

QUARTIERSTADT WANKDORF

	Team Quartierstadt Wankdorf	Mitarbeit
Architektur/Städtebau	GWJ Architektur AG jungheim Architekten GmbH SIA Samuel Métraux Architektur GmbH ASTOC Architects and Planners GmbH, Köln	Valentina Astudillo, Martin Beutler, Dinah Brütsc, Marta Czarnecka, Sebastian Durisch, Alejandra Esteban, Yukka Etter, Tania Garcia, Axel Gassmann, Dimitri Heimlicher, Pascal Hofer, Ingo Kanehl, Sándor Kaszás Antonia Immenkamp, Arwed Junginger, Sandra Kieschnik, Natascha Lohner, Eva Lugnbühl, Christian Lasser, Michelle Marbach, Samuel Métraux, Peter Sägesse, Gerko Schröder, Gerhard Schuster, Donat Senn, Elisa Vacca, Jan van der Berge, Jürg Wittwer, Daniel Wolf
Landschaftsarchitektur	DUO Landschaftsarchitekten Sarit TREIBHAUS Landschaftsarchitektur ORT AG	
Mobilität	rundum mobil GmbH Emch+Berger AG	
Sozialraum	psarch Peter Sägesse soziale-plastik	
Geschichte	wolfsgründ	



Quartierstadt oder Stadtquartier?

Gute Frage. Die Antwort: Beides. Die Quartierstadt Wankdorf befindet sich am nördlichen Rand des Berner Nordquartiers, also fast zuoberst auf dem Stadtplan. Und doch mittendrin im Stadtgefüge, das von gewachsenem Gewerbeleben, gestaffelten Bautwicklungen und laufenden Visionen geprägt ist. Der neue Stadtbaustein ist nicht nur ein Vermittler zwischen Stadt und Quartier – er verkörpert auch gleichzeitig beides.

Die neue Quartierstadt wird zum klimaneutralen Stadtquartier. Bereits heute hervorragend mit dem ÖV erschlossen, ergänzen Sharing-Standorte und Velostationen das Mobilitätsangebot. Die Nutzungen sind durchmisch, kurze Wege für die Bewohnenden und Gewerbetreibenden garantiert. Mitwirkungen prägen den kuratierten Transformationsprozess, Quersubventionen schaffen Raum für ertagsarme, aber wertvolle Nutzungen. Raumauffizienz und Reduktion des Energieverbrauchs sind das Credo. Die Wärmegewinnung erfolgt mittels Aarewasser. Mit Wind- und Sonnenenergie wird das Maximum an Strom gewonnen. Die verwendeten Baustoffe sind bereits rezykliert oder rezyklierbar. Es kommen schadstoff-

freie und baubiologische Materialien zum Einsatz, Systeme werden getrennt. Dank Umbau und Weiternutzung von Bestandsgebäuden bleibt graue Energie gebunden. Die Bodenfläche ist minimal versiegelt, das Regenwasser wird nach dem Schwammstadtprinzip im Humus gespeichert und über die Verdunstung wieder abgegeben. Bauliche Lücken lassen das Quartier atmen, Baumdächer schützen es zusätzlich vor sommerlicher Überhitzung. Auf dem gesamten Areal sind ausschliesslich heimische Gehölze und naturnahe Lebensräume für Kleintiere zu finden. Low-Tech but Smart-tech: Der Wärmeschutz wird konstruktiv gelöst, unterstützende Technik nur punktuell eingesetzt. Digitale Vernetzung bringt effizient zusammen, was zusammengehört. Jetzt. Alle. Für eine Quartierstadt der Zukunft.

Die Quartierstadt hat Ziele. Sie orientiert sich an den Menschen, ihren Lebenswelten und Zukunftsperspektiven. In der Haltung, in der Massstäblichkeit, im Angebot. Und dies durch die Mitwirkung aller Akteure am Prozess, an den Infrastrukturen, an der Grundversorgung. So kann der ökonomische und soziale Mehrwert gesichert werden. Verdichtung als

Schlagwort und Ansage. Soziale und funktionale Dichte und Vielfalt werden erhöht, der Stadtraum belebt. Für die gebaute Umgebung bedeutet dies, dass jeder Raum viel leisten muss. Im Projekt sind sie alle präzise formuliert und je nach Kontext unterschiedlich aktiviert. Die Grundhaltung ist, dass Ansprüche, Nutzungen und Inhalte wo nötig und sinnvoll überlagert werden. Ergänzend wird der Stadtraum im Projekt auf unterschiedlichen Niveaus erfahrbar.

Ein Blick auf den Stadtkörper zeigt: Das Nordquartier ist von Hauptachsen geprägt, die auch räumlich trennen. Darum herum liegen Nutzungsinselfen, meistens in sich homogen: Wohnen, Gewerbe oder Dienstleistung. Übergeordnet sind sie durch Querverbindungen vernetzt. An vier davon – drei bestehenden und einer neuen – bilden sich Anknüpfungsorte zur neuen Quartierstadt. Sie dienen der Orientierung und als Treffpunkte.

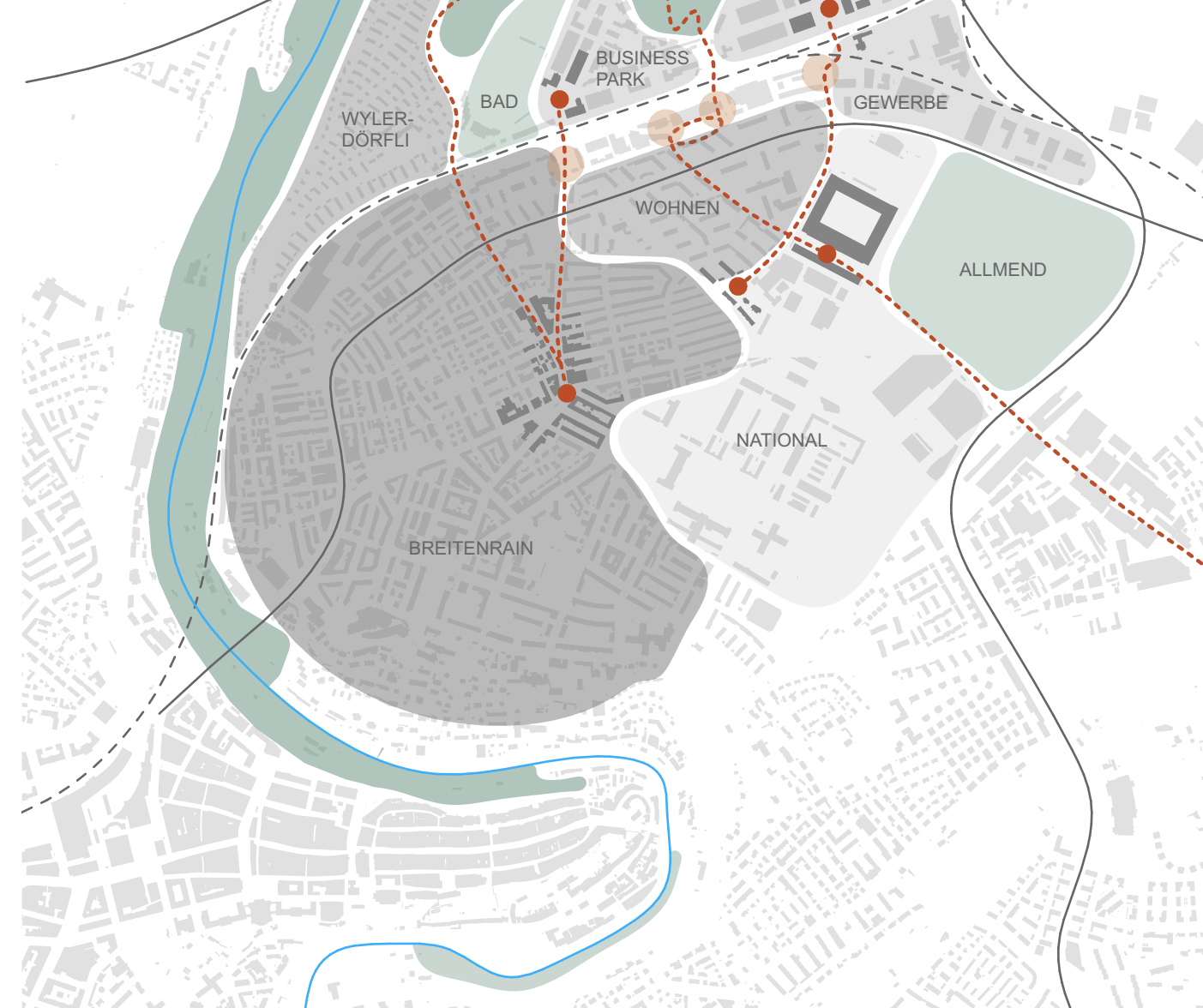
Lineare Zäsuren
Das Wankdorf hat sich im Lauf der Zeit als wichtiger Knotenpunkt und Subzentrum etabliert. Überregionale Verkehrsinfrastrukturen laufen hier zusammen. Begleitet durch den Aareraum als Naherholungsgebiet liegt das Quartier heute im Spannungsfeld

zwischen hervorragender Erschliessung und räumlicher Zäsur: Bahngleise, Ausfallstrasse, Autobahnviadukt.

Querungen
Über diese Zäsuren hinweg gibt es historisch gewachsene Querverbindungen: als Durchfahrtsstrasse aus dem Breitenrain; als Langsamverkehrsverbindung über das einstige Bahnhofsquertal; als Fussgängerinnen und Pendler. Alles stadträumliche Fragmente, ohne übergeordnetes Konzept. Vermisst wird eine Verbindung zum unmittelbar angrenzenden Wald und zum Aareraum.

Inseln und Zentren
Die konsequente Nutzungstrennung der Nachkriegszeit führte zu inselartigen Konglomeraten. Alle mit eigenständigen Identitäten und Bebauungstypologien. Hier das Wylerdörfli, dort die Wankdorfcity. Dazwischen das Freibad und der Business Park. Südseitig der Bahngleise, der kompakte Stadtkörper um den Breitenrain, die grosszügige Wohnüberbauung der Fünfzigerjahre, die gewachsene Gewerbezone sowie die Militär- und Sport. Und mittendrin: Die Quartierstadt.

Verdichtung ist Kontext

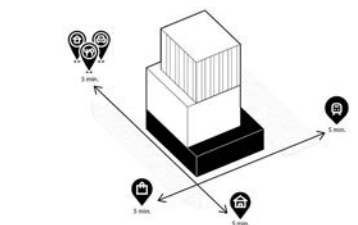


Überlagerung der stadträumlichen Gegebenheiten

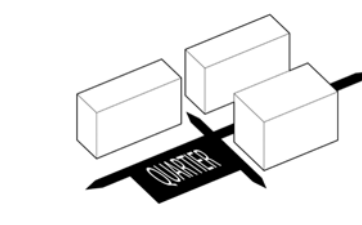
Die Quartierstadt lebt, es lebe die Quartierstadt. Vom Ort inspiriert, für Menschen geplant. Unterschiede werden zu Gemeinsamkeiten, Reibungen zu Alleinstellungsmerkmalen. Überlagerungen werden gesucht statt vermieden. Bestand wird gelesen statt vernichtet. Die Nähe zum Quartier und zur Stadt ist gesucht und gefunden, die Anknüpfung an die Nachbarschaft getugelt. Dank verschiedener Haltungen wird der verdichtete Stadtraum spannend, einmalig, lebenswert. Dieser integriert sich im gebauten Kontext der letzten hundert Jahre. Er sucht und findet präzise Anknüpfungen im Quartier und geht sorgfältig mit den baulichen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Ressourcen im Perimeter um. Er erzählt die Geschichte weiter, lässt das Ende aber offen. Schaut selbst.

Ein neues Quartier der Visionen, der Nachhaltigkeit und des Pioniergeistes. Ökologische Ziele sind gesetzt: autofrei, doch mit Sharing-Angeboten bezüglich Mobilität. So wird die Gemeinschaft und der Sinn für Nachhaltigkeit gefördert. Unversiegelte Aussenräume, viele Bäume und Retentionsanlagen. Die Wirtschaftlichkeit ist nachgewiesen, indem die Bebauungstypologie vielerlei Nutzungen und Organisationsformen zulässt und die geforderte Dichte erreicht. Mit einer konkreten Durchmischung werden Diversität und wirtschaftliche Attraktivität gesichert. Nicht Höhe und Dichte sorgen für Urbanität, sondern die Mischung macht's: städtebaulich, räumlich, sozial und nutzungsmässig.

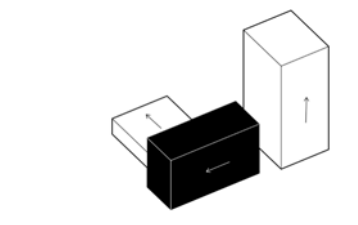
Die künftige Quartierstadt braucht dazu klare Regeln:



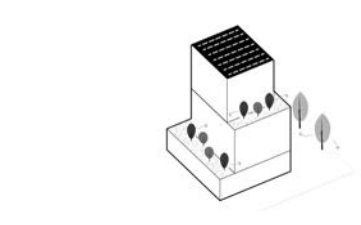
Quartier der kurzen Wege
Viele Angebote für alle. Vernetzung im Stadtraum mit geeigneten Sharing-Modellen. Für die neue Bewohnerin, für den Nachbarn, aber auch für die Pendlerin beim Bahnhof. Die Nutzungen und Angebote sind über den gesamten Perimeter verteilt. So finden die Menschen innerhalb sinnvoller Distanz ihr Glück.



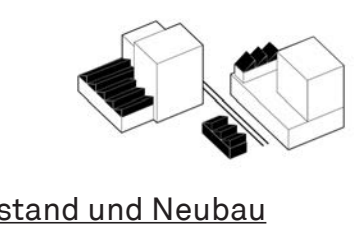
Verknüpfung mit der Nachbarschaft
Die Menschen, die heute auf diesem Areal wohnen und arbeiten, sollen den Wandel miterleben, ja mitgestalten. Dies gilt auch für die Nachbarschaft, die am Prozess teilhaben soll. Quartierverträgliche und im Freiraum? Lineare Räume, Plätze und gemeinschaftliches Leben. Damit entstehen Atmosphäre und Platz für Aneignung.



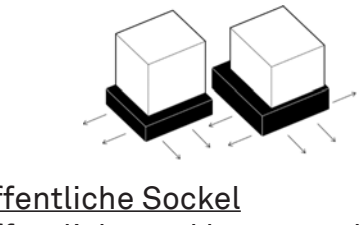
Diversität und Vielfalt
Stehend, liegend, gestaffelt, glatt. Heterogene Gebäudevolumetrien schaffen Nischen, Orte und Identität. Ebenso werden vielfältige Organisationsprinzipien, Grundrislösungen und Blickachsen ermöglicht. Und im Freiraum? Lineare Räume, Plätze und gemeinschaftliches Leben. Damit entstehen Atmosphäre und Platz für Aneignung.



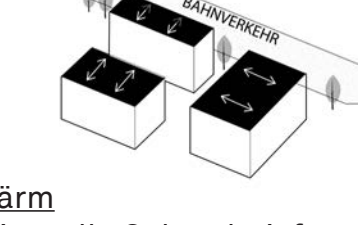
Ökologie und Ressourcen
Das Quartier wird durchlässig, grün und offen für alle. Für den Stadtmenschen, die Nachbarin, den neuen Bewohner. Klimaneutral planen und bauen dank rezyklierten, beständigen und nachhaltigen Materialien. Das Freiraumkonzept verhindert Barrierewirkungen und ermöglicht Luftaustauschbahnen. Die Dächer sind nicht nur extensiv begrünte Flächen, sondern auch hausgemeinschaftliche Erlebnis-, Begegnungs- und Aneignungsorte.



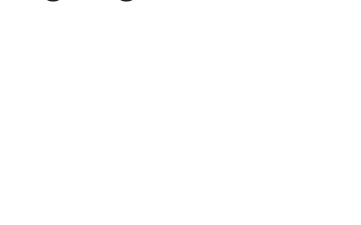
Bestand und Neubau
Qualität aus dem Vorhandenen. Von Kleinbauten bis zu grossmassstäblichen Volumen. Zeilen, Punktbauten, alle typologisch differenziert. Gewachsene Strukturen und Nischen prägen den Ort. Diese Vielfalt gilt es fortzuführen.



Öffentliche Sockel
Öffentliche und kontextualisierte Sockelnutzungen bieten Angebote von der und für die Bewohnerschaft. Die ortszugehörigen Nutzungen bilden eine Symbiose mit dem Freiraum. Der umgebende Stadtboden hat durchaus Bedeutung – er gehört allen.



