



Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik

Liegenschaftsverwaltung

Bern – WankdorfCity

Entwicklungsphase 2

Workshopverfahren

Masterplan



Impressum

Auftraggeberinnen	<ul style="list-style-type: none"> – Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung Schwanengasse 14, 3011 Bern – Burgergemeinde Bern; vertreten durch die Domänenverwaltung Kochergasse 4 / Postfach 234, 3000 Bern
Begleitgruppe	<ul style="list-style-type: none"> – Christophe Chatelet, Domänenverwaltung / Burgergemeinde Bern – Daniel Conca, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern – Walter Däppen, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern – Herbert Mössinger, Mössinger Immobilien, Liebefeld (Berater BG Bern) – Fernand Raval, Leiter Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern (Vorsitz) – Bruno Riedo, Leiter Domänenverwaltung / Burgergemeinde Bern – Mark Werren, Stadtplaner der Stadt Bern
Workshopverfahren	<p>Planerteams</p> <ul style="list-style-type: none"> – Büro B Arch. + Planer AG, Bern – Rykart Architekten AG, Gümligen – atelier ww Architekten SIA AG, Zürich <p>Experten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Jacqueline Hadorn, Leiterin Stadt- und Nutzungsplanung, Stadtplanungsamt Stadt Bern – Beat Kästli, Betriebsökonom FH, ecoptima ag, Bern – Prof. Dr. Michael Koch, yellow z, Zürich – Stephan Moser, Projektleiter östliches Bern, Verkehrsplanung Stadt Bern – Marco Richner, Gruner AG Ingenieure und Planer, Basel <p>Verfahrensbegleitung und Moderation</p> <ul style="list-style-type: none"> – H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU Lohner + Partner, Planung Beratung Architektur GmbH, Thun
Masterplan	<p>Planerteam/Verfasser</p> <ul style="list-style-type: none"> – Büro B Arch. + Planer AG, Bern – Rykart Architekten AG, Gümligen
Berichterstattung Redaktion	<ul style="list-style-type: none"> – Beat Kästli, Betriebsökonom FH, ecoptima ag, Bern – H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU
Sekretariat	<ul style="list-style-type: none"> – Barbara Dietrich, Lohner + Partner

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Arealentwicklung	5
1.3	Richtplan ESP-Wankdorf.....	6
2	Zielsetzung und Aufgabenstellung.....	7
2.1	Grundeigentümerinnen.....	7
2.2	Zielsetzung	8
2.3	Aufgabenstellung.....	9
2.4	Bearbeitungsgebiet.....	10
3	Das Workshopverfahren.....	12
3.1	Methodischer Ansatz	12
3.2	Akteure und Akteurinnen	12
3.3	Kick-off-Workshop	13
3.4	1. Workshop	15
3.5	2. Workshop	17
3.6	Abschlussworkshop.....	22
4	Verkehr	25
4.1	Ausgangslage.....	25
4.2	Vorgehen	25
4.3	«verfügbare Fahrten»	26
4.4	Fahrtenaufkommen WankdorfCity.....	27
4.5	zusätzlicher Fahrtenbedarf	27
5	Der Masterplan.....	30
5.1	Grundlagen und Optimierung	30
5.2	Zweck und Verbindlichkeit.....	31
5.3	Konstituierende Elemente	31
5.4	Varianten	32
5.5	Art und Mass der Nutzung.....	35
5.6	Etappierung und Umsetzung.....	36
5.7	Umsetzung und Qualitätssicherung.....	37
6.	Erkenntnisse für die weitere Arealentwicklung.....	40

Anhang

- Anhang 1: Projekte (Stand März 2012)
- Anhang 2: Städtebauliches Konzept (W. Hunziker 19.8.2001)
- Anhang 3: Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» (Ausschnitt Stadtplanungsamt Bern 9.7.2002)
- Anhang 4: Potenzialanalyse Areal Vigier und Mercedes-Benz (GWJ-Architekten 2003)
- Anhang 5: Masterplan Wankdorf Nord (GIM /GWJ /Lohner + Marbach 11.11.2005)
- Anhang 6: Entwicklungsplan WankdorfCity (ecoptima / Lohner + Partner 12.9.2008)
- Anhang 7: Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» (Stadtplanungsamt Bern 26.3.2010, in Kraft 15.1.2011)
- Anhang 8: Richtplan ESP Wankdorf (Januar 2010, Titelblatt)
- Anhang 9: Areal Bürgergemeinde, Neue Baufeldgrenze auf Grund Interessenslinie SBB (B+S Ingenieure 13.8.2007)
- Anhang 10: Parzellen / eäigentum / Baurech (Stand: März 2012)
- Anhang 11: Büro B Architekten + Planer AG: Präsentation 2. Workshop 1.11.2011 (Zwischenergebnis)
- Anhang 12: Rykart Architekten AG: Präsentation 2. Workshop 1.11.2011 (Zwischenergebnis)
- Anhang 13: Atelier ww Architekten SIA AG: Präsentation 2. Workshop 1.11.2011 (Zwischenergebnis)
- Anhang 14: Gruner AG: Potential Fahrten 18.01.2011
- Anhang 15: Grundlage Masterplan: Erläuterung 28.06.2012
- Anhang 16: Grundlage Masterplan: Konstituierende Elemente 28.06.2012
- Anhang 17: Grundlage Masterplan: Variante 1: ohne Verschiebung Gardistrasse 28.06.2012
- Anhang 18: Grundlage Masterplan: Variante 2: geringfügige Verschiebung Gardistrasse 08.03.2012
- Anhang 19: Grundlage Masterplan: Etappierung 28.06.2012
- Anhang 20: Grundlage Masterplan: Visualisierung 08.03.2012
- Anhang 21: Richplan / Planungen WankdorfCity 1 + 2: Vergleich BGF und Fahrten; 02.07.2012 / bkä

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit der weitgehend abgeschlossenen Vermarktung der Baubereiche im Gebiet WankdorfCity westlich der Schädelinstrasse (vgl. Anhang 1 – im Folgenden WankdorfCity Entwicklungsphase 1, abgekürzt «WankdorfCity 1» genannt) und dem für 2011 geplanten Realisierungsstart der Bauvorhaben der SBB Immobilien, der Losinger Marazzi AG und der Stadt Bern (Aussenraum / Erschliessungsinfrastruktur) hat die Stadt Bern wichtige Zwischenziele in der Arealentwicklung im WankdorfCity erreicht.

In einem nächsten Schritt beabsichtigen der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, und die Burgergemeinde Bern Voraussetzungen für die Entwicklung ihrer Grundstücke östlich der Schädelinstrasse (im Folgenden WankdorfCity Entwicklungsphase 2, abgekürzt «WankdorfCity 2» genannt) gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Bern zu klären.

1.2 Arealentwicklung

Städtebauliches Konzept / Überbauungsordnung (2001/2002)

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept von Walter Hunziker vom 19.8.2001 (vgl. Anhang 2) wurde die Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» vom 9.7.2002 durch das Stadtplanungsamt der Stadt Bern erstellt (vgl. Anhang 3). Für die Parzellen des Fonds und der Burgergemeinde Bern nördlich des Gleisfeldes legt die Überbauungsordnung unter anderem die Lage der Erschliessungsachsen und mittels Baulinien die Grösse der Baufelder fest.

Areal Burgergemeinde Bern (2003)

Basierend auf der Überbauungsordnung liess die Burgergemeinde Bern die Studie «Potenzialanalyse Areal Vigier und Mercedes-Benz, 2003» (GWJ-Architekten) erstellen (Anhang 4). Diese untersuchte unter anderem die Bebauungsmöglichkeiten und Nutzungspotenzial des Areals östlich der Gardistrasse.

Masterplan Wankdorf Nord (2005)

Im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitete die Liegenschaftsverwaltung für den Bereich ihres Grundstücks westlich der Gardistrasse den

Masterplan Wankdorf Nord vom 25.11.2005. Dieser definiert auf der Grundlage der in der Überbauungsordnung vom 09.07.2002 festgelegten Baulinien die Baubereiche (vgl. Anhang 5). Der Masterplan bildete die Basis zur Vermarktung der Baubereiche.

Entwicklungsplan
WankdorfCity (2008)

Auf Grund veränderter Rahmenbedingungen (Stauffacherstrasse, Interessenslinie SBB) und von Erkenntnissen aus der Projektentwicklung auf der Parzelle des Fonds ergab sich die Notwendigkeit einer Anpassung des Masterplans. Zusammen mit den Projektträgern SBB Immobilien, Losinger Marazzi AG und Fachstellen der Stadt Bern erarbeitete die Liegenschaftsverwaltung den Entwicklungsplan WankdorfCity vom 12. September 2008 (vgl. Anhang 6).

Änderung Überbauungs-
ordnung (2010)

Der Entwicklungsplan WankdorfCity bildete die Grundlage für die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf», welche seit 15. Januar 2011 rechtsgültig ist (vgl. Anhang 7).

1.3 Richtplan ESP-Wankdorf

Parallel zum Arealentwicklungsprozess erfolgt die Überarbeitung und Anpassung des Richtplanes «ESP Wankdorf». Dieser regelt insbesondere die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr und definiert unter anderem die maximal zusätzlich möglichen Bruttogeschossflächen für einzelne Teilgebiete, welche geringer ausfallen, als es die Vorschriften der Überbauungsordnung (UeO) zulassen würden.

Neben den betroffenen Gemeinden Bern, Ittigen, Ostermundigen haben sich auch die Burgergemeinde Bern, die BERNEXPO GROUP AG, die Messepark Bern AG, das VBS und die SBB ihre Zustimmung zum Planwerk gegeben.

Der überarbeitete Richtplan «ESP Wankdorf» vom Januar 2010 wurde am 20. Juli 2010 durch den Kanton genehmigt (vgl. Anhang 8).

2 Zielsetzung und Aufgabenstellung

2.1 Grundeigentümerinnen

Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Auf Grund der bisherigen Arealentwicklung ergeben sich für die Fondsverwaltung vertretend durch die Liegenschaftsverwaltung folgende Feststellungen und Erkenntnisse:

- Mit der geringfügigen Anpassung der UeO westlich der Schädelinstrasse konnten u.a. die Anliegen der Projektentwickler zweckmässig berücksichtigt werden.
- Das Baufeld zwischen Schädelin- und Gardistrasse ist städtebaulich und bezüglich des Nutzungspotenzials für das Areal WankdorfCity von zentraler Bedeutung. Die städtebaulichen Möglichkeiten und Nutzungspotenziale sind zu überprüfen.
- Die in der UeO definierten Baufelder östlich der Gardistrasse berücksichtigen die bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht. Eine unabhängige Entwicklung der Baufelder durch die jeweiligen Grundeigentümer (Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und Burgergemeinde Bern) wird dadurch erschwert. Die Baufelder sind deshalb zu überprüfen.
- Die Lage der künftigen Gardistrasse ist aus funktionaler Sicht, insbesondere hinsichtlich einer möglichen Erschliessungsfunktion für das Areal der Burgergemeinde Bern, und bezüglich einer allfälligen Optimierung der Baufelder zwischen Schädelin- und Gardistrasse resp. östlich der Gardistrasse zu prüfen.

Burgergemeinde Bern

Für die Burgergemeinde Bern sind folgende Punkte von hoher Relevanz:

- Die im Richtplan festgesetzten Nutzungspotenziale im Teilgebiet B1.2a gilt es mindestens zu realisieren (vgl. Anhang 8), bzw. gemäss gültiger UeO zu maximieren.
- Die Lage und die Funktion der Neuenschwanderstrasse auf das Nutzungspotenzial sind zu prüfen.
- Auf Grund der von der SBB definierten Interessenslinie (4. Gleis) müsste bei einer Realisierung der Neuenschwanderstrasse gemäss Erschliessungskonzept der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf diese in jedem Fall nach Norden verschoben werden. Dies würde auch eine Verschiebung der Baulinie nach Norden bedingen, was eine Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten des «Burger-Areals» (Teilgebiet B1.2a) darstellt und gleichzeitig einer Anpassung der UeO auslöst (vgl. Anhang 7). Eine Variante **ohne** Neuenschwanderstrasse ist

deshalb in einem der drei Entwicklungsansätze zu prüfen (vgl. Abschn. 2.3).

- Desgleichen ist eine Bebauungslösung zu prüfen, bei welcher auf die Shedhalle verzichtet werden kann.
- Obwohl die Baurechte bis 2045 laufen, ist eine vorzeitige Überbauung möglich (vgl. Anhang 10).

2.2 Zielsetzung

Im Rahmen eines Workshopverfahrens wollen der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und die Burgergemeinde Bern zusammen mit dem Stadtplanungsamt Optionen für die weitere Arealentwicklung im Perimeter östlich der Schädelinstrasse ausloten.

Im Workshopverfahren sollen folgende konkreten Punkte behandelt werden:

1. Prüfen der städtebaulichen Konzepte, die zu der in der UeO festgelegten Erschliessungsstruktur und der Baufelder führen, insbesondere der bestehenden Erschliessungsstruktur östlich der Schädelinstrasse (Gardi-, Neuenschwanderstrasse)
2. Aufzeigen städtebaulicher Lösungsansätze und bewerten der Lösungsansätze
3. Aufzeigen des maximalen Nutzungspotenzials der Baufelder östlich der Schädelinstrasse
4. Aufzeigen von Etappierungsmöglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Shedhalle
5. Aufzeigen von Gunstlagen, insb. für Wohnen sowie Freizeit- und Hotelnutzung.
6. Prüfen der Erhaltenswürdigkeit und Nutzungsmöglichkeit der Shedhalle auf der Parzelle der Burgergemeinde Bern
7. Aufzeigen von Konsequenzen der Lösungsansätze auf die bestehende Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» und den Richtplan «ESP Wankdorf»
8. Definieren von Verfahren zur Qualitätssicherung
9. Vorgehenskonzept zur Umsetzung

Ziel des Workshopverfahrens ist es, dass der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und die Burgergemeinde Bern als Grundeigentümer untereinander und mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Bern sich auf eine gemeinsame städtebauliche Lösung und den Prozess zu

deren Umsetzung für das Gebiet östlich der Schädelinstrasse verständigen.

Die Domänenverwaltung der Burgergemeinde Bern, die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern und das Stadtplanungsamt der Stadt Bern haben die Zielsetzungen des Verfahrens in einer von allen Parteien unterzeichneten Vereinbarung («Bern WankdorfCity, Entwicklungsphase 2, Vorgehenskonzept für das Workshopverfahren» vom 10. Mai 2011) festgehalten.

2.3 Aufgabenstellung

Mit dem Ziel, eine Palette von städtebaulichen Lösungen zu erhalten, werden drei Entwicklungsansätze studiert:

Entwicklungsansatz 1 (Referenzansatz)

Die zu erarbeitende Lösung orientiert sich an den Vorgaben des Richtplanes ESP-Wankdorf und der Überbauungsordnung. Zwingend zu berücksichtigen sind geringfügige Änderungen der UeO bezüglich der Baulinie entlang der Neuenschwanderstrasse auf Grund der SBB Interessenslinie. Möglich sind weitere geringfügige Änderungen der UeO, z.B der Höhenkoten zur Verbesserung der Gebäudeflexibilität.

Mass der Nutzung	BGF gemäss Richtplan (Potenzial Richtplan + Potenzial langfristig) unter Berücksichtigung der, unter den Grundeigentümern vereinbarten BGF-Aufteilung auf die Teilgebiete: – Bereich Stadt Bern: 41'000 m2 BGF – Bereich Burgergemeinde Bern: 97'000 m2 BGF (inkl. Shedhalle 12'317 m2)
Art der Nutzung	Mehrheitlich Dienstleistungsnutzungen
Fahrten	nach Richtplan (Richtplangrundlagen)
Baufelder	Veränderung von Ausrichtung und Lage der Baulinien nur soweit, dass die UeO im geringfügigen Verfahren angepasst werden kann
Neuenschwanderstr.	Veränderung der Lage nur soweit, dass die UeO im geringfügigen Verfahren angepasst werden kann
Shedhalle	Shedhalle erhalten (Areal Burgergemeinde)

Entwicklungsansatz 2
(Spielraum Überbauungsordnung)

Die zu erarbeitende Lösung orientiert sich an den Vorgaben der Überbauungsordnung, jedoch nicht vollständig am Richtplan. Zwingend zu berücksichtigen sind geringfügige Änderungen der UeO bezüglich der Baulinie entlang der Neuenschwanderstrasse auf Grund der SBB Interessenslinie. Möglich sind weitere geringfügige Änderungen der UeO, z.B der Höhenkoten zur Verbesserung der Gebäudeflexibilität.

Mass der Nutzung	Ausschöpfung der Nutzungsvolumen (und damit der möglichen BGF) gemäss UeO (baupolizeiliche Masse), wobei geringfügige Anpassungen der UeO möglich sind
Art der Nutzung	Mehrheitlich Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen
Fahrten	nach Richtplan (Richtplangrundlagen)
Baufelder	Veränderung von Ausrichtung und Lage der Baulinien gem. UeO nur soweit, dass die UeO im geringfügigen Verfahren angepasst werden kann
Neuenschwanderstr.	Veränderung der Lage nur soweit, dass die UeO im geringfügigen Verfahren angepasst werden kann
Shedhalle	mit oder ohne Erhalt der Shedhalle (Areal Burgergemeinde)

Entwicklungsansatz 3
(ohne Einschränkungen)

Die zu erarbeitende Lösung muss sich, mit Ausnahme der Nutzungsart und der Berücksichtigung der SBB Interessenslinie, keinen Einschränkungen unterwerfen.

Mass der Nutzung	keine Einschränkungen
Art der Nutzung	in Anlehnung BO 06 Art. 22 und UeO Art. 3
Fahrten	keine Einschränkungen
Baufelder	keine Einschränkungen bezüglich Ausrichtung und Lage
Neuenschwanderstrasse	frei, d.h. mit (Lage frei) oder ohne Neuenschwanderstrasse
Shedhalle	Shedhalle nicht erhalten (Areal Burgergemeinde)

2.4 Bearbeitungsgebiet

Der Perimeter, welcher durch die Planer zu bearbeiten ist, umfasst das Grundeigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

östlich der Schädelinstrasse (exkl. Rosalia-Wenger Platz) und die Parzelle Nr. 2661 der Burgergemeinde Bern (vgl. Anhang 10).

3 Das Workshopverfahren

3.1 Methodischer Ansatz

Das Verfahren zeichnet sich durch ein interdisziplinäres und lösungsorientiertes Vorgehen aus. Drei Planerteams erarbeiten – sich gegenseitig ergänzend und nicht konkurrenzierend, ausgehend von den drei unterschiedlichen Entwicklungsansätzen (vgl. Abschn. 2.3 hiervor) und unterstützt durch die Begleitgruppe – Vorschläge von städtebaulichen Lösungen. Der Prozess wird koordiniert und redigiert durch die Verfahrensbegleitung.

In einem ersten Schritt erarbeiten alle drei Planerteams zu allen drei Entwicklungsansätzen Lösungsansätze. Nach dem ersten Workshop werden die Entwicklungsansätze den Planerteams zur vertieften Bearbeitung zugewiesen.

Die Begleitgruppe bewertet die städtebaulichen Lösungen und wählt den favorisierten Lösungsansatz aus, bereinigt diesen mit den Autoren und definiert das zweckmässige weitere Planungsvorgehen.

Die Planerteams werden voll entschädigt; Folgeaufträge werden keine in Aussicht gestellt.

3.2 Akteure und Akteurinnen

Begleitgruppe

Das Workshopverfahren wird durch die folgende Begleitgruppe gesteuert:

- Fernand Raval, Leiter Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern (Vorsitz)
- Daniel Conca, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern
- Walter Däppen, Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern
- Mark Werren, Stadtplaner Bern
- Bruno Riedo, Leiter Domänenverwaltung / Burgergemeinde Bern
- Christophe Chatelet, Domänenverwaltung / Burgergemeinde Bern
- Herbert Mössinger, Mössinger Immobilien, Liebefeld (Berater BG Bern)

Planerteams

Für die städtebaulich planerische Bearbeitung werden drei Architekturbüros beigezogen:

- Büro B Architekten + Planer AG, Bern
- Rykart Architekten AG, Gümligen

	– atelier ww Architekten SIA AG, Zürich
Experten	<ul style="list-style-type: none"> – Prof. Dr. Michael Koch, yellow z, Zürich – Jacqueline Hadorn, Leiterin Stadt- und Nutzungsplanung, Stadtplanungsamt Stadt Bern – Stephan Moser, Projektleiter östliches Bern, Verkehrsplanung Stadt Bern – Beat Kästli, Betriebsökonom FH, ecoptima ag – Marco Richner, Gruner AG Ingenieure und Planer, Basel
Verfahrensbegleitung	<p>Das Workshopverfahren wird vorbereitet, koordiniert, moderiert und redaktionell ausgewertet durch</p> <ul style="list-style-type: none"> – H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU Lohner + Partner, Planung Beratung Architektur GmbH
Verfahrenssekretariat	<ul style="list-style-type: none"> – Barbara Dietrich Lohner + Partner, Planung Beratung Architektur GmbH

3.3 Kick-off-Workshop

8. Juli 2011 | 09.30 bis 13.00 Uhr
Staatskanzlei des Kantons Bern

Die Workshop-Teilnehmenden (vgl. Abschn. 3.2) werden durch den Vorsitzenden Fernand Raval begrüsst. Der Verfahrensbegleiter / Moderator H. Kasimir Lohner erläutert und ergänzt das Verfahrensprogramm.

