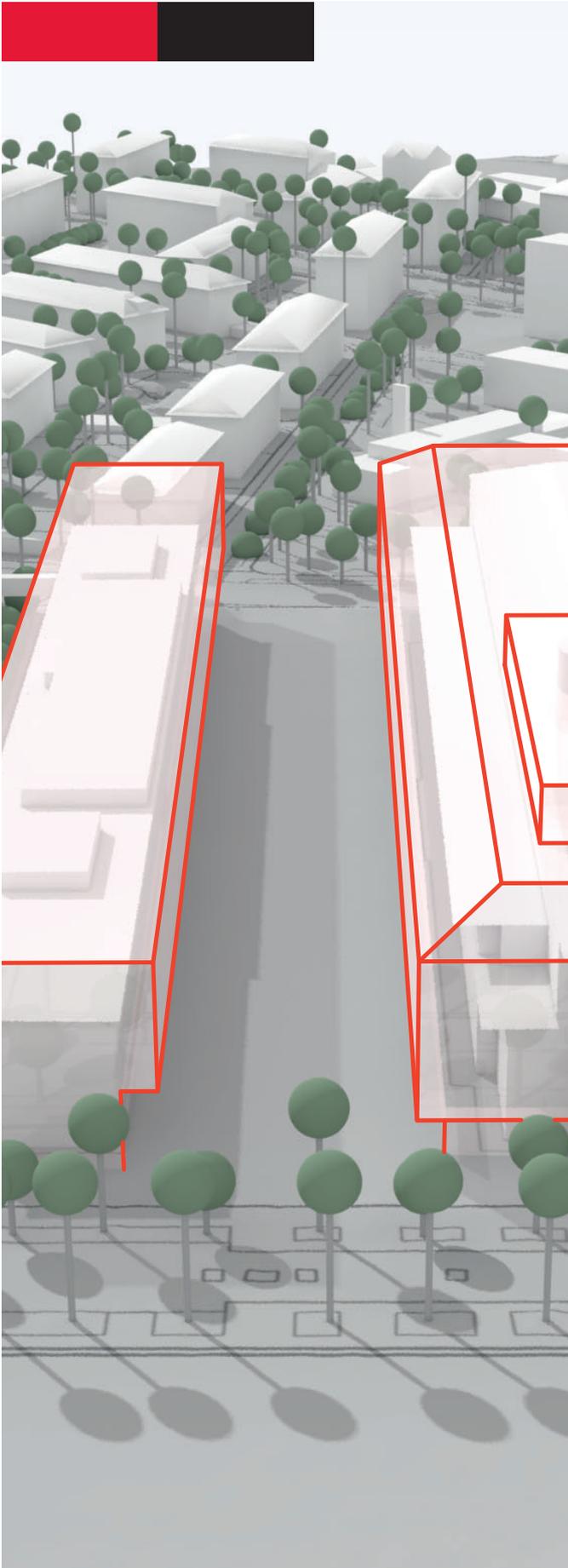




Stadt Bern
Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Überbauungsordnung

Stadion Wankdorf

Papiermühlestrasse 65–85

Erläuterungsbericht
Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

4. September 2023

GLOSSAR VERWENDETER ABKÜRZUNGEN

AfU	Amt für Umweltschutz
AGG	Amt für Grundstücke und Gebäude
GF/GFo	Geschossfläche/oberirdische Geschossfläche
GS	Generalsekretariat
DTV	durchschnittlicher täglicher Verkehr
DWV	durchschnittlicher werktäglicher Verkehr
MEG	Miteigentümergeinschaft
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OeV	öffentlicher Verkehr
PRD	Präsidialdirektion
SGB	Stadtgrün Bern
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SPA	Stadtplanungsamt
TAB	Tiefbauamt
UeO	Überbauungsordnung, umfassend UeP und UeV
UeP	Überbauungsplan
UeV	Überbauungsvorschrift
VP	Verkehrsplanung

Inhaltsverzeichnis

Erläuterungsbericht

01 Ausgangslage	5
01.1 Lage des Planungsgebiets	5
01.2 Historische Entwicklung	7
01.3 Anlass der Planung	10
01.4 Ziele der Planung	11
01.5 Ablauf der Planung	11
02 Planungsrechtliche Grundlagen	13
02.1 Baurechtliche Grundordnung	13
02.2 Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen	14
03 Konzeptionelle Rahmenbedingungen	17
03.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept	17
03.2 Erschliessungs-, Ver- und Entsorgungs-, Durchwegungskonzept	22
03.3 Freiraum-, Entwässerungs-, Umgebungsgestaltungs und Bepflanzungskonzept	24
04 Überbauungsordnung	33
04.1 Erläuterungen zur UeO	33
04.2 Kennwerte	43

Raumplanungsbericht

A. Raumordnung	47
A1. Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten	47
A2. Haushälterische Nutzung des Bodens	48
A3. Geordnete Besiedlung	49
A4. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	50
A5. Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität	51
A6. Organisation des Verkehrs	52
A7. Ver- und Entsorgung	53
B. Umwelt	54
B1. Luft	54
B2. Lärm / Erschütterungen	55
B3. Boden	56
B4. Gewässer	56
B5. Wald	57
B6. Naturschutz und ökologischer Ausgleich	57
B7. Risikovorsorge: Technische Risiken	58

C. Wirtschaft	58
C1. Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung	59
C2. Investitionen durch die Gemeinde	59
C3. Investitionen durch Private	59
C4. Standortfaktoren	60
C5. Flächen und Gebäude	60

D. Gesamtabwägung	60
--------------------------	-----------

Anhang

Anhang 1	Betriebs- und Gestaltungskonzept	61
Anhang 2	Fachgutachten Verkehr	61
Anhang 3	Fachgutachten Lärm	61

Erläuterungsbericht

01 Ausgangslage

01.1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil V Breitenrain-Lorraine. Im Norden des Stadions Wankdorf befindet sich das Leichtathletikstadion. Im Osten grenzt die Parzelle an die Papiermühlestrasse. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegt die grosse Allmend. Im Süden stehen die Bauten des Bundesamts für Logistik sowie der CSL Behring AG. Im Westen verläuft die Sempachstrasse, anschliessend folgen die Schulanlage Wankdorf sowie das Quartier «Wankdorffeld».

Der Wirkungsbereich der UeO umfasst die Grundstücke Bern Gbbl.-Nr. 5/2592 im Eigentum der Burgergemeinde Bern resp. die deckungsgleiche Baurechtspartizelle Gbbl.-Nr. 5/2593 der Stocckwerkeigentümerschaft MEG UBS, der Personalsorgestiftung der CSL Behring AG und des BSC Young Boys. Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst eine Fläche von 57'192 m².

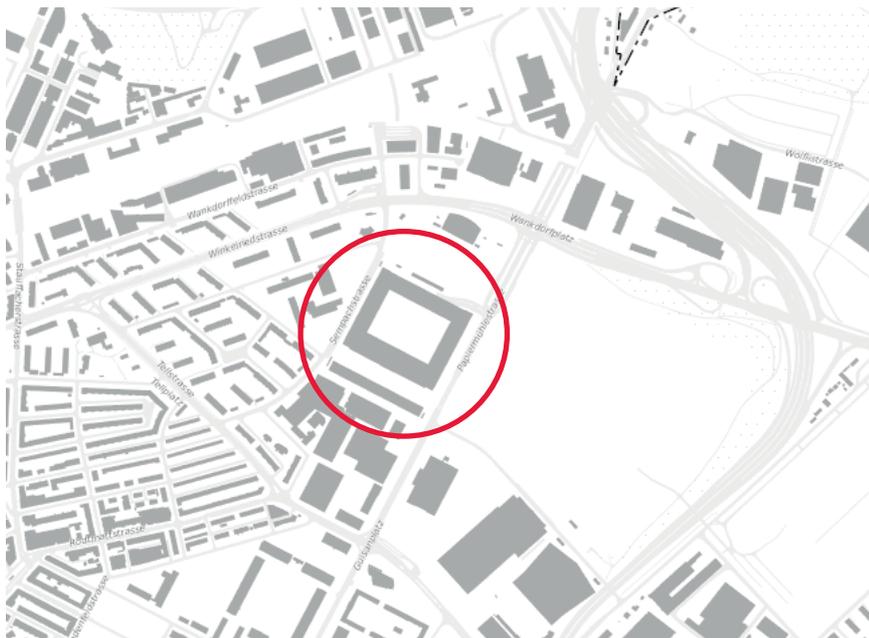


Abb. 1 Übersichtsplan Perimeter und Umgebung, Grundlagendaten: Geoportal des Kantons Bern

Im Perimeter bestehen das Fussballstadion Wankdorf mit Einkaufszentrum sowie der «Quartierplatz» und das «Solitär»-Gebäude südlich davon. Die öffentlichen Strassenräume der Papiermühlestrasse (Kantonsstrasse) und der Sempachstrasse (Gemeindestrasse) befinden sich nicht im Perimeter der UeO.

Das Areal ist weitgehend unterkellert (mit Ausnahme des Streifens entlang der Papiermühlestrasse) und versiegelt. Alle Aussenräume (in Privatbesitz) um die Gebäude sind im Alltag allgemein zugänglich. Bei (Gross-)Veranstaltungen erfolgt eine klein- oder grossräumige Absperrung des Gebiets.

Das Stadion bildet mit der Expo/Eventhalle, dem Eishockey-Stadion und dem Leichtathletik/Turnerstadion sowie den Allmenden einen Cluster für publikumsintensive Sport-, Freizeit- und Veranstaltungsnutzungen im Norden der Stadt Bern.

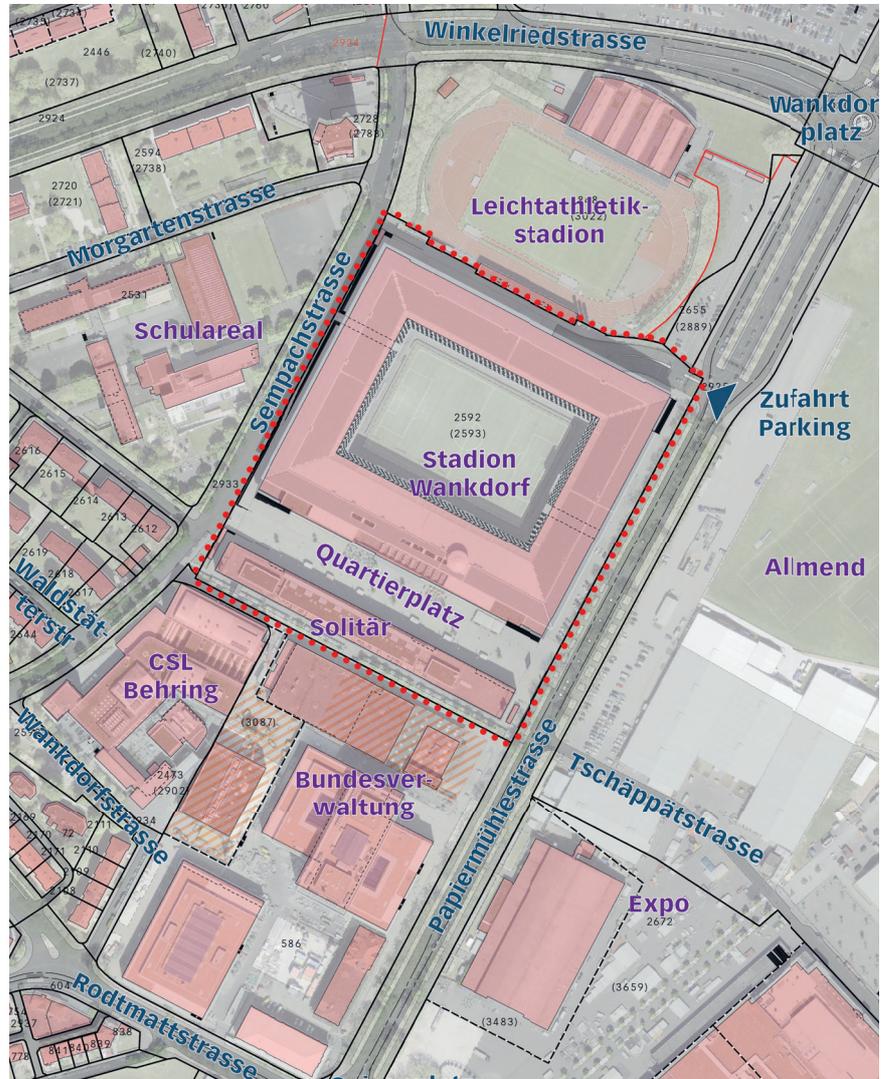


Abb. 2 Übersichtsplan Perimeter und Umgebung, Grundlagendaten: Geoportal des Kantons Bern

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist durch Tram, mehrere Buslinien und die S-Bahn Station in unmittelbarer Nähe sehr gut und kann die Nachfragespitze bei Veranstaltungen gut bewältigen. Mit dem Autobahnanschluss Bern Wankdorf ist auch die Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr gegeben und wird intensiv auf die weiteren verkehrserzeugenden Nutzungen in der Region Wankdorf abgestimmt (ESP-Richtplan).

Das Stadion liegt auf der Ebene des Nordquartiers oberhalb des Aarehangs, welches weitgehend eben ist. Kleinräumig ergeben sich jedoch erhebliche Höhenunterschiede. So liegt die Sempachstrasse am nordwestlichen Perimeterreck 2.6 m unter dem Niveau der Papiermühlestrasse am nordöstlichen Eck (Ausfahrt Tiefgarage/Parking). Im Aussenraum werden diese Niveauunterschiede bisher durch Rampen und Treppenanlagen zwischen ebenen Flächen überwunden.

01.2 Historische Entwicklung

Fussballstadion Wankdorf

1898 wurde der damalige FC Young Boys in Bern gegründet. Dieser trainierte zu dieser Zeit bis 1925 an verschiedenen Orten in der Stadt Bern; vom Kirchenfeld-Quartier, übers Schwellenmätteli bis zum Spitalacker. 1925 erhielt der Verein einen Trainingsplatz auf dem Wankdorffeld. Im selben Jahr fand die Eröffnung des ersten Wankdorfstadions statt. Dieses hatte Platz für 22'000 Zuschauer.



Abb. 3 Das Wankdorfstadion I, Quelle: nau.ch

Das Stadion wurde über die Jahre weiter ausgebaut, bis zu einer Kapazität von 40'000 Zuschauern. Anfangs der 1950er-Jahre wird das Stadion im Hinblick auf die Weltmeisterschaft von 1954 erneuert. Neu fasste das Stadion 63'000 Zuschauer.



Abb. 4 Das Wankdorf-Stadion in Bern, Aufnahme vom April 1954, Quelle: Wikipedia

Bis zum Jahr 2001 wurde das Stadion immer wieder renoviert, bis es schlussendlich am 3. August 2001 abgerissen wurde. Es folgten vier Jahre, in welchen YB im Neufeld spielte. Vom 30. Juli bis zum 1. August 2005 wurde das heutige Stadion eröffnet, damals unter dem Namen «Stade de Suisse». Seit dem 1. Juli 2020 heisst das Stadion «Stadion Wankdorf».

Die Uhr

Die Stadion-Uhr oder auch die Turmuhr von Longines war das Wahrzeichen des alten Wankdorfsstadions. Diese zierte einen der beiden Ecktürme. Die Uhr wurde anfangs Dezember 2007 auf dem Quartierplatz vor dem Stadion wieder aufgestellt und bildet ein wesentliches Gestaltungselement für den Aussenraum.



Abb. 5 Spielszene aus dem WM-Finale 1954. Im Hintergrund die «Turmuhr»



Abb. 6 Turmuhr auf dem Quartierplatz

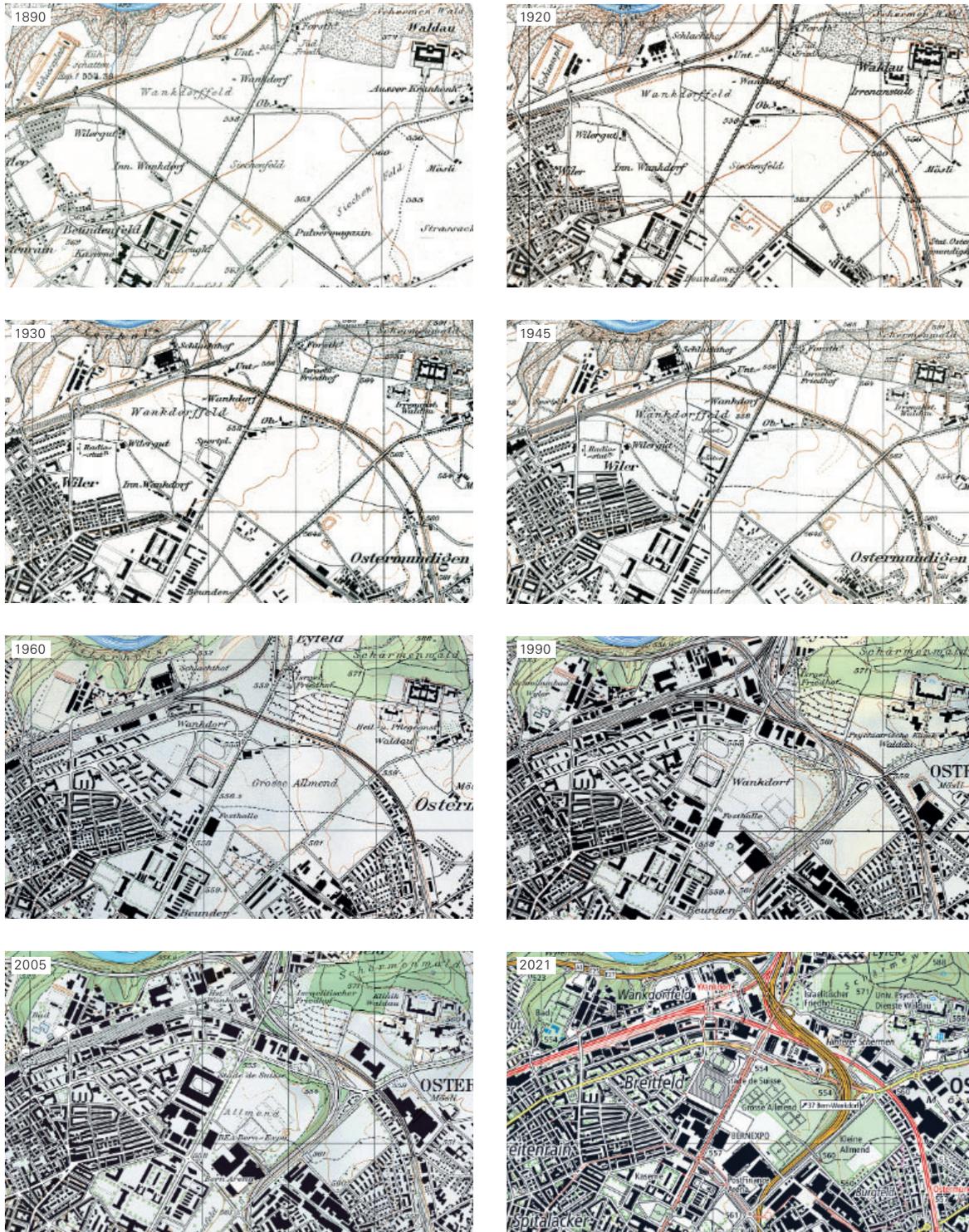


Abb. 8 Entwicklung des Gebiets 1890–2021 in den Karten der Landestopographie; Quelle: www.geo.admin.ch

Umgebung

1890 bilden die damalige Gleisanlage der Bahnstrecke Bern–Thun, die Gleise der Bahnstrecke Bern–Biel und die Papiermühlestrasse ein Dreieck – das Wankdorffeld.

1912 wurde die Bahnstrecke Bern–Thun zwischen dem Wylerfeld und Ostermündigen um zirka 550 m stadtauswärts verlegt. Das Wankdorffeld blieb unbebaut.

Mit der Errichtung der Spielfelder für den Fussballclub YB im Jahr 1925 kam die erste Veränderung auf dem Wankdorffeld.

Im Jahr 1940 wurde nördlich des Stadions die Leichtathletikanlage errichtet.

1954 bis 1959 wurde im Westen des Stadions das Breitenrain-Lorraine-Quartier mit einer Wohnüberbauung erweitert. 1959 und 1960 wurde westlich des Stadions die Schulhausanlage Wankdorf errichtet.

Ab den 1960-Jahren dehnte sich die Kaserne auf das Areal im Süden des Stadions aus. Dieses Areal wurde u.a. als Armeemotorfahrzeugpark (namensgebend für die «AMP-Strasse») genutzt, bis ab 2014 die Umstrukturierung zum Bundesverwaltungszentrum «Guisanplatz» startete.

Der Blutspendedienst eröffnete 1949 an der Wankdorfstrasse im Backsteingebäude das «Zentrallaboratorium Blutspendedienst des Schweizerischen Roten Kreuzes (ZLB)» seinen ersten Standort. 2000 hat «CSL Limited Australia» das ZLB mit ca. 560 Mitarbeitenden übernommen. Die Namensänderung zur CSL Behring erfolgte 2007. Der Betrieb umfasste 2010 ca. 1'000, 2018 ca. 1'600 Mitarbeitende. Bis heute wurde das Areal durch Umbauten und Ergänzungsbauten immer weiterentwickelt.