Lärm
Sinnvolle Gebäudetiefen, effiziente Grundrisse und klare Ausrichtungen. Hinter den bahnsseitigen Fassaden befinden sich Nebenräume und Erschliessungen. Zum Quartierinneren hingegen kommen primär die Wohn- und Arbeitsräume zu liegen.



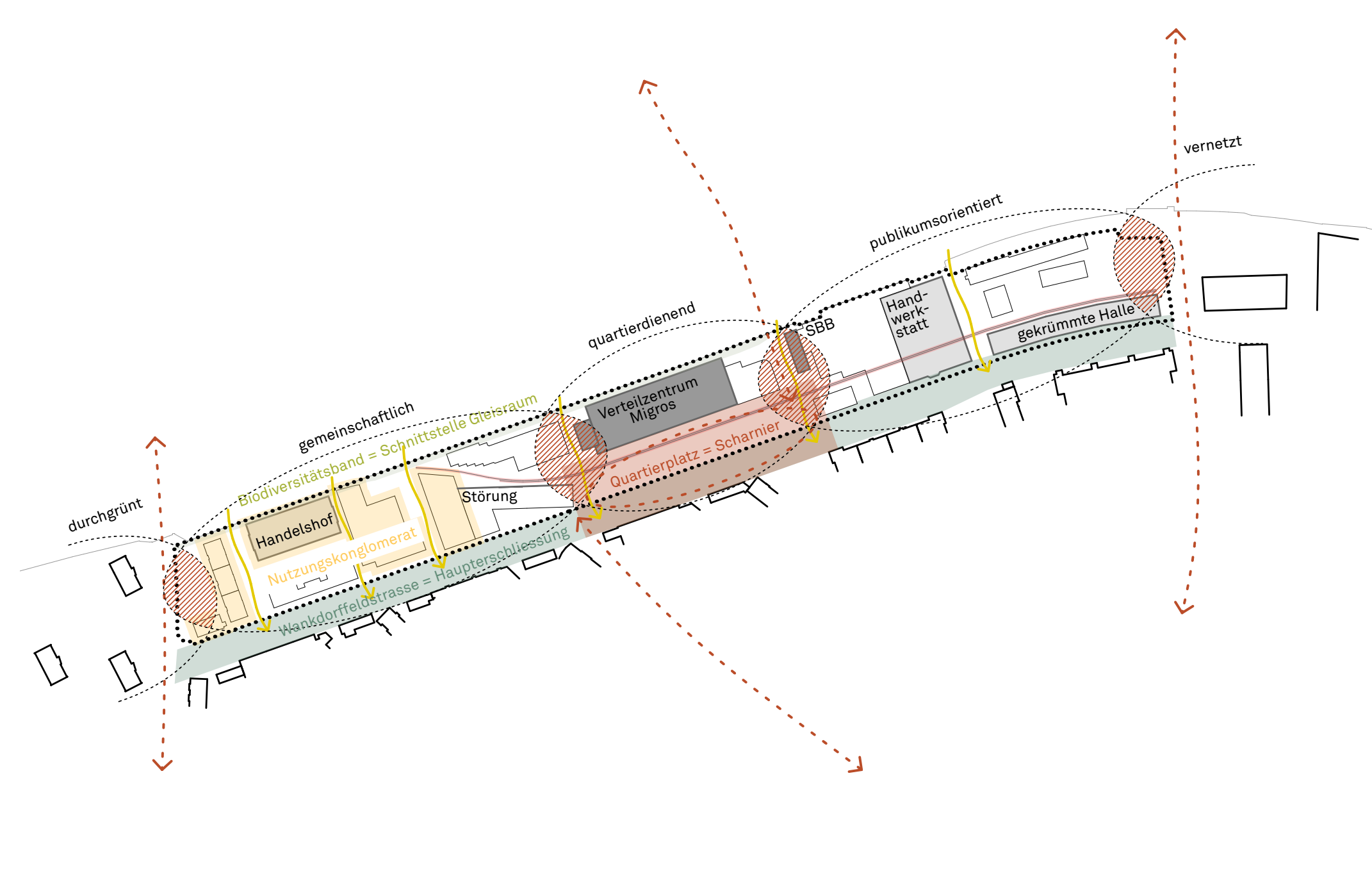
Nutzungskonglomerat
Im westlichen Bereich des Perimeters hat es Wohnungen, soziale Institutionen, Büros für die Kreativwirtschaft und Räume für Gewerbe. Die Menschen, die hier arbeiten oder zuhause sind aktivieren die Innenräume und pflegen diese.

Verdichtung ist Geschichte

Die funktionale, räumliche und soziale Anbindung an das Nordquartier und den historischen Stadtkörper soll verankert werden. Wie? Indem die stadtmorphologischen Elemente herausgehoben, analysiert, gewichtet und in die Befunde einbezogen werden. Einzelne und in ihrer Gesamtheit.

Insgesamt gibt es sechs entwerferrelevante Themen: neben den bereits erwähnten Anknüpfungsorten die differenzierten Orte, die freiräumlichen Potentiale, die gebauten und die anwendbaren Spuren und das dichte Nutzungskonglomerat im Westen des Perimeters.

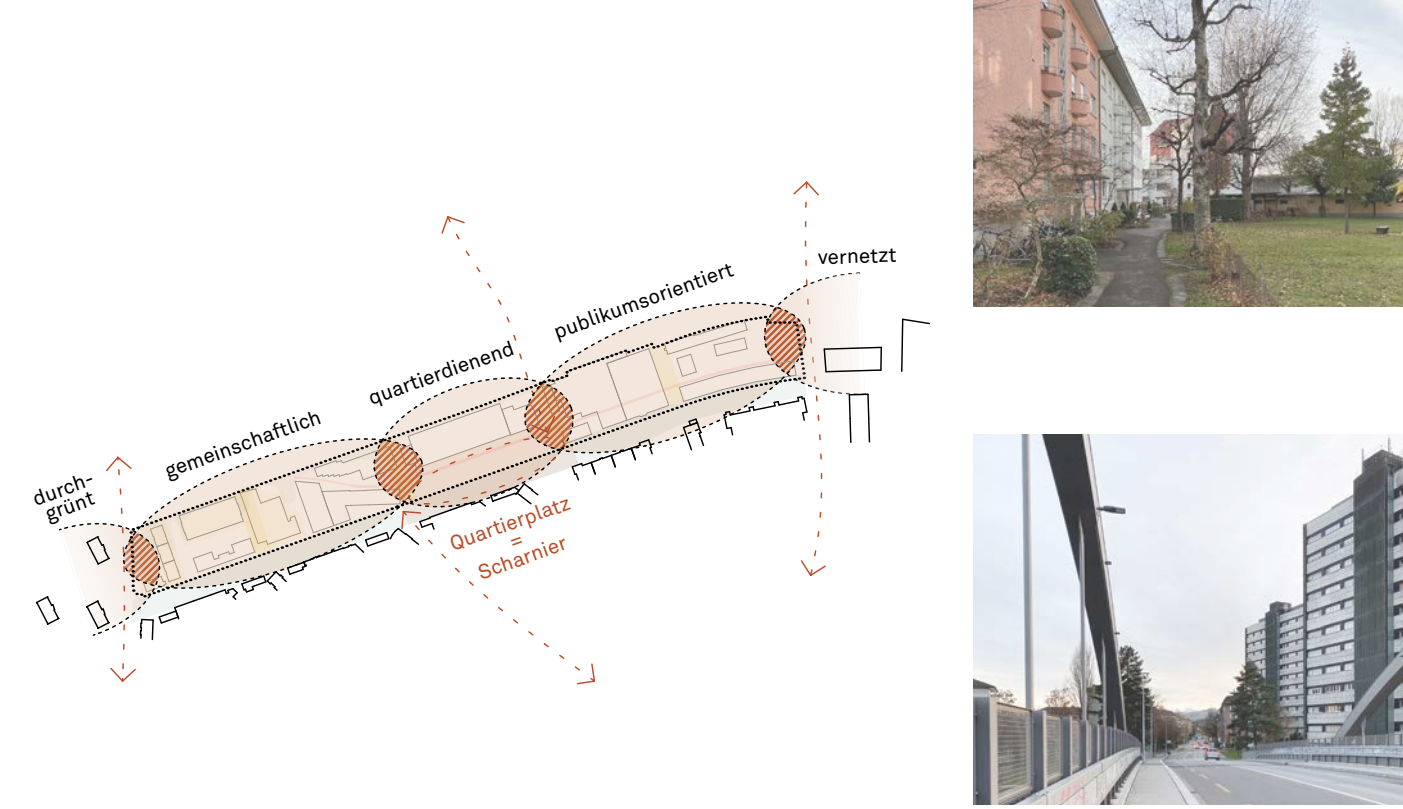
Alle einzelnen Themen, Inhalte und Befunde bilden Potentiale, um die Geschichte weiterzuerzählen. Das neue Quartier, das eine hohe Verdichtung verspricht, braucht Halt. Halt im Kontext, Halt in der Identität. Halt im Gesamten. Indem die Befunde weitergeführt, übersetzt oder fragmentarisch erhalten werden, wird ebendieser Halt geschaffen. So wird die neue Quartierstadt nicht ortsfremd, im Gegenteil, sie geht auf den Ort ein. Geschicht. Homöopathisch. Subtil.



Syntheseplan: Anknüpfungsorte, differenzierte Orte, Freiraumpotentiale, Spuren und Nutzungskonglomerat

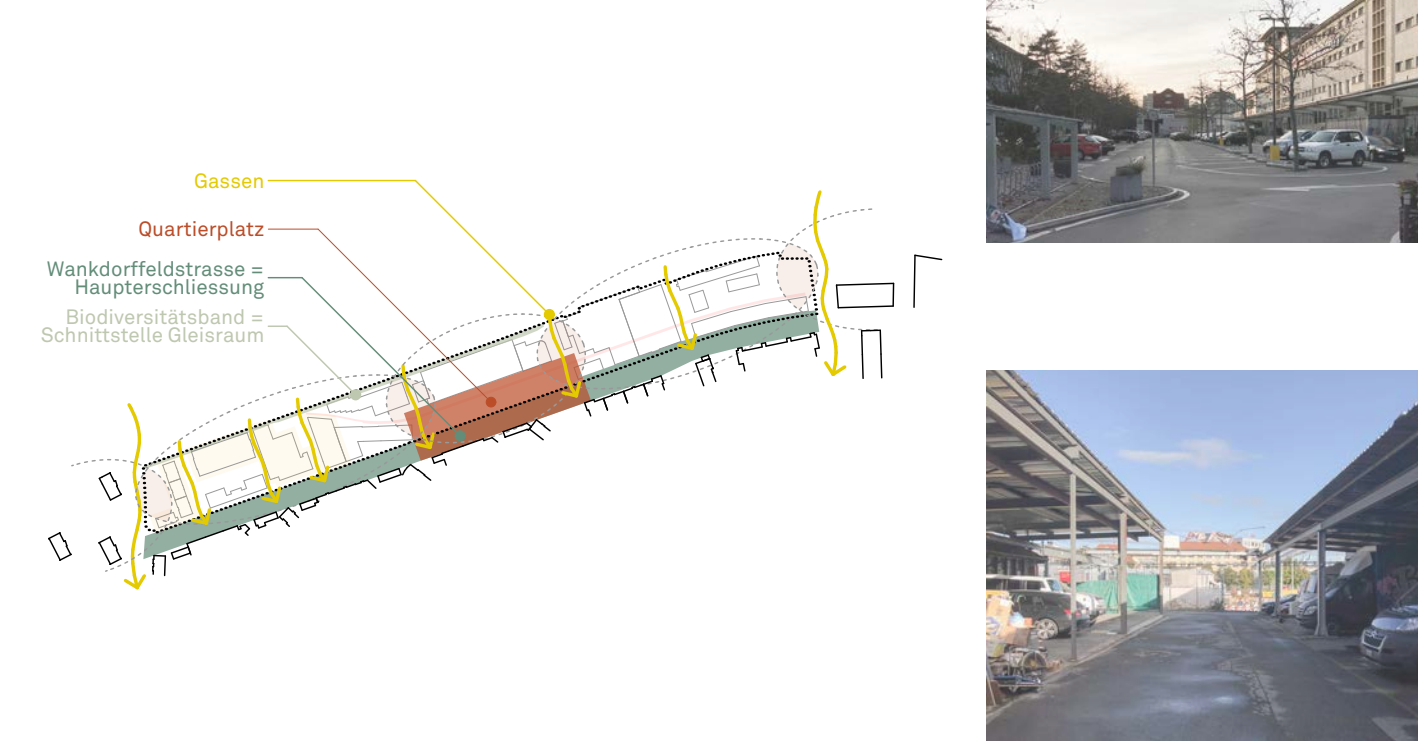
Differenzierte Orte
Diese prägen das Gebiet. Beim Durchschreiten von West nach Ost entpuppt sich ein unerwarteter Mikrokosmos: Turmhäuser, informell gewachsene Quartierstrukturen, Nutzungen aller Art, ein historisches Verteilzentrum, grossvolumige Gewerbebauten und der vernetzte Bahnhof Wankdorf.

Anknüpfungsorte
Die Schnittstellen und Übergänge der differenzierten Orte sind deckungsgleich mit den städtebaulichen Anknüpfungsorten. Zufall? Nein, eher das Resultat der gewachsenen Stadt.



Orte: Brücke, historische Gleisachse, zukünftige Passerelle, Wankdorf Bahnhof

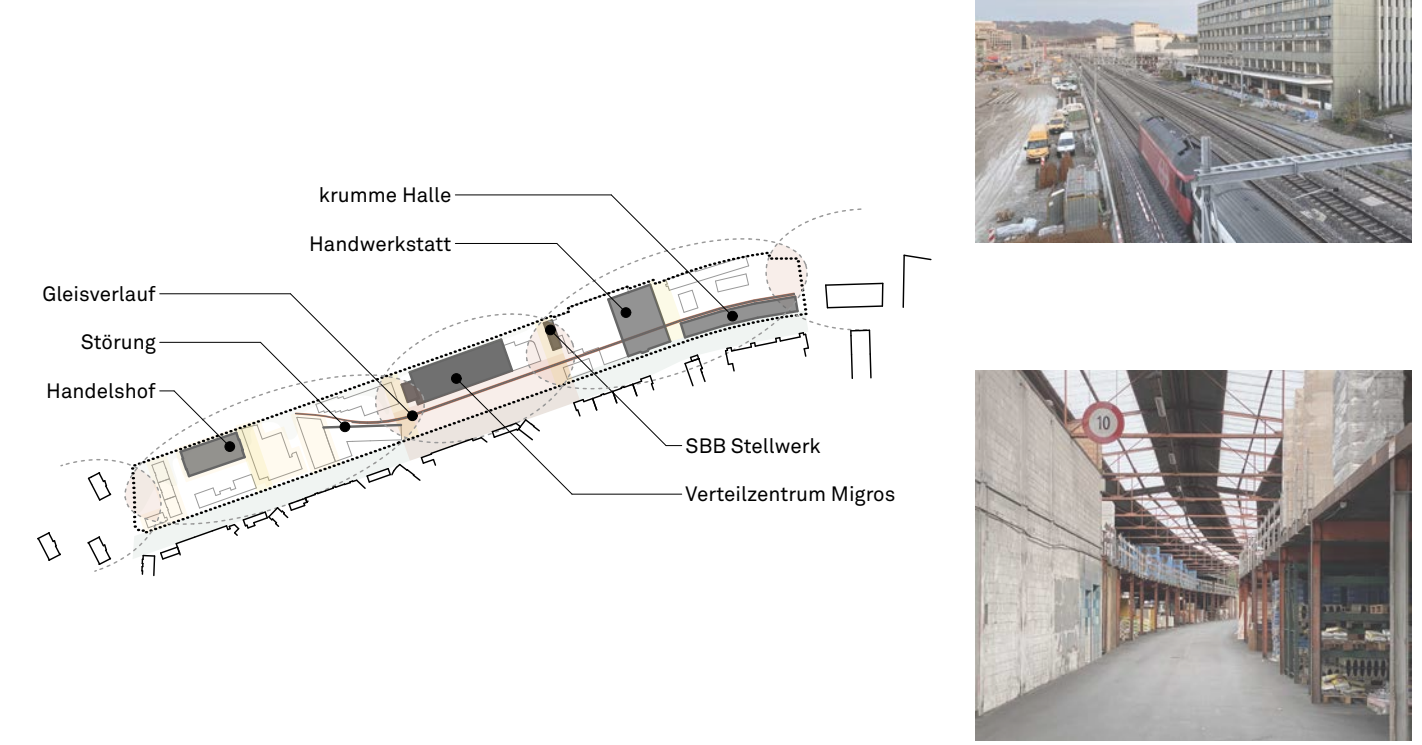
Freiraumpotentiale
Die Wankdorffeldstrasse, von imposantem Baumbestand begleitet, verbindet als Parkstrasse alle Richtungen. Die Gassen führen ab dieser Haupterschliessung in eigene Welten – mal begrünt, mal hart, mit Weitsicht über den Stadtkörper hinweg. Das alte Industrielegie durchzieht als Schienenstrang verschiedene Baufelder – die Geschichte erzählend, räumlich verbindend und die Perzentaltiefe strukturierend. Der Platz, zentral gelegen, ist in dieser Dimension eine Rarität im Nordquartier. Und das Biodiversitätsband tradiert das im Lauf der Zeit entstandene Biotop.



