



Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf Areal Wankdorf City III

Geringfügige Änderung Überbauungsordnung

Erläuterungsbericht

Stand: 28.03.2022

Inhaltsverzeichnis

01	Ausgangslage.....	3
02	Baurechtliche Bedingungen	4
03	Entwicklungsplan 3 Wankdorf City	8
04	Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf im Areal Wankdorf City III	11
05	Planungsmehrwert	11
06	Qualitätssicherung	12

01 Ausgangslage

Das Areal Wankdorf City liegt nördlich der S-Bahn-Station Bern Wankdorf und weist dank seiner optimalen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der Nähe zum Autobahnanschluss Wankdorf eine hervorragende Standortqualität auf. Als Teilgebiet innerhalb des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Wankdorf handelt es sich um einen Standort von überregionaler Bedeutung. Es umfasst eine Fläche von rund 7 ha.

Wankdorf City wurde bzw. wird von West nach Ost in drei Entwicklungsphasen realisiert. In der Entwicklungsphase I, welche die Arealentwicklung westlich der Hilfikerstrasse beinhaltet, wurden insgesamt sechs Baubereiche definiert. Vier davon sind heute bereits realisiert (ca. 90'000 m² Bruttogeschossfläche BGF) von den SBB, der Post, der KPT sowie Losinger Marazzi AG mit ihren Hauptsitzen (ca. 4'000 Mitarbeitende). Der Baubereich BB2a ist derzeit in Planung für den neuen Hauptsitz des Schweizerischen Nationalfonds (SNF). Ein Baubereich ist als strategische Nutzungsreserve der SBB definiert.

In der Entwicklungsphase II wurden weitere rund 70'000 m² BGF bis Ende 2020 realisiert. Entstanden sind neben einem weiteren SBB-Dienstleistungsgebäude mit rund 1'800 Mitarbeitenden zwei weitere Bauten mit breitem Nutzungsmix von Büro-, Wohn-, Freizeit-, Verkaufs- und Hotelnutzungen der Mobiliar Asset Management.

In der nun lancierten letzten Etappe von Wankdorf City, der Entwicklungsphase III, soll das Areal mit weiteren rund 100'000 m² oberirdischer Geschossfläche (GfO) bebaut werden. Um dies zu steuern, erarbeitete die Immosol AG als Baurechtsnehmerin der Parzelle Bern Gbbl. Nr. 5/2662 für die weitere Entwicklung gemeinsam mit der Burgergemeinde Bern als Grundeigentümerin der Parzelle Bern Gbbl. Nr. 5/2661 bzw. Baurechts-

geberin der Parzelle Bern Gbbl. Nr. 5/2662 und der Stadt Bern einen Masterplan 3 und darauf aufbauend einen Entwicklungsplan 3, der das städtebauliche Richtprojekt beinhaltet. Vorgesehen ist eine ortsangepasste Mischung mit 40–50% Wohnen und 50-60% Büro- und Gewerbeflächen inklusive Sport, Bildung, Freizeit und Kultur, in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Dies wird verbunden mit hochwertigen, besonderen Freiräumen und einem zukunftsweisenden Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzept.

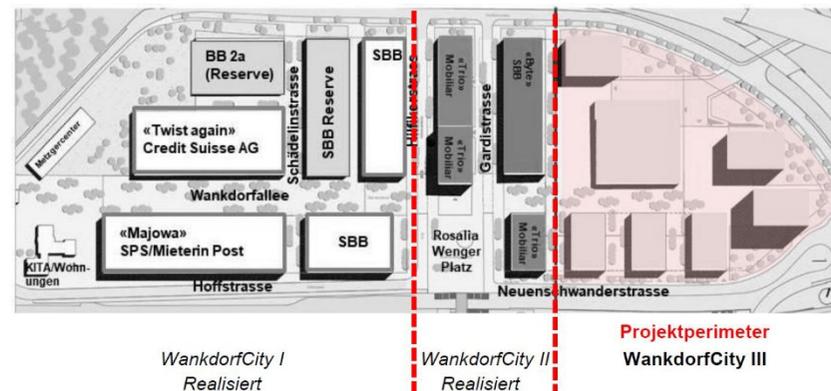


Abbildung 1: Entwicklungsphasen 1-3

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 – erstmals 1995/1996 erarbeitet, 2020 zuletzt aktualisiert – stimmt die Nutzungspotenziale, die Erschliessung und den Verkehr im gesamten Gebiet Wankdorf aufeinander ab und zeigt die Auswirkungen auf die Umwelt auf. Der Richtplan zeigt das maximal zusätzliche Nutzungsmass (GFo) und die maximalen MIV-Anteile pro Teilgebiet des ESP Wankdorf verbindlich auf. Für den Perimeter im Umfeld der S-Bahn-Station wurde der maximale MIV-Anteil für neue Wohn-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen auf 15 Prozent, für neue Gewerbenutzungen auf 40 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. Mit dem Baugesuch ist ein umfassendes Mobilitätskonzept einzureichen.

Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf

Mit der Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf» aus dem Jahr 2003 (inkl. geringfügiger Änderungen 2010 und 2016) wurde die massgebende grundeigentümergebundene baurechtliche Grundlage für die schrittweise Entwicklung des Wohn- und Dienstleistungsquartiers

Wankdorf City geschaffen. Sie legt im Bereich Wankdorf City im Wesentlichen die Art und das Mass der baulichen Nutzung, die bebaubaren Bereiche, die Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Basis- und Detailerschliessungsanlagen fest.

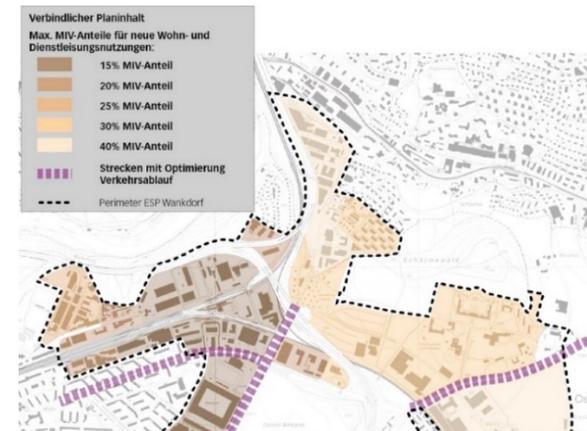


Abbildung 2: ESP Wankdorf, Vorgaben Modalsplit Wohnen / DL

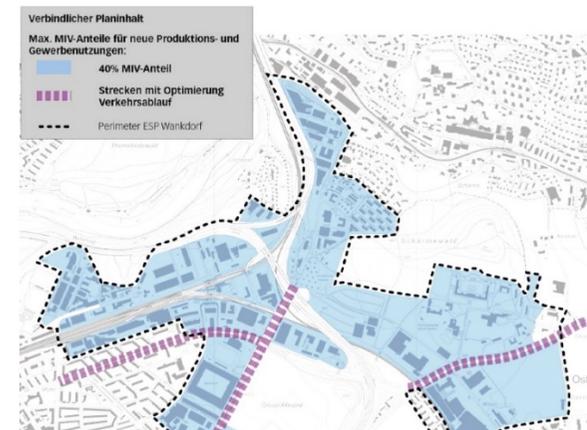


Abbildung 3: ESP Wankdorf, Vorgaben Modalsplit Gewerbe

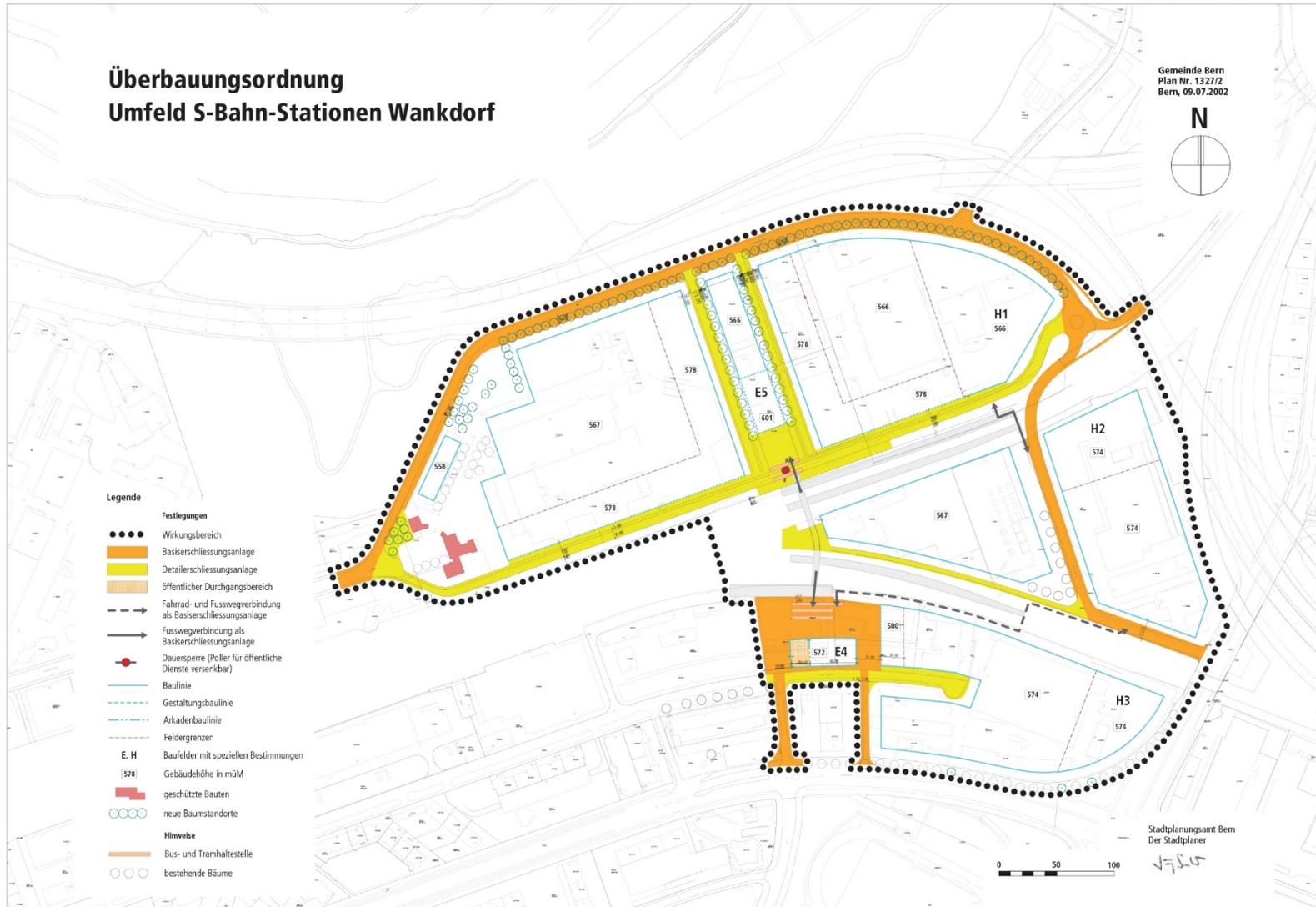


Abbildung 4: Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, genehmigt am 20.08.2003

Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City III, Geringfügige Änderung Überbauungsordnung - Erläuterungsbericht
02 Baurechtliche Bedingungen

