



Quartierstadt Wankdorf Bern

Handout Schlussabgabe
18.02.2022



baumschlagler eberle
architekten

Snøhetta

urbaNplus / Stefan Kurath / GmbH

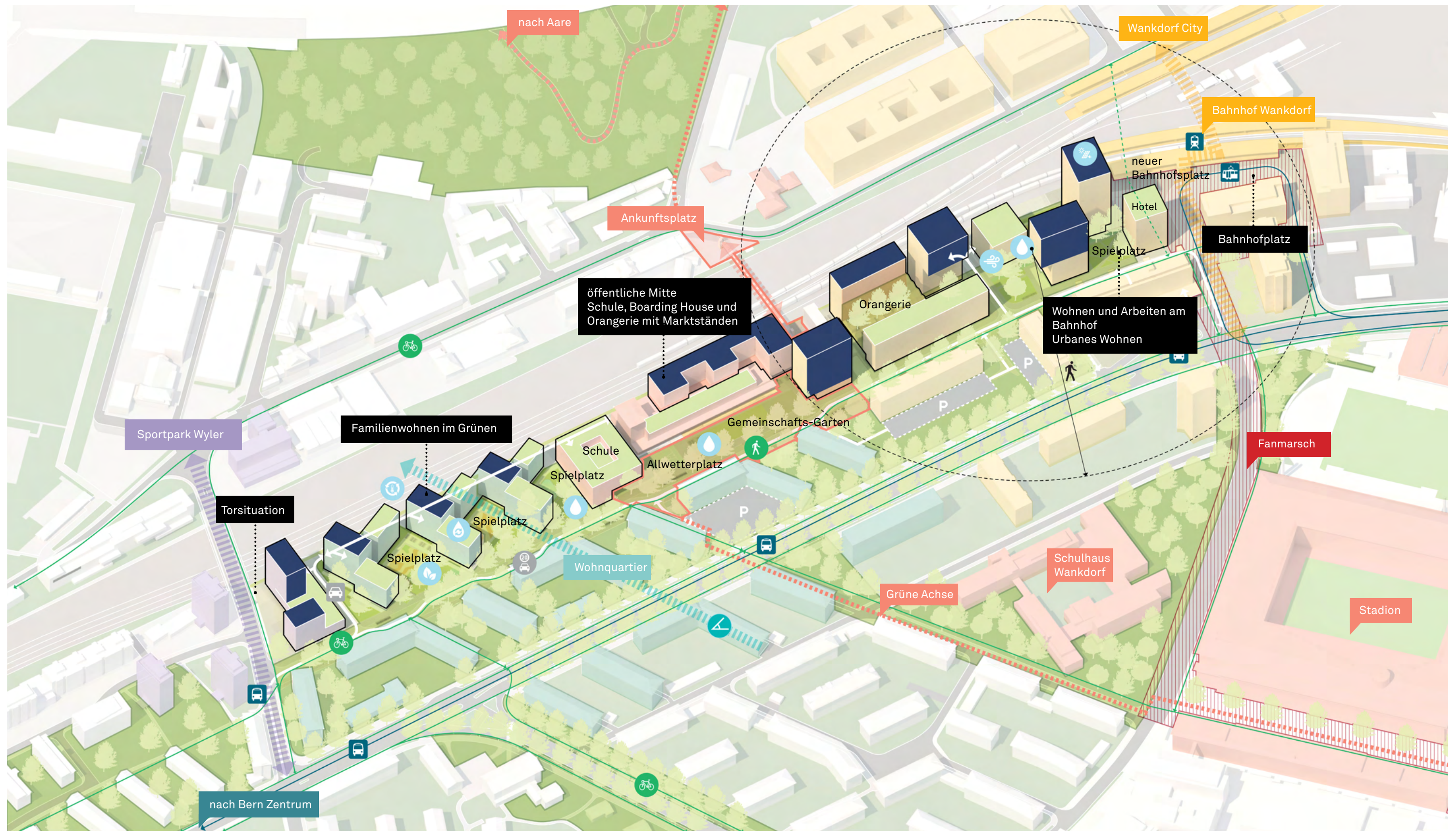
Brigit Wehrli-Schindler



EBP

Vision

Quartierstadt Wankdorf Bern



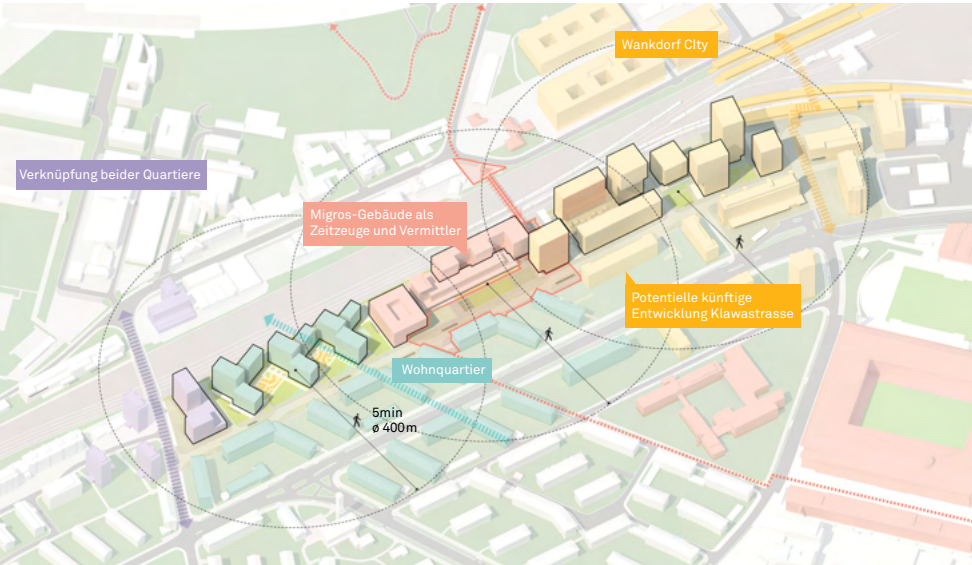
Die Wankdorffeldstrasse bildet als Quartierssammler den Übergang vom Areal Wankdorf-feldstrasse zu den Siedlungsstrukturen der Nachkriegszeit aus. Sie stellt die Verbindung zwischen Bahnhofplatz Wankdorf und Wyler her. Drei querende Quartiersverbindungen gliedern den Planungsperimeter. Die Stauffacherstrasse verbindet den Braitenrheinplatz über die bestehende Brücke mit dem Sportpark Wyler als erste Querung.

Die Morgartenstrasse verbindet das Schulareal Wankdorf über den Migrosbau mit zentralem Quartiersplatz als zweite Querung und verlängert sich über die mittig gelegene, zukünftige Fussgänger- Veloverbindung bis in den Aarepark. Die dritte Querung führt von der Sempacherstrasse als künftige Fanmeile vom Wankdorf-Stadion zum Bahnhof Wankdorf und führt über die bestehende Passerelle bis in die Wankdorfcity.

An den Schnittstellen der Längs- und Querverbindungen entstehen städtebaulich neuralgische Orte des Areals: 1 Kreuzung und Übergang Wyler, 2 Mittlerer Quartier-Marktplatz mit historischem Migrosgebäude, 3 Bahnhofplatz.

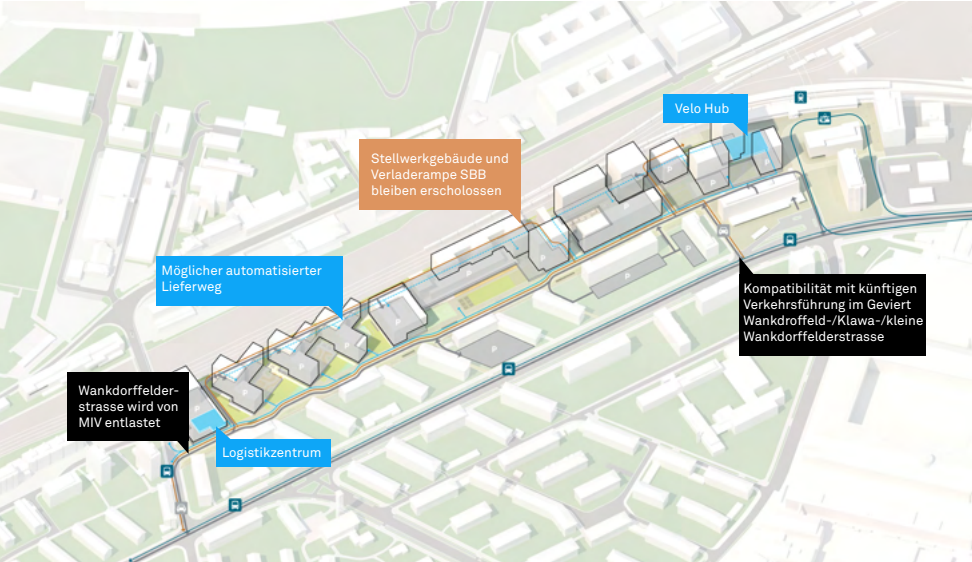
Strategien und Konzepte

Quartiercharakteristika



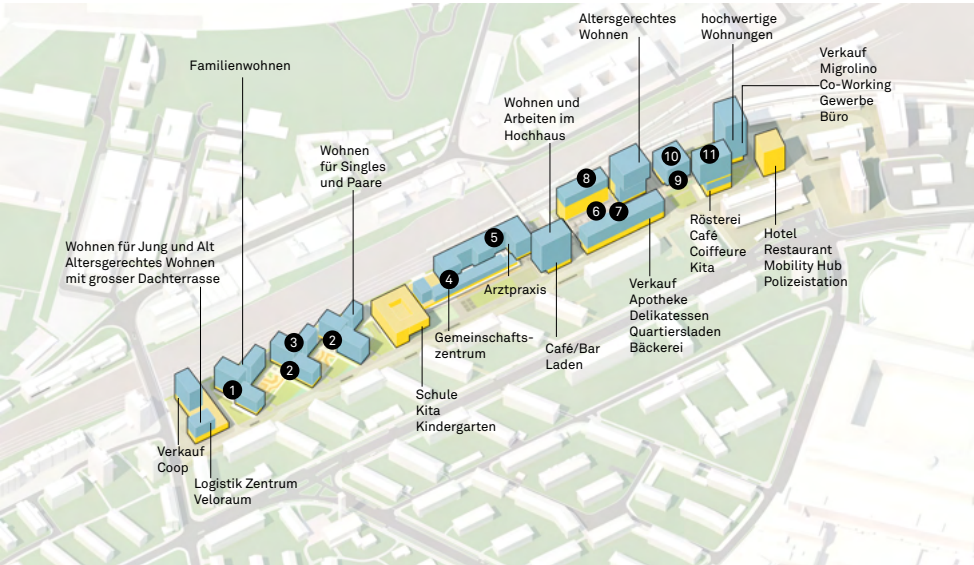
Kontextualisierte Quartiere mit unterschiedlichen Ausprägungen. Die Wyler Hochhäuser werden als Ensemble übernommen und bilden den Auftakt der Wankdorffeldstrasse. Nach Osten folgt ein vielfältiges Wohnquartier, dass die Richtung der Nachkriegssiedlungen aufnimmt und deren Freiräume zum Gleisfeld hin fasst. Aus einer öffentlichen Mitte, wo sich Schule und andere Nutzungen befinden, wird ein Marktplatz durch ein Punkthaus gerahmt und bildet das neue Quartierzentrum aus. Weiter Richtung Bahnhofplatz entsteht als Hochhauscluster, ein durchmisches und urbanes Quartier, mit grosszügigen Plätzen. Das Cluster nimmt das urbane Umfeld der Wankdorfcities auf und zeichnet die überregionale Zentralität des Bahnhofs Wankdorf im Stadtkörper von Bern aus.