Freiräume: Wankdorffeldstrasse, Quartierplatz, Biodiversitätsband, Gassen

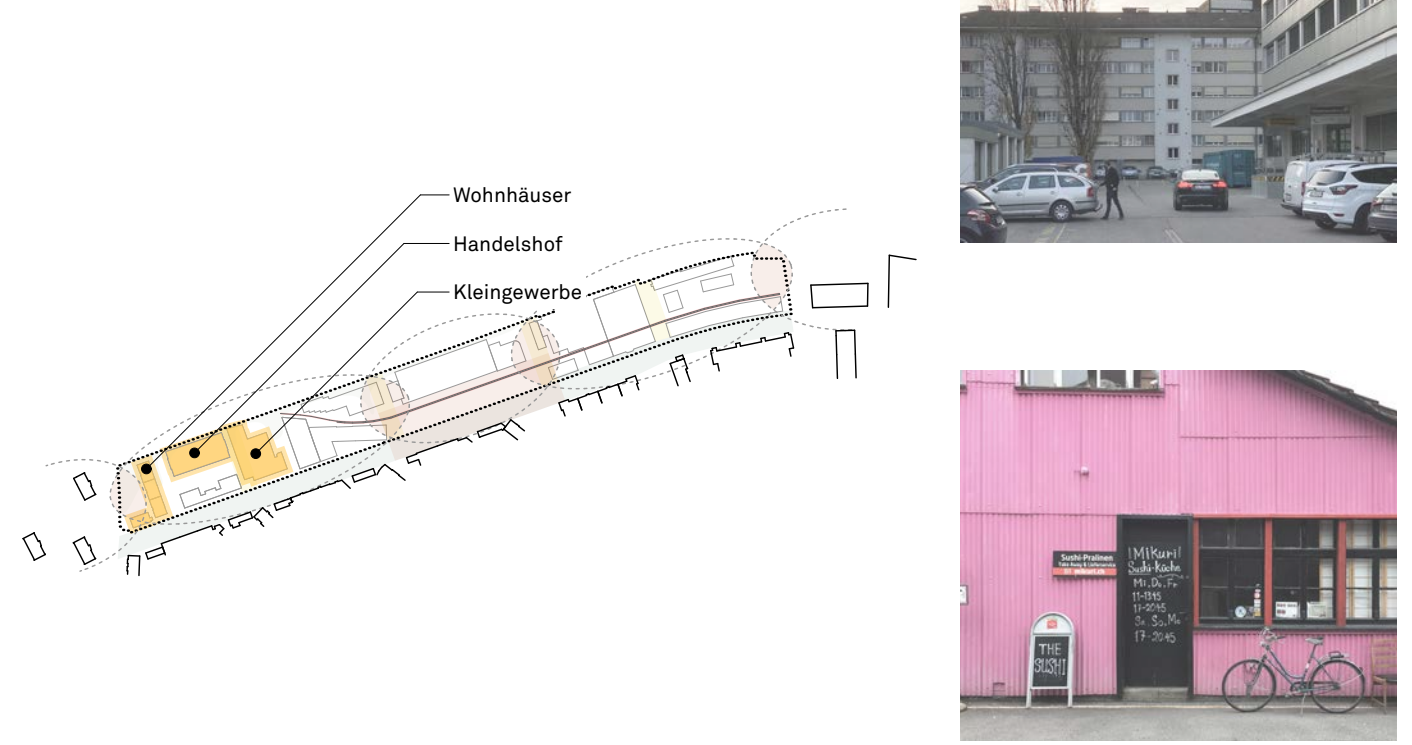
Integrale Spuren
Das ehemalige Verteilzentrum der Migros ist erhaltenswert eingestuft und steht mitten im Perimeter. Es hat stadübergreifend grossen Wiedererkennungswert. Und das Stellwerk der SBB fungiert als unverrückbares und räumlich prägendes Technizentrum.

Anwendbare Spuren
Räumliche und strukturelle Befunde. Sie dienen als Erinnerung und zur Weiterentwicklung. Anwendbar als gesetzter Fusbaustruck. Erkennbar als Gebäudeflucht. Umnutzbar als Erhalt der gebauten Tragstruktur. Die Geschichte geht weiter.

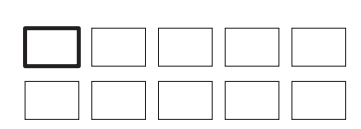


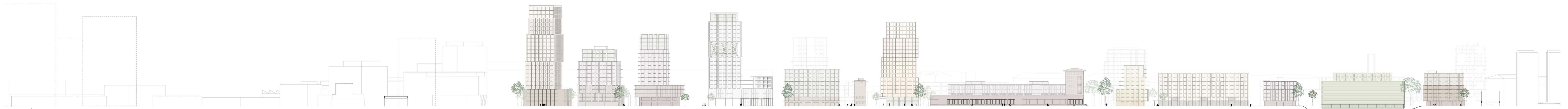
Spuren: ehemaliges Verteilzentrum der Migros, Handelshof, krumme Halle

Nutzungen: Wohnhaus Stauffacherstrasse, Handelshof, diverse Nutzungen in Hallen



Nutzungen: Wohnhaus Stauffacherstrasse, Handelshof, diverse Nutzungen in Hallen





Ansicht von der Bahn - 1:1'000

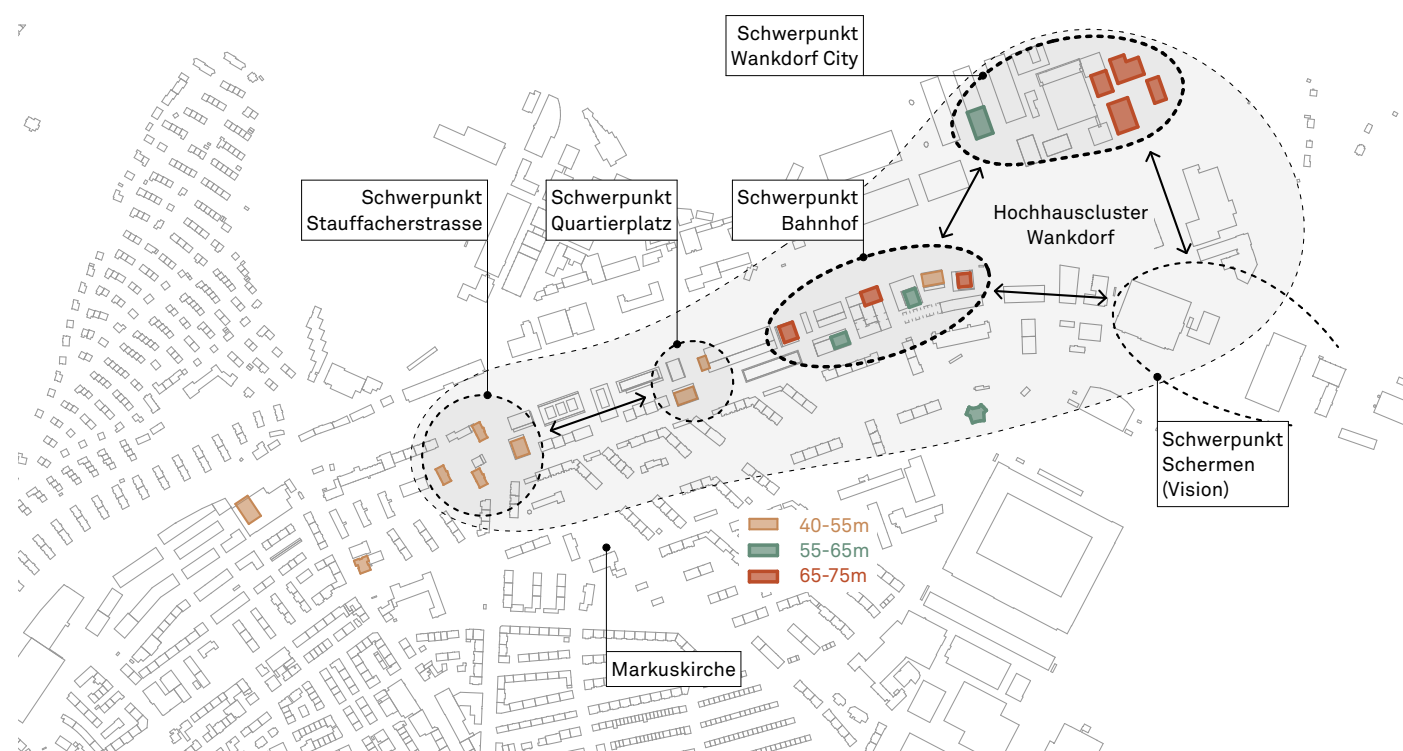
Verdichtung ist Überlagerung

Die Dachlandschaft des Nordquartiers mit ihrer homogenen Traufhöhe erhält zur Bahn hin eine zweite Silhouette. Hochhäuser unterschiedlicher Höhen, Formen und Stafflungen stehen nebeneinander, zueinander und beieinander. Die einen sind 45-50 Meter hoch, die anderen 55-65 und die höchsten 65-75 Meter. Der Glockenturm der Markuskirche bleibt in seiner Zeichnerhaftigkeit erlebbar. Er soll seinen optischen Wirkungsraum im Blick von aussen behalten.

Der Hochhauscluster im Wanddorf hat drei Schwerpunkte: Zum einen die gestapelte Stadt nördlich des Bahnkörpers, die Wanddorf City 3. Diese ist dicht, bunt, durchmischt und aufeinandergetürmt. Dann der Schwerpunkt Bahnhof der neuen

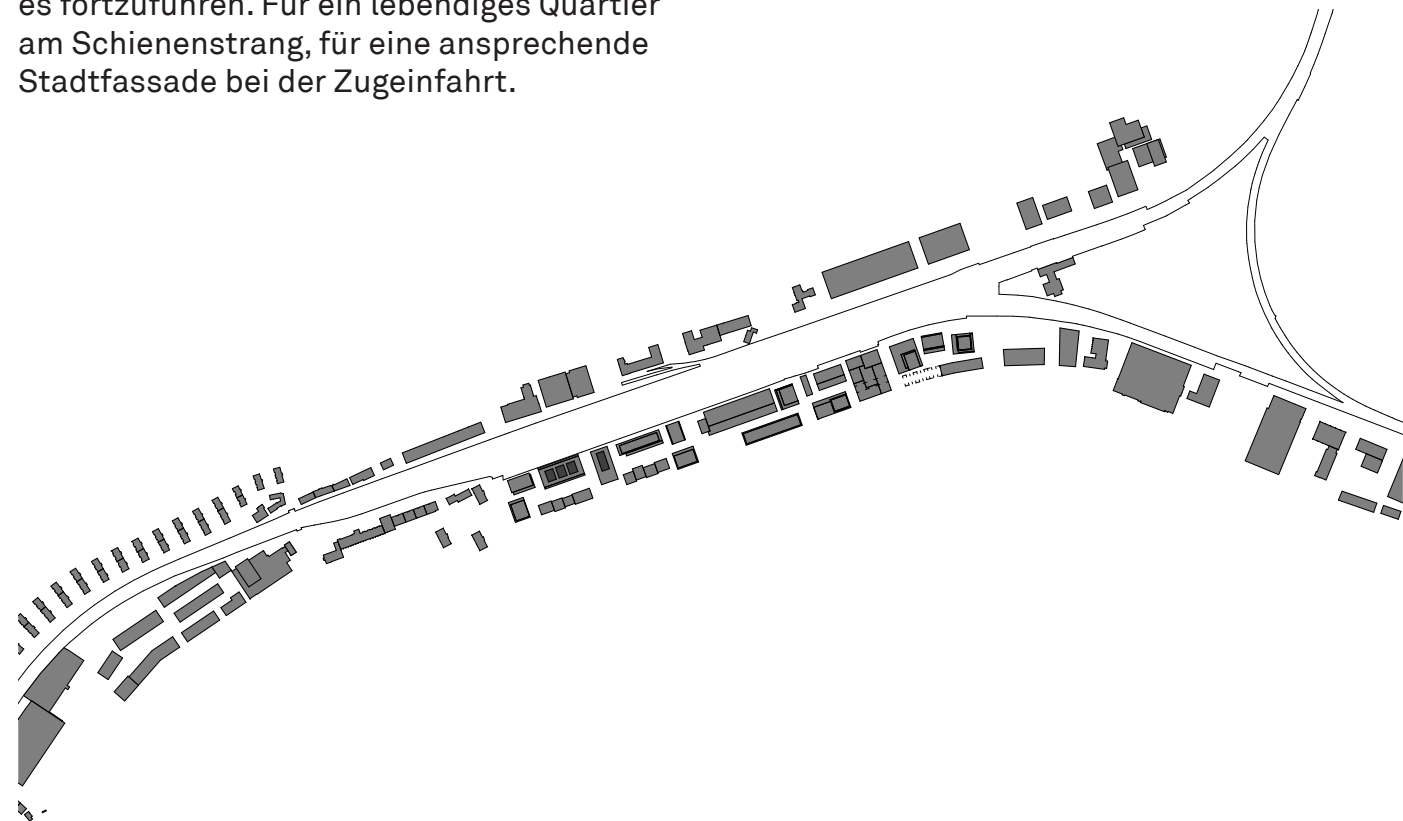
Quartierstadt südlich der Bahnleise, aus gestaffelten Gebäudekörpern und mehrheitlich der Wohnnutzung zugeordnet. Weitere Stadtebenen mit eingeschobenen Zwischengeschoßen schaffen zusätzliche Öffentlichkeit in der Höhe. Der dritte Schwerpunkt schliesslich wäre dereinst im Schermen. Ungewiss, was da passieren wird, aber klarer Teil des Chantier Nord.

Der neue Hochpunkt ganz im Westen der Quartierstadt ergänzt das Ensemble der drei Turmhäuser im Altwyler. Dieser künftige Schwerpunkt an der Stauffacherstrasse spielt aber auch mit jenem am Quartierplatz zusammen. Dort nimmt das neue Hochhaus Bezug auf den Turmbau des ehemaligen Verteilzentrums.



