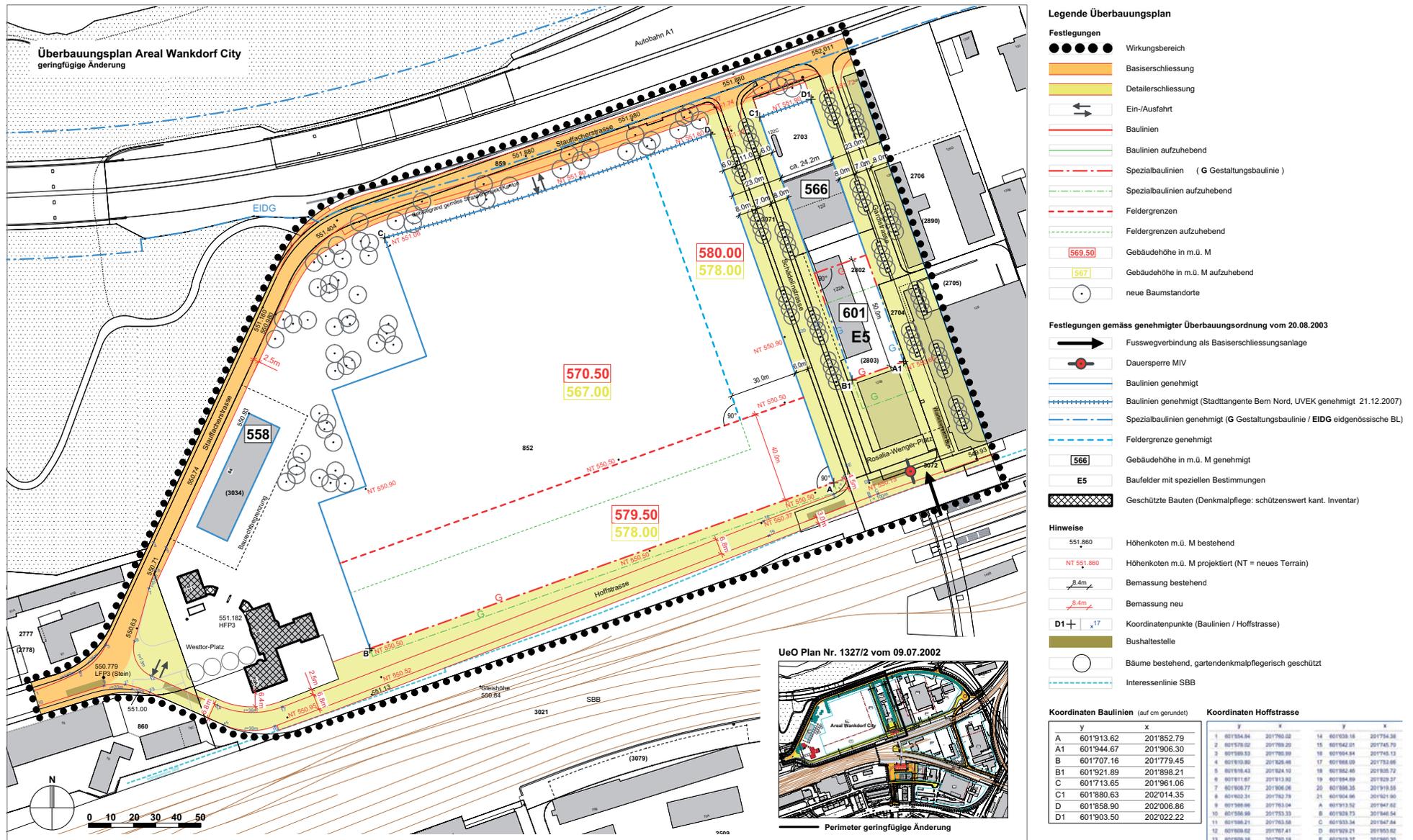


Abbildung 4: Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City, rechtskräftig seit 15.01.2011

03 Entwicklungsplan 2 Wankdorf City

Der Entwicklungsplan 2 Wankdorf City (siehe Abbildung 6) basiert auf dem Masterplan 2 (siehe Abbildung 7), der im Jahre 2012 in einem Workshop-Verfahren erarbeitet worden ist. Die Grundeigentümerinnen haben sich im Masterplan 2 verpflichtet, sich allenfalls notwendige Dienstbarkeiten gegenseitig einzuräumen, wenn dies zur Realisierung des Masterplans 2 erforderlich sein sollte. Das Stadtplanungsamt hat sich seinerseits verpflichtet, die zur Umsetzung des Masterplans 2 erforderlichen Anpassungen der Überbauungsordnung vorzunehmen, falls dies aufgrund der Ergebnisse der Qualitätssicherungsverfahren auf den städtischen Parzellen notwendig ist. Die Grundeigentümerinnen und das Stadtplanungsamt haben für die städtischen Parzellen ein Nutzungsmass von zusätzlich rund 70'000 m² BGF als verbindlich festgelegt.

Der Entwicklungsplan 2 konkretisiert die Inhalte des Masterplans 2 für die Baubereiche 4a/b, 6 sowie 7 und definiert die Rahmenbedingungen, welche die Projektentwickler im Rahmen ihrer qualitätssichernden Verfahren berücksichtigen müssen. Dieser Plan ermöglicht durch die Gesamtsicht die zeitlich und baulich unabhängige Realisierung von Projekten.

Der Entwicklungsplan besteht aus einem Textteil und dem Plan Umgebungsgestaltung Entwicklungsplan Wankdorfcity 2, Entwicklungsplan Nr. 342.14-01.01 vom 23.04.2015 der Planergemeinschaft Geser Heierli.

Der Perimeter der Entwicklungsphase 2 umfasst grob das Areal zwischen der Stauffacherstrasse im Norden, den östlichen Grenzen der Parzellen Nr. 5/2706 und 5/2704, den Perronanlagen der Bahn im Süden und der Hilfikerstrasse im Westen und damit die in der nebenstehenden Abbildung 5 dargestellten Baubereiche 4a/4b, 6 und 7.