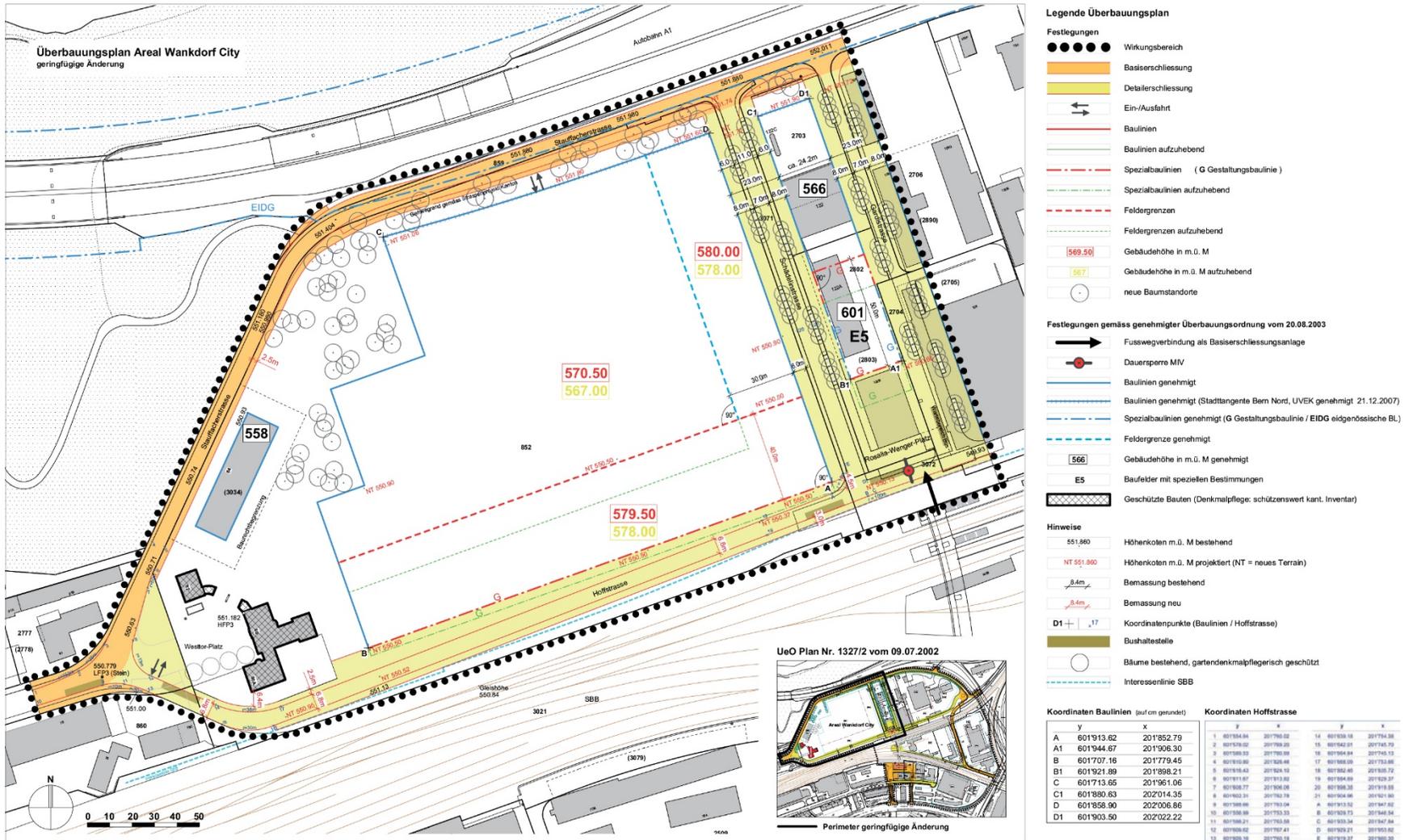
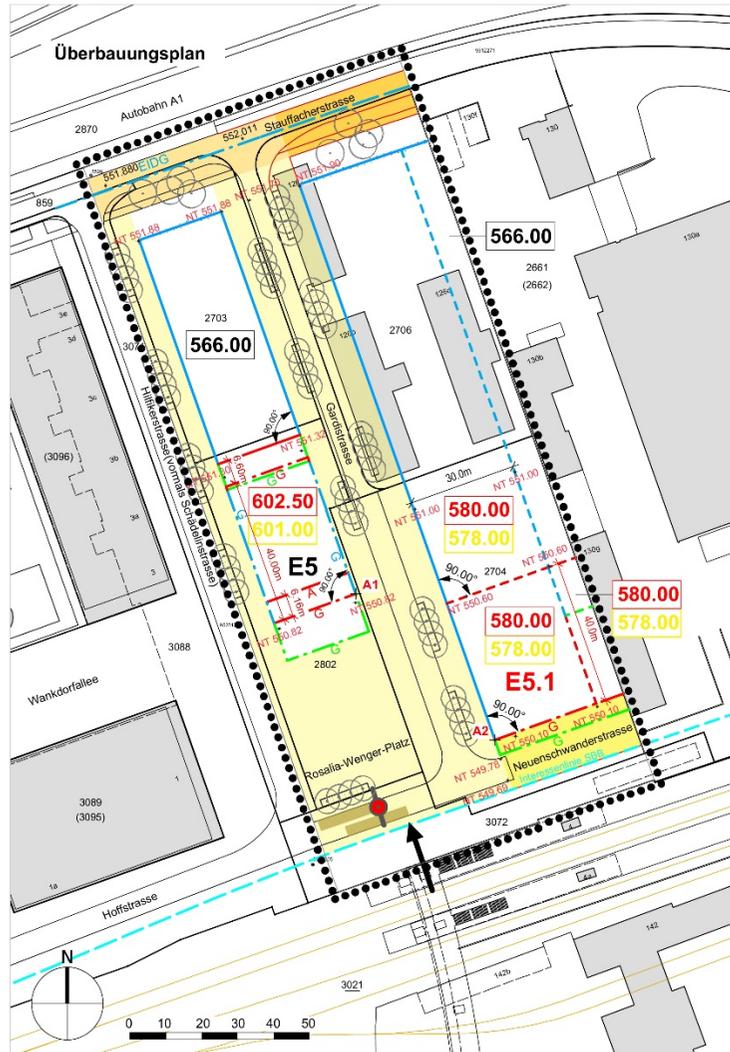