01.3 Anlass der Planung

Die Stockwerkeigentümergeinschaft des Stadion Wankdorf, bestehend aus UBS, CSL Behring AG und BSC Young Boys AG beabsichtigt gemeinsam eine Komfortverbesserung im Stadion bezüglich des Windschutzes sowie eine bessere bauliche Ausnützung des Leerraums im Stadion herbeizuführen. Zudem soll der sogenannte «Solitärbau» südlich des Stadions um zwei Geschosse erhöht werden, um den Quartierplatz besser zu fassen und zu beschatten.

Der Stadionneubau konnte auf Grundlage der ZPP "Stadion Wankdorf" von 1997 ab 2001 realisiert und im Jahr 2005 eröffnet werden. Zusammen mit dem Stadion wurden auch das Einkaufszentrum, der Quartierplatz sowie das südlich davon angeordnete Solitärgebäude erstellt. Inzwischen hat sich gezeigt, dass der Windschutz des Stadions für die Nutzenden ungenügend ist. Die Stadionbetreiber streben deshalb eine winddichte Schliessung der heute offenen Seiten während der Veranstaltungen an. Zur Realisierung dieser Massnahmen gaben sie Abklärungen zur Innenentwicklung der Gebäude in Auftrag, welche in eine Machbarkeitsstudie mündeten, die 2020 durchgeführt wurde. Diese zeigt das Innenentwicklungspotenzial durch die bauliche Ergänzung von Bauten auf.

Zur Realisierung dieser Innenentwicklungspotenziale ist eine Anpassung der Bau- und Nutzungsvorschriften nötig.

01.4 Ziele der Planung

Die wichtigsten Ziele der Planung sind:

- Die Klimaqualität des Stadions verbessern;
- eine Innenentwicklung im gebauten Bestand und die nachhaltige Nutzung des Bodens sicherstellen;
- das Quartier vor den Emissionen des Areals schützen;
- den allgemein zugänglichen Aussenraum aufwerten und stärker mit dem Quartier vernetzen;
- die Rechtsgrundlage für ein qualitätsvolles Weiterbauen der bestehenden Bebauung und Nutzung schaffen.

Mit dem Erlass einer neuen Überbauungsordnung (UeO) «Stadion Wankdorf» wird die bisherige ZPP aufgehoben. Dabei sollen die heutigen sowie die bestehenden Bebauungsstrukturen bestätigt und zugleich Flexibilität für das Weiterbauen im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Die aktuellen und künftigen Bedürfnisse betreffend Stadionkomfort, zusätzliche Nutzflächen, intensiv genutzten Stadtraum, Aufwertung für Biodiversität und Stadtklima und eine optimierte Erschliessung sind in den nachfolgenden Phasen, den qualitätssichernden Verfahren aufeinander abzustimmen und bestmöglich zu erreichen. Da es sich um einen Ort handelt, der bei Grossveranstaltungen von sehr vielen Menschen besucht wird, ist den komplexen Sicherheitsanforderungen jederzeit Rechnung zu tragen.

01.5 Ablauf der Planung

Gutachterverfahren

In einem ersten Schritt wurde eine vertiefte Machbarkeitsstudie in einem Gutachterverfahren im Dialog auf Einladung mit einem Bearbeitungsteam durchgeführt. Dieses setzte sich aus Aebi & Vincent Architekten AG (Architektur und Stadtplanung), Kontextplan AG (Verkehrsplanung), W+S Landschaftsarchitekten (Landschaftsarchitektur) und smt ag ingenieure und planer (Bauingenieur) zusammen.

Im Rahmen des Verfahrens fanden zwei Workshops und eine Schlussbesprechung statt. Die Begleitung und Beurteilung fand durch ein Gremium aus stimmberechtigten Fachpersonen sowie Vertretern von Stadtplanungsamt und Grundeigentümerschaft statt, welches zahlreiche Experten aus Verwaltung, Betrieb und Quartiersorganisationen beizog.

Das Ergebnis dieses Verfahrens wurde bei den städtischen Amtsstellen in Vernehmlassung gegeben und danach im Auftrag der Grundeigentümerschaft zum vorliegenden Stand der Machbarkeitsstudie weiterentwickelt. Auf die Erarbeitung eines Richtprojekts wurde zu diesem Zeitpunkt verzichtet, da bezüglich der künftigen Nutzungsart und der konkreten Flächen- und Funktionsansprüche noch viele offene Fragen bestehen, diese werden in den nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren beantwortet.

Betriebs- und Gestaltungskonzept Aussenraum

In einem zweiten Schritt wurde durch die Landschaftsarchitekten und die Verkehrsplaner des Bearbeitungsteams für die privaten und öffentlichen Aussenräume und die Schnittstellen zu den Gebäuden zusammen mit den betroffenen Amtsstellen ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Dieses zeigt die Grundsätze der Funktionen und der Gestaltung der Aussenräume auf und macht Aussagen zu den Themen Durchwegung, Parkierung, Biodiversität, Stadtklima und Sicherheit.

Planungsvorlage

Gestützt auf beide Studien erarbeitete das Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und der ecoptima ag eine UeO als Planungsvorlage. Die UeO legt mit den allgemeinverbindlichen Festlegungen den Rahmen für das mögliche Potenzial und die einzuhaltenden Vorgaben zur Integration in Bestand, Umgebung und Betrieb fest.

Qualitätssicherndes Verfahren

Nachgelagert zur UeO wird die konkrete Projektierung in einem (oder mehreren) qualitätssichernden Konkurrenzverfahren erfolgen. Dieses wird durch Gegenüberstellung unterschiedlicher Varianten klären, wie das Innenentwicklungspotenzial konkret in Form und Volumen gebracht wird und was der künftige architektonische Ausdruck der Bauten sein wird. Es wird ein konkretes Nutzungs- und Raumprogramm zu definieren sein, welches die Grundrisse und deren Integration in den Bestand ergibt. Die Schnittstellen und Wechselwirkungen zwischen den Nutzungen im Gebäude und mit dem umgebenden Aussenraum sind zu klären und auf die Vorgaben des BGK abzustimmen. Dabei sind die Themen Stadtklima, Biodiversität und Sicherheit besonders zu vertiefen.

Realisierung

Das Ergebnis des/der qualitätssichernden Verfahren/s ist/sind anschliessend Grundlage für die Erarbeitung des Bauprojekts, die Baubewilligung und die Realisierung.

Die Erschliessung mit Wasser, Abwasser, Energie etc. besteht grundsätzlich, müssen mit der Realisierung aber an die neue Nutzung angepasst werden. Soweit zusätzliche Massnahmen nötig sind, werden diese in einem allfälligen Infrastrukturvertrag zum Bauprojekt geregelt.

02 Planungsrechtliche Grundlagen

02.1 Baurechtliche Grundordnung

Bauordnung der Stadt

Soweit in den Vorschriften der künftigen UeO Stadion Wankdorf nichts festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Bauordnung (BO) der Stadt Bern, insbesondere deren Definitionen der Begriffe und Messweisen.

Bestehender Zonenplan ZPP Stadion Wankdorf

Mit dem Zonenplan (ZPP) «Stadion Wankdorf» vom 8.6.1997 wird eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) festgelegt, welche damals die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau des Wankdorfstadions mit Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen bildete.

Zone mit Planungspflicht ZPP

Die Kerninhalte der ZPP-Bestimmungen sind:

- Sportstadion mit Trainingsfeldern, Ladengeschäften, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie Büro-, Reparatur-, Produktions- und Lagerbetriebe zulässig. Hotels und Gaststätten sowie Berufs- und Fachschulen sind gestattet. Die Realisierung von Bauten und Anlagen, die nicht dem Fussball- und Leichtathletiksport dienen, setzt den Neubau des Stadions voraus.
- Das zulässige Nutzungsmass beträgt insgesamt 50'000 m² Bruttogeschossfläche. Verkaufsflächen sind bis zu 14'000 m² Bruttogeschossfläche erlaubt, davon max. 3'000 m² kundenintensive Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs. Räume die dem Fussball- und Leichtathletiksport dienen, können bis max. 5'000 m² Bruttogeschossfläche zusätzlich erstellt werden.
- Es gelten die Bauklassenvorschriften der Zonen für öffentliche Nutzungen. Die zulässige Gebäudehöhe wird nach Art. 6 Abs. 3 der Vorschriften zum Bauklassenplan bestimmt. Statische Elemente, Tragkonstruktionen und dergleichen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Das Erscheinungsbild als Sportstadion ist zu wahren.
- Für die architektonische Gestaltung des Neubaus und die Gestaltung des Aussenraums ist von der Bauherrschaft ein Wettbewerb auf Einladung nach den Regeln des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchzuführen.
- Die Zu- und Wegfahrt sowie die Anlieferung haben ausschliesslich auf der Seite Papiermühlestrasse zu erfolgen.
- Die Parkplatzzahl für Autos ist auf max. 700 Abstellplätze beschränkt. Für Zweiräder sind mindestens gleichviel Abstellplätze vorzusehen, wie Autoabstellplätze erstellt werden.
- Zwischen Papiermühle- und Sempachstrasse ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung von mindestens 5.00 m Breite zu gewährleisten, die Richtung Bolligenstrasse eine Fortsetzung finden soll.
- Die Realisierung erfolgt auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses von 1998. Als flankierende Massnahmen werden die Tramverlängerung und die Erstellung von Velostreifen auf der Papiermühlestrasse vorausgesetzt. Weitere Punkte werden im Infrastrukturvertrag vom 3. Dezember 1996 geregelt.

Nutzungsart

Nutzungsmass

Gestaltungsgrundsätze

Erschliessungsgrundsätze

Weiteres

Die bestehende ZPP wurde mit der Realisierung des neuen Stadions, des Einkaufszentrums und des Solitärs weitgehend umgesetzt. Die Vorgaben der ZPP verhindern jedoch eine weitere Entwicklung der bestehenden Baukörper, insbesondere durch die Begrenzung der Nutzfläche.

02.2 Übergeordnete Planungen und Rechtsgrundlagen

ISOS

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist der Freiraum um das Wankdorfstadion und die Allmenden als «Umgebungszone» U-Zo XXV mit Erhaltungsziel «a» (Schutz der unbebauten Freiräume) inventarisiert. Die Beschreibung lautet: «Allmend, grosser Exerzier-, Sport- und Naherholungsbereich, durchkreuzt von Autobahnring, grüne Lunge der Stadt». Das Planungsverfahren bezieht sich auf den bereits bebauten Teil dieser Zone. Die Freiräume bleiben ungeschmälert erhalten und werden soweit möglich aufgewertet.

IVS

Die Papiermühlestrasse ist Teil der historischen Strassenverbindung Bern–Urtenen (BE 1.2), welche im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) in der Kategorie «Nationale Bedeutung, historischer Verlauf mit Substanz» inventarisiert ist. Wichtig ist insbesondere die markante Baumallee. Mit dem Planungsvorhaben bleibt der Strassenraum unverändert und der Schutz der Alleebäume wird im betroffenen Abschnitt gestärkt.

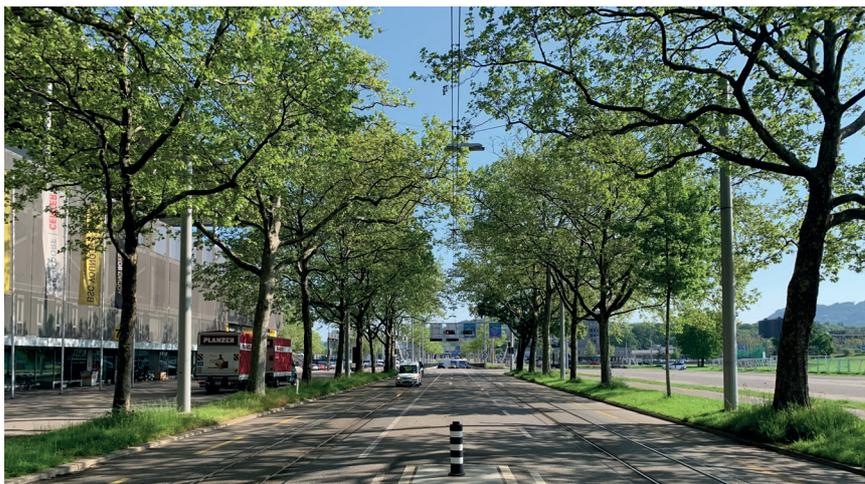


Abb. 7 Baumallee Papiermühlestrasse

Die Baumallee entlang der Papiermühlestrasse ist durch das Baumschutzreglement der Stadt Bern (2014) geschützt. Der Erhalt der Bäume ist mit einem genügenden Bauabstand und Massnahmen im Wurzelbereich sicherzustellen.

Lärm

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind für Bauzonen mit lärmempfindlichen Nutzungen Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) festzulegen. Für Mischnutzungen ist die ES III vorgesehen. Für das Vorhaben muss die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen werden. Durch die Schliessung der bisher offenen Stadionfassade werden die Lärmemissionen des Stadionbetriebs künftig besser eingedämmt und das umliegende Quartier besser vom Lärm geschützt sein.

Gefahren

Das Areal ist nicht von Naturgefahren betroffen. In der Umgebung geht vom Betriebsstandort der CSL eine Gefährdung durch mögliche Störfälle aus, welche den südlichen Arealteil (Solitär und Südwestecke des Stadions) betrifft. Die Gefährdungssituation ist für die neuen Nutzungen zu berücksichtigen. Nicht relevant ist die Störfallgefährdung durch Strassentransporte auf der Wankdorfkreuzung, da die Schwellenwerte der Verkehrsbelastung nicht erreicht werden¹.

¹ vgl. Fachbericht des Kantonalen Labors zum Richtplan ESP Wankdorf vom 30. Juni 2021

Kantonaler Richtplan 2030

Der Kanton definiert im kantonalen Richtplan sogenannte «Entwicklungsschwerpunkte» (ESP) im ganzen Kanton fest. Das Gebiet «Wankdorf» ist als aktiv bewirtschafteter Premium ESP «3 Bern, Wankdorf» mit vielseitigem Nutzungsprofil festgesetzt. Dies zeigt das kantonale Interesse an der koordinierten Entwicklung des Standorts auf. Die Vorgaben des Richtplans werden mit dem RGSK und dem ESP-Richtplan konkretisiert.

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Region Bern-Mittelland weist den ESP Wankdorf aus und unterstützt damit grundsätzlich die Entwicklung an dieser sehr gut erschlossenen Lage. Auf Grund der guten Anbindung an die Autobahn ist das Gebiet Wankdorfstadion als regionaler VIV-Standort (Verkehr-intensive Vorhaben nach Art. 91a ff. BauV, Vorhaben mit 2000–5000 Fahrten DTV möglich) ausgewiesen.

Überkommunaler ESP-Richtplan

Bei der Erarbeitung des überkommunalen Richtplans ESP Wankdorf wurden die Nutzungserweiterungen abgefragt und anschliessend die möglichen Flächen für Nutzungserweiterungen festgelegt. Für das Stadion und den Solitär wurde zusätzlich zu Bestand (2015) von 81'870 m² GfO eine zusätzliche Fläche von 34'100 m² GfO berücksichtigt. Für die Gesamtverkehrsbetrachtung wurden anschliessend für alle bestehenden Nutzungen und die möglichen Nutzungserweiterungen auf der Basis der Richtplanvorgaben die Fahrtenerzeugung gereschnet und aufeinander abgestimmt. Beim Stadion wurde aufgrund der zu erwartenden Nutzung ein maximal zulässiges Fahrtenaufkommen von 4'500 Fahrten DTV festgelegt und in die Berechnung/Abstimmung des Gesamtverkehrs eingerechnet.

Damit sind Innenentwicklungen, die zusammen mit dem Bestand bis maximal 4'500 Fahrten DTV erzeugen grundsätzlich möglich, da sie mit dem Gesamtverkehrssystem abgestimmt sind. Notwendig bleibt eine Detailbetrachtung im Bauprojekt, denn je nach konkreter Zusammensetzung der tatsächlichen Nutzungen sind Einschränkungen bzw. noch strengere Mobilitätsmassnahmen nötig, um die 4'500 Fahrten DTV einzuhalten.

STEK 2016

Das Stadtentwicklungskonzept STEK 2016 bezeichnet das Stadion Wankdorf als wichtigen Standort für das Kultur- und Nachtleben. Der Bestand soll gesichert werden. Weiter befindet sich das Stadion in einem urbanen Quartier, welches langfristig umstrukturiert oder erneuert werden soll. Das Projekt zur Innenentwicklung entspricht den Vorgaben des STEK 2016.

Quartierplanungen und Konzepte der Stadt

Folgende Planungen und Konzepte wurden beachtet, haben jedoch inhaltlich keine konkreten Forderungen an den oder Massnahmen im Wirkungsbereich der UeO gestellt:

- Quartierplanung Stadtteil V vom Mai 2010
- Quartierplanung Stadtteil IV vom Dezember 2012
- Freiraumkonzept 2018

Folgende Planungen und Konzepte wurden berücksichtigt:

- Richtplan Fussverkehr 2020
Im Wirkungsbereich verläuft um das Stadion das «Basisnetz Fussverkehr bestehend». Die UeO setzt dies um.
Das Basisnetz Fusswege der Stadt Bern orientiert sich an den Kriterien des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege (FWG). Bezüglich des Basisnetzes gelten darum die folgenden Abgrenzungskriterien (vgl. Art. 2 FWG):
 - Fusswegnetze sind Verkehrsverbindungen für die Teilnehmenden des Fussverkehrs und liegen in der Regel im Siedlungsgebiet.

- Sie umfassen untereinander zweckmässig verbundene Fusswege, Fussverkehrszonen, Begegnungszonen und ähnliche Anlagen. Trottoirs und Zebrastrifen dienen als Verbindungsstücke.
- Fusswegnetze erschliessen und verbinden insbesondere Wohngebiete, Arbeitsplätze, Kindergärten und Schulen, Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, öffentliche Einrichtungen, Erholungsanlagen sowie Einkaufsläden.
- «Biodiversitätskonzept der Stadt Bern», «Biodiversität in der Stadt Bern, Handbuch und Ratgeber» 2014 .
Das Projekt Innenentwicklung, das BGK Stadion Wankdorf und die neue UeO berücksichtigen die Vorgaben, soweit dies im bereits bebauten und weitgehend versiegelten Perimeter der UeO möglich ist.
- Richtplan Veloverkehr 2009
Gemäss Richtplan verläuft entlang der «AMP-Strasse» südlich des Solitärs eine Nebenroute für den Veloverkehr.
Nebenrouten sind viel befahrene Veloverbindungen, die sicher, direkt und komfortabel sind. Diese gilt es weiter zu erhalten und auszubauen.
Die Innenentwicklung und das BGK Stadion Wankdorf berücksichtigen diese Vorgabe. Die UeO sichert die Querverbindungen zwischen Papiermühlestrasse und Sempachstrasse.

Schutzobjekte

Im Wirkungsbereich der UeO und im näheren Umfeld befinden sich keine denkmalpflegerisch wertvollen Objekte.

03 Konzeptionelle Rahmenbedingungen

Grundlage für die UeO ist die Machbarkeitsstudie für die Gebäude und das Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK für die Aussenräume. Diese zeigen eine mögliche Umsetzung und klären die Rahmenbedingungen, haben jedoch noch nicht den Stand eines Richtprojekts. Wesentliche Elemente, insbesondere des architektonischen Ausdrucks, der konkreten Nutzung, der Aufwertung des Aussenraus sowie Massnahmen zur Klimaverbesserung werden erst im Rahmen der Qualitätssicherung erarbeitet, die der UeO nachgelagert durchzuführen ist. Entsprechend sind die nachfolgenden Darstellungen mit Vorbehalt zu betrachten, da die architektonische Lösung innerhalb des in der UeO festgelegten maximalen Gebäudevolumens noch ändern kann. Dies gilt ebenso für die Nutzung und Gestaltung der angrenzenden Aussenräume, welche die Eckwerte des BGK zu befolgen haben.

03.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Machbarkeitsstudie zeigt das Innenentwicklungspotenzial für das Areal durch:

Innenentwicklungspotenzial

- Ausdehnung der Baubereiche resp. der Bauvolumen auf das Maximum des auf dem Grundstück Möglichen.
- Füllung des Luftraums zwischen Stadiontribüne und äusserer Stadionhülle oberhalb der «Eventplattform». In diesem «Kranz» sind auf zwei Geschossen nach Aussen orientierte Räume möglich. Auf der Innenseite zur Tribüne hin liegt der Gangbereich.
- Aufstockung des Solitärgebäudes um zwei Geschosse und Auskrägung der obersten drei Geschosse auf der Seite Quartierplatz

Bei der Ausdehnung der Gebäudevolumen resp. Baubereiche sind verschiedene Randbedingungen zu berücksichtigen:

Randbedingungen

- Das Stadion soll allseitig eine starke und direkte Vernetzung mit den angrenzenden Aussenräumen erhalten. Dazu ist insbesondere die Treppenanlage entlang der Sempachstrasse aufzuheben und in das Gebäude zu integrieren.
- Rund um das Stadion soll ein durchgehender gedeckter Umgang, ähnlich einer «Arkade», geschaffen werden. In diesem Bereich sind aber auch statische Bauteile und Vertikalerschliessungen (Lifte, Treppenanlagen, Stadionzugänge etc.) nötig und deshalb zuzulassen.
- Es wird für beide Bauten eine äussere Mantellinie definiert, welche alle Gebäudeteile inkl. Dachvorsprünge, Arkaden etc. umfasst. Innerhalb dieser Mantellinie bleibt ein grosser Projektierungsspielraum für die weitere Planung, wobei auch alle weiteren Rahmenbedingungen und Anforderungen (Entfluchtung und Intervention, Statik, Verkehrsaufkommen etc.) zu berücksichtigen sind.
 - Die Mantellinie des Stadions kann gegenüber der Sempachstrasse auf der Westseite bis an die Parzellengrenze gelegt werden. Auch der westliche Abschluss des Solitärs kann bis auf die Parzellengrenze erweitert werden, wenn dies einem Bedarf entspricht und gut ins städtebauliche Konzept passt.
 - Die Mantellinie des Stadions kann gegenüber dem Leichtathletikstadion bis auf einen minimalen Abstand von 6.0 m verlegt werden (Mindestbreite Intervention Feuerwehr).
 - Die Mantellinie inkl. Stützen (oder andere statische Elemente) gegenüber der Papiermühlestrasse muss einen Abstand von 15.0 m zur Achse der Baumallee einhalten. Beim Stadion kann der Dachvorsprung bis zu 2.0 m in diesen Bereich hineinragen (Vordachbaulinie).
 - Gegenüber der südlichen Perimeterbegrenzung («AMP-Strasse») ist keine Erweiterung des Solitärs möglich, jedoch kann die Aufstockung um zwei Geschosse auf der bestehenden Fassadenflucht erfolgen.

