

Baurechtsnehmerinnen Areal «Quartierstadt Wankdorf»

Städtebauliches Richtkonzept



Schlussbericht

- Teil 1 Werkstätten Synthese
- Teil 2 Prüfung Realisierbarkeit
- Teil 3 Aufträge Weiterbearbeitung

28. August 2023

Gender-Disclaimer:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument die Sprachform des generischen Maskulinums bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen oder eines anderen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Impressum**Auftraggeberschaft:**

Baurechtsnehmerinnen des Entwicklungs-areals:

- Gebäudeversicherung Bern (GVB)
- AXA Investment Managers Schweiz AG
- Hessag AG vertreten durch Halter AG
- Genossenschaft Migros Aare
- Halter AG
- Alb. Wahlen AG

Planungsbehörde:

Stadt Bern
Stadtplanungsamt

Vertreten durch:

Thilo Jennewein, Bereichsleiter Planung
Christine Hostettler, Projektleiterin

Verfahrensbegleitung:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach,
3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Sebastian Mävers, Dipl.-Ing. Architekt FSU,
Executive-MBA BFH Innovation Management
Natalia Michailidou, Dipl.-Ing Arch. NTUA, MAS
Urban Design ETH, CAS AIPE BFH

*Abbildung Titelseite: Luftbild, Quelle: Geoport-
tal der Stadt Bern, <https://map.bern.ch>*

Inhalt

1. Aufgabe	5
1.1 Einleitung	5
1.2 Funktion und Einordnung des Richtkonzeptes	6
1.3 Auftraggeberschaft	7
1.4 Vorgehen	7
2. Teil 1 – Werkstätten zur Synthese	9
2.1 Organisation	9
2.2 Veranstaltungen	11
2.3 Würdigung Städtebau	19
2.4 Abschluss und Dank	24
2.5 Genehmigung des städtebaulichen Richtkonzeptes	25
3. Teil 2 – Prüfung auf Realisierbarkeit	27
3.1 Würdigung Immobilienwirtschaft	27
4. Teil 3 – Aufträge zur Weiterbearbeitung	30
4.1 Art und Mass der Nutzung	30
4.2 Bauweise	30
4.3 Erschliessung	32
4.4 Freiraum, Biodiversität, Stadtklima	32
4.5 Infrastruktur, Energie	33
4.6 Entwicklungs- und Realisierungsprozess	33

1. Aufgabe

1.1 Einleitung



Abb. 1 Lage des Areals Quartierstadt Wankdorf; Quelle: Geoportal des Kantons Bern

Zielsetzung

Die Baurechtsnehmerinnen verfolgen gemeinsam mit der Stadt Bern die Absicht, das Areal Quartierstadt Wankdorf im Sinne der Vorgaben des ESP Wankdorfs 2030, des STEK 2016 sowie der städtischen Wohnstrategie neu zu entwickeln und einer flexiblen zukunftsorientierten Nutzung in verdichteter städtebaulich hoher Qualität zuzuführen. Es soll ein neues Gebiet mit Wohnen, Dienstleistung, Arbeiten sowie öffentlichen Nutzungen und erforderlichen Infrastrukturen im Sinne eines gemischt genutzten Quartiers entstehen. Angestrebt wird eine Entwicklung nach innen. Dafür sind die Ausformung der kulturell unterschiedlichen Übergangsbereiche zu den bestehenden Nachbarschaften sowie eine qualitätsvolle Dichte zu finden. Es ist das maximale städtebaulich verträgliche Nutzungsmass zu ermitteln. Primäres Ziel der qualitativen Standortentwicklung ist eine ausgewogene Zunahme von Einwohnern im Verhältnis zu Arbeitsplätzen sowie ein geringer Wohnflächenverbrauch.

durchgeführte Ideenstudie

Dafür wurde eine digitale Ideenstudie nach SIA-Ordnung 143 durchgeführt. In dem Verfahren mit sechs interdisziplinär zusammengesetzten Teams wurden unterschiedliche Lösungsansätze und Ideen für die künftige Ent-

wicklung des Areals entwickelt. Die Interdisziplinarität ermöglichte eine ganzheitliche städtebauliche Betrachtung einschliesslich der zugehörigen Dimensionen Bebauung, Nutzung, Freiraum, Sozialraum, Infrastruktur und Verkehr.

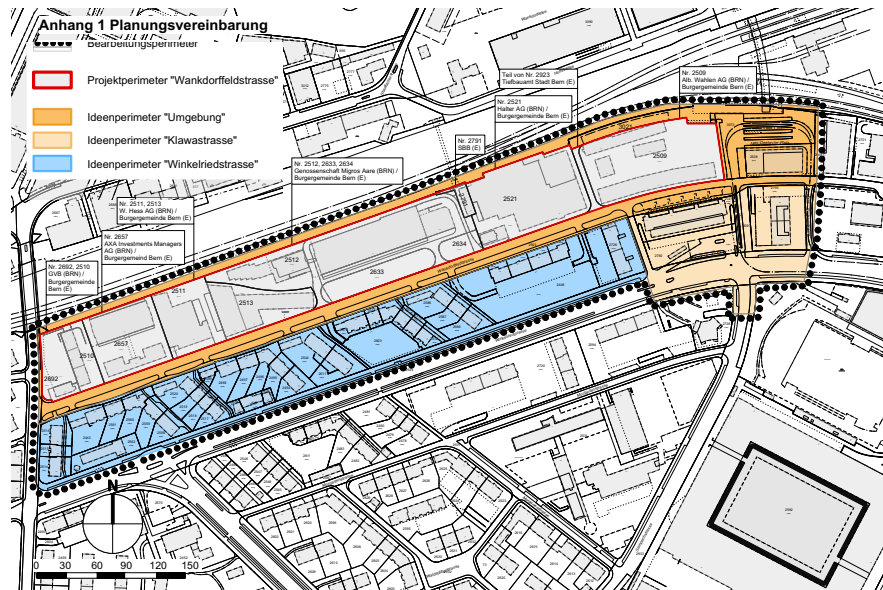


Abb. 2 Übersicht über die Perimeter

1.2 Funktion und Einordnung des Richtkonzeptes

Auf Basis des Richtkonzeptes soll ein Masterplan entwickelt werden. Daneben hat das Richtkonzept auch die Funktion, die Vision des Projektes zu veranschaulichen. Es kann dazu in der Darstellung deutlich über die aktuelle Projektphase hinausgehen, hat dafür in vielerlei Hinsicht aber keinen verbindlichen, sondern nur exemplarischen Charakter.

Die Differenzierung zwischen konstituierenden Setzungen bzw. Elementen einerseits und offenen Gestaltungsspielräumen andererseits erfolgt im Masterplan, der das Richtkonzept zu Grundsätzen und Regeln abstrahiert. Der Masterplan seinerseits bildet die Basis für die Grundordnungsänderung.

Es ist vorgesehen, die weitere Entwicklung gestützt auf die Grundordnungsänderung und den Masterplan koordiniert aber unabhängig nach Baufeldern im Rahmen von Projektwettbewerben oder Überbauungsordnungen zu konkretisieren. Die Baurechtsnehmerinnen streben dann eine bauliche Umsetzung binnen weniger Jahre an. Die Erarbeitung des Masterplans war nicht Bestandteil der Werkstätten zum Richtkonzept.

1.3 Auftraggeberschaft

Auftraggeberinnen des Verfahrens sind zusammen mit der Stadt Bern und in Absprache mit der Burgergemeinde Bern die Baurechtsnehmerinnen im Areal:

- Alb. Wahlen AG, Wankdorffeldstrasse 70, 3014 Bern
- AXA Immoovation Commercial, vertreten durch AXA Investment Managers Schweiz AG, Affolternstrasse 42, Postfach 6949, 8050 Zürich
- Gebäudeversicherung Bern, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen
- Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl
- Halter AG, Europaplatz 1A, 3008 Bern
- Hessay AG, Wankdorffeldstrasse 92 + 94, 3014 Bern, vertreten durch Halter AG, Europaplatz 1A, 3008 Bern

1.4 Vorgehen

Werkstätten zur
Synthese

Im Rahmen der städtebaulichen Ideenstudie wurden die zwei Beiträge des Teams GWJ Architektur und des Teams Jungheim/Metraux ausgewählt. Eine Synthese der beiden Projektstudien sollte im Rahmen von Werkstätten unter Kombination der Stärken und Eliminierung der Schwächen hin zu einem einheitlichen Entwurf erfolgen. Gleichzeitig war die Synthese zu einem städtebaulichen Richtkonzept weiter zu entwickeln.

Die Erarbeitung der Synthese erfolgte dabei gemeinsam als vereintes Projektteam. Die Bearbeitungstiefe und Darstellung orientierte sich am Programm und an den Schlussresultaten der Ideenstudie, die jedoch um gezielte Weiterbearbeitungsaufträge ergänzt wurden (vgl. Schlussbericht zur Ideenstudie vom 20.06.2023). Der Verfahrensablauf wurde mittels eines ergänzenden Arbeitsprogramms organisiert.



Abb. 3 Studienbeitrag Team GWJ Architektur, 3D-Modell



Abb. 4 Studienbeitrag Team Jungheim/Metraux, 3D-Modell

Prüfung auf
Realisierbarkeit

Im Anschluss wurde das städtebauliche Konzept durch die Auftraggeber-
schaft einer Überprüfung auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und Realisier-
barkeit unterzogen.