Verkehr und Anlieferung



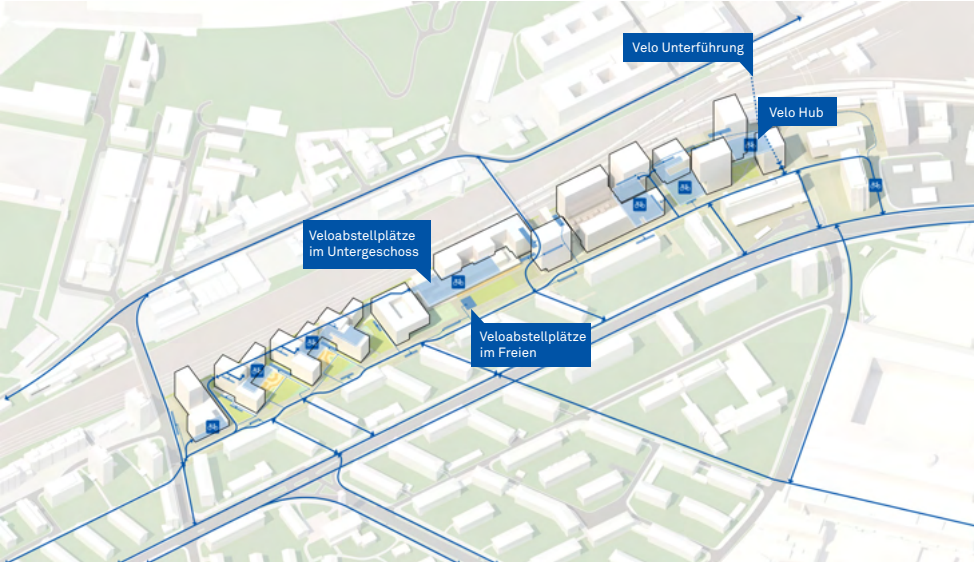
Der Schwerpunkt für die Attraktivierung der öV-Nutzung liegt bei direkten und sicheren Zugängen zu den Haltestellen. Dies wird durch das Freiraumkonzept gewährleistet. Neben den Buslinien 20 und 41 in der Winkelriedstrasse liegt der Bahnhof Wankdorf praktisch für das ganze Areal in Fussdistanz. Für die Wohnnutzung wird ein Parkfeld pro sechs Wohneinheiten angeboten. 83% der Wohneinheiten wird autofrei sein. Für die Arbeitsnutzungen und Kunden sind knapp 190 Parkfelder vorgesehen. Weiters wird ein Sharing-Angebot für Gelegenheitsfahrer eingerichtet. Für die Einrichtung einer zukunftsorientierten Quartierlogistik würde sich ein Hub auf der Parzelle GVB unmittelbar bei der Einmündung zur Stauffacherstrasse anbieten.

Nutzungsverteilung



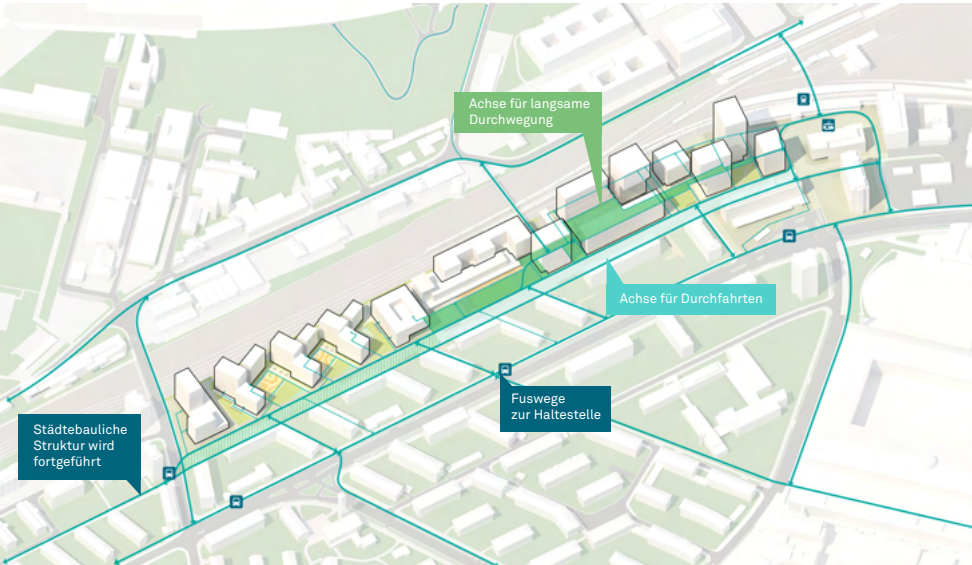
Die verkehrsberuhigte Wankdorffeldstrasse mit Tempo 20 wird zu einer Verbindung zu den bestehenden Wohnquartieren. Die Schule stärkt die Beziehung zu den vorhandenen Siedlungen, sodass die neuen öffentlichen Nutzungsangebote in der Orangerie und im Migros Bestandsgebäude schnell von der Nachbarschaft angenommen werden. Unterschiedliche Bauten gewähren vielfältige Wohnformen – sozial und generationen-durchmischt, traditionell bis zu hippen Loftwohnungen. Ergänzt wird das Wohnen durch Boarding House, Hotel und Arbeiten.

Velo



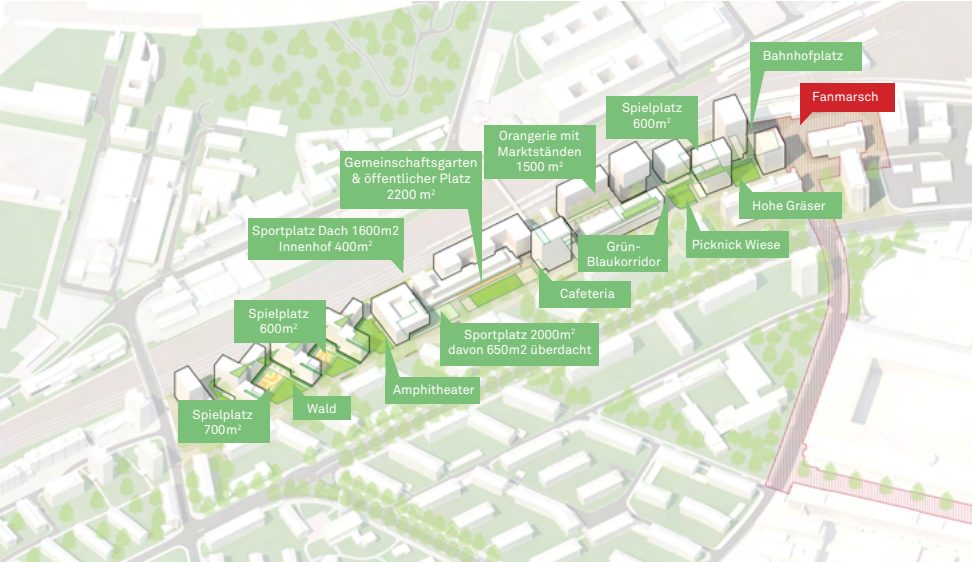
Die Winkelriedstrasse ist Teil der Velohauptroute des städtischen Velonetzes, somit ist das Quartier ideal an das Velonetz angebunden. Für den Veloverkehr werden etwas mehr als 7'700 Abstellplätze zur Verfügung gestellt. Verteilt werden sie auf Inhouse-/ Aussen-, sowie Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze. Der Anteil für Cargo-Bikes und andere Spezialvelos, sowie die Zugänglichkeit richtet sich nach den STEK 2030 Vorgaben der Stadt Bern. Zudem wird ein niederschwelliges Sharing-Angebot für E-Cargo-Bikes angeboten, mittels Buchung über das Internet, evtl. mit eigener App. Direkt am Bahnhof Wankdorf befindet sich ein Mobility Hub für bis zu 1100 Velos.

Verknüpfung ans bestehende Quartier und neue Wegenetze



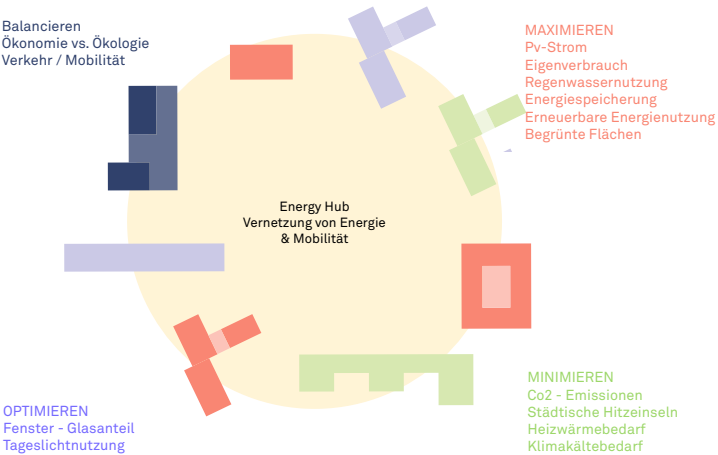
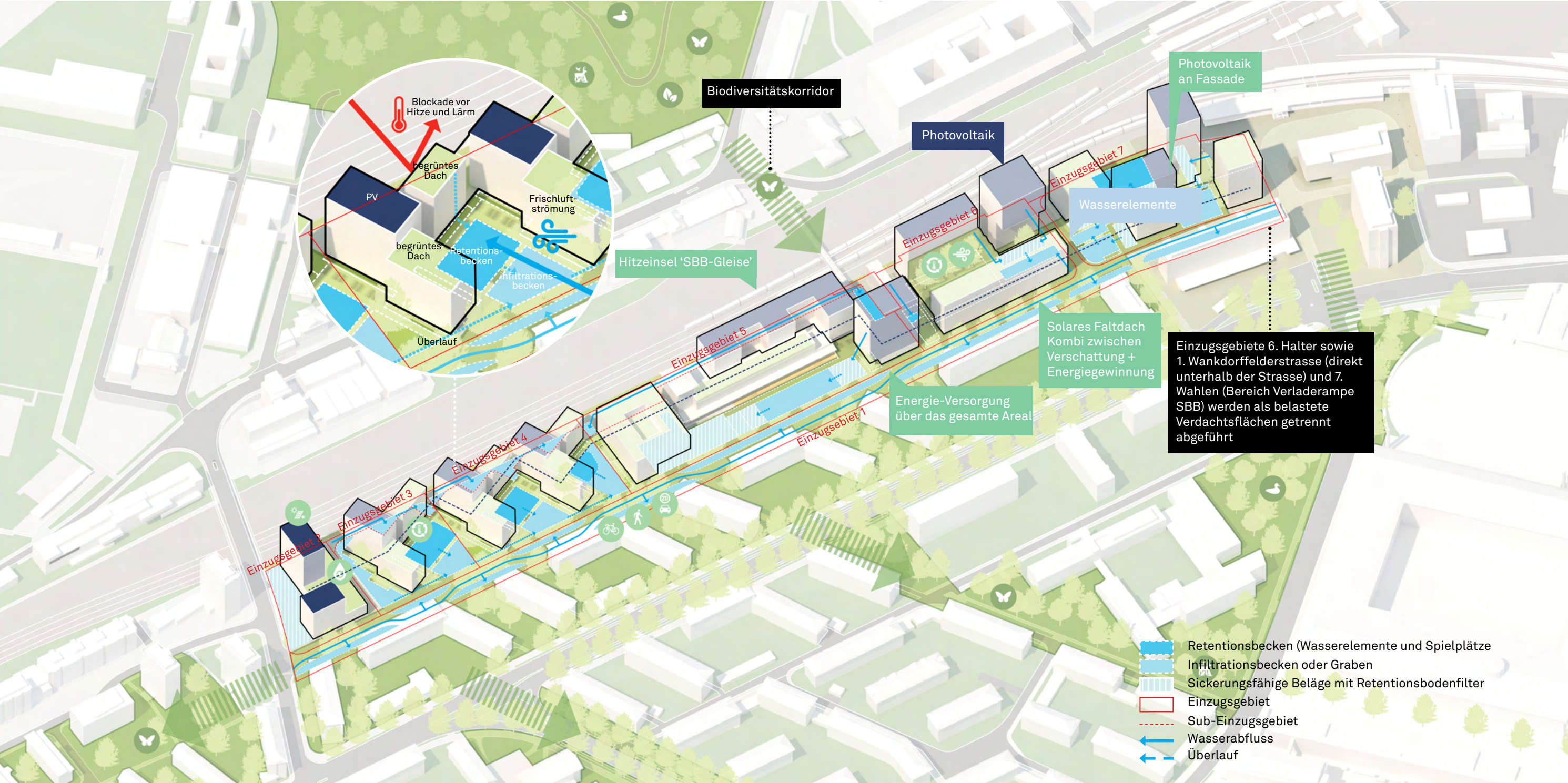
Es gibt zwei Hauptachsen für die Fussgänger. Eine direkte Durchwegung im Westen des Wohnquartiers unter kontinuierlicher Beschattung, die durch grosse alte und neue Bäume gebildet und als konsolidierte Allee wahrgenommen wird. Entlang dieser breiten gemeinsamen Achse befinden sich mehrere Taschengärten, die durch die geschwungene Strasse gefasst werden und die Geschwindigkeit der einfahrenden Autos verringern soll. Diese Achse bietet Platz für den langsamen Motorverkehr und räumliche Qualitäten für langsame Bewegungen. Vor dem Migros-Gebäude teilen sich die Wege. Fussgänger haben die Wahl, entweder weiter durch die Wankdorffeldstrasse zu gehen oder die langsame Durchwegung zwischen den Gebäuden zu nehmen. Der Korridor besteht aus einer Reihe von verschiedenen Freiräumen mit Grünflächen. Diese optimiert nicht nur die mikroklimatischen Bedingungen in dem Gebiet, sondern bringt auch die Lebendigkeit des Gebietes mit verschiedenen Programmen zur Geltung.