- Gegenüber dem Quartierplatz soll der Solitär zwei Geschosse hoch auf der heutigen Flucht bleiben, darüber können drei Geschosse um bis zu 3.0 m über den Quartierplatz auskragen. Auch auf der Stadionseite ist eine geringfügige Erweiterung gegenüber dem Bestand möglich. Hier besteht jedoch bereits ein Gebäudekranz oberhalb der Stadionplattform, so dass im Zuge der vorgesehenen Innenentwicklung nicht von einer strukturellen Änderung auszugehen ist.

Potenzielle Mehrnutzung

Mit diesen Massnahmen ergibt sich für den Stadionkranz ungefähr folgende Mehrnutzung:

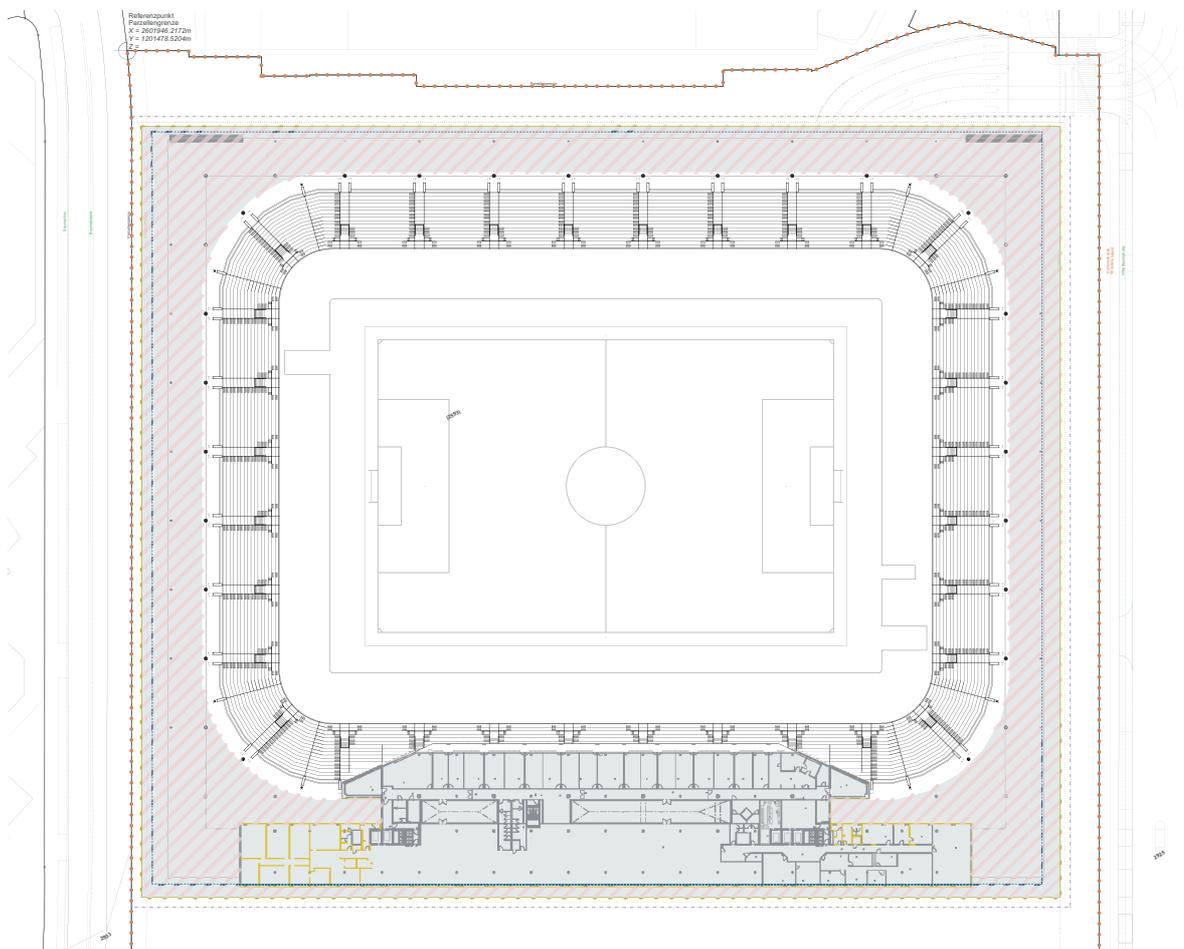


Abb. 9 Auszug Machbarkeitsstudie: Schemagrundriss, Quelle: Aebi&Vincent Architekten, Bern

- ▨ Zusätzliche Nutzfläche im Stadionkranz (Maximale Ausdehnung, über 2 Geschosse),
- ▨ bestehender Stadionkranz am Quartierplatz.

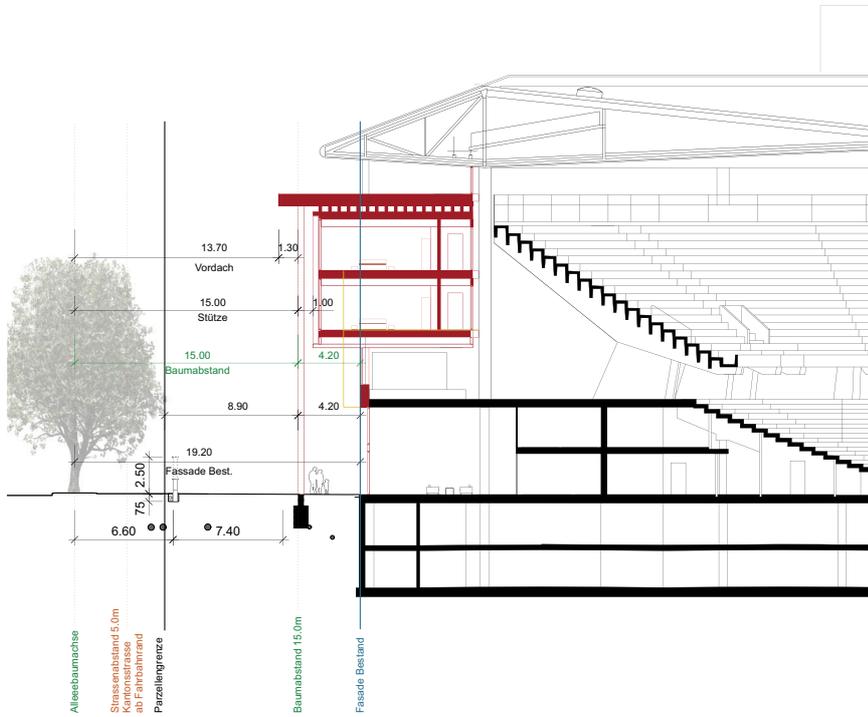


Abb. 10 Auszug Machbarkeitsstudie: Schemaschnitt Seite Papiermühlestrasse, zusätzlicher Stadionkranz in rot). Quelle: Aebi&Vincent Architekten, Bern

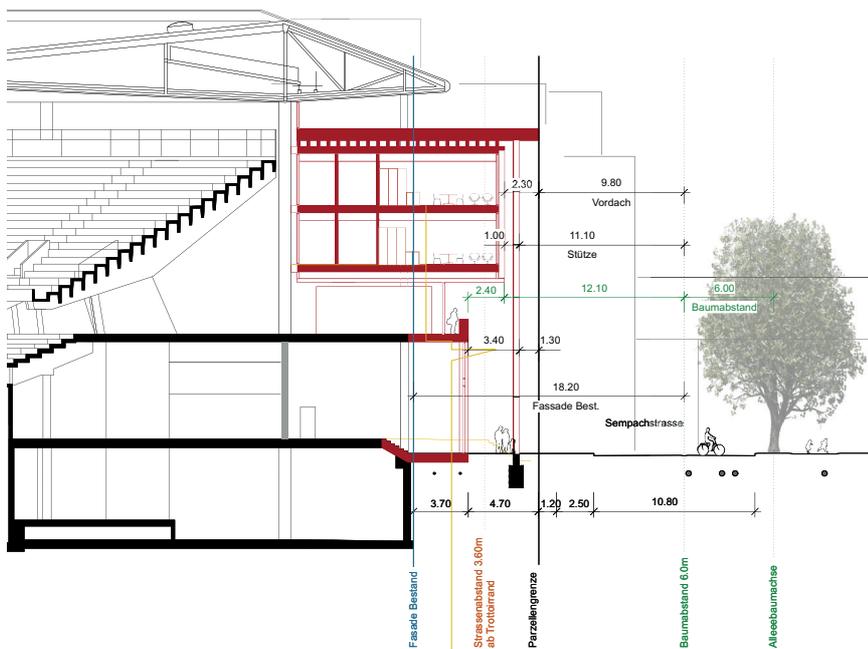


Abb. 11 Auszug Machbarkeitsstudie: Schemaschnitt Seite Sempachstrasse (zusätzlicher Stadionkranz in rot). Quelle: Aebi&Vincent Architekten, Bern

Für die Aufstockung des Solitärs ergeben sich folgende Grundrisse und Schemaschnitte durch das Gebäude gegenüber dem Quartierplatz:



Abb. 12 Auszug Machbarkeitsstudie: Solitär; Quelle: Aebi&Vincent Architekten, Bern

▨ Zusätzliche Nutzfläche auf dem Solitär (Maximale Ausdehnung, oberstes Bestandsgeschoss und 2 zusätzliche Geschosse),

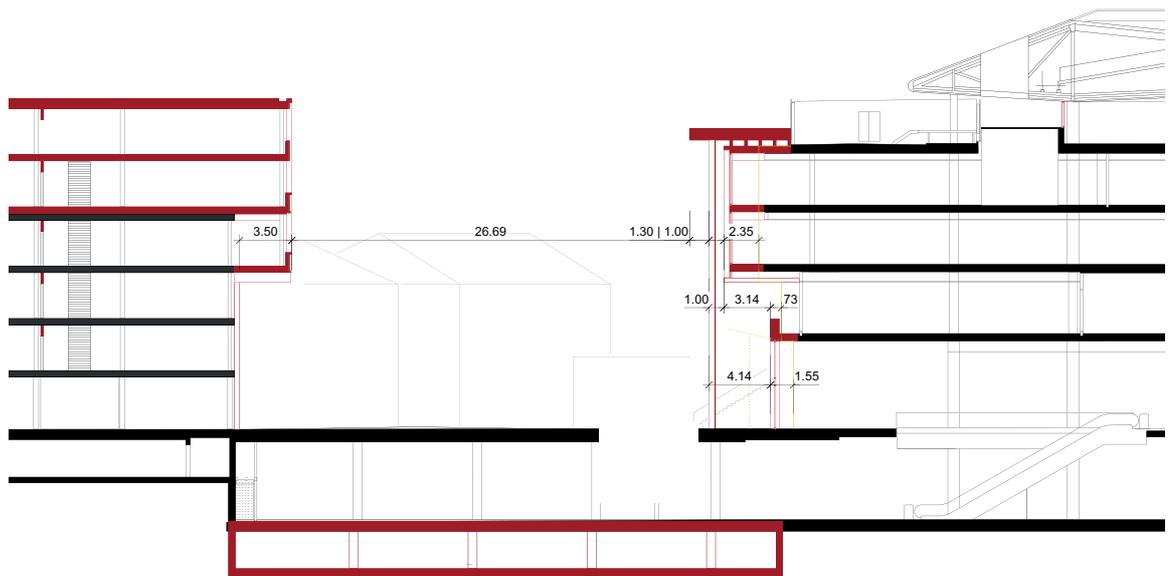


Abb. 13 Auszug Machbarkeitsstudie: Schemaschnitt Quartierplatz (Aufstockung und mögliche Erweiterung Stadionkranz in rot). Quelle: Aebi&Vincent Architekten, Bern

Projektentwicklung

Die Machbarkeitsstudie als Ergebnis des ersten qualitätssichernden Verfahrens zeigt eine mögliche architektonische Lösung auf. Da aber insbesondere das künftige Nutzungsprogramm für die zusätzlichen Nutzflächen noch nicht feststeht, wird die weitere Projektentwicklung auf ein zweites qualitätssicherndes Verfahren nach Erlass der UeO delegiert. Entsprechend muss das Planungsinstrument gegenüber der Machbarkeitsstudie einen erheblichen Spielraum für andere architektonische Lösungen offen halten.

Nutzungsarten

Für die Nutzung der zusätzlichen Flächen steht eine Nutzung für ein Hotel (Seite Papiermühlestrasse) und Büros im Vordergrund. Die zulässigen Nutzungen sollen jedoch möglichst offen gefasst werden. Aufgrund der Abklärungen ausgeschlossen werden Wohnnutzungen (Lärm- und andere Nutzungskonflikte mit dem Stadionbetrieb) sowie Verkaufsflächen in grösserem Umfang (möglich ist allenfalls ein Fanshop, welcher an die Stadionnutzung gekoppelt ist).

Siedlungsentwicklung nach innen

Der Bestand umfasst heute ca. 50'000 m² Geschossflächen (GF) für Hauptnutzungen im Stadion und ca. 20'000 m² GF im Solitär (ohne Erschliessungs-, Anlieferungs- und Parkierungsflächen, Technikräume und dergleichen). Die Machbarkeitsstudie weist eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 15'–20'000 m² GF für das Stadion und ca. 10'000 m² GF für den Solitär aus.

Die neue UeO lässt mehr Nutzfläche in und auf den Bestandesgebäuden zu. Der Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen erfolgt durch die Füllung der bisher ungenutzten «Leerräume» im Stadionvolumen und die aus heutiger Sicht angemessene Aufstockung des Solitärgebäudes mit grösstmöglicher Schonung der Aussenräume und ohne wesentlich geänderte Auswirkungen auf das grossräumigere Orts- und Landschaftsbild. Die Weiterentwicklung der Volumen und insbesondere die neue Gestaltung des Übergangs zwischen Gebäuden und Aussenraum ermöglicht eine zeitgemässe und flexible Aufwertung und Belebung des öffentlich nutzbaren Stadtraums.



Abb. 14 Heutige Situation Sempachstrasse und Westfassade Stadion

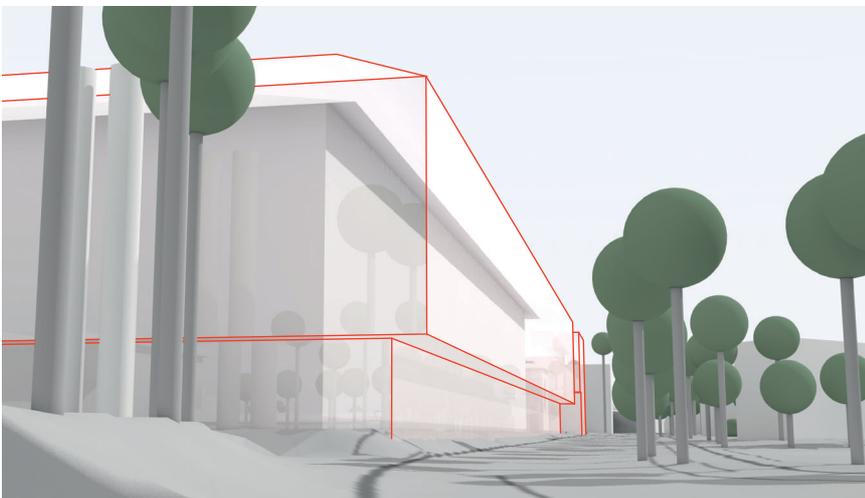


Abb. 15 Digitales Modell der Baubereiche gemäss UeO, Sempachstrasse und Westfassade Stadion

03.2 Erschliessungs-, Ver- und Entsorgungs-, Durchwegungskonzept

Erschliessung

Das Areal wird über die bestehende Einstellhallen- und Anlieferungszufahrt ab der Papiermühlestrasse erschlossen. Falls zusätzliche Parkplätze auf den Areal erstellt werden, erfolgt dies in einem zusätzlichen Untergeschoss unter bestehenden Bauten (vgl. Abb. 13). Die Anlieferung erfolgt primär via Untergeschoss.

Die Zufahrt in das Stadioninnere erfolgt oberirdisch durch die sogenannten «Marathontore» auf den beiden Strassenseiten des Stadions. Die Anlieferung des Stadions erfolgt an der Papiermühlestrasse beim östlichen Marathontor. In diesem Bereich befindet sich die Stellfläche für die Fernsehübertragungswagen und Anlieferungen bei Grossveranstaltungen. Hier soll künftig die Durchwegung für den Langsamverkehr mit einem auf der Schmalseite mobilen, also öffentbaren Zaun auf der ganzen Breite zwischen Baumallee und Stadionfassade möglich sein.



Abb. 16 «Marathontor» Seite Papiermühlestrasse als Zufahrt zum Stadioninneren.

Anlieferung CSL

Als zusätzliche Entlastungsmassnahme für das Quartier sind alternative Anlieferungswege für den Produktionsstandort der CSL angedacht (bisher an der Sempachstrasse mit Zufahrt durch das Quartier). In der Machbarkeitsstudie sind diese Verbesserungen berücksichtigt, so dass das Innenentwicklungsprojekt damit kompatibel ist. Eine unterirdische Anlieferung CSL als Verlängerung der bestehenden unterirdischen Anlieferung des Stadions wird mit der Überbauungsordnung ermöglicht, soweit dies den Wirkungsbereich betrifft. Da für dieses Vorhaben aber auch andere Grundstücke und andere Nutzungszonen beansprucht werden und die Projektträgerschaft nicht die Eigentümergemeinschaft des Stadions ist, kann eine gesamthafte Regelung nicht im Rahmen dieser UeO erfolgen.

öffentlich zugänglicher Raum

Alle Aussenräume rund um das Stadion sind und bleiben im Alltag allgemein zugänglich, soweit sie nicht von der Erweiterung der Gebäude betroffen sind. Auch der Eventbetrieb mit Absperrungen und Umleitungen in Abhängigkeit von der Grösse des Events bleibt unverändert.

Die Durchwegung für den Veloverkehr ist heute nur südlich des Solitärs vorgesehen. Neu wird auch die Verbindung nördlich des Stadions (Seite Leichtathletik-

stadion) als öffentliche Velowegverbindung geöffnet. Der Quartierplatz hingegen bleibt dem Fussverkehr und als Aufenthaltsfläche vorbehalten.

Ein mittig zum Quartierplatz angeordneter Durchgang durch den Solitär soll die Anbindung des BBL-Areals ermöglichen und langfristig die Durchwegung nach Süden sicherstellen, falls das Areal der Bundesverwaltung dereinst geöffnet werden kann. Der Durchgang ermöglicht den Velofahrenden, welche ihre Velos südlich des Solitärs (AMP-Strasse) abstellen, einen direkten Zugang zum Quartierplatz

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt weiterhin und unverändert über die bestehenden Tram-, Bus- und S-Bahnstationen.

Das Verkehrsgutachten (Anhang 2) zeigt auf, wie das Areal in das Verkehrsnetz integriert ist und wie sich die Verkehrsströme und die zusätzliche Verkehrsbelastung auf das umliegende Verkehrsnetz auswirken. Es bleibt gewährleistet, dass das Verkehrsnetz wie bisher funktioniert und dass das Wohnquartier inkl. Sempachstrasse keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen muss.

Integration Verkehrsnetz

Das Stadion und Einkaufszentrum Wankdorf sind ein «verkehrsintensives Vorhaben» (ViV¹) von regionaler Bedeutung. Bisher steht ein Fahrtenkontingent von 4'200 Fahrten des DTV² zur Verfügung (vgl. Kapitel 02.2). Im Rahmen der ESP-Richtplanung wurde überprüft und bestätigt, dass ein Verkehrsaufkommen von 4'500 Fahrten DTV möglich ist.

Verkehrsintensives Vorhaben

Das Verkehrsgutachten zeigt zur Veranschaulichung für verschiedene Nutzungsvarianten auf, wie viele Fahrten erzeugt werden. Die Bandbreite des Mehrverkehrs in diesen drei Szenarien beträgt 500–700 MIV-Fahrten pro Tag. Damit würde ein tägliches Verkehrsaufkommen inkl. Bestandsnutzungen von bis zu 4'700 Fahrten erzielt. Je nach Nutzungsmix wäre somit die mit dem Richtplan ESP Wankdorf abgestimmte Fahrtenzahl (4'500 Fahrten DTV) deutlich überschritten. Daraus leitet sich ab, dass die anzusiedelnden Nutzungen nicht beliebig variieren können, sondern zum grossen Teil verkehrsarm sein müssen. Dies trifft primär auf Büro/Dienstleistung und Schulen zu.