Schlussfolgerungen aus der Realisierbarkeitsprüfung wurden zusammen
Erkenntnissen aus den Würdigungen in Form von Hinweisen zur Wei-
terbearbeitung zusammengefasst. Die Prüfung auf Realisierbarkeit und
die Hinweise zur Weiterbearbeitung sind integrativer Bestandteil dieses
Dokuments.

Termine

Versand des ergänzenden Arbeitsprogramms und Beilagen	25.08.22
Startveranstaltung	02.09.22
Eingabe Handouts	24.10.22
1. Werkstatt mit Rückmeldung zur Weiterbearbeitung	31.10.22
Reserve zur Nachbereitung im Dialog	03.11.22
Eingabe Handouts/3D-Modell	13.01.23
2. Werkstatt	23.01.23
Schlussabgabe	28.02.23
Prüfung der Realisierbarkeit	25.05.23

2. Teil 1 – Werkstätten zur Synthese

2.1 Organisation

2.1.1 Begleitgruppe

Die Begleitgruppe bestand aus einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums aus der durchgeführten Ideenstudie.

Fachmitglieder mit Stimmrecht	<ul style="list-style-type: none">– Michael Koch, Prof. Dr. Dipl.-Ing. Architektur, fachliche Moderation– Thilo Jennewein (Ersatz für Mark Werren) Dipl.-Ing. Architektur und Stadtplanung, Stadtplanungsamt Bern– Ute Schneider, Dipl.-Ing. Architektur– Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA– Matthias Drilling, Prof. Dr., Sozialgeograph, Raumplaner MAS ETH/SIA– Markus Hofstetter, dipl. Ing. Raumplanung FH/SVI, Verkehrsingenieur, Planer FSU– Jean-Daniel Gross, dipl. Arch. ETH, Denkmalpfleger
Sachmitglieder mit Stimmrecht	<ul style="list-style-type: none">– Urs Lützelschwab, Baufeld 1– Thomas Jäggi (Ersatz für Herbert Zaugg), Baufeld 2– Monica Ferrandiz, Baufeld 2– Jürg Marti, Baufeld 3 (Ersatz: Matthias Thümmler)– Simon Hosmann, Burgergemeinde Bern– Alec von Graffenried, Vertreter Gemeinderat
Sachmitglied ohne Stimmrecht	<ul style="list-style-type: none">– Christine Hostettler, Projektleiterin Stadtplanungsamt Bern
Gäste	<ul style="list-style-type: none">– Dieter Aeberhard Devaux, Vertreter Dialog Nordquartier– Arthur Stierli, ecoptima, Gesamtprojektleiter für die Baurechtsnehmerinnen

2.1.2 Bearbeitungsteam

Das Bearbeitungsteam der Werkstätten hat sich aus dem Team 3 GWJ und dem Team 6 Jungheim/Métraux der Ideenstudie zusammengesetzt:

Projektverfasser	<ul style="list-style-type: none">– GWJ Architektur– ASTOC International GmbH,– ORT AG Landschaftsarchitektur,– Treibhaus Landschaftsarchitektur,– Emch+Berger Verkehrsplanung AG,– Martin Beutler <ul style="list-style-type: none">– jungheim Architekten GmbH/Samuel Métraux Architektur GmbH– DUO Architects paysagistes,– Rundum mobil, Peter Sägesser Sozialplaner,– wolf & spürhund Beratung Denkmalpflege
------------------	---

Ansprechpartner für das Projektteam waren gemeinsam:

- Donat Senn, 031 340 82 05, d.senn@gwj.ch
- Dimitri Heimlicher, 031 533 60 61, d.heimlicher@jungheim.ch

Die Stellvertretungen erfolgte durch Christian Lasser (031 340 82 28, c.lasser@gwj.ch) bzw. Samuel Métraux (0 31 533 47 78, s.metraux@samuelmetraux.ch).

2.1.3 Verfahrensbegleitung

Organisation und Begleitung	<p>Die Werkstätten wurden organisiert durch ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern, vertreten durch:</p> <ul style="list-style-type: none">– Sebastian Mävers, Tel: +41 31 310 50 27, Mail: sebastian.maever@ecoptima.ch sowie– Natalia Michailidou, Stellvertretung, Tel: +41 31 310 50 99, Mail: natalia.michailidou@ecoptima.ch
Moderation	<p>Die fachliche Moderation übernahm Michael Koch als Vorsitz der Begleitgruppe und Fachmitglied mit Stimmrecht.</p>
digitale Begleitung	<p>Die digitale Begleitung erfolgte durch raumgleiter AG, Pfingstweidstrasse 106, 8005 Zürich, vertreten durch</p> <ul style="list-style-type: none">– Christoph Altermatt, Tel: +41 44 202 70 89, Mail: ca@raumgleiter.com <p>Im Rahmen des Verfahrens wurden eine Startveranstaltung und zwei Werkstätten durchgeführt, bei denen die Auftraggeberschaft und die Begleitgruppe im Dialog mit dem Projektteam auf den Planungsprozess Einfluss nahmen.</p> <p>Daneben erfolgten Besprechungen mit ausgewählten Beteiligten und externen Fachspezialisten, deren Ergebnisse in die Bearbeitung zum Richtkonzept eingeflossen sind.</p>

2.2 Veranstaltungen

2.2.1 Startveranstaltung

Am 02.09.2022 fand die Startveranstaltung statt, welche das umfassende und gemeinsame Verständnis der Aufgabenstellung von Bearbeitungsteam und Begleitgruppe zum Ziel hatte. Das Team erläuterte die Teamzusammenstellung und die Vorgehensabsicht. Die Begleitgruppe spiegelte und ergänzte das Aufgabenverständnis sowie das Programm und den Ablauf der Werkstätten.

2.2.2 1. Werkstatt

Die Synthese der städtebaulichen Ansätze wurde im Rahmen der ersten Werkstatt am 31.10.2022 vom Bearbeitungsteam präsentiert. Das Team erläuterte seine Analyseergebnisse und präsentierte seinen daraus abgeleiteten Vorschlag. Der Schwerpunkt bestand darin, mittels inhaltlicher Klärung der Rückmeldung zu den Studienbeiträgen Sicherheit bezüglich der aufgezeigten Handlungsfelder zu gewinnen, sowie darin, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Zielsetzungen die zwei Studien in ein skizzenhaftes aber einheitliches Synthesekonzept zu überführen.

Auf eine Vorprüfung und auf den Einsatz eines virtuellen 3D-Modells wurde in der 1. Werkstatt verzichtet.

Das Team formulierte Grundsätze. Diese orientierten sich an den Begriffen Qualität, Kontext, Geschichte, Vielfalt, Mensch, Bedeutung, Lernen, Sharing. Schlüsselemente zur Gestaltung der Transformation wie auch der Verbindung mit dem umgebenden Stadtteil bilden sog. «HOFAs» (hybride Orte für Austausch). Diese können schon zu Beginn eingerichtet werden und die öffentliche Aneignung steuern.

Im Workshopteil im Anschluss an die Präsentation wurden drei Themeninseln zu Städtebau, Freiraum/Mobilität und Sozialraum/Transformation gebildet in denen sich die Vertreter des Projektteams und der Begleitgruppe austauschten. Die Baufeldvertreter bildeten Gruppen, die nacheinander an den Tischen die Themen diskutierten.

Im Anschluss an die Präsentation formulierte die Begleitgruppe Weiterbearbeitungsaufträge pro Themenbereich.

Teambeitrag



Abb. 5 Konzeptmodell der Synthese mit Vernetzungsachsen

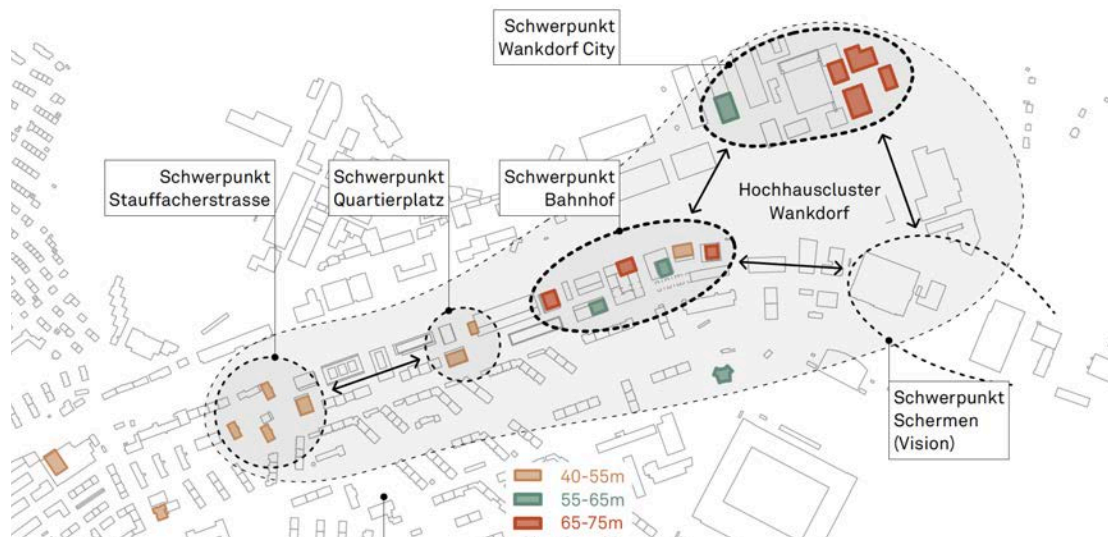


Abb. 6 Höhenentwicklung unter gezielter Bezugnahme auf Bestehendes und Geplantes im Umfeld (Clusterbildung)

