

Projektübersicht

Informationsbroschüre

WankdorfCity

3. Auflage vom 21. Oktober 2013

WankdorfCity



Stadt Bern

Impressum

Herausgeber

Stadt Bern; Direktion für Finanzen, Personal und Informatik; Liegenschaftsverwaltung

Konzept, Gestaltung und Realisierung

Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau, Bern

Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Redaktion

Marc Lergier, Stadt Bern Liegenschaftsverwaltung

Daniel Conca, Stadt Bern Liegenschaftsverwaltung

Petra Heger, Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau

Alexandra Siegenthaler, Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau

Oliver Bütikofer, Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG

Andreas Geser, Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG

Umschlagbild

maaars architektur visualisierungen, Zürich

Teil A

Grundlagendokumente - Vorgaben

WankdorfCity

3. Auflage vom 21. Oktober 2013

WankdorfCity |



Stadt Bern

Teil B ab Seite 30

aktuelle Projektdokumentation

WankdorfCity

3. Auflage vom 21. Oktober 2013

WankdorfCity |



Stadt Bern

Inhaltsverzeichnis Teil A

Einleitung	7		
Grundlagen	8		
• Vertragsgrundlagen	9		
- Dienstbarkeitsverträge	9		
- Baurechtsverträge	9		
- Eigentumsverhältnisse	10		
- Unterhaltsverträge	12		
- Vereinbarung Kostenteiler	12		
• Politische Grundlagen	13		
- 2010/09 Kreditaufstockung	13		
- 2005/09 Kredit und Abgabe Baurecht	13		
- 2003/11 Vermögensübertrag Schlachthof	14		
- 2003/02 Überbauungsordnung (UeO)			
Kredit Infrastruktur	14		
• Planungs- und baurechtliche Grundlagen	15		
- ESP Wankdorf	15		
- Überbauungsordnung (UeO)	16		
- Vorschriften zur UeO	17		
- Baurechtsparzellen	18		
		- Nutzungen	19
		• Bewilligungen	20
		- Bewilligung inkl. Auflagen	20
		• Zusätzliche Grundlagen	21
		- Projektdefinitionen	21
		- Terminprogramm	22
		Beteiligte	24
		• Beteiligte	25
		- Grundeigentümer	25
		- Baurechtsnehmer	25
		- Bauherrschaften	26
		- Beteiligte Gremien	26
		- Beauftragte	26
		- übrige Baubereiche	27
		- Bestehende Gebäude	27
		- Drittprojekte	28
		- Anspruchsgruppen	28
		- Aufbauorganisation	29

Einleitung

Einleitung

Ausgangslage

Das Areal des ehemaligen Schlachthofs im Nordwesten der Stadt wird unter dem Namen WankdorfCity zu einem neuen städtischen Dienstleistungsquartier umgestaltet. Im September 2005 haben die Stimmberechtigten der Abgabe des Landes im Baurecht zugestimmt. Gleichzeitig wurde ein Kredit von 20,8 Mio. Franken für die Abbruch- und Erschliessungsarbeiten gesprochen. Seither wurden die Arbeiten für die Arealentwicklung vorangetrieben.

WankdorfCity ist Teil des bedeutendsten Entwicklungsschwerpunktes (ESP) im Kanton Bern und bietet einen innovativen und verkehrstechnisch optimal angebundenen Standort. Die Identität von WankdorfCity wird wesentlich durch die Aussenraumgestaltung geprägt.

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik ist als Grundeigentümer für die Erschliessung und Gestaltung des Aussenraums zuständig. Auf Basis eines Studienauftrags hat er ein Projekt für die Aussenraumgestaltung ausgewählt. Um dieses umzusetzen, wurde daher für die Erstellung der öffentlichen Räume im September 2010 der Kredit um 25,64 Mio. Franken aufgestockt.

Ausgehend von einer städtebaulichen Vision wurde die Planung einer ganzheitlichen Gestaltung der öffentlichen Räume in WankdorfCity in Angriff genommen. Das Siegerprojekt wurde entsprechend optimiert und das Verkehrs-, Erschliessungs- und Grünraumkonzept weiterentwickelt. Im Dezember 2010 wurde das Baugesuch eingereicht, die Baubewilligung wurde im August 2011 erteilt. Seit Anfang September 2011 wurde mit der Realisierung begonnen. Die Fertigstellung der ersten Phase wird voraussichtlich bis zur Auflösung des bestehenden Baurechtsvertrages mit den Betreibern des Metzgercenters 2024 andauern. Zu diesem Zeitpunkt kann die letzte Etappe des geplanten Landschaftsparks in Angriff genommen werden.

WankdorfCity wird sich weiterentwickeln, Landreserven für eine Entwicklungsphase zweite Etappe sind vorhanden. Neben Dienstleistungen, Büronutzung und komplementären Angebotsbereichen soll optional Wohnraum geschaffen werden.

Grundlagen

Vertragsgrundlagen

Politische Grundlagen

Planungs- und baurechtliche Grundlagen

Bewilligungen

Zusätzliche Grundlagen

Vertragsgrundlagen

Baurechtsverträge

Vertrag LV – SBB:

(Baufelder 3a/b, 1a und 2a):

- Baurechtsgrundstücks-Nr. 3096, Nr. 3095 und Nr. 3104, Kreis 5
- Fläche: 6'876 m² / 2'480 m² / 2'388 m²
- Dauer Baurecht: Bis 2109
- Vorgaben u.a.: UeO, Richtplan, Entwicklungsplan, Studienauftrag Aussenraum, Gesamtleistungswettbewerb SBB, Vorprojekt Aussenraum

Vertrag LV – Swiss Prime Site AG:

(Baufeld 1b):

- Baurechtsgrundstücks-Nr. 3099, Kreis 5
- Fläche: 5'244 m²
- Dauer Baurecht: Bis 2090
- Vorgaben u.a.: UeO, Richtplan, Entwicklungsplan, Studienauftrag Aussenraum, Wettbewerb Losinger Marazzi, Vorprojekt Aussenraum

Vertrag LV – Losinger Marazzi AG:

(Baufeld 2b/c):

- Baurechtsgrundstücks-Nr. 3093, Kreis 5
- Fläche: 4'924 m²
- Dauer Baurecht: Bis 2090
- Vorgaben u.a.: UeO, Richtplan, Entwicklungsplan, Studienauftrag Aussenraum, Wettbewerb Losinger Marazzi, Vorprojekt Aussenraum

Vertrag LV – Metzgercenter:

- Baurechtsgrundstücks-Nr. 3034, Kreis 5
- Fläche: 2'423 m²
- Dauer Baurecht: Bis 2024

Dienstbarkeitsverträge

(Noch nicht abgeschlossen)

Vertrag Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern (LV) – SBB:

(Baufelder 3a/b und 1a):

- Dienstbarkeiten im Rahmen der Baurechtsverträge (Abschluss 1. Quartal 2012)

Vertrag LV – Swiss Prime Site AG:

(Baufeld 1b):

- Dienstbarkeiten im Rahmen der Baurechtsverträge (Abschluss 1. Quartal 2012)

Vertrag LV – Losinger Marazzi AG:

(Baufeld 2b/c):

- Dienstbarkeiten im Rahmen der Baurechtsverträge (Abschluss 1. Quartal 2012)

Vertrag LV – Metzgercenter:

- Nutzungsrecht für Verkehrserschliessung und Parkierung im Hinblick auf die Neuüberbauung des Areals und der Neuregelung der Zu- und Wegfahrt zum Baurechtsgrundstück sowie der Parkierung. (Abschluss 3. Quartal 2011)

Vertrag Tiefbauamt Stadt Bern (TAB) – Losinger Marazzi AG:

- Sondernutzungskonzession für das Erstellen von Erdsonden im öffentlichen Raum. (Abschluss 3. Quartal 2011)

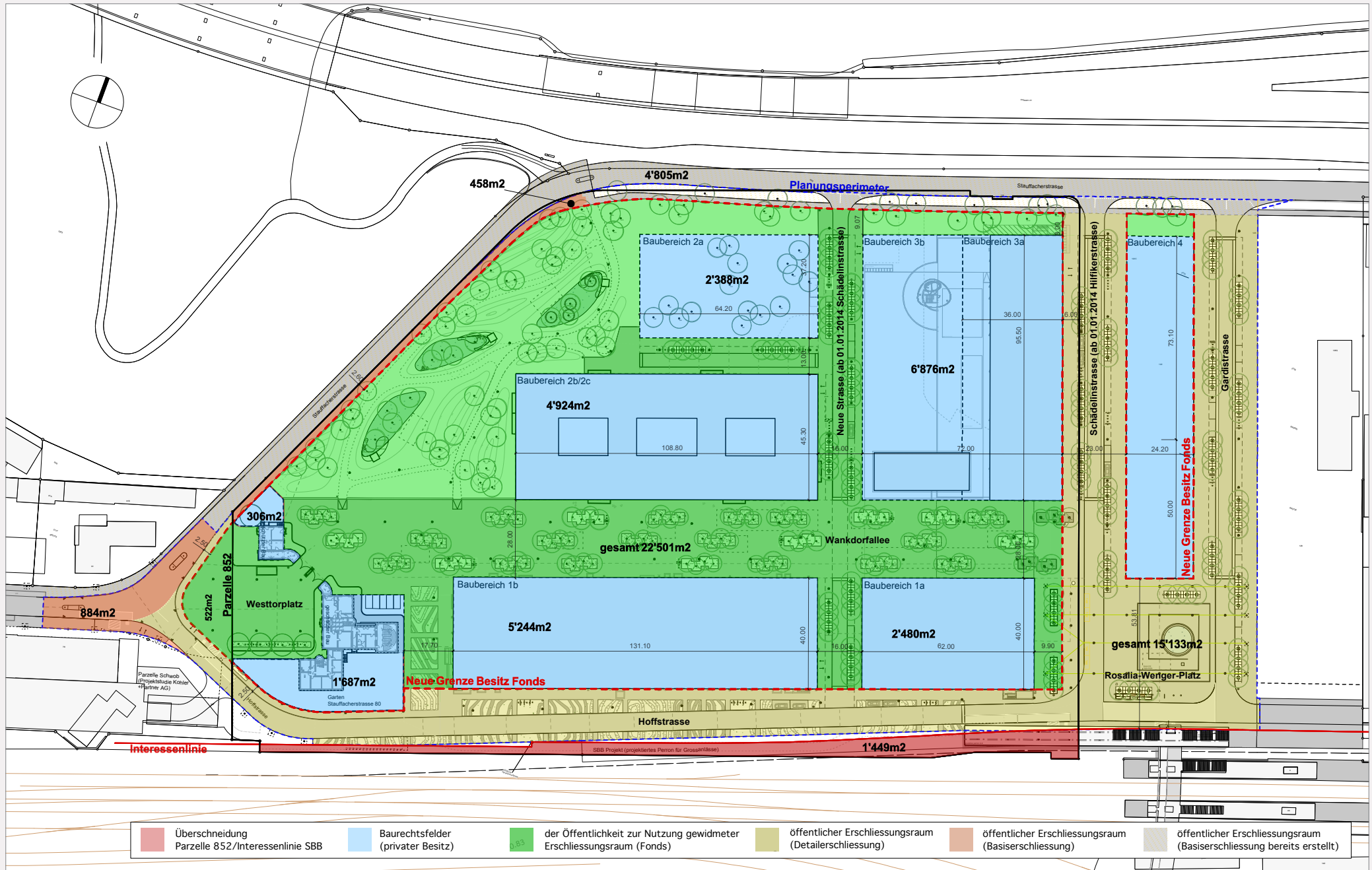
Vertrag Tiefbauamt Stadt Bern (TAB) – SBB:

- Sondernutzungskonzession für das Erstellen von Erdsonden im öffentlichen Raum. (Abschluss 3. Quartal 2011)

Eigentumsverhältnisse

Im Zuge der Planungen auf dem Areal WankdorfCity wurden die Eigentumsverhältnisse neu geregelt. Im Planungsperimeter und auf den Parzellen Nr. 852, 2703, 2704, 2706 und 2802, die im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern stehen, wurden acht Baufelder ausgeschieden, die im Baurecht an Baurechtsnehmer abgegeben wurden.