Für zusätzliche Nutzflächen wird im Baubewilligungsverfahren mit einem Mobilitätsgutachten nachzuweisen sein, wie sichergestellt ist, dass der durch die zusätzlichen Nutzflächen erzeugte Mehrverkehr dieses in der UeO gesicherte Mass nicht überschreitet und die Verkehrsqualität der umliegenden Knoten nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Alle Details zur Erschliessung und zur Kapazität des übergeordneten Verkehrsnetzes können dem Verkehrsgutachten der Kontextplan AG vom 17. Mai 2023 (Anhang 2) entnommen werden.

Die Entsorgung der Betriebsabfälle der verschiedenen Nutzenden erfolgt auch künftig wie bisher unterirdisch im Bereich der Anlieferung, sofern dies vom Platz her möglich ist. Sollte der Platz im Bereich der Anlieferung nicht ausreichen, ist ein zweiter Standort für die Entsorgung zu evaluieren. Die öffentliche Quartierentsorgungsstelle an der Sempachstrasse liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO und bleibt unverändert.

¹ Verkehrsintensiv sind Bauvorhaben, die im Jahresdurchschnitt 2000 oder mehr Fahrten pro Tag verursachen. Als eine Fahrt gilt jede Zu- und jede Wegfahrt mit Personenkraftwagen. Nicht mitgezählt werden Zulieferfahrten und Fahrten für die Wohnnutzung (Art. 91a f. BauV).

² DTV: durchschnittlicher täglicher Verkehr (Jahresmittel über alle Wochentage)

Im Zuge der Entwicklung von Machbarkeitsstudie und BGK wurden zahlreiche weitere Gestaltungsmöglichkeiten evaluiert und mussten danach verworfen werden:

Verworfenen Alternativen

- Eine Beschattung mit Segeln oder einer anderen Dachkonstruktion in Leichtbauweise wird als städtebaulich fraglich und technisch wegen der hohen Windlast kaum umsetzbar verworfen. Mit der besseren Beschattung durch die Aufstockung des Solitärs wäre der Mehrwert einer solchen Massnahme ausserdem gering.
- Eine (feste) Begrünung des Platzes ist wegen dem Eventbetrieb und aufgrund der Sicherheitsvorschriften nicht möglich. Eine Begrünung der Fassade ab dem Boden, beispielsweise mit Rankgewächsen an Säulen, würde wohl bei Events so häufig beschädigt, dass kein zweckmässiges Wachstum zu erwarten wäre. Eine Begrünung der Fassade ab dem Dach oder ab einer mittleren Höhe wäre vom Platz aus kaum wahrnehmbar und müsste zudem strenge Anforderungen des Brandschutzes erfüllen. Ein grünes Dach über dem Platz wäre ebenfalls schwierig zu realisieren, da sich die Pflanzen erfahrungsgemäss eher vertikal ausbreiten und über die grosse Fläche keine nennenswerte Begrünung zu erwarten wäre. Auch kämen Einschränkungen bei Brandschutz und Sicherheit hinzu.
- Eine Gestaltung mit Wasser ist zum einen aus Sicherheitsgründen (Rutschgefahr) schwierig, zum anderen erlauben es die Hygieneanforderung der angrenzenden Industrieproduktion nicht, Wasser im Luftraum zu verstäuben (Nebelanlage, Springbrunnen etc.). Die Machbarkeit (Sicherheit, Sauberkeit, Wirkung) von Massnahmen, welche Regenwasser zurückhalten und mit Verdunstung eine Kühlung bringen würden, ist mit der weiteren Projektentwicklung zu klären.

Im Rahmen des nachgelagerten qualitätssichernden Verfahrens zur Projektentwicklung sind die Themen Begrünung, Stadtklima und Aufenthaltsqualität nochmals aufzugreifen.

Sempachstrasse

Die Sempachstrasse verläuft westlich ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO und ist Eigentum der Stadt (Tiefbauamt TAB). Wenn künftig das Gebäude mit seinen Öffnungen auf Strassenniveau steht (bisher erhöht oberhalb Treppenanlage) und bis an die Grundstücksgrenze reicht (heutiger Rand der Strassenfläche), wird sich Funktion und Anspruch dieses Strassenraums ändern. Abhängig von der Nutzung im (erweiterten) Erdgeschoss, kann hier ein städtischer Strassenraum resp. platzartiger Bereich entstehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine befahrbare Strasse sowie um einen wichtigen Zubringer zum Stadion (mobile und feste Zäune zur Fanlenkung sowie Flucht- und Interventionsweg handelt).

Funktion

Um Aussennutzungen zum Erdgeschoss zu ermöglichen, sollte die Fahrbahn (zur Zeit von Schwerverkehr Anlieferung CSL/Baustelle beansprucht) vom Aufenthalts- und Trottoirbereich abgetrennt werden. Bei der Gestaltung ist auf eine ausreichende Kapazität bei Events sowie die Freihaltung der Flucht- und Interventionsflächen zu achten.

Gestaltung BGK

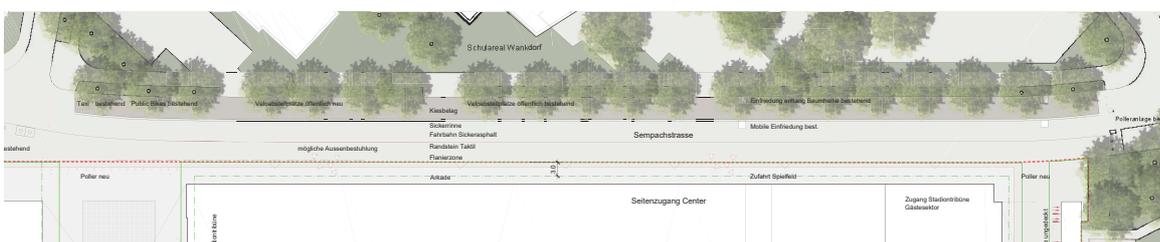


Abb. 19 Ausschnitt BGK: Konzept für die Sempachstrasse (künftige Baubereiche in grün),
Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

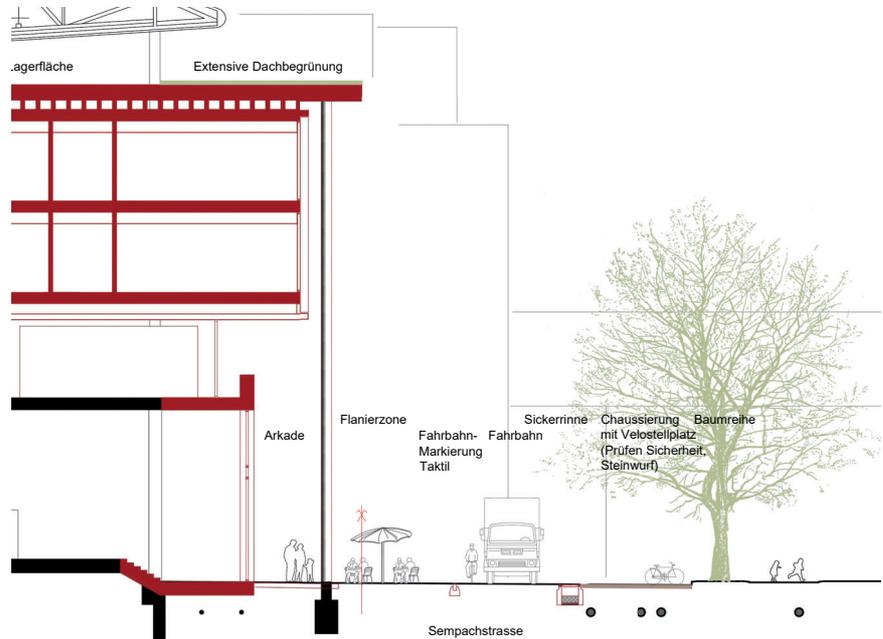


Abb. 20 Ausschnitt BGK: Konzept für die Sempachstrasse (Schemaschnitt Gebäude gemäss Machbarkeitsstudie),
Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

Ausblick

Die Sempachstrasse liegt als öffentliche Strasse nicht im Wirkungsbereich der UeO. Ob die Sempachstrasse im Hinblick auf die Umgestaltung des Stadions und die neue künftige Rolle dieser Stadionseite umgestaltet wird, ist entsprechend nicht in der UeO geregelt. Die Möglichkeiten sollen im Zuge der weiteren Projektierung zwischen Projektträgerschaft und Stadt geklärt werden.

Für eine Verschiebung der Quartierentsorgungsstelle (ausserhalb Wirkungsbereich UeO) konnte kein Ersatzstandort gefunden werden. Sie bleibt deshalb unverändert bestehen.

Funktion

Aussenraum nördlich Stadion

Der Aussenraum nördlich des Stadions dient als öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zwischen Sempach- und Papiermühlestrasse sowie als Flucht- und Interventionsachse. In diesem Bereich sind Veloabstellplätze für die bestehenden und für die zusätzlichen Nutzungen im nördlichen Teil des Stadions anzuordnen. Durch eine Erweiterung des Stadions auf dieser Seite könnte ein zusätzlicher Zugang zur Eventplattform/Stadionumgang geschaffen werden.

Gestaltung BGK

Der Aussenraum soll den Terrainsprung zwischen den beiden Strassen künftig kontinuierlicher überwinden (heute überwiegend flach und steile Rampe/Treppe im westlichen Teil), so dass auch auf dieser Seite das Stadion künftig auf einem Niveau mit dem angrenzenden Aussenraum liegt. Über die gesamte Länge des Stadions wird ein 4–6 m breiter Durchgang für den Langsamverkehr und als Flucht- und Interventionsweg freigehalten. Im Bereich zur bestehenden Gebäudefassade kann das Stadion erweitert werden, um Raum für Gebäudezugänge, Nutzflächen, Veloabstellplätze und dergleichen zu schaffen.

Entlang des Leichtathletikstadions können Abstellplätze für Velos, Technikgebäude und dergleichen angeordnet werden.

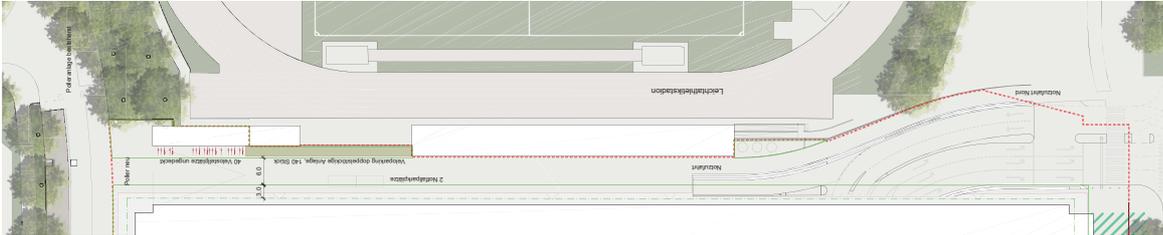


Abb. 21 Ausschnitt BGK: Konzept für den Aussenraum nördlich Stadion (künftige Baubereiche in grün),
Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

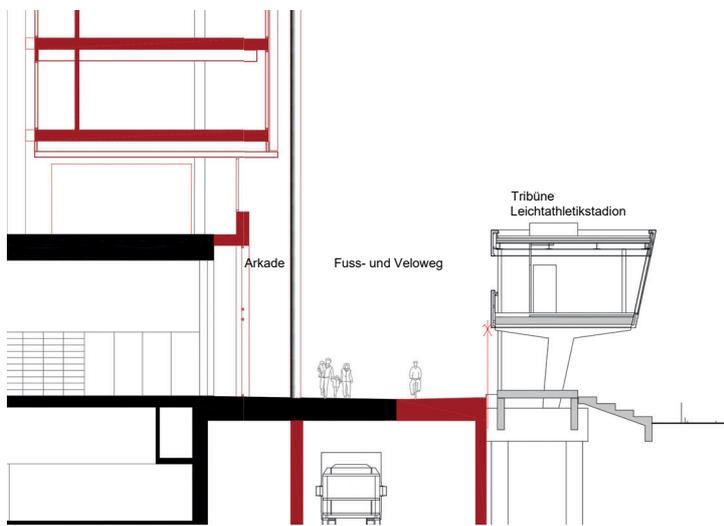


Abb. 22 Ausschnitt BGK: Konzept für den Aussenraum nördlich Stadion (Schemaschnitt Gebäude gemäss
Machbarkeitsstudie),
Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

Seite Papiermühlestrasse

Der Aussenraum zwischen Alleebäumen und Stadionfassade dient als Langsamverkehrsachse parallel zur Strasse, als Anlieferbereich für Teile des Stadions und bei Veranstaltungen als Standort für Fernsehübertragungswagen. Er ist Teil des Wurzelraums und der Wasserversorgung der Bäume der geschützten Baumallee. Deshalb muss er von Bauten freigehalten werden und versickerungsfähig sein. Zugleich muss der ganze Bereich bei Events mit Lastwagen befahrbar und im südlichen Abschnitt des Stadions auch umzäunt sein.

Funktion

Oberflächlich soll es nur zu geringen Änderungen kommen. Ein neuer Belag muss fähig sein, mindestens die Hälfte des anfallenden Regenwassers versickern zu können (Abflussbeiwert 0.5). Der Untergrund ist durch neue Strukturen zu stabilisieren, so dass er auch bei hoher Belastung auf der Oberfläche als Wurzelraum verfügbar ist.

Gestaltung BGK

Im Vorland des Marathontors (Ostseite/Papiermühlestrasse) werden bei Sportevents, welche in den Medien übertragen werden, die dafür notwendigen Übertragungswagen abgestellt. Da sich die entsprechende technische Ausrüstung (Anschlüsse, etc.) innerhalb der Räume beim Marathontor befinden, kommt hierfür nur dieser Standort in Frage. Die Anzahl und die Grösse der Übertragungseinrichtungen hängen von der Grösse des Events ab. So benötigt ein Champions-League Spiel deutlich mehr Platz als ein Spiel in der Promotion League.

Bereich für Medien

Um die Medienwagen vor Vandalen zu schützen, müssen diese sicher eingezäunt werden. Die Verbände geben die jeweiligen Sicherheitsansprüche vor, damit ein Spiel in einem Stadion durchgeführt werden kann. Durch die UeO wird neu ein

Zaun ermöglicht, welcher den Bereich für die Medien sichert. Die Grösse des Bereichs bemisst sich nach den Vorgaben der UEFA und des Schweizerischen Fussballverbands.

Dennoch soll ausserhalb von Spielen mit Fernsehübertragungen nicht permanent ein Zaun stehen. Wie im BGK aufgezeigt, wäre es möglich, eine Lösung mit versenkbaren und mobilen Zäunen zu erarbeiten. Parallel zur Papiermühlestrasse sind Punktfundamente erlaubt, aber nicht Streifenfundamente, da letztere die Qualität des Wurzelraums der Allee entlang der Papiermühlestrasse zu stark beeinträchtigen. Hingegen sind Streifenfundamente orthogonal zur Strasse, respektive zum Stadiongebäude denkbar, damit beispielsweise auf den Schmalseiten ein versenkbarer Zaun errichtet werden kann. So wird die Durchgängigkeit für den Fussverkehr längs der Papiermühlestrasse und rund um das Stadion ausserhalb von Grossveranstaltungen sichergestellt.

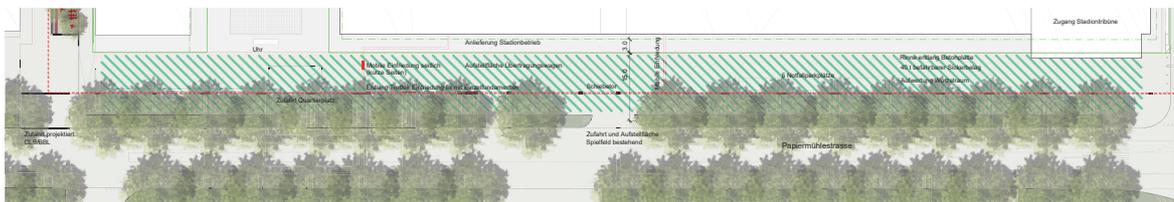


Abb. 23 Ausschnitt BGK: Konzept für die Papiermühlestrasse (grüne Schraffur: nicht unterbauter Wurzelbereich der Allee, hellgrüne Umrandungslinie: künftige Baubereiche gemäss UeO), Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

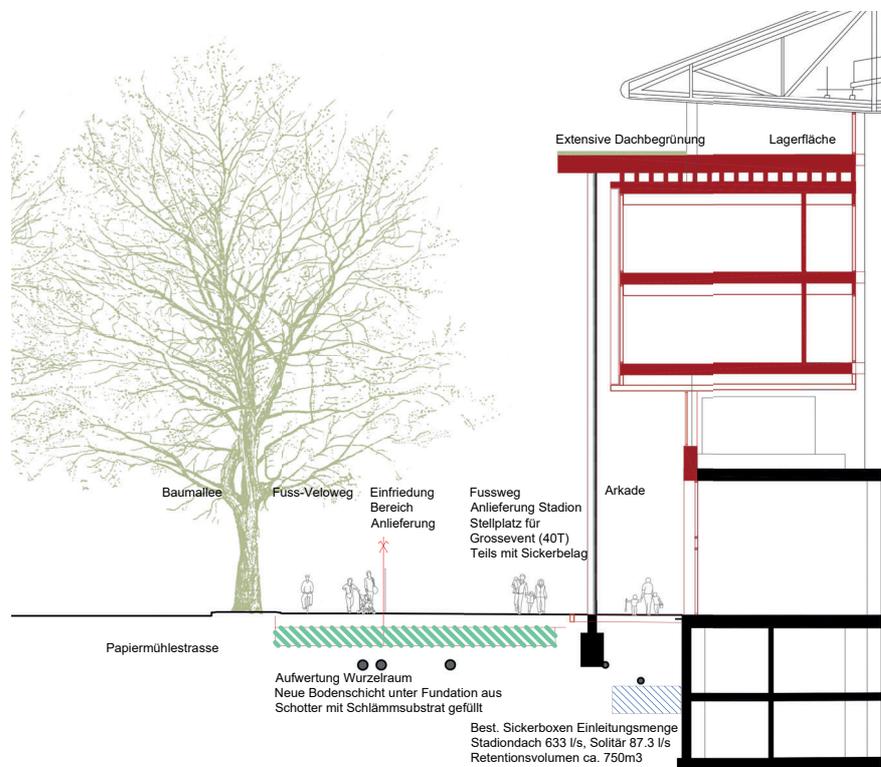


Abb. 24 Ausschnitt BGK: Konzept für die Papiermühlestrasse (Schemaschnitt Gebäude gemäss Machbarkeitsstudie), Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

Verworfenne Alternativen

Aus betrieblichen Gründen ist es nicht möglich, unbefestigte Bereiche zu schaffen, da bei speziellen Grossveranstaltungen (internationale Fussballspiele, Konzerte) die gesamte Fläche als Stellplatz für Lastwagen benötigt wird. Bei normalen Grossveranstaltungen wird nur der südliche Teil beansprucht und abgesperrt.

Aussenraum südlich Solitär

Der Aussenraum südlich des Solitärs dient als öffentliche Fuss- und Velowegverbindung zwischen Sempach- und Papiermühlestrasse. Ausserdem ist hier ein wesentlicher Teil der Veloparkierung (Solitär und südlicher Teil des Stadions) anzuordnen. Die bestehenden Bäume sollen mindestens gleichwertig ersetzt werden. Nur die Hälfte des Raums zwischen den Fassaden liegt im Wirkungsbereich der UeO. Der südliche Teil bleibt vorläufig für die Anlieferung der CSL resp. für die Sicherheit der Bundesverwaltung beansprucht.

Funktion

Die Wegverbindung verläuft wie bisher entlang der Fassade. Um genügend Veloabstellplätze anbieten zu können, wird im östlichen Teil eine unterirdische Veloabstellhalle erstellt und mit einer gedeckten Rampe an die Wegverbindung angeschlossen. Die Bäume und die oberirdischen Veloabstellplätze werden in Gruppen angeordnet, so dass ein attraktiver Aussenraum entsteht. Damit die Baumgruben eine ausreichende Substrathöhe über den unterirdischen Bauteilen (Veloabstellhalle, Option unterirdische Anlieferung CSL) erhalten, ragen sie nach Westen in Baumtrögen zunehmend aus dem Boden. Langfristig könnte dieses Muster auf der südlichen Hälfte des Aussenraums zwischen den Gebäude erweitert werden, wenn dieser nicht mehr befahrbar und abgesperrt sein muss.