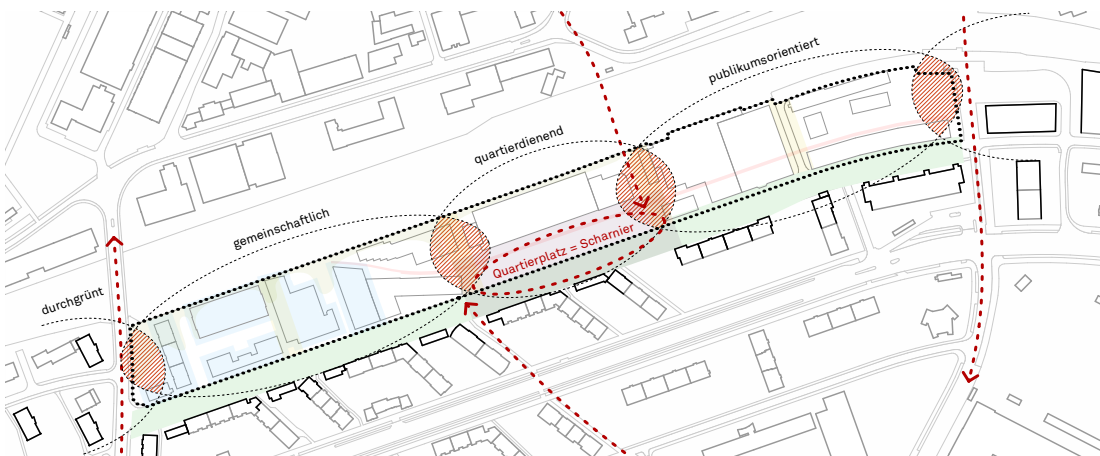


Abb. 7 Raumgerüst mit Dreiteiligkeit des Areals sowie intern und extern wirkenden Schlüsselräumen

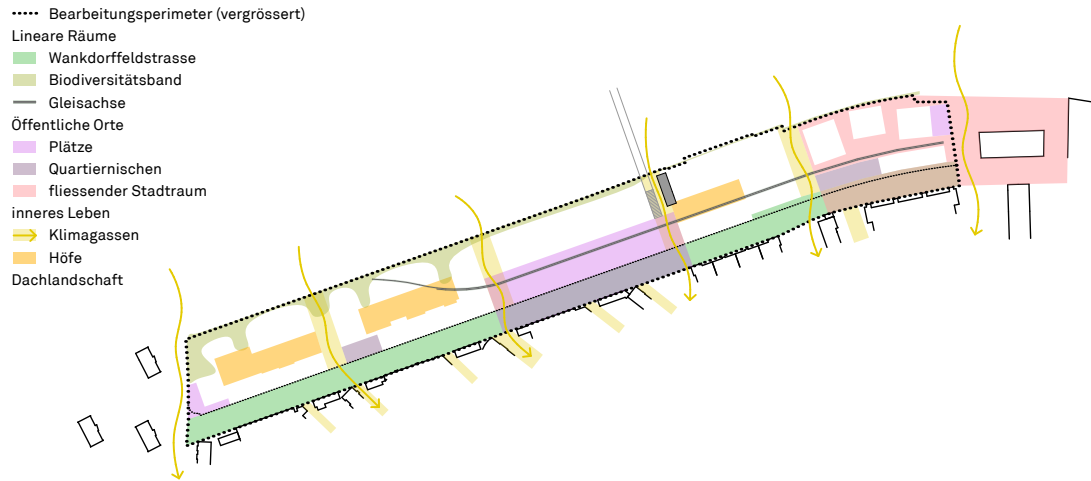


Abb. 8 Struktur des Freiraumgerüsts unter Berücksichtigung sozialer, stadtklimatischer und biodiverser Kriterien

Prozess

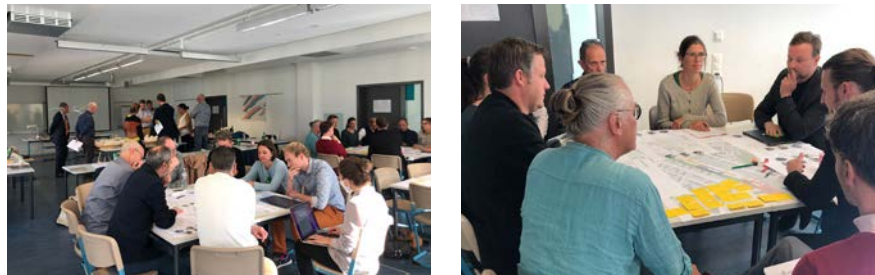


Abb. 9 Themeninseln



Abb. 10 Prozessfoto, Situationsplan mit Dialogerkennnissen

2.2.3 2. Werkstatt

In der zweiten Werkstatt vom 23.01.2023 stellte das Bearbeitungsteam die Ergebnisse seines aufgrund der Rückmeldungen aus der ersten Werkstatt überarbeiteten Lösungsansatz vor. Hauptziel der Werkstatt war die Bestätigung des aus der Synthese hervorgegangenen städtebaulichen Entwurfes. Ebenfalls galt es zu bestimmen, welche Elemente und Setzungen noch im Richtkonzept im Rahmen der Schlussabgabe zu schärfen bzw. Gegenstand der nachgelagerten Masterplan-Erarbeitung sein sollten.

Während der Veranstaltung präsentierte das Team seine Überlegungen und das Resultat der Arbeiten anhand einer Präsentation, Projektplänen und eines Films. Im Anschluss an die Präsentation klärte das Beurteilungsgremium Verständnisfragen. Für die Schlussabgabe wurden einzelne ergänzende Darstellungen und Nachweise verlangt. Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass mit dieser Massgabe das Ziel des Verfahrens erreicht worden ist.