Hochhauskonzept: Höhen, Schwerpunkte und Clusterbildungen

Heterogene Stadtfassade
Die aufgereihten Gebäude entlang des Bahnkörpers bilden eine starke und vielfältig strukturierte, städtebauliche Figur. Von Kleinbauten bis zu grossmassstäblichen Volumina. Zeilen, Punktbauten, alle typologisch differenziert. Diese Vielfalt gilt es fortzuführen. Für ein lebendiges Quartier am Schienenstrang, für eine ansprechende Stadtfassade bei der Zufahrt.



heterogene Stadtfassade



Situationsplan mit Erdgeschoss - 1:1'000

Verdichtung ist Haltung

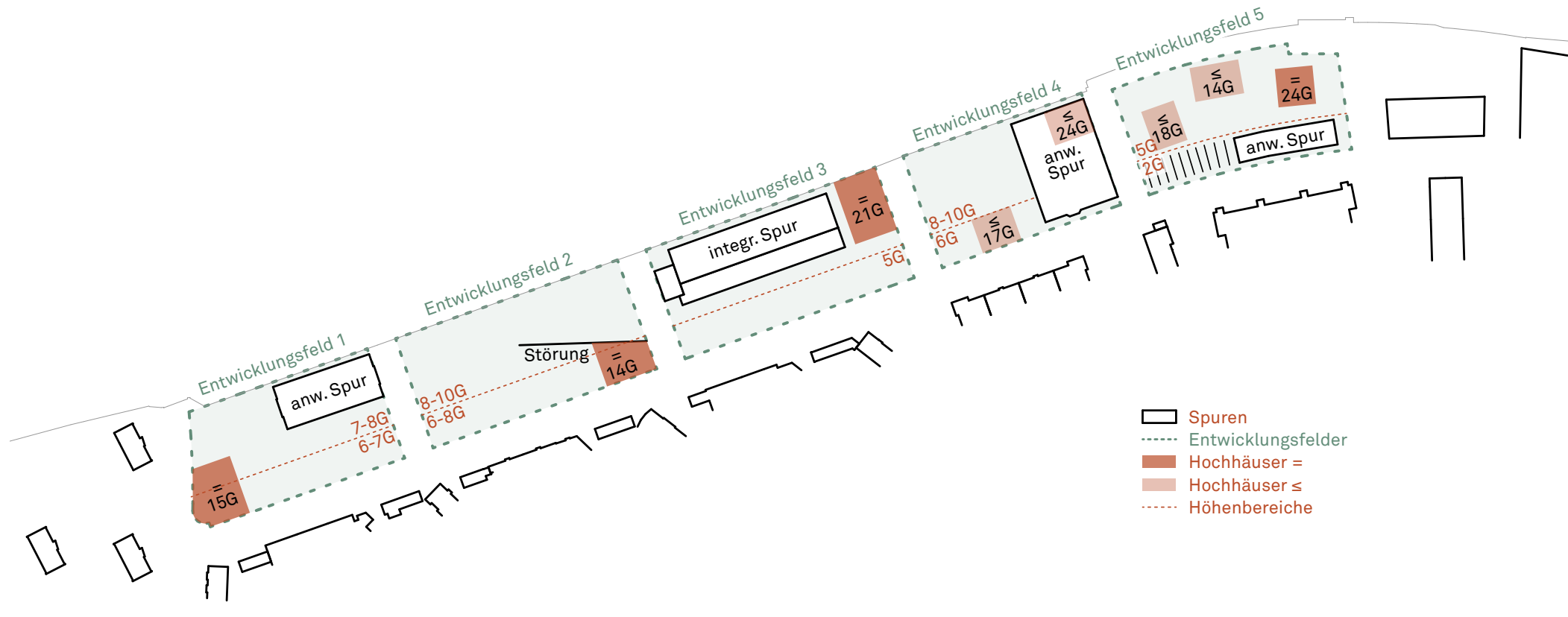
Aus Analyse, Synthese und den entwickelten städtebaulichen Regeln werden Setting und Masse der Hochbauten definiert.

Entwicklungsfelder
Der Perimeter wird in fünf unabhängige, die baurechtlichen Verhältnisse respektierende Entwicklungsfelder unterteilt. Jeder dieser Teilbereiche widmet sich einem bestimmten Thema, das sich aus den Erkenntnissen der Synthese ergibt. Sie bilden kleinräumige, in sich stimmige Konglomerate, die jedoch allesamt die nachfolgenden Parameter erfüllen müssen.

Spuren
Jedes Entwicklungsfeld hat entweder eine integrale Spur, eine anwendbare Spur oder eine Störung einzuhalten. Damit soll räumlich und strukturell die Identität des jeweiligen Ortes weiterverankert werden. Subtil, aber raumprägend. Die integralen Spuren sind solche, die in ihrer Gesamtheit - Gebäude, Raum, Ausdruck - zu erhalten sind. Leicht anpassbar ohne Identitätsverlust. Bei den anwendbaren Spuren ist vor allem die Kubatur zu erhalten. Kann der Bestand aus konstruktiven Gründen nicht erhalten werden, ersetzt ein Neubau diesen am selben Ort mit derselben Höhe. Idealerweise wird die Struktur des Gebäudes erhalten, schon aus ökologischen Gründen. Umbauen, umnutzen, umdenken ist hier gefragt. Im Entwicklungsfeld 2 ist der Ausbruch aus der Orthogonalität die Spur. Eine wohnthuende Störung.

Hochhäuser
Verschiedene Hochhäuser definieren die neue Stadtsilhouette. Hierbei wird in zwei Typen unterschieden: Räumlich entscheidende, klar verortete Hochhäuser sind in ihrer Höhe definiert, die Anzahl der Geschosse ist gesetzt. Ergänzend gibt es Standorte, bei denen nur eine maximale Höhe vorgegeben ist. Diese Turmbauten sollen die Stadtsilhouette ergänzen.

Höhenbereiche
Zusätzlich werden innerhalb der Entwicklungsfelder die Höhen der übrigen Gebäude in der Perimetertiefe gestaffelt. An der Wanddorffeldstrasse niedriger, zum Bahnkörper hin höher. Mit einer „von-bis“-Angabe zu deren Geschossigkeit kann sich die Stadt nach den jeweiligen Bedürfnissen und der Gestaltungsfreiheit richten.



Hochbaugerüst: Entwicklungsfelder, Spuren, Hochhäuser, Höhenbereiche

Verdichtung ist Vielfalt

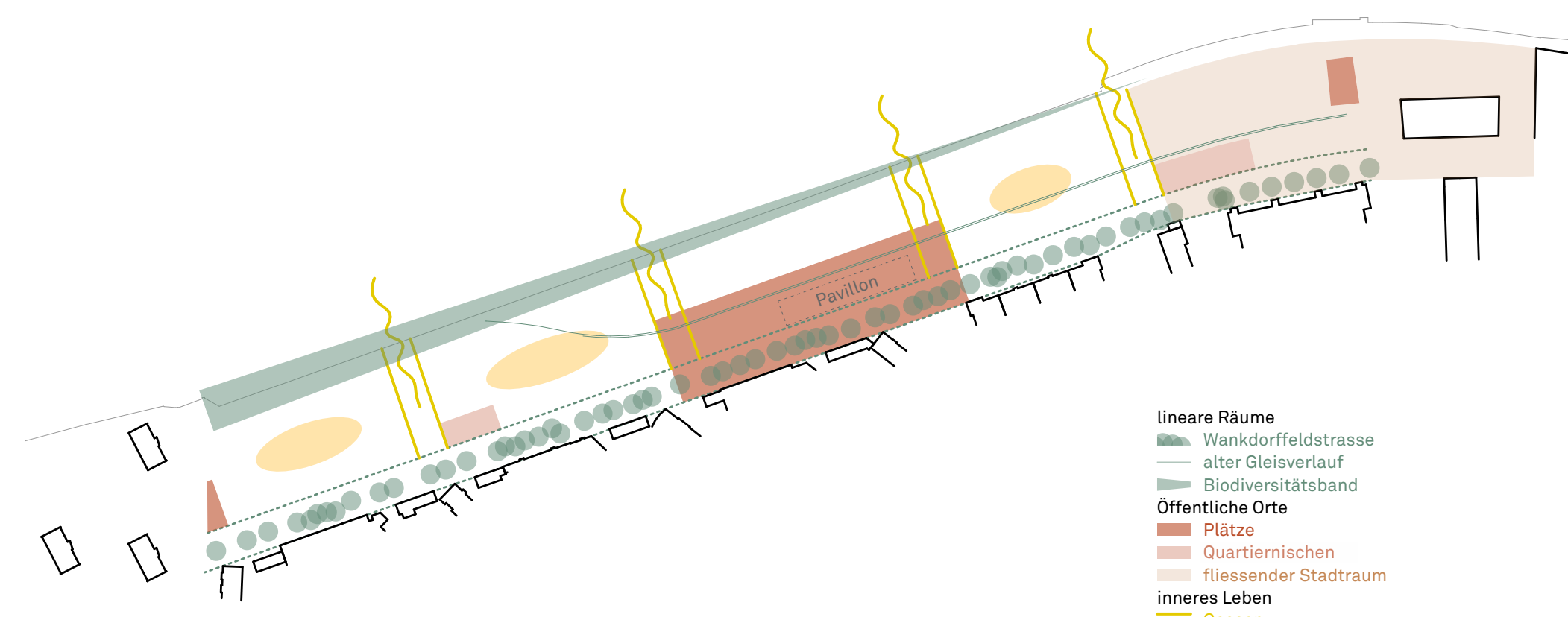
Freiraum: überlagernd, facettenreich, spannungsvoll und kontextualisiert. Eingeteilt in drei Hauptthemen sollen die Freiraumtypologien die Qualität der hohen gebauten Dichte sicherstellen. Die Freiräume bilden Atmosphäre, Aneignungsraum und ökologisches Rückgrat.

Lineare Räume
Drei unterschiedliche lineare Räume charakterisieren den Perimeter. Die Wanddorffeldstrasse als Hauptschliessung und räumliches Rückgrat. Der Baumbestand wird soweit wie möglich erhalten und punktuell ergänzt. Die Verbindung zur südlichen Wohnsiedlung ist durchwegs umgesetzt. Mittig bleibt das alte Industriegebiet erhalten, als historische Spur und räumliches Durchwegungserlebnis. Entlang des Bahnkörpers der SBB wird das punktuell bereits bestehende Biodiversitätsband erweitert und ergänzt. Es ragt teilweise in die Bebauung hinein, nimmt aber in seiner Tiefe von West nach Ost ab.

Öffentliche Orte
Plätze, Nischen und fließender Stadtraum schaffen unterschiedliche, dem Kontext angepasste Aufenthaltsräume und Treffpunkte. Zentral gelegen ist der Quartierplatz. Ein Platz für alle, das Herz

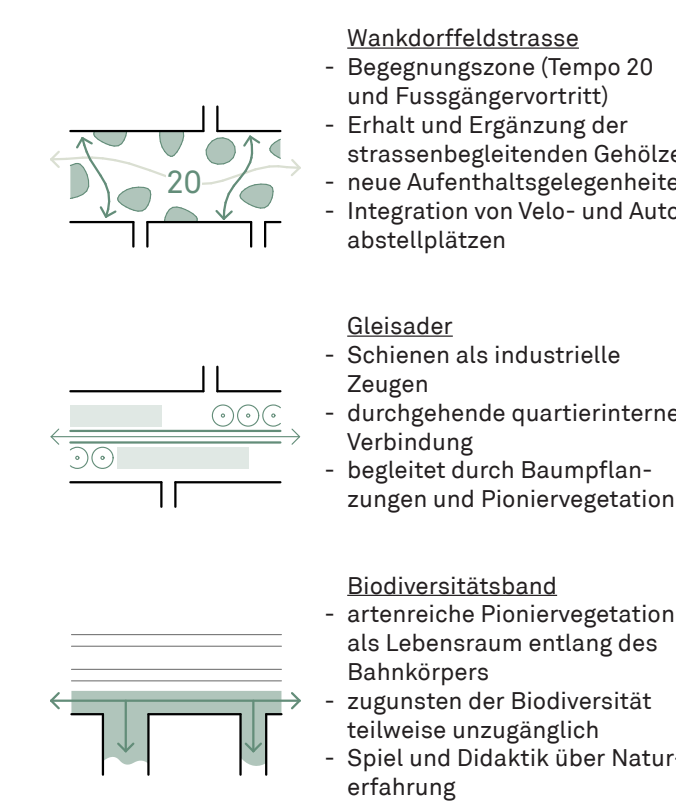
der Quartierstadt. Auf diesem steht ein Pavillon, der im Erdgeschoss durchlässig und für temporäre Nutzungen offen ist. Am westlichen und östlichen Anknüpfungsort gibt es kleinere, einladende Plätze. Sie bilden den Auftakt, sind extrovertiert und belebt. Ergänzt werden die Plätze mit Quartiernischen. Diese sind als öffentliche Orte konzipiert, bieten aber Raum für Aneignungen, als Gemeinschaftsräume fürs Quartier. Der fließende Stadtraum am Max-Daetwyler-Platz versteht sich als Einleitung ins Quartier. Er ist öffentlich und publikumsorientiert.

Inneres Leben
Die bereits am Ort vorgefundenen Gassen werden verbreitert und stellen den Luftaustausch zwischen Aussenraum und Stadtkörper dar. Im Bereich des Perimeters sind sie zudem ökologische Übermitter vom Bahnkörper ins Quartier hinein. Sie sollen entsprechend mehrheitlich durchgrünt, unversiegelt und roh sein. Und doch sind alle Gassen anders, da sie in den lokalen Kontext eingebettet sind. Dasselbe gilt für die drei Höfe. Alle bedürfen anderer Inhalte, Atmosphären, Öffentlichkeitsgrade. Die Reise geht vom Gassen- über den Wohn- zum Gewerbehof.

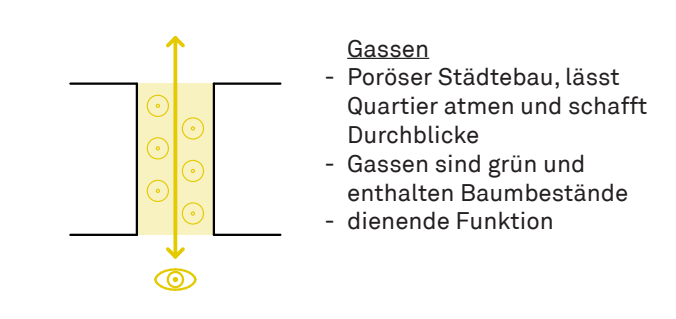


Freiraumgerüst: lineare Räume, öffentliche Orte, inneres Leben

Lineare Räume

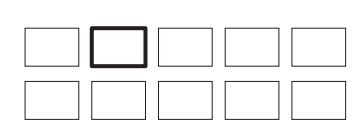
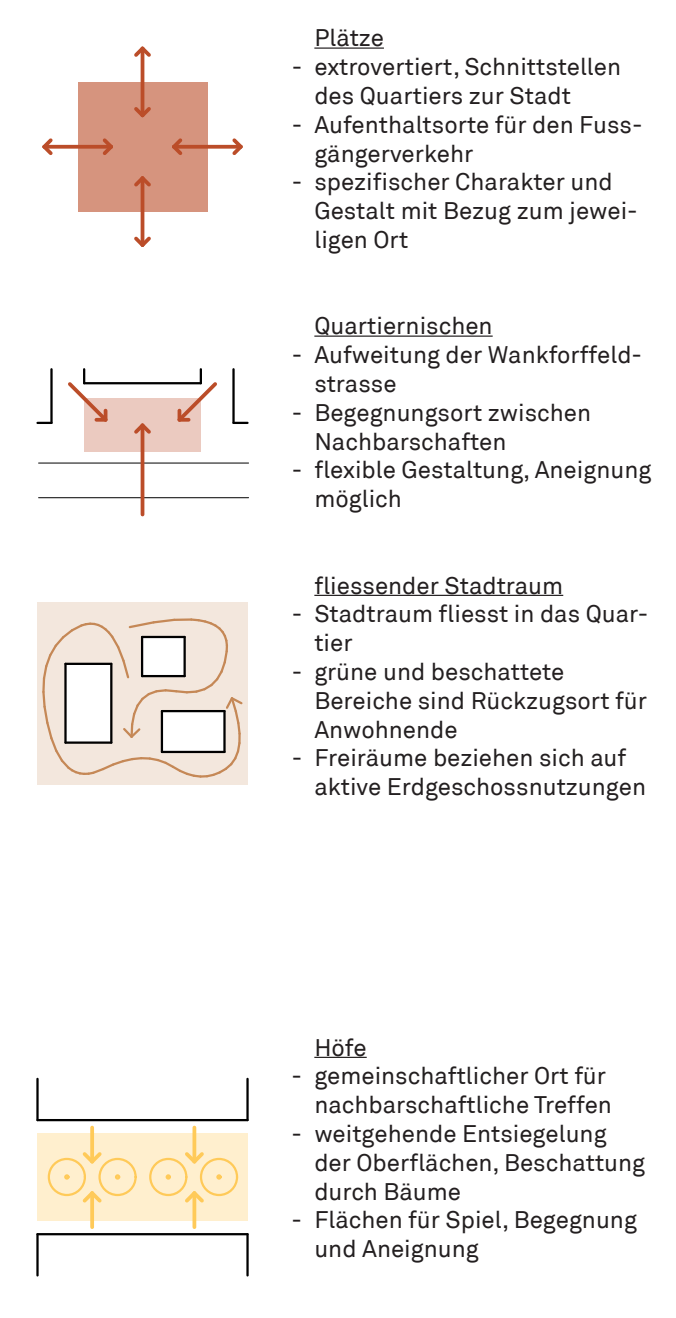