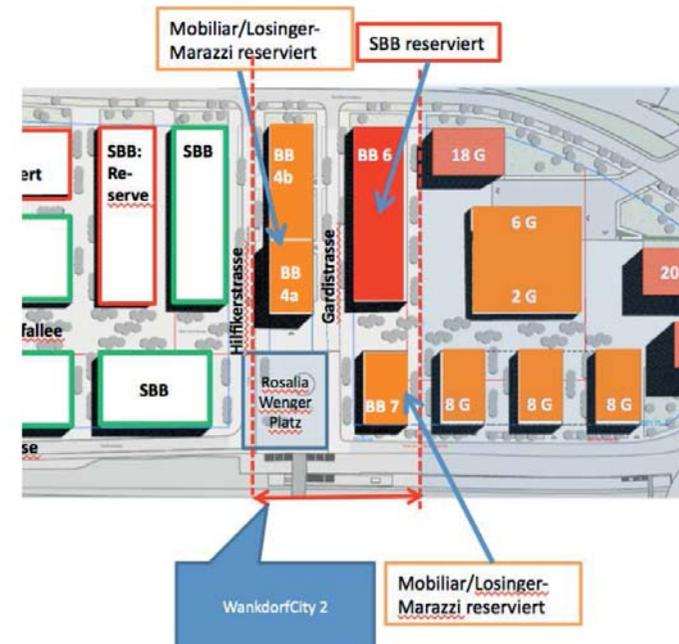
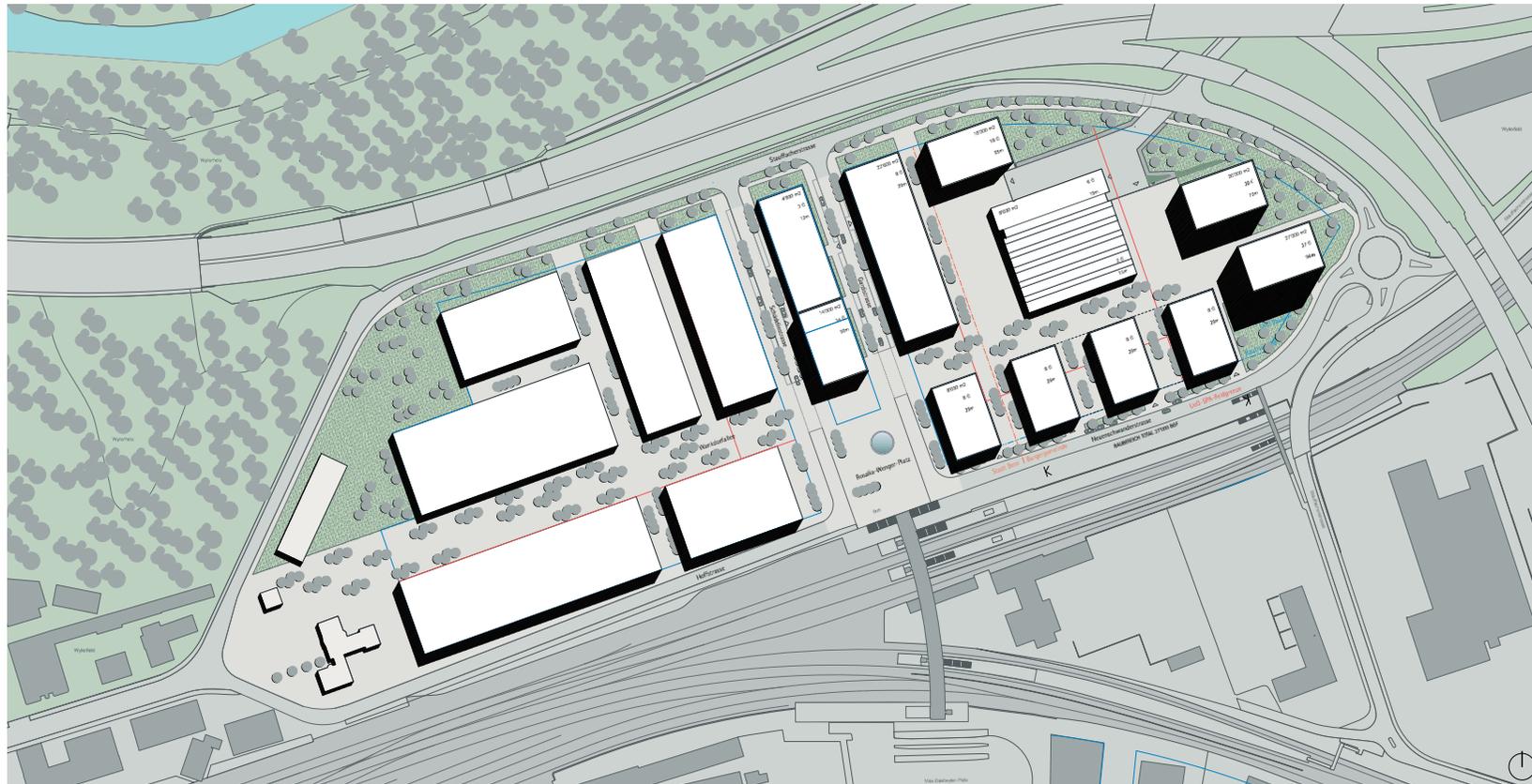


Abbildung 5: Perimeter der Entwicklungsphase 2

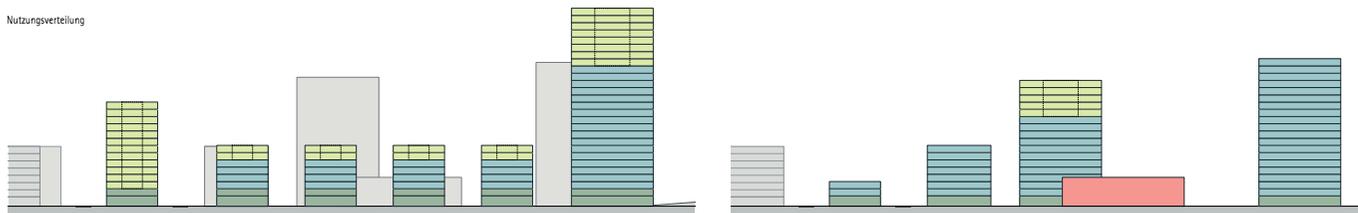
Die wesentlichen konstituierenden Elemente des Entwicklungsplans 2 sind:

- die gegenüber WankdorfCity durchbrochene Front zur Bahn entlang der Neuenschwanderstrasse
- die Weiterführung der Wankdorfallée als (mehrheitlich) verkehrsfreie Verbindungsachse zwischen den zwei Plätzen via Rosalia-Wenger-Platz
- das Setzen eines Landmarks auf der Nordseite des Rosalia-Wenger-Platzes
- das Weiterentwickeln des Bebauungsmusters westlich der Hilfikerstrasse und östlich der Gardistrasse
- die Förderung der Wohnnutzung und damit die Aufwertung des Quartiers als durchmischten Wohn- und Arbeitsort .