Teambeitrag



Abb. 11 Konzeptmodell



Abb. 12 Situationsplan Erdgeschoss

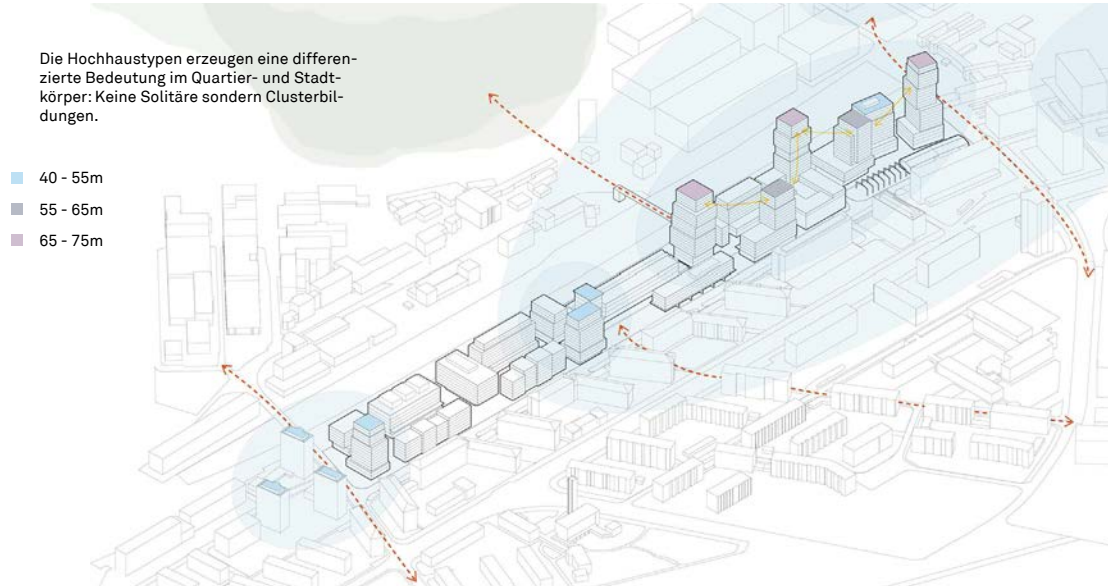


Abb. 13 Hochhausstandorte und Einordnung im Kontext

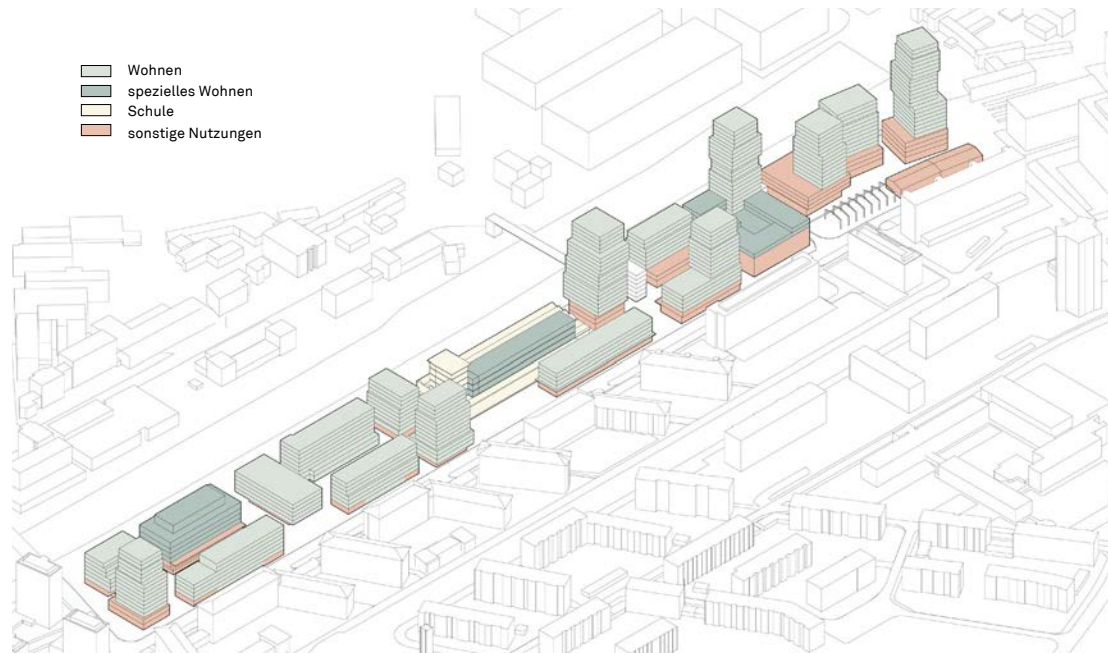


Abb. 14 Vorschlag zur Nutzungsverteilung mit den Schwerpunkten Wohnen im Westen und in den Obergeschossen, Nichtwohnnutzung an frequentierten öffentlichen Orten und HOFAs an Schnittpunkten zum Umfeld

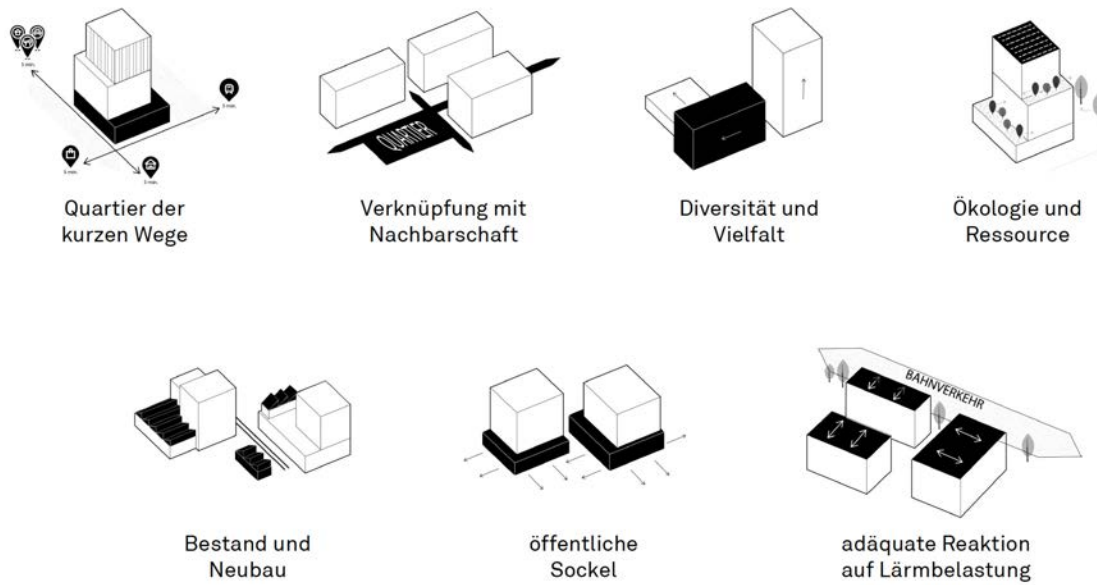


Abb. 15 Entwicklungsprinzipien qualitativer Dichte

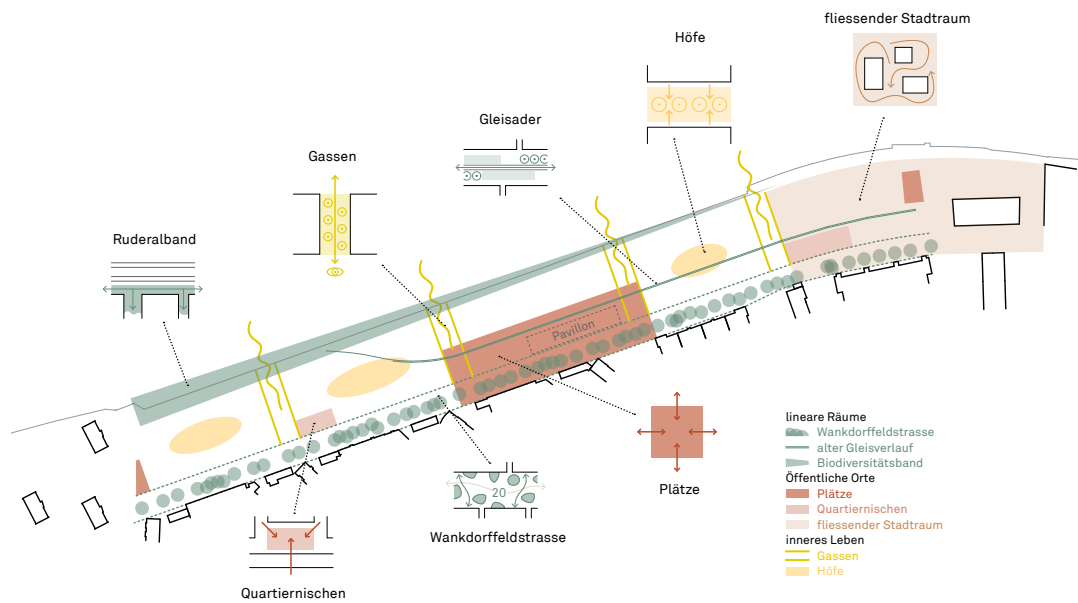


Abb. 16 Stadtraumgerüst mit Regelwerk möglicher Freiraumtypologien

2.2.4 Schlussabgabe

Mit der Schlussdokumentation vom 28.02.2023 wird das Ergebnis des Verfahrens, das städtebauliche Richtkonzept, einschliesslich der Dokumentations- und Konkretisierungsaufträge aus der 2. Werkstatt dokumentiert. Das Projektteam plausibilisierte über Nachweise die Machbarkeit des Strassenraums Wankdorffeldstrasse unter Vereinbarkeit der Freiraum und Verkehrsansprüche. Ebenso wurden die erforderlichen Quantitäten der gesetzlichen geforderten Flächen für Aufenthalt, Spiel, Versickerung und Biodiversität auf Stadt- und Dachniveaus nachgewiesen sowie die Anordnung der nach Richtplan ESP beanspruchbaren Stellplätze für motorisierten Individualverkehr und Velos. Das digitale 3D-Modell bildet eine Interpretation der hergeleiteten städtebaulichen Prinzipien und Regeln ab.



Abb. 17 Ansicht von Süden mit Integration der Höhenentwicklung in das Umfeld



Abb. 18 Perspektive von Südwest und Einbindung des Entwicklungsgebiets Wankdorfcity III



Abb. 19 Perspektive von Osten



Abb. 20 Perspektive von Norden entlang der Querachse mit grossmassstäblichen Strukturen von Wankdorfcity III über das Gleisfeld und das Cluster am Max-Daetwyler-Platz bis zum Wankdorfstadion.

2.3 Würdigung Städtebau

Die vielschichtige Aufgabenstellung und die teamübergreifende Zusammenarbeit waren eine anspruchsvolle und erkenntnisreiche Erfahrung für alle Beteiligten. Das Bearbeitungsteam hat sich mit der Aufgabe der Synthese in einem aussergewöhnlich produktiven Mass auseinandergesetzt und zu einem erfolgreichen Zielbild gebracht.

Gesamtkonzept

Die methodische Zusammenführung zum Richtkonzept vermag Baurechtsnehmerinnen und Fachmitglieder zu überzeugen. Ausserdem wurde damit ein robustes Grundgerüst geschaffen, um die notwendige Flexibilität baufeldscharf von der Masterplanung bis hin zur Realisierung zu gewährleisten. Das vorliegende Richtkonzept als Ergebnis eines interdisziplinären Werkstattprozesses vermag es, eine konkrete städtebauliche Konzeption bis hin zu architektonischen Prinzipien überzeugend darzustellen. Der beispielhafte Charakter der Darstellungen ist im Masterplan zu relativieren und auf die wesentlichen konstituierenden Elemente und Setzungen zu abstrahieren.

Bauweise, Stadtraum und Nutzung

Das Team hat eine starke Vision für das Gebiet entlang der Wankdorffeldstrasse entwickelt. Ziel ist es, ein identitätsstiftendes und zukunfts-fähiges Viertel in Bern zu schaffen und den Weg zu dessen Umsetzung in zeitlicher und sozialer Hinsicht aufzuzeigen. Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Ansatz, Quartiere zu planen, Nachbarschaften zu bilden, Verbindungen herzustellen, den Bestand in Spuren fortzuschreiben und neue Lebensräume zu schaffen. Dadurch entsteht eine zukunftsorientierte Vision, die direkt aus dem Kontext entwickelt wird. Die Spuren brauchen – sofern sie nicht inventarisiert sind – dabei nicht in ihrer Substanz oder präzisen Kubatur erhalten zu bleiben. Eine sublimierte Form im Sinne von Strukturen, z.B. Fluchten, Kanten und Massstäblichkeit kann einen wichtigen Beitrag zu einem reichhaltigen städtebaulichen Palimpsest leisten.