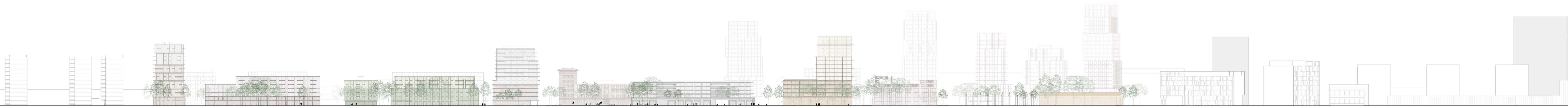
inneres Leben



Freiraumprinzipien

öffentliche Orte





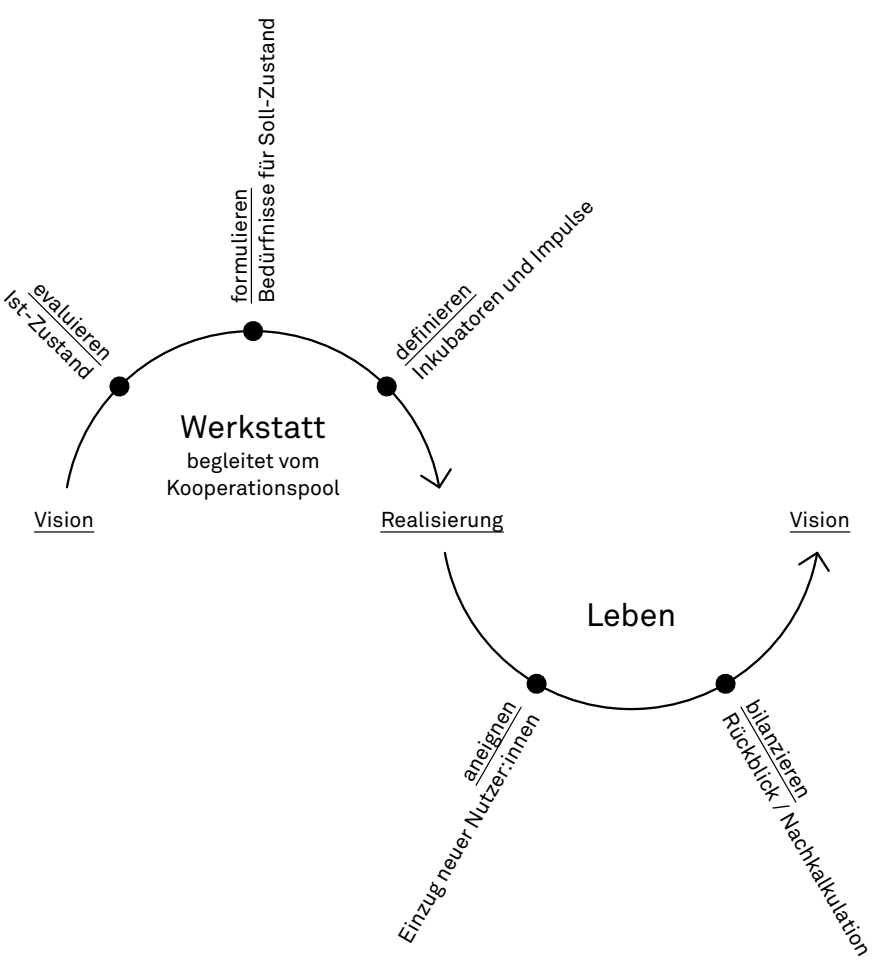
Ansicht von Wankdorffstrasse - 1:1'000

Verdichtung ist Lernen

Prozess
Im Dialog, Gemeinsam und zielgerichtet. Wiederkehrend und lernend. Der Prozess ist die Qualitätssicherung, im Wissen, dass die Zukunft nicht vorhersehbar ist. Und er ist die Formel zur Unabhängigkeit in der Realisierung. Ein Balanceakt zwischen Freiheit und Regel.

Der Ablauf ist geregelt, das Zeitliche nicht. Für jede Baustappe wird ein neuer Prozess angestossen, der aus Meilensteinen besteht und vom Kollaborationspool begleitet wird. Am Anfang steht eine Vision. Sie beschreibt eine Absicht und deren Zukunft. Dies für den nächsten Schritt und anstehende Entwicklungen, ungeachtet

der Größe. Darauf folgt eine Evaluationsphase, wo der Ist-Zustand untersucht und bewertet wird. Die Synthese wird mit der Vision überlagert und auf Tauglichkeit, Widersprüche und Verbesserungen geprüft. Bauliche, sozial- oder freiräumliche Inkubatoren und Impulse werden scharf definiert. Das Resultat dieser Phase kann als Wettbewerbsprogramm oder Ausschreibung dienen. Die Vision wird umgesetzt, mit Freiheiten und Auflagen. Nach der Realisierung wird bezogen, angeeignet und gelebt. Daraus können erste Schlüsse gezogen werden und es folgt die Nachkalkulation. Der Lerneffekt und die Erkenntnisse fließen in die nächste Vision ein. Die Lernkurve wächst.

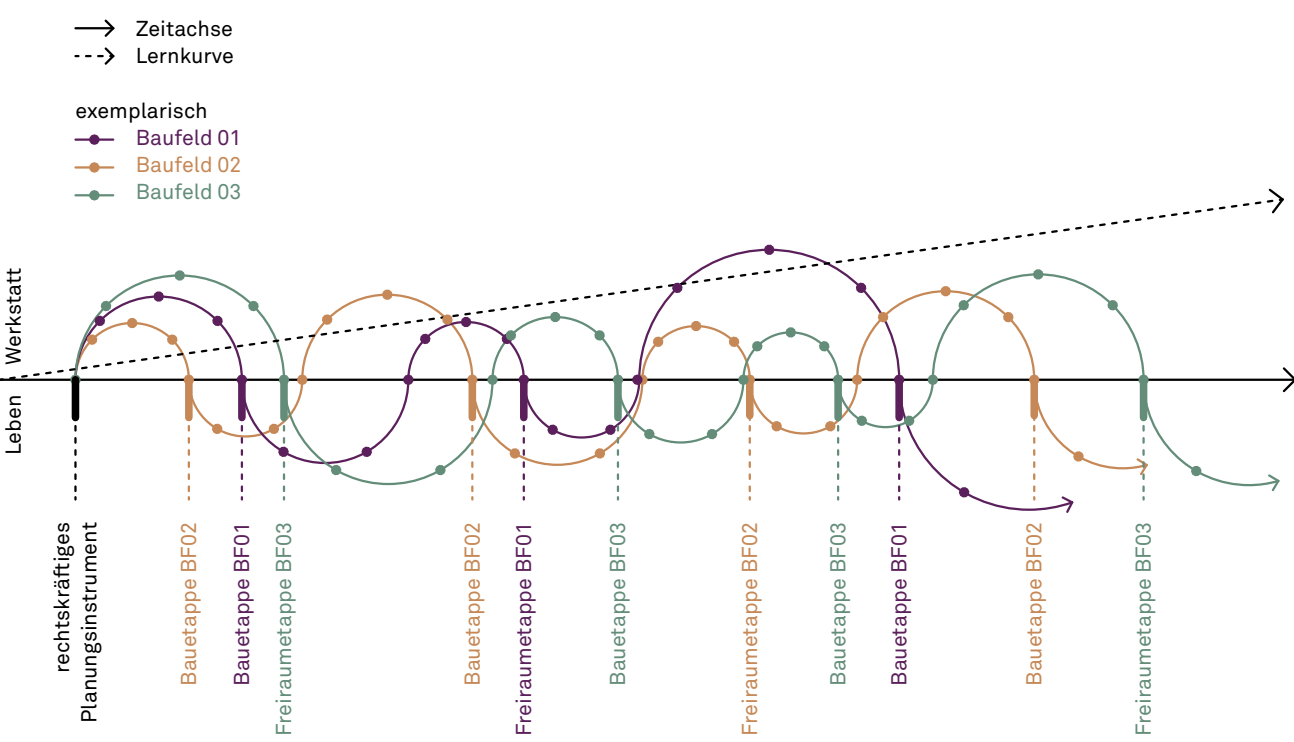


Prozess: Vision - Werkstatt - Realisierung - Leben

Kollaborationspool
Begleitet werden die Entwickler vom Kollaborationspool: Ein Zusammenschluss aller beteiligten Akteure. Für die Werkstätten werden unter der Leitung der Kuratorin die relevanten Akteure einbezogen.

Die Planer sichern die Vision, die Expertinnen verifizieren die Inhalte, die Behörden regeln das Nötige, das Quartier bringt seine Bedürfnisse ein, die Nutzerin partizipiert, der Kümmerer spricht vom Erlebten, die Eigentümerin erstellt neue Vertragsentwürfe.

Etapppierung
Die Baurechtnehmenden wollen und sollen ihren Rhythmus, ihre Realisierungsstrategie und ihr Investitionsbudget selber wählen können. Mit der unabhängigen Etabppierung wächst das Areal sukzessive. Mal hier, mal da. Die Schnittstellen werden vorgängig geregelt. Das Controlling übernimmt der Kollaborationspool. Mit jeder Etappe wird dazugelernt. Für sich und für die anderen.



Exemplarische Etabppierung und Lernkurve



Regelgeschoss - 1:1'000

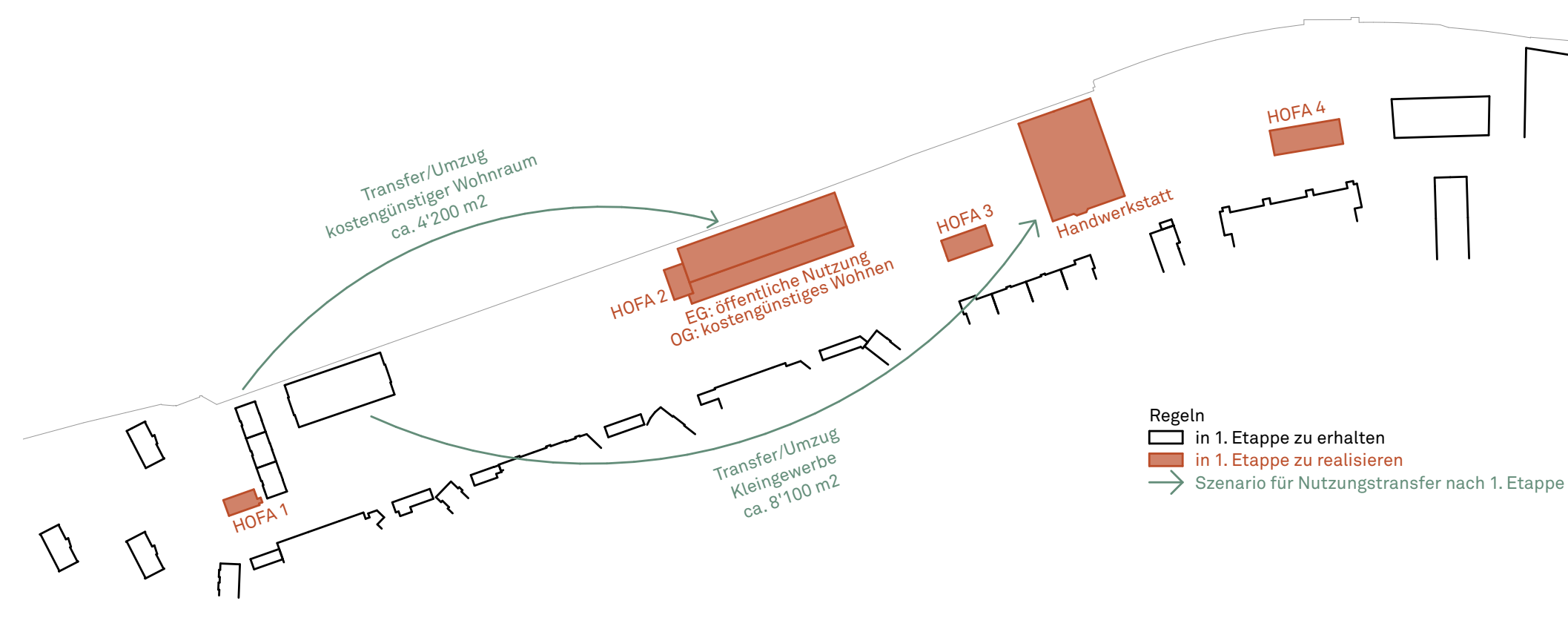
Verdichtung ist Leben

Der Masterplan, das Richtprojekt und der Transformationsprozess als Instrument zur Qualitätssicherung. Die Etabppierung nimmt Rücksicht auf die Menschen, die heute bereits den Ort beleben. Es gibt zwei Regeln: Zwingend zu erhaltend und zwingend zu realisierende Gebäude und Nutzungen.

Zu erhalten: Die Wohnhäuser an der Stauffacherstrasse und der Handelshof müssen in der ersten Etappe erhalten bleiben. Den vielen Menschen soll zuerst eine Alternative gebaut werden, in die sie umziehen können.

Zu realisieren: In der ersten Etappe müssen die HOFA eingeweiht werden; dies ist auch in Bestandsgebäuden möglich. Zweitens muss die öffentliche Nutzung im Verteilzentrum der Migros realisiert werden. Drittens muss ein Ersatz für die 4'200 m² kostengünstigen Wohnraum realisiert werden. Viertens ein Ersatz für die 8'100 m² Flächen des Kleinergewerbes im Handelshof.

Mit Blick auf das Transformationsgerüst wird schnell klar: Viel wird nicht vorgeschrieben. Ein einfacher Fahrplan für die Entstehung der Quartierstadt. Eine verbindliche Regel ohne zu viele Vorgaben.



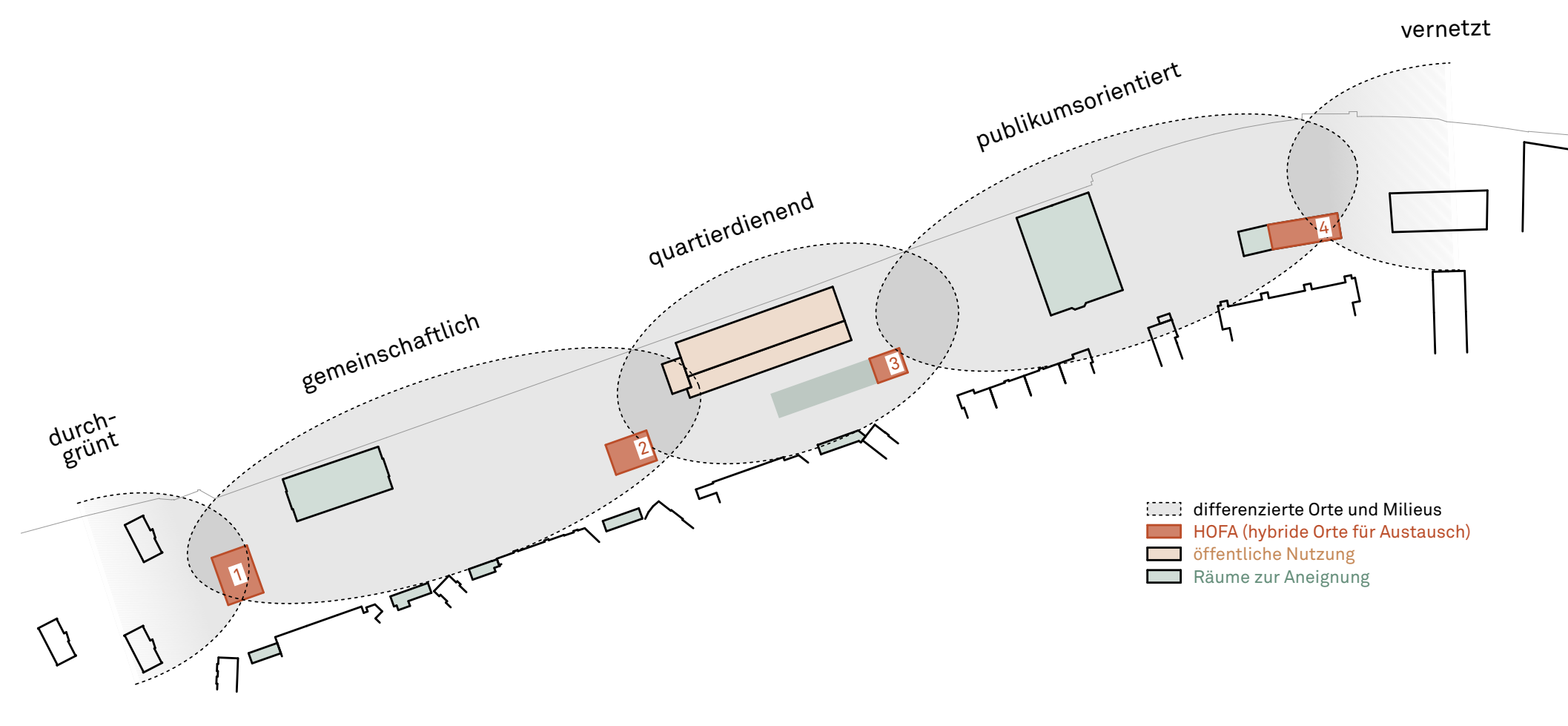
Transformationsgerüst: Regeln und Freiheiten für die erste Etappe

Verdichtung ist Mensch

Anbindung und Kontext. Nachbarschaft und Aneignung. Leben und leben lassen. Die in der Synthese definierten differenzierten Orte und Milieus werden zum Konzept des Perimeters. Jeder Ort erfordert seine spezifische Nutzung. Im gemeinschaftlichen gibt es mehrheitlich Wohnen, im quaterdienenden eher öffentliche Nutzungen. Im publikumsorientierten ist eine höhere Öffentlichkeit erwünscht.