Einführungsreferate	Der Vertreter der Liegenschaftsverwaltung, Walter Däppen liefert einen Rückblick auf die Entwicklungsphase 1 (Umsetzung bis 2015) und einen Ausblick auf die Entwicklungsphase 2 (Umsetzung nach 2015).
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Weitere Grundlagen und Aufgabenstellungen werden erläutert durch die Vertreterin und die Vertreter des Stadtplanungsamts, der Verkehrsplanung und der Bürgergemeinde.

In den Einführungsreferaten, der jeweils anschliessenden Fragenbeantwortung und der Diskussion werden – in Ergänzung zum Verfahrensprogramm – u.a. die folgenden Anliegen manifest:

- Nutzungen
- Ein Anteil Wohnnutzung wäre erwünscht.
 - Für Hotelnutzung liegen konkrete Anfragen vor.
 - Auf dem Areal der Stadt sind die Voraussetzungen für eine Eventhalle (an Stelle der provisorischen im westlichen Teil) und/oder für ein Hallenbad (mit 50 m Becken) zu prüfen.
- Städtebau
- Der exponierte Standort WankdorfCity ruft nach einem städtebaulichen Wurf.
 - Die städtebaulichen Spielräume sind aufzuzeigen.
 - Die Erhaltung der Shedhalle ist unter Berücksichtigung der in diesem Bereich coupierten Topografie zu prüfen.
- Erschliessung
- Die Basiserschliessung ist durch die Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf», bzw. – im Falle der Neuenschwanderstrasse – durch die Interessenlinie SBB gegeben (vgl. Anhänge 3 und 9).
 - Die Lage der Gardistrasse ist jedoch zu überprüfen.
 - Die Feinerschliessung, die öffentlichen Räume und die Adressbildung sind auf die Lage der S-Bahn-Station auszurichten.

Die städtische Liegenschaftsverwaltung umschreibt die Zielsetzung für die Entwicklungsphase 2 mit dem Slogan: «Bruttogeschossfläche maximieren – motorisierter Individualverkehr (Fahrten) plafonieren».

3.4 1. Workshop

16. August 2011 | 09.00 bis 16.00 Uhr
Kirchliches Zentrum Bürenpark

Präsentation

Die drei Planerteams präsentieren ihre Lösungsansätze:

Auf eine Darstellung der Lösungsansätze wird hier verzichtet. Diese werden bis zum 2. Workshop überarbeitet und konkretisiert. Als Grundlage dazu dient das Ergebnis der Diskussion:

Diskussion

Allgemeines

- Entwicklungsansätze E1, E2 und E3 sind nicht zwingend Etappen ein und derselben Entwicklung, sondern können von Anfang an zu unterschiedlichen Entscheidungen (z.B. Verlegung Gardistrasse) und Entwicklungen führen.
- Entscheidend ist nicht primär das Nutzungsmass – das Maximum für den E1 von 138'000 m2 BGF wird nur z.T. erreicht:
 - Büro B: 138'000 m2 BGF
 - Rykart Architekten 102'000 m2 BGF
 - atelier ww 88'000 m2 BGF
- sondern die stadträumliche Qualität, die Verträglichkeit und die Eignung für unterschiedliche Nutzungen.

Art der Nutzung

- Durchmischung mit Wohnnutzung ist grundsätzlich wünschbar. Zu klären ist jedoch, unter welchen Bedingungen Wohnen realisierbar ist.
- Wohnen im Hochpreissegment und klassischer Familienwohnungsbau können ausgeschlossen werden; es bleiben unkonventionelle Wohn- und Bauformen für ein urbanes Nutzerspektrum (Lofts, Appart-hotel, Bürotel).
- Weil eine entsprechende Nachfrage für diesen Standort nicht gesichert ist, sind möglichst nutzungsneutrale Bauformen und -Strukturen gesucht.
- Für allfällige Wohnnutzung sind die besondere Insel-Lage («Flugzeugträger») zu beachten, der Lärmschutz auf städtebaulicher und struktureller Ebene zu lösen und die speziellen Qualitäten der Areale (z.B. Fernsicht, Nähe ÖV) auszuschöpfen.
- Öffentliche Nutzungen, wie z.B. eine Eventhalle oder ein Hallenbad sind in die Überlegungen einzubeziehen und vorzuschlagen. Nicht alle öffentlichen Nutzungen sind auch publikumsattraktiv und intensiv; wichtig ist jedoch deren zentrale Lage (ÖV-Erschliessung).

Erschliessung/ Aussenräume

- Die Erschliessung durch den MIV ist gegeben); Änderungen am Basis-Netz drängen sich nicht auf.
- Die Bus-Erschliessung erfolgt über Hoffstrasse, Rosalia-Wenger-Platz und Neuenschwanderstrasse.
- Hauptzugang für den Fussverkehr bilden die Passerelle der S-Bahn-Station und der Rosalia-Wenger-Platz; ein weiterer Zugang bildet das Tor am westlichen Ende von WankdorfCity; ein östlicher Zugang wäre untergeordnet.
- Rückgrat und konstituierendes Element bildet die Achse West-Tor – Wankdorf-Allee – Rosalia-Wenger-Platz – Fortsetzung im Ost-Teil (WankdorfCity2); es ist kein Bruch zwischen West- und Ostteil erwünscht, hingegen wird keine Spiegelung im eigentlichen Sinn erwartet.
- Eine konkurrierende Nord-Süd-Hauptachse ist nicht erwünscht; Nord-Süd-Erschliessungen sind feinmassstäblicher, sekundär und in ihrer Gestaltung differenziert.
- Für eine Verlegung der Gardistrasse in östlicher Richtung sind Kriterien und gute Gründe nachzuweisen.

Städtebau

- Städtebaulich konstituierende Elemente – zumindest der Überbauungsordnung – sind:
 - die durchgehende Front entlang der Bahn,
 - die Differenzierung der Bauhöhen zwischen Zentrum, Front und rückwärtigen Bereichen,
 - der Spielraum für Hochhäuser bis 75 m.
- Darüber hinaus sind Einzelhochhäuser oder Hochhaus-«Cluster» im zentralen und/oder östlichen Bereich – oder am östlichen Ende – denkbar. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse kann hier noch keine Festlegung getroffen werden.
- Dominanten haben auch im Sockel ihre Rolle zu spielen und entsprechende Auswirkungen auf die Aussenräume.

Aufträge

Jedes Team entwickelt das ihm zugewiesene Grundkonzept weiter. Dabei sollen die geäusserten Stellungnahmen, aber auch die eigenen Erkenntnisse zu den Präsentationen der anderen Teams berücksichtigt werden. Es geht darum, das Potenzial und die Tauglichkeit der Konzepte nachzuweisen.

- Das Thema Wohnen und das Thema öffentliche Nutzung ist von allen Teams zu behandeln. Insbesondere ist aufzuzeigen, wo und wie Wohnen auf dem Areal der Stadt Bern integriert werden kann.
- Das verträgliche Nutzungsmass ist sorgfältig abzuwägen, insbesondere unter Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten in tiefen Baufeldern

oder eng zueinander stehenden Gebäuden. Bezüglich Nutzungsmix sind die Entwürfe kritisch zu überprüfen. Die direkte Nachbarschaft von Wohnen und öffentlichen Nutzungen (z.B. Eventhalle) schafft in diesem – bezüglich Lärm bereits vorbelasteten – Gebiet zusätzliche potentielle Konfliktpunkte.

- Die Themen Qualität des öffentlichen Raums, Gebäudetypologie, Identitätsbildung und das Schaffen von Orten sind in allen Szenarien grob zu skizzieren.
- Alle überarbeiteten Szenarien sind bezüglich ihrer – nach Nutzungsarten differenzierten – Nutzungsmasse zu aktualisieren und die Auswirkungen auf die Verkehrskapazität ist nachzuweisen.

Die Aufträge werden durch individuelle Empfehlungen zu den drei Lösungsansätzen ergänzt.

3.5 2. Workshop

1. November 2011 | 09.00 bis 16.00 Uhr

Kirchliches Zentrum Bürenpark

Präsentationen

Die drei Planungsteams präsentieren die Überarbeitung ihrer Lösungsansätze:

Team Büro B
(vgl. Anhang 11)

Konstituierende Elemente:

- Weiterführen der Front entlang der Bahn in Lage und Höhe
- Spiegeln des Bebauungsmusters vom Westteil (Entwicklungsphase 1) in den Ostteil (Entwicklungsphase 2)
- Kürzen der Shedhalle um zwei von sieben Einheiten
- Verlängern der Wankdorfallee
- Setzen von Landmarken an beiden Enden der Wankdorfallee
- Begrünen (Bäume und Parkanlagen) analog dem Projekt Geser im Westteil
- Erschliessen LV, ÖV, MiV in Übereinstimmung mit den Gegebenheiten

Nutzung (maximal)

– Stadt Bern	41'124 m2 BGF
– Burgergemeinde	96'928 m2 BGF
– Total	138'052 m2 BGF

Varianten

- Verlegung der Gardistrasse
- Aufhebung der Gardistrasse

Team Rykart
(vgl. Anhang 12)

Konstituierende Elemente

- Weiterführen der Front entlang der Bahn mit Auflösen der Bauvolumen im Ostteil
- Verlängern der Wankdorfallee
- «Wankdorfgarten» im Zentrum des Ostteils
- «Wankdorfpark» entlang der Stauffacherstrasse
- Hochhauskranz auf einer gemeinsamen Plattform im Ostteil
- Hochhaus östlich flankierend am Rosalia-Wenger-Platz
- Verzicht auf Gardistrasse
- Begrünen analog Projekt Geser, jedoch strenger
- Erschliessen in Übereinstimmung mit den Gegebenheiten (ÖV) und im Ostteil konsequent von aussen (MiV)

Nutzung

– Stadt Bern	45'000 m2 BGF
– Burgergemeinde	110'000 m2 BGF
– Total	155'000 m2 BGF

Team atelier ww
(vgl. Anhang 13)

Konstituierende Elemente:

- Weiterführen der Front entlang der Bahn
- Aufhebung der Symmetrie Westteil / Ostteil
- jedoch: Verlängern der Wankdorfallee
- Aufheben der Gardistrasse als Variante
- Blockrandbebauung («Schutzmantel») mit Durchbrüchen zur Erschliessung der Innenräume
- Hochhaus mit Wohnungen in den oberen Geschossen am Rosalia-Wenger-Platz
- Hotel und städtische Nutzungen (Hallenbad) zwischen Neuenschwanderstrasse und Wankdorfallee: bedingt Landabtausch zwischen Burgergemeinde und Stadt
- Bus von Hoffstrasse/Neuenschwanderstrasse in verlängerte Wankdorfallee verlegt

Nutzung	
– Stadt Bern	53'000 m2 BGF
– Bürgergemeinde	80'000 – 93'500 m2 BGF
<hr/>	
– Total	133'000 – 146'500 m2 BGF

Diskussion

In der anschliessenden Grundsatzdiskussion schälen sich die folgenden Kernthemen bzw. -fragen heraus und werden für die Weiterbearbeitung formuliert:

- Adressbildung: wo ?
- Wohnnutzung: wo ? Wohnungsmarkt/-Typologie ?
- Volumetrie entlang Stauffacherstrasse: Transparenz oder Schutzfunktion ?
- Nutzungsmischung: Schichtung vertikal ?
- Etappierung Stadt / Bürgergemeinde ?
- Gleiche Spielregeln für WankdorfCity 1 und 2 ?

Evaluation

Auf der Grundlage der von den Planungsteams erarbeiteten Lösungsvarianten werden die konstituierenden Elemente diskutiert und für diese die Spielregeln definiert. Es wird zwischen «harten» (musts) und «weichen» (nice-to-have) Spielregeln unterschieden.

«Harte» Spielregeln sind im Rahmen weiterführender Planung zwingend einzuhalten. «Weiche» Spielregeln legen Leitlinien fest und zeigen für die nachfolgenden Planungen Handlungsspielräume auf.

Konstituierende Elemente	Harte Spielregeln	Weiche Spielregeln
Front entlang Bahn (Hoffstrasse / Neuen- schwanderstrasse)	– Entlang der Geleise ist die Gebäudefront, analog Wankdorf City 1 (West) weiterzuführen und auf eine Linie auszurichten.	– Die Front kann «aufgeweicht» sein, d.h. es sind mehrere Gebäudekörper denkbar.
Wankdorfallee	– Die Wankdorfallee aus WankdorfCity West ist in den östlichen Bereich weiterzuführen. – Die Wankdorfallee bildet die Hauptachse für die Adressbildung.	– Abweichungen in den Häuserfronten sind möglich.

Konstituierende Elemente	Harte Spielregeln	Weiche Spielregeln
Landmarks	<ul style="list-style-type: none"> – Am Ost-Ende der Wankdorfallee sind Landmarks zu schaffen. – Die Kulmination der Gebäudehöhen hat im östlichen Bereich von Wankdorf-City zu erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Es sind mehrere Landmarks möglich. – Es sind hohe Gebäude bis Hochhäuser möglich.
Stauffacherstrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Entlang der Stauffacherstrasse (ab Gardistrasse bis Bereich Landmarks) sind Solitärgebäude zu erstellen, welche Durchblicke zwischen Gleisfeld und Stauffacherstrasse ermöglichen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Erwünscht sind mehrere Zugänge von der Stauffacherstrasse zum Entwicklungsgebiet.
Verkehrskonzept (MIV, OeV)	<ul style="list-style-type: none"> – Die Funktionen gemäss geltendem Verkehrskonzept müssen gewährleistet werden: – OeV: Hoff- / Neuenschwanderstrasse – MiV: kein Durchgang Hoff- / Neuenschwanderstrasse – LV: Durchgängigkeit zwischen Stauffacher- und Neuenschwanderstrasse 	
Gardistrasse	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Verlegung der Gardistrasse nach Osten – so dass das Baufeld zwischen Schädelin- und Gardistrasse vergrössert wird – ist als Option zu prüfen. – Die mit der Gardistrasse verbundenen Funktionen (gem. aktuellem Verkehrskonzept) müssen nachgewiesen werden können. 	
Aussenräume	<ul style="list-style-type: none"> – Das Aussenraumkonzept Geser von WankdorfCity West bildet 	

Konstituierende Elemente	Harte Spielregeln	Weiche Spielregeln
	<p>die Basis und ist für den Bereich West weiterzuentwickeln.</p>	
Hohes Gebäude am Rosalia-Wenger Platz	<ul style="list-style-type: none"> – Am Rosalia-Wenger-Platz ist ein hohes Gebäude zu schaffen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das hohe Gebäude kann entweder nördlich oder östlich des Rosalia-Wenger-Platzes stehen.
Shedhalle	<ul style="list-style-type: none"> – Die Teilerhaltung der Shedhalle ist zumindest als Option vorzusehen 	<ul style="list-style-type: none"> – Die teilerhaltene Shedhalle kann ggf. später durch ein anderes Element ersetzt werden.
Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Das Nutzungspotential gemäss ESP-Richtplan und geltender Überbauungsordnung (Entwicklungsansatz 1, d.h. Stadt Bern 41'000 m2 BGF, Burgergemeinde Bern 97'000 m2 BGF) kann und sollte ausgeschöpft werden. – Das Potential für Wohnnutzung ist vorhanden und ist bezüglich Standorten, Typologien, Wohnformen und -qualitäten zu spezifizieren. 	<ul style="list-style-type: none"> – Weitere Verdichtungsmöglichkeiten sind anzudeuten. – Gesamtstädtisch wichtige öffentliche Nutzungen (wie z.B. die Schwimmhalle) sind zentral zwischen Schädelin- und (verlegter) Gardistrasse, identitätsstiftende und quartierbezogene Nutzungen im Bereich der Shedhalle anzuordnen.

Auftrag

Die beiden Teams Büro B und Rykart Architekten werden beauftragt, auf der Basis ihrer Konzepte und in Übereinstimmung mit den oben formulierten konstituierenden Elementen einen gemeinsamen Entwurf für den Masterplan darzustellen und zu formulieren. Die Arbeit des Teams atelier ww ist abgeschlossen.

3.6 Abschlussworkshop

19. Januar 2012 | 14.00 bis 17.00 Uhr

Kirchliches Zentrum Bürenpark

Präsentation

Das Planerteam Rykart Architekten AG / Büro B Architekten + Planer AG präsentiert ihren Entwurf mit Varianten als Grundlage für den Masterplan (vgl. Kap. 4 hiernach):

- Erläuterungen
- Konstituierende Elemente
- Variante 1: ohne Verschiebung Gardistrasse
- Variante 1a: do., jedoch mit Hochhaus-Gruppe am östlichen Ende der Gardistrasse
- Variante 2: mit geringfügiger Verschiebung der Gardistrasse
- Variante 3: mit grösserer Verschiebung der Gardistrasse und Hochhausgruppe
- Etappierung

Diskussion/Evaluation

Grundlagen

- Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf» vom 09.02.2003 mit geringfügigen Änderungen der UeO im Bereich West d.h. vom ehem. Verwaltungsgebäude bis zur Gardistrasse (Baufelder, Gebäudekoten) vom 15.01.2011
- Die UeO legt Baufelder und Gebäudekoten, jedoch keine maximalen Bruttogeschossflächen fest.
- Die im Rahmen des Workshopverfahrens zur Anwendung gelangenden Bruttogeschossflächen basieren auf Planungswerten (langfristiges Potenzial) des Richtplans «ESP Wankdorf» vom Januar 2010.

Nutzung

- Das langfristige Nutzungspotenzial gemäss ESP-Richtplan muss realisierbar sein.
- Eine Nutzungsmischung ist anzustreben; insbesondere sind Voraussetzungen für Wohnnutzung aufzuzeigen: wo, welches und wie viel wohnen?
- Die Frage, für welche öffentlichen Nutzungen (Eventhalle, Schwimmhalle) Voraussetzungen geschaffen werden sollen, bleibt offen.
- Allfällige Nutzungsvorteile oder -Nachteile müssen zwischen Stadt und Bürgergemeinde ausgeglichen werden.

- Shedhalle
- Der Teilerhalt der Shedhalle und einer publikumsorientierten Nutzung derselben stellt ein identitätsbildendes Element für WankdorfCity dar, welches den Standort aufwertet.
 - Der Teilerhalt der Shedhalle schränkt in diesem Bereich jedoch den Überbauungsspielraum und das Nutzungspotential ein.
 - Die Teilerhaltung der Shedhalle wird von der Burgergemeinde akzeptiert, sofern die entgangenen Nutzflächen kompensiert werden (z.B. höhere Nutzung im östlichen Bereich des Areals)
 - Die Shedhalle könnte längerfristig auch durch andere Bauten mit öffentlichen und/oder publikumsorientierten Nutzungen ersetzt werden.
- Städtebau
- Die Lage der Gardistrasse bestimmt u.a. die Grösse des Rosalia-Wenger-Platzes
 - Eine Verschiebung der Gardistrasse gemäss Variante 2 ist städtebaulich möglich; eine entsprechende Änderung der UeO sollte jedoch im geringfügigen Verfahren erfolgen können.
 - Entsprechend lohnt sich ein volles Planänderungsverfahren zu Gunsten einer grossen Verschiebung der Gardistrasse (gemäss Variante 3) – als Voraussetzung für eine entsprechend grosse öffentliche Nutzung (z.B. Schwimmhalle), für welche das Bedürfnis nicht genügend ausgewiesen ist – kaum.
 - Die Bebauung entlang der Neuenschwanderstrasse soll – zu Gunsten der Beziehung zur S-Bahn-Station – durchlässig sein (z.B. gemäss Varianten 1a oder 2).
 - Ein offener Kranz mit hohen Solitärbauten als östlicher Abschluss (z.B. gemäss Varianten 1a oder 3) ist einer eher geschlossenen Bebauung (gemäss Varianten 1 und 2) vorzuziehen.
- Aussenräume
- Offene, aussenräumliche Beziehungen zwischen dem Siedlungsinnenraum (rund um die Shedhalle) und den umliegenden Räumen (Staufacherstrasse, S-Bahn-Station) sind anzustreben (gemäss Varianten 1a und 3).
 - Plätze sind bewusst und mit unterschiedlichen eigenen Identitäten zu gestalten.
 - Die Aussenräume sind auf der Basis des Projekts Geser im W-Teil weiter zu entwickeln.
- Verkehr
- Vgl. Kapitel 4 hiernach.