Abbildung 5: Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City, genehmigt am 12.11.2010



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

	E	N
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 (Stadt tangente 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
- Interesselinie SBB

Abbildung 6: Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City II, genehmigt am 24.11.2016

03 Entwicklungsplan 3 Wankdorf City

Der Entwicklungsplan 3 Wankdorf City basiert auf dem Masterplan, der im Jahr 2020 in einem Testplanungsverfahren (Ideenstudienauftrag nach SIA 143 mit 3 Teams) erarbeitet worden ist. Das Stadtplanungsamt hat sich bereit erklärt, die zur Umsetzung des Masterplans 3 erforderlichen Anpassungen der Überbauungsordnung vorzunehmen, falls dies aufgrund der Ergebnisse der Qualitätssicherungsverfahren (Städtebauliche Testplanung, Master- und Entwicklungsplan 3) nachweislich notwendig und im Rahmen einer geringfügigen Anpassung des Planungsinstruments möglich ist. Das zulässige Nutzungsmass beträgt 110'360 m² Geschossfläche oberirdisch (Richtplanpotential gemäss Richtplan ESP Wankdorf). Für die Wohnnutzung sind mindestens 40% vorzusehen.

Der Entwicklungsplan 3 konkretisiert die Inhalte des Masterplans 3. Für die Weiterbearbeitung und Vertiefung wurde der Ansatz „Wankdorf City - Ein eigenständiges und lebendiges Quartier“ bestimmt. Das verfassende Team Rolf Mühlethaler wurde durch die Baurechtsnehmerin beauftragt, im Rahmen einer «Werkstatt des konkreten Städtebaus», den Entwicklungsplan 3 und das städtebauliche Richtkonzept für Wankdorf City 3 zu erarbeiten.

Inhalte waren:

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

Das Begleitgremium fasst die im Testplanungsverfahren gewonnenen Erkenntnisse als konstituierende Elemente des Entwicklungsplans 3 wie folgt zusammen:

- Hohe Dichte
- Massstäblichkeit und Qualität durch Adaption und Nutzung Bestand
- Nutzungsvielfalt und Diversität
- Front gegenüber der Bahn fortsetzen und differenzieren
- Hochhauscluster im Osten anordnen
- Platz und Raumfolgen – Freiraumsystem weiterknüpfen und auf Wohnen abstimmen
- Wohnen 40-50%
- Arbeiten 50-60%
- Stadtgerechte Mobilität und Erschliessung – bestehendes System weiternutzen und -entwickeln
- Bestand – zur Identitätsbildung und Parkierung nutzen
- Nachhaltigkeit, Biodiversität und Stadtklima fördern
- Etappierte Entwicklung möglich
- Bauen an der Autobahn und Bahnlinie – geeignete Schutzmassnahmen zwingend in den Entwurf integrieren

Die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des gesamten Vorhabens und speziell auch einzelner konzeptioneller Elemente/ Bestandteile, die im Entwicklungsplan 3 (vgl. Abbildung 7) dargestellt sind wie beispielsweise Pavillons, Besucherparkplätze, Unterflursammelstellen etc. im Vorland bzw. ausserhalb der Baubereiche war nicht Gegenstand des Entwicklungsplans 3. Der Nachweis der Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben ist im weiteren Verfahren durch die Bauherrschaft zu erbringen.