Die hybriden Orte für Austausch, kurz HOFA genannt, sind Schlüsselorte an städtebaulichen Anknüpfungsorte. Sie bilden überlagerte Nutzungen und Angebote für Quartierstadt und Nachbarschaft. Sie beleben, locken an. Sie sind an der Wankdorffstrasse angebunden, in der Längsrichtung verteilt und entsprechend kontextualisiert.

Spezifische Nutzungen sind zu planen. So befindet sich im ehemaligen Verteilzentrum der Migros die öffentliche Nutzung, zum Beispiel die Schule. Weitere Gebäude sollen bewusst zur Aneignung freigegeben werden. Also programmatisch nicht zu Ende gedacht, sondern die Zeitachse und wachsende Bedürfnisse der Wohnerschaft miteinbeziehend.



Sozialraumgerüst: kontextualisierte Nutzungsvision und soziale Ankerorte

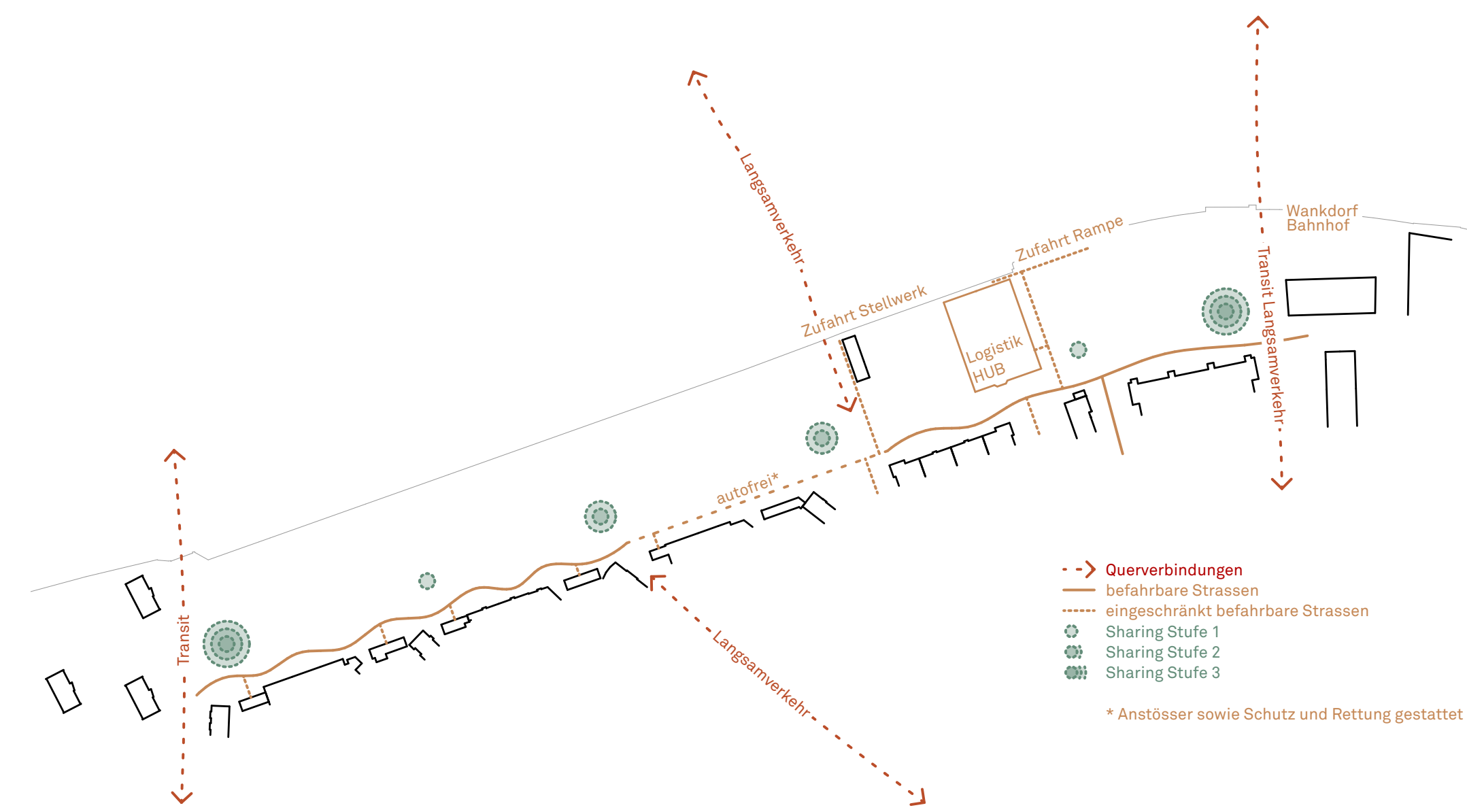
Verdichtung ist Teilhabe

Die Quartierstadt wird zum Vorzeigobjekt bezüglich menschen- und stadterträglicher Mobilität sowie Klimaneutralität. Sie leistet einen modellhaften Beitrag an die Umsetzung klimaneutraler Gesellschaften.

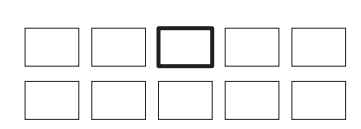
Der heutige Modal-Split verändert sich nachhaltig zugunsten des ÖV bzw. Fuss- und Veloverkehrs sowie kombinierter Mobilität, namentlich Sharing-Angeboten. Der Bahnhof Wankdorf als zentraler Mobilitäts-HUB sowie quaterierinterne Mobilitäts-Stationen sind für die Erschließung da. Die Logistik erfolgt weitgehend mittels quaterierverträglicher Mobilität (z.B. Cargo-Bikes). In der Handwerkstatt befindet sich ein zentraler HUB als Ausgangspunkt für die Feinverteilung.

Die Quartierstadt zeichnet sich durch ein minimales Parkplatzangebot mit wenig motorisiertem Verkehr aus. Hinzu kommt eine gute und sichere Fuss- und Veloinfrastruktur. Der Quartierplatz verdeutlicht das Konzept: er ist motorfahrzeugfrei.

Die Zufahrten und die Rampe für die SBB sind sichergestellt. Die Mobilität funktioniert. Auch ohne Autos.



Mobilitätsgerüst: Querverbindungen, Fahrwege, Sharingstufen



Dachflächen und Dachnutzung

Die Dachflächen werden aktiviert. Als Energieproduzenten, als Gemeinschaftsbereiche, als ökologische Räume. Einer Logik folgend, dienen die höchsten Dächer der Stromproduktion mittels Photovoltaik. Darunter sind die Gärten grün oder blau. Diese Dächer sind nicht nur extensiv begrünte Flächen, sondern auch hausgemeinschafliche Erlebnis-, Begegnungs- und Aneignungsorte. Es gibt Naturräume für Flora und Fauna. Begrünt, bepflanz, inszeniert, genutzt, bespielt. Auf den Dächern passiert viel. Es werden gezielt Orte gestaltet, aber auch Bereiche für Initiative und Engagement bereitgestellt. Vorstellbar sind auch Familiengärten.

Die blauen und begrünten Dächer schaffen klimatische Flächen. Gestaltete und erlebbare Feuchtbiotope bilden die notwendigen Retentionsbereiche: verdunsten, verzögern, versickern. Diesbezügliche Ideen und Vorschläge werden ernstgenommen und umgesetzt, immer mit dem Grundsatz: Keine Angst vor dem Wasser.

- Gemeinschaftliche Begegnungsräume
- Begrünung und Wasserrückhalt / Blaue Dächer
- Produktion von Lebensmitteln und Energie

Quartierstadt - Dachflächen und Dachnutzung

Flächen und Nutzungen

	GfO	AZ
BF1	33'798	3.74
BF2	85'564	3.42
BF3	39'857	2.59
SBB	1'536	0.32
Total	160'255	3.25

	Wohnen	%	Rest	%
BF1	21'196	62.7%	12'602	37.3%
BF2	69'711	81.5%	15'853	18.5%
BF3	29'770	74.7%	10'086	25.3%
Total	120'678		38'541	

- Wohnen
- spezielles Wohnen
- Schule
- sonstige Nutzungen

Quartierstadt - Nutzungsverteilung

Wohnsegmente

Das gesetzliche Minimum von einem Drittel an kostengünstigstem Wohnraum wird je Baufeld eingehalten. Dieser wird ausgehend vom effektiven Wohnanteil berechnet.

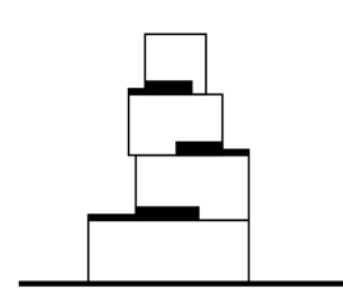
	M	KM	E
BF1	5'551	7'783	7'863
%-Anteil	26.2%	36.7%	37.1%
BF2	16'773	23'169	29'769
%-Anteil	24.1%	33.2%	42.7%
BF3	6'794	10'659	12'317
%-Anteil	22.8%	35.8%	41.4%

- M: Miete
- KM: Kostenmiete
- E: Eigentum

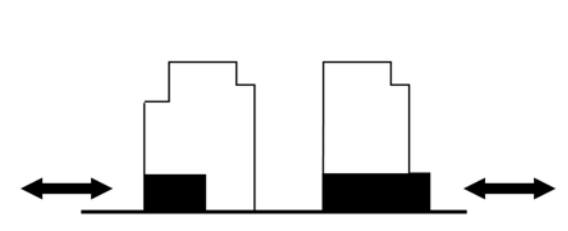
Quartierstadt - Devestition

Verdichtung ist Gestaltung

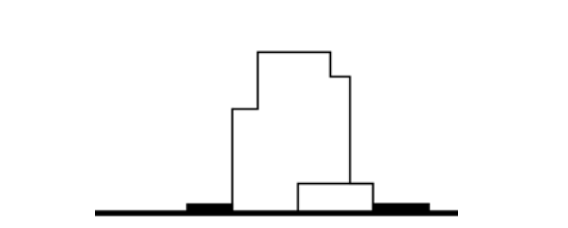
Viefalt in der Einheit. Das Nebeneinander und das Weiterschreiben sowie mannigfaltige Perspektiven prägen das Bild der Quartierstadt. Das einzelne Gebäude versteht sich als Teil des Ganzen. Unterschiedliche Typologien bieten Platz für verschiedene Lebensmodelle und Nutzungsformen. Schritt für Schritt entsteht ein urbanes Raum.



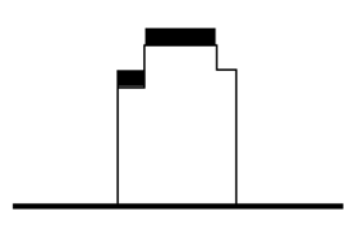
Stadtebenen
Durch Sockelbereiche und Abstufungen in der Höhe entstehen neue Stadtebenen. Damit werden sekundäre Begegnungs- und Aneignungsräume mit jeweils eigenen Aussenbereichen geschaffen. Das Wohnen im Turm ist keine anonyme Angelegenheit, sondern eine gestapelte Nachbarschaft.



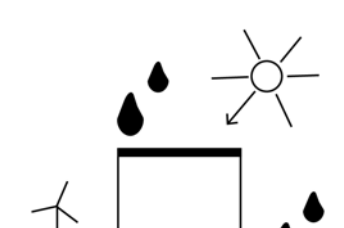
Interaktion und Aneignung im EG
Die Zuweisung der Nutzungen im Erdgeschoss ist für den Charakter der ausdifferenzierten Orte entscheidend. Die Vorgaben aus den Stadt- und Freiräumen sind deshalb wegleitend und verbindlich.



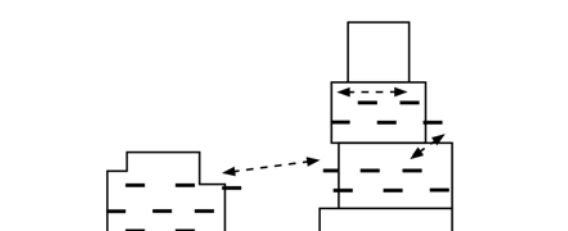
Addition und Subtraktion
Um die Bauvolumen zu gliedern, enthält die Mantelbaulinie zusätzlichen Spielraum. Durch Subtraktion und punktuelle Addition können die einzelnen Häuser im Rahmen der vorgegebenen Gestaltungsprinzipien frei entwickelt werden. Dachaufbauten dürfen gegebenenfalls die maximale Gebäudehöhe überschreiten.



Dachabschlüsse
Die linke Fassade ist Teil der Gebäudehülle und darf nicht unbeachtet bleiben. Die Dächer mit Aufsicht werden als Dachterrassen, Dachgärten oder Spielwiesen genutzt. Die anderen haben eine Dachbegrünung und können z.B. mit Photovoltaik bestückt werden.



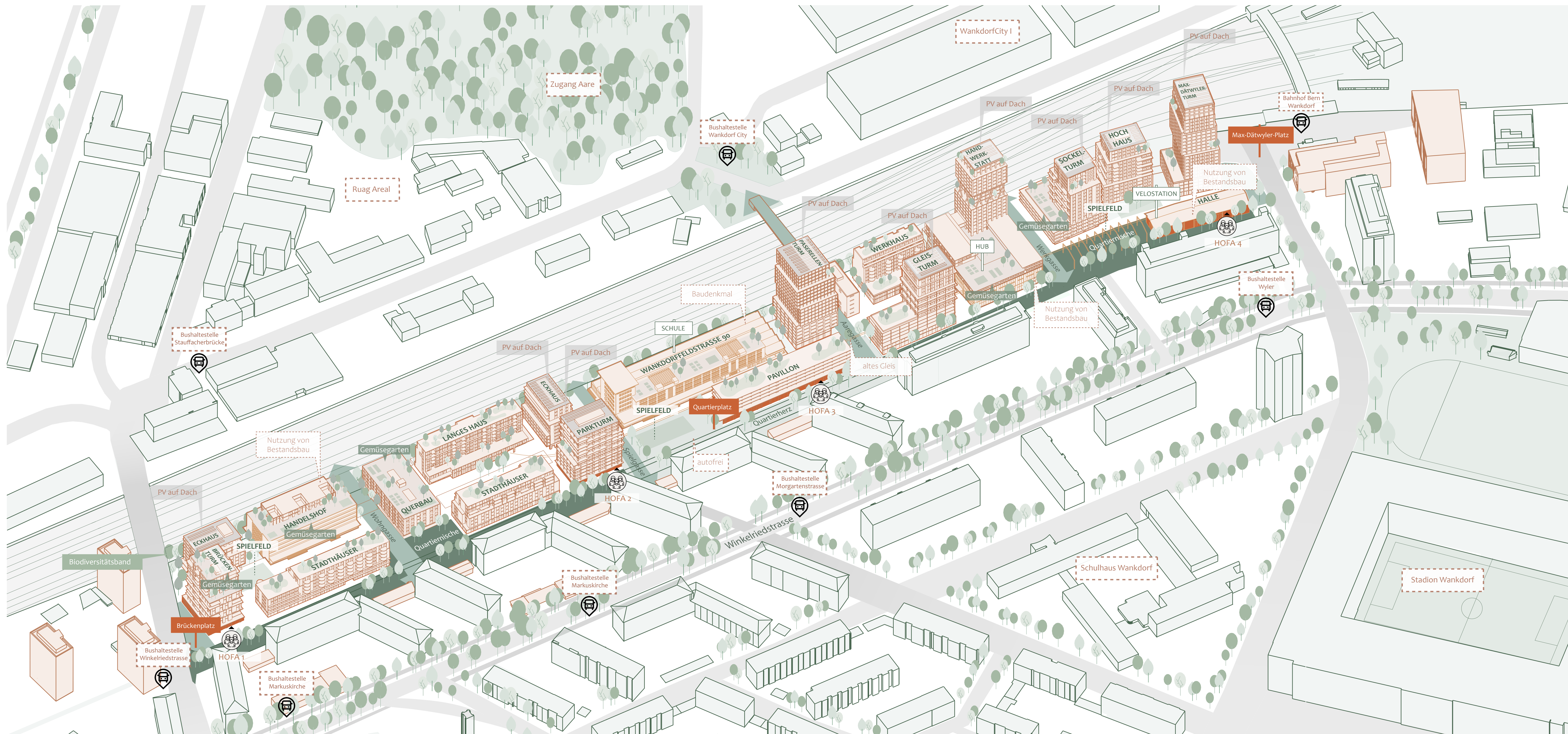
Schwellenräume
In den Schwellenräumen am Übergang zwischen Freiraumstruktur und Erdgeschoss entstehen Möglichkeitsräume der Aneignung. Je nach Nutzung können die Schwellenräume differenziert ausgestaltet werden.