Die Herausforderung besteht darin, die Wankdorffeldstrasse sowohl intern als auch in Bezug auf die umliegenden Viertel zu vernetzen. Der Entwurf differenziert eine räumliche Sequenz, die sich in ihrem jeweils situativ gewählten Grad der Öffentlichkeit an die bestehende Umgebung anpasst und einen Übergang von den familiären und grünen Handels- und Gartenhöfen über den Quartierplatz bis hin zu einem fliessenden Stadtraum mit innerstädtischem Charakter nahe dem Bahnhof Wankdorf ermöglicht. Diese Bereiche werden jeweils durch einen Hof oder einen Platz definiert, die an den richtigen Stellen eine Verbindung zu den jeweiligen Bereichen der bestehende Umgebung herstellen. Der Max-Daetwyler-Platz bleibt als Vorplatz zum Bahnhof Wankdorf von der Grundauslegung eine Verkehrsdrehscheibe für öV und Langsamverkehr. Jedoch erfährt er mit dem Richtkonzept eine Aufwertung und einen Funktionsgewinn, in dem an die Stelle der heutigen Umzäunung des östlichen Arealendes ein fliessender räumlicher Übergang im Kontext der Hochhäuser und der Bestandesspur tritt. Diese Verflechtung begünstigt nicht nur kurze Wegebeziehungen und

ein vitales Miteinander des zu beplanenden Areals mit der wichtiger werdenden öV-Drehscheibe, sondern ermöglicht qualitätsvolle und vielfältig beispielbare, zentralurbane Orte.

Die Gebäude sind sorgfältig platziert, historische Bezüge und Wegeverbindungen werden berücksichtigt. Die Plätze dienen auch als wichtige Durchgangswege im Gebiet. Eine optionale Brücke über die Gleise wäre eine wertvolle zusätzliche Bereicherung in diesem System, um die beiden gleisseitigen Quartiere langfristig zu vernetzen.

Hierarchie und Vielfalt der Höfe und Plätze spiegeln sich auch in der Höhenentwicklung wider. Von Hochhäusern im Osten, die öffentliche Plätze markieren, in Abstufungen bis zum westlichen Arealende, wo geringere Hochpunkte an die bestehenden Hochhäuser westlich der Stauffacherstrasse anknüpfen. Die gestaffelten Höhen berücksichtigen damit den menschlichen Massstab sowie die umliegende Stadt- und Bebauungshöhe. Sie bilden am öffentlichen Verkehrsknotenpunkt Wankdorf einen adäquaten Gegenpol zur geplanten Hochpunktentwicklung WankdorfCity 3. Dem Konzept ist dabei eine phasengerechte Unschärfe beizumessen. Entscheidende Aspekte ist die Clusterbildung von Hochhäusern. Nicht einzelne Hochpunkte dürfen das Bild dominieren, sondern Gruppen von Hochhäusern sollen eine Verbindung zum Umfeld herstellen. Die genaue Anzahl an Hochhäusern ist unter Einhaltung zahlreicher Aspekte wie Schattenwirkung, Immobilienwirtschaft, Schlankheit und Sockelausbildung in Abstimmung mit dem regionalen Q-Team und im Rahmen nachfolgender qualitätssichernder Verfahren zu konkretisieren.

Die Bauanordnungen um den Bahnhof ermöglichen eine Durchlässigkeit und Verteilung der Bewegungsströme zum Bahnhof hin und gleichzeitig geschützte Innenbereiche. Die Erdgeschossnutzungen sind sorgfältig abgewogen und umfassen unter anderem die Umnutzung des Duttweiler-Gebäudes beispielsweise als Schulgebäude. Diese Nutzung wird allgemein positiv bewertet, aber es ist wichtig, dass die Schulräume und Aussenflächen auch für das Quartier genutzt werden können. Dies wurde bereits von den Verfassern berücksichtigt.

Die Verkleinerung des Platzraumes vor dem Duttweiler-Gebäude durch einen vorgelagerten Sockelbau wird sehr positiv bewertet. Dadurch erhält der Freiraum angemessene Dimensionen und bietet verschiedene Sport- und Spielflächen für das Quartier sowie eine Verknüpfung mit dem Schulhof. Der Duttweiler-Turm erhält zwei Begleitgebäude, die ihn ergänzen, wobei die Dimensionen und Abstände auf einen respektvollen Umgang mit dem Bestand hinweisen.

Das Mass der Gesamtnutzung wie auch die allgemeine Verteilung und Anordnung der Nutzungsbereiche ist grösstenteils überzeugend. Es besteht jedoch weiterhin Bedarf an einer funktionalen und qualitativen Optimierung der Volumen, Nutzflächen, Grundrisse und Höhenentwicklung der

Hochhäuser. Diese Optimierung sollte darauf abzielen, die Nutzbarkeit, Flexibilität und Effizienz für zukünftige Entwicklungen und den Betrieb zu verbessern.

Insgesamt überzeugt das städtebauliche, volumetrische und programmatische Konzept durch seine konsequente Ausarbeitung auf allen Ebenen.

Freiraum, Stadtklima

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine interdisziplinäre Herangehensweise aus. Die Gebäude, Freiräume und Zugänge sind miteinander verflochten und können unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensformen gerecht werden, sowohl funktional, sozial als auch ökologisch. Es gibt wenige, klare Freiraumtypen, die individuell auf die Gebäudenutzung, die angrenzenden Stadträume und die Nutzergruppen abgestimmt sind.

Rückgrat des neuen Stadtteils ist der begrünte Boulevard entlang der Wankdorffeldstrasse. Besonders interessant ist der Vorschlag, den zentralen Teil des Boulevards als Platz zu gestalten. Er verbindet die Quartiere und schafft eine grosszügige gemeinschaftliche Mitte.

Zwischen dem Boulevard und dem Gleisfeld entsteht eine innere Gasse, das «Gleisband». Diese neue Wegeführung folgt dem Verlauf der bestehenden Gleise und durchbricht geschickt die starre Ausrichtung des Stadtteils. Diese Achse setzt sich auch im westlichen Teil fort: Es entsteht eine abwechslungsreiche Abfolge von Freiräumen, die sich aus dem Wegenetz heraus entwickelt. Diese Räume sind immer zugänglich, aber je nach Situation können sie als zurückgezogener Innenhof, lebhafter Platz, gemeinschaftliche Terrasse, spezielle Spielbereiche oder offene Grünflächen gestaltet werden. Dadurch bieten sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank ihrer räumlichen Qualität lassen sie sich flexibel nutzen und können sich langfristig den Veränderungen im Quartier und im Stadtleben anpassen. Die Herausforderung besteht darin, eine funktionierende Zonierung und eine gute Abstufung der öffentlichen Bereiche zu schaffen.

Abgerundet wird dieser Entwurf durch ein Biodiversitätsband entlang des Gleisareals. Es erfüllt vorwiegend ökologische Kriterien (Artenvielfalt Fauna und Flora, Klimaverbesserung, Retention und Versickerung); Es ist keine direkte Wegeverbindung für Fussgänger und Velos vorgesehen.

Bei dem Nachweis der gesetzlich erforderlichen Freiräume (600 m² zusammenhängende Spielfläche) ist ein rein rechnerischer Nachweis erbracht. Bei der räumlichen Verteilung fällt jedoch auf, dass teilweise eine Überlagerung von Spiel-, Aufenthalt und Verkehrsräumen vorgesehen ist. Hingegen besteht ein Potenzial in der Kombination von Biodiversitäts- und Spielflächen, das noch nicht ausgelotet ist. Daher lässt sich feststellen, dass, auch wenn noch einzelne Fragen offen bleiben, mit dem Stand der Planung die Anforderungen an das städtebauliche Konzept phasengerecht erfüllt sind. Bei der Konkretisierung der Baufelder müssen diese Themen jedoch sorgfältig konkretisiert und etappiert werden.

Baufelder,
Etappierung

Die Baufeldgrenzen sind überall eingehalten und die Voraussetzungen für eigenständige Entwicklungen der Baufelder nachgewiesen.

Das Konzept erstreckt sich über alle Massstäbe, definiert Prinzipien und Regeln auf städtebaulicher und typologischer Ebene und lässt gleichzeitig Raum für zukünftige Vertiefungen.

Entscheidend ist die eigenständige Entwickelbarkeit der Baufelder; deren effektive Reihenfolge wie auch eine differenziertere Unterteilung müssen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch offen bleiben. Gesamthaft besteht damit eine konzeptionelle Kohärenz in Bezug auf das städtebauliche Konzept, der Umsetzungsnachweis ist exemplarisch erbracht.