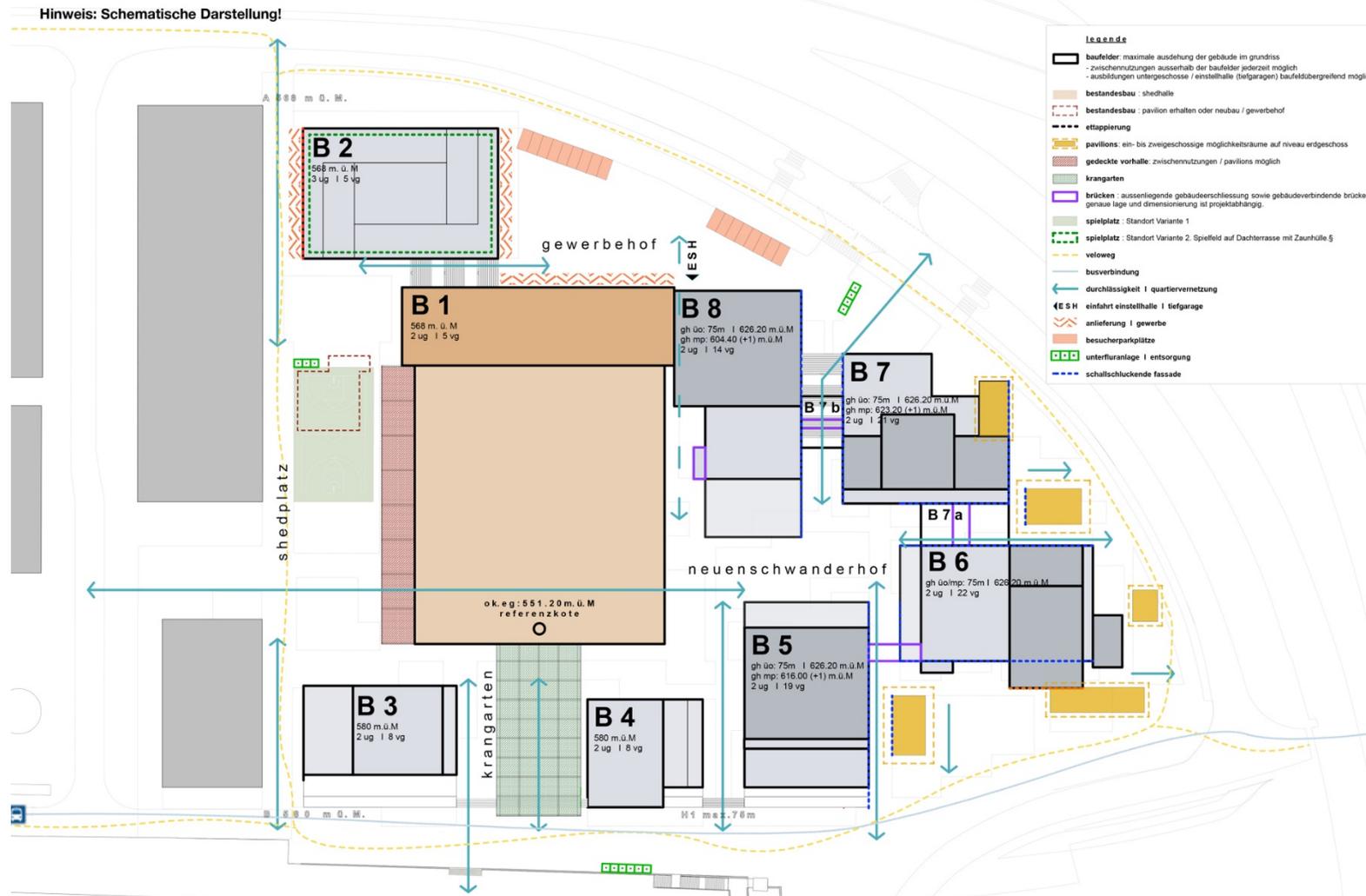
