

Immobilien Stadt Bern

Schweizerische Mobiliar/Losinger Marazzi AG
SBB Immobilien

Entwicklungsplan 2 WankdorfCity



Der Entwicklungsplan 2 besteht aus dem vorliegenden Textteil sowie dem Planteil

28. Juli 2015

Impressum

Grundlage

Masterplan Wankdorf

Immobilien Stadt Bern (Hrsg.)

Planerteam / Verfasser

- Büro B Arch. + Planer AG, Bern
- Rykart Architekten AG, Gümliigen

28. August 2012

Entwicklungsplan WankdorfCity Bern

Herausgeberin

Immobilien Stadt Bern

Projektentwickler

Schweizerische Mobiliar/Losinger Marazzi AG
SBB Immobilien Bern

Planer

Planergemeinschaft Geser Heierli
c/o Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG
Freyastrasse 20, CH-8004 Zürich

Autoren

- Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG, ecoptima ag
- Beat Kästli, dipl. Betriebsökonom FH, ecoptima ag
- H. Kasimir Lohner, dipl. Arch. ETH SIA Raumplaner FSU

Begleitung

- Stadtplanungsamt Bern
- Verkehrsplanung Bern

Dokumentenbezeichnung

Der vorliegende Entwicklungsplan 2 WankdorfCity, besteht aus

- dem Textteil (dieses Dokument) und
- dem Entwicklungsplan 2 Planteil (Entwicklungsplan Nr. 342.14-01.01 vom 23. April 2015 der Planergemeinschaft Geser Heierli; vgl. dazu auch Ziffer 1.4).

Inhalt

1 Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Planungsrecht	6
1.3 Grundlage Masterplan	9
1.4 Entwicklungsplan 2 WankdorfCity	10
1.5 Perimeter WankdorfCity Entwicklungsphase 2	10
1.6 Leitideen	12
2 Verkehrserschliessung	14
2.1 Basiserschliessung	14
2.2 Oberirdische Detailerschliessungsanlagen	14
2.3 Öffentlicher Verkehr	15
2.4 Entflechtung Wylerfeld	15
3. Ver- und Entsorgung	17
3.1 Werkleitungen	17
3.2 Kehricht	17
3.3 Warenanlieferung	17
4 Arealerschliessung / Parkierung / Aussenraum	
Baubereiche 4a/b, 6 und 7	18
4.1 Verfügbarer Perimeter	18
4.2 Wankdorf Allee	18
4.3 Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Spielflächen	19
4.4 Übriger Aussenraum	19
4.5 Zufahrten	20
4.6 Temporäre Baustellenzufahrt	20
4.7 Parkierung	21
5 Städtebau und Nutzung	22
5.1 Grundlagen	22
5.2 Baufelder, Gestaltungsbaulinien, Baubereiche, Baufluchten, Bauhöhen	22
5.3 Städtebauliche Grundhaltung	23
5.4 Baubereich 4 a/b	24
5.5 Baubereich 6	26
5.6 Baubereich 7	27
5.7 Schützenswerte Gebäude	28
5.8 Qualitätssicherung	28

5.9	Konzentration der Wohnnutzungen	29
6.	Weiterentwicklung WankdorfCity	29
	Anhänge.....	31
Anhang 1:	Massgebende Variante 1 Masterplan 2	31
Anhang 2:	Liste der Grundlagen	32
Anhang 3:	Verweis auf erläuternde Dokumente	32
Anhang 4:	Auszug aus Plan vom 19. Dezember 2014 der ecoptima mit der Darstellung der massgebenden Baulinien, Baubereiche etc.	33
Anhang 5:	Auszug aus dem «Entwicklungsplan 2 Planteil», 23.4.15	34
Anhang 6:	Legende zum «Entwicklungsplan 2 Planteil», 23.4.15	35
Anhang 7:	Präzisierungen zum «Entwicklungsplan 2 Planteil» betr. Korridor für Abwasserleitungen, 29.6.2015	36
Anhang 8:	Korrespondenz betr. Nutzungsübertragung – WankdorfCity II.....	37

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das ehemalige Schlachthofareal im Nordwesten der Stadt Bern wird in Etappen unter dem Namen WankdorfCity zu einem neuen attraktiven Dienstleistungsquartier umgestaltet. WankdorfCity ist Teil des Programms Entwicklungsschwerpunkt (ESP) des Kantons Bern.