Die innere Erschliessung der Parzelle Nr. 852 (Wankdorf Allee, Neue Strasse und Westtor-Platz) sowie der Landschaftspark bleiben im Besitz des Fonds. Auf dem Westtor-Platz gehen rund 522 m² Fläche der Stadt Bern (TAB) in den Besitz des Fonds über. Hoff-, Schädelin- und Gardistrasse sowie der Rosalia-Wenger-Patz bleiben oder gehen bis an die Baubereichsgrenzen ins Eigentum der Stadt Bern (TAB) über. Dabei handelt es sich mehrheitlich um die Detailerschliessungsfläche gemäss Überbauungsordnung.



Unterhaltsverträge

Vertrag LV – SBB:

(Baufelder 3a/b, 1a und 2a)

- Unterhalt im Rahmen des Baurechtsvertrages während der Dauer der Baurechtsverträge

Vertrag LV - Swiss Prime Site AG:

(Baufeld 1b):

- Unterhalt im Rahmen des Baurechtsvertrages während der Dauer der Baurechtsverträge

Vertrag LV - Losinger Marazzi AG:

(Baufeld 2b/c):

- Unterhalt im Rahmen des Baurechtsvertrages während der Dauer der Baurechtsverträge

Vertrag LV - Tiefbauamt Stadt Bern (TAB):

(derzeit Ausarbeitung)

- Betrieb, Reinigung und Unterhaltsregelung Aussenraum WankdorfCity

Vertrag LV - Stadtgrün Bern (SGB):

(derzeit Ausarbeitung)

- Betrieb, Reinigung und Unterhaltsregelung Aussenraum WankdorfCity

Vertrag LV - Tiefbauamt Stadt Bern (TAB):

(derzeit Ausarbeitung)

- Kanalnetzbetrieb: Betrieb und Unterhalt Kanalisation

Vereinbarung Kostenteiler

Vereinbarung Liegenschaftsverwaltung Stadt Bern – Tiefbauamt – Energie Wasser Bern (ewb)

(Werkleitungen WankdorfCity)

Die gemeinsame Erstellung und Regelung der Kostenaufteilung der benötigten Werkleitungen (Regenwasser, Schmutzwasser, Elektrizität, öffentliche Beleuchtung, Gas, Wasser) für die bauliche Nutzung des Areals Wankdorf City sowie deren Kostenträger wurden in einer Vereinbarung zwischen den beteiligten Bauherrschaften festgelegt.

Als Basis der Vereinbarung dient der Kostenteiler: Die gemäss Kostenvoranschlag ermittelten Kosten werden den einzelnen Kostenträgern anteilmässig zugeordnet. Alle anfallenden Kosten werden dabei zunächst von der Liegenschaftsverwaltung vorfinanziert. Soweit die Kosten von der Liegenschaftsverwaltung nicht definitiv getragen werden, erfolgt eine Rückvergütung gemäss der im Kostenteiler definierten Regelung.

Politische Grundlagen

2010/09: Kreditaufstockung

Öffentliche Räume:

(Stauffacherstrasse 80-98)

- Kredit: CHF 25.64 Mio.
- Abstimmung vom 26.09.2010
- Für Infrastruktur und Erschliessung des Areals sowie die Erstellung der öffentlichen Räume (Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten CHF 5.9 Mio./ 15.2 Mio., Nebenkosten CHF 0.5 Mio., Unvorhergesehenes CHF 3.2 Mio., Honorare CHF 4.5 Mio., Vermarktung CHF 3.7 Mio., MWSt. CHF 2.65 Mio.; abz. nicht ausgeschöpfter Kreditanteil 2005 CHF 10.0 Mio.).
- Parzelle Nr. 852, Kreis 5, 7 ha
- Eigentümer: Stadt Bern, Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- Ziel: Entwicklung eines neuen Dienstleistungszentrums
- Phasen / Nutzungsmass:
Phase I: ca. 90'000 BGF
- Nutzung: Büro, Dienstleistung (Phase I), öff. Nutzung, Büro, Wohnen, Verkauf (Phase II).
- Zeithorizont: 2011 – ca. 2025

2005/09 Kredit und Abgabe Baurecht

Schlachthofareal:

(Stauffacherstrasse 80-98)

- Kredit: CHF 20.8 Mio.
- Abstimmung vom 25.09.2005
- Für Abbruch / Altlastenentsorgung (CHF 4.6 Mio.), Beiträge Strassenbau (CHF 3.1 Mio.), Planungsmehrwertabschöpfung (CHF 6.3 Mio.), Ablösung Gewerbebeschränkung (CHF 2.8 Mio.), Zinskosten und Vermarktung (CHF 4.0 Mio.).
- Parzelle ehem. Schlachthof-Areal (Stilllegung 31.03.2006)
- Eigentümer: Stadt Bern
(Parzelle Nr. 852, 75'600 m²)
- Ziel: Abgabe Land im Baurecht an Investoren und Nutzung als neuer Wirtschaftsstandort
- Phasen:
 1. Abbruch Schlachthofgebäude und Entsorgung Altlasten
 2. Städtebauliches Konzept
 3. Abgabe der einzelnen Baufelder im Baurecht
- Zeithorizont: 2005 – ca. 2015

2003/11 Vermögensübertrag Schlachthof

Schlachthofareal:

(Stauffacherstrasse 80-98)

- Kredit: CHF 7.86 Mio.
- Abstimmung vom 30.09.2003
- Für Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen aufgrund neuen Verwendungszweckes (Buchwert Parzelle CHF 5.97 Mio., Vorschuss Spezialfinanzierung Privatisierung Schlachthof CHF 1.89 Mio.).
- Parzelle Nr. 852, Kreis V, Fläche: 75'600 m2
- Eigentümer: Stadt Bern
- Ziel: Einstellung Schlachthof-Betrieb per 31.12.2005 (seit 1999 privatisiert) und Nutzung des Areals als Standort für Dienstleistungs- und Gewerbebetrieb im Rahmen des Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bern-Wankdorf
- Zeithorizont: Übertrag rückwirkend per 1. Januar

2003/02 Überbauungsordnung (UeO) / Kredit Infrastruktur

Umfeld S-Bahn-Stationen:

(Wankdorf Nord und Süd)

- Kredit: CHF 18.7 Mio.
- Abstimmung vom 09.02.2003
- Für Kostenanteil der Stadt am Bau von zwei S-Bahn-Stationen (CHF 7.3 Mio.) sowie die 1. Erschliessungsetappe gemäss UeO (CHF 11.4 Mio.) im Zentrum ESP Bern Wankdorf
- Inkl. Annahme Zonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (Wirkungsbereich nördlich, östlich, südlich der S-Bahn-Stationen) und Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen (Wirkungsbereich siehe Seite 16).
- Ziel: Konkretisierung des Wirtschafts- und Erlebnisstandortes Bern-Wankdorf auf Basis des 1996 genehmigten Richtplanes für den Entwicklungsschwerpunkt Bern-Wankdorf.
- Zeithorizont: Bis Ende 2004

Planungs- und baurechtliche Grundlagen

ESP Wankdorf



Luftaufnahme: Im Vordergrund das Areal WankdorfCity

Ausgangslage

Der Richtplan ESP Wankdorf wurde 1995/96 erarbeitet und genehmigt. In den Jahren 2000 und 2002 wurde er zweimal teilrevidiert. Insgesamt wurden zwischen 1996 und 2005 rund 50'000 m² BGF Wohnnutzungen und ca. 150'000 m² BGF Arbeitsnutzungen realisiert. Ausserdem wurden für diverse Areale die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung/Umstrukturierung geschaffen (z.B. UeO „Umfeld S-Bahn-Stationen“). Am 21. Oktober 2003 hat die Behördendelegation ESP Wankdorf eine Gesamtrevision des Richtplans beschlossen und im Jahre 2010 abgeschlossen. Im Zentrum stand die Einbindung der Einzelvorhaben in eine Gesamtstrategie und die Schaffung verlässlicher Grundlagen für eine koordinierte Investitionsplanung.