Landschaftsgestaltung



Entlang der beiden grossen Fussgängerzonen sind verschiedene "Taschen" für Aktivitäten auf den Freiflächen vorgesehen. Die "Taschen" im Wohngebiet sind darauf ausgerichtet, die Bedürfnisse der Bewohner zu erfüllen. Aus diesem Grund gibt es in diesem Quartier zwei grosse Spielplätze, jeweils über 600m² gross. Vor dem Migrosgebäude gibt es einen Platz, eine Cafeteria im Freien und einen Gemeinschaftsgarten. Nachdem man den Eingangsplatz um die neue Brücke herum passiert hat, erreicht man die grosse Orangerie zwischen den zwei Riegeln als überdachte Freifläche mit einer Markthalle. Im Urbanes Wohnen Quartier gibt es schliesslich 4 verschiedene Arten von Plätzen, Spielplätzen und Gärten entlang des Blau- Grünkorridors.

Nachhaltigkeit - Bern die grüne Wohn- und Arbeiterstadt



Die Nachhaltigkeit gilt als zentraler Parameter bei der Entwicklung der Quartierstadt Wankdorffelderstrasse in Bern. Primäres Ziel ist das Minimieren von städtischen Hitzeinseln, welche durch Verdichtung und versiegelte Oberflächen wie Asphalt verursacht werden. Umgesetzt wird dies mit den aufgezeigten klimaoptimierenden Massnahmen wie: Begrünte Dächer, grüne und durchlässige Oberflächen, blockieren der Hitzeinsel Gleise, diversen Wasserelementen und Verschattungsmassnahmen. Zudem lässt die Anordnung der Gebäude einen natürlichen Luftaustausch zu, welcher das Areal in heissen Nächten auskühlen kann. Die Wasserelemente sind das zentrale Element, um ein angenehmes Mikroklima mittels Verdunstung zu erzielen.

Drei Kreisläufe Wärme - Sonne - Wasser
Das Energiekonzept basiert auf dem Prinzip geschlossener Kreisläufe. Heizung und Kälte werden über saisonale Erdwärmespeicher gekoppelt, welche eine Minimale Zufuhr hochwertiger Energie in Form von Strom für Wärmepumpen ermöglicht. Gebäudeintegrierte Photovoltaikanlagen auf Dächern und Fassaden gewinnen Strom, welcher für die Wärmepumpen und die Elektromobilität genutzt wird. Batterien gleichen Gewinnung und Verbrauch zeitlich aus. Trinkwasser wird über hocheffiziente Frischwasserstationen zu Warmwasser aufbereitet.

Die Abwässer werden gesammelt und mittels Wärmerückgewinnung der Warmwasseraufbereitung wieder zur Verfügung gestellt.

Soziale Nachhaltigkeit setzt eine soziale und demographische Durchmischung der Bewohnerschaft voraus. In der WDF Stadt gibt es Kleinwohnungen für Ältere (auch betreute) neben Familienwohnungen, Singlewohnungen. Es gibt günstigen Wohnraum ebenso wie Eigentumswohnungen. Wichtig sind Angebote an niederschweligen Begegnungsmöglichkeiten, diese finden sich in allen Quartierteilen. Einige Aussenräume können von den Bewohnenden selber gestaltet und angeeignet werden.

Lageplan

- 1 Wichtige Quartiersquerung Braitenrheinplatz - Stauffacher Sportpark Wyler

2 Übergang Wyler und Auftakt Wankdorffeldstrasse mit Ensemble Hohe Häuser

3 Anlehnung an Siedlungsstruktur der Nachkriegszeit. Abschluss fließender Freiraum zum Gleisfeld hin

4 Neues Schulhaus als Zentrum der mittigen Quartiersquerung von der Schule Wankdorf zum Quartiers- Marktplatz Migros über Passerelle zum Aarepark

5 Hohes Haus fasst Quartier- Marktplatz Migros und vermittelt stadträumlich zum Bestand des Stellewerks und zur Passerelle

6 Die Orangerie schafft eine in Bern unbekannte Aufenthaltsqualität und bildet den Übergang in den urbanen Hochhauscluster mit den hochwertigen Pocketparks

7 Erdgeschossbezogene Platzfolgen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten zwischen den Hochhäuser

8 Bahnhofplatz als zentraler Treffpunkt und Aufenthaltsort am Bahnhof



GVB Nr. 2692	
GSF	3'780m²
GFo	13'171m²
GFo Wohn.*	7'414m²
GFo Gew.	5'757m²
Einwohner	293
Wohnungen	83
* davon GFo	
Kostenmiete	5'052m²

AXA Nr. 2657	
GSF	5'103m²
GFo	13'493m²
GFo Wohn.*	12'717m²
GFo Gew.	776m²
Einwohner	277
Wohnungen	134
* davon GFo	
Kostenmiete	5'410m²

Hessag Nr. 2511, 2513	
GSF	7'867m²
GFo	19'745m²
GFo Wohn.*	19'019m²
GFo Gew.	726m²
Einwohner	401
Wohnungen	200
* davon GFo	
Kostenmiete	6'670m²

Migros Nr. 2512, 2633, 2634	
GSF	14'905m²
GFo	51'734m²
GFo Wohn.*	35'545m²
GFo Gew.	16'189m²
Einwohner	883
Wohnungen	374
* davon GFo	
Kostenmiete	11'810m²

Halter Nr. 2521	
GSF	8'275m²
GFo	42'844m²
GFo Wohn.*	27'598m²
GFo Gew.	15'246m²
Einwohner	977
Wohnungen	291
* davon GFo	
Kostenmiete	10'563m²

Wahlen Nr. 2509	
GSF	9'038m²
GFo	44'402m²
GFo Wohn.*	34'922m²
GFo Gew.	9'480m²
Einwohner	808
Wohnungen	368
* davon GFo	
Kostenmiete	11'154m²

Nutzungsziele	
alle Baufelder	
GFo	185'385m² (soll ≥171'985m²)
GFo Wohn.*	137'208m² (74%)
GFo Gew.	48'177m² (26%)
*davon GFo	
Kostenmiete	50'659m² (37%)

Baufeld 1 - Wahlen	
GFo	44'402m² (soll ≥31'745m²)
GFo Wohn.*	34'922m² (77%)
GFo Gew.	9'480m² (23%)
*davon GFo	
Kostenmiete	11'154m² (32%)

Baufeld 2 - GVB, AXA, Hessag, Halter	
GFo	89'253m² (soll ≥87'890m²)
GFo Wohn.*	66'748m² (75%)
GFo Gew.	22'505m² (25%)
*davon GFo	
Kostenmiete	27'695m² (41%)

Baufeld 3 - Migros	
GFo	51'734m² (soll ≥52'350m²)
GFo Wohn.*	35'545m² (69%)
GFo Gew.	16'189m² (31%)
*davon GFo	
Kostenmiete	11'810m² (33%)



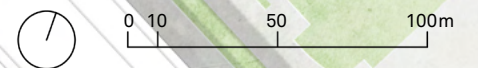
Erdgeschoss Plan



- 1 Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zum Stadtraum Stauffacherstrasse - Wankdorfstrasse
Wohnorientierte Nutzungen im Erdgeschoss
- 2 Sportplatz und Picknick mit Orientierung zum Quartier-/ Marktplatz
- 3 Orangerie mit Marktständen und gemeinschaftlichen Einrichtungen
- 4 Quartiergerichtete Nutzungen zum Stadtraum Wankdorfstrasse
- 5 Grünraum mit Gastronomie und Gewerbe
- 6 Öffentliche Nutzungen hin zum Bahnhofplatz und Fanmeile zum Stadion

- 7 Orangerie
Co-Working
Restaurant
Küche
- 9 Buchladen
Veloraum
- 10 Gemeinschaft
Veloraum
- 12 Migrolino
Co-Working
Gewerbe

- 1 Coop
Logistikzentrum
Veloraum
- 2 Verkauf
Waschen
Gemeinschaft
Veloraum
- 3 Büro
Waschen
Gemeinschaft
Veloräume
- 4 Schule
Kita
Kindergarten
Aula
Veloraum
- 5 Boarding House
Atelier Wohnungen
Gemeinschaft
Arztpraxis
Veloräume
- 6 Café/Bar
Laden
- 8 Apotheke
Delikatessen
Quartiersladen
Gemeinschaft
Bäckerei
- 11 Coiffeur
Rösterei/Café
Kita
- 13 Lobby
Hotel
Restaurant
Backoffice



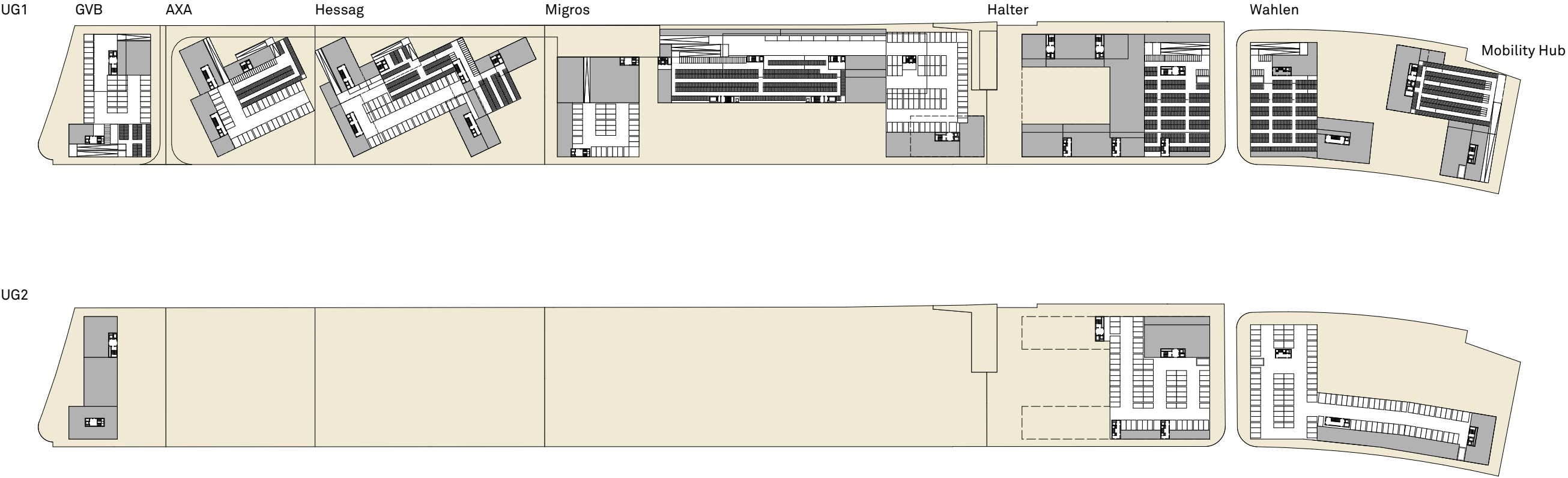
Mobilitätskonzept - Untergeschosse

Untergeschoss

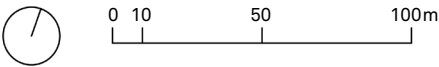
Für die Wohnnutzung wird ein Parkfeld pro sechs Wohneinheiten angeboten. 83% der Wohneinheiten wird autofrei sein. Für die Arbeitsnutzungen und Kunden sind knapp 190 Parkfelder vorgesehen. Bis mindestens 100 Parkfeldern ist die Erschliessung mit einer einspurigen Rampe problemlos möglich, den Einsatz eines Fahrzeuglifts ist Kostenmässig gleich wie eine Rampe über 2 Geschosse, als Bonus kriegt man den eingesparten Platz und viel einfachere Geometrien. Ein Lift reicht bis etwa 50 Parkfelder, beim Hotel gibt es einen extra Lift. Für die Velorampen verlangt die Stadt eine maximal Neigung von 6%.