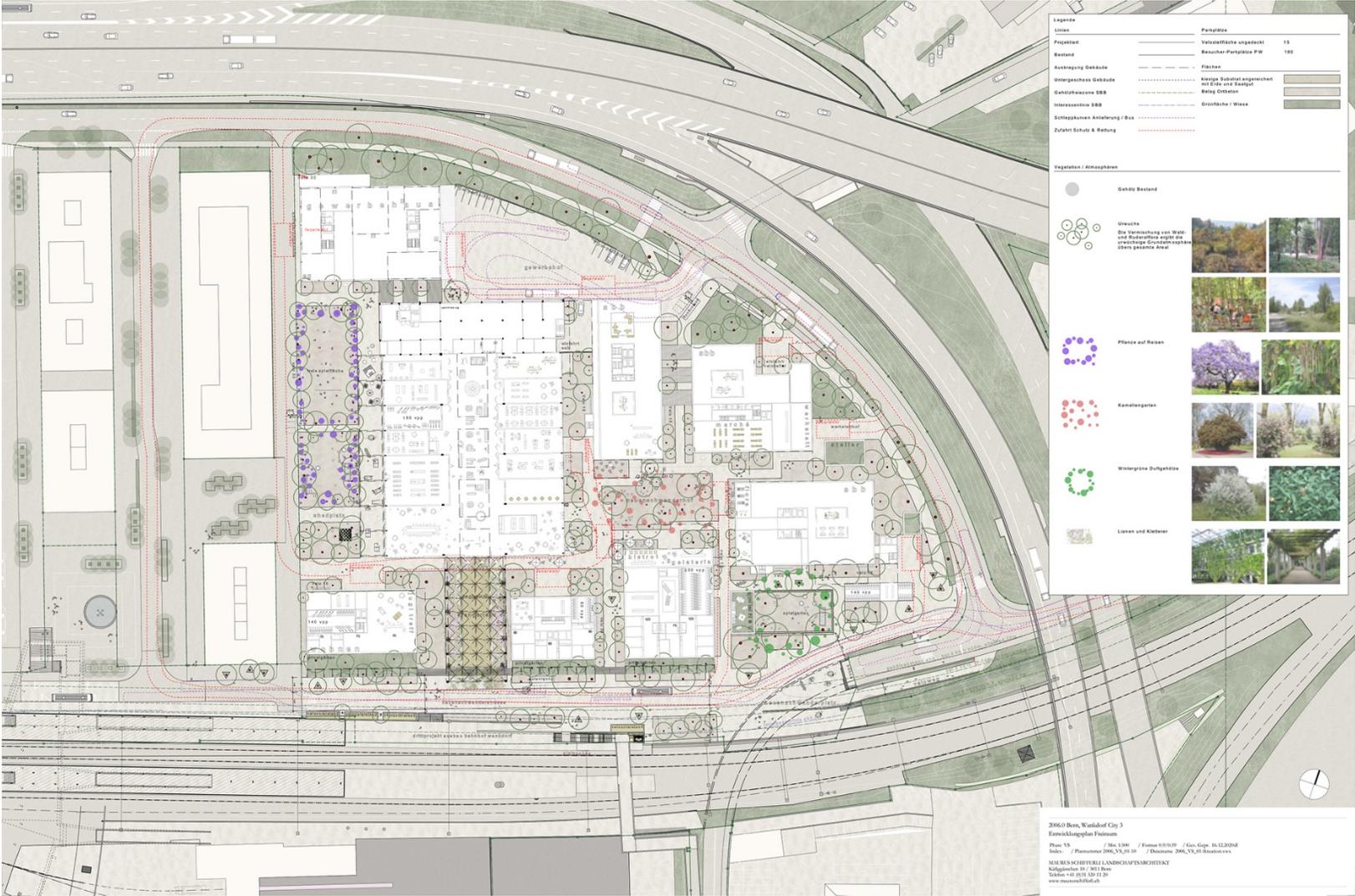