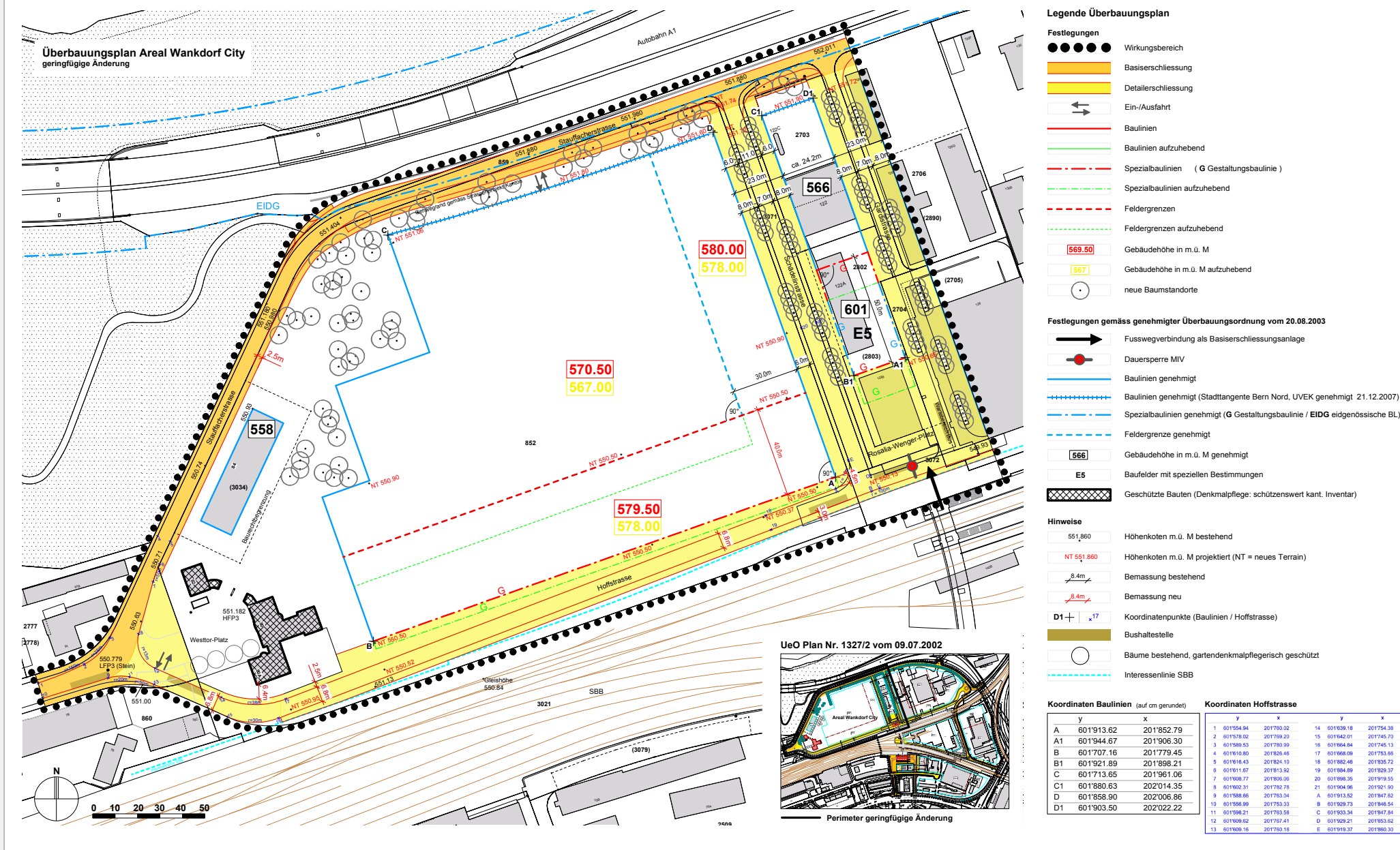
Gesamtstrategie

Mit dem ESP-Programm fördert der Kanton Bern die Entwicklung an raumplanerisch geeigneten Standorten. Indem die Standorte gefördert werden, die verkehrsmässig optimal erschlossen sind, soll der Privatverkehr auf das notwendige Mass beschränkt und die zusätzliche Umweltbelastung möglichst tief gehalten werden. Damit wird die weitere Zersiedlung reduziert und die Gesamt-Umweltbilanz verbessert. Der ESP Wankdorf ist der bedeutendste Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Bern.

Er ist geprägt durch eine Vielfalt von Nutzungen und Akteuren aus den Bereichen Arbeit, Freizeit, Sport, Verkehr, Naherholung und Wohnen. Aufgrund der ausgezeichneten Standortqualität (u.a. dank der S-Bahn-Station und des Autobahnanschlusses) ist im ESP Wankdorf eine weitere Nutzungskonzentration erwünscht. Zentrales Element des Richtplans ist die umwelt- und quartierschonende Abwicklung des Verkehrs, der durch die angestrebte Nutzungsentwicklung erzeugt wird. Um den Modalsplit zu verbessern ist ein Ausbau und eine Attraktivitätssteigerung des ÖV-Angebotes nötig.

Ziele / Aufgaben der Richtplanung

Der Richtplan stimmt die Nutzungszonen, die Erschliessung und den Verkehr aufeinander ab und zeigt die Auswirkungen auf die Umwelt auf. Der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre, d.h. der Richtplan ESP Wankdorf behandelt die Entwicklung bis ungefähr ins Jahr 2020. Das Areal WankdorfCity erhält deshalb innerhalb des ESP Wankdorf eine zentrale Bedeutung.



Vorschriften zur Überbauungsordnung

Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf Geringfügige Änderung Areal Wankdorf City Überbauungsvorschriften

Alle Änderungen gegenüber den genehmigten Vorschriften sind **rot**.

Art. 1 Wirkungsbereich

Die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Art. 2 Verhältnis zur Grundordnung und andern Nutzungsplänen

¹Die Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Stationen Bern-Wankdorf geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern (Bayordnung vom **28. Dezember 2006²**), Nutzungsplänenplan vom 8. Juni 1975³ und Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987⁴ **mit zugehörigen Vorschriften**) vor. Ergänzend gelten die Vorschriften der Grundordnung und des Nutzungsplänen- und Bauklassenplans ESP Bern-Wankdorf.

²Folgende Überbauungsordnungen werden für die Teile im Wirkungsbereich aufgehoben:

- a. der Baulinienplan Wankdorffeld vom 7. September 1951.
- b. der Baulinienplan Wankdorffeld II mit Sonderbauvorschriften vom 5. Januar 1965.

³Folgende Überbauungsordnungen werden ganz aufgehoben:

- a. die Überbauungsordnung Stauffacherstrasse 80-130 vom 13. September 1995.
- b. die Überbauungsordnung Wankdorffeldstrasse 60 vom 29. September 1999.

⁴Ergänzend gelten die Vorschriften der Überbauungsordnung vom 9. Juli 2002, Plan Nr. 1327/2.

Art. 3 Art der Nutzung

In der **Geschäfts- und Gewerbezone Dienstleistungszone** sind Ladengeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen bis maximal 20% der Bruttogeschossfläche zulässig. Für weitere Nutzungen gilt Artikel **40 der Vorschriften zum NZP³ 22 der Bauordnung²**.

Art. 5 Anzahl Abstellplätze

¹Bezüglich der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge für Nichtwohnnutzungen gilt die kantonale Bauverordnung vom 6. März 1985⁵, wobei höchstens

75% des Minimalwerts nach Artikel 52 **und Art. 53** BauV zur Anwendung kommt.

²**Auf der Nordseite der S-Bahn-Stationen sind** Bezüglich der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrzeuge gilt Artikel 54a BauV. Zudem sind auf der Nordseite der S-Bahn-Station mindestens 100 und auf der Südseite mindestens 200 **öffentliche** Veloabstellplätze zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Zugänge anzuordnen. Mindestens zwei Drittel der Abstellplätze müssen überdeckt sein.

Art. 8 Geschosszahl, Gebäudehöhen

¹In den Baufeldern gelten die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen in m.ü.M. Vorbehalten bleibt Artikel 4 Absatz 2.

²Die Geschosszahl ist innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe **nicht auf 5 Voll-Geschosse ohne Attika im Baufeld 570.50 und auf 8 Voll-Geschosse ohne Attika in den Baufeldern 579.50 und 580.00** beschränkt.

Art. 11 Bäume

¹Für bestehende Bäume gilt das Baumschutzreglement vom 7. Juni 1998⁶.

²In **an** den im Plan **bezeichneten Stellen** dargestellten Bereichen und entlang der bezeichneten Strassen sind, ausgenommen bei Ein- und Ausfahrten, hochstämmige Bäume **in der dargestellten Anzahl** zu pflanzen. Sie sind Bestandteil der Erschliessungsanlagen, **sofern sie entlang von Strassenräumen verlaufen**.

Art. 13 Umgebungsgestaltung, **Dachbegrünung**

¹In den Baubereichen der **Geschäfts- und Gewerbezone Dienstleistungszone** ist mindestens die Hälfte der unüberbauten Fläche zu begrünen.

²**Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind, mit Ausnahme der begehbaren Terrassen, mindestens extensiv zu begrünen.**

Art. 18 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Genehmigung durch **die zuständige kantonale Behörde** den Gemeinderat in Kraft.

¹BauG; BSG 721

²BO; SSSB 721.1

³NZP; SSSB 721.4

⁴BKP; SSSB 721.3

⁵BauV; BSG 721.1

⁶BSR; SSSB 733.1

Baurechtsparzellen

Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik als Grundeigentümer hat auf den vorgesehenen Baufeldern Baurechtsparzellen festgelegt und diese an bauwillige Investorinnen und Investoren übertragen.

Die Einräumung des Baurechts wurde in Baurechtsverträgen mit den Baurechtsnehmern festgelegt (siehe „Vertragsgrundlagen – Baurechtsverträge, Seite 9).

Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen Baurechtsverträge für das Baufeld 2b/c (Losinger Marazzi AG), für das Baufeld 1b (Swiss Prime Site AG) sowie die Baufelder 3a/b und 1a (SBB Immobilien AG).

Die Baurechtsgrundstücke werden den Bauberechtigten in vollständig erschlossenem Zustand übertragen. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel werden über den Kredit für die Erschliessung des öffentlichen Aussenraumes sichergestellt und wurden bei der Berechnung des Baurechtszinses für die Baufelder berücksichtigt.

Der öffentlich zugängliche Aussenraum verbleibt dabei im Eigentum der Stadt. Die Nutzung wird in separaten Dienstbarkeitsverträgen zwischen der Stadt und den Bauberechtigten geregelt (siehe „Vertragsgrundlagen – Dienstbarkeitsverträge, Seite 9).



Nutzungen

Das Areal WankdorfCity liegt in einer Dienstleistungszone. Gemäss Überbauungsordnung sind Verkaufsgeschäfte, Gaststätten und Freizeiteinrichtungen bis maximal 20% der Bruttogeschossfläche zulässig. In der Erdgeschosszone der neu entstehenden Gebäude auf den Baurechtsparzellen 1a, 1b, 2b/c, und 3a/b sind zudem öffentliche Nutzungen geplant, primär Restaurationsflächen. Die übrigen Flächen der Neubauten sind reserviert für Dienstleistungen und Büronutzung. Die denkmalgeschützten Gebäude an der Stauffacherstrasse 80 und 82 stammen aus dem Jahre 1912 und werden einer Renovation und Umnutzung unterzogen. Die erneuerungsbedürftigen Gebäude markieren das West-Tor von WankdorfCity. Die anvisierte Nutzung ist überwiegend auf Wohnen ausgerichtet, zusätzlich zu einem Mix aus Unternehmensdienstleistungen, Kunstgewerbe und Ateliers. Als öffentliche Nutzung ist im Erdgeschoss der Villa an der Stauffacherstrasse 80 bereits eine Kindertagesstätte geplant. Im Garten innerhalb der historischen Mauern wird sich der Aussenbereich der KITA ansiedeln.

Das Metzgercenter wird noch bis 2024 im geplanten Landschaftspark betrieben. Nach Auflösung des bestehenden Bau-rechtes mit den Betreibern, kann dessen Rückbau erfolgen und der Landschaftspark fertig gestellt werden.

Der Landschaftspark dient vor allem der Erholung der Beschäftigten auf dem WankdorfCity Areal. Sämtliche Freiflächen auf dem Areal sind öffentlich zugänglich.