Quartierstadt Wankdorf
Auto 429 PP (soll 532 PP)
Velo 8788 VAP (soll 7427 VAP)
1100 VAP Mobility Hub

Technik/Keller

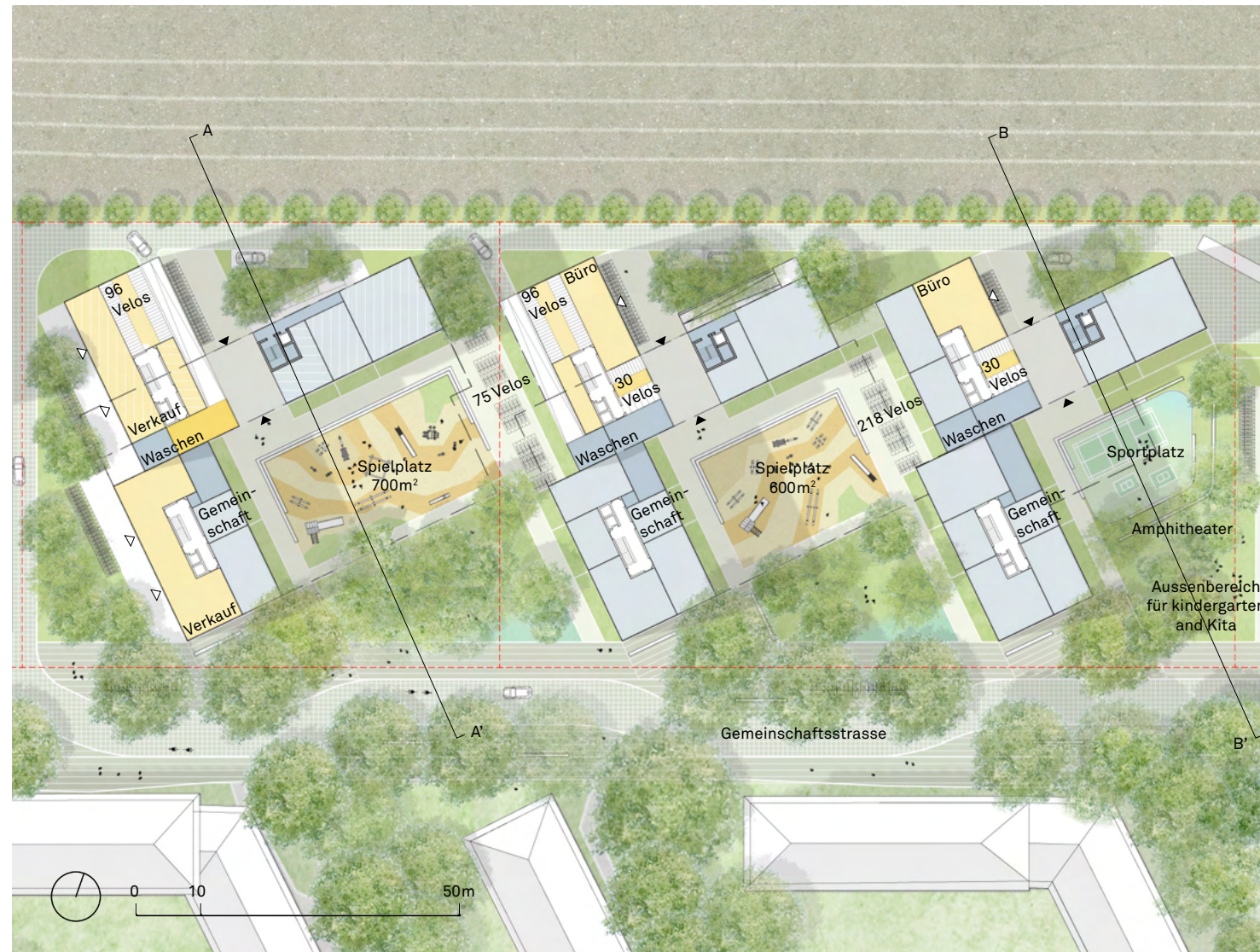


GVB		AXA		Hessag		Migros		Halter		Wahlen	
Auto	39 PP (soll 57 PP)	Auto	36 PP(soll 35 PP)	Auto	42 PP (soll 44 PP)	Auto	122 PP (soll 122 PP)	Auto	77 PP (soll 146 PP)	Auto	113 PP (soll 129 PP)
Velo	511 VAP (soll 467 VAP)	Velo	678 VAP (soll 647 VAP)	Velo	1'322 VAP (soll 960 VAP)	Velo	2'085 VAP (soll 1967 VAP)	Velo	1'590 VAP (soll 1'572 VAP)	Velo	2'602 VAP (soll 1'824 VAP)



Familienwohnen im Grünen

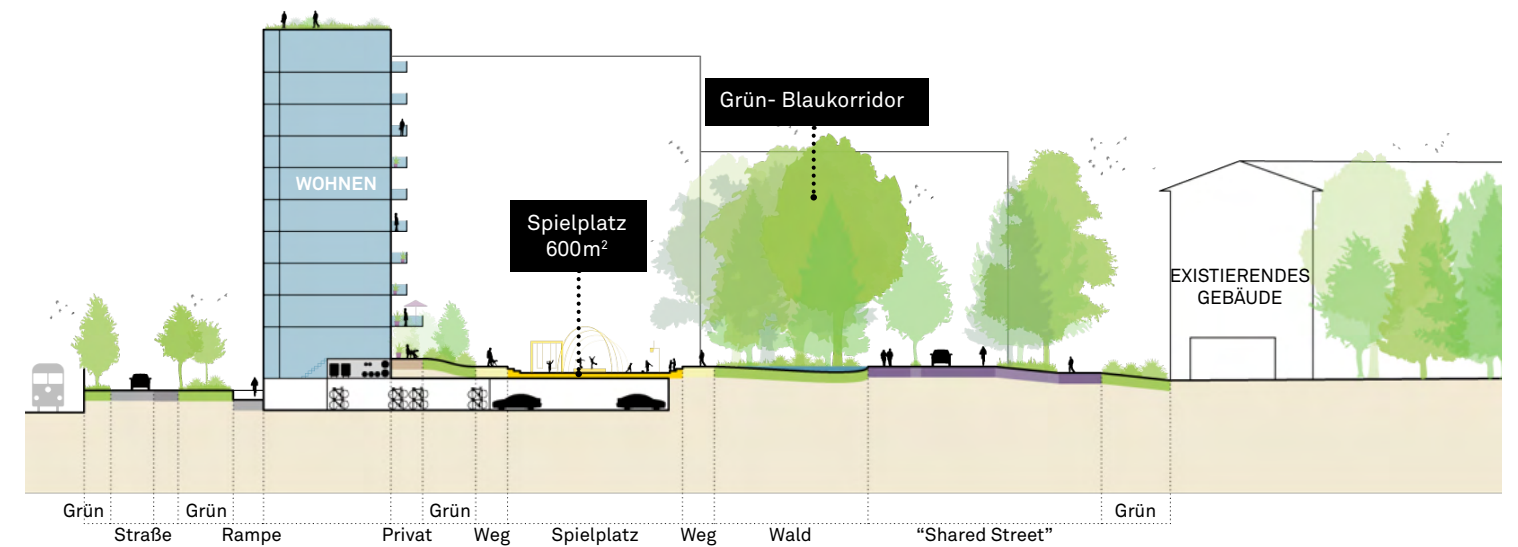
Mst 1:1000



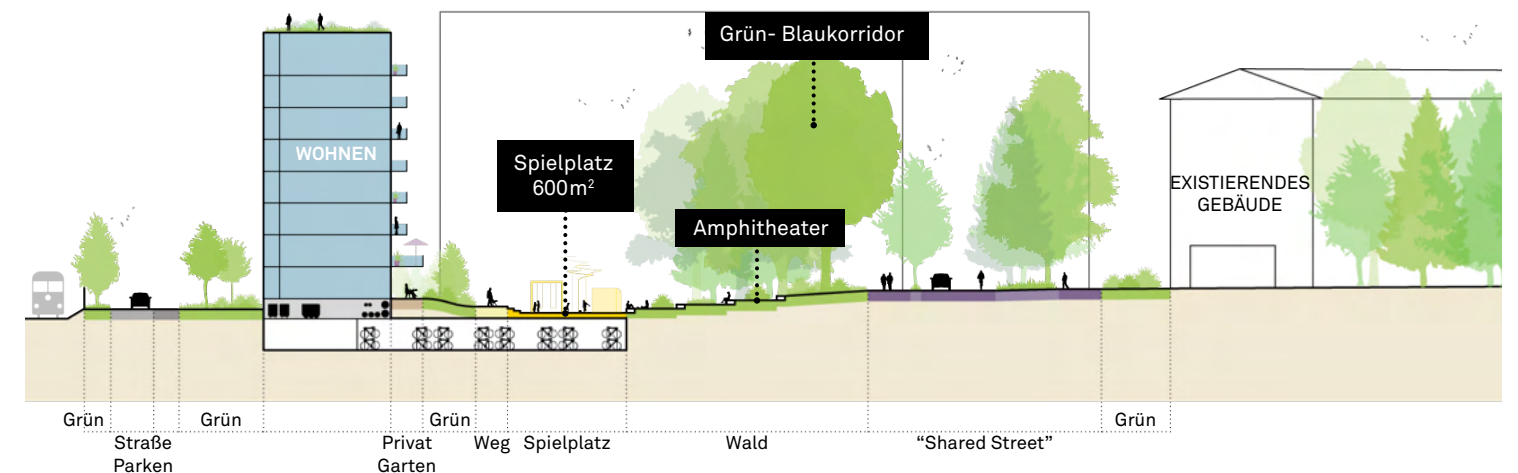
Neue Freizeitmöglichkeiten in der Nachbarschaft



Schnitt A-A'

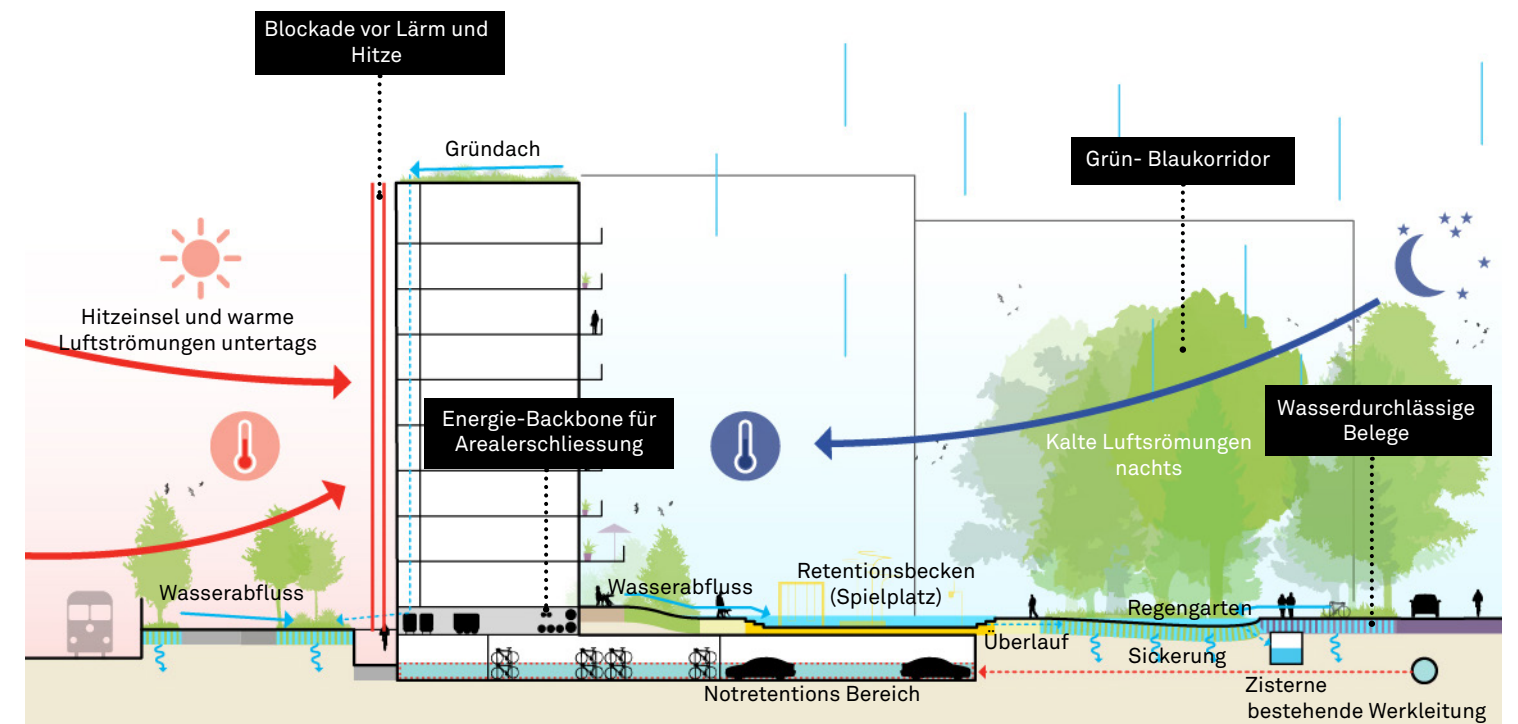


Schnitt B-B'