Die Überbauung des WankdorfCity wird von Osten nach Westen in 3 Entwicklungsphasen realisiert (vgl. Abbildung 1). Vor dem Start der ersten Entwicklungsphase erarbeitete die Grundeigentümerin mit den Entwicklern den Masterplan Nord und gestützt darauf einen ersten Entwicklungsplan.

Westlich der Hilfikerstrasse wird WankdorfCity heute von Bürogebäuden der SBB und der Post geprägt. Damit konnten wichtige Zwischenziele in der Arealentwicklung des ESP Wankdorf erreicht werden.

WankdorfCity: Entwicklungsphasen 1 bis 3

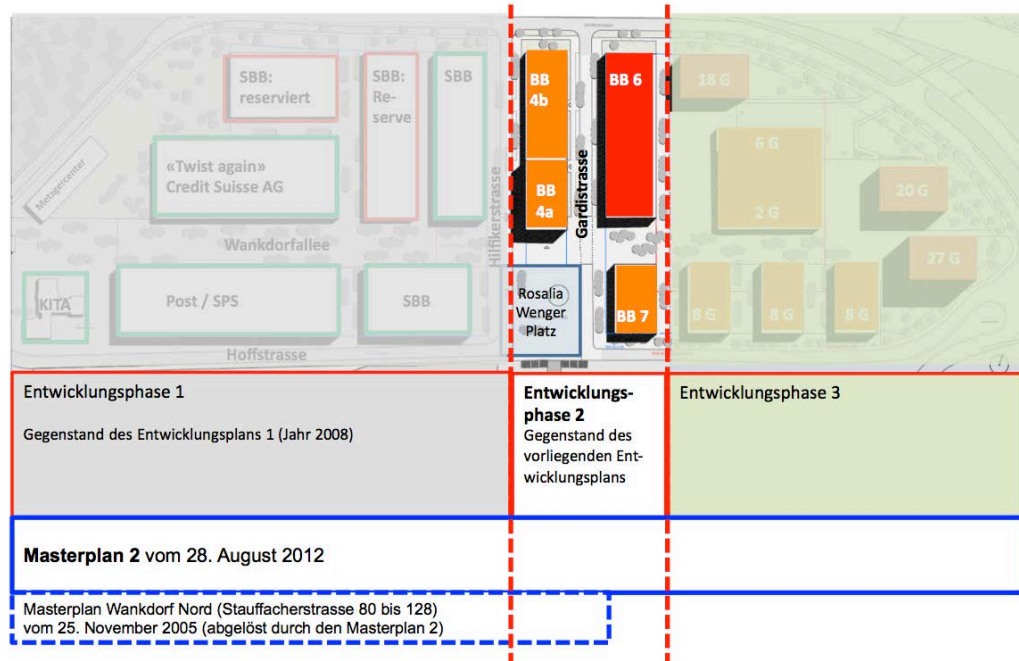


Abbildung 1: Abgrenzung Entwicklungsphasen mit dem Rosalia-Wenger Platz sowie den Baubereichen der Entwicklungsphase 2 (in der Mitte)

Um die Weiterentwicklung zu steuern, erarbeiteten die beiden Grundeigentümerinnen, die Immobilien Stadt Bern und die Bürgergemeinde Bern im August 2012 für die weiteren Entwicklungsphasen einen neuen Masterplan (im Folgenden Masterplan 2). Mit den Arbeiten haben sich die Grundeigentümerinnen untereinander und mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Bern verbindlich auf eine gemeinsame städtebauliche Lösung und den Prozess zu deren Umsetzung für das Gebiet westlich der Hilfikerstrasse geeinigt.