Situation 1:1000

Nutzungsverteilung



Schnitt Neuschwanderstrasse 1:1000

Schnitt Wankdorfallee 1:1000

Grundlage Masterplan Wankdorfcity2 28.06.2012 Variante 1: ohne Verschiebung Gardi-Strasse

BGF Stadt Bern: 49'000
BGF Burgergemeinde: 100'000

Wohnen / Hotel: (ohne Abzug Atrium)
BGF Stadt Bern: 14'000
BGF Burgergemeinde: 26'000

Dienstleistung / Büro:
BGF Stadt Bern: 26'300
BGF Burgergemeinde: 61'000

Verkauf / Gastronomie:
BGF Stadt Bern: 8'300
BGF Burgergemeinde: 11'000

Öffentliche Nutzung / Kultur / Gewerbe:
BGF Burgergemeinde: 8'000



Abbildung 7 : Masterplan 2

04 Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City II

Bereits während der Vorbereitung für die Qualitätssicherungsverfahren der Entwicklungsphase 1 war abzusehen, dass die rechtsgültige Überbauungsordnung Grundlage für die weiteren Projekte (Gebäude und Aussenraum) sein musste. Aus den Entwicklungen im Umfeld seit 2003 und den Erkenntnissen aus der Erarbeitung der Entwicklungspläne 1 und 2 waren jedoch teilweise vom Inhalt abweichende Festlegungen entstanden. Allen Qualitätssicherungsverfahren wurde daher neben dem Entwicklungsplan ein Entwurf der abgeänderten Überbauungsordnung zugrundegelegt bzw. die Notwendigkeit weiterer Änderungen der Überbauungsordnung im Entwicklungsplan deklariert.

Zur Realisierung der Entwicklungsphase 1 wurde die Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf im Jahr 2010 geringfügig im Areal Wankdorf City geändert. Inhalt der Änderungen waren damals im Wesentlichen die Lage der Gestaltungsbaulinien, eine geringfügige Anpassung der Gebäudehöhen sowie die nachträgliche Festlegung der Anzahl zulässiger Geschosse innerhalb der maximalen Gebäudehöhen. Ziel dieser Anpassungen war in erster Linie die Sicherstellung eines einheitlichen, städtebaulichen Erscheinungsbildes der neu erstellten Büro- und Dienstleistungsgebäude in der Entwicklungsphase 1.

Die nun vorliegende geringfügige Änderung im Areal Wankdorf City II (siehe Abbildung 8) führt diese Praxis fort bzw. stellt eine gemeinsame städtebauliche Grundhaltung und einheitliche stadträumliche Weiterentwicklung des Baumusters in diesem Teilbereich sicher (insbesondere bzgl. der Stellung der Baukörper und der Weiterführung der Gebäudehöhen). Die angestrebte Förderung der Wohnnutzung zur Aufwertung des Quartiers als durchmischten Wohn- und Arbeitsort und die damit einhergehenden von reinen Büro- und Dienstleistungsgebäuden abweichenden Anforderungen bzgl. z.B. Geschosshöhen oder Gebäudetechnik macht eine differenzierte Behandlung der Baufelder 566.00, E5 und E5.1 nötig. Entsprechend wird für diese Baufelder zur Verbesserung der Gebäudeflexibilität die Art der Nutzung dahingehend präzisiert, dass sie zusammen einen Wohnnutzungsanteil bis maximal 50% der Bruttogeschossflächen erfüllen. Die Verteilung der Wohnnutzung innerhalb der

drei Baufelder bleibt frei. Auf eine nachträgliche Festlegung der zulässigen Anzahl Geschosse innerhalb der maximalen Gebäudehöhe wird verzichtet.

Exkurs - Richtplan „Regionales Hochhauskonzept Bern“ vom 4. Februar 2009

Nachstehend wird kurz der wesentliche Umgang mit den im „Regionalen Hochhauskonzept Bern“ vom 4. Februar 2009 enthaltenen Qualitäts- und Verfahrenskriterien hinsichtlich der beiden Hochhäuser gemäss Artikel 20 Ziffer 1 BauG¹ in den Baufeldern E5 und E5.1 thematisiert.

> Verfahrenskriterien:

Grundsätzlich muss die Zweckmässigkeitsprüfung von Hochhäusern in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) Bestandteil von Masterplanungen (z.B. Überbauungsordnungen, kooperative Entwicklungsplanungen) sein und mit der Öffentlichkeit diskutiert werden. Darüber hinaus gilt es, eine geeignete Projekt-Qualitätssicherung durchzuführen.

Von Anfang an wurde die Umnutzung des ehemaligen Schlachthofareals zur Wankdorf City sowie die gesamte ESP-Planung Wankdorf als kooperative Entwicklungsplanung zwischen Stadt, Kanton, Nachbargemeinden und Grundeigentümern initiiert und vorangetrieben. Die planungsrechtlichen Grundlagen (z.B. Gebäudehöhen, keine Regelung von Geschosshöhen) für die in den Baufeldern E5 und E5.1 geplanten Hochhäuser wurden bereits vor dem Erlass des Hochhauskonzeptes mit dem Richtplan ESP Wankdorf von 1995/96 sowie der auf dem städtebaulichen Konzept von Walter Hunziker von 2001 basierenden Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf aus dem Jahre 2002

¹ Art. 20 Ziff. 1 BauG

Hochhäuser sind

a Gebäude mit mehr als acht über der mittleren Höhe des fertigen Terrains liegenden Geschossen sowie
b Gebäude, die höher sind als 30 m.

geschaffen. Diese Grundlagen wurden im Masterplan Wankdorf Nord vom 25. November 2005 sowie dem Masterplan Entwicklungsphase 2 vom 28. August 2012, welche beide Ergebnisse von Workshopverfahren mit mehreren Planungsteams waren, hinsichtlich Städtebau, Freiraum, Erschliessung und Nutzung weiter präzisiert. Im Rahmen all dieser Verfahren wurde die generelle Zweckmässigkeit der beiden Hochhäuser in den beiden Baufeldern E5 und E5.1 schrittweise und stufengerecht nachgewiesen. Zudem fanden im Rahmen des Planerlassverfahrens zur Überbauungsordnung vom 26. September bis 25. Oktober 2001 sowie der ESP-Richtplanung vom 1. Februar bis 16. März 2007 mehrere Mitwirkungsverfahren für die interessierte Öffentlichkeit sowie eine Volksabstimmung zur Überbauungsordnung statt.

Zur Projekt-Qualitätssicherung für den Aussenraum wurde 2009 im Auftrag der Stadt Bern ein Studienauftrag „Öffentliche Räume« nach SIA 143 durchgeführt (Sieger: Andreas Geser, Landschaftsarchitekten AG, Zürich u.a.). Zur Projekt-Qualitätssicherung der beiden Hochhäuser in den Baufeldern E5 und E5.1 führten die künftigen Bauträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Bern sowie den künftigen Nutzern einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA 142 durch (Sieger: GWJ Architektur AG, Bern / ASTOC u.a.).