Entwicklungsphasen

In einer ersten Phase bis ins Jahr 2014 werden westlich der Schädelinstrasse auf den vier erwähnten Baubereichen u.a. die Konzernsitze der SBB und Post realisiert.

In einer zweiten Phase ab ca. 2015 wird WankdorfCity östlich der Schädelinstrasse mit einem vielfältigen, marktgerechten Nutzungsmix weiter entwickelt. Der anvisierte Nutzungsmix für das Dienstleistungsviertel gestaltet sich wie folgt:

Nutzungsmix

ca. 45 % Dienstleistung – vorwiegend Public Management

ca. 35 % klassische Büroraumnutzung

ca. 15 % komplementäre Angebotsbereiche (Gastronomie / Detailhandel / Entertainment)

ca. 5 % Wohnnutzung (optional)

Bewilligungen

Gesamtbauentscheid

Das Baugesuch wurde am 16. Dezember 2011 beim Bauinspektorat der Stadt Bern eingereicht und am 21. Dezember 2011 an das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland weitergeleitet.

Nach Eingang des Baugesuches beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland wurde dieses in den Anzeigern Bern vom 2. und 4. Februar 2011 publiziert. Das Regierungsstatthalteramt hat das Baugesuch behandelt und dazu die entsprechenden Amts- und Fachberichte eingeholt.

Die eingeforderten Amts- und Fachberichte wurden in den Bauentscheid aufgenommen. Unter Vorbehalt der Bedingungen und Auflagen für das projektierte Bauvorhaben hat das Regierungsstatthalteramt am 2. August 2011 für das Bauvorhaben „Aussenraumgestaltung mit Erschliessungsstrassen und Erschliessungsinfrastruktur sowie den Abbruch diverser Gebäude der 1. Etappe“ die Gesamtbaubewilligung erteilt.

Diese Gesamtbaubewilligung umfasst:

- Die Baubewilligung gemäss dem Baugesuch vom 15. Dezember 2011 (eingereicht am 16. Dezember 2011) mit den vom Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland abgestempelten Situations- und Projektplänen
- Gewässerschutzbewilligung
- Strassenanschlussbewilligung

Durch die entsprechenden Amts- und Fachstellen wurden mit dem Entscheid über die Gesamtbaubewilligung entsprechende Auflagen für die Realisierung des Aussenraumes erteilt. Die Aufarbeitung der Auflagen der verschiedenen Ämter und Fachstellen wurde durch den Gesamtplaner Aussenraum in Angriff genommen, so dass diese im Zuge der Ausführungsplanung und Realisierung umgesetzt und eingehalten werden können.

Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland		2. August 2011/los bbew 2010/8290/2010-0649
Poststrasse 25 3071 Ostermundigen Tel. 031 635 94 14 Fax: 031 635 94 01 www.be.ch/regierungsstatthalter		
Sachbearbeiter: Stefan Reber Direktwahl: 031 635 94 14 stefan.reber@jgk.be.ch		
Gesamtbauentscheid		
Gemeinde	Bern	
Gemeinde-Nr.	2010-0649	
Bauherrschaft	Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, Schwanengasse 14, 3011 Bern	
Projektverfasserin	Planergemeinschaft Geser Heierli, Landschaftsarchitekten AG, Freystrasse 20, 8004 Zürich	
Bauvorhaben	Aussenraumgestaltung mit Erschliessungsstrassen und Erschliessungsinfrastruktur (Werkleitungen, Bushaltestellen, Velo-PP, Kurzzeit-PP) sowie Abbruch diverser Gebäude der 1. Etappe	
Standort, Zone	Stadt Bern, WankdorfCity Areal / Gardistrasse, Hoffstrasse, Schädelinstrasse, Staufacherstrasse, Rosalia-Wenger-Platz, Westtor-Platz, Parzellen Nrn: 5/852, 859, 860, 2703, 2704, BR 2705, 2706, 2802, BR 2803, BR 3034, 3071, 3072, Dienstleistungszone / Verkehrsanlagen, Überbauungsordnung „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“	
Baugesuch vom	15. Dezember 2010	
Beantragte Ausnahmen	Keine	
Schutzzone/Schutzobjekt	Gewässerschutzbereich B / Keines	
Öffentliche Auflage	2. Februar bis und mit 4. März 2011	
Einsprache	Sozialdemokratische Partei Bern-Nord, Postfach, 3000 Bern 25	
Rechtsverwahrungen	Keine	
Lastenausgleichsansprüche	Keine	

Zusätzliche Grundlagen

Projektdefinitionen

Ziele für die Nutzung

Das Areal WankdorfCity, im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, wird mit mehreren Neubauten zu einem Dienstleistungs- und Ausbildungsstandort aufgewertet. Die öffentlichen sowie die öffentlich zugänglichen Räume werden durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern im Auftrag der Grundeigentümerin des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, sowie den Projektpartnern Stadt Bern, vertreten durch das Tiefbauamt und ewb realisiert.

Die relevanten technischen Richtlinien, Anforderungen und Bedürfnisse des Betriebs und Unterhalt wurden zwischen der Bauherrschaft und den involvierten Fachstellen gemeinsam definiert.

Folgende Grundlagen sind dabei massgebend:

- UeO Überbauungsordnung, Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf' vom 09.07.2002
- Revidierte UeO Überbauungsordnung, Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf' vom 16.09.2010
- Entwicklungsplan WankdorfCity vom 12.09.2008
- Richtplan ESP Wankdorf vom Mai 2009
- Studienauftrag öffentliche Räume WankdorfCity Bern, Verfahrensprogramm vom 15.01.2009
- Studienauftrag öffentliche Räume WankdorfCity Bern, Bericht

des Beurteilungsgremiums vom 31.08.2009

- Realisierung Teilprojekt C9 Stauffacherstrasse, Blatt 2, vom 28.03.2008
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Stauffacherstrasse vom 29.01.2010
- Vorprojekt WankdorfCity Baubereich Stadt vom 11.03.2005
- Bericht WankdorfCity, Erschliessung und Aussenraumgestaltung, Überprüfung der Kostenschätzung zum Vorprojekt vom 31.03.2010
- Bericht Stadtbauten Bern, Schlachthof Bern, Entsorgungsnachweis vom 25. Januar 2007
- Bericht WankdorfCity Aussenräume, Ergebnisse der Versickerungsversuche vom 14. Dezember 2009
- Normalien, Richtlinien der Werke (ewb)
- SIA-, VSS- Normen
- Mengenpläne (Nutzungsmanagement öffentliche Freiflächen WankdorfCity), Genehmigung durch den Gemeinderat noch ausstehend.



Beteiligte

Grundeigentümer

Baurechtsnehmer

Bauherrschaften

Beteiligte Gremien

Beauftragte

übrige Baubereiche

bestehende Gebäude

Drittprojekte

Anspruchsgruppen

Aufbauorganisation

Beteiligte

Grundeigentümer

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern

Die Einwohnergemeinde Bern (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, handelnd durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Bern, ist Grundeigentümerin des Areals WankdorfCity. Die Liegenschaftsverwaltung realisiert im Auftrag des Fonds den Aussenraum WankdorfCity – d.h. die Erschliessungsstrassen, Plätze und Grünflächen ausserhalb der Baubereiche, auf welchen Gebäude errichtet werden. Die Abgabe der einzelnen Baufelder erfolgt im Baurecht an Bauberechtigte. Nach Fertigstellung der Überbauung gehen die Detailerschliessungsstrassen gemäss UeO in das Eigentum der Einwohnergemeinde (Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, handelnd durch das TAB) über.

Baurechtsnehmer

Swiss Prime Site AG

(Baufeld 1b)

- Nutzung: Büro / Dienstleistung
- Grundstücksfläche: 5'244 m²
- BGF: 35'000 m²
- Baubeginn: Sommer 2012
- Bezug: Sommer 2014
- Architekt: Atelier WW Architekten, Zürich
- Totalunternehmer: Losinger Marazzi AG

Losinger Marazzi AG

(Baufeld 2b/c)

- Nutzung: Büro / Dienstleistung
- Grundstücksfläche: 4'924 m²
- BGF: ca. 20'000 m²
- Baubeginn: Frühjahr 2014
- Bezug: Frühjahr 2016
- Architekt: Rykart Architekten, Bern
- Totalunternehmer: Losinger Marazzi AG

SBB Immobilien AG

(Baufelder 3a und 1a)

- Nutzung: Büro / Dienstleistung (Eigennutzung, Hauptsitz SBB)
- Grundstücksfläche: 9'356 m²
- BGF: ca. 35'000 m²
- Baubeginn: September 2011
- Bezug: Sommer 2014
- Architekt: Lussi+Halter, Luzern
- Totalunternehmer: Anliker AG

Bauherrschaften Aussenraum

Liegenschaftsverwaltung

Stadt Bern (LV)

- Realisierung des Aussenraumes ausserhalb der Baurechtspartellen (Erschliessungsstrassen, Grünflächen, Landschaftspark) inkl. der dazugehörigen Erschliessung und Werkleitungen

Tiefbauamt Stadt Bern (TAB)

- Realisierung der Werkleitungen (Entwässerung) im Aussenraum ausserhalb der Baurechtspartellen

Energie Wasser Bern (ewb)

- Realisierung der Werkleitungen (Elektro, Gas, Wasser) im Aussenraum ausserhalb der Baurechtspartellen

Beteiligte Gremien

Die Planung und Realisierung wird in verschiedenen Gremien vollzogen, in welchen die einzelnen Fachstellen involviert sind:

Lenkungsausschuss (LA):

- Liegenschaftsverwaltung (LV)
- Stadtplanungsamt Bern (SPA)
- Tiefbauamt Bern (TAB)
- Energie Wasser Bern (ewb)

Gesamtleitungsteam Bau:

- Liegenschaftsverwaltung (LV)
- Tiefbauamt Bern (TAB)
- Energie Wasser Bern (ewb)
- Stadtplanungsamt Bern (SPA)
- Baurechtsnehmer (BRN)

Baubereich Stadt:

- Liegenschaftsverwaltung (LV)
- Gesamtplanerteam (GP)
- Tiefbauamt Bern (TAB)
- Energie Wasser Bern (ewb)
- Stadtplanungsamt Bern (SPA)
- Verkehrsplanung Bern (VP)
- Stadtgrün Bern (SGB)
- BERNMOBIL
- RBS

Beauftragte Aussenraum

Die Planung und Realisierung wird in verschiedenen Gremien vollzogen, in welchen die einzelnen Fachstellen involviert sind:

Gesamtprojektleitung:

- Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau

Gesamtplanerteam:

- Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG
- Ingenieurbureau Heierli AG
- stadt raum verkehr, Birchler+Wicki

Unternehmung Realisierung:

- ARGE Marti Stucki AG



Denkmalgeschützte Villen (r.) altes Waaghaus (l.) um 1920

Übrige Baubereiche

Betriebsgebäude SBB

(Baufeld 2a)

- Bauherr: SBB Immobilien
(Baurechtsvertrag ab 2015)
- Geplante Nutzung: noch offen
- Potential BGF: noch offen

Aussenraum SBB

(Baufeld 3b)

- Bauherr: SBB Immobilien
(Baurechtsvertrag)
- Nutzung: Aussenraum SBB
(Eigennutzung, Hauptsitz SBB)
- Potential BGF (falls Überbauung geplant): noch offen
- Baubeginn Aussenraum: 2013
- Fertigstellung: Mitte 2014

Bestehende Gebäude

Metzgercenter

(Stauffacherstrasse 84)

- Betreiber: Genossenschaft Metzgercenter Bern
- Aktuelle Nutzung: Verkauf
- Baurechtsvertrag: bis 2024
- Geplante Nutzung: Landschaftspark Aussenraum

Denkmalgeschützte Villen /

altes Waaghaus

(Stauffacherstrasse 80, 80a, 82)

- Eigentümer: LV
- Aktuelle Nutzung: Wohnen
- Geplante Renovation: bis Mitte 2014
- Geplante Umnutzung:
öffentliche Einrichtungen (KITA.), Ateliers, Wohnungen.