1.2 Planungsrecht

Baurechtliche Grundordnung

Das gesamte Areal WankdorfCity ist der Dienstleistungszone D nach Nutzungszonenplan zugewiesen. Nach Lärmempfindlichkeitsstufenplan befindet sich der Perimeter WankdorfCity in der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Nach Bauordnung (Art. 3 Überbauungsvorschriften in Verbindung mit Art. 22 der städtischen Bauordnung) sind neben Arbeitsnutzungen Wohnnutzungen bis 50 Prozent der Bruttogeschossfläche zulässig. Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager. Freizeit- und Verkaufsnutzungen, die überdurchschnittlich viel motorisierten Publikumsverkehr erzeugen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

Überbauungsordnung

Die geltende Überbauungsordnung «Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf» aus dem Jahre 2002 mit der am 15. Januar 2011 in Kraft getretenen geringfügigen Änderung ist eine Grundlage, welche für die weitere Entwicklung des WankdorfCiy einen zweckmässigen räumlich-gestalterischen Spielraum bietet. Sie legt im Wesentlichen die Erschliessungsanlagen, Baulinien und Gebäudehöhen sowie einige wichtige Grundsätze der Bau- und Aussenraumgestaltung fest.

Die Überbauungsordnung definiert zudem grosszügige Baufelder. Die Gestaltungsbaulinien, die das Baufeld E5 (insb. Baubereich BB4a) begrenzen, sind allenfalls mit einer geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung anzupassen. Eine geringfügige Anpassung der Überbauungsordnung ist in jedem Fall wegen der veränderten Lage der Neuenschwanderstrasse, der Bauhöhen und der Flexibilisierung der Nutzungallokation innerhalb der Entwicklungsphase 2 erforderlich. Die Anpassung der Überbauungsordnung erfolgt in Kenntnis der Ergebnisse der Architekturwettbewerbe (nach 1. Stufe SBB und Endergebnis Wettbewerb Losinger Marazzi).

Richtplan ESP

Der Richtplan «ESP-Wankdorf» in der am 20. Juli 2010 vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigten Fassung hat die Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung, Verkehr und Umweltaspekten sichergestellt. Aus dem Richtplan ESP wurden das maximal zusätzliche Nutzungsmass (BGF) und die maximal zusätzlichen Fahrten (DTV) bis 2020 für den Perimeter ESP-Wankdorf abgeleitet.

Der Richtplan «ESP Wankdorf» stimmt unter anderem die zulässigen Nutzungen mit den daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt ab. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr darf dabei nicht mehr als 35 Prozent über den ganzen Perimeter des ESP-Wankdorf betragen. Für den Perimeter im Umfeld der S-Bahn-Station (vgl. Abbildung 2; blauer Perimeter) wurde der maximale MIV-Anteil auf 30 Prozent festgelegt.

Der maximale MIV-Anteil gilt als Planungswert, der im Rahmen von Berichten nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), in Umweltverträglichkeitsberichten sowie bei der Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach kantonaler Bauverordnung (Art. 53 Abs. 4 und Art. 54 BauV) nachzuweisen ist. Dies ist mit ein Grund, weshalb Art. 5 der Überbauungsvorschriften (UeV) eine gegenüber Art. 52 und 53 der kantonalen Bauverordnung (für übrige Nutzungen, d.h. für Nichtwohnnutzungen) reduzierte Anzahl maximal zulässiger Parkplätze festlegt (vgl. dazu Ziffer 4.7 hienach).