Abbildung 7: Entwicklungsplan 3 Architektur und Städtebau (Quelle: Entwicklungsplan 3 vom 01.03.2022, S. 142)

Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City III, Geringfügige Änderung Überbauungsordnung - Erläuterungsbericht
03 Entwicklungsplan 3 Wankdorf City



2060 Bern, Wankdorf City 3
 Entwicklungsplan Freiraum
 Plan 1/3 / 1.06.2022 / Form 01/03/20 / Gen. Gepr. 16.12.2020
 Index / Plannummer 206_V3_01_10 / Datum 206_V3_01-Stationen.wvw
 SAUBERSCHEIDT & PARTNER ARCHITECTS
 Solothurner Str. 1011 Bern
 Telefon +41 (0)31 320 11 20
 www.sauberscheidt.ch

Abbildung 8: Entwicklungsplan 3 Freiraum (Quelle: Entwicklungsplan 3 vom 01.03.2022, S. 144)

04 Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf im Areal Wankdorf City III

Aufgrund der Erkenntnisse aus Test-, Master- und Entwicklungsplanung 3 und der geführten Diskussionen zu Städtebau und weiterem Planungsprozess sollen nachfolgende geringfügige Anpassungen der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf (Plan und Vorschriften) für die Entwicklung von Wankdorf City III vorgenommen werden.

Inhalte der Planungsvorlage sind Baulinien- und Bauhöhenanpassungen, die Verschiebung einer Teilbaubereichsgrenze sowie die Konkretisierung der Baumstandorte. Im Einzelnen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Anpassung der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude in den an Wankdorf City II angrenzenden Teilbaubereichen 578.00 m ü. M. und 566.00 m ü. M. um jeweils +2 m, analog den Anpassungen in den Entwicklungsphasen I und II,
- Verschiebung der Teilbaubereichsgrenze H1 um ca. 4 m nach Westen bis zur Shedhalle, um direkte Anbauten und direkte Verbindungen derselben mit Hochpunkten im Bedarfsfall zu ermöglichen,
- Anpassung des Detailerschliessungsanschlusses Neuenschwanderstrasse,
- Anpassung der südlichen Baulinie entlang der Neuenschwanderstrasse in dem Sinne, dass die im südöstlichen Bereich aufgrund der Anpassung des Detailerschliessungsanschlusses (Knoten Neuenschwander- und Stauffacherstrasse) freiwerdende Fläche dem angrenzenden Teilbaubereich zugeschlagen wird, um eine ungewollte Platzbildung zu vermeiden sowie
- Konkretisierung der Baumstandorte in den Überbauungsvorschriften.