Drittprojekte

Abbruch Baufeld 4/6

(Stauffacherstrasse Nr. 122, 122a-c, 126, 126p, 126q, 128)

- Bauherr: LV Stadt Bern
- Nutzung nach Abbruch: Phase II WankdorfCity
- Abbruch in 3 Etappen:

Etappe 1: Nr. 122a, 122b und 128 (erfolgt)

Etappe 2: Nr. 122 und 122c (erfolgt)

Etappe 3: Nr. 126, 126p, 126q (noch offen)

Zugang S-Bahnhaltestelle

(Rosalia-Wenger-Platz)

- Nutzung: Sanierung und Erweiterung best. S-Bahnhaltestelle
- Baubeginn: ca. ab 2014
- Bauende: ca. bis Anfang 2016

Entflechtung Wylerfeld

(Gleisanlage SBB südl. Areal)

- Bauherr: SBB Infrastruktur
- Nutzung: Gleisentflechtung
- Baubeginn: ca. ab 2016
- Bauende: noch offen

ITT-Graben

(Stauffacherstrasse nördl. Anschluss WankdorfCity)

- Bauherr: Tiefbauamt Stadt Bern
- Erneuerung /Sanierung Abwasserleitungen
- Baubeginn: noch offen (ca. ab 2013)
- Bauende: noch offen

Anspruchsgruppen

Benutzer-/innen

- Öffentlichkeit, Anwohner

Anstösser

- Bürgergemeinde

Verkehr

- Bernmobil, Postauto, BLS, AöV

Interessenverbände

- Behindertenverband
- Fachfrauengruppe
- Fussverkehr
- Pro Velo Bern
- Bärner Taxi
- ACS / TCS / VCS

Werke

- Swisscom, Sunrise, Dritte

Medien

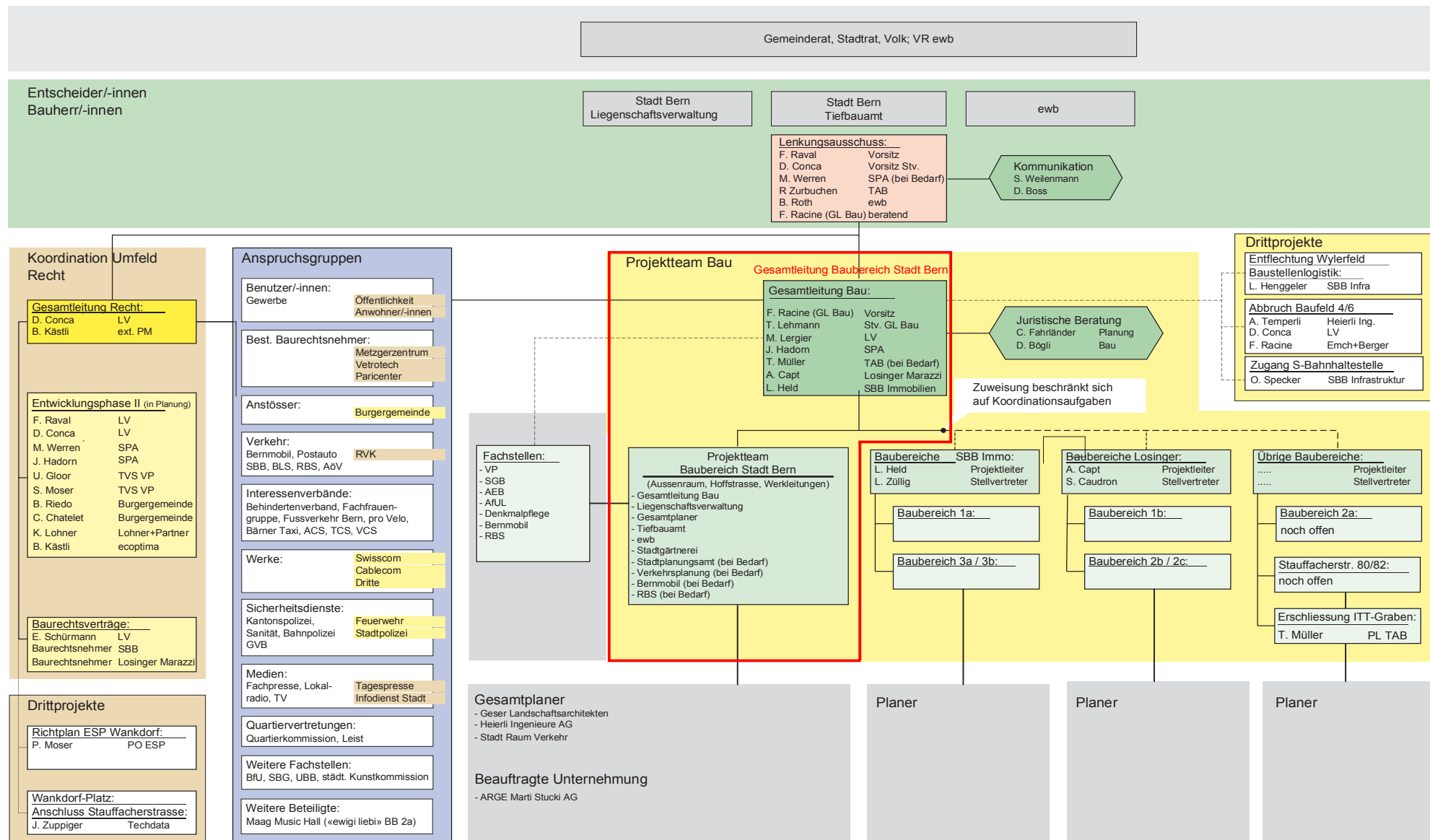
- Fachpresse, Lokalradio, TV
- Tagespresse, Infodienst Stadt

Quartiervertretungen

- Quartierkommission, Leist

Weitere Fachstellen

- BfU, UBB, Kunstkommission



Teil B

aktuelle Projektdokumentation

WankdorfCity

3. Auflage vom 21. Oktober 2013

WankdorfCity |



Stadt Bern

Teil A

Seite 4 - Seite 29

Grundlagendokumente - Vorgaben

WankdorfCity

3. Auflage vom 21. Oktober 2013

WankdorfCity |



Stadt Bern

Inhaltsverzeichnis Teil B

Projekt	32
• Gesamtprojekt WankdorfCity	33
• Übergeordnete Erschliessung	34
• Projekt Aussenraum	35
- Basis- und Detailerschliessung	37
- Werkleitungskonzept ewb	39
- Verkehrskonzept	40
- Zwischennutzung Baubereiche 2a/4/6/7	41
• S-Bahn-Haltestelle	42
• Projekt Losinger Marazzi „Twist again“	44
• Projekt Swiss Prime Site „Majowa“	44
• Projekt SBB Immobilien	45
• Zwischennutzung Baufeld 2a	45

Projekt

Gesamtprojekt WankdorfCity

Übergeordnete Erschliessung

Projekt Aussenraum

S-Bahn-Haltestelle

Projekt Losinger Marazzi „Twist again“

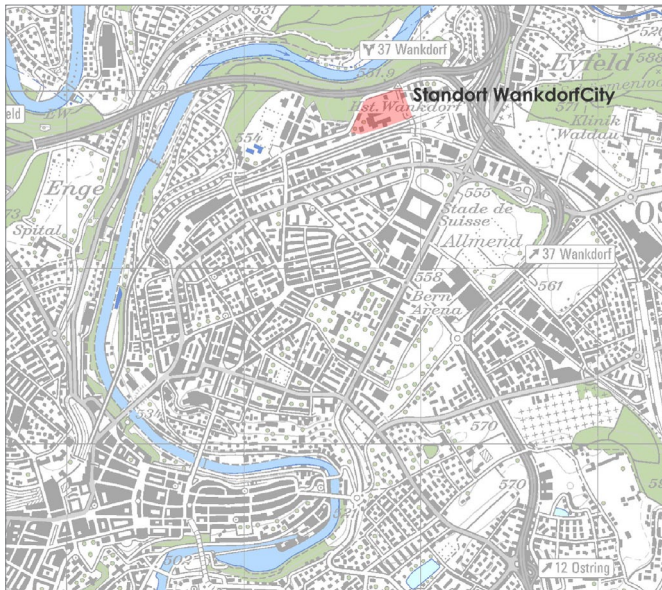
Projekt Swiss Prime Site „Majowa“

Projekt SBB Immobilien

Zwischennutzung Baufeld 2a

Gesamtprojekt WankdorfCity

Ausgangslage



Auf dem ehemaligen Schlachthofareal in Bern, kommt WankdorfCity zu liegen. WankdorfCity ist ein Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Bern. Auf dem 65'000m² grossen Gesamtareal wurden Baubereiche ausgeschieden, die im Baurecht an Investoren abgegeben werden. In einer ersten Etappe entstehen vor allem Räumlichkeiten für den Dienstleistungssektor.

Die bauliche Realisierung von WankdorfCity ist im August 2011 in Etappen gestartet. Die Hochbauten auf den Baubereichen 1a und 3a/b sind voraussichtlich Anfang 2014 bezugsbereit. Es folgt der Hochbau auf dem Baubereich 1b, welcher Mitte 2015 bezugsbereit ist. Der Baubeginn des Baubereichs 2b/c ist voraussichtlich im Frühjahr 2014. Parallel dazu werden in diesem Zeitraum die allgemeine Erschliessung und die Grünflächen realisiert. Nach vollendeter Bebauung dieser 1. Etappe bietet

WankdorfCity Raum für rund 5'500 Arbeitsplätze.

Nach dem Jahr 2015 ist eine zusätzliche Erweiterung des Areals geplant, die östlich an den Rosalia-Wenger Platz anschliesst. Eine gute Verkehrsanbindung wird durch den Ausbau der S-Bahn-Haltestelle erreicht. Frühestens ab 2030 entsteht möglicherweise anschliessend an das WankdorfCity-Areal ein neues Perron für Grossanlässe und im Zuge dessen ein zusätzliches 4. Gleis.