Sozialraum

In Bezug auf den Sozialraum ging es vor allem darum, die Belastbarkeit des vom Team vorgeschlagenen entwicklungsbegleitenden sozialen Prozesses zu verifizieren und ihren Beitrag für eine verträgliche und akzeptierte Umsetzung zu bestimmen. Dies angesichts enorm unterschiedlicher Erwartungen der verschiedenen Anspruchsgruppen an das neue Stadtquartier und die hohe Anzahl neuer Bewohnerinnen. Für die Thematik Sozialraum ist zentral zu erkennen, welchen Möglichkeitsraum der Entwurf für sozialräumliche Prozesse entwickelt.

Hinsichtlich sozialräumlicher Makrostruktur strebt der Entwurf an, das Neue mit den bestehenden Teilen der Stadt nördlich der Bahnlinie, zur Winkelriedstrasse und über die Stauffacherstrasse hinweg zu verbinden. Dabei setzt er auf Querverbindungen und spezifische Elemente wie z.B. die «HOFAs» (hybride Orte für Austausch) als Katalysatoren und Moderatoren im Zusammenhang von Alt und Neu. Das Konzept schlägt vor, an der Stauffacherbrücke über die Akzente Brückenturm und HOFA 1 einen Brückenplatz zu schaffen, der die Menschen aus dem Wyler willkommen heisst. Eine Passerelle im Baufeld 3 kann einen echten sozialräumlichen Mehrwert bieten in der Verbindung über das Gleisareal mit dem gegenüberliegenden Stadtteil und dem Naherholungsraum (Aare).

Die Wankdorffeldstrasse spielt eine zentrale Rolle in Bezug auf die sozialräumliche Mikrostruktur. Sie bildet einen sozialen Gradienten ab, da sie zwischen den «urbanen Performern» und «digitalen Kosmopoliten» als Bewohnern der zukünftigen Überbauung einerseits und den «genügsamen Traditionellen» und «konsumorientierten Menschen» aus dem bestehenden Umfeld andererseits vermitteln muss. Hier sollen sich also Menschen treffen, die wenig gemeinsame Interessen haben und sich nicht in denselben Vereinen engagieren, also zunächst fremd sind. Gleichzeitig wird die Möglichkeiten für Begegnung und Austausch erwartet (Ideal einer Stadtgesellschaft).

Der Vorschlag des Teams, die Wankdorffeldstrasse nicht als Strasse, sondern als abwechslungsreiche Begegnungsfläche zu gestalten, die bis zu den Bahngleisen reicht, ist sozialräumlich wertvoll, denn dadurch entstehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die je nach Alter und Le-

benssituation genutzt werden können. Zusätzlich wird durch die Vielfalt von Quartiernischen, Wohnstrassen und der parallel verlaufenden Gasse entlang der Gleis-Spur «im Innern» die Offenheit und Durchgängigkeit des gesamten Stadtteils in alle Richtungen gewährleistet. Dies mindert den Druck auf die Wankdorffeldstrasse als Vermittlungsachse zwischen dem Alten, Eingesessenen und dem Neuen, Zugezogenen.

Das Team entschied sich zwecks Vereinbarkeit der erheblichen Entwicklung im sozialräumlichen Kontext dafür, mit den HOFAs Ankerpunkte für das Zusammenleben zu schaffen, die zu allen Jahreszeiten genutzt werden können, sowie einen grosszügigen öffentlichen Raum im Quartierherz zu schaffen. Dadurch entstehen Orte (HOFAs, Quartiernischen), an denen Menschen verweilen können, aber einen Grund haben müssen, dorthin zu gehen. Ebenfalls entstehen aber auch Zirkulationen (Quartierherz mit Querung und allfälligen Passerelle, innere Gasse), bei denen Menschen grundlos flanieren können. Diese beiden Grundstrukturen, das spontane Begegnen und Grüssen beim Flanieren sowie das gezielte Verweilen an einem Ort, sind wichtig für lebendige Nachbarschaften. Das zu berücksichtigen ist eine grosse Leistung des Entwurfs!

Wohnformen

Im Wissen um die Knappheit von «gesellschaftlich nutzbarem Boden ohne Konsumzwang» (also keine Cafés oder Geschäfte) hat das Team die Stadtebenen entwickelt. Im neuen Stadtteil werden neben Eigentumswohnungen auch Wohnungen zu Marktmieten sowie im erforderlichen Umfang auch zur Kostenmiete (mind. 1/3 im Areal) angeboten. Das Erreichen eines bedeutenden Anteils an kostengünstigem Wohnraum – sei es durch städtisch subventioniertes Wohnen, genossenschaftliche Wohnungen mit sozialer Ausrichtung oder spezielle Wohnprojekte für bestimmte Zielgruppen – ist für die Stadt Bern von zentraler Bedeutung, daher wird es auch im neuen Quartier eine wichtige Rolle spielen. Dadurch werden auch Menschen im neuen Stadtteil wohnen, die Unterstützung in Bezug auf Bildung, Ausbildung und Arbeitsmarkt benötigen.

Die Frage nach dem Leben im Hochhaus muss zwangsläufig noch offen bleiben. Angesichts der Höhe der Häuser muss ein Prototyp (nicht nur für dieses Projekt) erst noch entwickelt werden, der auch sozialräumliche Fragen in die Höhe denkt (Vorbild zB. Wohnhochhaus ABZ im Kochareal Zürich in Projektierung). Die einzelnen Baubereiche sollten eine grösstmögliche Flexibilität gewähren, damit die Nutzungen letztlich auch «am richtigen Ort» umsetzbar bleiben. Die Aufteilung zwischen Mietwohnungen (Marktmiete) und Eigentumswohnungen beruht auf der Bestellung gemäss Programm zum Studienauftrag; auch hier bedarf es der nötigen Spielräume um auf die Nachfrage zum Zeitpunkt der Umsetzung eingehen zu können.

Verkehr

Der Ansatz für die Gesamtmobilität geht davon aus, dass die Förderung flächeneffizienter Verkehrsmittel und eine grösstmögliche Entflechtung von Langsamverkehr und MIV angestrebt werden. Zudem werden mögliche Mobilitätsentwicklungen bzw. -veränderungen aufgezeigt sowie deren Integration und Förderung im Gesamtkonzept.

Die Wankdorffeldstrasse bleibt weiterhin eine wichtige Achse und bietet neu angemessene Flächen für alle Verkehrsmittel. Dieser Ansatz ist aber im Einklang mit den bestehenden Erschliessungsrechten der südlichen Anrainer sowie dem Erhalt einer der städtischen Lage angemessenen Anzahl öffentlicher Stellplätze (Blaue Zone) zu verfolgen. Der endgültige Zustand der Strasse wird erst mit dem Abschluss der Gebietstransformation möglich sein bzw. wenn die heutigen Bedürfnisse (insbesondere Anlieferungen) stark reduziert sind.

Die Organisation auf der Wankdorffeldstrasse kann in Bezug auf den MIV (motorisierten Individualverkehr), Velos, Fussgänger und Freiflächen noch nicht vollständig nachgewiesen werden. Eine Umsetzung mit verschiedenen Erweiterungen kann jedoch zu einer abwechslungsreichen Gestaltung der Strasse führen, die auch die Geschwindigkeit reguliert.

Das Gebiet selbst ist grossteils dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Das dichte Netz ermöglicht kurze und direkte Wege und bindet die Eingänge und die verschiedenen Veloabstellplätze gut ein.

Das Team hat zwei Varianten für die unterirdischen Parkhäuser vorgeschlagen, die mit sehr unterschiedlichen Parkplatzkapazitäten operieren. Es ist jene Variante weiter zu verfolgen, die die Kapazitäten gemäss Richtplan ESP aufweist, um negative externe Effekte z.B. durch Verlagerung der Parkierbedürfnisse in den öffentlichen Raum oder Verdrängungseffekte im Quartier zu unterbinden. Dies steht nicht im Widerspruch zu einem fortschrittlichen modalen Split und einer verträglichen Verkehrsabwicklung. Die Untergeschosse müssen aber optimiert und bedarfsgerecht an die zukünftigen Baufelder mit ihren spezifischen Nutzungen angepasst werden. Die gesetzlichen Anforderungen und eine wirtschaftliche Umsetzung sind dabei zu gewährleisten.

2.4 Abschluss und Dank

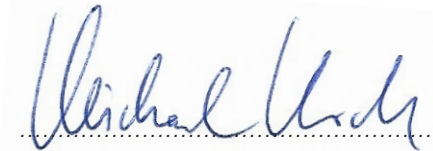
Die dialogische Arbeitsphase der Werkstätten ist mit der Synthese der zwei Studienbeiträge zum Richtkonzept abgeschlossen. Damit liegt zu der Aufgabenstellung aus der Ideenstudie ein Gesamtbild für das Areal vor. Seitens der Veranstalterinnen wird allen Beteiligten für das engagierte Mitwirken am Verfahren und die Beiträge zu vorliegenden überzeugenden Gesamtlösungen gedankt!

Das Begleitgremium erklärt sich bereit, in geeigneter Form, die Erarbeitung des Masterplans fachlich zu unterstützen.