Aufträge

Der Masterplan wird auf der Basis der konstituierenden Elemente und der Variante 1a (ohne Verschiebung Gardistrasse, mit offener Bauweise am Ostabschluss) dargestellt.

Als Untervariante ist eine (geringfügige) Verschiebung der Gardistrasse (um 9 m) darzustellen, mit einer dichteren Bebauung entlang der Neuenchwanderstrasse (z.T. gemäss Variante 2).

4 Verkehr

4.1 Ausgangslage

Für den Perimeter der ersten Entwicklungsphase «WankdorfCity 1» liegt ein Entwicklungsplan vor (Anhang 6). Er umfasst nur Grundstücke im Eigentum der Stadt Bern. Der Entwicklungsplan sieht für den Bereich westlich der Schädelinstrasse ein langfristiges Entwicklungspotenzial von rund 110'000 m² (vgl. Anhang 21, Tab. 2, LV B1.2b Total, WankdorfCity 1) Bruttogeschossfläche vor.

Der Perimeter für die zweite Entwicklungsphase «WankdorfCity 2» umfasst den Bereich östlich der Schädelinstrasse. Der Perimeter umfasst Grundstücke im Eigentum der Burgergemeinde Bern und der Stadt Bern. Für den Perimeter von «WankdorfCity 2» wurde mit dem Workshopverfahren das städtebauliche Entwicklungspotential ausgelotet.

Basierend auf den Ergebnissen des Workshopverfahrens – dem Entwurf für den Masterplan, Variante 1 – wurden durch die Firma Gruner die verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Dies aufgrund der Tatsache, dass im Richtplan ESP Wankdorf (Anhang 8) den einzelnen Teilgebieten Fahrten hinterlegt wurden. Die dem Richtplan zugrunde liegenden prognostizierten Fahrten pro Teilgebiet basieren auf dem mittelfristigen Entwicklungspotenzial (Bruttogeschossfläche) für jede Teilfläche (Abstimmung Siedlung und Verkehr ESP Wankdorf, Verkehrsgutachten zum Richtplanentwurf 06, 30.9.2006) Bruttogeschossfläche und prognostizierte Fahrten gemäss Richtplan wurden zwischen den Grundeigentümern Burgergemeinde Bern und Stadt Bern aufgeteilt.

4.2 Vorgehen

In einem ersten Schritt sind die „verfügbaren Fahrten“ zu bestimmen. Diese setzen sich zusammen aus

- den prognostizierten Fahrten gemäss dem Grundlagenbericht «*Abstimmung Siedlung und Verkehr ESP Wankdorf*» (vgl. Abschn. 4.1 – die prognostizierten Fahrten basieren auf dem **mittelfristig** zusätzlich realisierbaren Potenzial an Bruttogeschossflächen),
- den Fahrten, die aus den ehemaligen oder noch bestehenden Nutzungen (Bestand) generiert wurden resp. werden.

In einem zweiten Schritt ist das Fahrtenaufkommen auf dem Teilgebiet B1.2 aufgeteilt nach Teilgebiet B1.2a (Bürgergemeinde) und B1.2b (Stadt Bern) für die Entwicklungsschritte WankdorfCity 1 + 2 abzuschätzen. Diese Fahrten definieren das «geschätzte Fahrtenaufkommen WankdorfCity 1 + 2».

Die Differenz zwischen dem «geschätztem Fahrtenaufkommen WankdorfCity 1 + 2» und dem «verfügbaren Fahrten» ergeben den **zusätzlichen Fahrtenbedarf**.

4.3 «verfügbare Fahrten»

Für das Teilgebiet B1.2 (= Perimeter WankdorfCity 1 und 2) werden im Richtplan ESP Wankdorf **mittelfristig** insgesamt 2'700 Fahrten/Tag prognostiziert. Diese haben die beiden Grundeigentümerinnen Bürgergemeinde (Teilgebiet B1.2a) und Stadt Bern (Teilgebiet B1.2b) untereinander aufgeteilt.

Die aus dem ehemaligen bzw. aktuellen Bestand generierten Fahrten wurden, basierend auf den Zahlen des kantonalen Verkehrsmodells, abgeschätzt.

Somit ergeben sich gesamthaft für die Teilgebiete der Bürgergemeinde und der Stadt Bern folgende Anzahl Fahrten/Tag, die «zur Verfügung» stehen:

Tabelle 1: prognostizierte Fahrten gem. Richtplan ESP Wankdorf, inkl. Fahrten Bestand

Eigentümer	Bürgergemeinde	Stadt Bern	Total
Teilgebiet gem. Richtplan	B1.2a	B1.2b	B1.2
Bruttogeschossfläche (m2 BGF)			
BGF Potential mittelfristig	16'000	90'000	106'000
Fahrten (Fahrten/Tag)			
Fahrten prognostiziert mittelfristig	400	2'300	2'700
Fahrten Bestand ¹⁾	380	310	690
verfügbare Fahrten	780	2'610	3'390

1) gem. Berechnung Fa. Gruner. Die Nutzungen im Bestand (insb. Gewerbe) generieren, im Vergleich zur angenommen zukünftigen Dienstleistungsnutzung, ein unterdurchschnittliches Fahrtenaufkommen.

4.4 Fahrtenaufkommen WankdorfCity

Für die beiden Teilgebiete B1.2a (Burgergemeinde) und B1.2b (Stadt Bern) wurden auf Basis der geplanten Bruttogeschossfläche (WankdorfCity 1: Entwicklungsplan, WankdorfCity 2: Workshopverfahren) das dadurch induzierte Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Dies unter der Annahme, dass es sich bei den neuen **Nutzungen** durchgehend um **Dienstleistungsflächen** handelt. Für die Fahrtenabschätzung wurde das gleiche Verfahren angewandt wie für die Fahrtenabschätzung im Verkehrsgutachtens für den Richtplan.

Tabelle 2: Fahrtenaufkommen WankdorfCity 1 + 2 (Vollausbau)

Eigentümer		Burgergemeinde	Stadt Bern	Total
Teilgebiet gem. Richtplan		B1.2a	B1.2b	B1.2
Bruttogeschossfläche (m2 BGF)				
WankdorfCity 2	BGF Potential Variante 1	100'000	49'200	149'200
WankdorfCity 1	BGF aktuelle Projekte		90'000	90'000
WankdorfCity 1	BGF Potential		20'000	20'000
Total	BGF relevant für Fahrten	100'000	159'200	259'200
Fahrten (Fahrten/Tag)				
WankdorfCity 2	Fahrten BGF Potential Var. 1 ¹⁾	3'753	1'840	5'593
WankdorfCity 1	Fahrten BGF aktuelle Projekte ^{1) 2)}		3'366	3'366
WankdorfCity 1	Fahrten BGF Potential		748	748
Fahrtenaufkommen WankdorfCity 1 + 2		3'753	5'954	9'707

1) Schätzung gem. Fa. Gruner.

2) gemäss Richtplan beträgt der Anteil der Stadt Bern auf dem Teilgebiet B1.2b 2'300 Fahrten.

4.5 zusätzlicher Fahrtenbedarf

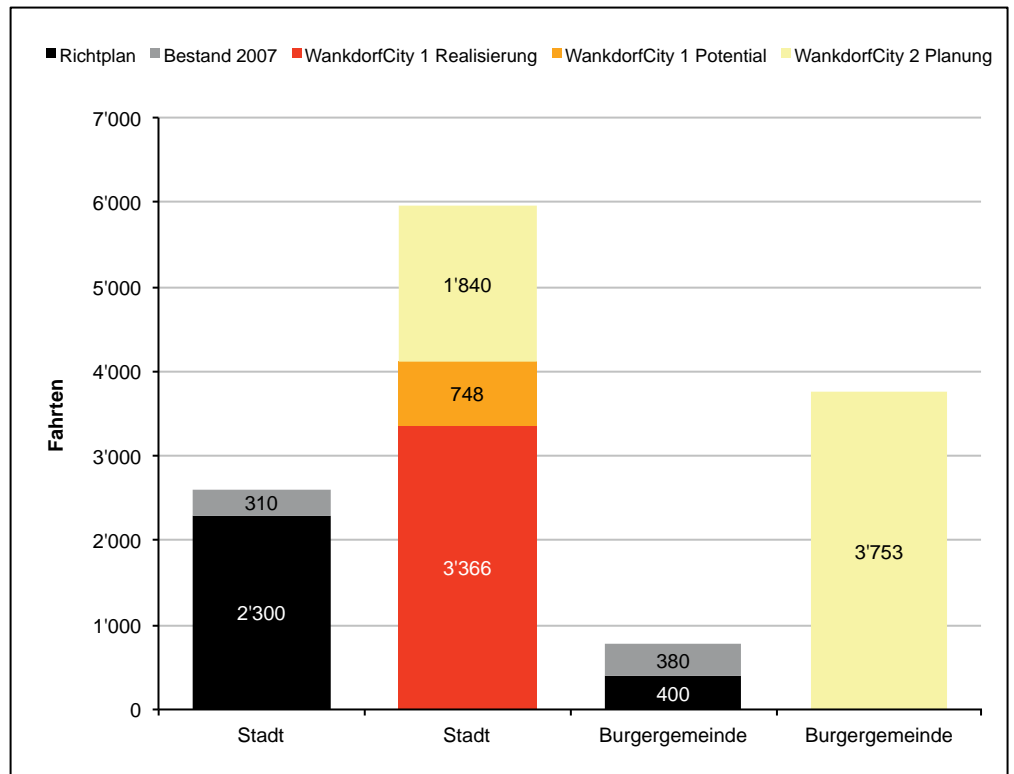
Der Vergleich zwischen den **mittelfristig** prognostizierten Fahrten gemäss Richtplanung - inkl. den Fahrten aus dem Bestand - (vgl. Tabelle 1) mit dem geschätzten Fahrtenaufkommen bei einem **langfristigen** Vollausbau gemäss den vorliegenden Planungen (vgl. Tabelle 2) ergibt den zusätzlichen Fahrtenbedarf, welcher für die Umsetzung von WankdorfCity 1 + 2 notwendig ist. Der zusätzliche Fahrtenbedarf beträgt für das Teilgebiet B1.2a (Burgergemeinde) ca. 2'970 Fahrten und für das Teilgebiet B1.2b (Stadt Bern) ca. 3'340 Fahrten. Insgesamt beträgt der zusätzliche Fahrtenbedarf für den **langfristigen** Ausbau des Entwicklungsgebietes WankdorfCity 1 + 2 rund 6'300 Fahrten gegenüber den mittelfristig berechneten Fahrten im Richtplan.

Tabelle 3: Zusätzlicher Fahrtenbedarf

Eigentümer	Bürgergemeinde	Stadt Bern	Total
Teilgebiet gem. Richtplan	B1.2a	B1.2b	B1.2
Fahrten (Fahrten/Tag)			
Konsumierbare Fahrten gem. Richtplan (mittelfristig inkl. Bestand)	780	2'610	3'390
Fahrtenaufkommen WankdorfCity 1 + 2 (langfristiger Vollausbau)	3'753	5'954	9'707
Zusätzlicher Fahrtenbedarf	2'973	3'344 ¹⁾	6'317

1) Geht man bei den aktuellen Projekten (90'000 m2 BGF) auf dem Teilgebiet B1.2b der Stadt Bern vom festgelegten Wert von 2'300 Fahrten/Tag aus, so reduziert sich der zusätzliche Fahrtenbedarf für dieses Teilgebiet auf ca. 2'278 Fahrten/Tag.

Abbildung 1: Fahrten gem. Richtplan/Bestand – Fahrten WankdorfCity



4.6 Verkehrsplanerische Konsequenzen

Für eine städtebauliche Entwicklung wie sie für WankdorfCity angestrebt wird, sind mittels geeigneten Massnahmen Lösungen zu entwickeln, um die erwartete zusätzliche Fahrtenzahl/Tag auffangen zu können, da insbesondere die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz, infolge fehlender Knotenkapazitäten in den Spitzenstunden, nicht mehr funktionieren würde.

Ein möglicher Ansatz ist die Ansiedlung von ÖV-affinen Nutzungen (z.B. Schulen, Wohnen, etc.), welche weniger MIV-Fahrten generieren. Zudem muss im Rahmen des Controllings geprüft werden, ob die neuen Nutzungen die ihr zugestandenene Fahrtenkontingente wie abgeschätzt ausschöpfen oder ob tiefere MIV-Erzeugungsraten vorliegen.

5 Der Masterplan

5.1 Grundlagen und Optimierung

Grundlage	<p>Grundlage für den Masterplan WankdorfCity 2 bildet das Ergebnis des Workshopverfahrens, d.h. die sechs Pläne des Planerteams Rykart Architekten AG / Büro B Architekten + Planer AG vom 8. März 2012:</p> <ul style="list-style-type: none">– Erläuterung (Anhang 15)– Konstituierende Elemente (Anhang 16)– Variante 1: ohne Verschiebung Gardistrasse (Anhang 17)– Variante 2: geringfügige Verschiebung Gardistrasse (Anhang 18)– Etappierung (Anhang 19)– Visualisierung (Anhang 20)
Optimierung	<p>Im Rahmen der Bereinigung des vorliegenden Berichts und auf Grund von Besprechungen innerhalb der Begleitgruppe ist das Nutzungspotential der im Vordergrund stehenden Variante 1 vom Architektenteam in Zusammenarbeit mit der Verfahrensbegleitung überprüft und optimiert worden.</p> <p>Dabei hat sich gezeigt, dass das Nutzungspotential im Bereich des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern aus städtebaulicher Sicht ausgeschöpft ist, im Bereich der Burgergemeinde Bern jedoch eine volumetrische Optimierung möglich ist:</p> <ul style="list-style-type: none">– die drei östlichen Baukörper entlang der Neuenschwanderstrasse (je 8'000 m² BGF) können – allerdings nur unter Berücksichtigung der konstituierenden Elemente (Front, Transparenz zwischen Neuenschwanderstrasse und Wankdorfallee) – miteinander verbunden werden (+ 3'000 m² BGF);– das Hochhaus an der Stauffacherstrasse kann um zwei Geschosse (+ 2'000 m² BGF), die zwei Hochhäuser am östlichen Ende der Wankdorfallee um je 1 Geschoss (zusammen + 2'000 m² BGF) höher konzipiert werden;– zudem werden die vier Baukörper entlang der Front an der Neuenschwanderstrasse zu Gunsten einer verbesserten Bewegungstendenz Rosalia-Wenger-Platz – Wankdorfallee leicht zusammengerückt (± 0 m² BGF). <p>Die Optimierung ist im Vergleich der Variante 1 gegenüber der unveränderten Variante 2 sichtbar. Mit der Variante 1 können die gesetzten Ziele erreicht werden.</p>

5.2 Zweck und Verbindlichkeit

Zweck

Der Masterplan ist ein Steuerungsinstrument der am Entwicklungsprozess beteiligten Partnerinnen und Grundeigentümerinnen (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern und Burgergemeinde Bern).

Der Masterplan besteht aus textlichen, planlichen und visuellen Elementen. Er vermittelt – ausgehend von der in Realisierung begriffenen Entwicklung im Westteil von WankdorfCity – ein mögliches Bild der weiteren Entwicklung im Ostteil (WankdorfCity 2).

Der Masterplan dient als Grundlage für die Anpassung der geltenden Überbauungsordnung und der langfristigen Qualitätssicherung.

Verbindlichkeit

Im Gegensatz zu einem behörden-verbindlichen kommunalen Richtplan entwickelt der Masterplan keine Rechtskraft. Er vermittelt jedoch die Ziele und den gemeinsamen Willen der am Planungsprozess beteiligten.

5.3 Konstituierende Elemente

Das Planerteam fasst die im Laufe des Workshopverfahrens gewonnenen Erkenntnisse – welche als konstituierende Elemente im Anhang 16 schematisch dargestellt sind – wie folgt zusammen:

- Die Front gegen die Bahn bildet das grossmassstäbliche Gesicht des neuen Quartiers zur Stadt. Sie ist in der gleichen Lage und Höhe weiterzuführen.
- Die Neuenschwanderstrasse ist in Verlängerung der Hoffstrasse zu bauen.
- Die Shedhalle bildet die identitätsstiftende Anknüpfung an die Vergangenheit. Die kulturelle, kleingewerbliche oder schulische Nutzung schafft ein belebtes Zentrum im Innern. Mit dem Kürzen der Shedhalle um die ersten 3 Felder wird der notwendige Freiraum für das Umsetzen des städtebaulichen Grundkonzepts geschaffen.
- Mit dem Setzen von Landmarks – bestehende historische Bauten des ehemaligen Schlachthofs im Westen, höheres Haus in der Verlängerung der S-Bahnstation in der Mitte und Hochhäuser im Osten – werden die besonderen Orte ausgezeichnet.
- Die geltenden Festlegungen zum Verkehr werden beibehalten.
- Der motorisierte Individualverkehr umfährt das Areal im Norden auf der Stauffacherstrasse. Über Stichstrassen wird das Areal von Westen und

von Osten erschlossen. Mit der Realisierung der Schädelin- und der Gardistrasse kann der Rosalia-Wenger-Platz für den Individualverkehr gesperrt werden.

- Die Linienführung des Busses entlang der Bahn folgt dem kürzesten Weg und stärkt damit die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs.
- Die Anknüpfung des Areals an die S-Bahn erfolgt entlang der Neuenchwanderstrasse. Mit einer besonderen Ausbildung der Bauten in diesem Bereich (Durchlässigkeit mindestens auf Fussgängerniveau) ist auf diesen Umstand zu reagieren.
- Mit dem Weiterführen der Wankdorfallée in den östlichen Teil des Areals entsteht das zentrale Rückgrat der Fussgängererschliessung. Die Hauptzugänge zu den Gebäuden sind auf diese Achse hin zu orientieren. Plätze markieren besondere Orte.
- Mit dem Weiterentwickeln des Bebauungsmusters der ersten Etappe westlich der Schädelinstrasse entsteht ein sinnfälliges Ganzes.
- Die für den Westteil erarbeiteten Elemente des Konzepts Geser sind zur Stärkung der Gesamtidee im westlichen Teil weiterzuverwenden. Zu nennen sind hier insbesondere die wolkenartige Gruppierung der Bäume in der Wankdorfallée, die Art der Gruppierung der Bäume in den Querstrassen und die lockere Bepflanzung entlang der Stauffacherstrasse.

5.4 Varianten

Ziel des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern ist es, den Masterplan nach Möglichkeit nur mit geringfügigen Änderungen der geltenden Überbauungsordnung umsetzen zu können. Wesentliche Änderungen der Baufeldausdehnungen, der maximalen Gebäudehöhen oder der Lage der Erschliessungsstrassen wären jedoch kaum im geringfügigen Verfahren zu erlassen. Das ordentliche Planerlassverfahren würde die Entwicklung der verfügbaren Arealteile im östlichen Teil des städtischen Grundbesitzes, d.h. östlich der Schädelinstrasse, um ein bis zwei Jahre verzögern. Die Burgergemeinde Bern hat diesbezüglich einen grösseren Spielraum.