> Qualitätskriterien:

Für die Beurteilung von Hochhäusern im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens gelten für den Standort Wankdorf City folgende materielle Kriterien: die Einpassung ins Siedlungs- und Nutzungsgefüge, die Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr, die architektonische Qualität, insbesondere die Schlankheit, die Einpassung und öffentliche Zugänglichkeit des Erdgeschosses, die Lösung der Parkplätze sowie der nachhaltige Bau und Betrieb.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs für die beiden Baufelder E5 und E5.1 wurden innerhalb des gegebenen Spielraums der geltenden Planungen diese

materiellen Fragestellungen vertieft untersucht und in die Beurteilung der Projektvorschläge durch das Preisgericht einbezogen. Die nun vorliegenden Projekte vermögen –im Quervergleich zu den übrigen Wettbewerbsprojekten – im Besonderen in folgenden Punkten zu überzeugen:

- Es handelt sich um Baukörper mit unterschiedlicher Ausprägung und eigener Identität, die Wankdorf City aufgrund ihrer für den Ort neuen Typologie bereichern, interessanter und vielschichtiger machen werden.
- Innerhalb der gegebenen maximalen Baubereiche erfüllen sie die spezifischen Anforderungen bezüglich Schlankheit (die Relation zwischen Bauhöhe und Fussabdruck) am besten, d.h. sie bilden die schlanksten Hochhäuser bei gleicher Nutzung aus.
- Mit einem breiten Nutzungsmix (Wohnen, Arbeiten, Einkauf, Freizeit) sowie vielfältigen Wohnungsangeboten (Mietwohnungen, Studentenwohnungen, Longstay-Apartments, Hotel) und deren gewinnbringender und flexibler Organisation in den Baukörpern leisten die beiden Neubauten einen wesentlichen Beitrag zu einem visuell und programmatisch vielschichtigen, dichten neuen Quartierstück in Wankdorf City.
- Die Nutzung der Erdgeschosse hat den höchst möglichen Öffentlichkeitscharakter und leistet damit einen wesentlichen Beitrag an die Qualität und Belebung des öffentlichen Raumes (auch ausserhalb der Büroarbeitszeiten) am Rosalia-Wenger-Platz sowie den angrenzenden Strassenräumen. Zudem werden mit der Konzentration der notwendigen Erschliessungs- und Infrastrukturbereiche in Randbereichen allfällig negative Beeinträchtigungen des Aussenraums soweit wie möglich reduziert und eine qualitätvolle Einordnung in das übergeordnete Aussenraum- und Erschliessungskonzept erreicht.

- Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge für beide Baufelder werden in einer Einstellhalle unter dem Baufeld E5 konzentriert, so dass nur eine Tiefgarage (inkl. Zu- und Wegfahrt) erstellt werden muss. Die Anzahl der Abstellplätze ist gemäss den Vorgaben des übergeordneten Rechts wesentlich reduziert.

Weitere Inhalte der vorliegenden geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung sind:

Baulinienanpassungen

- östlich der Gardistrasse die aktuelle Lage und Dimensionierung der Stauffacherstrasse und des damit genehmigten neuen Verlaufs der städtischen Baulinie entlang der Stauffacherstrasse
- östlich der Gardistrasse die aufgrund der Interessenslinie SBB und der Vertiefung der Studien im Bereich Erschliessung durch den städtischen öffentlichen Verkehr (Buslinien und -haltestellen) angepasste Lage und Dimensionierung der Neuenschwanderstrasse mit gleichzeitiger Anpassung der Gestaltungsbaulinie
- entlang der Neuenschwanderstrasse die Fortführung der grösseren Baufeldtiefe (40 m) analog Areal Wankdorf City
- auf der Nordseite des Rosalia-Wenger-Platzes die geringfügige Anpassung der Baubereiche zur Gewährleistung eines öffentlichen Durchgangs, der Gestaltungsbaulinie sowie das Festsetzen einer Arkadenbaulinie als Ergebnis des Architekturwettbewerbs

Bauhöhenanpassungen

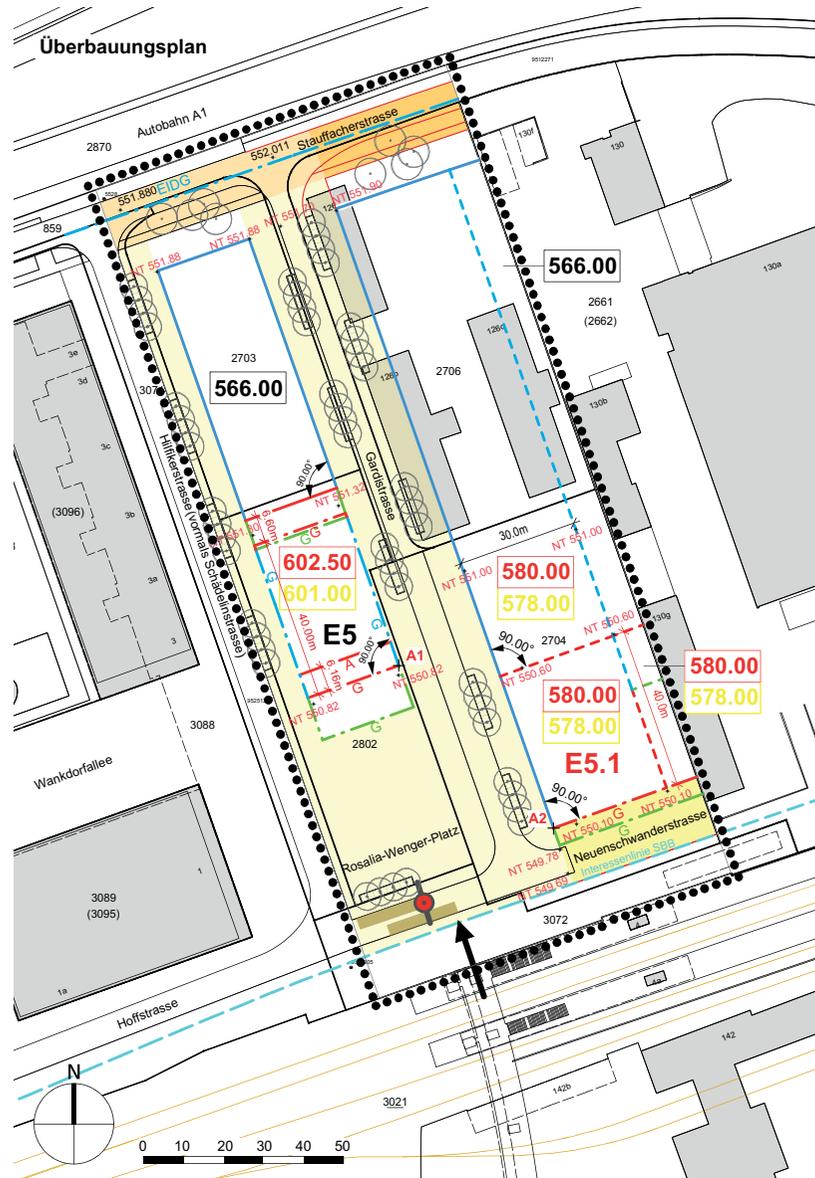
- entlang der Hoffstrasse/ Neuenschwanderstrasse die geringfügige Anpassung