Karte zum Kapitel 2.7

Verträglichkeit: Wirtschaft – Umwelt – Bevölkerung

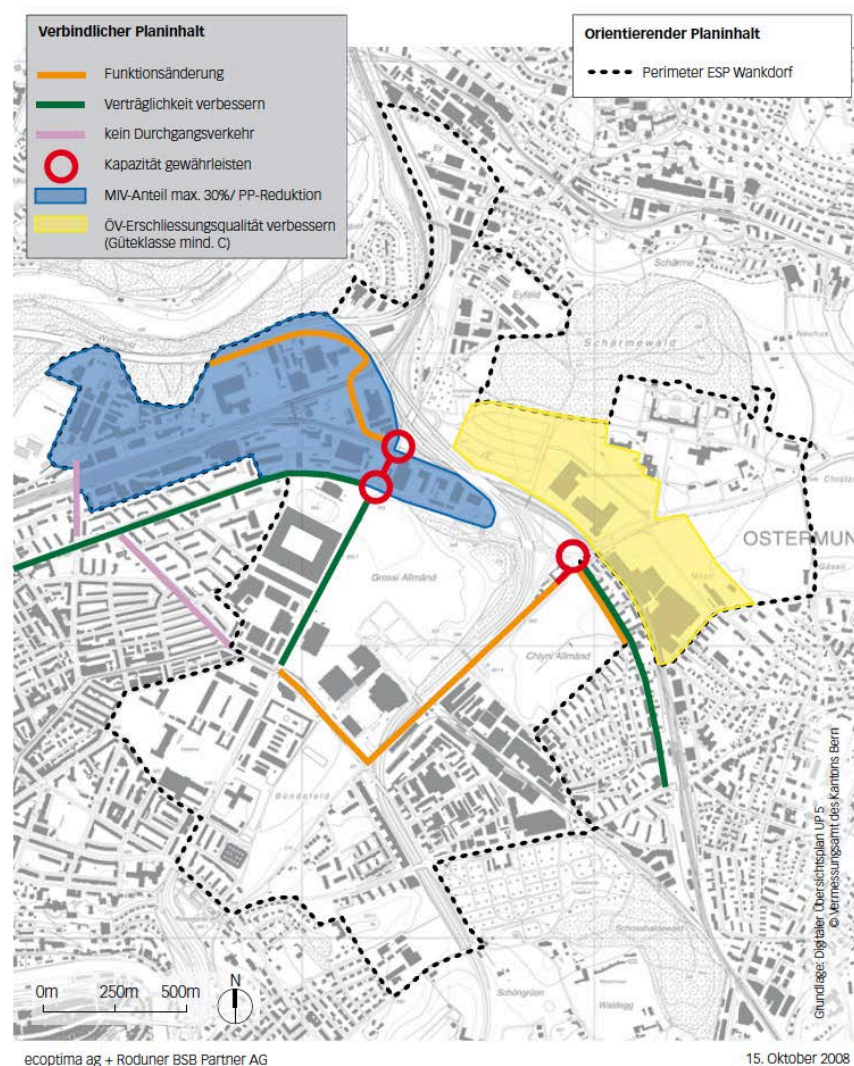


Abbildung 2: Auszug aus ESP Wankdorf («Verträglichkeit: Wirtschaft – Umwelt – Bevölkerung» mit den vorgesehenen Verkehrsmassnahmen)

Blau: Perimeter mit einem MIV-Anteil von maximal 30 Prozent sowie erforderlicher Reduktion der maximal zulässigen Parkplätze.

Orange: Die Funktion der Stauffacherstrasse wurde mit der Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Station Wankdorf bereits festgelegt. Damit ist die mit dem Richtplan beabsichtigte Funktionsänderung vollzogen.

Die übrigen ESP-Inhalte zum Thema «Verträglichkeit: Wirtschaft – Umwelt – Bevölkerung» beziehen sich auf Verkehrsmassnahmen, ausserhalb des Perimeters WankdorfCity, die zum Teil bereits umgesetzt sind.

1.3 Grundlage Masterplan

Grundlage für den Entwicklungsplan 2 ist der Masterplan 2, welcher im Jahre 2012 in einem so genannten Workshopverfahren erarbeitet worden ist. Die beiden Grundeigentümerinnen haben sich im Masterplan 2 verpflichtet, sich allenfalls notwendige Dienstbarkeiten gegenseitig einzuräumen, wenn dies zur Realisierung des Masterplans 2 (Abbildung 3, resp. Anhang 1) erforderlich sein sollte. Das Stadtplanungsamt seinerseits hat sich verpflichtet, die zur Umsetzung des Masterplans 2 erforderlichen Anpassungen an der Überbauungsordnung vorzunehmen, falls dies aufgrund der Ergebnisse der entsprechenden Qualitätssicherungsverfahren auf den Parzellen der Immobilien Stadt Bern erforderlich ist. Die Grundeigentümerinnen und das Stadtplanungsamt haben sich überdies verbindlich auf ein Nutzungsmass von zusätzlich (zu den damals bereits überbauten Baubereichen) rund 70'000 m² BGF für alle Grundstücke der Stadt Bern geeinigt.