Trotzdem war die Lage der Gardistrasse Anlass vertiefter Untersuchungen und einer breiten Diskussion. Grundsätzlich macht die Realisierung der Gardistrasse für eine schlüssige Umsetzung des Verkehrskonzepts Sinn. Bezüglich der Lage sind gestalterisch und funktionell unterschiedliche Lösungen denkbar. Folgende zwei Varianten verbleiben in der Diskussion:

Variante 1
(Anhang 17)

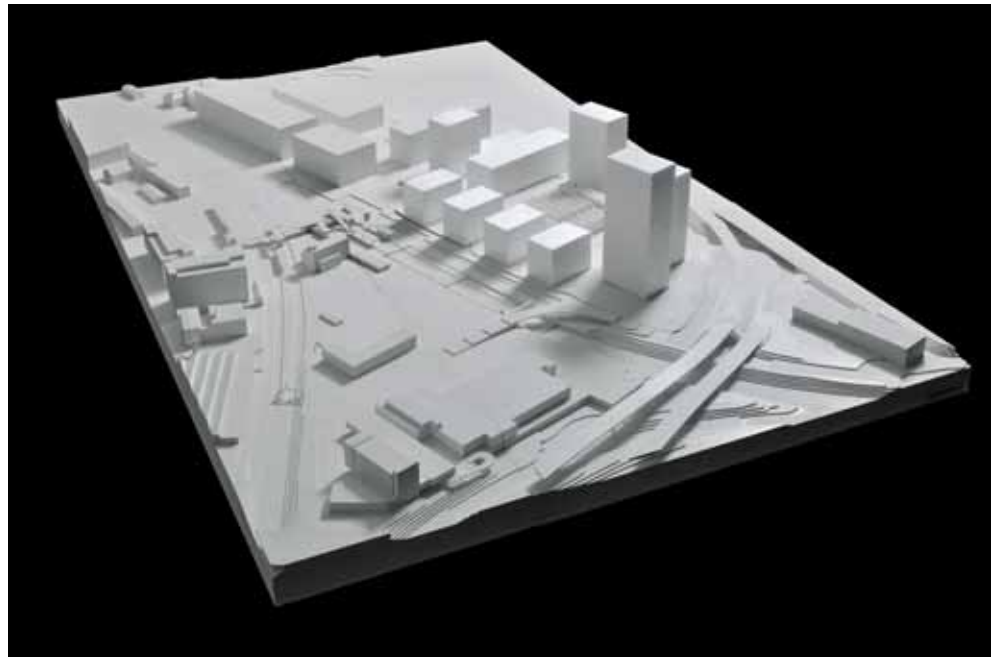
Die Gardistrasse wird gemäss der aktuellen Überbauungsordnung realisiert. Der Rosalia-Wenger-Platz wird durch die Schmalseite des höheren Hauses markiert. Die Breite des Baufelds von 25.00 m eignet sich optimal für eine Hotelnutzung. Im östlichen Teil des Areals, auf dem Grundstück der Burgergemeinde, wird die Bebauungsstruktur in Form einzelner Bauvolumen aufgelockert und kumuliert als Doppel-Hochhaus am Ende des Baufelds. Dieser Vorschlag bedingt im Bereich der Burgergemeinde eine Änderung der Überbauungsordnung im teilweise ordentlichen und teilweise im geringfügigen Verfahren. Die Baufelder der Stadt können auf der Grundlage der bestehenden Überbauungsordnung mit einer geringfügigen Änderung realisiert werden.

Variante 2
(Anhang 18)

Die Gardistrasse wird um 9.00 m nach Osten verschoben. Der Rosalia-Wenger-Platz wird neu durch die Breitseite des höheren Hauses bestimmt. Die Breite des zentralen Baufelds von 40.00 m eignet sich weiterhin für eine Dienstleistungsnutzung. Zusätzlich ist die Realisierung eines Saales (Eventhalle) möglich. Der Vorschlag für die Baufelder im Bereich der Burgergemeinde ist identisch. Dieser Vorschlag bedingt bereits bei der Realisierung der Baufelder der Stadt eine Neufassung der Überbauungsordnung.

Priorität

In Anbetracht der eingangs erwähnten Umsetzungsproblematik ist die Variante 1 als wünschbare Variante erster Priorität zu betrachten. Die Variante 2 kann für den Fall dienlich sein, dass eine bestimmte Nutzung (z.B. eine Eventhalle) ein grösseres Baufeld zwischen Schädelin- und Gardistrasse erfordert und eine verzögerte Realisierung in Kauf genommen werden kann.



Grundlage Masterplan
WankdorfCity 2 (Variante 1,
Stand 19.09.2012, Arbeits-
modell im Massstab 1:500;
Standort: Liegenschafts-
verwaltung der Stadt Bern;
Foto Felix Schwendimann,
Bern)

5.5 Art und Mass der Nutzung

Mass der Nutzung	Bereich Stadt Bern	Bereich Burgergemeinde Bern
Gemäss Richtplan	41'000 m2 BGF	97'000 m2 BGF
Variante 1		
– total	49'200 m2 BGF	100'000 m2 BGF
davon:		
– Wohnen/Hotel	14'000 m2 BGF	20'000 m2 BGF
– Dienstleistungen	26'900 m2 BGF	61'000 m2 BGF
– Verkauf/Gastro	8'300 m2 BGF	11'000 m2 BGF
– öffentl. Nutzung / Kultur / Gewerbe		8'000 m2 BGF
Variante 2		
– total	44'200 m2 BGF	93'000 m2 BGF
davon:		
– Event/Sport	3'400 m2 BGF	
– Wohnen/Hotel	14'000 m2 BGF	17'000 m2 BGF
– Dienstleistungen	18'100 m2 BGF	58'000 m2 BGF
– Verkauf/Gastro	8'700 m2 BGF	10'000 m2 BGF
– öffentl. Nutzung / Kultur / Gewerbe		8'000 m2 BGF
Nutzungsmass	Es zeigt sich, dass auf dem Grundstück der Burgergemeinde Bern das maximale Nutzungsmass nur mit Hochhäusern, welche die erlaubte Höhe von 75.00 m überschreiten, erreicht und übertroffen werden kann. Auf dem Grundstück der Stadt Bern kann das maximale Nutzungsmass gemäss Richtplan mit einer geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung übertroffen werden. Der Bedarf an öffentlichen Nutzungen (Event/Sport) beeinflusst die Gesamtbilanz.	
Art der Nutzung	Bezüglich der Nutzungsverteilung gelten für beide Varianten folgende Aussagen: – Die Baufelder eignen sich durchgehend für die Realisierung von hochwertigen Büroarbeitsplätzen.	

- Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss – insbesondere entlang der Wankdorfallée – sind möglichst Nutzungen mit Publikumsverkehr anzuordnen.
- Auf Grund der grossen Verkehrsgunst des Areals stehen bei der Wohnnutzung sehr urbane Wohnformen wie Hotels, Apparthotels, Kleinwohnungen sowie Lofts für eine mobile Kundschaft im Vordergrund. Dafür eignen sich insbesondere höhere Häuser bzw. die Obergeschosse der Bauten entlang der Bahn.
- Der Erhalt der Shedhalle ist als Chance zu werten, das Areal mit einem unverkennbaren Identifikationsort für Kultur, Kunst und Kleingewerbe aufzuwerten und damit das Areal möglichst einem breiten Bevölkerungskreis zugänglich zu machen.

5.6 Etappierung und Umsetzung

Der Anhang 19 zeigt eine mögliche Etappierung auf der Grundlage der Variante 1 (ohne Verschiebung der Gardistrasse):

Entwicklungsphase 1

Das Areal der Stadt Bern östlich der Schädelinstrasse ist mittelfristig verfügbar und kann gemäss der Variante 1 mittels geringfügiger Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf überbaut werden.

– Hochhaus am Rosalia-Wenger-Platz	14'000 m2 BGF
+ rückwärtiger Teil gegen Stauffacherstrasse	4'600 m2 BGF
– Gebäude Ost an Gardistrasse	22'600 m2 BGF
– Gebäude Ecke Rosalia-Wenger-Platz / Neuen- schwanderstrasse	8'000 m2 BGF
	49'200 m2 BGF
Total	

Entwicklungsphase 2

Das Areal der Burgergemeinde Bern kann mittel- bis langfristig in mehreren Etappen überbaut werden. Der Teilrückbau und Ausbau der Shedhalle sowie drei weitere Gebäude an der Neuenchwanderstrasse sind mit geringfügigen Änderungen der Überbauungsordnung (Anpassung der Gebäudehöhen und Verlauf der Gestaltungsbaulinie entlang der Neuenchwanderstrasse analog WankdorfCity 1) realisierbar.

– Shedhalle gekürzt	8'000 m2 BGF
– 3 Gebäude Neuenschwanderstrasse	27'000 m2 BGF
	<hr/>
Total	35'000 m2 BGF

Entwicklungsphase 3 Für das höhere Gebäude an der Stauffacherstrasse und die Landmarks am östlichen Ende der Wankdorfallee ist eine Änderung der Überbauungsordnung im ordentlichen Verfahren notwendig.

– Gebäude Stauffacherstrasse	18'000 m2 BGF
– Landmarks	47'000 m2 BGF
	<hr/>
Total	65'000 m2 BGF
Total Burgergemeinde	100'000 m2 BGF

5.7 Umsetzung und Qualitätssicherung

Variantenentscheid

Als Erstes – und als Grundlage für die Änderung der Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» im Bereich Gardistrasse/Neuenschwanderstrasse – ist wohl der Entscheid zu Gunsten der Variante 1 (ohne Verschiebung Gardistrasse – vgl. Anhang 17) oder Variante 2 (geringfügige Verschiebung der Gardistrasse – vgl. Anhang 18) zu fällen.

Dieser Entscheid ist abhängig von den Nutzungsabsichten der Stadt und potentieller Projektentwickler für das Baufeld zwischen Schädelin- und Gardistrasse.

Änderungen Überbauungsordnung

Für die Beantwortung der Frage, ob die Überbauungsordnung im ordentlichen Verfahren, im geringfügigen Verfahren oder gar nicht geändert werden muss, sind im Wesentlichen die Lage der Erschliessungsstrassen, die Ausdehnung der Baufelder und die Gebäudehöhen entscheidend:

Variante 1

Hochhaus am Rosalia-Wenger-Platz (Bereich Stadt):

- Lage: um ca. 10.00 m nach N verschoben
- Ausdehnung: um ca. 10.00 m verkürzt

Fazit: geringfügige Änderung der Gestaltungsbaulinien (analog Änderung vom 25.09.2010) notwendig

- Höhe: Terrain ~ 551.00 m ü.M. + 50.00 m = 601.00 m ü.M.

Fazit: keine Änderung notwendig; sollte das Hochhaus jedoch die Ausdehnung in der Tiefe (S-N) von 50.00 m oder die Gebäudehöhe von 50.00 m um mehr als wenige Meter überschreiten, wäre wohl eine Änderung der UeO im ordentlichen Verfahren notwendig.

**Rückwärtiger Bereich zwischen Schädelin-, Stauffacher- und Gardi-
strasse (Bereich Stadt):**

- Lage und Ausdehnung: um ca. 10.00 m verkürzt
- Höhe: Terrain ~ 552.00 m ü.M. + $12.00.00$ m = 564.00 m ü.M. (UeO: 566.00 m ü.M.)

Fazit: keine Änderung notwendig

Baufelder östlich der Gardistrasse (Bereich Stadt):

- Lage und Ausdehnung: innerhalb des UeO-Baufelds 578

Fazit: keine Änderung notwendig

- Höhe: Terrain ≤ 552.00 m ü.M. + 29.00 m ≤ 581.00 m ü.M. (UeO: 578.00 m ü.M.)

Fazit: geringfügige Änderung notwendig

**Drei von vier Baukörpern entlang der Neuenschwanderstrasse (Be-
reich Stadt und Burgergemeinde):**

- Lage: geringfügige Verschiebung der Gestaltungsbaulinie auf Grund der SBB Interessenlinie (vgl. Anhang 9) und in der Flucht der geringfügig geänderten Gestaltungsbaulinie im Westteil
- Ausdehnung: Änderung der Baufeldtiefe auf 40.00 m analog Westteil (geringfügige Änderung vom 25.09.2010)
- Höhe: Terrain ~ 550.00 m ü.M. + 29.00 m ≤ 579.00 m ü.M. (UeO: 778.00 m ü.M. / Westteil 579.50 m ü.M.)

Fazit: geringfügige Änderungen notwendig

Shedhalle (Bereich Burgergemeinde):

- Besitzstandgarantie trotz Überschreitung der Gebäudehöhe im Kopfteil

Fazit: keine Änderung notwendig

**Vierter (östlichster) Baukörper an der Neuenschwanderstrasse und
drei Hochhäuser an der Stauffacherstrasse (Bereich Burgergemein-
de):**

- Lage und Ausdehnung: neue Baufelder definieren
- Höhe: neue maximale Gebäudehöhen pro Baufeld definieren

Fazit: Änderungen im ordentlichen Verfahren notwendig

Variante 2

Baufelder beidseitig der verlegten Gardistrasse (Bereich Stadt):

- Lage und Ausdehnung: neue Baufelder definieren
- Höhen: geringfügige Anpassung der Gebäudehöhen analog Variante 1, wobei diesbezüglich ein grösserer Spielraum besteht, weil ohnehin gilt:
Fazit: Änderung im ordentlichen Verfahren notwendig

Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung erfolgt wie im Westteil (Entwicklungsphase 1) über qualifizierte Verfahren:

Hochbauten

Für alle Bauten von über 21.00 m Gebäudehöhe sind in Übereinstimmung mit Art. 9 UeO und in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Projektentwicklern Architekturwettbewerbe nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen.

Dabei ist anzustreben, dass:

- der weniger hohe rückwärtige Teil des Baufelds zwischen Schädelin- und Gardistrasse im Wettbewerb für ein Hochhaus am Rosalia-Wenger-Platz einbezogen wird,
- die Baukörper entlang der Neuenschwanderstrasse im Zusammenhang entworfen werden,
- desgleichen das Doppelhochhaus am östlichen Ende der Wankdorfallee, und dass
- für die Gestaltung der zu kürzenden und umzunutzenden Shedhalle zumindest ein Studienauftragsverfahren durchgeführt wird.

Aussenräume


Auf Grund des Masterplans soll für die Gestaltung der öffentlichen Räume im Ostteil das zur Ausführung empfohlene Ergebnis des «Studienauftrags öffentliche Räume» (2009) des Westteils (Entwicklungsphase 1) wegleitend sein (Verfasser: Andreas Geser, Landschaftsarchitekten AG, Zürich u.a.). Entsprechend kann der Auftrag – u.E. in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens (u.a. Art 7 Abs. 3 Lit. c ÖBV – ...«auf Grund der technischen oder künstlerischen Besonderheiten des Auftrags oder aus Gründen des Schutzes geistigen Eigentums...» – freihändig vergeben werden.

6. Erkenntnisse für die weitere Arealentwicklung

Der Fonds für die Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern, vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung, die Burgergemeinde Bern, vertreten durch die Domänenverwaltung sowie das Stadtplanungsamt Bern halten fest:

- a) Den qualitativen Ergebnissen aus dem Workshopverfahren, Variante 1, wird zugestimmt; die Variante 2 wird nicht weiter verfolgt.
- b) Das Stadtplanungsamt leitet – basierend auf der Variante 1 – auf den Parzellen der Stadt Bern eine Anpassung der UeO «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» im geringfügigen Verfahren ein, sobald die Resultate der entsprechenden Qualitätssicherungsverfahren vorliegen.
- c) Das Stadtplanungsamt leitet, basierend auf der Variante 1, weitere Anpassungen der UeO «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» ein, sobald dies von der Burgergemeinde für ihr Areal beantragt wird.
- d) Als Richtwerte für die weiteren Planungen gelten folgende Bruttogeschossflächen (vgl. Anhang 21, Tab.2, WankdorfCity 1 Potential + WankdorfCity 2):
 - Bereich Stadt Bern (WankdorfCity 1 und 2): rund 70'000 m² BGF
 - Bereich Burgergemeinde (WankdorfCity 2): rund 100'000 m² BGF
- e) Die beiden Grundeigentümer verpflichten sich, basierend auf der Variante 1, allenfalls notwendige Dienstbarkeiten, die für die Realisierung von Bauprojekten auf ihren Grundstücken notwendig sind, untereinander abzuschliessen.

Bern, 21.9.2012 
Fernand Raval
Leiter Liegenschaftsverwaltung Bern

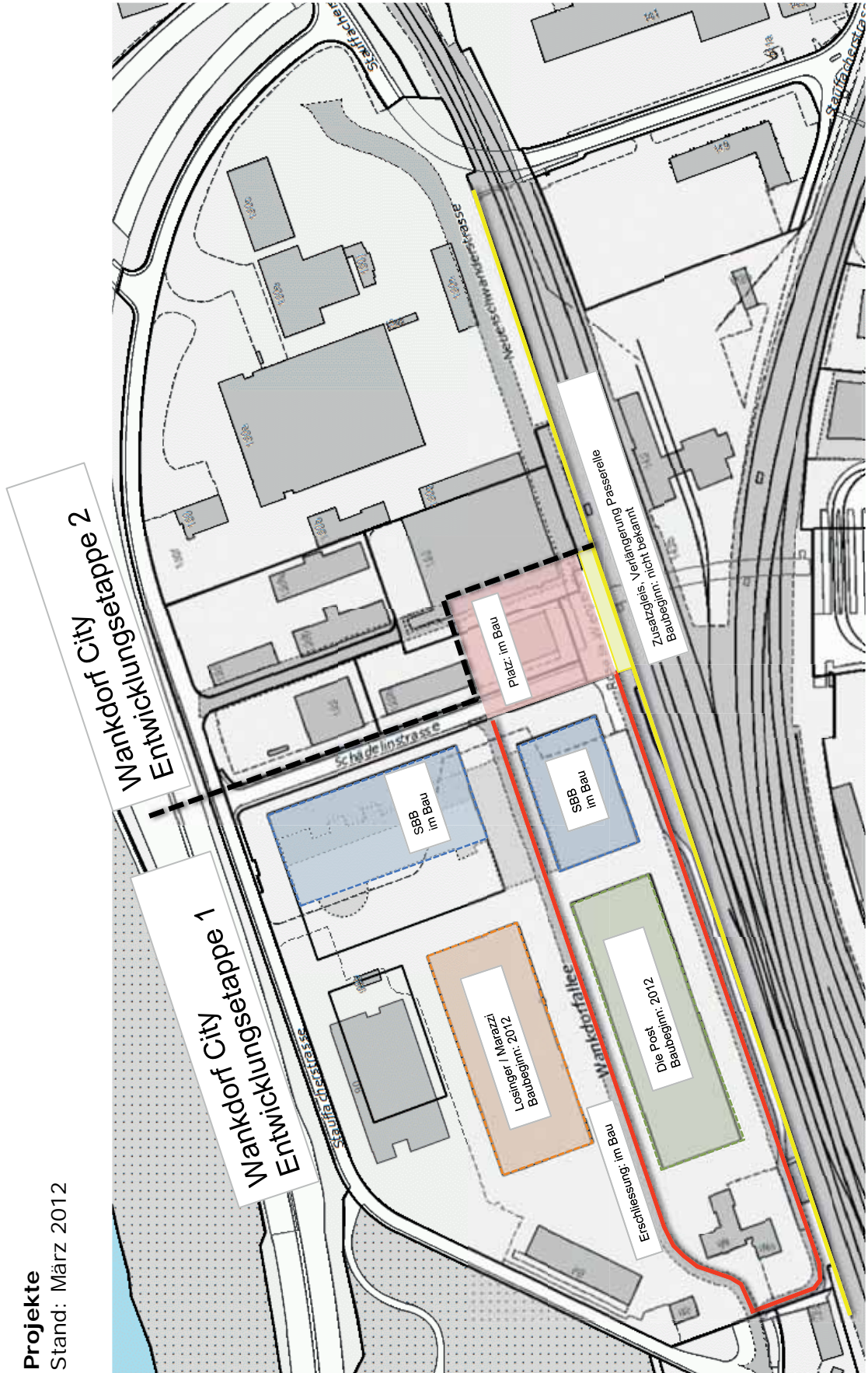
Bern, 24.9.2012 
Bruno Riedo
Domänenverwalter, Burgergemeinde Bern

Bern, 26.9.2012 
Mark Werren
Leiter Stadtplanungsamt Bern

Anhang

- Anhang 1: Projekte (Stand März 2012)
- Anhang 2: Städtebauliches Konzept (W. Hunziker 19.8.2001)
- Anhang 3: Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» (Ausschnitt Stadtplanungsamt Bern 9.7.2002)
- Anhang 4: Potenzialanalyse Areal Vigier und Mercedes-Benz (GWJ-Architekten 2003)
- Anhang 5: Masterplan Wankdorf Nord (GIM /GWJ /Lohner + Marbach 11.11.2005)
- Anhang 6: Entwicklungsplan WankdorfCity (ecoptima / Lohner + Partner 12.9.2008)
- Anhang 7: Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf» (Stadtplanungsamt Bern 26.3.2010, in Kraft 15.1.2011)
- Anhang 8: Richtplan ESP Wankdorf (Januar 2010; Titelblatt)
- Anhang 9: Areal Burgergemeinde, Neue Baufeldgrenze auf Grund Interessenslinie SBB (B+S Ingenieure 13.8.2007)
- Anhang 10: Parzellen / eäigentum / Baurech (Stand: März 2012)
- Anhang 11: Büro B Architekten + Planer AG: Präsentation 2. Workshop 1.11.2011 (Zwischenergebnis)
- Anhang 12: Rykart Architekten AG: Präsentation 2. Workshop 1.11.2011 . (Zwischenergebnis)
- Anhang 13: Atelier ww Architekten SIA AG: Präsentation 2. Workshop 1.11.2011 (Zwischenergebnis)
- Anhang 14: Gruner AG: Potential Fahrten 18.01.2011
- Anhang 15: Grundlage Masterplan: Erläuterung 28.06.2012
- Anhang 16: Grundlage Masterplan:Konstituierende Elemente 28.06.2012
- Anhang 17: Grundlage Masterplan:Variante 1: ohne Verschiebung Gardistrasse 28.06.2012
- Anhang 18: Grundlage Masterplan:Variante 2: geringfügige Verschiebung Gardistrasse 08.03.2012
- Anhang 19: Grundlage Masterplan:Etappierung 28.06.2012
- Anhang 20: Grundlage Masterplan:Visualisierung 08.03.2012
- Anhang 21: Richplan / Planungen WankdorfCity 1 + 2: Vergleich BGF und Fahrten 02.07.2012 / bkä