Übergeordnete Erschliessung

Lage/Plan



Der Grossraum Bern wird durch ein hervorragendes öV-Netz erschlossen. Neben Trams und Bussen kommt der S-Bahn Bern eine zentrale Bedeutung zu. Von insgesamt neun S-Bahnlinien halten vier an der Station Bern Wankdorf. Alle wichtigen Städte und Orte (z.B. Biel, Solothurn, Burgdorf, Langnau, Thun, Schwarzenburg, Freiburg) im Grossraum Bern sind bequem und direkt zu erreichen. Vom Stadtzentrum Berns ist WankdorfCity im 10-Minuten-Takt und in 3 bis 10 Minuten Fahrzeit rasch erreicht. WankdorfCity verbindet innerhalb eines Radius von

- 20 Fahrminuten ein Einzugsgebiet von ca. 250'000 Menschen
- 30 Fahrminuten ein Einzugsgebiet von ca. 500 000 Menschen

Die Autobahnanschlüsse Richtung Thun, Interlaken und Biel, Basel, Zürich sowie Murten, Freiburg, Lausanne, Genf liegen im 3 - 5-Minuten-Bereich. Der internationale Flughafen Bern-Belp, mit täglichen Verbindungen in die wichtigen europäischen Metropolen, liegt 15 Autominuten von WankdorfCity entfernt.

(Quelle: www.wankdorfcity.ch/standort/lageplan)

Projekt Aussenraum

Entwurfsidee



Vogelperspektive WankdorfCity Areal, Westtor Platz i.V.

Baumgruppen aus jeweils vier Bäumen durchziehen das neue Quartier. Sie passen sich den unterschiedlichen Freiraumsituationen an. Das verwendete Gestaltungsprinzip im Freiraum lässt sich an den Entwicklungsprozess des Gebietes anpassen und kontinuierlich fortschreiben.

Die gestalterische Ausformulierung der Baumgruppen ist abhängig vom Standort und seiner jeweiligen Freiraumtypologie. Auf dem Gebiet des ehemaligen Schlachthofareals lässt sich die Umgebungsgestaltung in fünf unterschiedliche Freiraumsituationen gliedern.

Die zwei Platzsituationen, der Rosalia-Wenger Platz und der Westtor Platz, befinden sich im Osten und Westen der Anlage. Diese beiden wichtigen Zugangspunkte zum neuen Quartier zeichnen sich durch Weiträumigkeit und Offenheit aus. Auf dem Westtor Platz führt neuerdings die Stauffacherstrasse direkt auf das denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungsgebäude zu und unterstreicht seine Bedeutung als wichtiger Zugangspunkt und Tor zur Wankdorfallee. Eingefasst durch eine streng geformte Bauminselflankieren vier bestehende Aesculus hippocastanum (Rosskastanie) den Raum. Sämtliche Parkplätze auf dem Westtor Platz werden aufgehoben. So entsteht ein grosszügiger und offener Platz,

welcher in Zukunft vielfältige Nutzungen zulassen wird.

Der Rosalia-Wenger Platz ist Zugangsort vom Max-Daetwyler Platz und Ankunftsort für die Reisenden von Richtung Bahnhof Wankdorf. Spiralförmig in die Bodenoberfläche eingelassene metallische Fussabdrücke und Schriftzüge sollen an die Schriftstellerin Rosalia Wenger erinnern. Ein Brunnen mit Wasserspiel prägt den Platz. Ansonsten erhält er eine reduzierte Freiraumgestaltung. Der Asphaltbelag des Platzes verläuft von Fassade zu Fassade, bzw. von Fassade zu Perronkante. Die Randbereiche des Platzes werden mit Vierergruppen Lindenbäumen in streng geformten Baumscheiben begrenzt.

Durch die Verwendung des roten Stella-Stuhls als Möblierung wird ein Bezug zur Stadt geschaffen. Die Sitzgelegenheit ist frei platzierbar und findet auf dem gesamten Areal Verwendung. Als zweite Freiraumtypologie erhält die Wankdorfallee eine charakteristische Baumgruppierung. Leicht versetzte Vierergruppen gefiedert blättriger Bäume lockern hier die Linearität der Strassen auf. Die Oberflächen der Baumscheiben ist Kiesbelag und begehbar. Teilweise sind die Baumscheiben auch bepflanzt. Die Wankdorfallee ist für den Langsamverkehr die Hauptverbindung zwischen den beiden Zugängen im Westen und Osten des Areals und bildet das Rückgrat der Erschliessung. Die Haupteingänge der Bürokomplexe sind auf die Wankdorfallee ausgerichtet.



Rosalia-Wenger Platz

tet. In den direkt angrenzenden Erdgeschossen werden meist öffentliche Nutzungen stattfinden. Um eine maximale Nutzungsmöglichkeit und grosszügige Aufenthaltsqualität zu erhalten, erstreckt sich der Asphaltbelag der Wankdorfallee von Fassade zu Fassade. Mehrere Trinkwasserbrunnen und die roten Stella-Stühle stehen zur freien Verfügung.

In den übrigen Strassenräumen werden Linden gepflanzt. Durch die strenge Form der Bauminselformen erhalten die Schädelinstrasse, die Gardistrasse und die Neue- Strasse eine für WankdorfCity charakterbildende Strassenraumgestaltung auf. Diese erstreckt sich von Fassade zu Fassade und schafft dadurch eine städtische Umgebung. Die Fussgänger werden entlang der Gebäude auf einem grosszügigen Trottoir geführt. Als Trennung zur Fahrbahn fungiert ein 2.50m breiter Streifen, in dem die begehbaren Bauminselformen und sämtliche Infrastrukturanlagen stehen. Die breiten Fahrbahnen werden optisch durch einen Betonstreifen verschmälert und der Randstein mit 3cm Anschlag ausgebildet, um Querungen möglichst bequem zu ermöglichen.

In der vierten Freiraumsituation - der Hoffstrasse – wird auf vertikale Elemente verzichtet. Im Strassenraum entlang der Bahngleise wird ausnahmsweise ohne die identitätsstiftende Baumvierergruppe gearbeitet. Stattdessen werden flächige Kiesflächen mit einem Muster aus verschiedenen Kiesgrössen

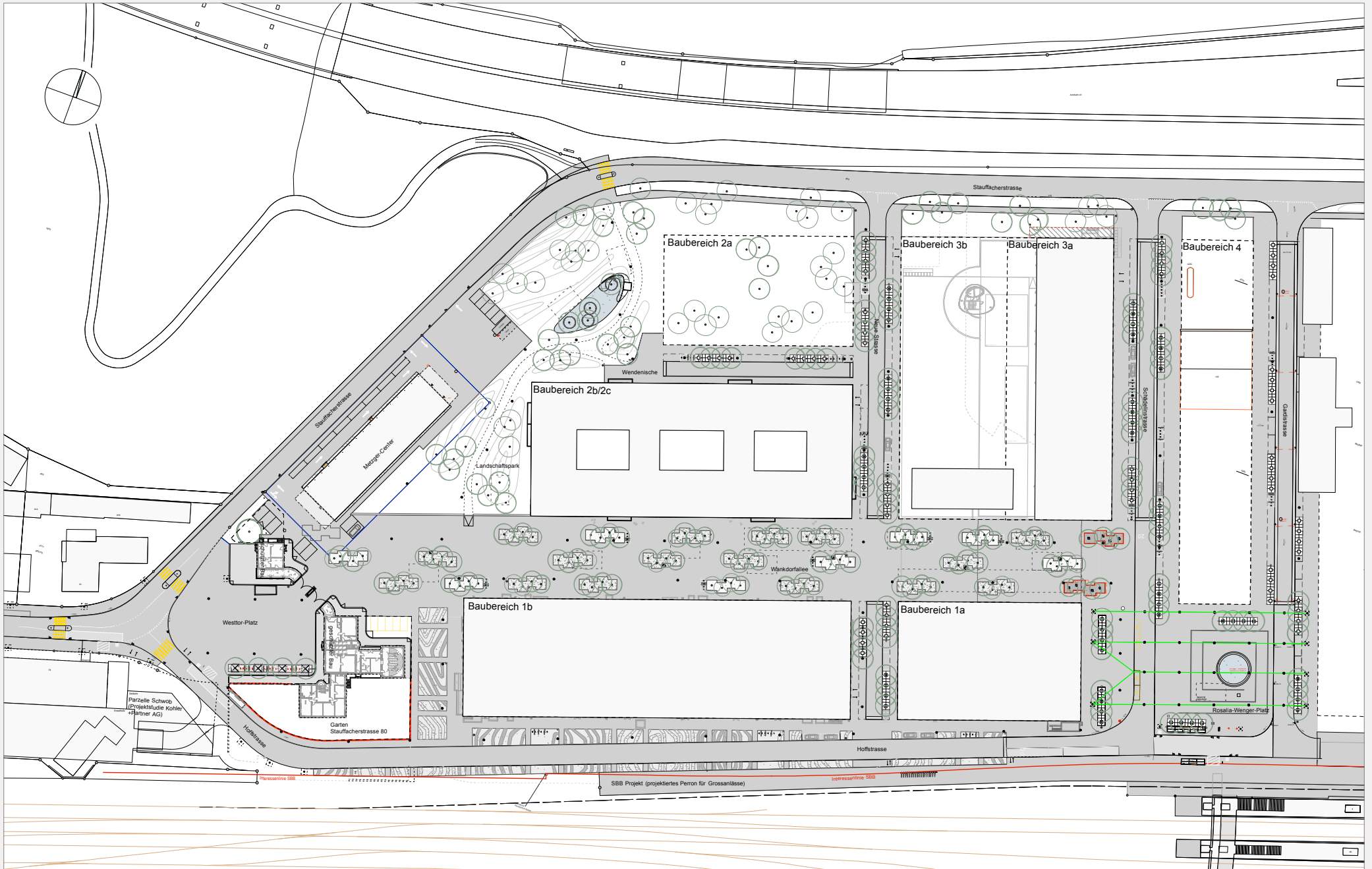
das Thema der Gleisanlagen mit ihren ökologisch wertvollen Ruderalstandorten aufgegriffen. Sie werden mit Ruderalflora angesät bzw. bepflanzt. Das Trottoir wird entlang der Fassade geführt. Die Kiesfelder erstrecken sich zwischen Trottoir und der Strasse und nehmen die gesamte Infrastruktur auf. Im Nordwesten des WankdorfCity Areal entsteht ein 9000m² grosser Landschaftspark. Die charakteristischen Vierergruppen stehen hier in sich auflösenden Baumgruppen, die nur durch die Verwendung jeweils stark voneinander kontrastierender Baumarten als Gruppe erkennbar bleiben. Mit Stahlbändern eingefasste Rasenwege mäandrieren durch den Park. Zur Wankdorfallee hin ist der Park durch eine 40cm hohe Sitzmauer klar abgegrenzt. Gegenüber der Wankdorfallee, den Gebäuden und Strassen befindet sich das Niveau des Parks leicht vertieft in seiner Umgebung. Drei Wasserteiche im Landschaftspark sind mit Beton abgedichtet und durch einen starken, befestigten Rand eingefasst. Als Attraktion stehen Vierergruppen von Taxodium distichum (Sumpfpfypresse) in den Teichen. Auf den Rasenflächen finden sich wiederum freistehende rote Stella-Stühle. Im Bezug zu den übrigen Freiraumsituationen auf dem WankdorfCity Areal steht der Landschaftspark eigenständig am Rand der gesamten Anlage. Durch die Beibehaltung des Prinzips der Baumvierergruppen schafft er jedoch die Verbindung zum städtischen Bereich und wird Teil des Ganzen.