2.5 Genehmigung des städtebaulichen Richtkonzeptes

Das städtebaulichen Richtkonzept wurde am 08.09.2023 durch die Begleitgruppe genehmigt:

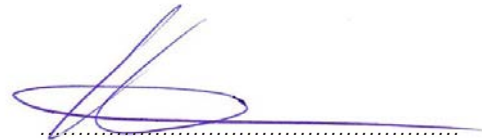
Michael Koch



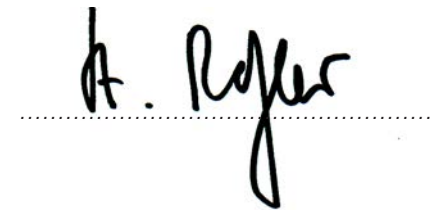
Thilo Jennewein



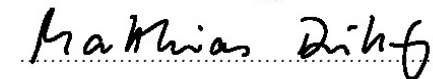
Ute Schneider



Stefan Rotzler



Matthias Drilling



Markus Hofstetter



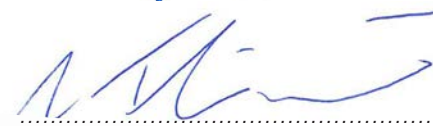
Jean-Daniel Gross



Alec von Graffenried



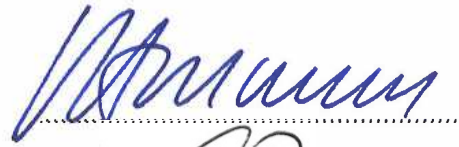
Matthias Thümmler



Monica Ferrandiz



Simon Hosmann



Thomas Jäggi



Urs Lützel Schwab



3. Teil 2 – Prüfung auf Realisierbarkeit

Ein Vorhaben dieser Grössenordnung und Komplexität stellt für die Entwicklungs- und Realisierungsträgerschaft ein erhebliches Risiko dar. Daher wurde das nach städtebaulichen Kriterien entwickelte Richtkonzept einer eingehenden Prüfung in Hinblick auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und Realisierbarkeit des Vorhabens unterzogen.

Das Ergebnis ist in der folgenden ergänzenden Würdigung und den Aufträge zur Weiterbearbeitung wiedergegeben:

3.1 Würdigung Immobilienwirtschaft

Eine grosse Leistung des Teams ist es, nachgewiesen zu haben, dass die angestrebte hohe bauliche Dichte mittels subtil gesetzter Volumina und Aussenraumfolgen in hoher städtebaulicher Qualität auf dem Areal umgesetzt und mit den vielseitigen Anforderungen an einen zukunftsweisenden Stadtteil in Einklang gebracht werden kann. Damit sind die Voraussetzungen für ein attraktives und vielfältiges Stück Stadt gegeben, was eine langfristige Werthaltung verspricht.

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Immobilie ergibt sich aber nicht notwendigerweise aus einem hohen Nutzungsmass; im Gegenteil: Die hohen Anforderungen aus verschiedenen Disziplinen können bauliche Lösungen zu einem Balanceakt machen, der sich aufwendig und teuer gestaltet – und damit letztlich das Ziel eines lebendigen und diversen Stadtbausteins verfehlen. In dieser Hinsicht weist das Richtkonzept einzelne Schwächen auf, die im weiteren Planungsprozess auszuräumen sind.

Um sicherzustellen, dass das Projekt sowohl wirtschaftlich als auch ressourceneffizient umgesetzt werden kann, sind bestimmte Bedingungen zu beachten. Dazu gehören die Standortbedingungen, der Erhalt des Bestands und die hohen Anfangsinvestitionen, die mit der Bauform «Hochhaus» verbunden sind. Diese Faktoren sind grundlegend, um die Machbarkeit des Projekts für die Baurechtsnehmerinnen und die Einhaltung der preisgünstigen Wohnungsverpflichtung gemäss der Wohninitiative sicherzustellen. Derzeit besteht jedoch noch ein Ungleichgewicht zwischen Flächen, Kosten und Erträgen, um die Tragbarkeit und das angestrebte Preisniveau zu gewährleisten. Um eine wirtschaftliche Realisierbarkeit und eine gute Grundlage für den preisgünstigen Wohnungsbau zu schaffen, sind in der Weiterbearbeitung folgende Punkte zu beachten:

- Die Ausschöpfung und Flexibilisierung der möglichen Maximalausnutzung je Gebietseinheit ist zu ermöglichen, dies unter Beachtung des maximalen Gesamtnutzungsmasses.

- Desgleichen sind Spielräume in der Nutzungsart zu gewähren; namentlich für Wohnnutzung ist ein Anteil vorzusehen, der über das im Richtkonzept gesicherte Mass hinausgeht, ohne eine urbane Nutzungsdurchmischung und -anordnung an neuralgischen Orten zu gefährden.
- Gerade für die Nutzung Kostenmiete sind teilweise zu schmale Baukörper dargestellt. Die Tragfähigkeit des Modells ist aber an rationelle Grundrisse und effiziente Erschliessungsformen geknüpft, die eine grössere Gebäudetiefe erfordern.
- Die Hochhäuser des Richtkonzeptes sind im hohen Masse volumetrisch ausdifferenziert. Dabei werden oftmals kritische Geschossflächen unterschritten. Es braucht aber ein ausgewogenes Verhältnis von amortisierender Nutzfläche für die aufwendigen Bau- und Erschliessungsstrukturen. Insofern sind angemessene Mantelvolumen im Richtplan zu definieren um den erforderlichen Spielraum für wirtschaftliche Querschnitte zu gewähren. Die Balance aus Schlankheit, Schattenwirkung und tragfähiger Umsetzung ist dann in späteren Wettbewerben zu finden.
- Niedrigere Hochhäuser sind mit einer ungünstigen Geschosszahl ausgewiesen. Ab einer Gebäudehöhe von 30 m sind aufwendige und kostenintensive Massnahmen für Brandschutz und Erschliessung erforderlich, die sich aber erst ab einer Gebäudehöhe von 50 m amortisieren. So würden die vorgesehenen Volumen nicht als Hochhaus realisiert und die möglichen Gebäudehöhen nicht vollumfänglich ausgenutzt, was Fragen nach Umsetzung der beabsichtigten Silhouette wie nach der Realisierung des angestrebten Nutzungsmasses offen lässt.
- Aussengeschossflächen sind mittels Balkonen, Loggien und Terrassen im Richtkonzept sehr differenziert ausgewiesen. Art, Umfang und Verteilung sind jedoch von Entscheiden abhängig, die heute noch gar nicht seriös gefällt werden können. Damit den weiteren Projektierungsphasen nicht der erforderliche Spielraum genommen wird, sind die Aussengeschossflächen der Geschossfläche zuzuschlagen und gestützt auf die weitere Qualitätssicherung grosszügige Mantelformen im Masterplan vorzusehen.
- Die Darstellungsform des Richtkonzeptes ist sehr konkret und macht architektonische Aussagen, die zwar eine anschauliche Vision vermitteln, aber letztlich nicht phasengerecht sind. Damit könnte der Spielraum für nachgelagerte Wettbewerbe eingeengt und Erwartungen auf eine spezifische Umsetzung geschürt werden, die sich letztlich nicht erfüllen lassen. Daher soll zumindest die Modelldarstellung eine phasengerechte Abstraktion aufweisen, die sich an üblichen Gipsmodell Darstellungen für städtebauliche Verfahren orientiert.
- Auch ein zukunftsweisendes und gut mit dem öV erschlossenes Quartier wird für das angestrebte Nutzungsmass angemessene Erschliessungsflächen für den Individualverkehr aufweisen müssen. Die Begrenzung der Untergeschosse auf die Gebäudegrundfläche ist mit einer zweckmässigen Parkierungsinfrastruktur unvereinbar. Das Ausweichen in zusätzliche Untergeschosse stellt hinsichtlich energetischem und wirtschaftlichem Aufwand keinen überzeugenden Ausweg dar. Stattdes-

sen ist eine Balance zwischen ununterbauten Freiflächen und rationalen Einstellhallengrundrissen, die mindestens innerhalb der Baufelder gekoppelt sein müssen, zu finden.

Damit werden die angesprochenen Merkmale des Konzeptes nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Ziel muss es sein, mittels der richtigen Justierung von Spielräumen und deren optimaler Ausgestaltung in nachgelagerten Wettbewerben erfolgreiche Projektumsetzungen zu ermöglichen.

4. Teil 3 – Aufträge zur Weiterbearbeitung

Bei der Weiterbearbeitung des städtebaulichen Syntheseprojektes zum begleitenden Masterplan und zum rechtsverbindlichen Planungsinstrument für den Gesamtperimeter sind die im Projektbeschrieb enthaltenen und nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten bzw. vertieft zu bearbeiten. Dabei ist in der Darstellung klar zu differenzieren, was konstituierend und damit verbindlich für die weitere Planung ist und was illustrierenden und damit exemplarischen Charakter hat.

Phasengerechte Darstellung
Das digitale Modell und Darstellungen im Masterplan sind als abstrakte städtebauliche Kuben darzustellen. Das Richtkonzept kann in Plan und Visualisierung exemplarisch konkrete Anschaulichkeit liefern.

4.1 Art und Mass der Nutzung

Anzahl Baufelder
Das Baufeld 2 wird durch das Baufeld 3 in einen westlichen und einen östlichen Abschnitt unterteilt. Beide Abschnitte sollen im Masterplan als eigenständige Baufelder behandelt werden. Gesamthaft gibt es damit vier Baufelder, die autonom entwickelt werden können sollen.