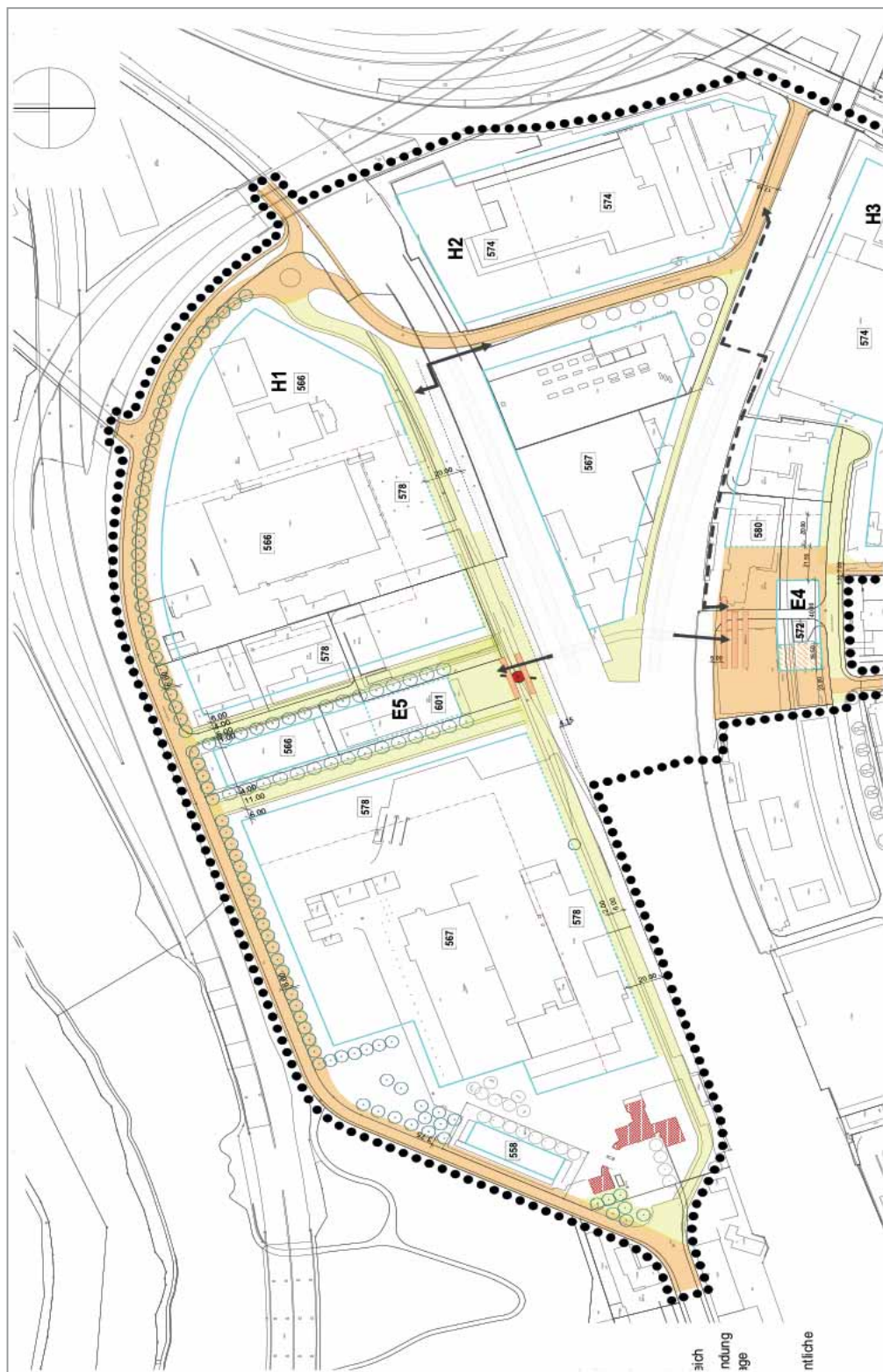
Projekte
Stand: März 2012



Städtebauliches Konzept (W. Hunziker, 19.8.2001)

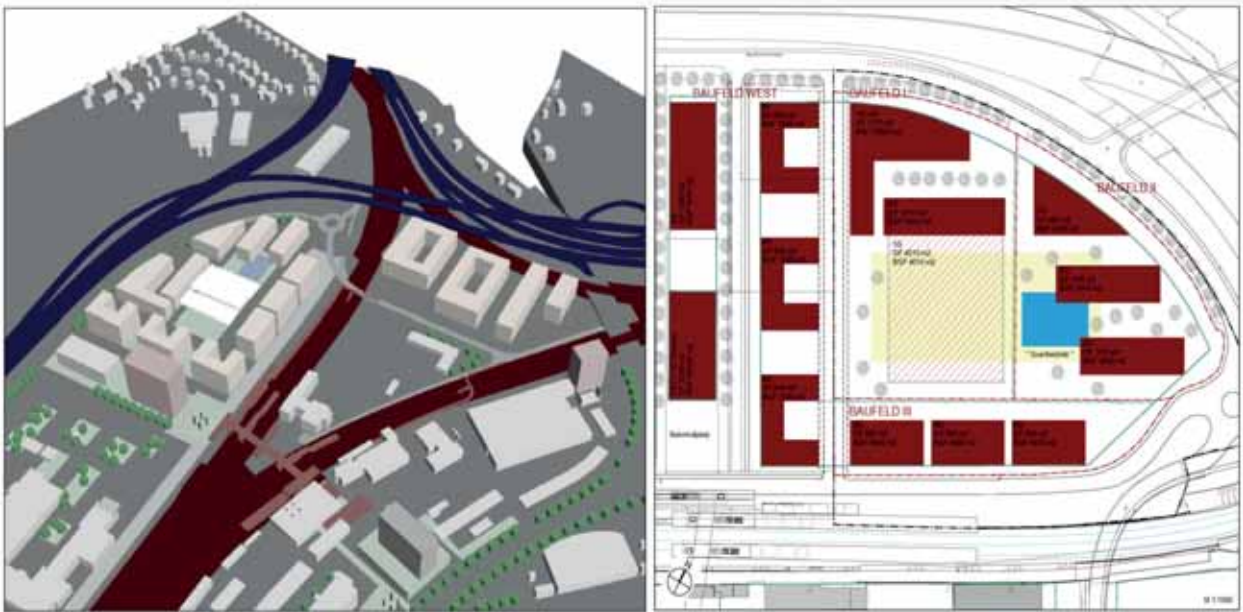


Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf»
(Ausschnitt, Stadtplanungsamt Bern 9.7.2002)



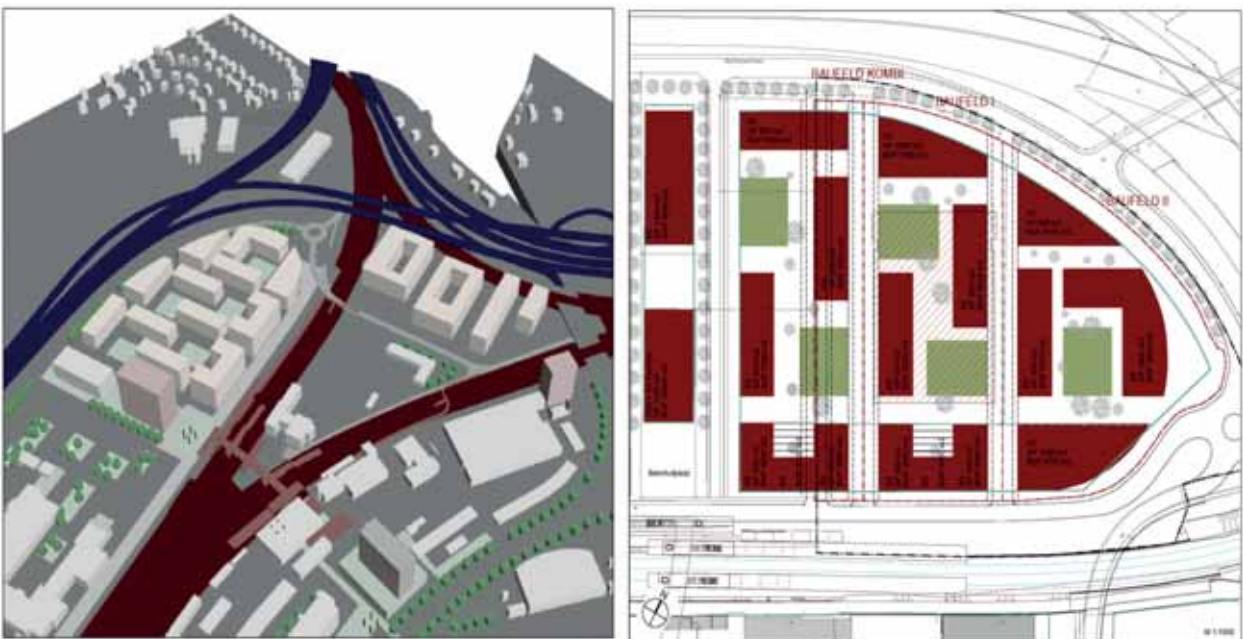
Potenzialanalyse Areal Vigier und Mercedes-Benz (GWJ-Architekten 2003)

Szenario 1: Einzellösung Bürgergemeinde – Fonds (mit Erhalt Shedhalle)



(zusätzlich untersucht: Untervariante mit Hochhaus)

Szenario 2: integrale Lösung Bürgergemeinde – Fonds (ohne Erhalte Shedhalle)



(zusätzlich untersucht: Untervariante mit Hochhaus)

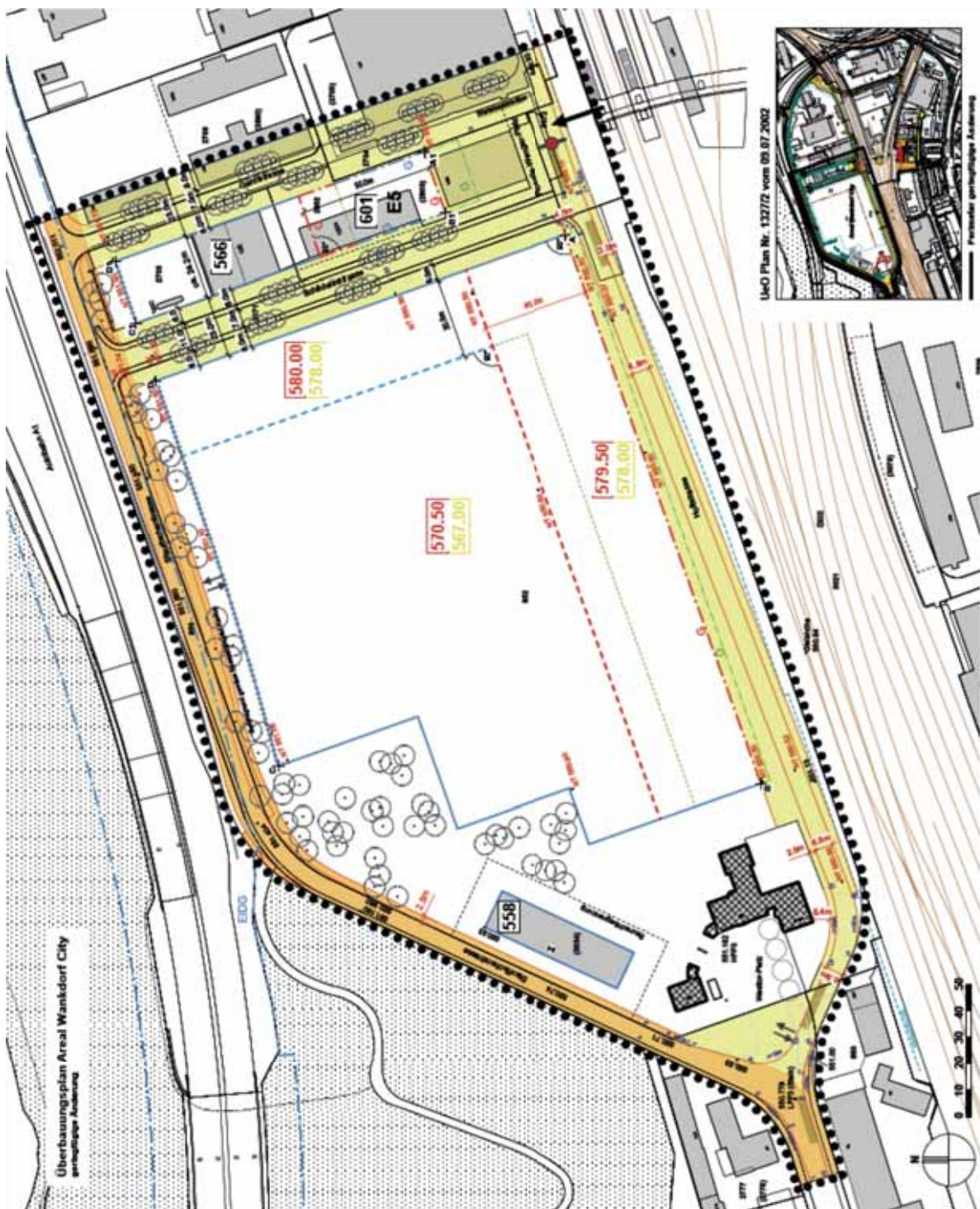
Masterplan Wankdorf Nord (GIM / GWJ / Lohner + Marbach 11.11.2005)



Entwicklungsplan WankdorfCity (ecoptima / Lohner + Partner 12.9.2008)



Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn Stationen Wankdorf – geringfügige Änderung Areal WankdorfCity (Stadtplanungsamt Bern 26.3.2010, in Kraft 15.1.2011)





GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

**Kanton Bern – Stadt Bern – Ittigen – Ostermundigen –
Burggemeinde Bern – BEA bern expo – VBS – SBB**

ESP Wankdorf

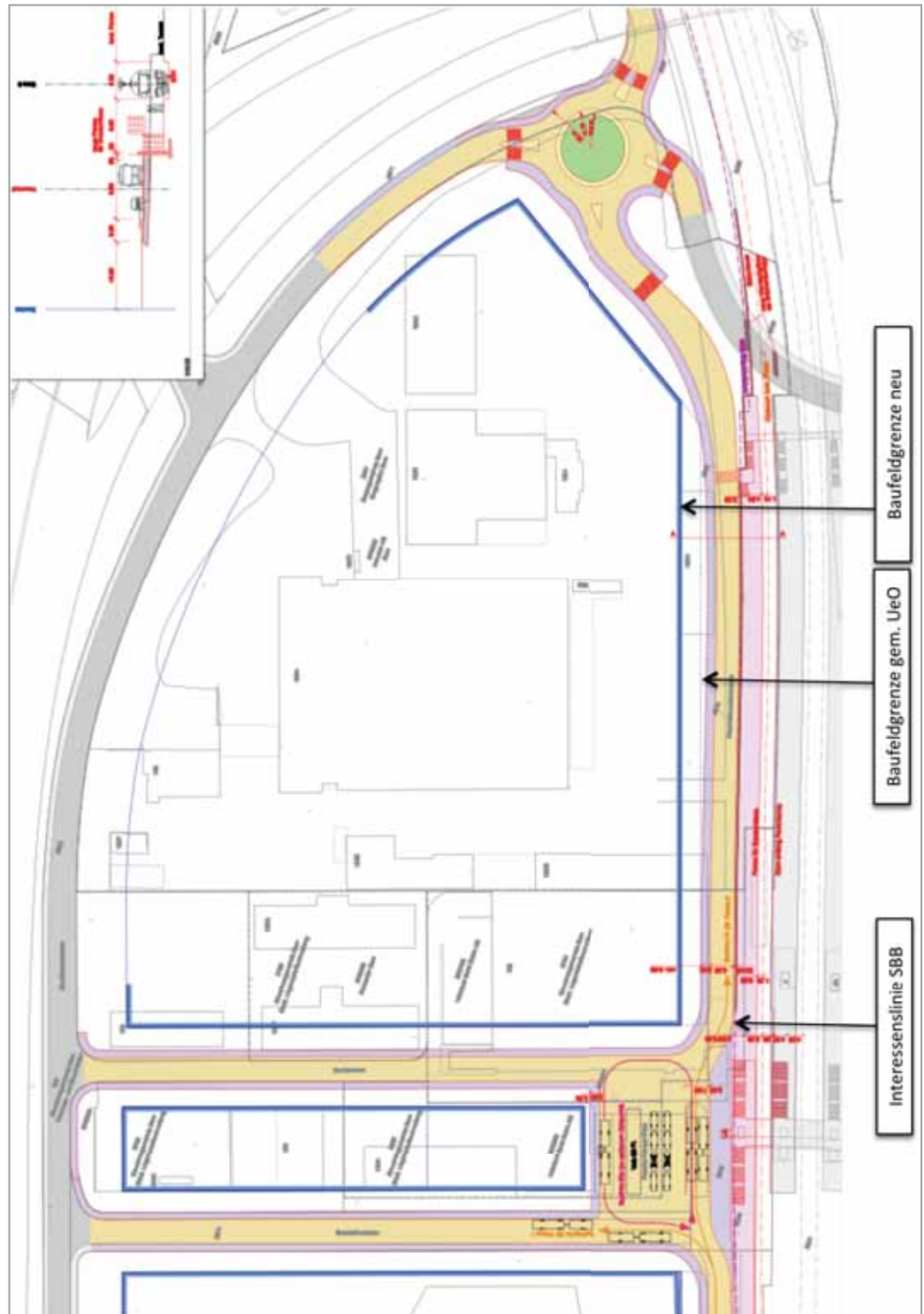


Richtplan

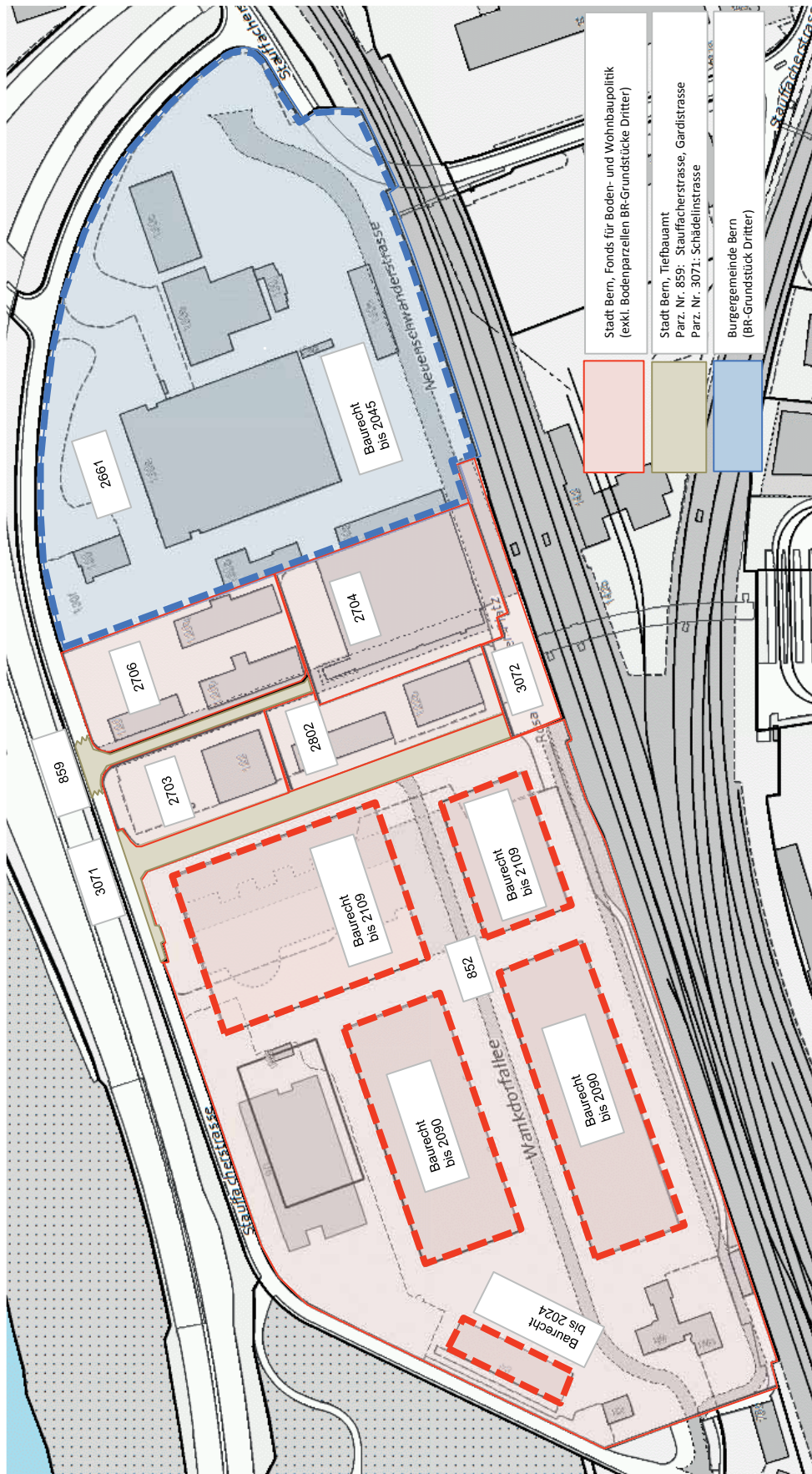
Januar 2010

Genehmigt AGR 20.07.2010
siehe Beschlüsse im Anhang

Areal Burgergemeinde, neue Baufeldgrenze auf Grund Interessenslinie SBB (B+S Ingenieure 13.8.2007)