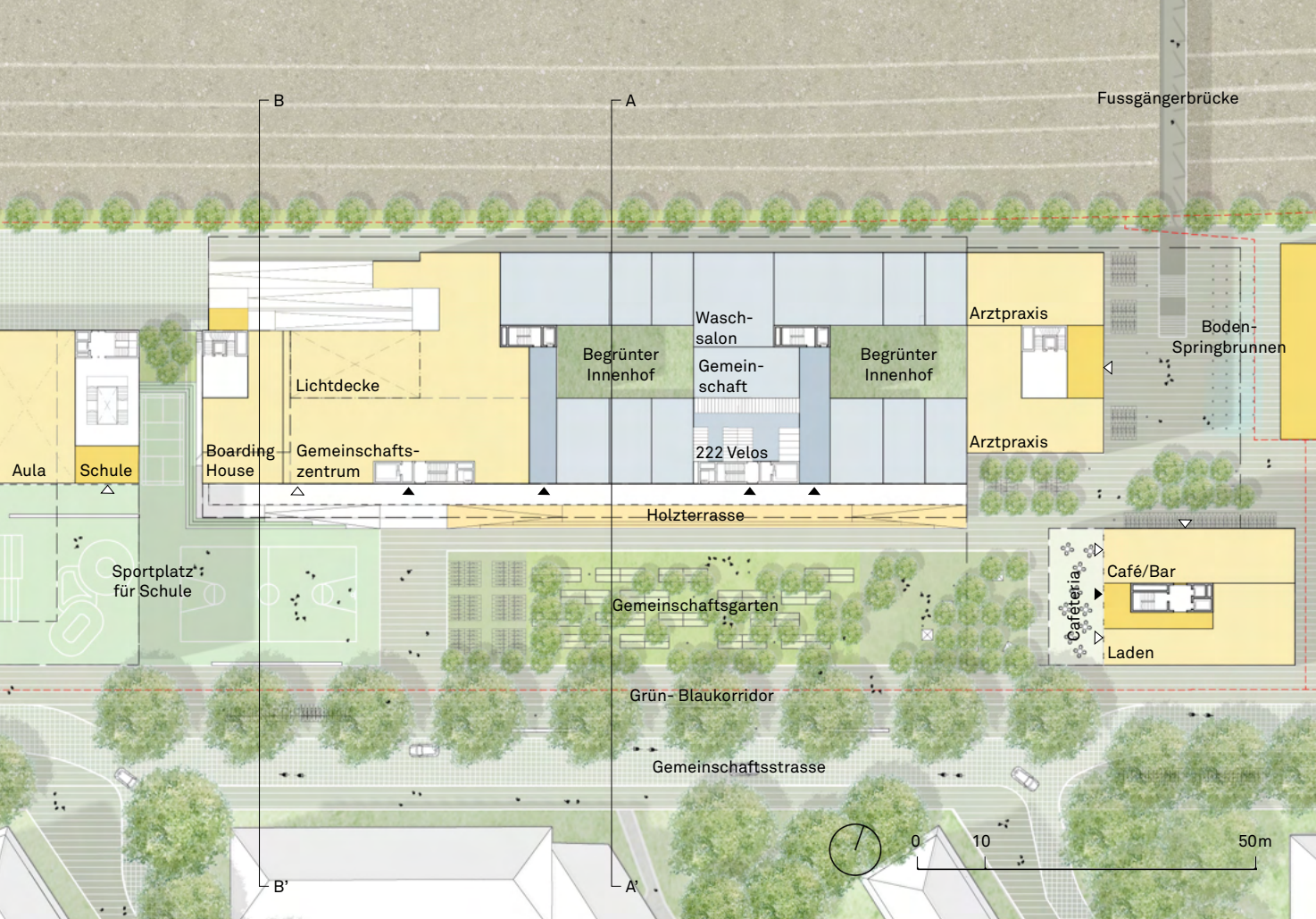
Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit trägt zur Lebensqualität in verdichteten urbanen Gebieten bei. Aussenraum ist Teil der Wohnqualität. Grün und Blau stellt ein komfortables Mikroklima sicher.



Migrosgebäude und die öffentliche Mitte

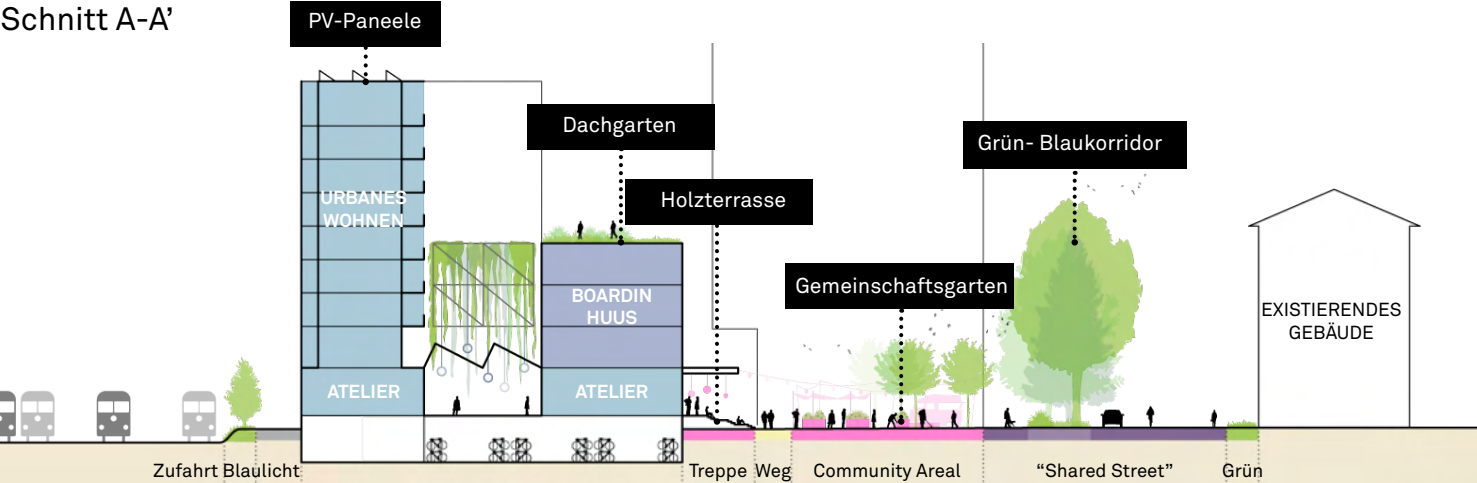
Mst 1:1000



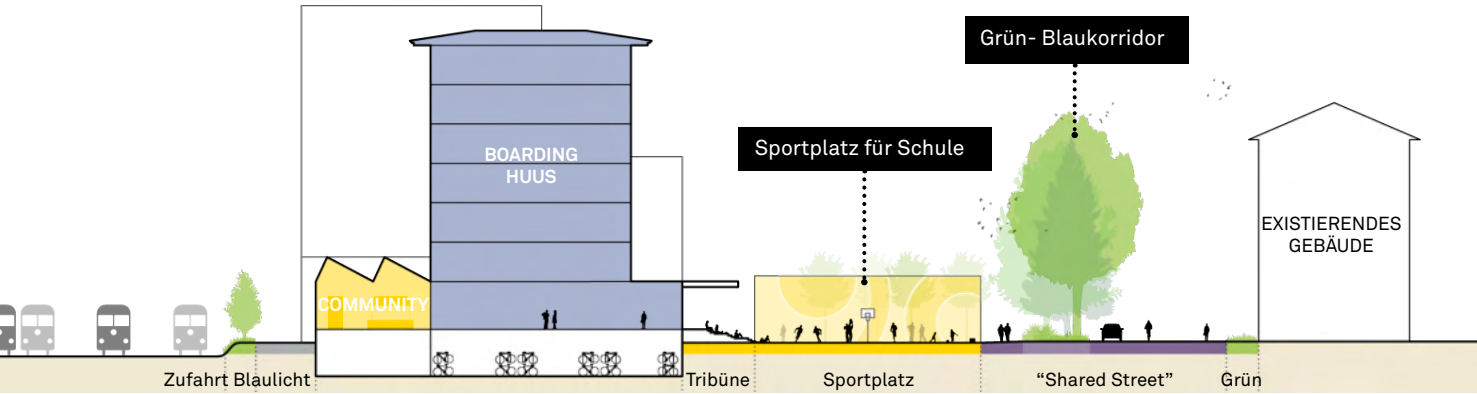
Das Migrosgebäude als Bühne zum Gemeinschaftsgarten



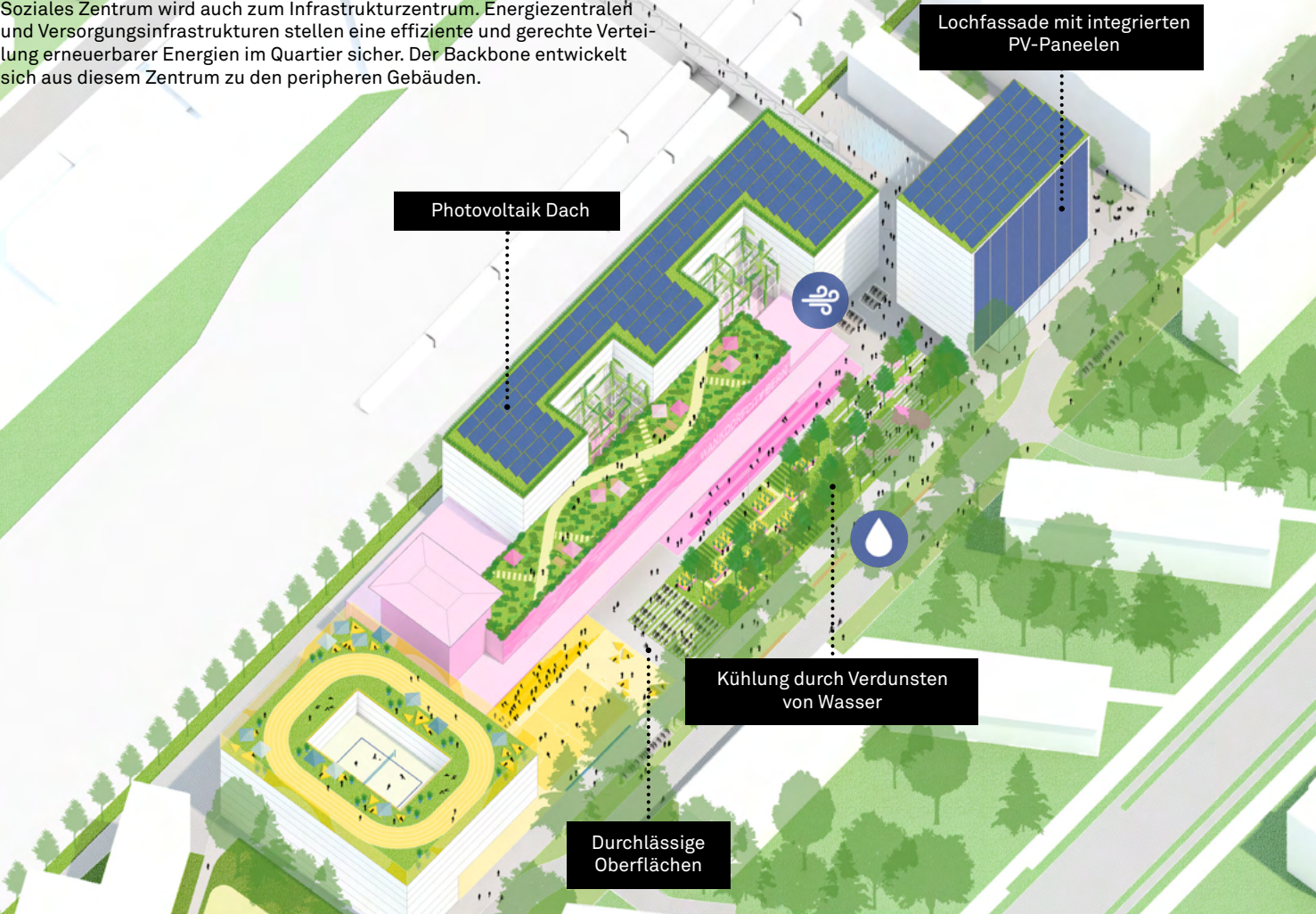
Schnitt A-A'