Gestaltung BGK



Abb. 25 Ausschnitt BGK: Konzept für den Aussenraum südlich Solitär (künftige Baubereiche in grün),
Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

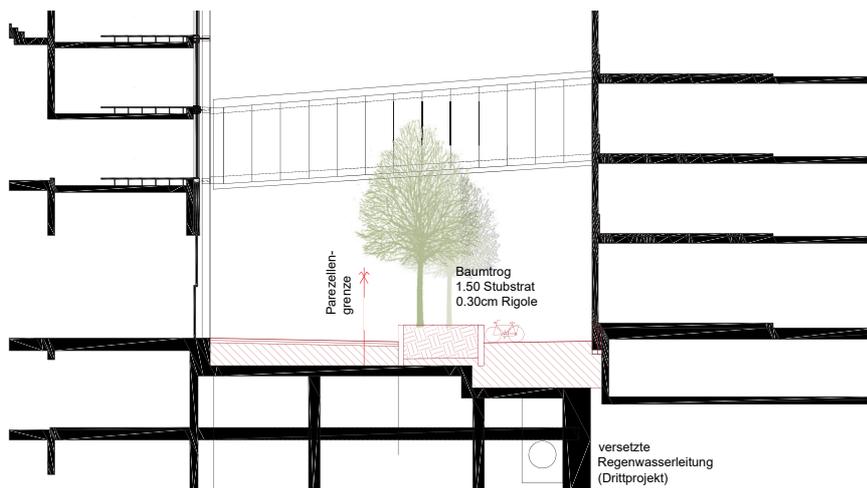


Abb. 26 Ausschnitt BGK: Konzept für den Aussenraum südlich Solitär im westlichen Teil (Schemaschnitt Gebäude gemäss Machbarkeitsstudie),
Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

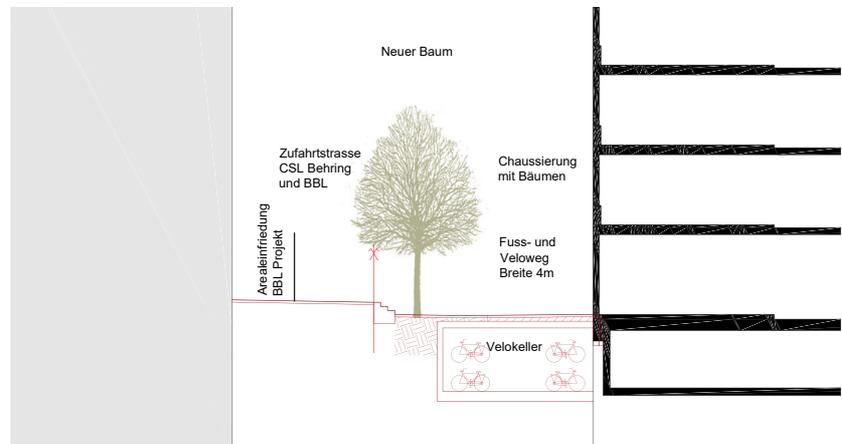


Abb. 27 Ausschnitt BGK: Konzept für den Aussenraum südlich Solitär im östlichen Teil (Schemaschnitt Gebäude gemäss Machbarkeitsstudie),
Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

Ökologie und Biodiversität

Das Areal ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Entsprechend sind die Massnahmen für eine ökologische Aufwertung anspruchsvoller. Folgende Massnahmen wurden erarbeitet und sollen realisiert werden:

- Neue und wesentlich geänderte Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies umfasst die Dachfläche des Solitärs und die Dächer der zusätzlichen Kranzbebauung, soweit diese nicht unter das bestehende Stadiondach zu liegen kommen. Auch bei technischen Aufbauten ist die Dachfläche zu begrünen. Lediglich Anlagenteile die technisch bedingt nach oben offen sein müssen, sind davon ausgenommen. Das bestehende Stadiondach kommt aus statischen Gründen (freitragende Struktur über der Tribüne) nicht für eine Begrünung in Frage.
- Eine Reduktion der Versiegelung und die Aufwertung des Untergrundes entlang der Papiermühlestrasse werden vorgegeben. Damit kann die Versickerung und die Durchwurzelbarkeit des Bodens für die geschützte Baumallee wesentlich verbessert werden.
- Die künftigen Baumpflanzungen im Aussenraum südlich des Solitärs («AMP-Strasse») erfolgen in Pflanztrögen, die eine ausreichende Substrathöhe aufweisen, so dass das Gedeihen der Bäume sichergestellt ist. Dieser Bereich ist so zu bepflanzen und zu unterhalten, dass er der ökologischen Vernetzung von Ost nach West dient.

Das BGK zeigt auf, welche Flächen für diese Massnahmen zur Verfügung stehen und wie die Bilanz aussieht:

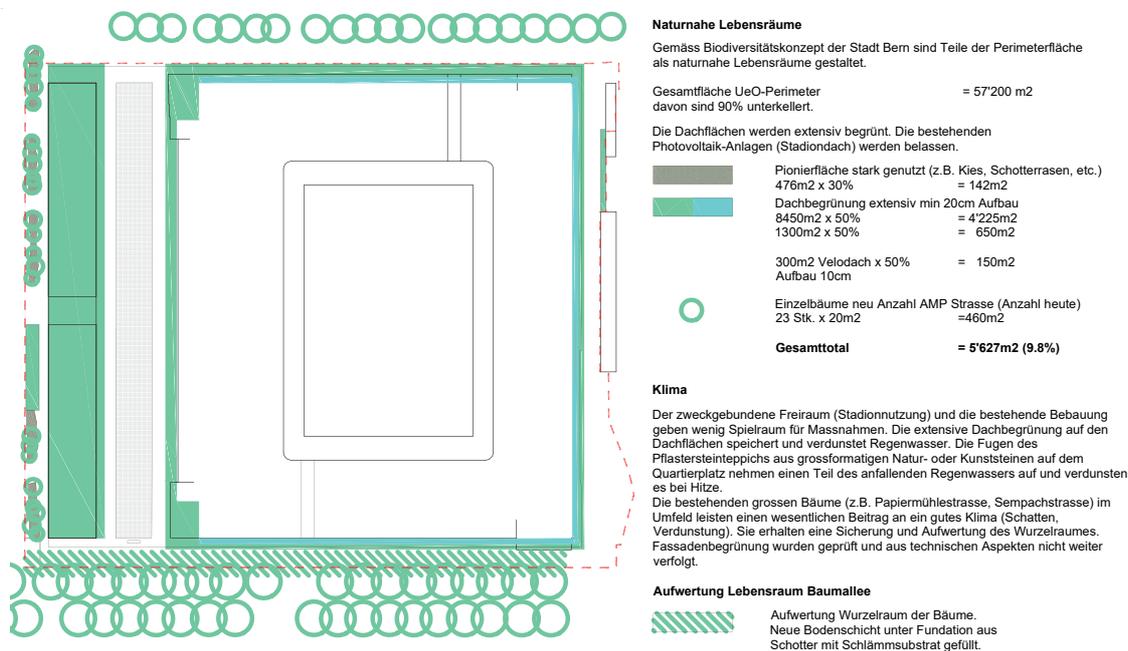


Abb. 28 Schema Naturnaher Lebensräume des BGK; Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

Insgesamt führen diese Massnahmen dazu, dass der Einfluss auf das Stadtklima verbessert und ein anrechenbarer Anteil Biodiversitätsflächen von bis zu 9 % der Perimeterfläche erreicht werden könnte (Annahme Vollausbau der zusätzlichen Volumen mit neuen Dachflächen).

Entwässerung

Das anfallende Dach- und Platzwasser ist im Sinne der «Schwammstadt» bisher und künftig zurückzuhalten, zu verdunsten oder soweit möglich zu versickern. Entlang der östlichen Stadionfassade wurden im Rahmen des Bau des neuen Stadions unterirdische Sickerkörbe verbaut. Die neuen Dachflächen sollen mit der Begrünung einen wesentlichen Teil des Regenwassers direkt wieder verdunsten lassen. Entlang der Baumallee soll ein sickerfähiger Belag, allenfalls ergänzt mit einer Versickerungsanlage, die Bewässerung der Bäume verbessern. Dies trägt zur Verbesserung des Stadtklimas, zur Hochwasservorsorge und zur Wasserversorgung der Bäume an der Papiermühlestrasse bei.

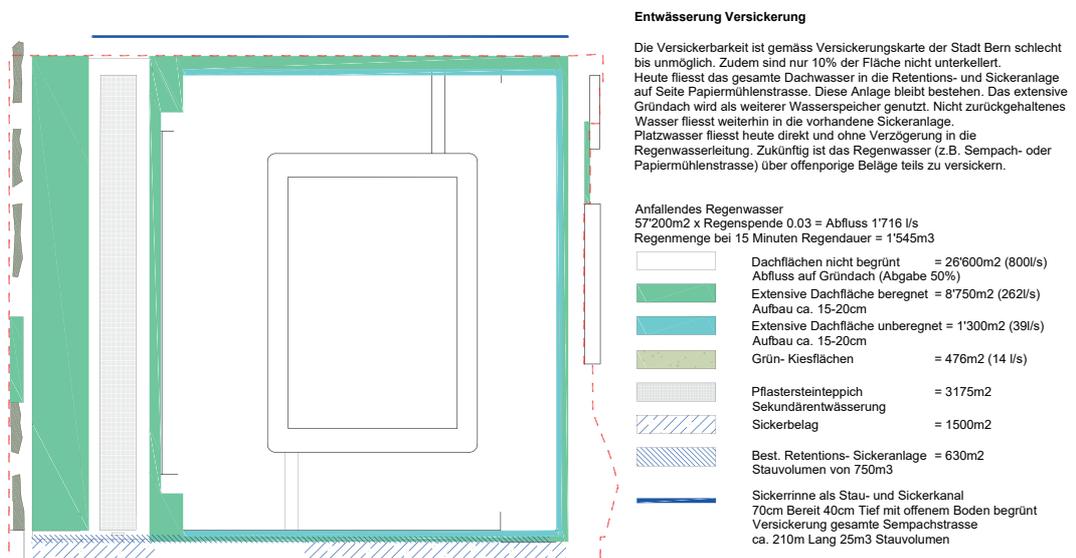


Abb. 29 Schema Entwässerung und Versickerung des BGK; Quelle: w+s Landschaftsarchitekten, Biel

Energie

Die bestehende Bausubstanz soll grundsätzlich erhalten und mit zusätzlichen Baukörpern ergänzt werden. Für alle Ergänzungs- resp. Neubauten gelten die Vorgaben der UeO resp. des gültigen Energiegesetzes. Die UeO sieht gegenüber den gesetzlichen Vorgaben eine Verschärfung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz um 10 % vor. Dies berücksichtigt, dass es sich bei Stadion und Erweiterung um eine spezielle Bauform mit überdurchschnittlicher Hüllfläche handelt. Für die Energieversorgung wird eine regionale Lösung mit einem Wärmeverbund für die verschiedenen Bauten im Gebiet Wankdorf/Expo geprüft.

Die Vorschriften zum Energiebedarf sind streng und voraussichtlich nur mit der Erstellung zusätzlicher Photovoltaik-Anlagen (Bestand: Stadionsdach) zu erreichen. Diese sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

04 Überbauungsordnung

Planungsvorlage

Die Planungsvorlage soll die Ziele gemäss Kapitel 01.4 erfüllen und die Umsetzung des Innenentwicklungskonzepts gemäss Kapitel 03 ermöglichen. Sie besteht aus einer Überbauungsordnung, welche die Vorschriften und den Plan zur Überbauungsordnung umfasst.

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich entspricht der Parzellengrenze Gbbl.-Nr. 5/2592. Die bestehende ZPP Stadion Wankdorf vom 14. November 1996 (Plan. Nr. 1289/1) entspricht nicht dem gleichen Perimeter, dieser beinhaltet zusätzlich die Tribüne des Leichtathletikstadions. Dieser Teil wird in einem separaten Verfahren der angrenzenden ZöN (Regelbauzone) mit dem Leichtathletikstadion zugewiesen werden.

04.1 Erläuterungen zur UeO

Verhältnis zur Grundordnung (Art. 1 UeV)

Ergänzend zu den Überbauungsvorschriften bzw. wenn in diesen nichts oder nichts Abweichendes geregelt ist, kommen die Bestimmungen der Bauordnung zur Anwendung (statischer Verweis). Dies gilt insbesondere für Einordnungs- und Gestaltungsvorschriften, Begriffsdefinitionen oder Messvorschriften.

Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung werden aufgehoben:

- a) der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975,
- b) der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987,
- c) der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 10. März 1996 und
- d) der Zonenplan (ZPP) Stadion Wankdorf vom 14. November 1996 (Plan. Nr. 1289/1).

Art und Mass der Nutzung (Art. 2–3 UeV)

Im Planungserimeter sind die gleichen Nutzungen wie bisher in der ZPP zulässig. Im Baubereich A, in welchem das Stadion, respektive das Einkaufszentrum stehen, sind Nutzungen zulässig, welche dem Betrieb eines Stadions dienen (z.B. Sport, Konzerte, Kultur, Konferenzen). Zusätzlich sind Dienstleistungsnutzungen (im Sinne des geltenden Art. 22 BO) inkl. Einkaufszentrum und Gastgewerbe zulässig (wie z.B. Hotel, Serviced-Appartements, Büros, Schulen, Erwachsenenbildung, Arztpraxen / medizinische Einrichtungen etc.).

Zulässige Nutzungsarten Stadion

Im Wirkungsbereich, vorwiegend im Baubereich A sowie im Sockel unterhalb der Baubereiche, sind max. 16'800 m² Hauptnutzfläche (HNF¹) für den Verkauf zulässig, davon dürfen max. 3'600 m² HNF für kundenintensive Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Coop), genutzt werden. Flächen in Untergeschossen werden hierbei ebenfalls angerechnet. Darüber hinaus sind veranstaltungsorientierte Verkaufsflächen, wie Imbissstände, zulässig, welche nur während Veranstaltungen im Stadion zugänglich sind.

Beschränkung der Verkaufsfläche

Die Festlegung der Verkaufsfläche stellt eine Übertragung der bisherigen Bestimmung der ZPP in die UeO dar und berücksichtigt die geänderte Anrechenbarkeit der Flächen aufgrund der neuen Begriffe². Gegenüber dem Bestand³ sind keine zusätzlichen, dem allgemeinen Publikum offene Verkaufsflächen im Einkaufszentrum.

1 Die HNF ist eine Teilmenge der Geschossfläche GF. Sie umfasst die tatsächlich für eine Hauptnutzung (in diesem Fall Verkauf) verfügbare Fläche. Nicht berücksichtigt werden die Nebennutzflächen (NNF), wie Lager, WC-Anlagen und dergleichen.

2 vgl. Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011, insbesondere die Geschossfläche an Stelle der Bruttogeschossfläche

3 Die Berechnung stützt sich auf den tatsächlich baubewilligten Bestand des Einkaufszentrums (Bruttoflächen).

trum zulässig. Damit ist sichergestellt, dass für diesen Bereich kein Mehrverkehr entsteht. Ergänzende Verkaufsflächen sind lediglich auf der Eventplattform mit direktem Zusammenhang zum Stadionbetrieb zulässig.

zulässige Nutzungsarten Solitär

Im Baubereich B, dem «Solitärbau» sind ebenfalls Dienstleistungsnutzungen im Sinne von Art. 22 BO inkl. Gastgewerbe zulässig. Zudem sollen in diesem Bereich Werkstätten und Produktion möglich sein.

Wohnnutzungen sind im ganzen Wirkungsbereich ausgeschlossen.

Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung ergibt sich durch das Gebäudevolumen (Kubatur). Dieses wird durch die Baulinien, den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und das massgebende Terrain der Baufelder A und B definiert. Die Volumen- und Geschosszahlverteilung sind innerhalb der Gebäudevolumen der Baubereiche A und B frei. Die Baubereiche definieren zusammen mit den maximalen Gebäudevolumen die Spielräume für die nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren.

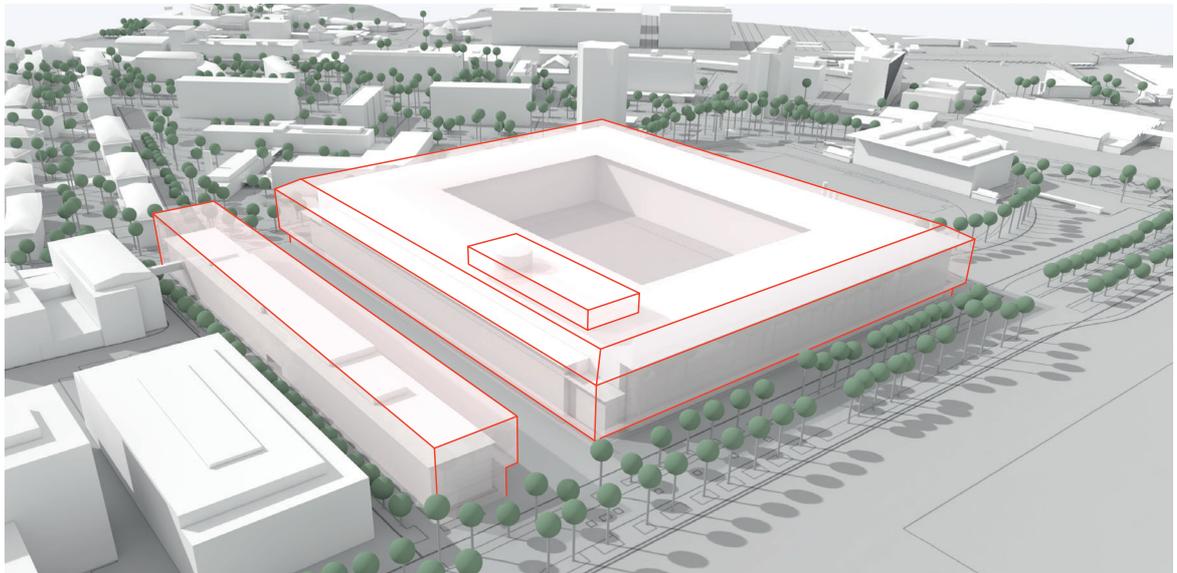


Abb. 30 Digitales Modell der Baubereiche mit den Bestandesbauten

Kleinere Gebäude

Für die Baubereiche C.1, C.2 und C.3 ergibt sich das Volumen ebenfalls durch die Baulinien und den jeweils höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Dieser Baubereich C lässt technische Bauten und Anlagen sowie Velounterstände, Tickethäuser und dergleichen zu. Die Nutzungen sind im Vergleich zu den Baubereichen A und B untergeordnet, weshalb diese Bereiche in der Visualisierung nicht dargestellt werden.

Der Baubereich C.2 ermöglicht die Erstellung von Fahrradabstellplätzen, welche gemäss Art. 14 UeV gefordert sind.

Die Teilbaubereiche C.1 und C.3 stellen sicher, dass die bestehenden Kamine (Entlüftung Einstellhalle) erhalten oder wieder aufgebaut werden können. Sollten die Kamine, welche heute in den Teilbaubereichen C.1 und C.3 stehen, nicht mehr benötigt werden, könnten diese Bereiche auch für Fahrradabstellplätze und dergleichen genutzt werden.

Baulinien und Baubereiche (Art 4. UeV)

Aus den Baulinien ergeben sich die Baubereiche. Oberirdische Bauten dürfen nicht über die Baulinie ragen (keine vorspringenden oder auskragenden Bauteile zulässig, mit Ausnahme eines Dachvorsprungs im Baubereich A bis zur Vordachbaulinie).

Durch den neuen Baubereich A ergibt sich gegenüber dem heutigen bestehenden Stadiongebäude die notwendige Fläche, um den Mantel zu ergänzen, respektive eine Verdichtung des Stadions vorzunehmen.

Die Spezialbaulinie B1 sichert einen Umgang mit einer lichten Höhe von 5.5 m um das Stadiongebäude. Innerhalb dieses Durchgangs sind lediglich Stützen, Vertikalerschliessungen (Treppen, Lifte und andere Aufgänge) zu den Sitzplätzen und zu den oberen Geschossen sowie Überdachungen für den Witterungsschutz zulässig.

Baubereich A

Arkade

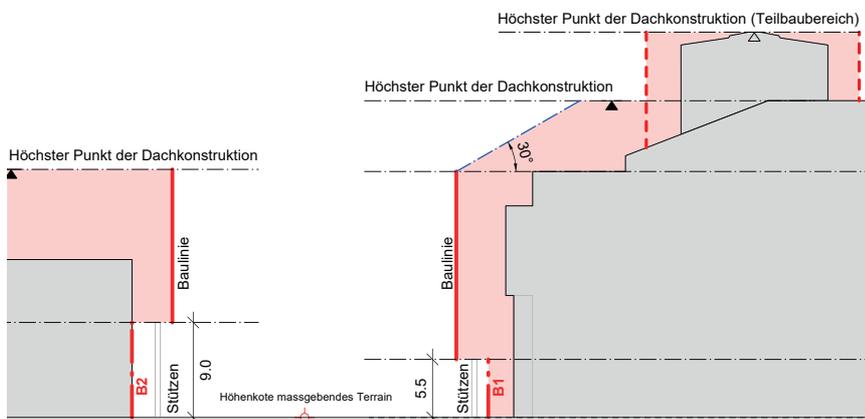


Abb. 31 Schemaschnitt der Rücksprünge gemäss UeO (Quartierplatz)

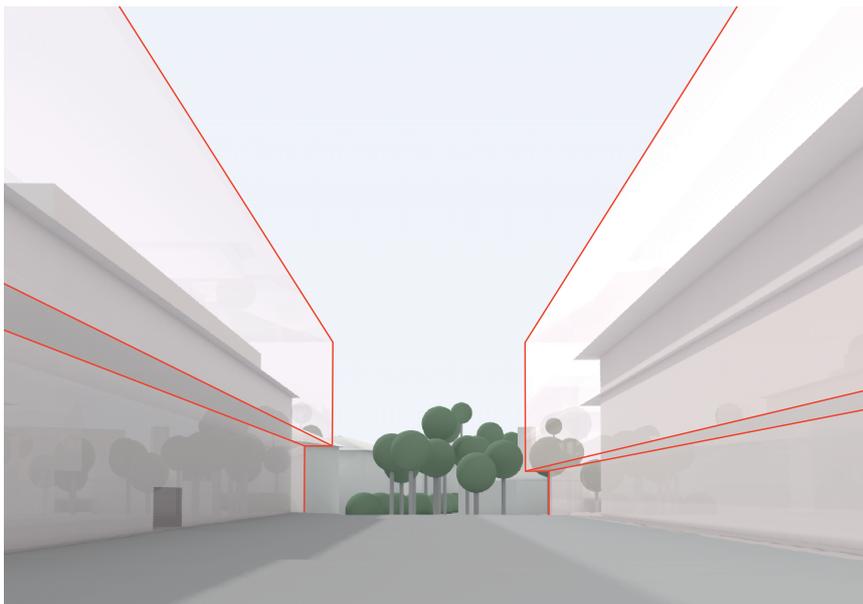


Abb. 32 Digitales Modell der Baubereiche mit den Rücksprüngen gemäss UeO (Quartierplatz)

Baubestand Allee

Auf der Ostseite des Stadions beträgt der Abstand zwischen der Baulinie und der Achse der Baumallee entlang der Papiermühlestrasse 15.0 m. Die Papiermühlestrasse mit der charakteristischen Allee ist Bestandteil des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Zu Alleen von inventarisierten Ver-

kehrswegen ist ein Abstand von 15 m (gemessen ab Stammachse) im Sinne eines Bauverbots (unter- und oberirdisch) einzuhalten. Diese Vorgabe entspricht der langjährigen Praxis der Stadt Bern.