Parzellen / Eigentum / Baurecht
 Stand: März 2012 (24.2.12/bkä)

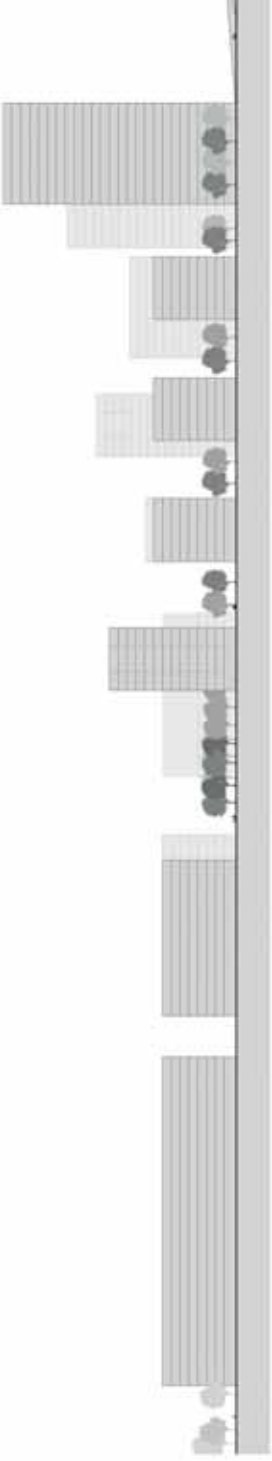


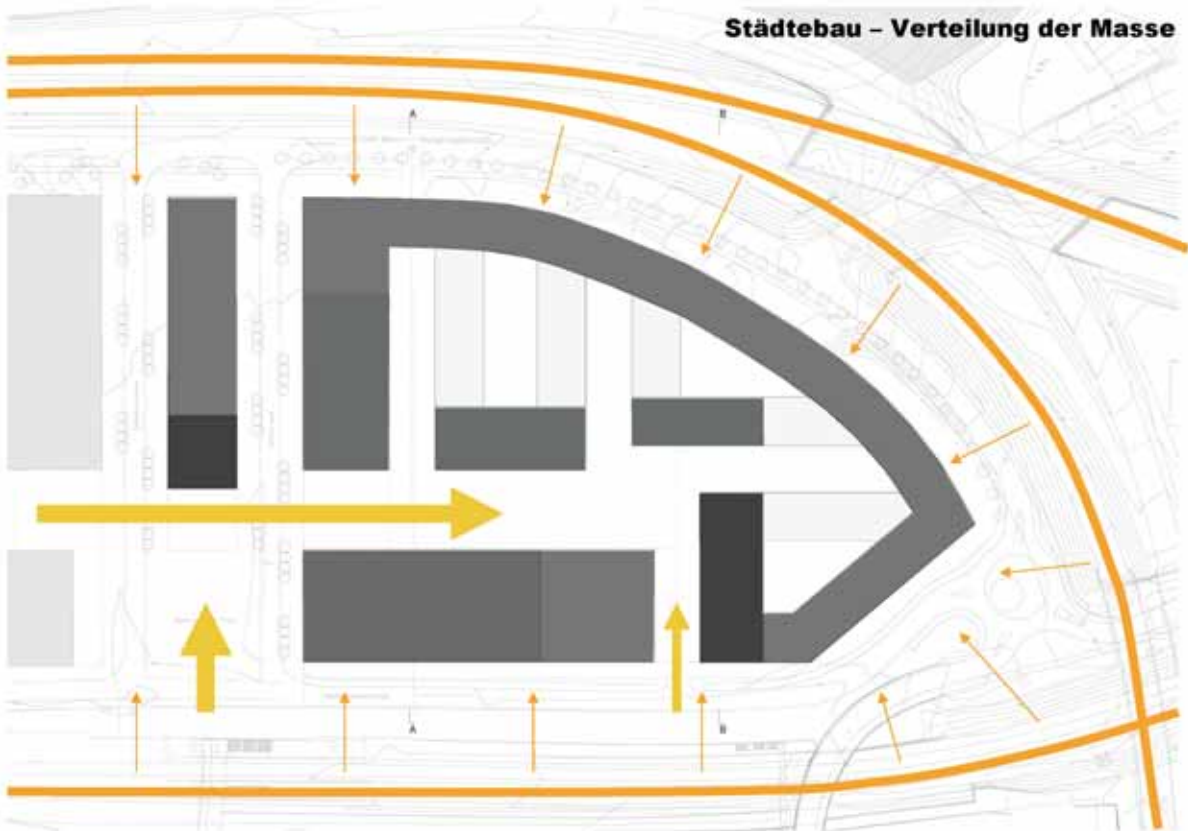


Büro B Architekten + Planer AG: Präsentation 2. Workshop 1.11.2011 (Zwischenergebnis)



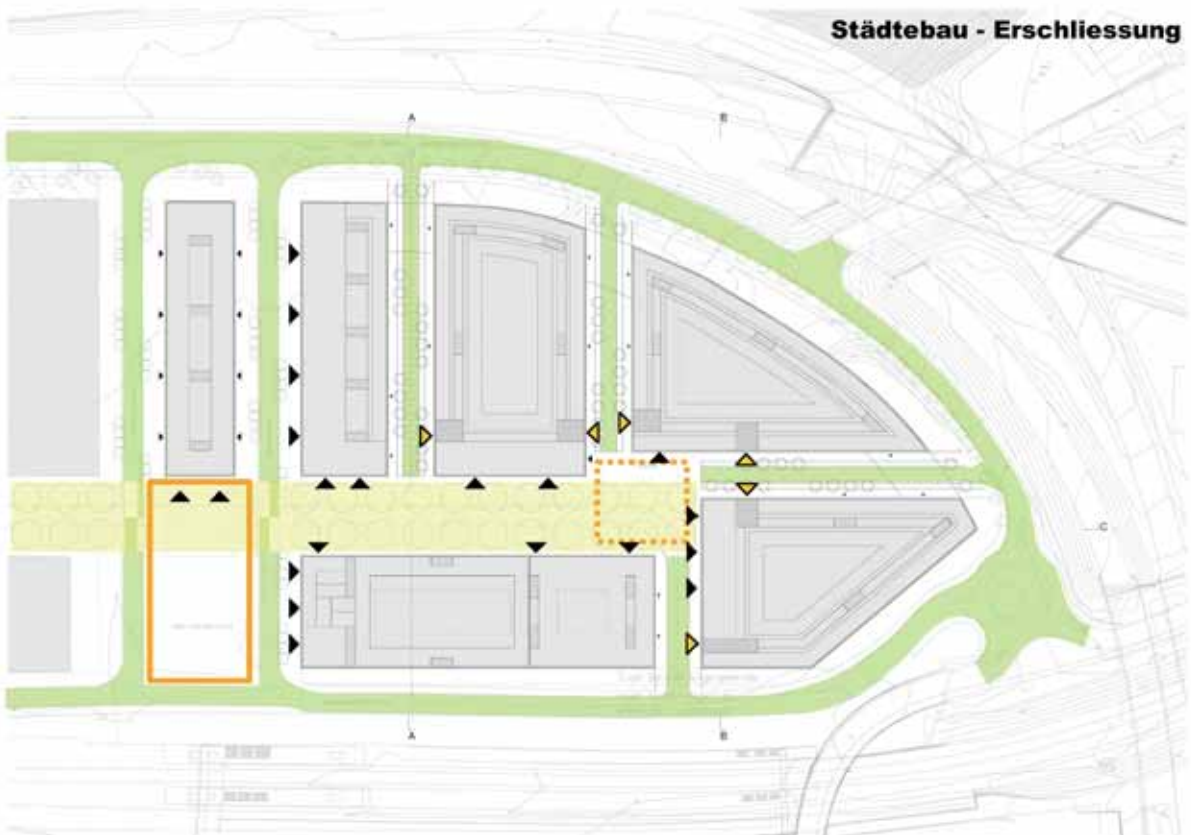
Rykart Architekten AG: Präsentation 2. Workshop 1.11.2011 (Zwischenergebnis)





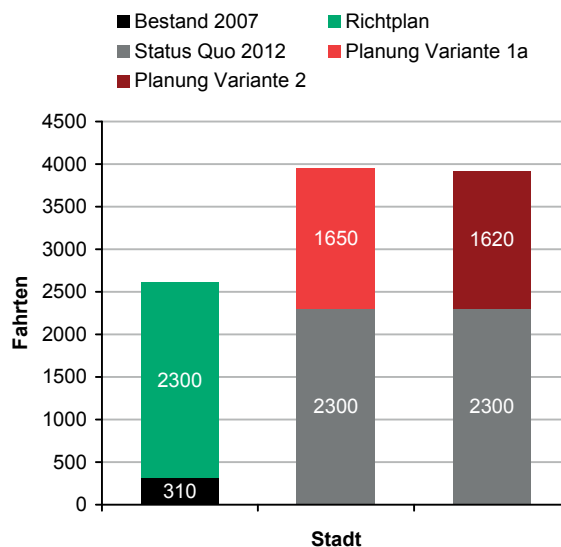
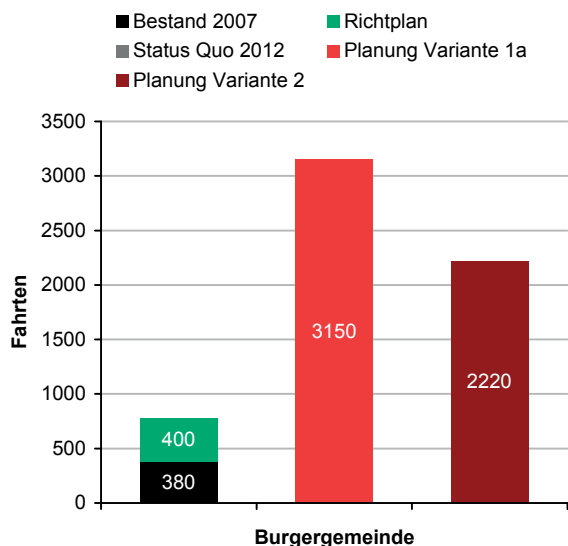
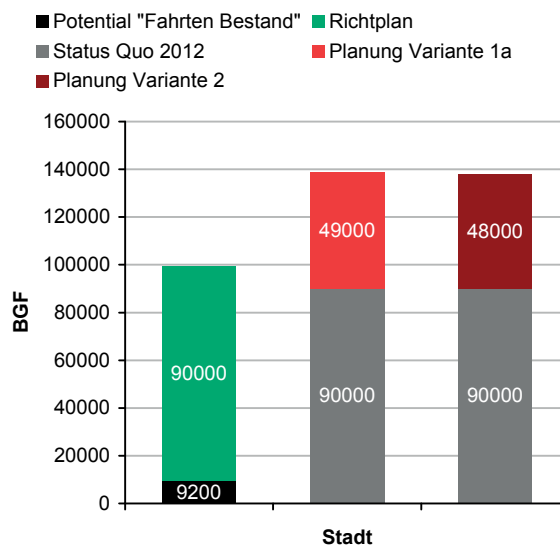
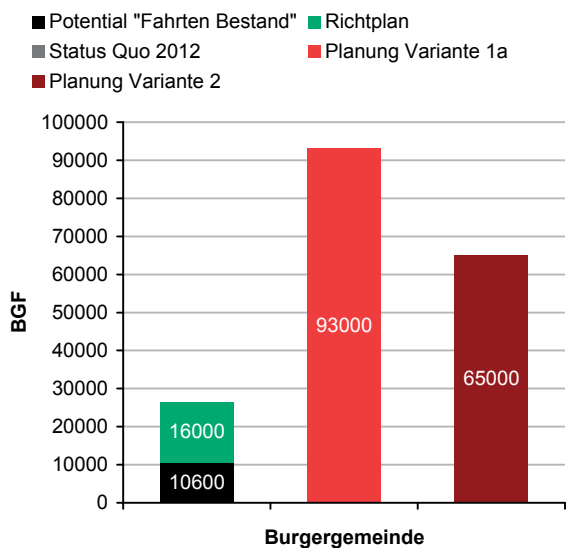
Atelier ww Architekten SIA AG

Präsentation 2. Workshop 01.11.2011
(Zwischenergebnis)



Atelier ww Architekten SIA AG

Präsentation 2. Workshop 01.11.2011
(Zwischenergebnis)



Quellen:

Bestand 2007

Verkehrsmodell (ganze Zelle 920 Fahrten; Annahme davon 3/4 WankdorfCity, darin Aufteilung gemäss BGF Bestand ca. 2007)

Richtplan

Abstimmung Siedlung und Verkehr, ESP, Wankdorf, Verkehrsgutachten zum Richtplanentwurf 06, 30. September 2006, Projektorganisation ESP Wankdorf; Kickoff-Sitzung 8.7.2011, Präsentation

Potential "Fahrten Bestand"

Berechnung wie im Verkehrsgutachten aufgrund Fahrten Bestand 2007 [excel-Tabelle Metron]

Status Quo 2012

Entspricht Richtplan

Planung Variante 1a

Architekt; Berechnung wie im Verkehrsgutachten [excel-Tabelle Metron]

Planung Variante 2

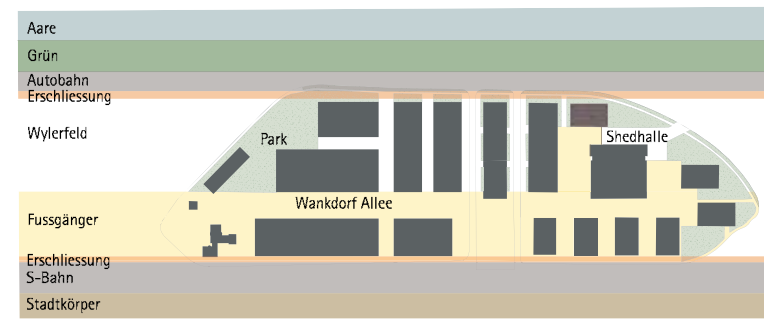
Architekt; Berechnung wie im Verkehrsgutachten [excel-Tabelle Metron]

Basis der Verkehrserzeugung

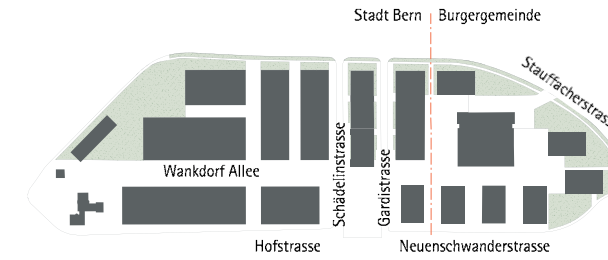
Reine Dienstleistung

Verfasser: Gruner AG, 18.01.2011

Quartierstruktur



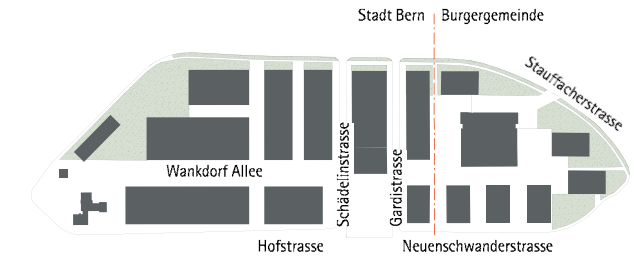
Variante 1



Masterplan gemäss UeO

- mit geringfügiger Änderung auf Areal Stadt und auf Areal Burgergemeinde an Neuschwanderstrasse
Max. Höhe der Gebäude östlich Gardistrasse auf 8 Vollgeschosse
Verbreiterung des Baufelds nördlich des Rosalia-Wenger-Platzes um ca 80cm auf 25m
Max. Höhe der Gebäude an Neuschwanderstrasse auf 8 Vollgeschosse
- mit Änderung der UeO auf Areal der Burgergemeinde
Max. Höhe der Gebäude an Staufacherstrasse auf 27 Vollgeschosse

Variante 2



- Verlegung der Gardistrasse 9m nach Osten

- Änderungen auf Areal der Stadt:
- Max. Höhe der Gebäude östlich Gardistrasse auf 8 Vollgeschosse
 - Verbreiterung des Baufelds nördlich des Rosalia-Wenger-Platzes auf 40m
 - Verkleinerung des Strassenraumes östlich und westlich dieses Baufelds um je ca 4m



Ausgangslage

Das Areal Wankdorf City ist eines der letzten grossen Baulandreserven in der Stadt Bern und umfasst annähernd die Fläche der Altstadt von Bern. Mit seiner unmittelbaren Lage am Autobahndreieck stellt es eine absolute Toplage mit nationaler Ausstrahlung dar. Die Lage hinter den Geleisen mit der Anbindung an die Stadt nur über die Bahngleise erschwert den direkten Bezug zur Stadt. Mit dem geplanten und in Teilen bereits im Bau befindlichen Überbauungskonzept gilt es diesen Widerspruch möglichst aufzulösen.

Die 1. Etappe des westlichen Teiles (Wankdorf City 1) befindet sich zurzeit in Ausführung und folgt den Festlegungen der Überbauungsordnung vom 9.7.2002 und der geringfügigen Änderung vom 26.3.2010. Die vorliegenden Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren zeigen auf, in welcher Weise der mittlere Teil (Grundeigentümer Stadt Bern) und der östliche Teil (Grundeigentümer Burgergemeinde Bern) in Zukunft überbaut werden sollen. Daraus ergibt sich die Beantwortung der Frage, ob die bestehende Überbauungsordnung (allenfalls mit einer geringfügigen Änderung) die Grundlage der weiteren Realisierungen bildet, oder ob ein neues Planwerk notwendig wird.

Erkenntnisse

- In der Diskussion der unterschiedlichen Lösungsansätze haben sich folgende Erkenntnisse etabliert:
- Die Front gegen die Bahn bildet das grossmassstäbliche Gesicht des neuen Quartiers zur Stadt.
 - Sie ist in der gleichen Lage und Höhe weiterzuführen.
 - Die Neuschwanderstrasse ist in Verlängerung der Hofstrasse zu bauen.
 - Die Shedhalle bildet die identitätsstiftende Anknüpfung an die Vergangenheit. Die kulturelle, kleingewerbliche, schulische Nutzung schafft ein belebtes Zentrum im Innern. Mit dem Kürzen der Shedhalle um die ersten 3 Felder wird der notwendige Freiraum für das Umsetzen des städtebaulichen Grundkonzeptes geschaffen.
 - Mit dem Setzen von Landmarks, bestehende historische Bauten des ehemaligen Schlachthofes im Westen, höheres Haus in der Verlängerung der S-Bahnstation in der Mitte und Hochhaus im Osten werden die besonderen Orte ausgezeichnet.
 - Die geltenden Festlegungen zum Verkehr sind korrekt und werden beibehalten.
 - Der motorisierte Individualverkehr umfährt das Areal im Norden auf der Staufacherstrasse. Über Stienstrassen wird das Areal von Westen und von Osten erschlossen. Mit der Realisierung der Schädelin- und der Gardistrasse kann der Rosalia-Wenger-Platz für den Individualverkehr gesperrt werden.
 - Die Linienführung des Buses entlang der Bahn folgt dem kürzesten Weg und stärkt damit die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs.
 - Die Anknüpfung des Areals an die S-Bahn erfolgt entlang der Neuschwanderstrasse. Mit einer besonderen Ausbildung der Bauten in diesem Bereich (Durchlässigkeit mindestens auf Fussgängerniveau) ist auf diesen Umstand zu reagieren.
 - Mit dem Weiterführen der Wankdorfallee in den östlichen Teil des Areals entsteht das zentrale Rückgrat der Fussgängererschliessung. Die Hauptzugänge zu den Gebäuden sind auf diese Achse hin zu orientieren.
 - Die für den Westteil erarbeiteten Elemente des Konzeptes Andreas Geser sind zur Stärkung der Gesamtidée im westlichen Teil weiterzuverwenden. Zu nennen sind hier insbesondere die wolkenartige Gruppierung der Bäume in der Wankdorfallee, die Art der Gruppierung der Bäume in den Querstrassen und die lockere Bepflanzung entlang der Staufacherstrasse.