Schnitt B-B'

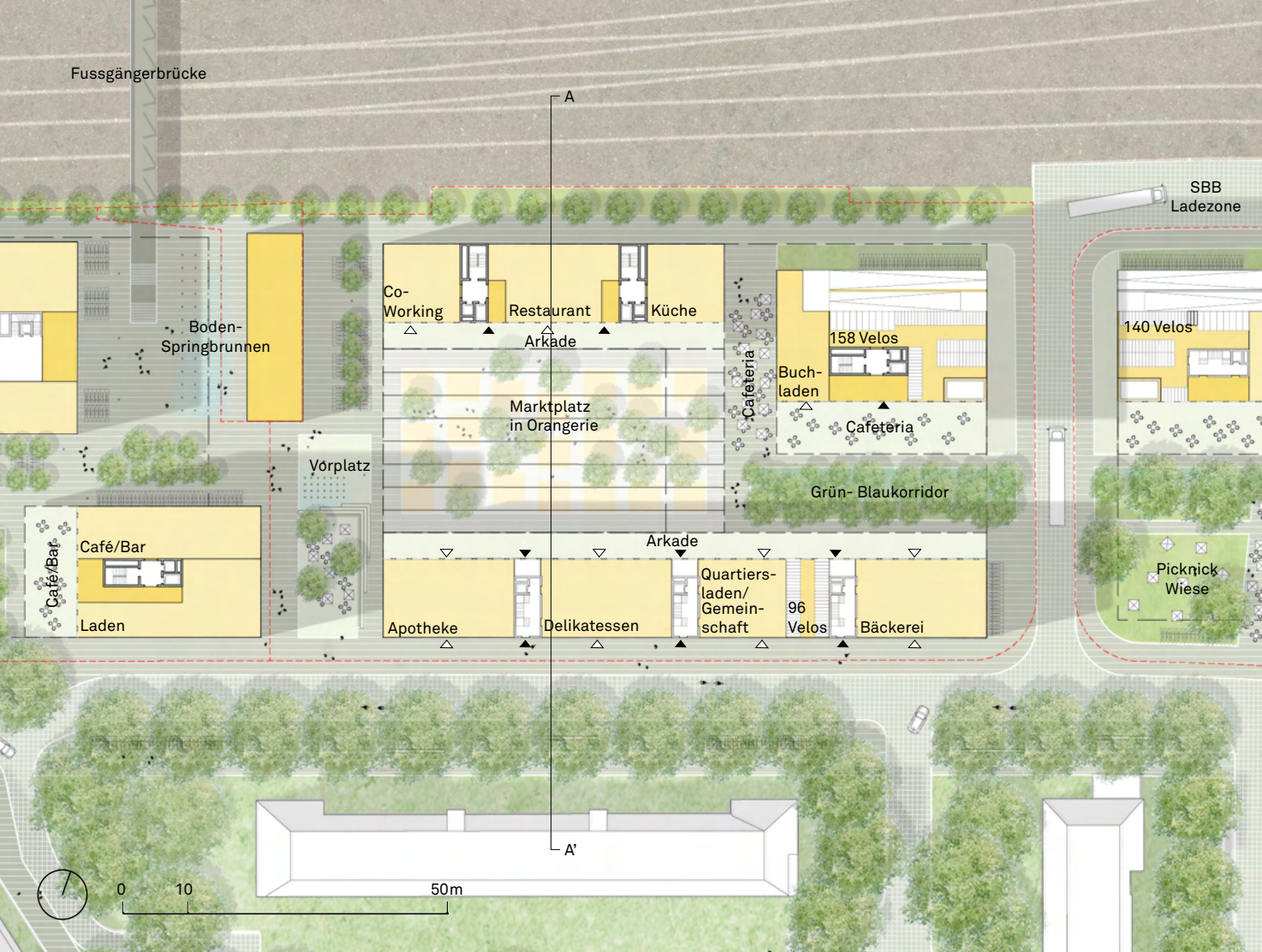


Soziales Zentrum wird auch zum Infrastrukturzentrum. Energiezentrale und Versorgungsinfrastrukturen stellen eine effiziente und gerechte Verteilung erneuerbarer Energien im Quartier sicher. Der Backbone entwickelt sich aus diesem Zentrum zu den peripheren Gebäuden.



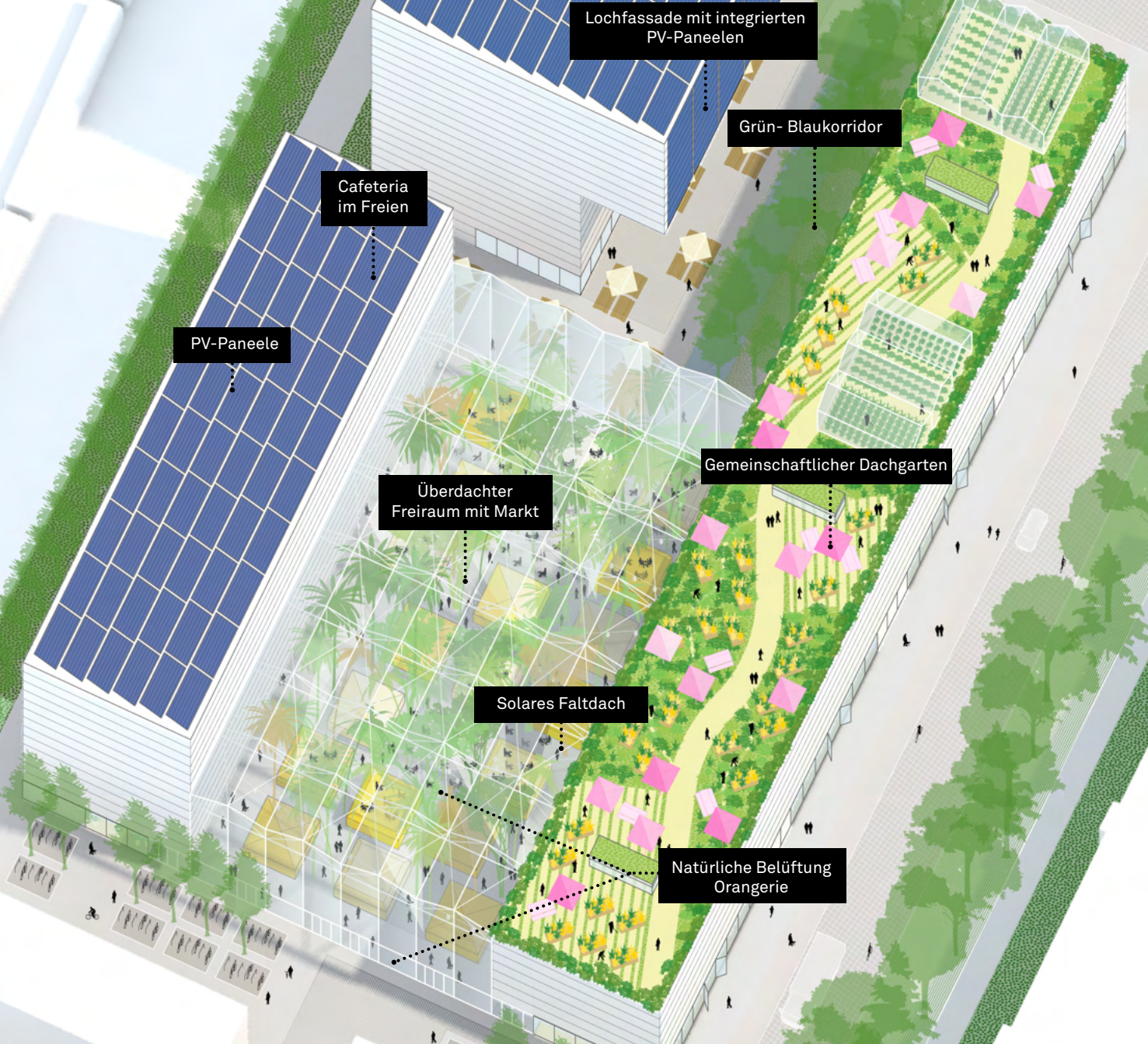
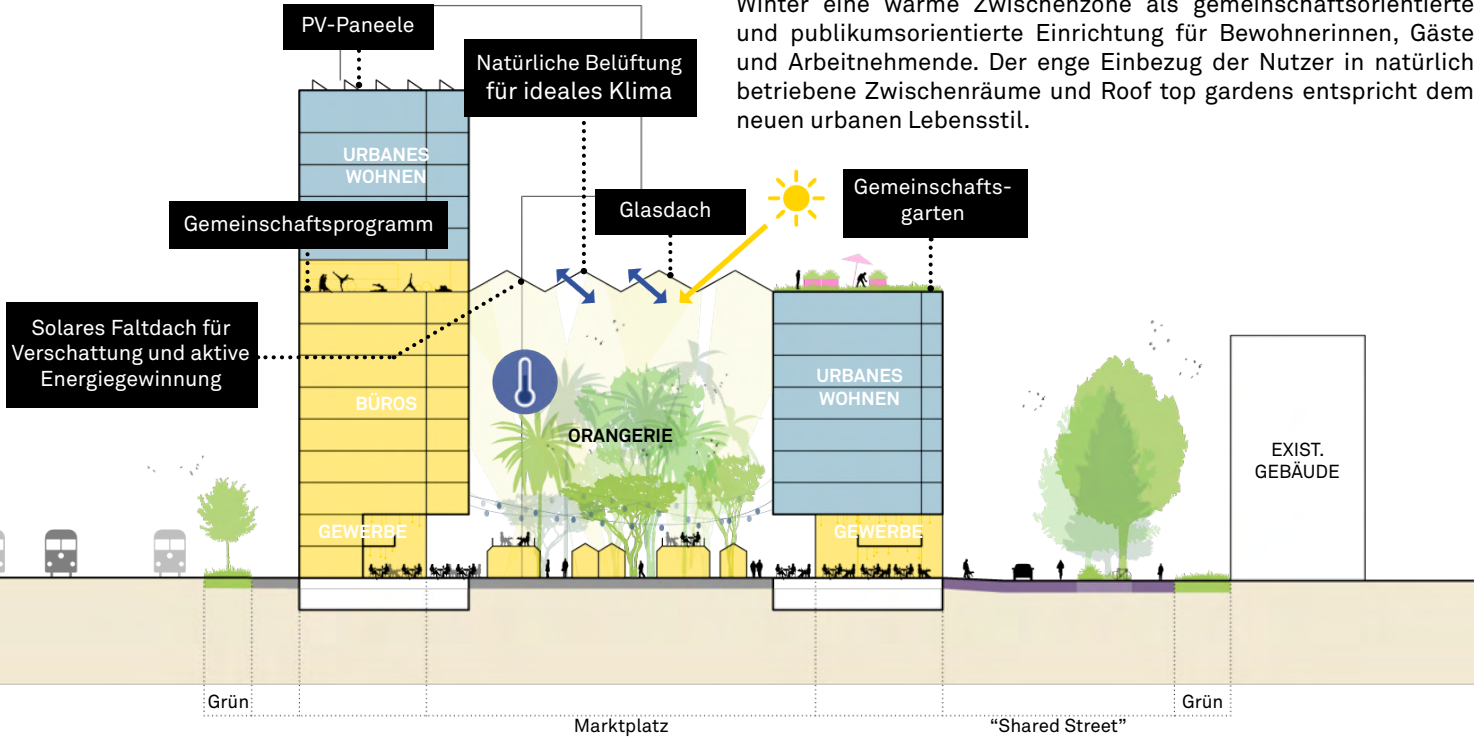
Orangerie als Markthalle