der zulässigen Bauhöhen analog der Bebauung westlich der Hilfikerstrasse (geringfügige Änderung Areal Wankdorf City 2010) von 578.00 m ü. M. auf 580.00 m ü. M. und östlich der Gardistrasse von 578.00 m ü. M. auf 580.00 m ü. M. aufgrund topografischer Vorgaben (grössere Gestaltungsfreiheit bezüglich der leichten Terrainneigung in Nord-Süd-Richtung und der Erkenntnis, dass die bisherigen Annahmen für die Gebäude respektive Geschosshöhen den aktuellen energetischen Ansprüchen nicht mehr entsprechen.

- für das Baufeld E 5 die geringfügige Anpassung der zulässigen Bauhöhe von 601.00 m ü. M. auf 602.50 m ü. M. als Ergebnis des Architekturwettbewerbs.

Dachlandschaft / Spielflächen/ Bäume

- die Einschränkung von Dachaufbauten sowie Vorgaben zu deren Grösse, Höhe und Beschattungselementen zur Vereinheitlichung der Dachlandschaft
- Vorgaben zur Lage der nachzuweisenden Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und einer grösseren Spielfläche
- entlang der Strassen wird die Anzahl und ungefähre Lage der Baupakete konkretisiert.



Legende Überbauungsplan

Festlegungen

- Wirkungsbereich
- Basisschliessung
- Detailerschliessung
- Baulinie
- Baulinie aufzuhebend
- Spezialbaulinie G Gestaltungsbaulinie / A Arkadenbaulinie
- Spezialbaulinie aufzuhebend
- - - Feldergrenze
- - - Feldergrenze aufzuhebend
- 579.50 Gebäudehöhe in m ü. M.
- 578.00 Gebäudehöhe in m ü. M. aufzuhebend
- E5.1 Baufelder mit speziellen Bestimmungen
- XXL Koordinatenpunkte
- Baumstandorte

Koordinaten gemäss Bezugsrahmen LV 95

	N	E
A1	2'601'941.083	1'201'916.707
A2	2'601'979.822	1'201'876.347

Hinweise

- Basisschliessung genehmigt
- Detailerschliessung genehmigt
- ➔ Fusswegverbindung als Basisschliessungsanlage
- ⊙ Dauersperr MIV
- Baulinie genehmigt
- Baulinie genehmigt (Stadttangente Bern Nord, UVEK genehmigt 21.12.2007)
- Spezialbaulinie genehmigt (G Gestaltungsbaulinie / EIDG eidgenössische BL)
- - - Feldergrenze genehmigt
- 566.00 Gebäudehöhe in m ü. M. genehmigt
- E5 Baufelder mit speziellen Bestimmungen
- 551.860 Höhenkoten m ü. M. bestehend
- NT 551.860 Höhenkoten m ü. M. projektiert (NT = neues Terrain)
- 8.4m Bemassung bestehend
- 8.4m Bemassung neu
- Bushaltestelle
- - - Interessenlinie SBB

UeO Plan Nr. 1327/2 vom 09.07.2002, genehmigt am 20.08.2003

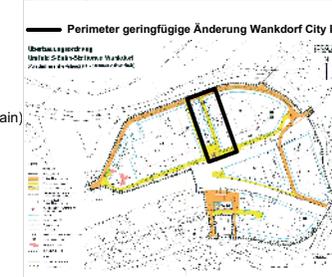


Abbildung 8: Entwurf Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City II

05 Baurechte

Für die abschliessende Entwicklung des städtischen Arealteils wurden drei Baubereiche mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 49'200 m² ausgedehnt. Diese will die Stadt als Grundeigentümerin im Baurecht an Investoren zur Bebauung abgeben. In der Folge wurde für zwei Baubereiche B4a/4b (in der Überbauungsordnung als Baufelder 566/ E5 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 602.50 m.ü.M. bezeichnet) und B7 (in der Überbauungsordnung als Baufeld E5.1 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 580.00 m.ü.M. bezeichnet) ein Investorenverfahren durchgeführt. Aus diesem ging die Bietergemeinschaft Mobilier Asset Management und Losinger Marazzi als Sieger hervor.

Das Baufeld B6 (in der Überbauungsordnung als Baufeld 580.00 bezeichnet) ist von der SBB reserviert. Dort soll auf rund 22'000 m² BGF die IT der SBB aus der Region zusammengelegt werden.

Mit Stadtratbeschluss vom 17.03.2016, wurde der Abgabe von städtischem Land im Baurecht zugestimmt. Am 05.06.2016 wurde die Vorlage von den Stimmberechtigten angenommen.

Mit den Firmen Mobilier Asset Management und der SBB wurden Reservationsvereinbarungen als Grundlage für die Baurechtsverträge abgeschlossen. Darin sind auch die möglichen Bruttogeschossflächen (Mobilier: 26'600 m²; SBB: 22'600 m²) festgelegt.

06 Qualitätssicherung

Losinger Marazzi führte 2015 zusammen mit der Mobilier Asset Management für die Baubereiche B4a/4b und B7 (in der Überbauungsordnung als Baubereiche 566/ E5 und E5.1 bezeichnet) einen anonymen Projektwettbewerb im Selektivverfahren nach SIA 142 durch, den GWJ Architektur/ ASTOC gewannen. Neben rund 150 Wohnungen sind ein Hotel sowie Restaurants, Bars, Läden und ein Fitnesszentrum geplant.

Für das Baufeld B6 bzw. 580.00 führten die SBB zur Qualitätssicherung einen anonymen zweistufigen Gesamtleistungswettbewerb mit Präqualifikation gemäss der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (VöB) durch. Das Preisgericht würdigte, dass die Beiträge zum Gesamtleistungswettbewerb eine vertiefte Diskussion und Beurteilung zur Gestaltung des Projekts IT-Gebäude SBB ermöglichten. Die SBB folgte der einstimmigen Empfehlung des Preisgerichts und erteilte den Zuschlag für das Projekt an die Firma Losinger-Marazzi.