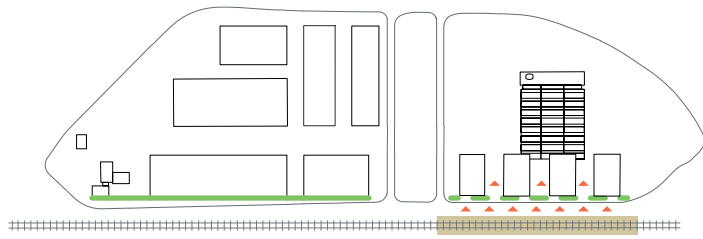
Die Lage der Gardistrasse war Anlass vertiefter Untersuchungen und einer breiten Diskussion. Grundsätzlich macht die Realisierung der Gardistrasse für eine schlüssige Umsetzung des Verkehrskonzeptes Sinn. Bezüglich der Lage sind gestalterisch und funktionell unterschiedliche Lösungen denkbar. Folgende zwei Varianten verbleiben in der Diskussion:

- Variante 1: Realisierung der Gardistrasse gemäss der aktuellen Überbauungsordnung. Der Rosalia-Wenger-Platz wird durch die Schmalseite des höheren Hauses markiert. Die Breite des Baufeldes von 25m eignet sich optimal für eine Hotelnutzung. Im östlichen Teil des Areals, auf dem Grundstück der Burgergemeinde, wird die Bebauungsstruktur in Form einzelner Bauvolumen aufgelockert und kumuliert als Hochhaus am Ende des Baufeldes. Dieser Vorschlag bedingt im Bereich der Burgergemeinde eine Neufassung der Überbauungsordnung. Die Baufelder der Stadt können auf der bestehenden Überbauungsordnung mit einer geringfügigen Änderung realisiert werden.
- Variante 2: Die Gardistrasse wird um 9m nach Osten verschoben. Der Rosalia-Wenger-Platz wird neu durch die Breitseite des höheren Hauses bestimmt. Die Breite des zentralen Baufeldes von 40m eignet sich weiterhin für eine Dienstleistungsnutzung. Zusätzlich ist die Realisierung eines Saales (Eventhalle) möglich. Der Vorschlag für die Baufelder im Bereich der Burgergemeinde ist identisch. Dieser Vorschlag bedingt bereits bei der Realisierung der Baufelder der Stadt eine Neufassung der Überbauungsordnung.

Das Nutzungsmass gemäss Richtplan beträgt für das Gebiet Wankdorf City 2 (mittlerer und östlicher Teil) 41'000 m² für die Parzellen der Stadt und 97'000 m² für die Parzellen der Burgergemeinde. Es zeigt sich, dass auf dem Grundstück der Burgergemeinde das maximale Nutzungsmass nur mit einem Hochhaus, das die erlaubte Höhe von 75 m überschreitet, erreicht werden kann. Auf dem Grundstück der Stadt kann das maximale Nutzungsmass gemäss Richtplan übertroffen werden. Der Bedarf an öffentlichen Nutzungen (Event/ Sport) beeinflusst die Gesamtbilanz.

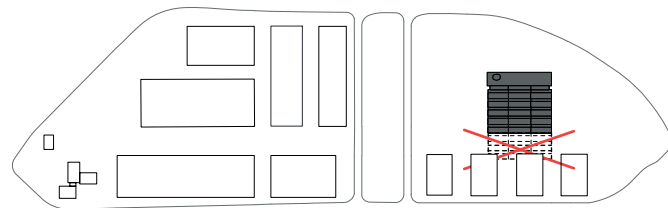
- Bezüglich der Nutzungsverteilung gilt für beide Varianten folgende Aussagen:
- Die Baufelder eignen sich durchgehend für die Realisierung von hochwertigen Büroarbeitsplätzen.
 - im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, insbesondere entlang der Wankdorfallee sind möglichst Nutzungen mit Publikumsverkehr anzuvordern.
 - Auf Grund der besonderen Lage des Areals zur Stadt ohne unmittelbare Anbindung stehen bei der Wohnnutzung sehr urbane Wohnformen, wie Hotels, Appartements, Kleinwohnungen, sowie Lofts für eine mobile Kundschaft im Vordergrund. Dafür eignen sich insbesondere die höheren Häuser bzw. die Obergeschosse der Bauten gegen die Bahn.
 - Der Erhalt der Shedhalle ist als Chance zu werten das Areal mit einem unverkennbaren Identifikationspunkt für Kultur, Kunst und Kleingewerbe aufzuwerten und damit das Areal möglichst einem breiten Bevölkerungskreis zugänglich zu machen.

Übernahme Front gegen Bahn



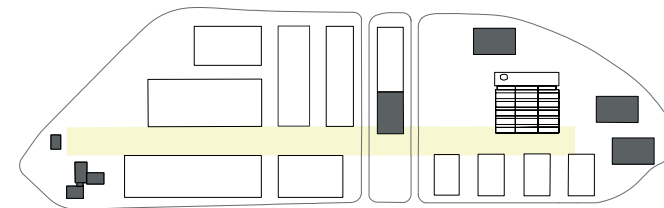
Das Weiterführen der Front gegen die Bahn in Lage und Höhe gibt dem Areal eine erlebbare grossmassstäbliche Fernwirkung.

Kürzen Shedhalle



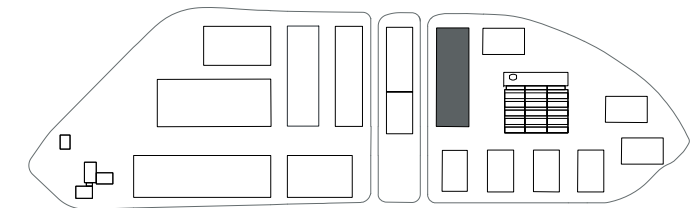
Erst das Kürzen der Shedhalle ermöglicht sowohl den Erhalt dieser Baustruktur als auch die Realisierung der Wankorfallée sowie des Baufeldes gegen die Bahn.

Setzen von Landmarken



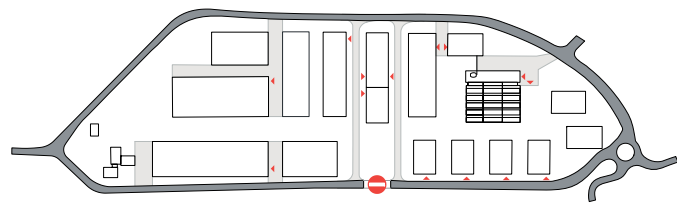
Mit dem Setzen von Landmarken werden die besonderen Orte (historischer Zugang, Mitte, Abschluss Ost) ausgezeichnet.

Weiterentwickeln des Bebauungsmusters



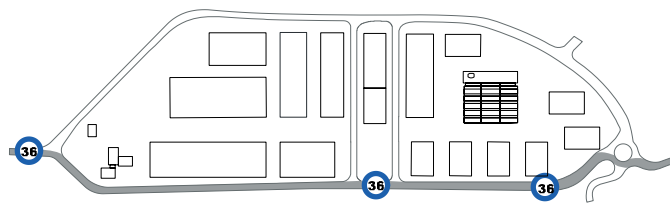
Mit dem Weiterentwickeln des Bebauungsmusters aus der 1. Etappe entsteht sinnfälliges Ganzes

MiV



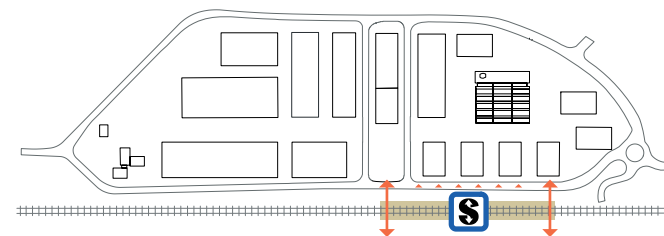
Mit der konsequenten Erschliessung des MiV über Stichstrassen wird der arealinterne Verkehr minimiert.

Bus



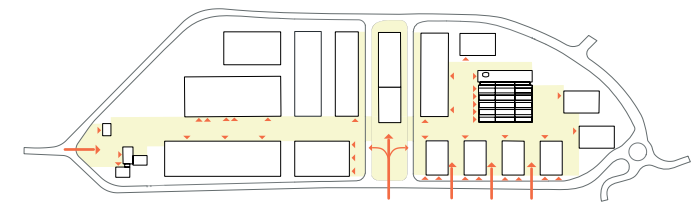
Die Linienführung der Buslinie entlang der Bahn folgt dem kürzesten Weg, bringt direkte Umsteigeverbindungen und erhöht damit die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs.

S-Bahn



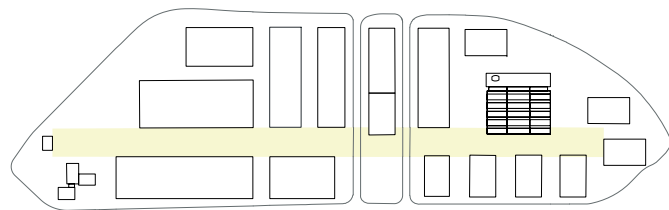
Die Anknüpfung an die S-Bahn erfolgt folgerichtig bei den Nutzungsschwerpunkten.

Fussgänger



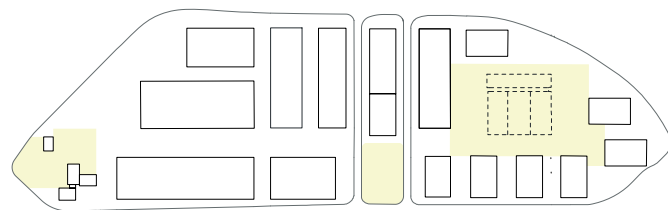
Ausgehend von den drei Zugängen gehören die arealinternen Bereiche den Fussgängern.

Allee



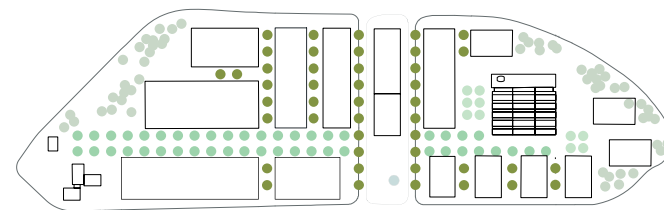
Die Wankorfallée erstreckt sich über die ganze Länge des Areals und wird so zum verbindenden Element.

Plätze



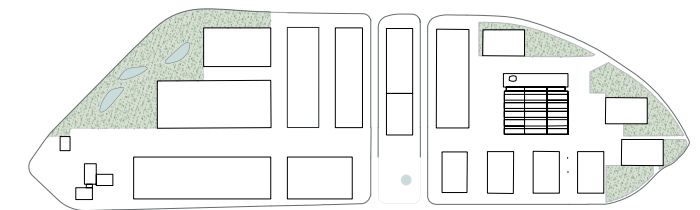
Die Plätze markieren die besonderen Orte.

Bäume

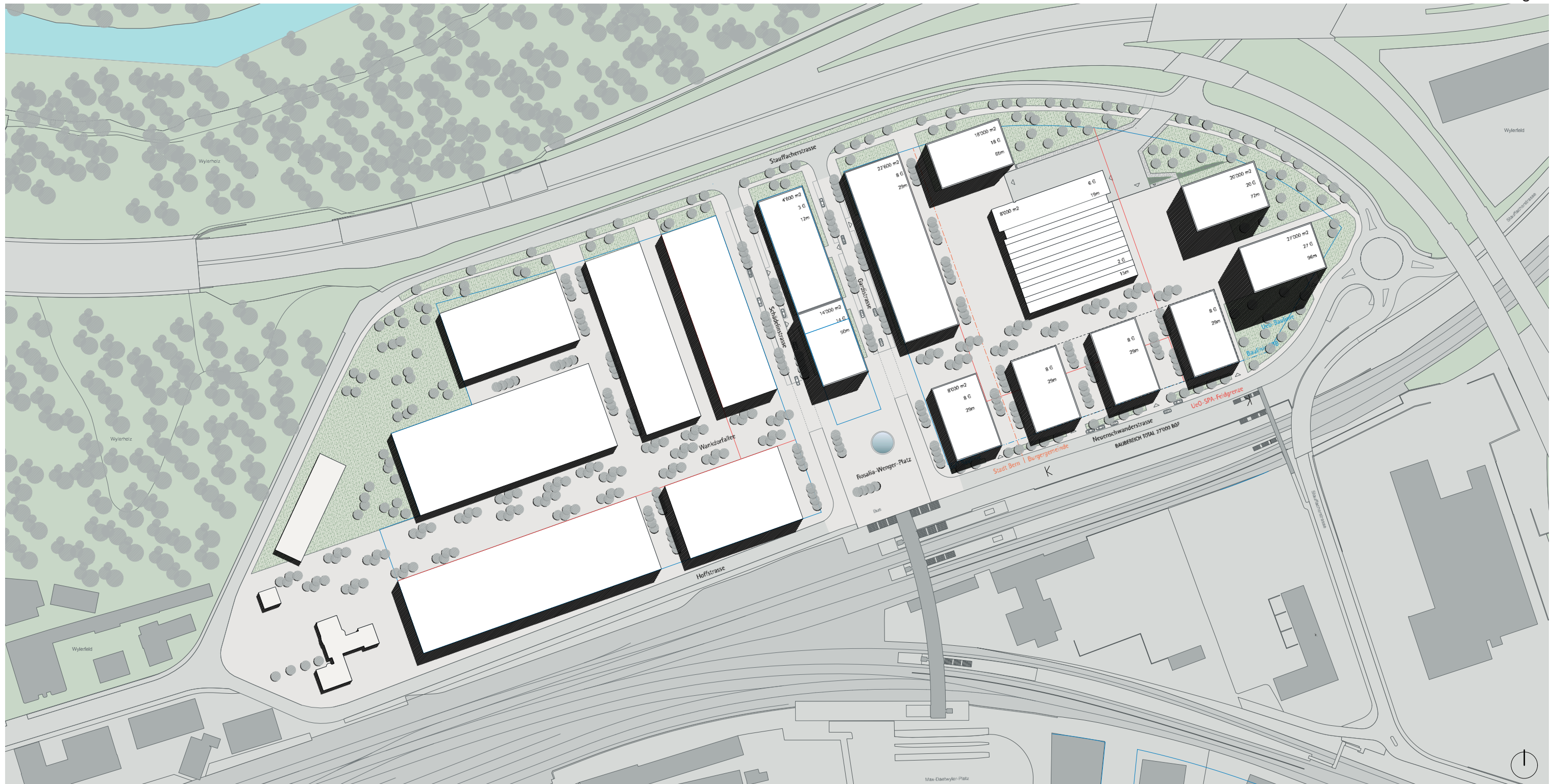


Unterschiedliche Bepflanzungsstrukturen zeichnen die verschiedenen Aussenräume aus.

Parkanlage

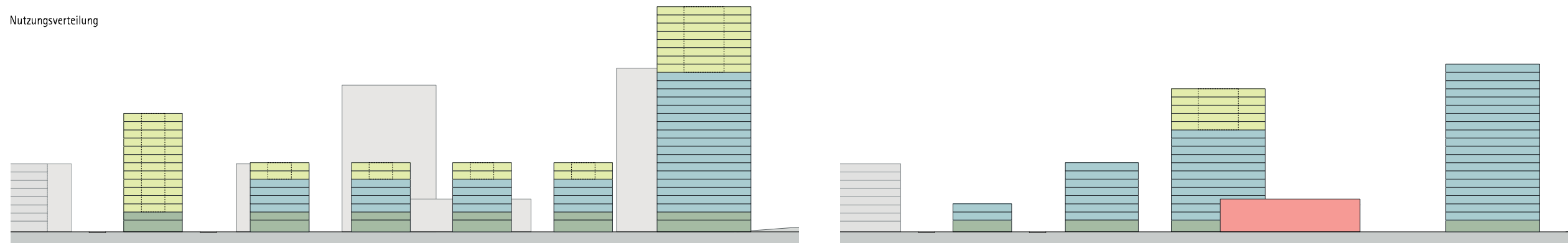


Eine informelle Bepflanzung folgt dem nördlichen Rand und dient dem ökologischen Ausgleich.



Situation 1:1000

Nutzungsverteilung

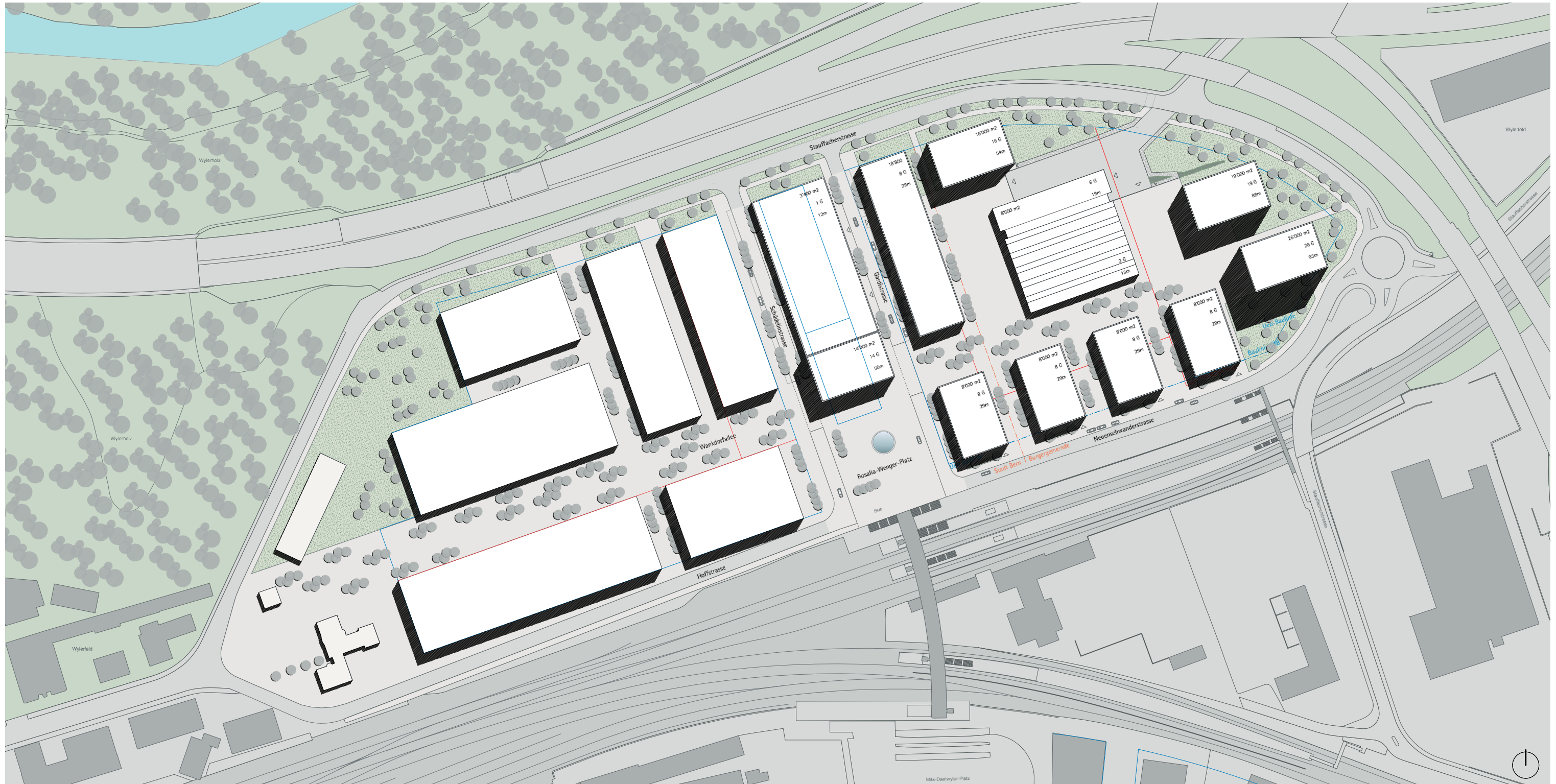


Schnitt Neuschwanderstrasse 1:1000

Schnitt Wankdorffallee 1:1000

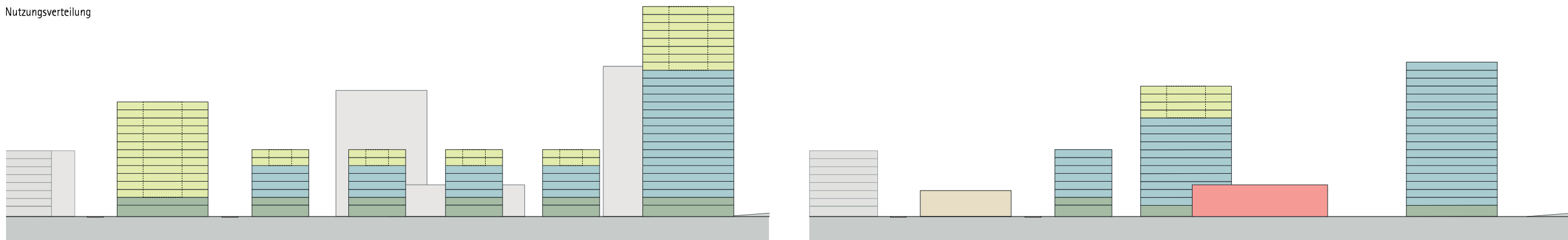
BGF Stadt Bern: 49'000
BGF Burgergemeinde: 100'000