Die Anpassungen sind alle gestalterisch bedingt. Die Art der Nutzung und das Nutzungsmass bleiben unverändert (Richtplanpotential gemäss Richtplan ESP Wankdorf für das Teilgebiet B 1.2 a). Die Änderungen bewirken keine grundlegende Anpassung der planerischen Idee, welche der Überbauungsordnung zugrunde liegt. Daher können die Anpassungen analog den Anpassungen für die Areale Wankdorf City I und II im Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen nach Artikel 122 Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) erfolgen.

05 Planungsmehrwert

Das maximal zulässige Mass der Nutzung wird vorliegend durch den Richtplan ESP Wankdorf vorgegeben. In diesem Richtplan (Version zur Genehmigung vom 17.12.2020) entspricht das Areal Wankdorf City III dem Teilgebiet B 1.2 a, für welches bis 2030 ein Richtplanpotenzial von total 110'360 m² GfO vorgesehen ist (inkl. Bestand). Dies entspricht für dieses Teilgebiet weiterhin dem unveränderten Potenzial gemäss der in Kraft stehenden Version des Richtplans aus dem Jahr 2010. Art und Mass der Nutzung werden somit mit der vorliegenden Planung nicht verändert. Der Infrastrukturvertrag von 2002 behält zudem weiterhin seine Gültigkeit. Es wird somit kein finanzieller Mehrwert durch die Planung geschaffen. Daher müssen keine Verkehrswertgutachten eingeholt werden. Nach Rechtskraft der Planung wird der Gemeinderat eine entsprechende Verfügung erlassen.

06 Qualitätssicherung

Wettbewerb nach SIA 142 im selektiven Verfahren

Gemäss Artikel 4 Absatz 2 i. V. m. Artikel 9 der bisherigen Überbauungsvorschriften sind für alle Bauten von über 21 m Gebäudehöhe durch die Bauherrschaft Wettbewerbe nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Sie sollen eine überdurchschnittliche städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen. Im Baufeld H1 ist unter dieser Voraussetzung ein Hochhaus mit maximaler Gebäudehöhe von 75 m zulässig,

Das Verfahren wurde als einstufiger, anonymer Projektwettbewerb nach SIA 142 im selektiven Verfahren (Präqualifikation) für Architekturleistungen über das ganze Areal Wankdorf City III durchgeführt. Im Rahmen einer Präqualifikation wurden aufgrund definierter Zulassungs- und Eignungskriterien 12 Architekturbüros für die Teilnahme am Projektwettbewerb ausgewählt. Ziel des anonymen Projektwettbewerbs war einerseits die Validierung der Qualitäten des städtebaulichen Richtprojektes («Ebene Städtebau»). Andererseits die Ermittlung der bestgeeigneten 3 bis 4 Architekturbüros für die künftige kollaborative Zusammenarbeit in der «Werkstatt Wankdorf City 3» zur Realisierung des Gesamtvorhabens («Ebene Baubereiche»).

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklungsphasen 1-3..... 3
Abbildung 2: ESP Wankdorf, Vorgaben Modalsplit Wohnen / DL..... 4
Abbildung 3: ESP Wankdorf, Vorgaben Modalsplit Gewerbe 4
Abbildung 4: Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, genehmigt am 20.08.2003 5
Abbildung 5: Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City, genehmigt am 12.11.2010 6
Abbildung 6: Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf, Areal Wankdorf City II, genehmigt am 24.11.2016 . 7
Abbildung 7: Entwicklungsplan 3 Architektur und Städtebau (Quelle: Entwicklungsplan 3 vom 01.03.2022, S. 142) 9
Abbildung 8: Entwicklungsplan 3 Freiraum (Quelle: Entwicklungsplan 3 vom 01.03.2022, S. 144) 10

Kontakt / Impressum

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach
3000 Bern

Telefon 031 321 70 10
stadtplanungsamt@bern.ch
www.bern.ch/stadtplanung