Energie
Die Gebäude leisten mit aktiver und passiver Energiegewinnung ihren Beitrag an Ökologie und Klima. Mit intelligenten Systemen wird der sommerliche Wärme- und winterliche Kälteschutz realisiert. Im Sinne der Schwammstadt werden Böden und Dächer für Wasserhaltung aktiviert. Weitere Energieträger sind anzudenken.



Nachbarschaft
Das Gesamte ist mehr als nur die Summe seiner Einzelteile. Die Gebäude stehen in einem inneren Zusammenhang und bilden Konglomerate. Der architektonische Ausdruck hilft, auch innerhalb der Gebäude Blickbeziehungen und Nachbarschaften zu stärken. Dies kann z.B. mittels versetzten Volumen oder Aussenräumen geschehen.



Axonometrie

Aussenraumflächen

Die gesetzlichen Aussenraumflächen sind eingehalten, die Dachflächen wo möglich aktiviert und die Freiraumqualitäten somit verifiziert. Diese sind nicht aufs Minimum beschränkt, sondern zeigen auf, wie in der verdichteten Stadt die Aufenthaltsflächen baufeldweise realisiert werden können. Die Annahmen der Anteile Familienwohnungen können dank der grosszügig ausliegenden Freiräume wachsen, die Flexibilität ist da.

	BF1	BF2	BF3
GfO	33'798	88'376	39'857
85% GfO = HNF+KF	28'729	75'120	33'878
Wohnanteil	63%	79%	75%
HNF+KF Wohnen	18'017	59'255	29'305

5% Aufenthaltsflächen	Soll	ist inkl. Dachflächen
ist inkl. Dachflächen	901	2'963
	1'834	8'967

15% Kinderspielflächen	ist inkl. Dachflächen
ist inkl. Dachflächen	87%
	67%
	67%

15% naturnahe Flächen	Soll	ist inkl. Dachflächen
ist inkl. Dachflächen	9'037	25'028
	1'756	7'754
	2'324	11'801

600m2 Rasenspielfeld pro Baufeld	Soll	ist inkl. Dachflächen
ist inkl. Dachflächen	600	600
	600	600

gesetzliche Aussenraumflächen

Erdgeschoss und Parkierung

Die Nutzungsverteilung im Erdgeschoss widerspiegelt das Stadtraumgerüst. Im Osten publikumsorientiert, in der Mitte quartierdienlich und im Westen mehrheitlich wohnorientiert.

Die Parkplätze für Velo sind austarisiert, dezentral und visionär. In den Untergeschossen sogar in flächeneffizienten Doppelparkern geplant. Die Parkplätze für den MIV werden soweit wie möglich reduziert. Entlang der Wankdorffstrasse sind noch einige Parkplätze vorhanden.

	BF1	BF2	BF3	Tot.
Velos Fläche	1'421 Stk.	3'980 Stk.	1'896 Stk.	7'298
Fläche	5'205 m2	14'820 m2	6'985 m2	26'810

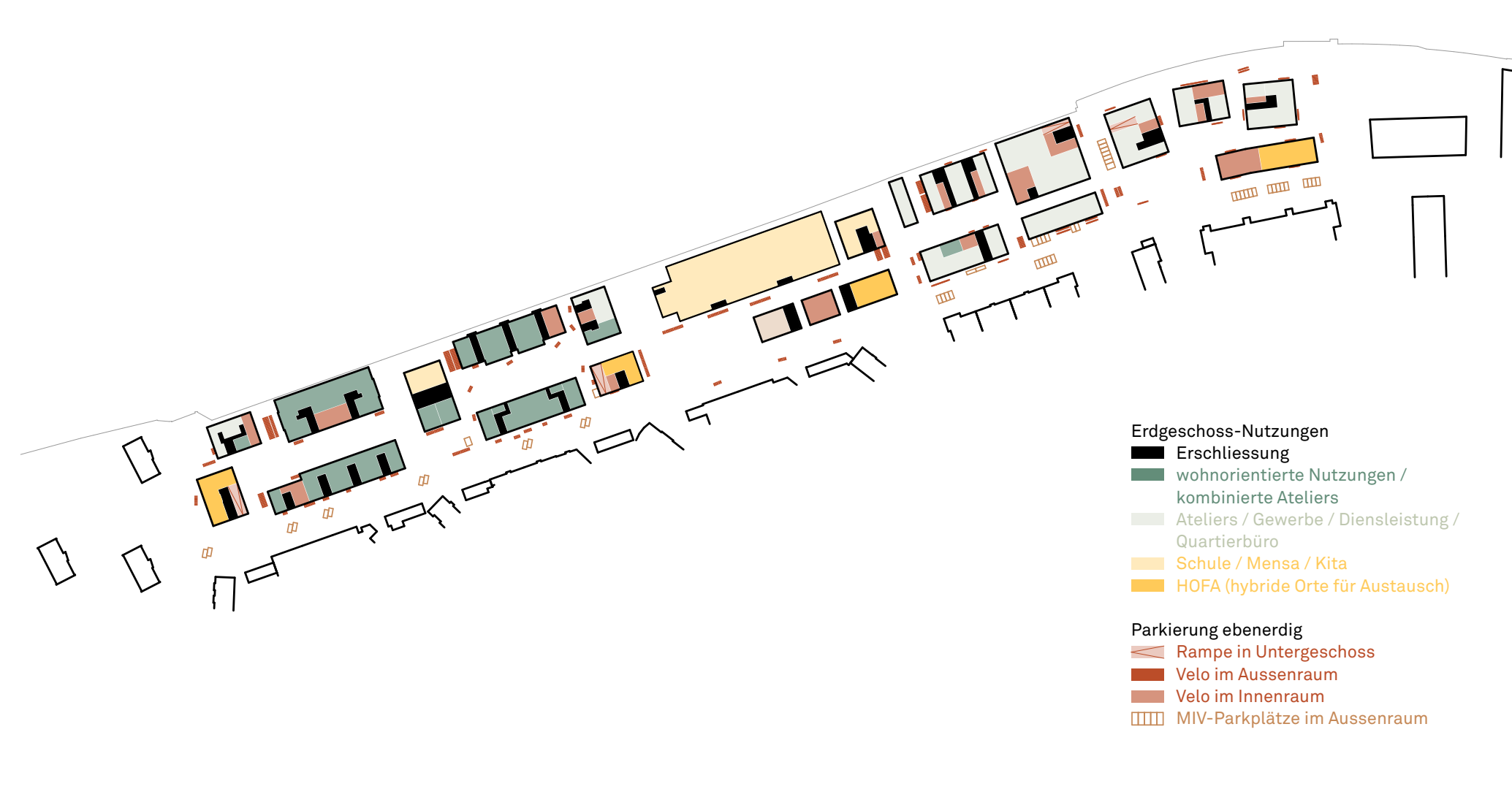
UG	BF1	BF2	BF3	Tot.
UG	3'950 m2	11'800 m2	5'800 m2	21'550 m2
Anz. Velo	988 Stk.	2'900 Stk.	1'450 Stk.	5'338 Stk.
%-Anteil	69.5%	72.0%	76.5%	73.1%

EG innen	BF1	BF2	BF3	Tot.
EG innen	475 m2	1'320 m2	485 m2	2'280 m2
Anz. Velo	119 Stk.	330 Stk.	121 Stk.	570 Stk.
%-Anteil	8.4%	8.3%	6.4%	7.9%

EG aussen	BF1	BF2	BF3	Tot.
EG aussen	480 m2	1'300 m2	600 m2	2'380 m2
Anz. Velo	240 Stk.	650 Stk.	300 Stk.	1'190 Stk.
%-Anteil	16.9%	16.3%	15.8%	16.3%

RG	BF1	BF2	BF3	Tot.
RG	300 m2	400 m2	100 m2	800 m2
Anz. Velo	75 Stk.	100 Stk.	25 Stk.	200 Stk.
%-Anteil	5.3%	2.5%	1.3%	2.7%

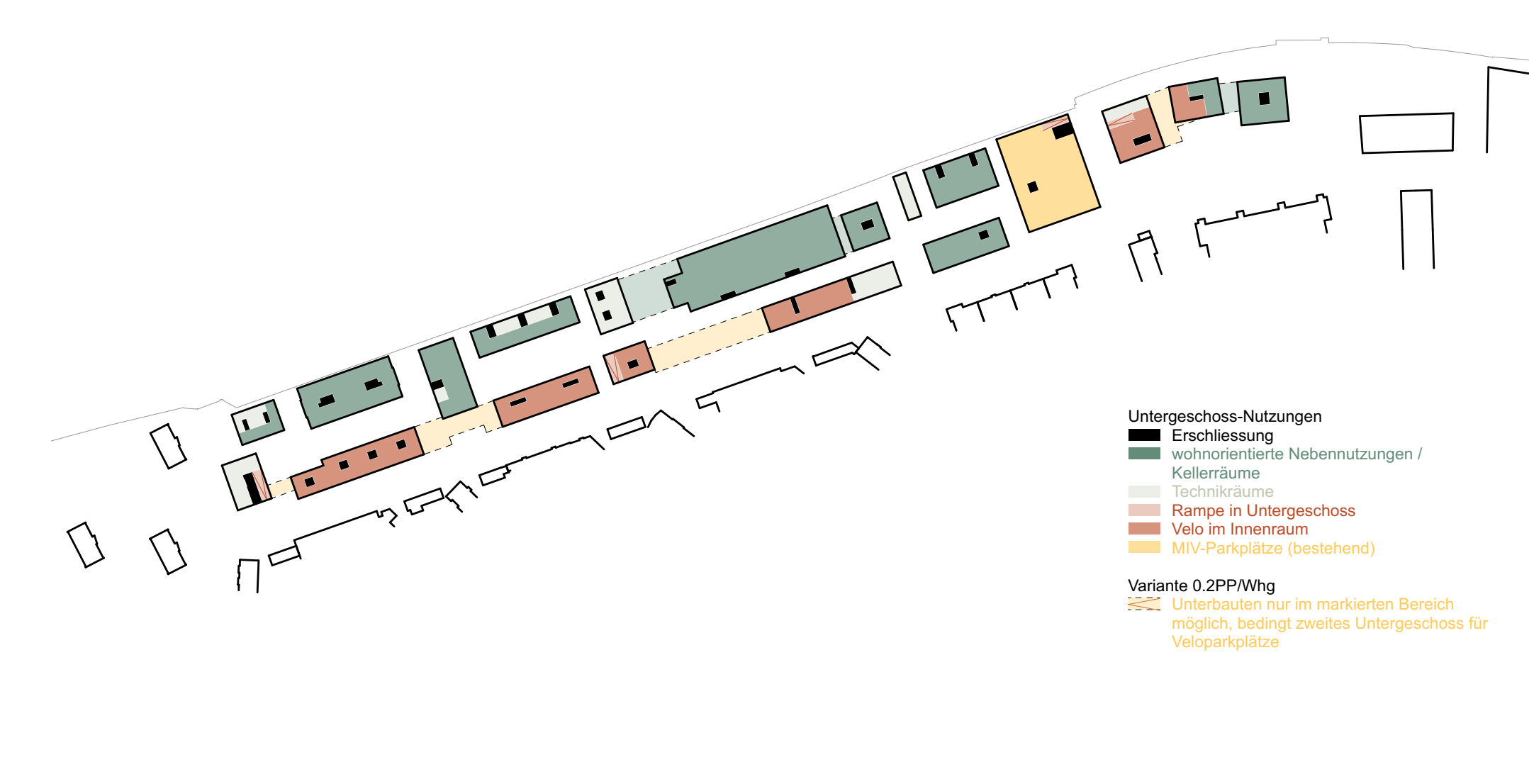
MIV	BF1	BF2	BF3	Tot.
MIV	1	1	1	3
MIV-PP auf der Wankdorffstrasse				9
				38



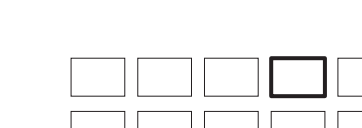
Erdgeschoss und Parkierung

Untergeschoss und Parkierung

Freiräume dürfen nicht unterbaut werden. Somit sind die Fussabdrücke der Untergeschosse dieselben wie die der Erdgeschosse. Erst mit geringer Bodenversiegelung, durchlässigen Belägen und Grünflächen kann die Schwammstadt entstehen. In den Untergeschossen befinden sich vor allem Veloparkplätze, Nebenräume für die Wohnnutzung und Technikräume. Einzelne unter der Handwerkerstadt befindet sich eine Einstellhalle für den MIV. Sie ist heute bereits bestehend und wird weiterhin genutzt. Neue Einstellhallen wird es nicht geben, das Quartier ist weitgehend autofrei. Sollte die zukünftige, gesellschaftliche Entwicklung der Mobilität nicht in Richtung der Reduktion des MIVs gehen, so könnte der Freiraum punktuell unterbaut werden. Im Westen nur entlang der Wankdorffstrasse und maximal in der darüberliegenden Gebäudetiefe. Die drei Gebäude im östlichen Baufeld 1 könnten unterirdisch miteinander verbunden werden, um eine zusammenhängende Einstellhalle zu ermöglichen. Sollten aber diese neuen unterirdischen Parkierungsanlagen für den MIV geplant und gebaut werden, so ist darunter ein weiteres Geschoss für die Veloparkplätze nötig.

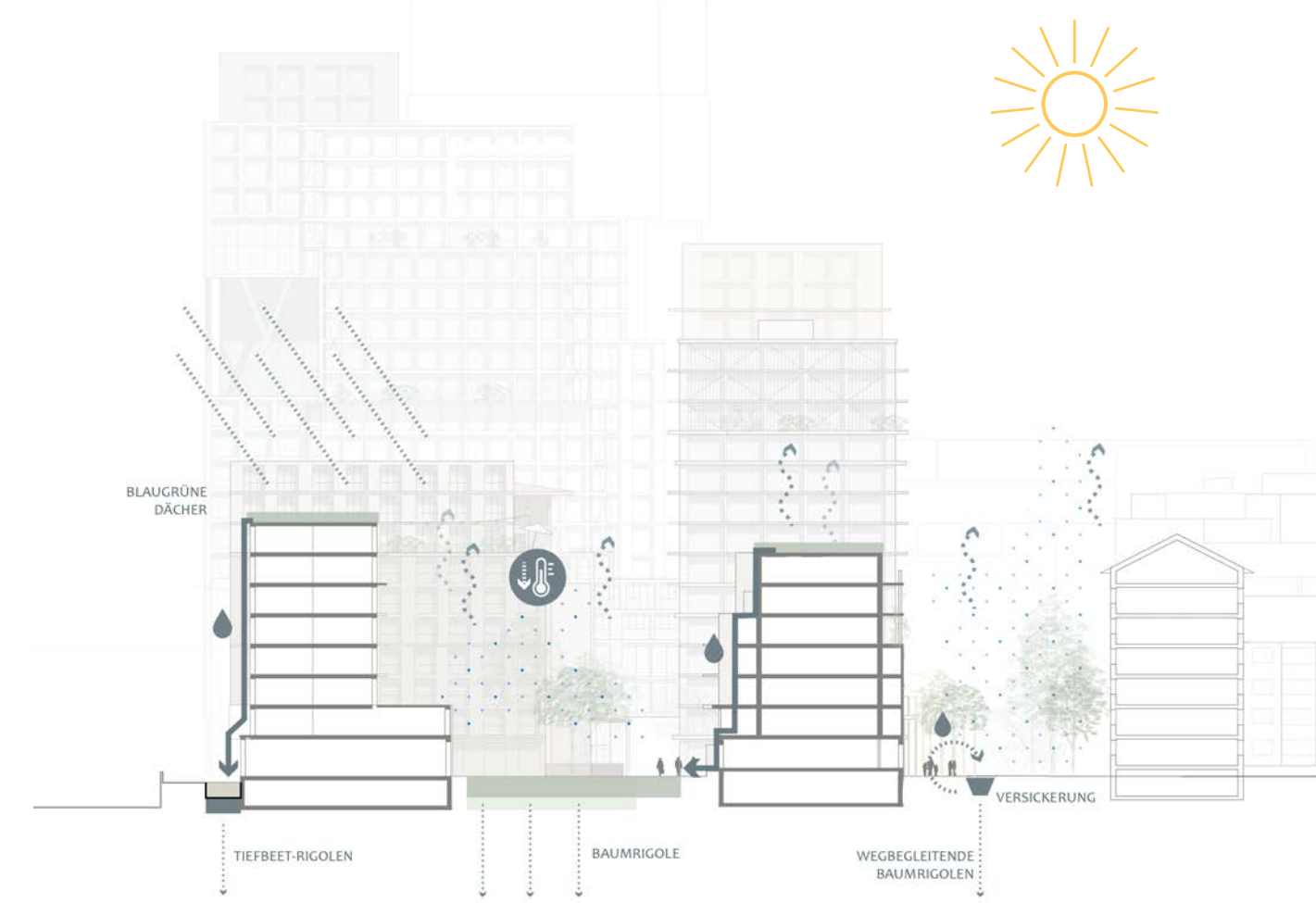


Untergeschoss und Parkierung



Nachhaltigkeit, Klima, Ökologie

Ein Gesamtsystem im Kreislauf. Für das Haus, die Gesellschaft, die Natur. Der Umgang mit Ressourcen ist vorbildlich, z. B. mit Regenwasser. Dieses wird gesammelt, gespeichert, verdunstet. Es wird in Tanks aufgefangen, dient zur Bewässerung und versickert. Ökologische Ausgleichsflächen auf Dächern und am Boden fördern die Rückhaltung und bilden Lebensräume für Biodiversität. Dank geringer Bodenversiegelung und Baumgruben sowie durchlässiger Beläge und Grünflächen kühlt das Mikroklima ab. Das Biodiversitätsband bietet geschützte Orte für Vegetation, hier werden Biotopie integriert und spezielle Lebensräume gefördert. Bestehende Gehölze werden erhalten; wo nötig sind stadtklimatolerante Arten gepflanzt, ansonsten werden einheimische verwendet.