Dachvorsprung

Die Spezialbaulinie (Vordachbaulinie V) auf der Seite Papiermühlestrasse ermöglicht einen Dachvorsprung, welcher 2.0 m über die Baulinie ragt. Dieser Dachvorsprung ist voraussichtlich nötig, um den Schall aus dem Stadion für Nutzungen wie Hotels oder ähnliches genügend zu dämmen (vgl. Lärmstudie Anhang 3). Die Spezialbaulinie wurde nur auf dieser Seite gesetzt, weil durch den 15.0 m Abstand zu Baumallee nur ein geringer Spielraum für zusätzliches Volumen mit einer zweckmässigen Raumtiefe besteht. Würde der Dachvorsprung innerhalb der Baulinie liegen, wäre die Realisierbarkeit einer Kranznutzung unter Einhaltung der Lärmschutzvorgaben kaum mehr möglich. Auf den anderen Stadionseiten ist ein allfälliger Dachvorsprung innerhalb des Baubereichs anzuordnen.

Circle

Der Teilbaubereich A.1 sichert den bestehenden «Circle». Dieser war ursprünglich als Show-Room für die BKW erstellt worden, um die damals grösste Solaranlage zu präsentieren. Heute wird der runde Aufbau als Sitzungszimmer genutzt. Der höchste Punkt des Circles befindet sich rund 6.5 m über dem höchsten Punkt des Stadionsdaches. Um Spielraum für eine zeitgemässe Erneuerung und Erschliessung dieses Gebäudeteils sicherzustellen, wird der Baubereich gegenüber dem Bestand massgeblich erweitert. Die zulässige Geschossfläche (für den Teil oberhalb des Baubereichs A (Stadion)) wird jedoch auf 800 m² beschränkt, so dass nur ein kleiner Teil des visualisierten Baubereichs tatsächlich genutzt werden kann. Aus dem unmittelbar anstossenden Strasseraum und vom Quartierplatz aus bleibt das Gebäudeteil nicht einsehbar.

Mit der zulässigen Höhe überschreitet dieser Teilbaubereich die Hochhausgrenze nach Art. 20 BauG. Er erfüllt hierfür jedoch die einschlägigen Vorschriften:

- Lage innerhalb Möglichkeitsraum gem. Hochhauskonzept ist erfüllt.
- Die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild ist durch das verhältnismässig kleine Volumen im Verhältnis zur Grösse des Stadions unproblematisch.
- Die sorgfältige Einpassung und Gestaltung des Volumens innerhalb des Baubereichs ist im Rahmen des vorgeschriebenen qualitätssichernden Verfahrens zu erarbeiten.
- Der Schattenwurf betrifft ausschliesslich das Stadion, so dass eine Beschattung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden kann.



Abb. 33 Stadionansicht mit «Circle» und Photovoltaikanlage

Der Baubereich B für den Solitär ergibt sich durch die Baulinien. Die Spezialbaulinie B2 sichert auch entlang des Quartierplatztes eine «Arkade» mit einer lichten Höhe von 9.0 m entlang des Gebäudes (vgl. Abb. 31). Innerhalb dieses Bereichs sind Stützen und Vordächer für den Witterungsschutz zulässig.

Baubereich B

Der heute bestehende Durchgang wird durch den «Durchgangsbereich» im Überbauungsplan gesichert. Wird das Gebäude neu erstellt oder ergänzt, ist in diesem Bereich ein Durchgang mit einer lichten Höhe von min. 5.0 m und min. 12.0 m lichter Breite sicherzustellen. Als Ergänzungsbau gilt im vorliegenden Fall insbesondere die in der Machbarkeitsstudie vorgesehene Aufstockung. Bei Änderungen im Gebäudeinneren oder an der Fassade kommt diese Bestimmung hingegen nicht zum Tragen.

Durchgang

Um die bestehende sowie eine neu geplante Passerelle (gemäss aktueller Planung CSL Behring) zu sichern, werden im Plan entsprechende Bereiche ausgedehnt. Diese Passerellen dürfen nicht höher als der Solitärebau (Baubereich B) werden, weshalb der höchste Punkt der Dachkonstruktion des Baubereichs B massgebend ist. Über wie viele Geschosse die Passerellen erstellt werden können, ist in der UeO nicht geregelt. Durch den «Bereich Fuss- und Velowegverbindung als Detailerschliessung» wird sichergestellt, dass Bauten im «Bereich für Passerellen» nicht auf Bodenniveau erstellt werden. Durch die Sicherstellung von einer Durchfahrt für Velos ergibt sich eine minimale lichte Höhe zwischen Boden und Unterkant Passerelle.

Passerellen

Der Baubereich C, respektive dessen Teilbaubereiche ergeben sich aus den Baulinien, den jeweils höchsten Punkten der Dachkonstruktion und dem massgebenden Terrain.

Baubereich C

Unterirdische Bauten (Gebäude die vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen) und Unterniveaubauten (Gebäude ragt bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinaus⁴) sind überall zulässig, ausser im Bereich «Papiermühlestrasse». Unterniveaubauten müssen die Grenzabstände nach Bauordnung nicht einhalten. Vorbehalten bleibt die Vereinbarung privatrechtlicher Grenzbaurechte. Der Bereich Papiermühlestrasse kann nicht unterbaut werden, da er den Wurzelraum der Baumallee an der Papiermühlestrasse bildet.

Unterirdische und Unterniveaubauten

Gestaltungsgrundsätze (Art. 5 UeV)

Für Neu- und Ergänzungsbauten muss unter Einbezug der Stadt ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren in Konkurrenz durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass die entsprechenden Fachämter im Expertengremium und im Minimum eine Fachperson der Stadt in der Jury vertreten sein müssen. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ist ein architektonisches Konzept, ein Konzept zur Aufwertung der Freiräume, ein Reklamekonzept, ein Sicherheitskonzept zur Entfluchtung und ausserdem ein Klimakonzept zu erstellen. Inhalte des Klimakonzeptes sind Klimaanpassung, Prinzipien zur Schwammstadt, Biodiversität, Versiegelung und Begrünung. Das Reklamekonzept soll eine angemessene Anordnung und die einheitliche Gestaltung der Reklamen am Gebäude sicherstellen.

Qualitätssicherndes Verfahren

Kein QS-Verfahren erfordern Änderungen im Bestand, die keine Erweiterung keinen Neu- oder Ersatzneubau umfassen. Ausserdem sind als «klar untergeordnet» Erweiterungen möglich, wenn sie weder die äussere Erscheinung der Bauten und Freiräume noch die Entfluchtung und Intervention in relevantem Ausmass betreffen. Diese Abgrenzung muss im Einzelfall beurteilt werden.

⁴ Für Unterniveaubauten gilt Art. 37 Abs. 5 BO, der vorgibt, dass sie das massgebende Terrain nicht mehr als 0.9 m überragen. Sie haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Sind sie erdüberdeckt, sodass eine angemessene Bepflanzung möglich ist, können sie bis an die Parzellengrenze gebaut werden, sofern sie das massgebende Terrain einschliesslich Erdüberdeckung nicht mehr als 1,2 m überragen.

Realisierung	<p>Das Wettbewerbsergebnis des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens ist für die Gestaltung der Bauten, die Freiräume und die Klimamassnahmen massgebend. Im Baubewilligungsverfahren kann davon abgewichen werden, sofern die Abweichung begründet wird und qualitativ eine mindestens gleichwertige Lösung erzielt wird.</p>
Dachform	<p>Dachgestaltung (Art. 6 UeV)</p> <p>Es wird der Grundsatz festgehalten, dass alle Dächer und Dachaufbauten sorgfältig zu gestalten sind. Insbesondere soll damit erreicht werden, dass Dachaufbauten wenn technisch möglich eingehaust und begrünt oder mit einem Sichtschutz in die Dachlandschaft integriert werden.</p> <p>Im Baubereich A ist die Dachform frei wählbar. Durch die Regelung in Art. 4 Abs. 4 UeV sind Dachaufbauten vom Boden aus kaum ersichtlich.</p> <p>Es bestehen bereits Flachdächer auf der Südseite des Stadions (vgl. Abb. 33). Durch das zusätzliche Volumen sind in Zukunft weitere solche Flachdächer möglich. Für diese gilt, dass sie als naturnahe Lebensräume gemäss Art. 9 UeV gestaltet werden müssen.</p> <p>Das Stadiondach selbst eignet sich aus statischen Gründen hingegen nicht für eine Begrünung, da es über eine grosse Spannweite ohne Stützen auskommen muss. Im Bestand, bei einer Erneuerung der Solaranlage wie auch bei einem allfälligen späteren Ersatz des gesamten Stadiondachs (dies ist im Rahmen des Projekts Innenentwicklung nicht vorgesehen), kann bzw. muss deshalb auf eine Begrünung verzichtet werden.</p> <p>Im Baubereich B sind nur Flachdächer erlaubt, diese sind nicht begehbar.</p> <p>Für den Baubereich C werden zur Dachform keine Einschränkungen gemacht. Werden Gebäude mit Flachdach errichtet, gilt ebenfalls Art. 6 Abs. 3 sowie Art. 9 UeV.</p>
Vorgaben Flachdächer	<p>Art. 6 soll eine architektonisch (v.a. von aussen wahrnehmbare) gute Gestaltung der Dächer sicherstellen und schreibt PV-Anlagen, Begrünung und Retention vor, wo dies möglich ist. Alle Flachdächer sind mit mindestens 12 cm Substrat zu bedecken und zu begrünen. Ausgenommen sind die begehbaren Dachterrassen im Baubereich A (dazu zählen auch nicht einsehbare Abstellflächen auf dem Stadionkranz) sowie die Überdachung von Tribünen und Spielfeld sowie Baubereich A.1, wenn eine Begrünung der freitragenden Konstruktion aus statischen Gründen nicht verhältnismässig wäre. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.</p> <p>Da das konzentrierte Versickern des anfallenden Regenabwassers infolge des geringen Flurabstandes des Grundwasserspiegels bzw. der überwiegend schlecht durchlässigen Schichten grundsätzlich nicht möglich ist, sind Flachdächer mit einem Retentionsvolumen und einer Abflussverzögerung auszustatten.</p> <p>Für technisch bedingte Dachaufbauten gilt eine Höhenbegrenzung von 3.0 m. Auf dem Solitär im Baubereich B sind diese um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen. Im Baubereich A sollen diese möglichst in das Gebäudevolumen integriert werden.</p>
Umgebungsgestaltungsplan	<p>Aussenraumgestaltung (Art. 7 UeV)</p> <p>Gleichzeitig mit dem ersten Baugesuch für den Baubereich A oder B ist ein Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung im gesamten Wirkungsbereich einzureichen. Dieses ist für die weiteren Bautappen verbindlich. Mit dieser Vorgabe soll sichergestellt werden, dass die Umgebungsgestaltung von Beginn weg gesamtheitlich gedacht und die Umsetzbarkeit aller Aussenraumvorgaben über den</p>

Gesamtperimeter hinweg sichergestellt wird. Besonders der Quartierplatz als verbindendes Element der Baubereiche A und B muss beim ersten Baugesuch so gestaltet werden, dass er bei allfälligen weiteren Bebauungsabsichten bereits in sich funktioniert. Weiter müssen die Fahrradabstellplätze so über den Wirkungsbereich verteilt werden, dass sie von den jeweiligen Nutzungen gut erreichbar sind. So können nicht alle Abstellplätze auf einer Seite des Wirkungsbereichs erstellt werden, da die Laufdistanz zwischen den beiden Enden des Wirkungsbereichs zu weit ist. Die Überlegungen zu den Fahrradabstellplätzen müssen beim ersten Baugesuch ganzheitlich über den Perimeter erfolgen. Baubereich C spielt eine untergeordnete Rolle, da sich in diesem Bereich keine Bauten befinden, die sich wesentlich auf den ganzen Aussenraum auswirken.

Der im Überbauungsplan bezeichnete «Quartierplatz» dient als Aussenraum für die Baubereiche A und B sowie als Begegnungsort für die Quartierbevölkerung. Zulässig sind Kunstobjekte, eine standortgerechte Bepflanzung, feste Sitzgelegenheiten und Beleuchtung, sowie während entsprechenden Anlässen die dafür erforderlichen mobilen Bauten. Das unerwünschte Befahren mit Motorfahrzeugen ist mit physischen Elementen zu unterbinden. Im nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren muss im Rahmen des vorgegebenen Konzeptes zur Aufwertung der Freiräume (vgl. Art. 5 Abs. 1 UeV) der Quartierplatz bearbeitet werden. Durch die Vorgabe, dass das erwähnte qualitätssichernde Verfahren ein Klimakonzept beinhalten muss (vgl. Art. 5 Abs. 2 UeV), muss auch der Quartierplatz hinsichtlich Klimaverbesserung (z.B. Schatten, Verdunstung, Begrünung) überprüft werden.

Quartierplatz

Im «Bereich für Bepflanzungen, Veloabstellplätze und Velorampe» sind mindestens 22 mittel- bis grosskronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Es ist eine Schichtstärke von mindestens 1.50 m für vegetationsfähiges Substrat sowie unterhalb davon eine zusammenhängende Rigolschicht zur Wasserspeicherung vorzusehen. Im Bereich dürfen oberirdische, überdachte Veloabstellplätze sowie eine überdachte Velorampe erstellt werden. Die Überdachungen von Veloabstellplätzen sowie der Velorampe dürfen eine Höhe von maximal 3.50 m ab massgebendem Terrain nicht überschreiten. In diesem Bereich muss auch die ökologische Vernetzung von Ost nach West sichergestellt werden. Das im BGK vorgesehene Gestaltungskonzept erfüllt diese Vorgabe.

Bereich für Bepflanzungen, Veloabstellplätze und Velorampe

Die Flächenversiegelung ist im ganzen Wirkungsbereich auf das funktionale Minimum zu beschränken. Im Bereich «Papiermühlestrasse» gilt ein gesamter Abflussbeiwert von maximal 0.5. Für die Berechnung gilt die Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung – Planung und Ausführung» (Stand 2012) mit den dort aufgeführten Abflussbeiwerten. Der Abflussbeiwert bezeichnet das Verhältnis desjenigen Teils eines Niederschlagsereignisses, der direkt zum Abfluss gelangt (effektiver Niederschlag), zum Gesamtniederschlag (1 = 100% des Niederschlags fliesst in Kanalisation, 0.5 = 50 % des Niederschlags versickert). Damit soll der Untergrund des Bereiches «Papiermühlestrasse», welcher den Wurzelraum der Baumallee bildet, genügend Wasser für die Bäume aufnehmen können.

Versiegelung

Der Bereich «Papiermühlestrasse» dient der Erschliessung. Es sind keine unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten erlaubt. Ausgenommen hiervon sind Fundamente. Parallel zur Papiermühlestrasse sind Punktfundamente erlaubt, aber nicht Streifenfundamente längs der Papiermühlestrasse. Punktfundamente sind zugelassen, damit der Zaun für den Medienbereich errichtet werden kann (vgl. Ausführungen zur Papiermühlestrasse in Kapitel 03.3). Streifenfundamente würden die Qualität des Wurzelraums der Allee entlang der Papiermühlestrasse übermässig beeinträchtigen.

Bereich Papiermühlestrasse

Die Belagstragschicht ist mit vegetationsfähigem Substrat (durchwurzelbar, Schichtstärke min. 1.5 m) herzustellen.

Bereich für mobile Medieneinrichtungen wie Übertragungswagen und Anlieferung

Im «Bereich für mobile Medieneinrichtungen wie Übertragungswagen und Anlieferung» sind Einfriedungen erlaubt. Die Breitseite des Bereichs muss für Fussgänger offengehalten werden, ausgenommen bei Veranstaltungen. So wird sichergestellt, dass das Stadiongebäude von Fussgängern und Velofahrenden allseitig umgangen werden kann.

Versickerung (Art. 8 UeV)

Grundsätzlich sollen die Freiräume hohe Anforderungen bezüglich Wasserspeicherung und Verdunstung erfüllen. Bezüglich Oberflächenwassermanagement wird mit Blick auf das Stadtklima angestrebt, sich möglichst nah einem natürlichen Wasserkreislauf anzunähern. Das im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung anfallende Regenwasser muss daher innerhalb des Wirkungsbereichs gespeichert, verdunstet und soweit möglich versickert oder verzögert in die Regenabwasserkanalisation abgeleitet werden. Eine Nutzung des Grauwassers für die Bewässerung des Spielfeldes ist prüfenswert, da sie einen Betrag zu Retention und Verdunstung liefern könnte. Auf Teilflächen wie dem Quartierplatz ist ein Regenwasserrückhalt bisher nicht möglich. Ob hier bei einer Umgestaltung eine Lösung gefunden werden kann, muss das qualitätssichernde Verfahren zeigen.

Biodiversität (Art. 9 UeV)

Aufgrund der bestehenden Bebauung, der speziellen Dachkonstruktion des Stadiondaches (welches mit Solarzellen ausgerüstet ist) und den speziellen Bedingungen eines Stadionbetriebs wird auf eine Festlegung eines vorgegebenen Anteils an Biodiversitätsflächen im Wirkungsbereich der UeO verzichtet.

Der ganze Wirkungsbereich ist, bis auf den im Überbauungsplan dargestellten Bereich «Papiermühlestrasse», unterbaut. Dieser Bereich ist mit einem festen, durch Schwerverkehr befahrbaren Belag ausgestattet, insbesondere der Bereich für mobile Medieneinrichtungen während Grossveranstaltungen. Inwiefern dieser Bereich als naturnaher Lebensraum gestaltet werden kann, ist Gegenstand des nachfolgenden qualitätssichernden Verfahrens.

Die Regelung in den UeV sieht vor, dass insbesondere die Flachdächer sowie die bepflanzten Teile im «Bereich für Bepflanzungen, Veloabstellplätze und Velorampe» sowie alle übrigen dafür geeigneten Flächen als naturnahe Lebensräume und Vernetzungsobjekte auszugestalten und fachgerecht zu pflegen sind. Die möglichen Lebensraumtypen gemäss dem Handbuch und Ratgeber «Biodiversität in der Stadt Bern» (Seite 45, Stand Mai 2014), welches auch für die Ausgestaltung und Pflege richtungswesend ist, werden als Anhang zur Vorschrift aufgelistet.

Invasive Neophyten sind dauerhaft und fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist unzulässig (vgl. zudem obenstehende Ausführungen zur Dachgestaltung).

Energie (Art 10 UeV)

Die Berechnung der gewichteten Gesamtenergieeffizienz erfolgt gemäss Anhang 7 der kantonalen Energieverordnung vom 26. Oktober 2011 (KEnV; BSG 741.111, Stand 1. März 2023).

Die Stadt Bern hat üblicherweise die Praxis, dass die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (früher gewichteter Energiebedarf) 20 % unter dem kantonal vorgegebenen Grenzwert liegt. Diese Praxis stützt sich auf die Energie- und Klimastrategie 2025, welche bei Sondernutzungsplanungen eine hohe energetische Qualität fordert. Aufgrund der Komplexität des Gebäudes und der damit zusammenhängenden hohen Gebäudehüllzahl sowie der eingeschränkten Nutzung von Solarenergie durch die Verschattung des Stadiondachs, kann der kantonale Grenzwert im vorliegenden Fall nur um 10 % reduziert werden.

Auf eine Vorschrift, welche bei Neu- oder Umbauten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie festlegt, wird verzichtet, weil dies aufgrund des kantonalen Rechts nicht zulässig ist. Mit dem neuen kantonalen Energiegesetz (KEng) besteht aber für gewisse Neubauten eine Pflicht, Solaranlagen zu erstellen und auch durch die Anforderung an die gewichteten Gesamtenergieeffizienz (gGEE) wird eine Solaranlage praktisch zwingend erforderlich.

Lärmempfindlichkeitsstufen (Art. 11 UeV)

Für den ganzen Wirkungsbereich wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt, welche in gemischt genutzten Zonen angewendet wird.

Störfallvorsorge (Art. 12 UeV)

Störfälle sind Unfälle, die erhebliche Auswirkungen an Bevölkerung oder der Umwelt verursachen können. Sie treten zwar nur selten auf, können aber im Radius von bis zu mehreren hundert Metern katastrophale Folgen haben. Sie resultieren aus der Produktion, der Lagerung und dem Transport von gefährlichen Stoffen wie Treib- und Brennstoffen sowie chemischen Produkten. Störfälle gehen aus Anlagen hervor, die entweder stationär oder netzförmig sind.