Nutzungsmass gesamthaft und je Baufeld
Mit dem Verfahren wurde der Nachweis für die qualitativ verträgliche Umsetzbarkeit des Gesamtnutzungsmasses von 171'985m² GfO erbracht. Dies ist im Masterplan und dem Planungsinstrument entsprechend zu verankern. Der erforderliche Anteil an Aussengeschosfläche ist im Rahmen der qualitätssichernden Verfahren auf Baufeldebene auszuscheiden.

Nutzungsmass je Baufeld
Das Nutzungsmass ist in einem Verhältnisschlüssel gemäss Richtkonzept auf die Baufelder zu verteilen. Im Masterplan sind Vorschläge für eine faire, aber flexible Handhabung darzustellen, z.B. einem Spielraum zur Überschreitung des zugewiesenen Nutzungsmasses um 10%.

Wohnanteil
Das städtebauliche Richtkonzept hat die Machbarkeit hoher Wohnanteile für die Baufelder belegt. Gleichwohl dürfen für die Konkretisierung und Umsetzung weitere Spielräume unterstellt werden und sind auch planerisch zu sichern, um auch innovative Nutzungsformen nicht zu unterbinden.

4.2 Bauweise

Umgang mit Bestandesbauten
Für einige Bestandesbauten (bspw. Handelshof und Handwerksstatt) zeigt das Richtprojekt einen möglichen Umgang unter Erhalt der Bausubstanz auf («Spuren»); die Objekte sind nicht inventarisiert. Der Vorschlag wird als bereichernd wahrgenommen, vermag aber aufgrund der absehbar notwendigen grossen baulichen Interventionen nicht zu überzeugen. Stattdessen ist es bei der Handwerksstatt allenfalls stadträumlich vielver-

sprechender, den Neubau-Sockel zu reduzieren zu Gunsten eines vorgelagerten Platzes. Ob Gebäude oder Gebäudeteile erhalten oder Ersatzneubauten erstellt werden, obliegt den Bauherrschaften.

Das Bestandesgebäude Wankdorffeldstrasse 91 im Baufeld 3 (M-Parc) ist durch das Bauinventar als erhaltenswert erfasst. Hier ist der Erhalt und die Anpassung des Bestandesgebäudes für eine zukünftige Nutzung massgeblich. Eine Erweiterungsmöglichkeit des Längsgebäudes in Richtung Bahngleise wurde in Aussicht gestellt.

Hochhäuser

Gebäude, die in der Höhe nur knapp die Hochhausschwelle übertreten, sind nicht wirtschaftlich realisierbar. Daher sind im Masterplan Spielräume zu schaffen und in den Wettbewerben auf Baufeldebene zu verifizieren und auszugestalten.

Desgleichen sind Geschossflächen mit deutlich unter 600 m² nicht wirtschaftlich tragfähig und lassen einen zu geringen Ausgestaltungsspielraum (Shaping/Staffelung, Schlankheit, Schattenwurf etc.) für nachgelagerte qualitätssichernde Verfahren. Es sind im Masterplan ausgehend von der Extrusion der Gebäudefussabdrücke Mantelformen mit mindestens 600 m² Flächen anzustreben:

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob in den Baufeldern 1 und 3 jeweils zwei Hochhäuser zu einem Gebäude vereint werden können.

Nutzungsanordnung

Das Richtkonzept macht einen Vorschlag für die Anordnung kostengünstigen Wohnens. Dies ist als Nachweis der Machbarkeit, aber keinesfalls verbindliche Zuweisung der Nutzung aufzufassen. Stattdessen ist im Gesamtareal genügend Flexibilität zu gewähren, dass das kostengünstige Wohnen nach den jeweiligen Bedürfnissen und im Rahmen der Baufeldkonzepte optimal angeordnet werden kann. Gleiches gilt für die Aufteilung von Mietwohnen und Stockwerkeigentum.

Für kostengünstiges Wohnen sind sehr rationelle Gebäude mit entsprechenden Abmessungen erforderlich.

Für das Baufeld 2/West ist anzurechnen, dass bereits Wohnnutzung vorhanden ist. Nur das zusätzliche Mass der Wohnnutzung muss zu einem Drittel kostengünstig ausgeführt werden.

Die Schulraumnutzung wurde im vorliegenden Richtkonzept vorerst auf dem Baufeld 3 im Bestandsgebäude verortet. Der Bedarf für eine Schule und deren Lage im Gesamtperimeter muss im weiteren Verlauf verifiziert werden. Alternativ kann auch Wohnnutzung im erhaltenswerten Bestandsgebäude umgesetzt werden.

Baulinien Der Einsatz von Gestaltungsbaulinien ist im Masterplan auf ein absolutes Minimum und vorrangig auf die Schnittstelle des Areals zum städtischen Umfeld zu begrenzen. Damit verbleibt ein angemessener Gestaltungsspielraum für Wettbewerbe auf Baufeldebene.

Die Einhaltung der ordentlichen Bauabstände sowie der Interessenslinie der SBB ist für Ersatzneubauten einzuhalten, so lange keine anderslautende vertragliche Regelung mit der SBB vorliegt

4.3 Erschliessung

Wankdorffeldstrasse Die durchgängige Befahrbarkeit der Wankdorffeldstrasse für den MIV ist mindestens von Osten nach Westen zu gewährleisten. Die angedachte Strassenbreite von 3.20 m ist zu knapp, um das Kreuzen zu erlauben. In den nächsten Schritten müssten die Querschnitte differenziert über den gesamten Verlauf der Strasse entlang dem Areal geklärt und eine effektive räumliche Gliederung vorgeschlagen werden, dies auch unter Berücksichtigung der Ansprüche des direkte Umfelds, insbesondere der Anrainer südlich der Wankdorffeldstrasse.

Parkplatzangebot UG Die Projektvariante mit Parkplatzkapazitäten gem. Richtplan ESP Wankdorf (ca. 520 PP) ist der Masterplanung zugrunde zu legen. Dabei ist die Möglichkeit durchgehender Einstellhallen je Baufeld planerisch zu sichern, die Kopplung zwischen Baufeldern ist als Option zu prüfen.

Max-Daetwyler-Platz Für Grossveranstaltungen des Stadions wird der Ort weiterhin auf Strassen-niveau die Fanmärsche und Besucherströme zu bewältigen haben. Entsprechende dauerhafte und temporäre bauliche Massnahmen sind in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

4.4 Freiraum, Biodiversität, Stadtklima

Erfüllung gesetzlicher Vorgaben Die Bedeutung des Freiraums als Träger der funktionalen, sozialen und städtebaulichen Integration des Gesamtperimeters in seinem Kontext und zur Vernetzung der verschiedene Gebietseinheiten untereinander wurde bestätigt und ist gemäss den vorliegenden Grundsätzen weiter zu verfolgen.

Synergien und Konflikte Der Nachweis der gesetzlichen Freiräume für Spiel und Aufenthalt ist quantitativ grundsätzlich auf Basis eines angenommenen Nutzungsmixes erbracht. In der Ausgestaltung zeigen sich jedoch noch Konflikte in der Überlagerung von Spiel- und Verkehrsflächen. Dies ist in der weiteren Planung zu bereinigen. Umgekehrt bestehen noch Spielräume in der Konvergenz von Spiel- und Biodiversitätsflächen.

4.5 Infrastruktur, Energie

Nachhaltiges Energiekonzept

Mit dem Masterplan ist eine ganzheitliche und ressourcenschonende Energienutzung zu verfolgen. Detaillierte Vorgaben zu einzelnen Energieträgern sind jedoch zu vermeiden, um angemessene Spielräume für spezifische und zeitgemässe Konzepte zu erhalten. Es sind Richtgrössen zur Koordination der Flächenansprüche namentlich für die Solarenergienutzung aufzuzeigen.

4.6 Entwicklungs- und Realisierungsprozess

Koordination mit Q-Team und städtischen Fachstellen

Das für das regionale Hochhauskonzept zuständige Q-Team soll in die Konzeption während der Phase Masterplan einbezogen werden. Die städtischen Fachstellen werden im Rahmen einer Vernehmlassung einbezogen.

Qualitätssicherung

Um die Qualität der Weiterentwicklung des städtebaulichen Richtkonzeptes zu gewährleisten, erfolgt in der Bearbeitung des Masterplans ein Beizug der massgebenden Akteure von Stadt, Burgergemeinde und Baurechtsnehmerinnen sowie einer Delegation des Beurteilungsgremiums.

Um die Qualitätssicherung der anschliessenden Entwicklung der einzelnen Gebiets- bzw. Planungseinheiten über einen langen Zeitraum zu gewährleisten, sind qualitätssichernde Verfahren (z.B. Wettbewerbe) durchzuführen.

Planungsinstrument

Unter Annahme einer Zone mit Planungspflicht als erste Grundordnungsänderung zur planerischen Sicherung des Vorhabens sind angemessene Sektorbildungen vorzusehen. Diese sollen in erster Linie die autonome Entwicklung der Baufelder gewährleisten, einschliesslich einer unabhängigen Entwicklung der Baufelder 2/West und 2/Ost. Die Entwicklungen der einzelnen Gebietsteile sollen sich gegenseitig befördern, dürfen sich aber nicht infolge vermeidbarer Abhängigkeiten gegenseitig behindern oder blockieren. Weiter ist innerhalb der einzelnen Gebiets- bzw. Planungseinheiten ausreichend Flexibilität vorzusehen, um auf veränderte Umsetzungsbedingungen und neue Bedürfnisse über einen langen Zeitraum reagieren zu können.