Aare-Energie
Die Möglichkeit einer Wärmepumpe, die dem Aarewasser Wärme entzieht und sie in Warmwasser und Heizenergie umwandelt, wird geprüft. Jedes Baufeld erhält dafür auf seinem Abschnitt einen eigenen Wärmetauscher. Dieser ist in einem Untergeschoss eingebaut, von da aus verteilen sich die Leitungen sternförmig.



Aare-Energie

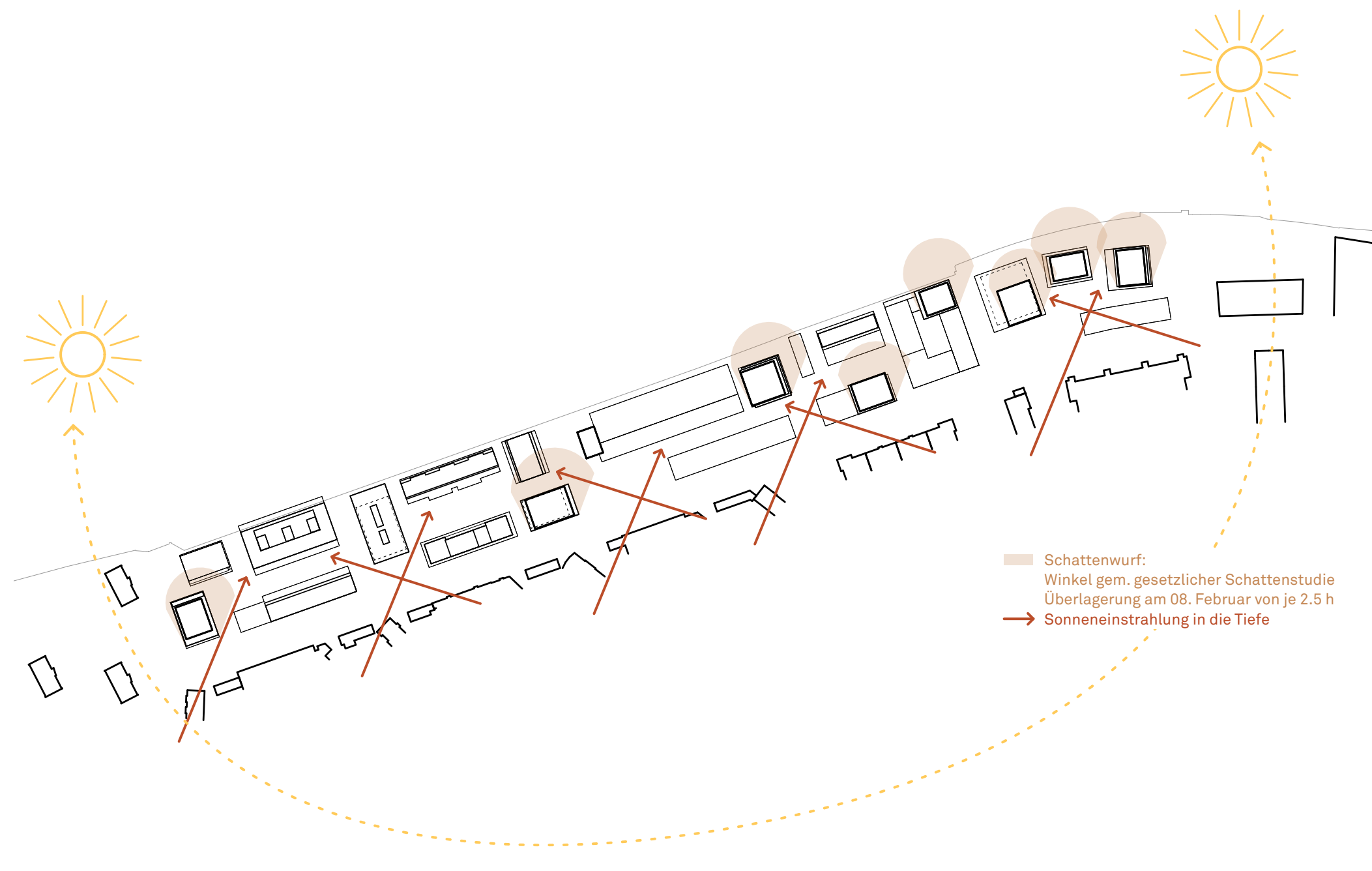


Sonne und Schatten

Durchlässig und porös, damit gewinnt die Quartierstadt an Qualität. Mit präzisen Baulücken wird die Besonnung in die Tiefe der Bebauung garantiert, auch im Winter: Die Gebäudeabstände und -höhen ermöglichen besonnte Fassaden.

Mit dem Klimawandel und den steigenden Durchschnittstemperaturen werden im Freiraum Schattenplätze auch immer wichtiger. Nun, dank der heterogenen Bebauung kommen Sonne und Schatten in ein wohltuendes Gleichgewicht. Wo hoch gebaut wird, befindet sich in den unteren Geschossen keine Wohnnutzung. Darüber, ab der zweiten Stadtebene, sind die Räume gut besonnt.

Die Hochhäuser sind im Norden des Perimeters angesiedelt. Damit ist die arealinterne Verschattung minimiert. Zudem profitieren sie vom romantischen Ausblick über die Bahn hinweg. Durchblick und Ausblick dank versetzten Hochhauspositionen. Die gesetzlichen Spielräume nach Art. 22 BauV könnten angewendet werden: Sowohl die zentralörtliche Lage als auch die städtebaulichen Gründe erlauben eine Verdoppelung der Schattendauer. Die Quartierstadt verschattet die Nachbarn nicht.

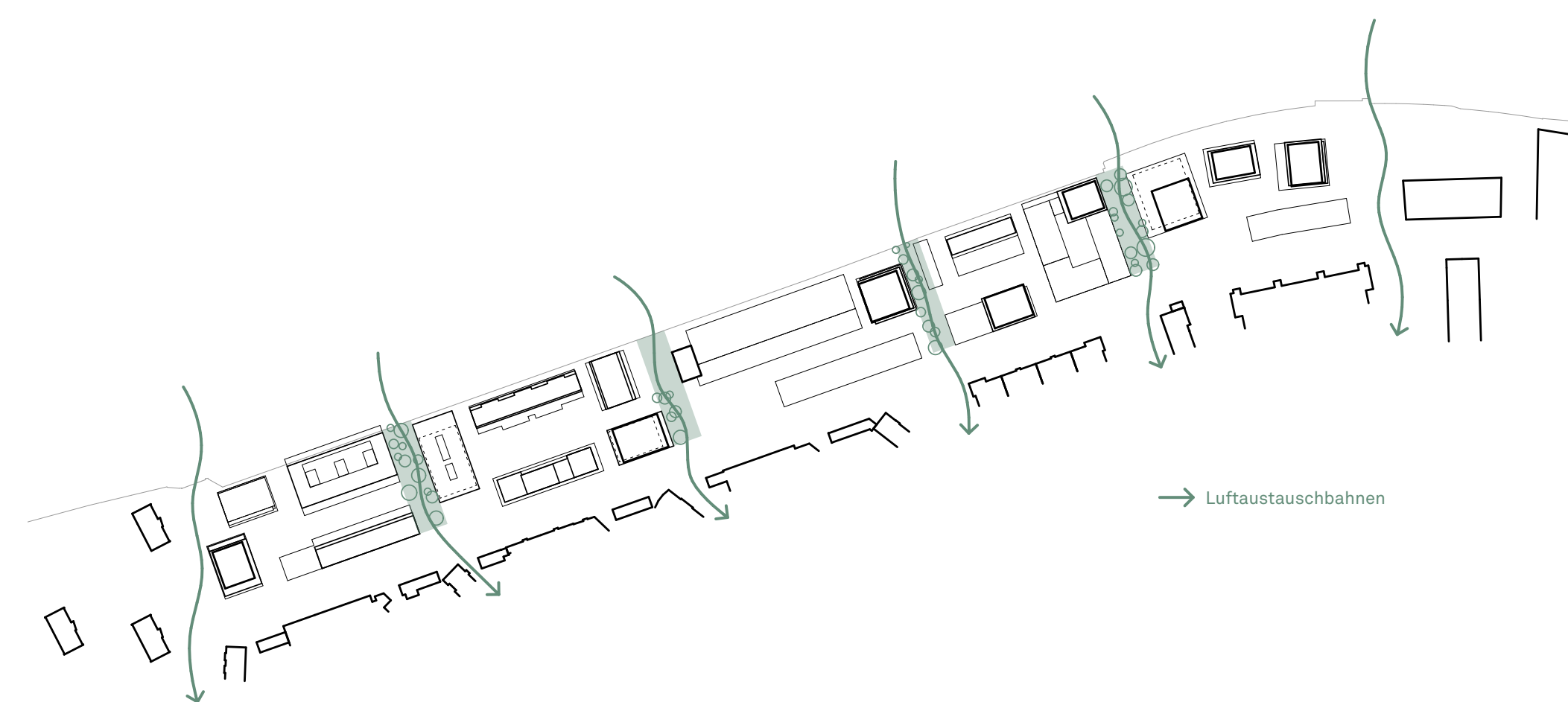


Sonne und Schatten

Luftaustauschbahnen

Das Freiraumkonzept verhindert Barrierewirkungen und ermöglicht Luftaustauschbahnen, also Durchlässigkeit im Grossen. Für das Quartierklima sind die Beziehungen zwischen dem Aaretal und dem Stadtkörper über die Allee der Winkelriedstrasse gewährleistet. Viele kleine, klimaaktive Flächen unterstützen die Luftqualität und deren Regulierung.

Die Freiräume atmen. Im Sommer spenden die Laubbäume Schatten, im Winter dringt die Sonne durch. Die Überhitzung der Stadt wird damit reguliert.



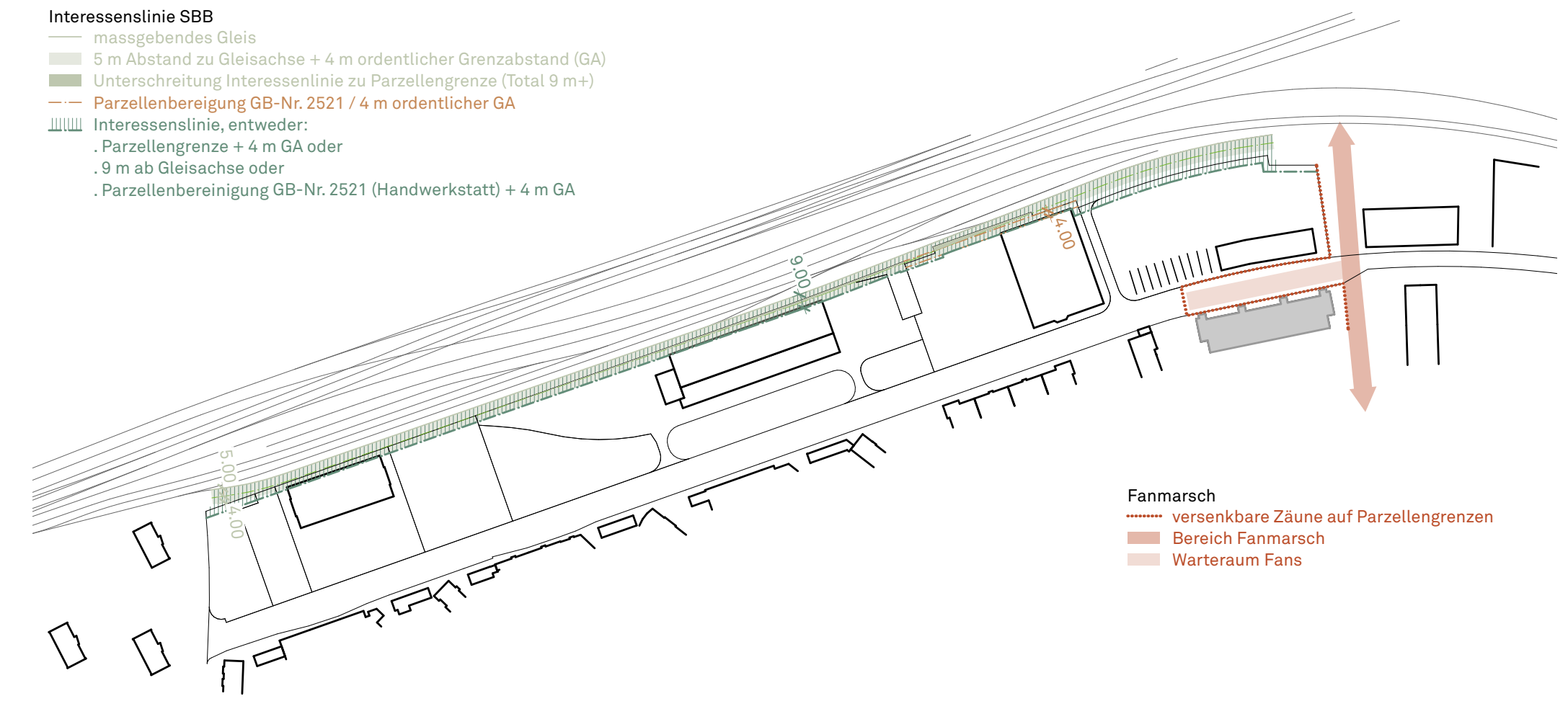
Luftaustauschbahnen und minimale Bodenversiegelung

SBB / Fanmarsch

SBB
Die Interessenslinie der SBB folgt der Schnittmenge aus dem Grenz- und Gleisabstand. Der Grenzabstand zur Parzellengrenze beträgt 4 m. Im Bereich der Handwerkerstatt (GB-Nr. 2521) findet zudem eine Parzellenbegrüdnung statt. Der Abstand zum äussersten Gleis beträgt total 9 m. Die Neubauten überschreiten diese Interessenslinie nicht. Einzelne Bestandsbauten liegen bereits heute innerhalb dieser Freihaltefläche.

Fanmarsch
Weder eine Unterführung noch eine Passerelle sind für die Lenkung der Fanmarsche sinnvoll. Sie bieten keine Ausweichmöglichkeiten, sind räumlich zu eng und damit sicherheitsgefährdend.

Die Fanmarsche sollen in Zukunft mit dem schon heute definierten Warterraum in der Wankdorffeldstrasse und den neuen Absperrungen geführt werden. Es sind vor den Zäunen keine besteigbaren Objekte, Hindernisse oder Bäume vorgesehen. Zudem werden entlang der Parzellengrenzen versenkbare Zäune eingepflanzt; hochgefahren dienen sie als Absperrung.



Interessenslinie SBB und Fanmarsch