Gemäss Artikel 11a der Verordnung vom 27. Februar 1991 über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV, SR 814.012) müssen die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen. Bei Planungsvorhaben, die sich im Konsultationsbereich einer Anlage im Geltungsbereich der StFV befinden, wird die Risikorelevanz durch eine schrittweise Abklärung untersucht. Das Ziel der Koordination Raumplanung mit der Störfallvorsorge ist es, den Schutz der Bevölkerung vor Störfallrisiken und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bestmöglich aufeinander abzustimmen sowie den Betrieb von Anlagen im Geltungsbereich der StFV je nach öffentlichen und privaten Interessen an der Anlage langfristig zu sichern.

Der westliche Teil des Solitärs und der südwestliche Stadioneingang liegen im Koordinationsbereich KoBe gemäss Störfallverordnung StFV für stationäre Anlagen (CSL Betrieb). Um die vom Störer ausgehenden Risiken weiter zu mindern, sind folgende Massnahmen zu ergreifen:

- Luftansaugstellen sind möglichst im östlichen Teil des Solitärs (Baubereich B) – ausserhalb des KoBe – an der Nordfassade zu platzieren. Falls dies nicht möglich ist, müssen sie so platziert oder ausgestattet werden, dass im Störfall eine Gefährdung durch die Gebäudelüftung ausgeschlossen ist.
- Fluchtwege aus dem Solitär sind anlageabgewandt auf die Nordseite des Gebäudes (Richtung Quartierplatz) zu führen.
- Im KoBe sind keine neuen empfindlichen Einrichtungen zulässig. Als empfindliche Einrichtungen gelten beispielsweise Kindergärten oder Altersheime, deren Nutzende sich bei einem Ereignis nicht selbst in Sicherheit bringen können. Nicht als empfindliche Einrichtungen gelten Einrichtungen höherer Bildung sowie Abstell- und Erschliessungsanlagen.

Erschliessung und Mobilität (Art. 13–15 UeV)

Für die Nutzungen im Wirkungsbereich sind maximal 4'500 Fahrten (durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV), Anlieferungsverkehr gemäss ViV-Bestimmungen nicht enthalten) zulässig. Grossveranstaltungen wie Sport- und Kulturevents und dergleichen (auch im Umfeld) werden nicht berücksichtigt, da zu diesen Zeiten die Parkierung für die Veranstaltungsbesuchenden gesamthaft organisiert ist und der Verkehr grossräumig umgeleitet wird. Dies hat für die Belastung resp. die Kapazität der Knoten im Alltag keine Bedeutung. Im Baubewilligungsverfahren ist mittels eines Mobilitätskonzepts inkl. Controlling aufzuzeigen, dass das zulässige Fahrtenkontingent eingehalten wird.

Fahrtenzahlen

	<p>Die Einstellhalle des Wankdorf Centers hat einen öffentlichen Charakter, da in erheblichem Umfang Fremdparkierung stattfindet. Für das Controlling ist noch zu klären, wie Veranstaltungen in der Nachbarschaft (Allmend, Postfinance-Arena, Festhalle, BEA-Hallen etc.) herausgefiltert und mit Durchschnittswerten (von Tagen ohne Veranstaltungen im ganzen Perimeter) ersetzt werden.</p>
Anpassung RGSK	<p>Im Rahmen der nächsten Revision des RGSK (2025) soll die Fahrtenzahl für das Stadion Wankdorf gemäss den Erkenntnissen aus der zwischenzeitlichen Erarbeitung des ESP-Richtplans auf 4'500 Fahrten DTV festgesetzt werden.</p>
motorisierter Individualverkehr	<p>Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr MIV erfolgt über die Zufahrt der Tiefgarage im Nordosten des Perimeters.</p>
Anlieferung	<p>Die Anlieferung des Stadions wie auch des Solitärs erfolgen durch die unterirdische Tiefgarage. Die Anlieferung für das Spielfeld des Stadions führt durch das westliche Marathontor und ist im Überbauungsplan entsprechend verortet. Im «Bereich für mobile Medieneinrichtungen wie Übertragungswagen und Anlieferung» (vgl. Kapitel 5, Aussenraumgestaltung (Art. 7 UeV)) sind Anlieferungen ebenfalls erlaubt.</p> <p>Auf dem Quartierplatz sind Servicezufahrten zulässig, soweit diese nicht über die unterirdische Anlieferung abgewickelt werden können. Vorbehalten bleibt die Vereinbarkeit mit der Gestaltung und dem Betrieb als Stadionvorplatz und Aufenthaltsbereich. Die Befahrbarkeit ist für die Notfallzufahrt ohnehin zu gewährleisten.</p>
Parkierung	<p>Im ganzen Perimeter dürfen oberirdisch keine Motorfahrzeuge parkiert werden. Ausgenommen sind Fahrzeuge im Bereich «Papiermühlestrasse» bei Grossveranstaltungen wie Sport- und Kulturevents und dergleichen im Stadion. Damit ist die nötige Flexibilität für das vorübergehende Abstellen von Medien- und andere Fahrzeugen während der Veranstaltungen gegeben. Vorbehalten bleiben die Vorgaben des Stadions, insbesondere für Flucht- und Interventionswege.</p>
Langsamverkehr	<p>Im Überbauungsplan sind Bereiche für Fuss- und Velowegverbindungen festgelegt. Diese sind jeweils mindestens 4 m breit und durchgehend zu erstellen. Diese garantieren die Querverbindungen zwischen der Papiermühle- und Sem-pachstrasse im Norden und im Süden des Perimeters.</p> <p>Entlang des Bereichs «Zufahrt Tiefgarage» ist eine Breite dieser Wegverbindung von mindestens 3.75 m einzuhalten. Dieses Mass ergibt sich aufgrund der bestehenden Brüstungsmauer der Tiefgarage und der Abgrenzung des Wirkungsbereichs.</p>
Veloabstellplätze	<p>Die genaue Anzahl der Veloabstellplätze ergibt sich durch die Nutzungen im Wirkungssperimeter und ist gemäss Bauverordnung zu berechnen. Die Veloabstellplätze müssen über den ganzen Wirkungssperimeter verteilt werden, respektive sind so anzuordnen, dass sie einen direkten Zugang zu den entsprechenden Nutzungen bieten.</p> <p>Im «Bereich für Bepflanzungen, Veloabstellplätze und Velorampe» sind mindestens 170 Veloabstellplätze zu errichten. Im Baubereich C müssen es 180 sein.</p>

04.2 Kennwerte

Für die Planung sind die folgenden Kennwerte zum Nutzungsmass von Bedeutung:

Arealfläche im Wirkungsbereich der UeO	57'192 m ²
gemäss bisheriger ZPP zulässige Bruttogeschossfläche BGF ⁵	55'000 m ²
im Bestand realisierte Geschossfläche GF ⁶ für Hauptnutzungen (ober- und unterirdische Flächen, ohne Erschliessungs-, Anlieferungs- und Parkierungsflächen, Technikräume und dergleichen)	80'000 m ²
Zusätzliche Geschossfläche GF	25'000– 30'000 m ²

Aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlagen lassen sich die Werte von GF und BGF nicht direkt miteinander vergleichen, da bei der BGF Technikflächen, Parkierung etc. nicht berücksichtigt wurden.

5 gemäss altrechtlicher Definition BauG

6 gemäss Definition BMBV

Raumplanungsbericht

Legende Quellen, Planungsdokumente

AK	Altlastenkataster gemäss kantonalem Geoportal
BO	Bauordnung der Stadt Bern (721.1)
EB	Erläuterungsbericht zur UeO Stadion Wankdorf Papiermühlestrasse 65 - 85, Teil Erläuterungsbericht
ES	Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Bern
ESP	Entwicklungsschwerpunkt Bern-Wankdorf
GK	Gefahrenkarte der Stadt Bern
LG	Lärmgutachten «Innenentwicklung Areal Wankdorf Center» Bern der Gartenmann Engineering ag, Bern, vom 15. Juni 2022
ISV	Infrastrukturvertrag zwischen ... und Stadt Bern vom
MPL	Massnahmenplan zur Luftreinhaltung 2015/2030 des Kantons Bern (Stand Juni 2015)
NZP/BKP Konzept	Nutzungszonen- und Bauklassenplan der Stadt Bern Machbarkeitsstudie der Aebi & Vincent Architekten, Bern vom Dezember 2021 (vgl. Erläuterungsbericht UeO Stadion Wankdorf Papiermühlestrasse 65–85)
QP 4	Quartierplan Stadtteil 4, Bericht vom Dezember 2012
QP 5	Quartierplan Stadtteil 5, Bericht vom Mai 2010
RP 30	Richtplan 2030 des Kantons Bern (Stand: 22. September 2021)
RGSK	Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept der Regionalkonferenz Bern-Mittelland
SiG	Gutachten Sicherheit/Entfluchtung Stufe Machbarkeit der Gruner AG, Basel vom 28. Februar 2023
SPIW	Steuerungsausschuss Projekt Innenentwicklung Wankdorf
STEG WCB	Stockwerkeigentümergeinschaft Wankdorf Center Bern
STEK	Stadtentwicklungskonzept Bern 2016
StFG	Bericht Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge zur UeO der ecolot GmbH, Bern vom Mai 2023
UeO	Überbauungsordnung Stadion Wankdorf Papiermühlestrasse 65–85
VG	Faktenblatt Verkehr zur UeO der kontextplan ag, Bern vom 27. Mai 2023)
ZöN	Zone mit Planungspflicht gemäss Zonenplan Stadion Wankdorf vom 27. Februar 1998 (Änderung der Vorschriften am 7. Oktober 2002)

Legende Beurteilung

- ++ Das Arbeitsthema ist in der Planung optimal berücksichtigt.
- + Das Arbeitsthema ist in der Planung ausreichend berücksichtigt.
- o Das Arbeitsthema ist wenig eingeflossen, steht der Planung aber auch nicht entgegen.
- Das Arbeitsthema konnte in der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
A. Raumordnung						
A1. Abstimmen der raumwirksamen Tätigkeiten						
A1.1	Abstimmen mit den übergeordneten eidgenössischen, kantonalen, regionalen und kommunalen Planungen, Inventaren und Konzepten	Aussagen in den übergeordneten Planungen und Konzepten vorhanden	Bedeutung hoch	<p>Es handelt sich um das Richtplan-Gebiet 3.1 Wankdorf (Stadion Fussball, Leichtathletik) im ESP Bern-Wankdorf. Das Vorhaben setzt die übergeordneten Ziele der Innenentwicklung bestehender Bauzonen an gut erschlossenen Standorten mit einer dichten Bebauung um. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit der regionalen und kommunalen Planung des ESP Bern-Wankdorf und schliesst an die bereits südlich realisierte Überbauung Guisanplatz an (Dienstleistungszone D).</p> <p>Es sind max. 4'500 Fahrten DTV (inkl. Anlieferung und Drittnutzungen) auf dem Anschluss der Arealzufahrt an die Papiermühlestrasse zulässig. Die Fahrten werden am Anschluss erfasst. Der Nachweis der Einhaltung der maximalen Belastung ist mit einem Mobilitätskonzept im Baubewilligungsverfahren zu erbringen, wobei der Nachweis den Vorgaben des ESP-Richtplans entsprechen muss. Als zusätzliche Mobilitätsmassnahmen kommen die Reduktion der Parkplätze, die Verschiebung des Modalsplits, die Verlagerung von Fahrten aus anderen Teilgebieten des ESP (z.B. Anlieferung CSL, Events ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO) und dergleichen in Frage. Bei Überschreitungen sind weitere geeignete Massnahmen zu ergreifen.</p>	ESP-R	++
				Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK 2021 ist der Perimeter als «Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet» sowie als regionaler Standort für Verkehrssensitive Vorhaben ViV verzeichnet. Beide Themen werden mit der Innenentwicklung und der UeO erfüllt resp. berücksichtigt.	RGSK	++

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
				Im kantonalen Richtplan 2030 ist der Perimeter Teil des ESP Wankdorf. Dem wird übergeordnet mit dem ESP-Richtplan (siehe oben) Rechnung getragen.	RP 30	++
A1.2	Abstimmen mit den benachbarten Quartieren und Gemeinden	Keine Beeinträchtigung der stadtplanerischen Zielsetzungen der benachbarten Quartiere	Bedeutung mittel	Die Koordination der Interessen erfolgt über den QP 4 und 5, und die ESP-Planung Bern-Wankdorf. Die UeO präzisiert diese Vorgaben und ist Grundlage für die Realisierung einer vernetzenden Nutzung an dieser Schnittstelle zwischen dem Quartier Wankdorf und dem ESP. Der Durchgang durch den Solitärbau sichert die Verbindung des Quartierplatzes mit der Überbauung Guisanplatz.	QP4, QP5	++
A2. Haushälterische Nutzung des Bodens						
A2.1	Dezentrale Konzentration, Zersiedlung	Vorhaben, welche einen strukturellen Einfluss auf die Siedlungsentwicklung haben	Bedeutung hoch	Der Projektperimeter liegt an einer zum Quartier zugewandten Position im ESP Bern-Wankdorf. Die Nutzungsintensivierung dieser bestehenden, bestens erschlossenen Bauzone ist ein wichtiger Beitrag gegen die Zersiedelung.	STEK	++
A2.2	15-jähriger Baulandbedarf	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	keine Bedeutung	Das alte Stadion wurde am gleichen Ort 1925 eröffnet. Das neue Stadion wurde auf der Grundlage der ZPP von 1998 erstellt. Die Umsetzung in der UeO hat keine Geltendmachung des Baulandbedarfes zur Folge.	RP 30	++
A2.3	Verfügbarkeit	Ermöglichen von neuen Nutzungen	Bedeutung hoch	Die UeO soll vor allem weitere Nutzungen ermöglichen. Geplant sind zusätzlich Hotelnutzungen sowie weitere Büro- und ev. Schulnutzungen. Das Areal ist Eigentum der Burgergemeinde und wurde im Baurecht überbaut. Die Burgergemeinde unterstützt das Vorhaben, welches von der STEG WCB initiiert ist. Es kann von einer hohen Verfügbarkeit und Realisierungschance ausgegangen werden kann.	EB	++

<i>Nr</i>	<i>Thema</i>	<i>Auftrag</i>	<i>Bedeutung</i>	<i>Berichterstattung</i>	<i>Quelle</i>	<i>Beurteilung</i>
A2.4	Optimale Erschliessung	Erschliessungspflicht der Gemeinden	Bedeutung gering	Das Areal ist bereits vollständig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ab der Papiermühlestrasse. Mit der Lage zwischen Bahnhof Wankdorf und Guisanplatz ist auch die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und für den Langsamverkehr optimal.	EB	++
A2.5	Angemessene Dichte	Ermöglichen von neuen Wohn- und Arbeitsnutzungen	Bedeutung hoch	Die geplante Verdichtung ist an diesem Standort angemessen. Durch zusätzliche Nutzungen im Stadionmantel verändert sich die äussere Erscheinung nur wenig. Die Nutzungen sind mit den vielfältigen Ansprüchen des Stadionbetriebs zu vereinbaren. Das Gebäudevolumen des Solitärbaus wird städtebaulich korrigiert. Die grosse Freiraumverfügbarkeit in der näheren Umgebung kompensiert die eher tiefe Verfügbarkeit auf dem Areal.	EB	+
A3. Geordnete Besiedlung						
A3.1	Nutzung der natürlichen und technischen Standortqualitäten	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Der Standort ist durch die Immissionen der umliegenden Verkehrsachsen und die verkehrsgünstige Lage geprägt. Mit dem neuen Bebauungskonzept werden die vorhandenen Standortqualitäten besser genutzt.	EB, VG	+
A3.2	Erreichbarkeit in Bezug auf Nutzung / Ort	Vorhaben mit besonderen Ansprüchen an die Erschliessung.	Bedeutung hoch	Das Areal ist bereits bisher für den Planungszweck gut erschlossen und erreichbar (ÖV-Knoten Wankdorf, Autobahnanschluss).	EB, VG	++
A3.3	Synergien der Nutzungen	Ermöglichen von neuen Nutzungen im Siedlungsgebiet	Bedeutung hoch	Die neue Hotel- und Büronutzungen sowie die angedachte Verschiebung der Schullnutzung in den nördlichen Stadionmantel an diesem sehr gut erschlossenen Standort ergeben Synergien, insbesondere mit der zusätzlichen Auslastung des öffentlichen Verkehrs und der weiteren Infrastrukturen und Angebote im ESP Bern-Wankdorf. Für das angrenzende Quartier erreicht das Wankdorf Center eine grössere Anziehung.	EB	++

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
A3.4	Beachten des natürlichen Gefahrenpotentials	Der Planungsgegenstand liegt innerhalb eines Gefahrengebietes bzw. Gewässer (offene und eingedolte) liegen in der Nähe von Bauzonen	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Naturgefahren betroffen.	GK	o
A3.5	Beachten der Strahlenbelastung	Der Planungsgegenstand liegt im Immissionsbereich einer Anlage mit NIS-Emissionen	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von NIS betroffen.	EB	o
A4. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes						
A4.1	Auswirkungen auf die Landschaft und auf das Ortsbild	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	Die im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitete Machbarkeitsstudie wurde von Fachexperten begleitet. Sie setzt sich differenziert mit dem Standort und der unterschiedlichen Nachbarschaft auseinander. Die Anpassungen haben nur geringe Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Aufstockung des Solitärbaus fasst den Quartierplatz besser als bisher und stärkt seine Präsenz im neuen Stadtquartier am Guisanplatz. Für die Projektentwicklung nach Erlass der UeO wird die Durchführung eines qualifizierten qualitätssichernden Varianzverfahrens vorgegeben. Aufgrund der zahlreichen städtebaulichen und betrieblichen Abhängigkeiten soll voraussichtlich ein dialogisches Verfahren (Studienauftrag) durchgeführt werden.	EB, Konzept	++
A4.2	Übereinstimmung oder Abweichung zu bestehenden Schutzbestimmungen (Landschaft, Ortschaft, Kulturgüter)	Schutzbestimmungen vorhanden	keine Bedeutung	Die Papiermühlestrasse ist eingetragen im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) als historischer Verlauf mit Substanz und von nationaler Bedeutung. Die Planung führt nicht zu einer Beeinträchtigung dieser Qualität. Der ungeschmälerte Erhalt der geschützten Baumallee entlang der Papiermühlestrasse wird durch einen grossen Bauabstand (15 m) und zusätzliche Verbesserungen im Untergrund sichergestellt. Auf dem Areal sind sonst keine wertvollen Objekte vorhanden.	EB	++

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
A4.3	Aufzeigen des Entwicklungspotenzials der Landschaft und des Ortbildes	Den Raum und die Entwicklung der Landschaft prägende Planungsabsichten	Bedeutung hoch	Mit der Nutzungsintensivierung im Stadionmantel und der städtebaulichen Korrektur des Solitärbaus werden Zentrumsqualitäten für die verschiedenen Nutzungsansprüche der Raumnutzenden auf dem Areal selbst und in der näheren Umgebung geschaffen. Die Präsenz, Anziehung und Vernetzung der bestehenden Bauten wird gezielt geschärft. Das Areal mit dem identitätsstiftenden Stadion ist ein Scharnierstück zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des ESP Bern-Wankdorf. Die UeO führt zu einer Stärkung der Zentrumsqualitäten.	EB, Konzept	++
A5. Wohnliche Siedlungen: Benutzungsqualität, Sicherheit, ästhetische Qualität						
A5.1	Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit öffentlichen Einrichtungen	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Bedeutung hoch	Der zentrale Standort ist bestens erschlossen und verfügt mit dem Wankdorf Center bereits über ein sehr grosses Versorgungsangebot. Die bereits bestehenden publikumorientierten Nutzungen werden durch die zusätzlichen Raumnutzenden weiter gestärkt.	EB, UeO, Konzept	++
A5.2	Nutzungsvielfalt, Zuordnung von Wohnen und Arbeiten	Ermöglichen von grösseren Wohn- und Arbeitsplatzstandorten	Bedeutung hoch	Die bestehenden Nutzungen sollen ergänzt werden durch Büro-, Dienstleistungs- und Hotelnutzungen. Mit der Nutzungsvielfalt ist die Grundlage für ein lebendiges Stadtteilzentrum gegeben. Aufgrund der möglichen Nutzungskonflikte wird am Standort keine Wohnnutzung mehr vorgesehen.	EB, UeO, Konzept	++
A5.3	Benutzungsmöglichkeiten, vielfältige Aussen- und Innenräume, behindertengerechtes Bauen	Wohnsiedlungen und Arbeitsstandorte, öffentliche Plätze und Strassen	Bedeutung hoch	Das Konzept bietet öffentlich nutzbare Aussenräume. Publikumsorientierte Nutzungen bestehen bereits heute und sollen nicht wesentlich ausgebaut werden. Die Bebauung erfolgt behindertengerecht. Die Durchwegung für den Langsamverkehr wird gesichert und insbesondere für den Veloverkehr aufgewertet.	EB, Konzept	++