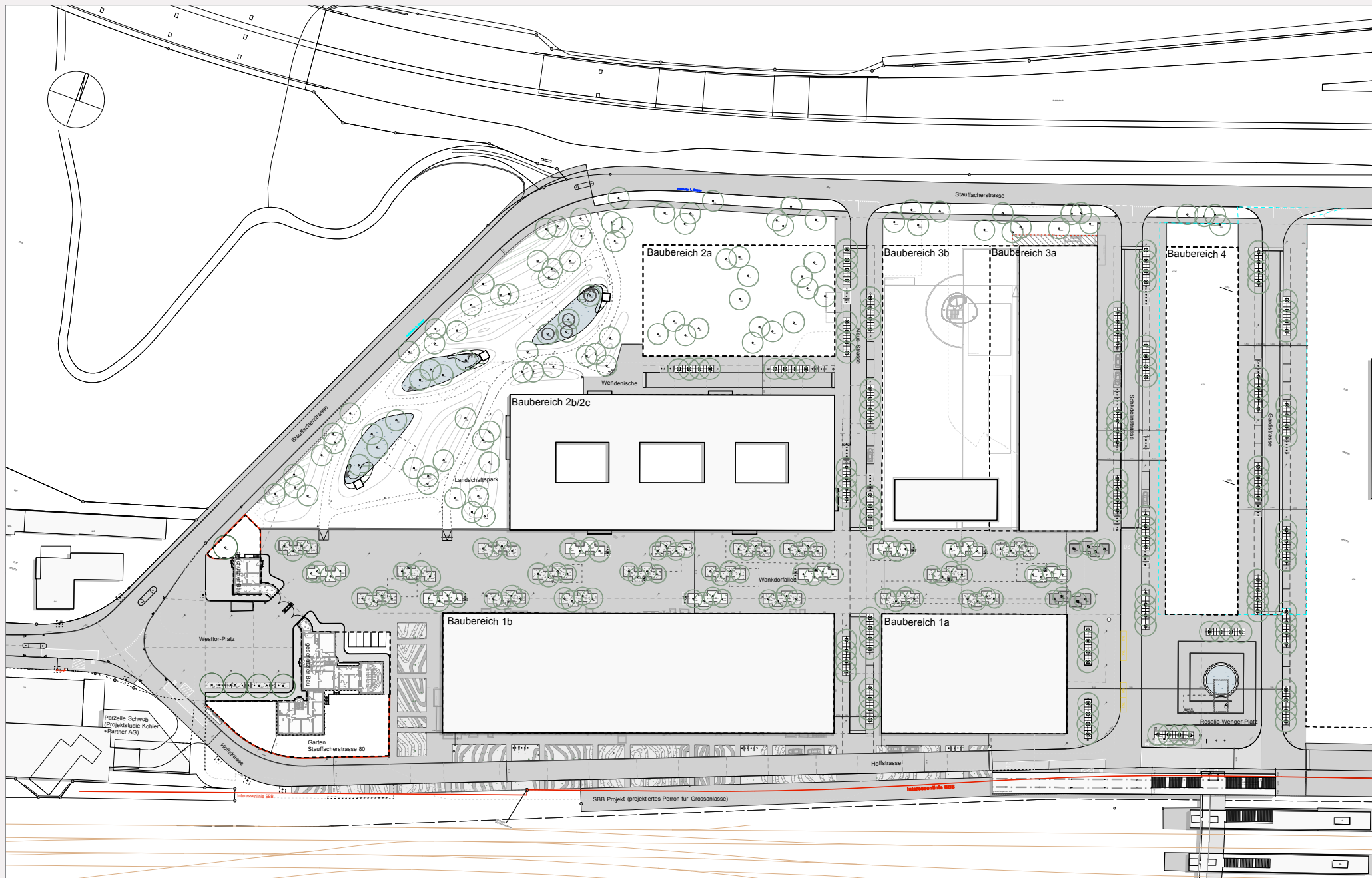


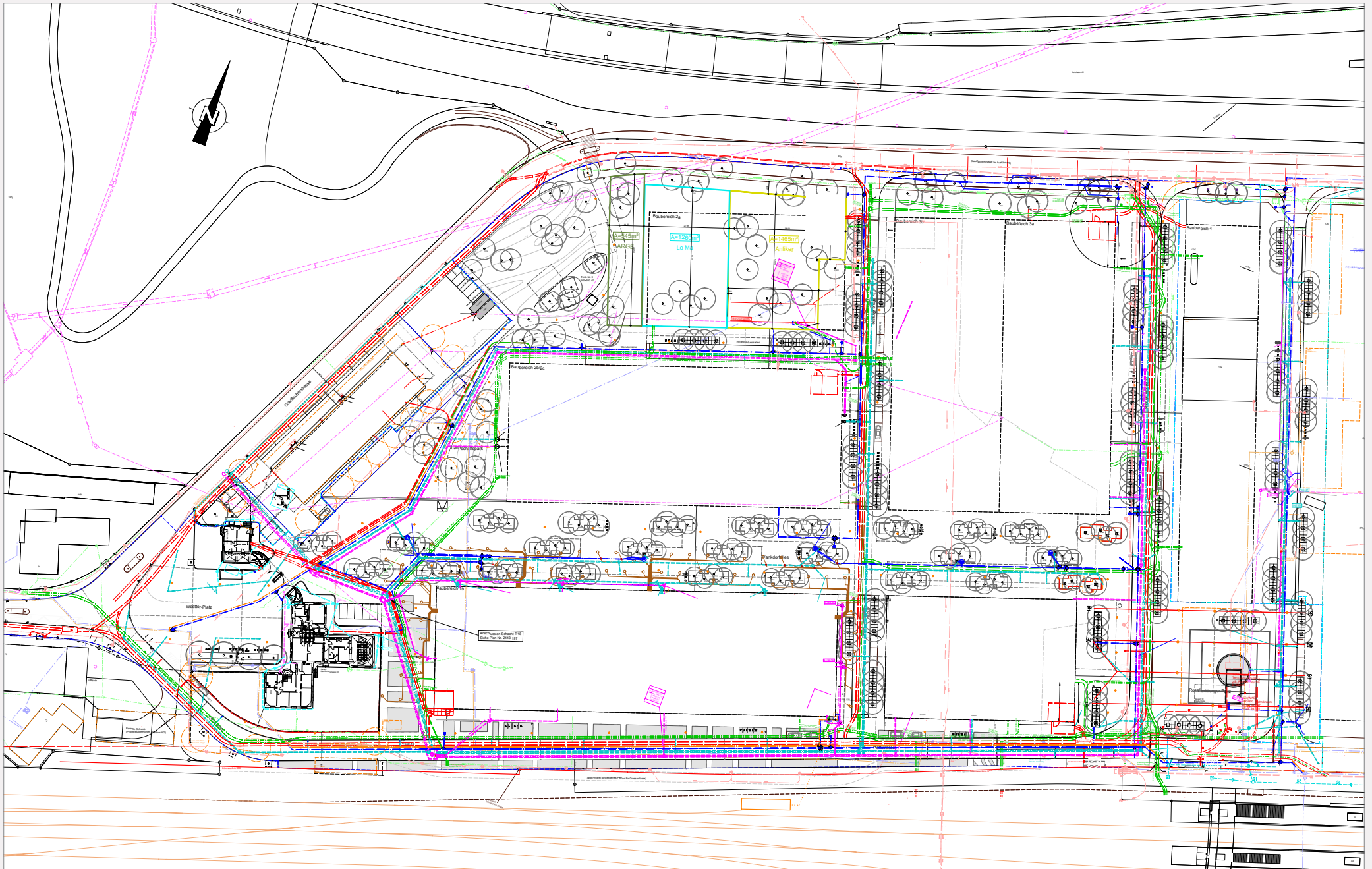
Wankdorfallee

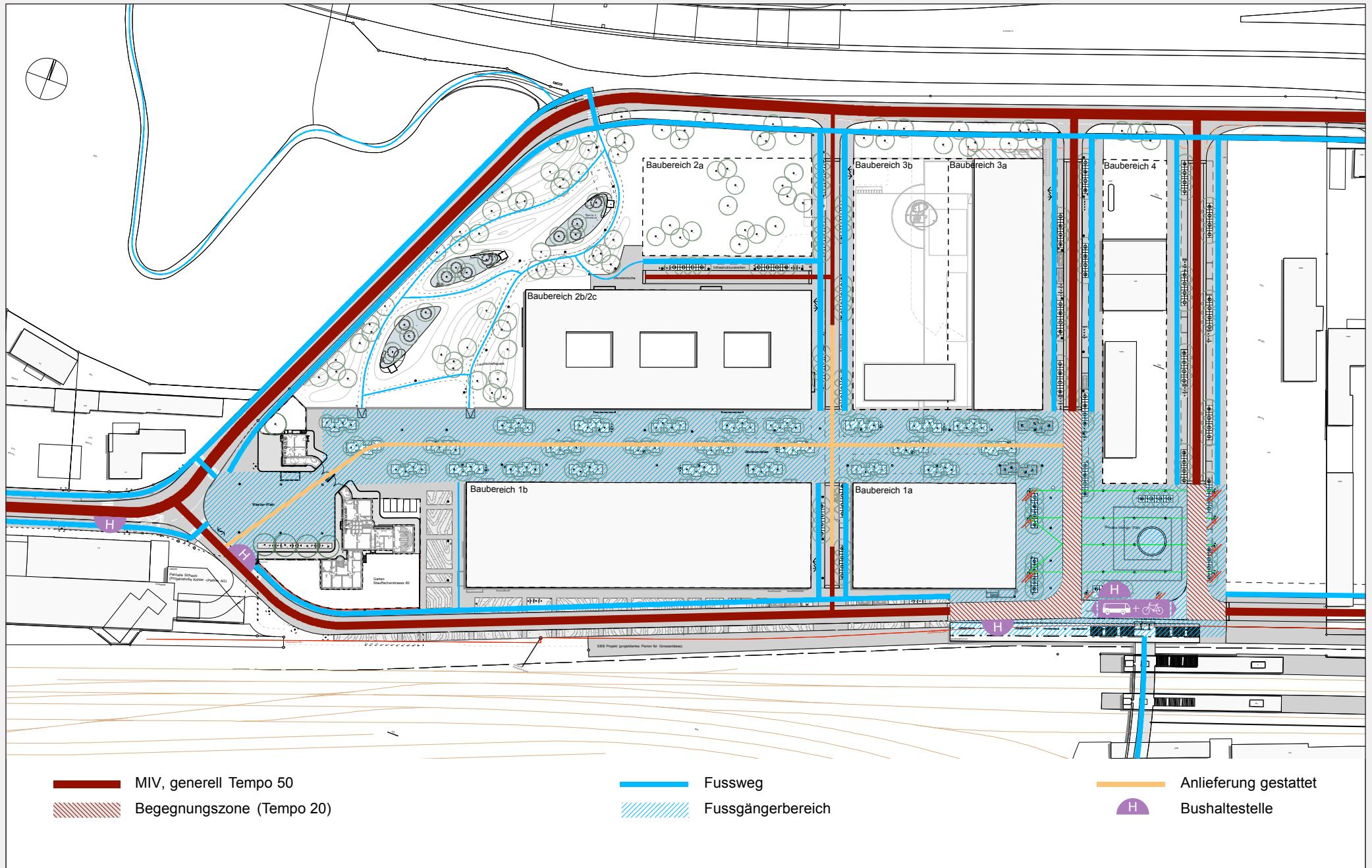


Landschaftspark









S-Bahn-Haltestelle

Ausgangslage

Während des fünfjährigen Baus der Wylerfeldentflechtung (SBB Infrastruktur ca. 2016-2020) wird zwischen dem bestehenden Bahnhof und der zukünftigen Überbauung WankdorfCity eine Baupiste führen. Aufgrund dieses Konfliktes, der zukünftigen Nutzung des WankdorfCity Areals und der zu erwartenden Frequentierung des S-Bahnhof Wankdorf wurde die Planung des Zugangs und dessen Erweiterung initiiert.

S-Bahnhaltestelle Wankdorf

Mit der 2004 fertig gestellten S-Bahn-Station wird der grösste Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Bern, und damit die grossen Sport- und Ausstellungsstätten Eisstadion Bern-Arena, neues Fussballstadion Wankdorf und BEA expo erschlossen. Dabei hat sie eine Schlüsselstellung für die weitere Ansiedlung und Realisierung von Arbeitsplätzen, Schulen und Industriebetrieben. Innerhalb der S-Bahn Bern bildet die Haltestelle ein weiterer Baustein zur Entlastung des hochfrequentierten Hauptbahnhofes Bern. Für die Besucher des neuen Fussballstadions Wankdorf, in welchem verschiedene Veranstaltungen mit grossem Zuschaueraufkommen stattfinden, stellt die S-Bahn-Station, mit ihren über 300 täglich haltenden Zügen aus allen Richtungen, eine sehr geschätzte Alternative gegenüber der Anreise mit dem Auto dar.

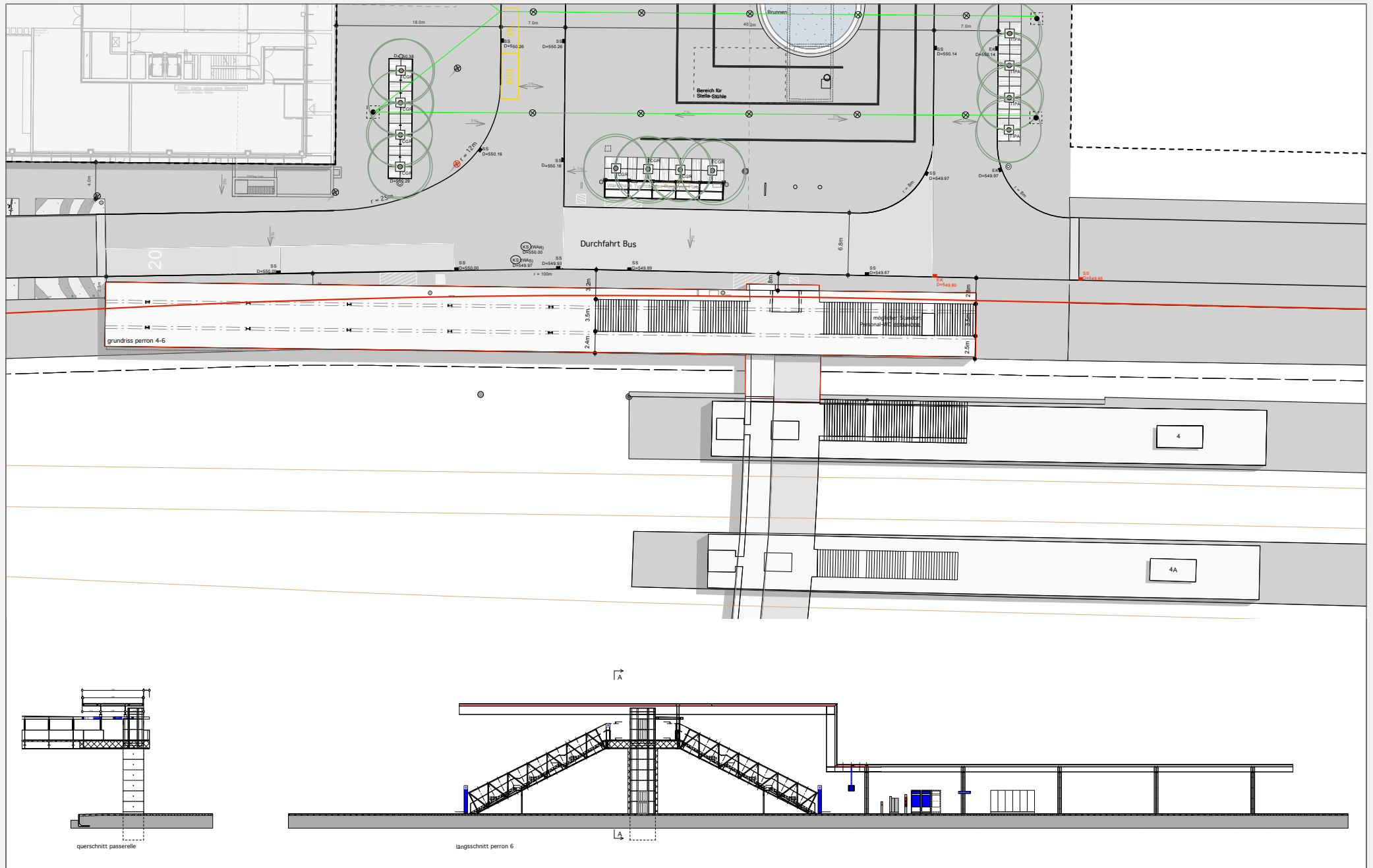
Die leicht geschwungene Passerelle ist westseitig zu einem

Drittel überdeckt und als grosszügige, stützenfreie, 8 m breite Promenade erlebbar. Dem Sehen und Gesehenwerden auf allen Ebenen, der „Sicherheit im öffentlichen Raum“ wurde konzeptionell und architektonisch hohe Bedeutung beigemessen. In Anlehnung des von bahntechnischen Installationen geprägten Ortes versteht sich die S-Bahn-Station durch sein architektonisches Erscheinungsbild als Teil der Bahn. Die Perrondächer sind als dynamische Elemente geformt, welche in Analogie zu den Geleisen auf zwei Trägern zu schweben scheinen und an der Passerelle andocken.

Die Erweiterung Nord bildet den logischen Abschluss des vor 8 Jahren begonnenen Bahnbauperkes. Die Weichen zu diesem Teil der Anlage wurden bereits in der Gesamtplanung im Jahre 2000 gestellt, in welcher der heute vorgeschlagene Endzustand bereits vorgeschlagen wurde.



Endzustand Erweiterung S-Bahn-Haltestelle



Projekte