Damit die zeitlich gestaffelten Wettbewerbe der Projektentwickler einer gemeinsamen stadträumlichen Vision folgen, ist im Vorfeld, teils parallel, der Entwicklungsplan 2 als Koordinationsinstrument erarbeitet worden. Für die ganzheitliche Gestaltung der öffentlichen Räume hat die Stadt Bern 2009 einen Studienauftrag nach SIA 143 zur Gestaltung der öffentlichen Räume über das gesamte Areal Wankdorf City erteilt, den das Team unter der Leitung des Landschaftsarchitekturbüros Andreas Geser gewann. Dieser dient als massgebende Grundlage für die Gestaltung der Aussenräume.

07 Koordination

Die Wettbewerbsergebnisse werden nun weiterentwickelt und optimiert. Die Baueingaben für die Projekte der Mobilier (Baufelder B4a/ 4b und B7) sowie der SBB (Baufeld B6) werden voraussichtlich im Jahr 2016 erfolgen. Die Erschliessungsanlagen sowie grosse Teile der Aussenräume, darunter der Rosalia-Wenger-Platz sind bereits fertiggestellt.

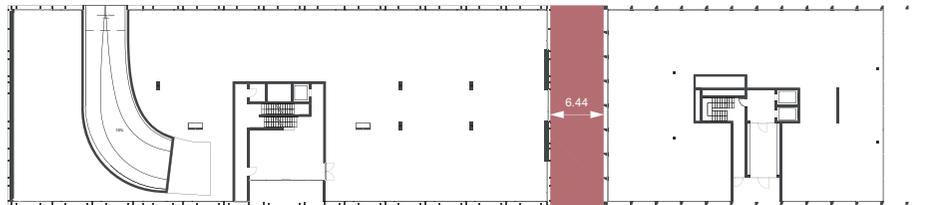
08 Auswirkungen

Die Änderungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften gegenüber der rechtsgültigen Überbauungsordnung können in zwei Kategorien aufgeteilt werden:

- 1 Die Anpassungen aufgrund der realisierten Stadttangente Bern Nord und der Gleisentflechtung SBB sind vorwiegend formaler Natur. Die Weiterführung der Hoffstrasse/ Neuenschwanderstrasse und der angrenzenden Baulinie werden in diesem Kontext nicht raumwirksam.
- 2 Die Anpassungen aufgrund des Entwicklungsplans 2 und der Wettbewerbsergebnisse stimmen mit den Vorgaben weitgehend überein. Die zulässige Gebäudehöhe wird leicht (um 1.5 m bzw. 2 m) erhöht. Dies ist räumlich nicht relevant. Begründet ist die neue Gebäudehöhe mit Anpassungen beim Terrain. Ausserden soll eine durchgängige Gebäudehöhe entlang der Hoffstrasse/ Neuenschwanderstrasse unabhängig von der jeweiligen Nutzungsart gewährleistet werden. Mit der angestrebten Förderung der Wohnnutzung und damit einhergehenden abweichenden Anforderungen bezüglich Geschosshöhen muss für die Baufelder 566.00, E5 und E5.1 die Art der Nutzung geringfügig präzisiert werden. Auf eine nachträgliche Festlegung der zulässigen Anzahl Geschosse innerhalb der maximalen Gebäudehöhe wird verzichtet.
Das Baufeld entlang der Hoffstrasse/ Neuenschwanderstrasse weist analog zur Bebauung westlich der Hilfikerstrasse eine Bautiefe von 40 m auf.

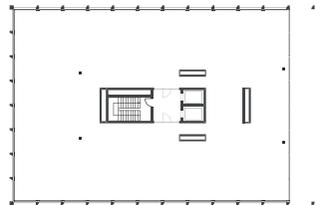
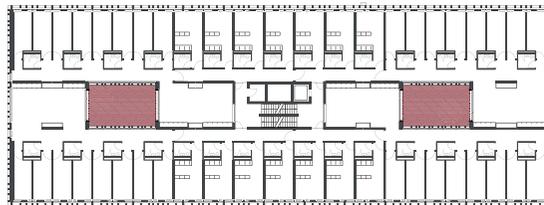
Anhang 1 Nachweis Aufenthaltsbereiche Wankdorf City II vom 5. Juli 2016

GWJARCHITEKTUR AG T 031 340 82 22 F 031 340 82 00 info@gwj.ch www.gwj.ch Nordring 4A, Postfach, CH-3001 Bern	 astoc AG T +49(0)221 2718060 F +49(0)221 3160833 info@astoc.de www.astoc.de Maria-Hilf-Straße 15, 50677 Köln	Erstelkt. Gez. 08.06.2016 joh	Druckdatum 05.07.2016	Plannummer WAGI-TRIO_ARC_BB4_GR_EMA5001	Projektnummer 15328	Planinhalt Nachweis Aufenthaltsbereiche	Projekt Wankdorf-City II Bern
		Rev. Index Gez. 05.07.2016 joh	CAD-Code 15328_EMA5001_GWJVP	Massstab	Planungsphase Vorprojekt		



EG

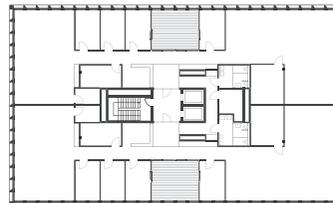
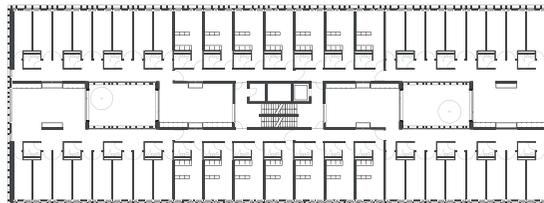
 Aufenthaltsbereiche nach Art. 45 Abs. 2 BauV



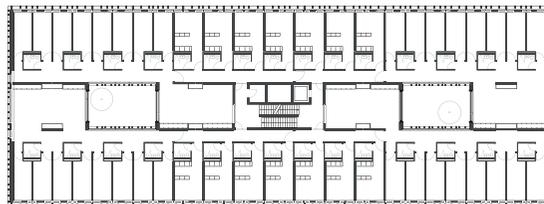
1. OG

Flächenbilanz Aufenthaltsbereiche

GF Wohnen 13419 qm
 Nachzuweisende Fläche (5%) 671 qm



2. OG

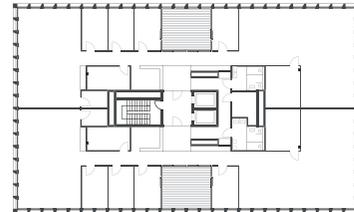
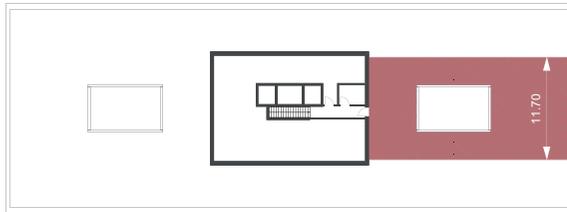