Mst 1:1000

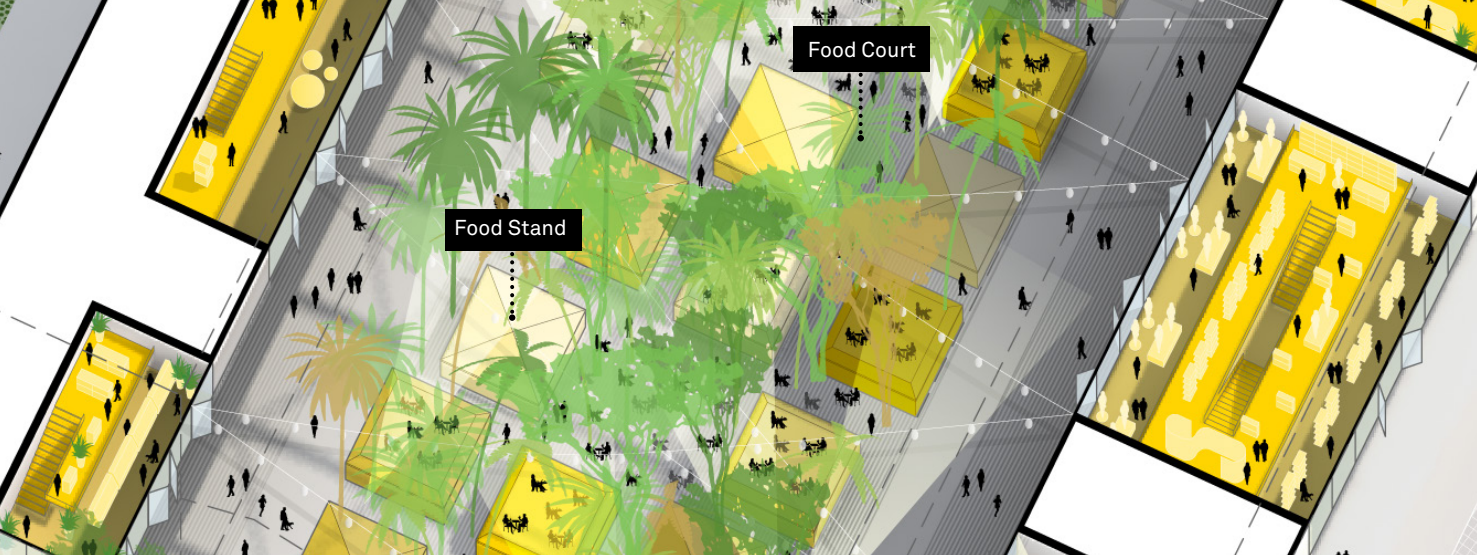


Schnitt A-A'

Urbane Nachhaltigkeit manifestiert sich zwischen und auf den Gebäuden. Die Orangerie bildet im Sommer eine kühle und im Winter eine warme Zwischenzone als gemeinschaftsorientierte und publikumsorientierte Einrichtung für Bewohnerinnen, Gäste und Arbeitnehmende. Der enge Einbezug der Nutzer in natürlich betriebene Zwischenräume und Roof top gardens entspricht dem neuen urbanen Lebensstil.