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
A5.4	Sicherheit im öffentlichen Raum	Öffentliche Räume, Aussenräume in grösseren Überbauungen, Strassen, Wege, Unter-, Überführungen	Bedeutung hoch	Die Flächen für die Entfluchtung und für die Intervention bei einem Brand oder einem anderen Ereignis sind genügend vorhanden und werden durch die UeO gesichert, soweit sie sich im Wirkungsbereich befinden.	EB, Fachgutachten Sicherheit	+
A5.5	Gestaltung, Eigenart, Schönheit, Gruppierung	Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen, Aussen-, Grün- und Strassenräume sowie Freizeit- und touristische Anlagen	Bedeutung hoch	Die Mantelnutzungen erzeugen eine attraktivere Aussenwirkung. Das Stadion soll sich architektonisch stärker dem öffentlichen Raum und dem Quartier zuwenden. Der Quartierplatz soll vor allem durch die Veränderungen der Bauvolumen besser gefasst und als attraktiver, öffentlich zugänglicher Aufenthaltsraum gestärkt werden.	EB, Konzept	++
A6. Organisation des Verkehrs						
A6.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Bedeutung hoch	In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Wankdorf und Guisanplatz sowie mit den beiden Haltestellen «Wankdorf Center» und «Wankdorfplatz» ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr optimal. Die Entwicklung des Standorts trägt zu einer besseren Auslastung des bestehenden Angebots bei.	VG	++
A6.2	Erschliessung für den Fahrrad- und Fussgängerverkehr	Wohnstandorte, Arbeitsplatzstandorte, publikumsorientierte Nutzungen	Bedeutung hoch	Das Areal ist über die Papiermühlestrasse und die Sempachstrasse mit dem Velo und für Fussgänger sehr gut erreichbar. Die Papiermühlestrasse ist als Velohaupttroute klassiert, wobei die Umsetzung des südlichen Teils erst in Planung ist. Durch das Areal verlaufen künftig zusätzlich zur bestehenden Verbindung südlich des Solitärs auch nördlich des Stadions Veloquerungen zwischen den beiden Nord-Süd-Achsen. Für Fussgängerinnen und Fussgänger steht zusätzlich der Quartierplatz als Verbindung zur Verfügung (Fahrverbot). Der (aufgewertete) Durchgang in der Mitte des Solitärs sichert langfristig die Möglichkeit der Anbindung der nach Süden vorgesehenen Verbindung durch die angrenzenden Areale (zur Zeit noch eingezäunt).	VG, UeO	++

<i>Nr</i>	<i>Thema</i>	<i>Auftrag</i>	<i>Bedeutung</i>	<i>Berichterstattung</i>	<i>Quelle</i>	<i>Beurteilung</i>
A6.3	Eingliederung und Funktionstüchtigkeit des Strassen- und Wegnetzes	Planungen mit Auswirkungen auf die Linienführung und Dimensionierung von Strassen und Wegen	Bedeutung hoch	Die Anbindung an das Autobahnnetz ist sehr gut. Das übergeordnete Strassennetz kann den im Rahmen des DTV-Kontingents gemäss ESP-Richtplan zulässigen Mehrverkehr aufnehmen. Die Hauptanbindung des Areals an die Papiermühlestrasse bleibt unverändert. Auch die weiteren Anlieferungs-, Notfall- und Servicezufahrten erfolgen im Prinzip unverändert und werden mit der UeO öffentlich rechtlich geklärt.	VG, EB, Konzept	+
A6.4	Abstellplätze für Fahrzeuge	Grosse Vorhaben gemäss BauV (GF / n > 200)	keine Bedeutung	Die für die erweiterte Nutzung benötigten Abstellplätze können auf dem Areal durch ein zusätzliches Untergeschoss oder in unmittelbarer Nähe durch ein neues gemeinsames Parkhaus zur Verfügung gestellt werden. Gemäss der Vorgabe des ESP-Richtplans begrenzt die UeO die Anzahl Fahrten DTV auf 4'500. Mit dem hinterlegten Modalsplit (nutzungsspezifische Beschränkung MIV-Anteil) ergibt sich ein wesentlich reduzierter Bedarf nach Abstellplätzen. Das VG weist die Machbarkeit im Prinzip nach, die Nachweise über die Rahmenbedingungen und Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.	UeO, VG, ESP-R	++
A7. Ver- und Entsorgung						
A7.1	Geeignete Ausgestaltung der Versorgungsanlagen Wasser, Abwasser, Abfall	Neue Ver- und Entsorgungsanlagen	Bedeutung gering	Das Areal ist bereits an das Wasser und Abwassernetz angeschlossen, die Kapazitäten genügen auch für die erweiterten Nutzungen, neue Leitungen sind nicht nötig. Die Entsorgung der Betriebsabfälle der verschiedenen Nutzenden erfolgt auch künftig wie bisher unterirdisch im Bereich der Anlieferung, sofern dies vom Platz her möglich ist. Sollte der Platz im Bereich der Anlieferung nicht ausreichen, ist ein zweiter Standort für die Entsorgung zu evaluieren. Die öffentliche Quartierentsorgungsstelle an der Sempachstrasse liegt ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO und bleibt unverändert.	EB	++

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
A7.2	Nutzung leitungsgebundener Energieträger, Rest- und Abwärme	Vorhandene Energieträger; Rest- und Abwärmequellen vorhanden	Bedeutung mittel	Die Vorgaben für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer resp. vorhandener Energien werden in der UeO festgelegt. Wie die Energieversorgung künftig gewährleistet ist und ob ein Anschluss an ein Verbundsystem möglich ist, wird in der weiteren Projektierung zu klären sein.	EB	+
A7.3	Nutzung von Standortvoraussetzungen für aktive und passive Energieversorgung und -erzeugung	Neue bzw. Sanierungen von Wohn- und Arbeitsplatzüberbauungen	Bedeutung mittel	Das bestehende Energiekonzept basiert auf einer Gasheizung, Rückkühlern und einer PV-Anlage auf dem Stadiondach. Mit der weiteren Projektentwicklung ist zu prüfen, ob und wie auf dem Areal oder im Verbund mit Anrainern ein Energiekonzept auf Basis erneuerbarer Energieträger realisierbar ist.	EB	++
A7.4	Nutzung von Steinen und Erden, Deponiestandorte	Fallbezogene Betrachtung, Wald betroffen	keine Bedeutung	Es bestehen keine entsprechenden Nutzungsabsichten oder -potentiale.	---	o
B. Umwelt						
B1. Luft						
B1.1	Vorbelastung	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	Bedeutung hoch	Die Papiermühlestrasse ist verkehrsbelastet und unterliegt dem Luft- und Verkehrsmonitoring des ESP Wankdorf. Im Umfeld des Stadions sind die Grenzwerte eingehalten und das Verkehrsaufkommen im Rahmen der ESP-Vorgaben.	MPL, ESP-Ri	+
B1.2	Massnahmegebiet	Vorbelastung, insbesondere Stickstoffdioxid (NO ₂), Ozon (O ₃), Feinstaub (PM ₁₀), Kohlendioxid (CO ₂)	Bedeutung hoch	Vorhaben in der Stadt Bern und in einem ESP sind gemäss MPL auf ihre Auswirkungen zu beurteilen. Die Bestimmung der zusätzlichen Belastbarkeit der Strasse aus Sicht der Luftreinhaltung erfolgt anhand des entsprechenden Arbeitspapiers des beco (Stand November 2015). Für die Papiermühlestrasse mit einem DTV ca. 10'000 Fahrten ¹⁾ beträgt der Schwellenwert der Belastbarkeit (BE-K) ca. 1'390 Fahrten DTV (Bern Wankdorf wird als Bern-Kern eingestuft). Für das Vorhaben werden max. 400 Fahrten DTV (resp. DWV gemäss ESP-Richtplan) zusätzlich zugelassen. Somit ist die Belastbarkeit deutlich eingehalten.	MPL, VG	++

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
B1.3	Luftbelastung durch stationäre Anlagen	Geplante belastende Anlagen (in der Regel Anlagen, die UVP-pflichtig sind); Wohnzonen, kritische Durchlüftungssituationen oder Inversions- und Nebellagen betroffen	keine Bedeutung	Auf dem Areal sind keine die Luft belastende stationären Anlagen vorgesehen.	EB	o
B2. Lärm / Erschütterungen						
B2.1	Vorbelastung	Lärmquellen vorhanden, ausser bei offensichtlich geringer oder zeitlich limitierter Lärmbelastung	Bedeutung hoch	Das Areal wird von der Papiermühlestrasse und durch die Events im Stadion mit Lärm belastet (vor allem Sportlärm). Die Festlegung der Empfindlichkeitsstufen (ES) und der Ausschluss von Wohnnutzungen tragen den Umständen Rechnung.	LG	+
B2.2	Gebiet mit Grenzwertüberschreitungen	Grenzwertüberschreitungen gemäss Kataster, Klagen aus der Bevölkerung (z.B. Industrie und Gewerbe) vorhanden	Bedeutung hoch	Das Gebiet befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Das Lärmgutachten weist nach, dass die Immissionsgrenzwerte beim Strassenlärm eingehalten werden. Es sind keine weiteren Massnahmen notwendig. Das Lärmgutachten stellt weitergehend fest, dass die geplante Schliessung des Stadionmantels während den Spielen den Schalleintrag an den aussenliegenden Fassadenseiten um bis zu 10 dB vermindert. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Massnahme damit auch positiv auf die Lärmsituation in der umliegenden Nachbarschaft auswirkt.	LG	++
B2.3	Verkehrsentensive Anlagen	grosse Vorhaben gemäss BauV (BGF / n > 200)	keine Bedeutung	Es handelt sich um eine verkehrsentensive Anlage von regionaler Bedeutung, welche im RGSK und im ESP-Richtplan verankert ist. Das Lärmgutachten berücksichtigt den Verkehrslärm auf der Papiermühlestrasse. Durch das Vorhaben selbst entsteht kein lärmschutzrelevanter Mehrverkehr auf dieser Strasse.	RGSK, ESP-R, VG, LG	++

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
B2.4	Lärmbelastung durch ortsfeste Anlagen	Anlagen, die gemäss Kataster zur Lärmgrenzwertüberschreitungen oder zu Klagen aus der Bevölkerung führen	keine Bedeutung	Das Stadion als mit Lärm belastende ortsfeste Anlagen bleibt bestehen. Die Schliessung des Stadionmantels führt zu einer Verringerung der Lärmbelastung. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass der Lärmschutz für die zusätzlichen Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen eingehalten werden können (keine Fenster zum Stadioninneren).	EB	++
B2.5	Erschütterungen	Erschütterungsempfindliche und erschütterungsverursachende Anlagen und Zonen betroffen	Bedeutung hoch	Erschütterungen im Wirkungsbereich können durch den Trambetrieb (bestehend) oder die Stadionnutzung verursacht werden. Aus der bestehenden Nutzung sind keine Probleme bekannt. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist auf eine genügende Abschirmung der neuen Nutzungen gegenüber dem Stadion zu achten (normgerechter Schallschutz im Hochbau). Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine weiteren Massnahmen nötig	---	+
B3. Boden						
B3.1	Altlasten und Verdachtsflächen	Flächen, die im Altlasten und Verdachtsflächenhinweiskataster aufgeführt sind	keine Bedeutung	Es bestehen keine Altlasten.	AK	o
B3.2	Fruchtbarkeit der Böden	Planungen, die landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich bestehen keine natürlichen Böden mehr.		o
B3.3	Belastungsgebiete	Beeinträchtigte Böden vorhanden (insbesondere Ackerbaugebiete)	Bedeutung gering	vgl. B3.1		o
B3.4	Bodenstabilität, Erosion	Fallbezogene Betrachtung	keine Bedeutung	Das Areal ist nicht von Erosion oder Rutschungen betroffen		o
B4. Gewässer						
B4.1	Gewässer als Lebensräume (inkl. Ufervegetation)	Gewässer (offene oder eingedolte) mit Uferbereichen sind vorhanden oder betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich und in der Umgebung befinden sich keine Gewässer.		o

<i>Nr</i>	<i>Thema</i>	<i>Auftrag</i>	<i>Bedeutung</i>	<i>Berichterstattung</i>	<i>Quelle</i>	<i>Beurteilung</i>
B4.2	Wasserqualität	Grundwasserschutzareale, Zonen und Anlagen, Zuströmbereiche, Trinkwasserfassungen betroffen	Bedeutung gering	Das Areal befindet sich im übrigen Bereich üB gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Bern. Die Nutzung auf dem Areal stellt keine Gefährdung des Grundwassers oder von Trinkwasserfassungen dar.	EB	++
B4.3	Versiegelung	Überbauungen, Verkehrsinfrastrukturanlagen, Parkplätzen, Sport- und Freizeitanlagen	Bedeutung mittel	Das Areal ist bereits bisher weitgehend versiegelt. Mit der Innenentwicklung wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. Auf der Seite Papiermühlestrasse wird eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit der Oberfläche und eine Aufwertung des Untergrunds angestrebt	MP, EB	+
B5. Wald						
B5.1	Wald und Waldrand	Wald und Waldrand vorhanden und betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich und in der Umgebung befindet sich kein Wald		o
B5.2	Naturschutz im Wald	Spezialstandorte im Wald betroffen	keine Bedeutung	Es befinden sich keine Spezialstandorte im Wald im Wirkungsbereich.		o
B6. Naturschutz und ökologischer Ausgleich						
B6.1	Geschützte und schutzwürdige Lebensräume (Biotopschutz, Artenschutz)	Naturschutzgebiete, Naturschutzobjekte, Lebensräume mit Tieren und Pflanzen der Roten Liste betroffen	keine Bedeutung	Es befinden sich keine geschützte und schutzwürdige Lebensräume auf dem Areal. Die Baumallee entlang der Papiermühlestrasse wird durch einen grossen Bauabstand (15.0 m) geschützt.	EB	+
B6.2	Naturnahe Landschaftselemente, geologische Objekte	Naturnahe Einzelobjekte betroffen	keine Bedeutung	Im Wirkungsbereich resp. in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine naturnahen Landschaftselemente oder geologischen Objekte.		o

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
B6.3	Schaffen neuer Lebensräume und ökologischer Ausgleich	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung mittel	Im Rahmen der verdichteten Bauweise sollen neue Lebensräume und ökologischer Ausgleich geschaffen werden. Die Anrechenbarkeit von Flächen und Objekten erfolgt nach den Richtlinien des Biodiversitätskonzepts. Auf dem Areal sind lediglich begrünte Dachflächen (Stadionkranz und Solitär) sowie Baumpflanzungen zur ökologischen Vernetzung West-Ost südlich des Solitärs («AMP-Strasse») vorgeschrieben. Bei einem Vollausbau gemäss Machbarkeitsstudie und BGK können ca. 9 % anrechenbare Flächen (Anteil am gesamten Wirkungsbereich) erreicht werden. In den Vorschriften zur UeO wird vorgeschrieben, dass alle neuen Dachflächen entsprechend zu gestalten sind. Ausserdem werden die minimale Anzahl der Bäume und die ökologische Vernetzung vorgegeben.	BGK, MBS	+
B6.4	Einflüsse auf Wildwechsel und vermeiden von weiteren Störungen der Fauna	Entsprechende Standorte vorhanden	Bedeutung gering	Im Umfeld des Stadions bestehen keine Wildwechsel oder Vorkommen von Wildtieren.	EB	o
B7. Risikovorsorge: Technische Risiken						
B7.1	Stationäre Risiken	Risikobetriebe; Industriezonen im Bereich von erhöhten Risikopotentialen bezüglich Bevölkerung und Umwelt	Bedeutung gering	Auf dem Areal der CSL Behring südwestlich vom Planungssperimeter befindet sich ein Störfallbetrieb. Der Planungssperimeter liegt teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs. Die Auswirkungen werden im Störfallgutachten untersucht und die nötigen resp. möglichen Massnahmen (Luftansaugug, Entfluchtung auf der abgewandten Seite) in der UeO festgeschrieben. Damit kann das Risiko auf ein tragbares Ausmass begrenzt werden.	StFG	+
B7.2	Mobile Risiken	Eisenbahnen, Kantons- und Nationalstrassen, Erdgastransportanlagen, Bereiche mit erhöhten Risikopotentialen für Bevölkerung und Umwelt	keine Bedeutung	Die Papiermühlestrasse ist im nördlichen Teil nicht von dem für den Wankdorfplatz als Strasse mit Gefahrguttransport ausgewiesenen Gefährdungsbereich betroffen, so dass hier keine weiteren Abklärungen oder Massnahmen nötig sind.	StFG	+
C. Wirtschaft						

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
C1. Übergeordnete Konzepte zur Wirtschaftsentwicklung						
C1.1	Berücksichtigung und Übereinstimmung	Übergeordnetes Konzept mit direktem Bezug zum vorliegenden Planungsgegenstand	Bedeutung hoch	Der ESP Bern-Wankdorf soll an diesem gut erschlossenen und zentral gelegenen Standort die wirtschaftliche Entwicklung stimulieren und die Wertschöpfung aktivieren. Die vorliegende Planung ist ein wichtiger Baustein dieses ESP. Die Innenentwicklung ist im Rahmen der aktuellen Revision des ESP-Richtplans berücksichtigt.	ESP	++
C2. Investitionen durch die Gemeinde						
C2.1	Höhe der Investitionen	Spürbare Belastung der Finanzhaushalte	Bedeutung gering	Die Stadt Bern stellt in Planungs- und Projektierungsverfahren die personellen Ressourcen zur Verfügung und trägt in diesem Rahmen die eigenen Kosten. Die restlichen Kosten trägt die Gemeinschaft der interessierten Stockwerkeigentümerschaften (SPIW). Das Areal ist erschlossen. Anpassungen an den Infrastrukturen gehen zu Lasten der SPIW.		++
C2.2	Finanzierung durch die öffentliche Hand: Tragbarkeit, Koordination mit dem Finanzplan		Bedeutung gering	Für die öffentliche Hand entstehen durch die Planung nur geringe zusätzliche Kosten. Diese haben keine Auswirkungen auf den Finanzplan.		++
C3. Investitionen durch Private						
C3.1	Höhe der privaten Investitionen	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung mittel	Die Investitionskosten für die Bebauung liegen im üblichen Rahmen für solche Vorhaben.		++
C3.2	Wirtschaftliche Tragbarkeit für private Investoren	Gemeinsame Projekte der öffentlichen Hand und von privaten Investoren mit einem beträchtlichen Finanzierungsanteil von privater Seite	Bedeutung gering	Das Projekt ist ein marktgängiges Vorhaben mit üblichen Renditen, so dass die wirtschaftliche Tragbarkeit für die privaten Investoren gegeben ist. Grundsätzlich soll die Investition in den Windschutz für das Stadion durch die Mehrnutzung refinanziert werden.		++

Nr	Thema	Auftrag	Bedeutung	Berichterstattung	Quelle	Beurteilung
C3.3	Vorinvestitionen	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung gering	Die Planungs- und Projektierungskosten werden von der SPIW getragen. Es sind keine Vorinvestitionen der öffentlichen Hand erforderlich.		++
C4. Standortfaktoren						
C4.1	Arbeitskräfte	Planungsgegenstände, welche konkrete Aussagen zur ausgelösten Nachfrage nach Arbeitskräften erlauben	Bedeutung mittel	Es sollen zusätzliche Flächen für Büro, Hotel, Dienstleistungen, Schule, Verkauf und Kinderkrippe etc. geschaffen werden. Wie viele Arbeitsplätze entstehen, ist massgebend vom realisierten Nutzungsmix abhängig.		+
C4.2	Verkehrerschliessung	Beträchtliche Bedeutung der Verkehrerschliessung für den Planungsgegenstand	Bedeutung gering	Die Verkehrerschliessung erfolgt an bestehenden Anschlüssen.	VG	++
C4.3	Lokale / regionale Wirtschaftsstruktur	Planungsgegenstände, welche von einer Nachfrage vor Ort ausgehen und bei denen die bereits vorhandenen Angebotsstrukturen als mitentscheidend betrachtet werden müssen	Bedeutung gering	Mit den neuen Nutzungen wird das Angebot des ESP ergänzt.		++
C5. Flächen und Gebäude						
C5.1	Grösse	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung gering	Auf dem Areal soll eine bereits dichte, urbane Nutzung erweitert werden. Es sind zusätzliche Nutzflächen im Umfang von bis zu ca. 30'000 m ² GF möglich.	UeO	++
C5.2	Verfügbarkeit	Fallbezogene Betrachtung	Bedeutung hoch	vgl. A2.3	---	++
D. Gesamtabwägung						
Die Verdichtung und Präzisierung von bestehenden Zentrumsqualitäten im Stadion Wankdorf und im zugehörigen Aussenraum sind ein wichtiger Entwicklungsschritt für den ESP Bern-Wankdorf als zentrales Scharnier zwischen Guisanplatz und Bahnhof Wankdorf. Die Planung bringt neue Nutzerinnen und Nutzer an diesen optimal erschlossenen Standort und ermöglicht eine markante Aufwertung des öffentlichen Raums und des Strassenraums der Papiermühlestrasse.						

Anhang

Anhang 1 Betriebs- und Gestaltungskonzept

Betriebs- und Gestaltungskonzept der w+s Landschaftsarchitekten, Biel und der kontextplan ag, Bern vom 17. Februar 2023

vgl. separates Dokument

Anhang 2 Fachgutachten Verkehr

Faktenblatt Verkehr zur Überbauungsordnung der kontextplan ag, Bern vom 17. Mai 2023

vgl. separates Dokument

Anhang 3 Fachgutachten Lärm

Lärmgutachten der Gartenmann Engineering AG, Bern vom 15. Juni 2022

vgl. separates Dokument

Anhang 4 Fachgutachten Störfallvorsorge

Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge der ecolot GmbH, Bern vom 2. Juni 2023

vgl. separates Dokument

IMPRESSUM

Herausgeberin

Stadtplanungsamt Bern

Inhalte und Bearbeitung

Abteilung Planung

Fachunterstützung

ecoptima ag, Bern

Das Veröffentlichen von Text und Bildmaterial, auch auszugsweise, darf nur in Absprache mit der Herausgeberin erfolgen.

Erstellungsdatum 26.01.2023

Dateiname 06854_EB RPB_230906_E

Kontakt / Bezugsadresse

Stadt Bern

Stadtplanungsamt
Zieglerstrasse 62
Postfach 3001 Bern

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