3. OG

Erdgeschoss	155 qm
Dach BB4B	224 qm
private Aussenräume	
4B_OG01	80 qm
4A_OG06	53 qm
4A_OG07	53 qm
4A_OG08	53 qm
4A_OG09	53 qm
4A_OG10	47 qm
4A_OG11	47 qm
4A_OG12	53 qm
4A_OG13	53 qm
4A_OG14	47 qm
4A_OG15	47 qm
Summe	588 qm
zur Hälfte anrechenbar	294 qm
Abzug 1.5-Zi-WHG*	-2 qm
Aufenthaltsbereiche	671 qm

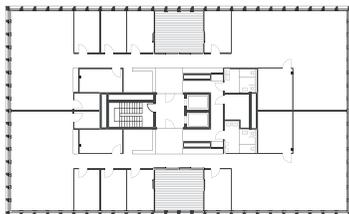
* Loggia grösser als erlaubter Abzug

GWJARCHITEKTUR AG T 031 340 82 22 F 031 340 82 00 info@gwj.ch www.gwj.ch Nordring 4A, Postfach, CH-3001 Bern	 ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS Maria-Hilf-Strasse 15, 50677 Köln	Erstelldat. Gez. 08.06.2016 joh	Druckdatum 05.07.2016	Plannummer WACI-TRIO_ARC_BB4_GR_EMA5001	Projektnummer 15328	Planinhalt Nachweis Aufenthaltsbereiche	Projekt Wankdorf-City II Bern
		Rev. Index Gez. 05.07.2016 joh	CAD-Code 15328_EMA5001_GWJVP	Massstab	Planungsphase Vorprojekt		



4. OG

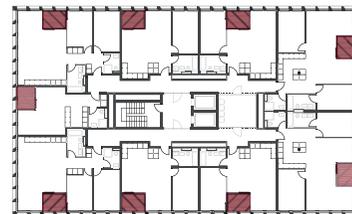
 Aufenthaltsbereiche
 nach Art. 45 Abs. 2 BauV



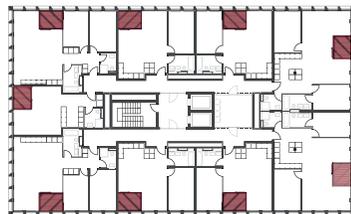
5. OG



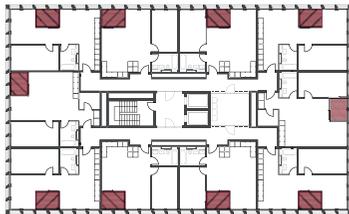
8. OG



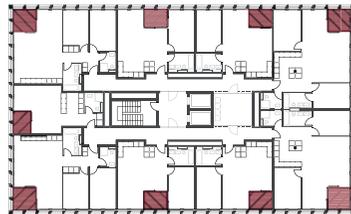
11. OG



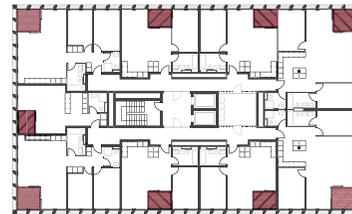
14. OG



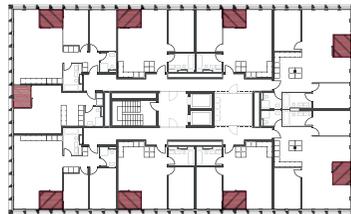
6. OG



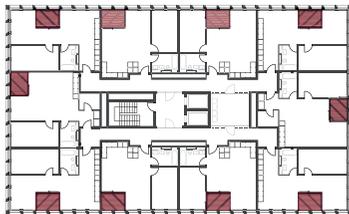
9. OG



12. OG



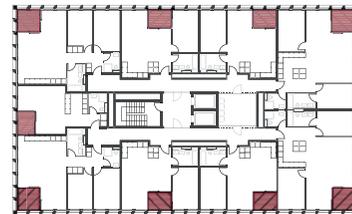
15. OG



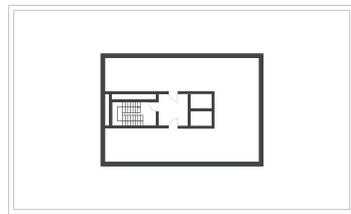
7. OG



10. OG

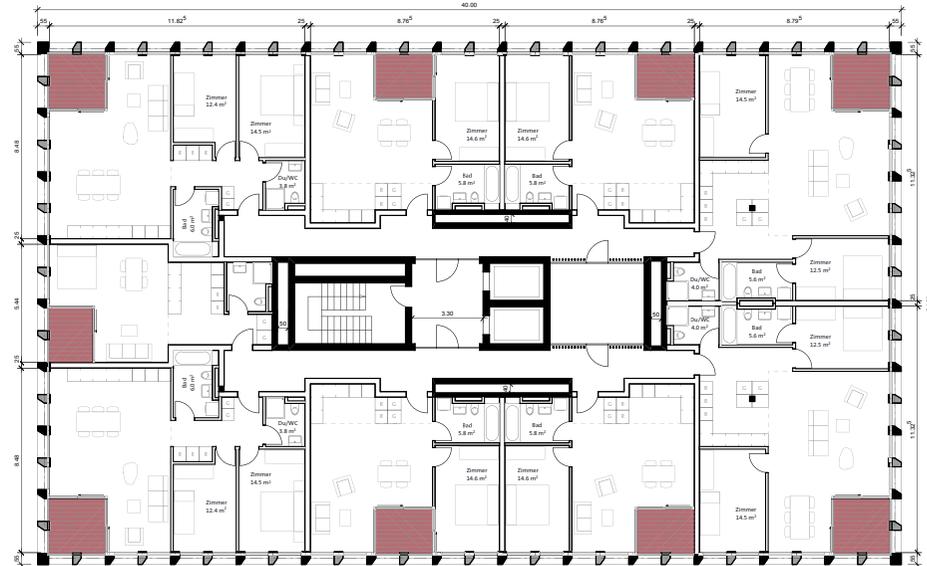
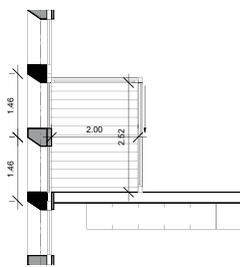
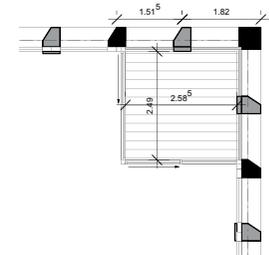
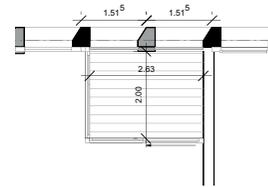
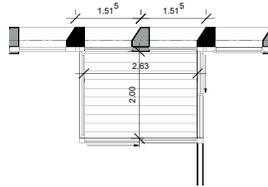
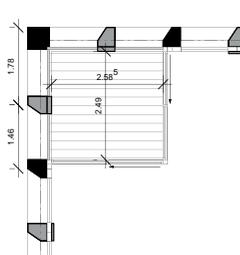