Projekt Losinger „Twist again“



Losinger Marazzi AG entwickelte auf zwei Baufeldern Bürogebäude, die höchsten Ansprüchen an architektonischer Gestaltung, Arbeitsqualität und Wirtschaftlichkeit genügen. Für beide Gebäude wird die Zertifizierung nach dem Nachhaltigkeitslabel DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) angestrebt.

Das Projekt Twist Again wird auf 5 Geschossen über ca. 1000 Arbeitsplätze auf 20'000 m2 BGF verfügen.

Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich Frühjahr 2014.

Nebst anderen Mietern wird die Losinger Marazzi AG seinen Hauptsitz in diesem Gebäude beziehen.

Projekt Swiss Prime Site „Majowa“



Das Projekt Majowa bietet mit rund 34'000 m2 BGF auf acht Ober- und zwei Untergeschossen Platz für ca. 1'700 Arbeitsplätze. Grosszügig dimensionierte Licht-Innenhöfe, die durch die Eingangshalle verbunden sind, verleihen dem Gebäude einen besonderen Charakter. Die Bauarbeiten für das direkt an der Bahnlinie gelegene Projekt haben Mitte 2012 begonnen.

Die Schweizerische Post hat WankdorfCity als Standort für ihren künftigen Hauptsitz gewählt. Sie wird Ende 2014 in das von Losinger Marazzi AG entwickelte und als TU realisierte Projekt „Majowa“ einziehen. Bauherr und Investor ist die Swiss Prime Site AG.

Projekt SBB Immobilien



Die SBB hat entschieden, die zentralen Bereiche des Konzerns sowie die Divisionen Infrastruktur und Immobilien am Standort Bern Wankdorf zu vereinigen. Deshalb hat sie für zwei Baubereiche im Entwicklungsgebiet WankdorfCity einen mehrstufigen Projektwettbewerb durchgeführt, aus dem das Projekt «Giraisole» als Sieger hervorgegangen ist. Die Architektur der neuen Gebäude widerspiegelt das Image des modernen Unternehmens und wird den rund 1700 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zeitgemässe, moderne Arbeitsplätze bieten. Die Planung umfasst zwei Bürogebäude inklusive Konferenz-, Verpflegungs- und Nebenräumlichkeiten mit einer Bruttogeschossfläche von rund 35 000 m².

Zwischennutzung Baufeld 2a



Als Betreiberin zahlreicher Musicals erbaute die Magg MusicHall AG auf dem Baufeld 2a im Herbst 2010 die Eventhalle „ewigiliebli“. Die Nutzung auf dem Baufeld war befristet und die Eventhalle wurde per 1. März 2013 rückgebaut. Seitdem wird das Baufeld 2a voraussichtlich bis Ende 2014 als Installations- und Lagerfläche genutzt.

Ab 2015 ist SBB Immobilien Baurechtsnehmer des Baubereichs 2a auf welchem das neue Betriebsgebäude SBB entstehen wird.