- Wohnen / Hotel: (ohne Abzug Atrium)**
BGF Stadt Bern: 14'000
BGF Burgergemeinde: 20'000
- Dienstleistung / Büro:**
BGF Stadt Bern: 26'900
BGF Burgergemeinde: 61'000
- Verkauf / Gastronomie**
BGF Stadt Bern: 8'300
BGF Burgergemeinde: 11'000
- Öffentliche Nutzung / Kultur / Gewerbe**
BGF Burgergemeinde: 8'000



Situation 1:1000

Nutzungsverteilung



Schnitt Neuschwanderstrasse 1:1000

Schnitt Wankdorffallee 1:1000

BGF Stadt Bern: 44'000
BGF Burgergemeinde: 93'000

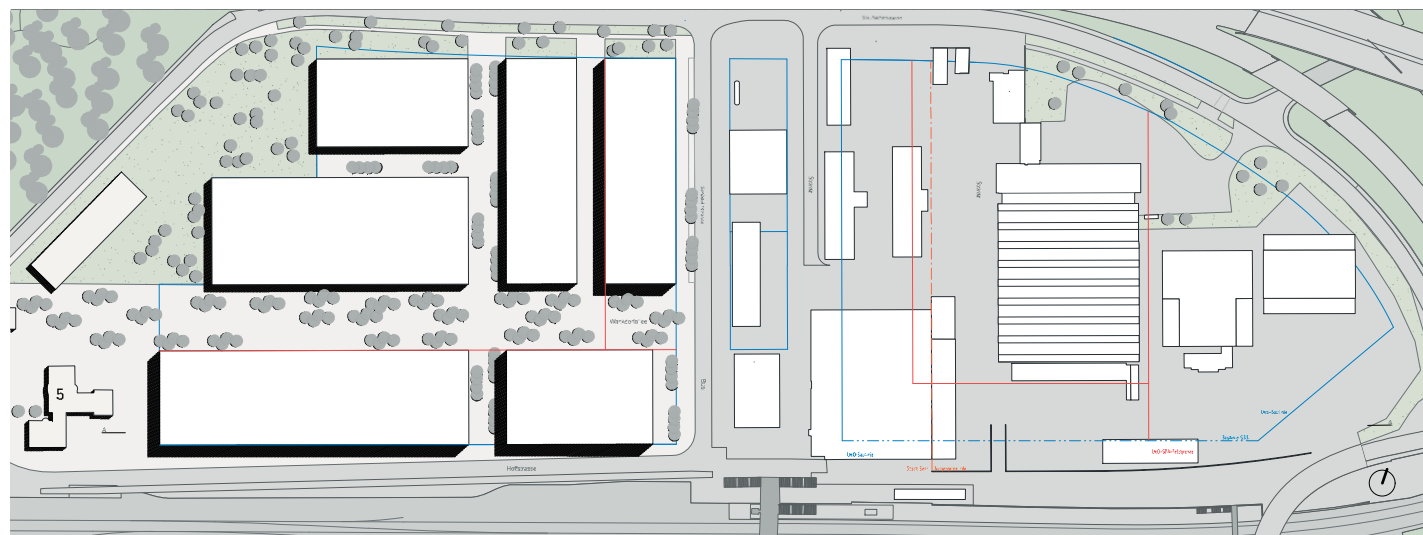
Event / Sport
BGF Stadt Bern: 3'400

Wohnen / Hotel: (ohne Abzug Atrium)
BGF Stadt Bern: 14'000
BGF Burgergemeinde: 17'000

Dienstleistung / Büro:
BGF Stadt Bern: 18'100
BGF Burgergemeinde: 58'000

Verkauf / Gastronomie
BGF Stadt Bern: 8'700
BGF Burgergemeinde: 10'000

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



Status quo

BGF Gesamtpotenzial Richtplan: 180'000m²

Wankdorf City 1

BGF Richtplan: 110'000m²

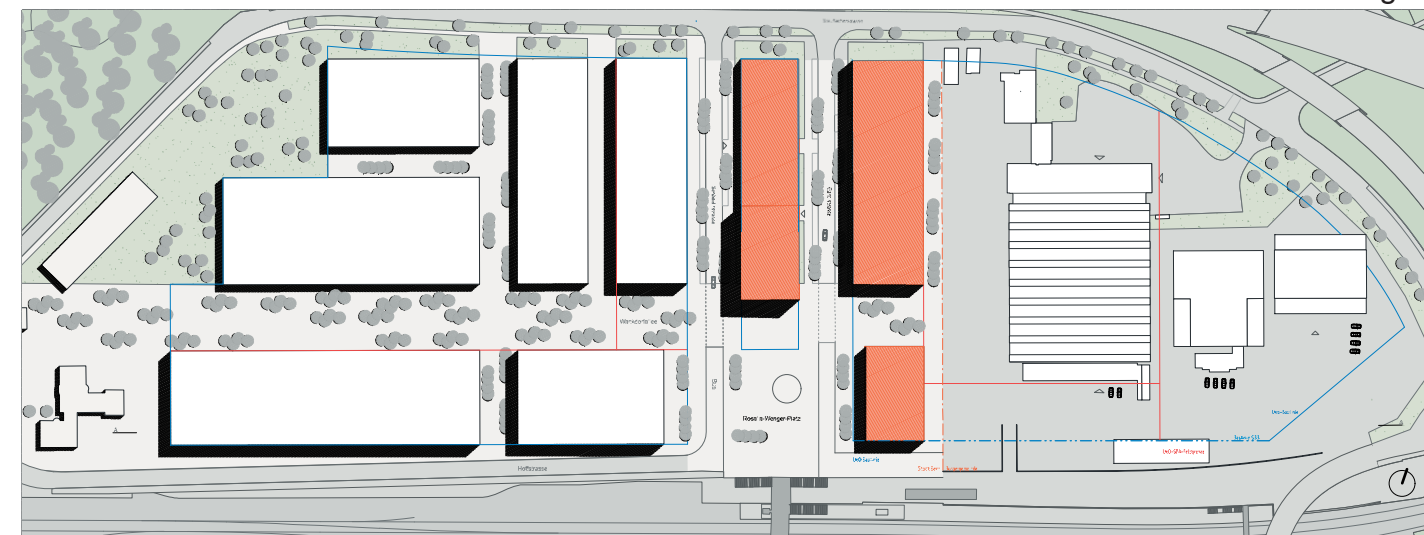
1a: 17'500
1b: 30'000
2b/c: 25'000
3a: 17'500
90'000

2a: 8'000
3b: 12'000
20'000

Wankdorf City 2

Nutzungspotenzial Richtplan:

Burggemeinde: 97'000m² BGF
Stadt: 41'000m² BGF



Entwicklungsphase 1

Areal der Stadt

- Gebäude Ost an Gardistrasse
EG Verkauf, Gastronomie
OG Dienstleistung, Wohnen

- Hochhaus Rosalia-Wenger-Platz
EG Verkauf, Gastronomie
OG Hotel, Konferenz, Bürotel, Aparthotel,
Loft, Wohnen, Dienstleistung Fitness

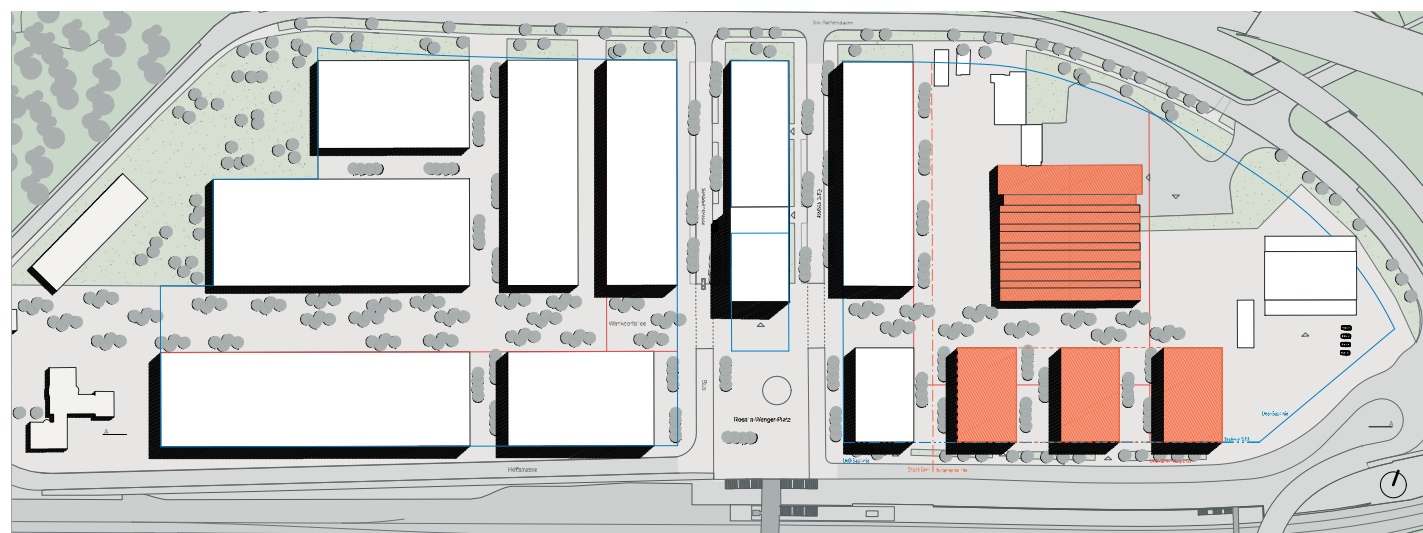
- Gebäude an Bahnlinie
EG Verkauf, Gastronomie
OG Dienstleistung, Wohnen

BGF: 22'600m²

BGF: 14'000m² + 4'600m²

BGF: 8'000m²

Total Areal der Stadt: 49'000m² BGF
gemäss Richtplan 41'000m² BGF



Entwicklungsphase 2

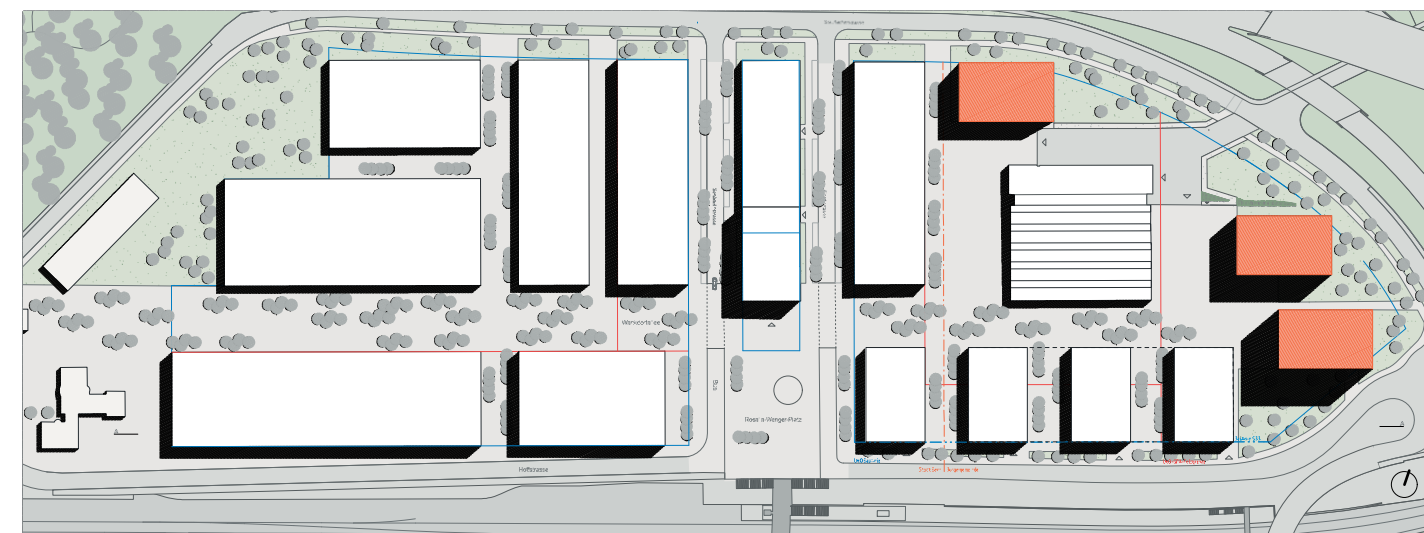
Areal der Burggemeinde

- Shedhalle gekürzt:
Ausstellung, Verkauf,
Kleingewerbe, Dienstleistung, Atelier

- Gebäude an Bahnlinie
EG Verkauf, Gastronomie
OG Dienstleistung, Wohnen

BGF: 8'000m²

BGF: 27'000m²



Entwicklungsphase 3

Areal der Burggemeinde

- Landmarks
EG Verkauf, Gastronomie
OG Dienstleistung, Büro, Bildung
Wohnen in den oberen Etagen

- Gebäude an Stauffacherstrasse
EG Verkauf, Gastronomie
OG Dienstleistung, Büro, Bildung

BGF: 47'000m²

BGF: 18'000m²

Total Areal der Burggemeinde: 100'000m² BGF
gemäss Richtplan 97'000m² BGF



WankdorfCity
Entwicklungsphase 2

Richtplan / Planungen WankdorfCity 1+2: Vergleich BGF und Fahrten
2.7.12 / bkä

Tab. 1: BGF und Fahrten gem. Richtplan und Bestand		BGF			Fahrten			Fahrten/m2 BGF			Nutzung	
		LV B 1.2b	BG B1.2a	Total B1.2	LV B 1.2b	BG B1.2a	Total	LV B1.2b	BG B1.2a	Total B1.2		
Potenzial Richtplan ¹⁾ (=mittelfristig)	BGF-Schätzung von Grundeigentümern (2006)	90'000	16'000	106'000 106'000	Verkehrsgutachten ²⁾ : Fahrten <u>Durchschnitt</u> Verkehrsgutachten ²⁾ : Fahrten <u>Maximum</u>	2'300	400	2'700 3'300	0.0256	0.0250	0.0255 0.0311	Büro/Gewerbe (Annahme)
Potential langfristig	BGF-Schätzung von Grundeigentümern (2006)	41'000	53'000	94'000	Richtplan: keine Angaben	n.n.	n.n.					
Total 1 (BGF Potential mittel + langfristig, Fahrten: Konitgent mittelfristig)		131'000	69'000	200'000		2'300	400	2'700				
Bestand zum Zeitpunkt Erstellung RP (im RP nicht festgehalten)	BGF-Schätzung von Grundeigentümern (2011)	23'000	28'000	51'000	Abschätzung Fa. Gruner (April 2012) ³⁾	310	380	690	0.0135	0.0136	0.0135	Gewerbe
Total 2 (BGF: Potenzial mittel-/langfristig + Bestand, Fahrten: Schätzungen gem. Richtplan + Bestand)		154'000	97'000	251'000		2'610	780	3'390				

Tab 2: BGF und Fahrten gem. aktuellen Projekten und Planung WankdorfCity 1 + 2		BGF					Fahrten									
		LV B 1.2b WCity 1 westl. Schädelinstr.	LV B 1.2b WCity 2 östl. Schädelinstr.	LV B1.2b Total	BG B 1.2a WCity 2	Total B1.2	LV B 1.2b WCity 1 westl. Schädelinstr.	LV B 1.2b WCity 2 östl. Schädelinstr.	LV B1.2b Total	BG B 1.2a WCity 2	Total B1.2					
WankdorfCity 1																
aktuelle Projekte: BB1a, BB3a/b, BB1b, BB2b/c - BB 1a (SBB) - BB 3a (SBB) - BB 1b (SPS/Post) - BB 2b/c (Losinger Marzazzi AG)	wird realisiert Realisierungsphase Realisierungsphase Baubeginn Mai 2012 Baubewilligung 17.05.2011	90'000 17'500 17'500 35'000 20'000		90'000		90'000		3'366 ⁴⁾		3'366		3'366		0.0374		Dienstleistung (Annahme)
Potential gem. Planung (Entwicklungsplan, 12.9.08) - BB 2a (Eventhalle) - BB 3b (Nutzungsreserve SBB)	städtebaulich max. möglich	20'000 10'000 10'000		20'000		20'000		748		748		748		0.0374		Dienstleistung (Annahme)
WankdorfCity 2																
Variante 1 ⁵⁾ Variante 2 ⁶⁾ (wird nicht weiterverfolgt)	städtebaulich max. mögliche BGF		49'200 44'200	49'200	100'000 93'000	149'200			1'840 ⁷⁾ 1'650	1'840	3'753	5'593	0.0374	0.0375	0.0375	Dienstleistung (Annahme)
Total WankdorfCity I + II (BGF resp. Fahrten: Projekte + Potenzial resp. Schätzungen gem. Planungen)		110'000	49'200	159'200	100'000	259'200		4'114	1'840	5'954	3'753	9'707				
Differenz BGF Vollausbau WCity 1 + 2 - Richtplanpotential mittel-+langfristig				5'200	3'000	8'200		Zusätzlicher Fahrtenbedarf Vollausbau WCity 1 + 2		3'344	2'973	6'317				
								Fahrten mittelfristig gem. Richtplan								

Bemerkungen

- 1) ESP Wankdorf, Richtplan, Januar 2010 (insb. Seite 12), Grundeigentümergegespräche: Papier Nutzungspotentiale, 26.10.2010
- 2) ESP Wankdorf, Abstimmung Siedlung und Verkehr, Verkehrsgutachten, 30.9. 2006, Metron (Anhang 1, Seite 21), Aufteilung Fahrten B1.2 anteilmässig nach BGF auf Stadt Bern und Burgergemeinde
Annahme Nutzung 1: 50% Büro, 50% Büro/Gewerbe, Annahme 2: Büronutzung generiert mehr Fahrten als Büro/Gewerbe-Nutzung (gem. Berechnungsverfahren zum Bericht Abstimmung Siedlung und Verkehr ESP Wankdorf, Verkehrsgutachten zum Richtplanentwurf 06, 30.9.2006)
- 3) Abschätzung Fa. Gruner, April 2012: Basis bildete das GVM Kanton Bern, Referenzfall 2007
- 4) Abschätzung der Fahrten auf Grund er BGF mit gleichem Fahrten/BGF-Koeffizient wie bei WankdorfCity 2 (vgl. Ziff.6): 0.0374 Fahrten/m2 BGF
Der Koeffizient von 0.0374 Fahrten/m2 BGF ist höher als derjenige von 0.0255 der Fahrtenabschätzung gem. Richtplan, Begründung: Nutzung ist heute bekannt > reine Dienstleistungnutzung
Es könnte jedoch auch der Wert von 2'3000 Fahrten eingesetzt werden, da die max. Fahrtenzahl von 2'300 mittels einer Dienstbarkeit gesichert wurde.
- 5) Masterplanung WankdorfCity 2, Variante 1, 28.6.2012
- 6) Masterplanung WankdorfCity 2, Variante 2, März.2012
- 7) Abschätzung Fahrten Var. 1 (Mrz. 12) Fa. Gruner, Abschätzung Fahrten Var. 1 (28.6.12) ecoptima ag, Basis bildete das Berechnungsverfahren zum Bericht Abstimmung Siedlung und Verkehr ESP Wankdorf, Verkehrsgutachten zum Richtplanentwurf 06, 30.9.2006