13. OG

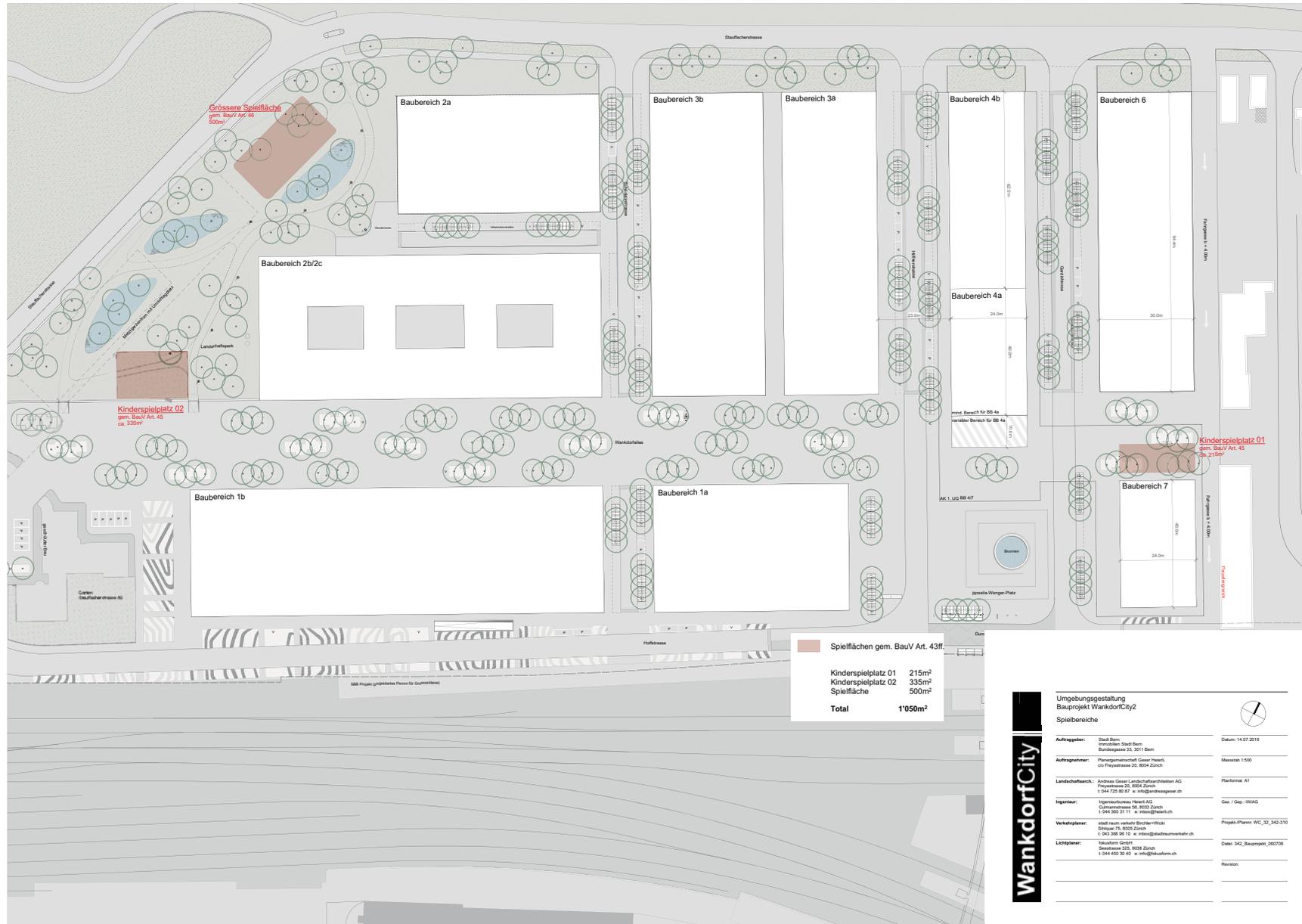


DA

GWJARCHITEKTUR AG T 031 340 82 22 F 031 340 82 30 info@gwj.ch www.gwj.ch Nordring 4A, Postfach, CH-3001 Bern	 ARCHITECTS AND PLANNERS Maria-Hilf-Strasse 15, 50677 Köln	Erstelldat. Gez. 28.07.2016 joh	Druckdatum 08.07.2016	Plannummer 15328_GWJVP_EMA1060	Projektnummer 15328	Planinhalt Ausmass Loggien Regelgeschoss Wohnen	Projekt Wankdorf-City II Bern
		Rev. Index Gez.	CAD-Code 15328_GWJVP_EMA1060	Massstab 1:200 / 1:100	Planungsphase Vorprojekt		



Anhang 2: Umgebungsgestaltung Wankdorf City II vom 14. Juli.2016



	Spielflächen gem. BauV Art. 43ff.
Kinderspielplatz 01	215m ²
Kinderspielplatz 02	335m ²
Spielfläche	500m ²
Total	1'050m²

WankdorfCity

Umgebungsgestaltung
 Bauprojekt WankdorfCity2
 Spielbereiche

Auftraggeber: Stadt Bern Brodieblen 33, 3011 Bern	Datum: 14.07.2016
Auftragnehmer: Paragemeinschaft Gasser Heiser, c/o Freystrasse 20, 8004 Zürich	Maßstab: 1:500
Landschaftsarchitekt: Andres Gasser, Landschaftsarchitekten AG Freystrasse 20, 8004 Zürich	Plattform: A1
Ingenieur: Ingenieurbüro Heiser AG Culmannstrasse 96, 8033 Zürich t. 044 260 23 11 e. info@heiser.ch	Gez./Gep.: WBAG
Verkehrsplanner: stadt neu verkehrsbüro (VWA) Sihlquai 75, 8002 Zürich t. 043 266 86 19 e. info@stadtraumverkehr.ch	Projekt-Planer: WC_32_342-310
Lichtplaner: skulptur design Sonderstrasse 203, 8033 Zürich t. 044 432 30 40 e. info@skulptur.ch	Dat: 342_Bauplanet_060706
	Revision:

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

T 031 321 70 10
F 031 321 70 30
E stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung

Schutzgebühr 25 Fr.