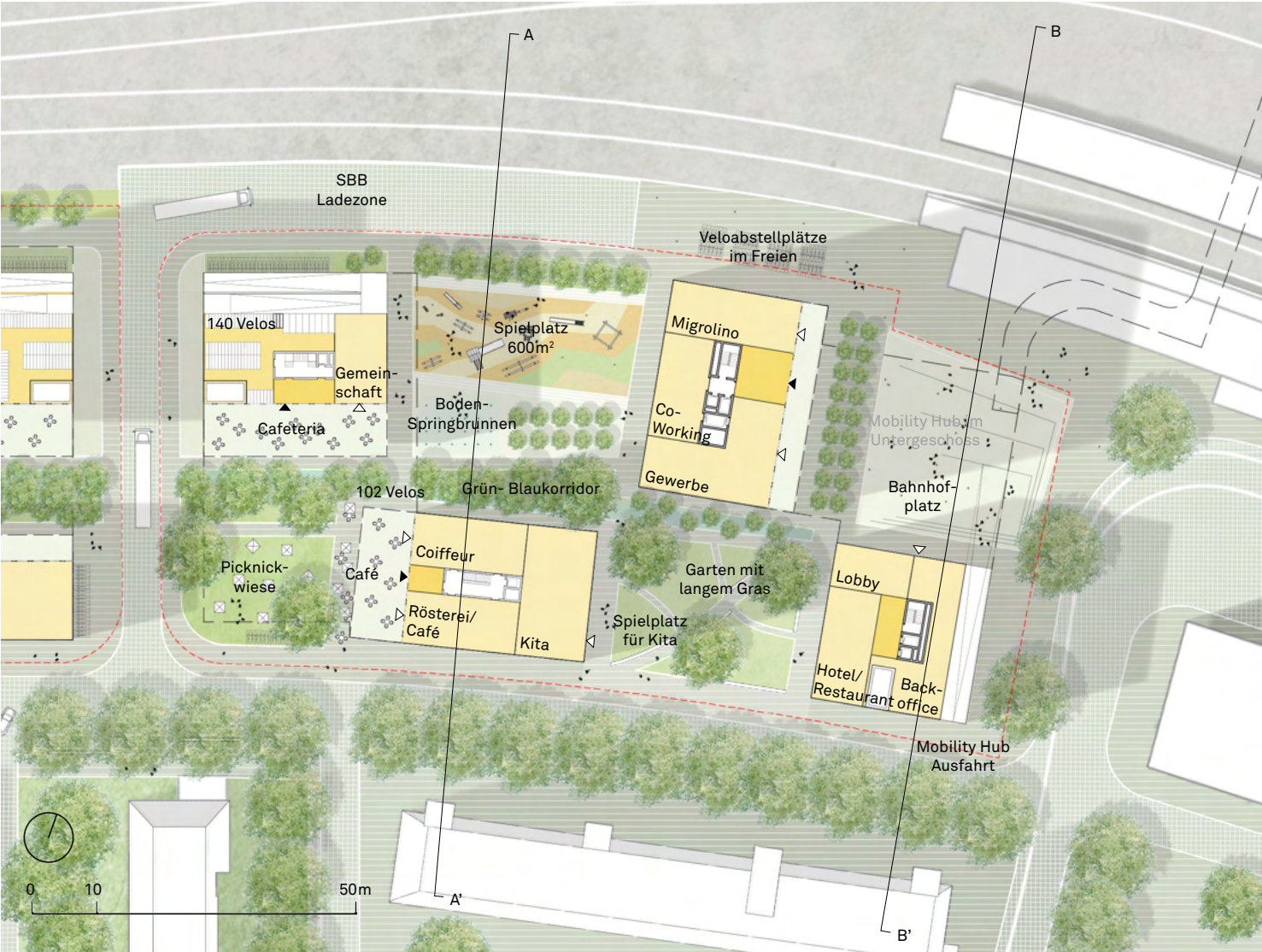


Markthalle



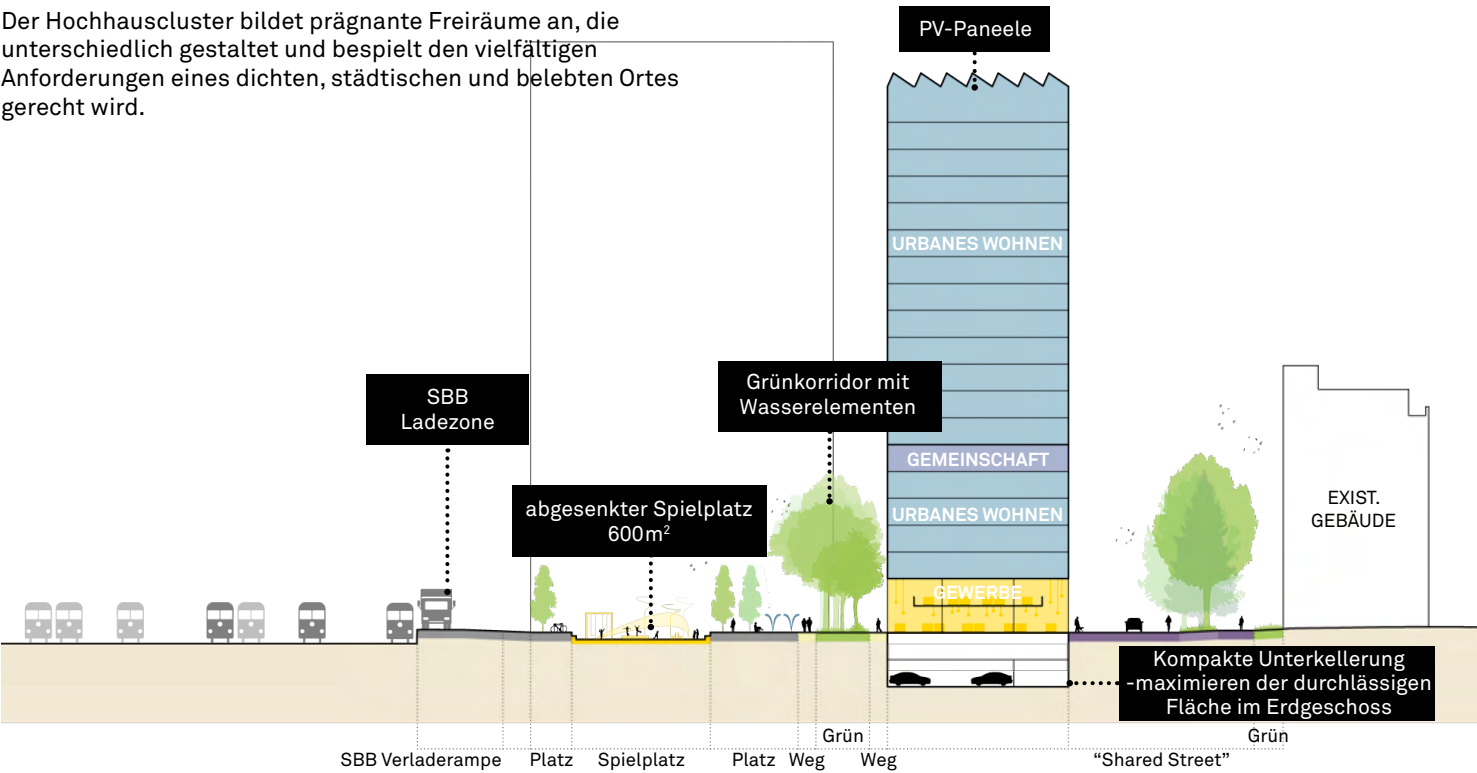
Wohnen und Arbeiten am Bahnhof

Mst 1:1000



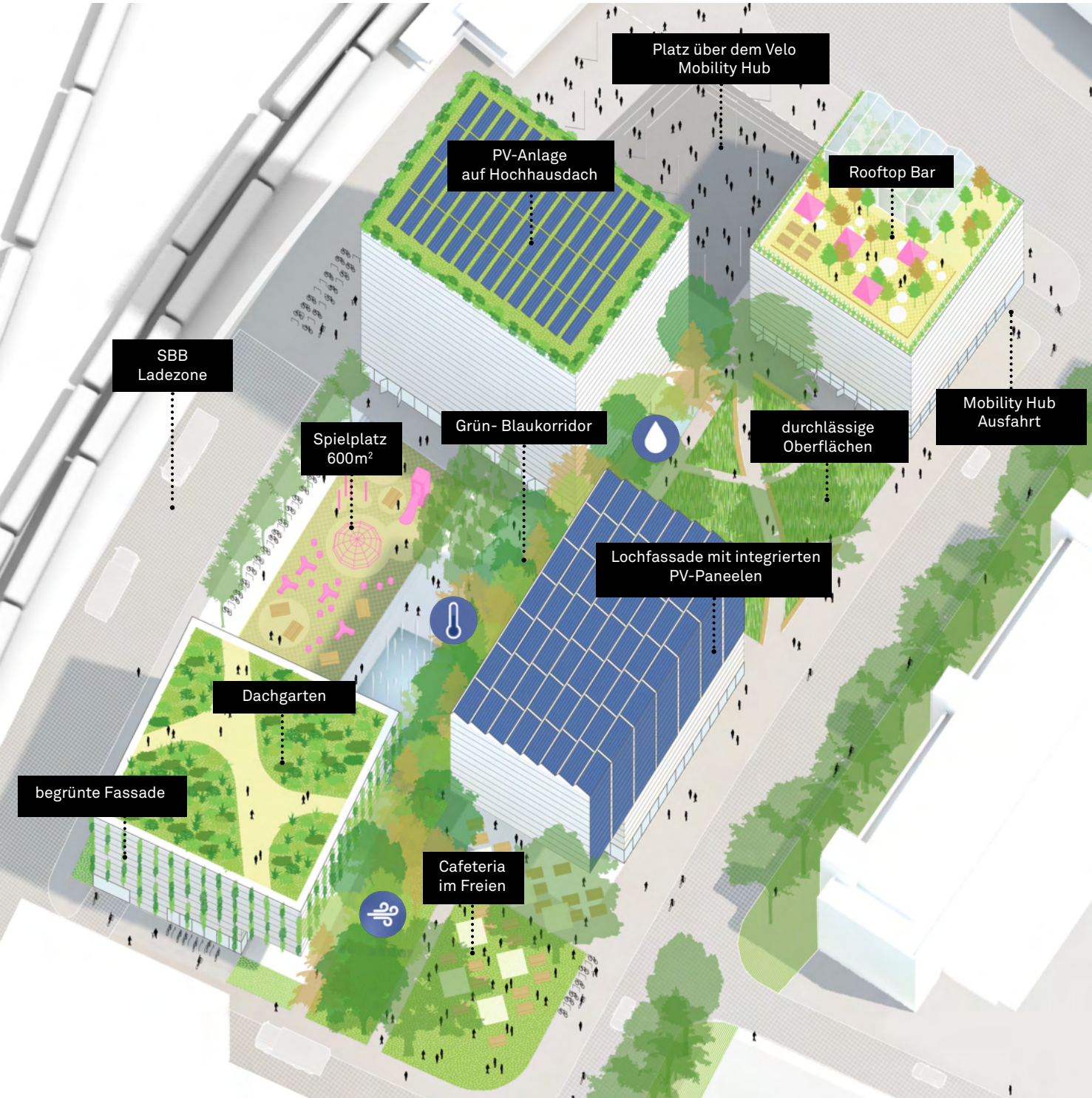
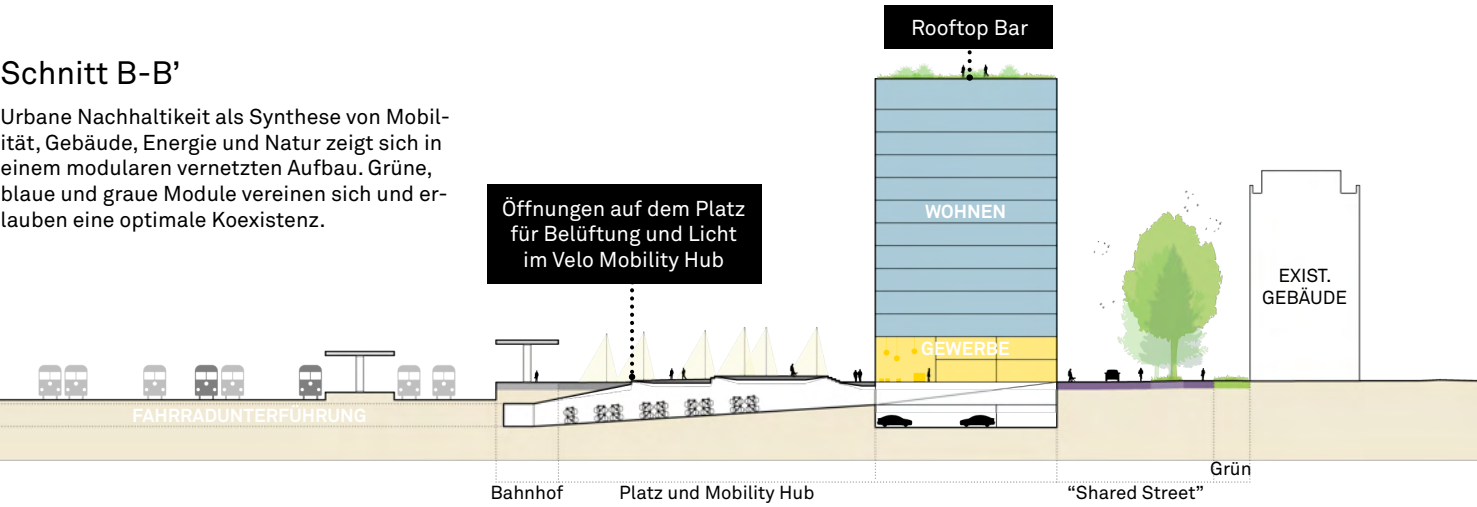
Schnitt A-A'

Der Hochhauscluster bildet prägnante Freiräume an, die unterschiedlich gestaltet und bespielt den vielfältigen Anforderungen eines dichten, städtischen und belebten Ortes gerecht wird.



Schnitt B-B'

Urbane Nachhaltigkeit als Synthese von Mobilität, Gebäude, Energie und Natur zeigt sich in einem modularen vernetzten Aufbau. Grüne, blaue und graue Module vereinen sich und erlauben eine optimale Koexistenz.



Etappierungsplan

- Vollendete Entwicklung
- Sekundärererschliessung Nord kann nach Entstehung der Etappen GVB, AXA, Hessag und Migros fertig erstellt werden
 - Zufahrt Stellwerk und Verladerampe SBB werden nach Vollendung der Etappen Migros, Halter und Wahlen in der Aussenraumgestaltung übernommen werden
 - Primärererschliessung Wankdorffelderstrasse wird in seiner definitiven Fassung gestaltet

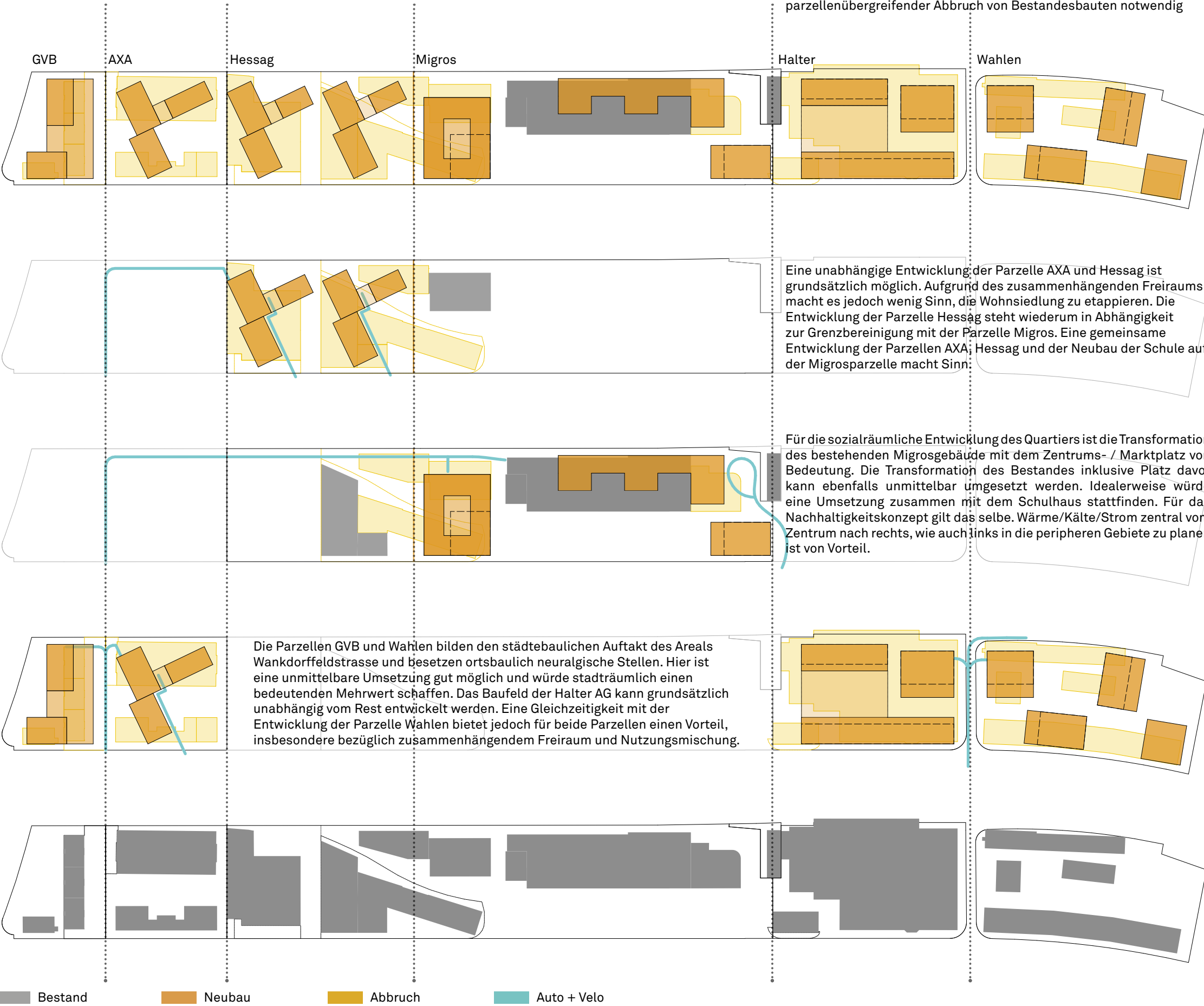
- Bauetappe Hessag
- Abbruch bestehender Bauten in Parzellen 2512 und 2513
 - Bereinigung Parzellengrenze
 - Ausführung von Neubauten inkl. Einstellhalle
 - Gestaltung von Freiräumen und allseitige Umfriedungen
 - Erschliessung erfolgt durch bestehende Zufahrt in Parzelle 2692

- Bauetappe Migros
- Abbruch bestehender Bauten in Parzellen 2512 und 2513
 - Bereinigung Parzellengrenze
 - Freilegung von Migrosgebäude auf Fassung 1950er
 - Abbruch bestehender Bauten in Parzelle 2633-2634
 - Abbruch “do it” Baumarkt
 - Sanierung Migrosgebäude in Zusammenarbeit mit Denkmalpflege
 - Erweiterung Migrosgebäude und Ausführung Turm inkl. Einstellhalle
 - Ausführung Schule
 - Gestaltung von Freiräumen und allseitige Umfriedungen
 - Erschliessung erfolgt durch bestehende Zufahrt in Parzelle 2692
 - Zufahrt Stellwerk SBB bleibt jederzeit erhalten
 - mögliche Erstellung Fussgänger Brücke

- Bauetappe GVB, AXA, Halter, Wahlen
- Etappierung der einzelne Parzellen kann jederzeit unabhängig voneinander erfolgen
 - Abbruch bestehende Bauten
 - Ausführung Neubauten inkl. Einstellhallen
 - Ausführung Mobility HUB erfolgt zusammen mit Neubauten Parzelle Wahlen
 - Gestaltung von Freiräumen und allseitige Umfriedungen
 - Erschliessung erfolgt durch bestehende Zufahrten der Parzellen 2692 und 2913
 - Zufahrt Verladerampe SBB bleibt jederzeit erhalten

- Bestand
- jede Parzelle soll unabhängig voneinander entwickelt werden können
 - Fahrrecht und Dienstbarkeiten zu der Verladerampe und Stellwerk der SBB soll jederzeit eingehalten werden
 - Durchfahrbarkeit der Wankdordfelderstrasse soll in beide Richtungen erhalten bleiben

Einer eigentümer-, bestandesbautengerechten und parzellenscharfen Etappierungsmöglichkeit bei der Umsetzung wurde besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Parzellen der GVB, AXA, Halter AG, und Wahlen lassen sich in sich selber entwickeln. Bei den Parzellen der Hessag und Migros sind Grenzbereinigungen und dann parzellenübergreifender Abbruch von Bestandesbauten notwendig



Die neue Quartierstadt Wankdorf auf einen Blick:
Ein vielfältiges neues Stück Stadt, zusammengesetzt aus unterschiedlichen Teilgebieten.

137'200 m² Wohnfläche
ca. 1'450 Wohnungen
Wohnraum für ca. 3'650 Personen
Wohntypologien für verschiedene Lebensphasen
48'200 m² Arbeitsfläche und Gewerbefläche
1 Orangerie mit Marktständen
Quartiersplätze mit Quartiersdienstleistungen
1 Coop bei Stauffacherbrücke und 1 Migrolino beim Bahnhof
1 Hotel mit 7'100 m², ca. 180 Zimmer und 1 Boarding House
2 Kitas, 1 Kindergarten
1 Schule für 300 Schüler und 4000 m² Aussenfläche
360 Bäume
7'350 m² Grünfläche
8'040 m² Dachterrassen
eine komplette Fußgängerzone
1 Mobility Hub direkt beim Bahnhof für 1100 VAP
7'688 Veloabstellplätze
200 Lastenveloabstellplätze
429 Autoabstellplätze
Energyhub mit systemischer und modularer Vernetzung
Maximale Verwertung aller lokal vorhandenen Energiequellen
1'300 kWp Photovoltaikanlage
100%-ige elektrische Eigenversorgung über das Jahr
Klimaadaptives Bauen für ideales Mikroklima