Abbildung 3: Masterplan 2 (verkleinert)

1.4 Entwicklungsplan 2 WankdorfCity

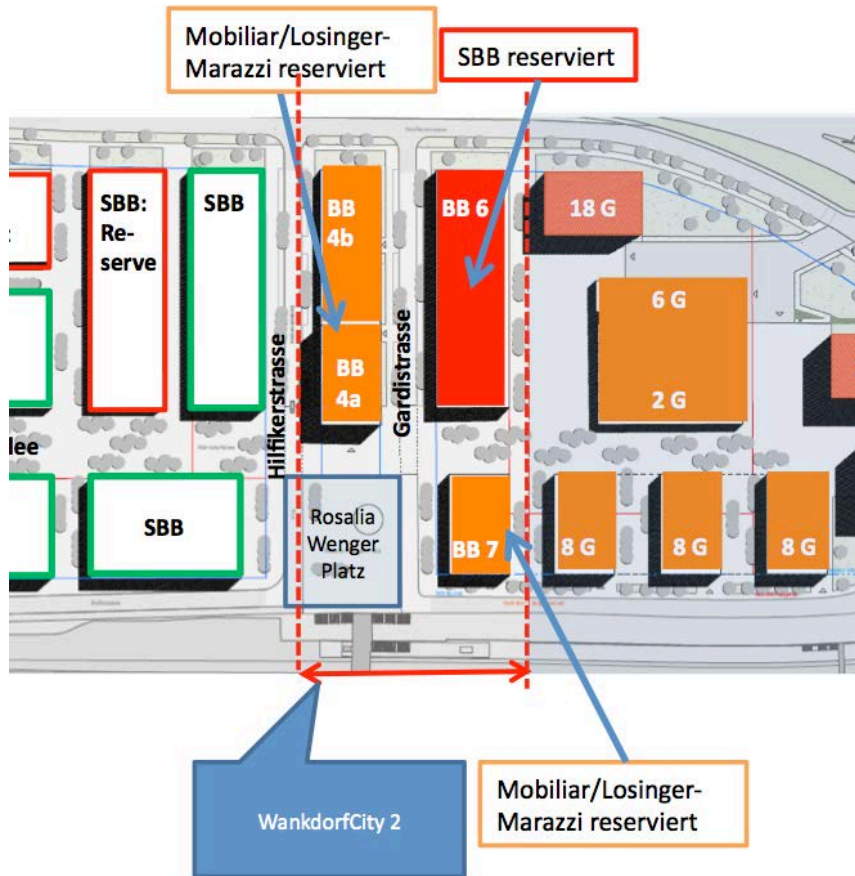
Der vorliegende Entwicklungsplan 2 WankdorfCity (im Folgenden Entwicklungsplan 2) basiert auf dem Masterplan 2 (vgl. die Abbildung in Anhang 2).

Der Entwicklungsplan 2 konkretisiert soweit erforderlich die Inhalte des Masterplans 2 für die Baubereiche 4a/b, 6 sowie 7 und definiert die Rahmenbedingungen, die die Projektentwickler im Rahmen ihrer qualitätssichernden Verfahren berücksichtigen müssen. Der Entwicklungsplan 2 ermöglicht durch die Gesamtsicht die zeitlich und baulich unabhängige Realisierung von Projekten.

Der Entwicklungsplan 2 besteht aus dem **vorliegenden Textteil** und dem Plan Umgebungsgestaltung Entwicklungsplan WankdorfCity2, Entwicklungsplan Nr. 342.14-01.01 vom 23. April 2015 der Planergemeinschaft Geser Heierli. Dieser Plan wird im Folgenden als **«Entwicklungsplan 2 Planteil»** bezeichnet. Zum Entwicklungsplan 2 Planteil gehören weitere Grundlagen (Dokumentation zur Entwicklungsplanung 2 vom 23. April 2015), die Hintergrundinformationen zum Entwicklungsplan 2 enthalten. Diese Grundlagen werden im Folgenden als **«Dokumentation Entwicklungsplanung 2»** bezeichnet.

1.5 Perimeter WankdorfCity Entwicklungsphase 2

Der Perimeter der Entwicklungsphase 2 umfasst das Areal westlich der Grundstücke der Burgermeinde Bern bis zur Hilfikerstrasse und damit die in der Abbildung 3 hienach dargestellten Baubereiche (4a/b, 6 und 7).



Entwicklungsphase WankdorfCity 2

Areale der Stadt

Gebäude West an der Gardistrasse

Gebäude Nord

Gebäude an der Bahnlinie

Baubereich reserviert durch Schweizerische Mobiliar / Losinger Marazzi AG

Baufeld reserviert durch SBB Immobilien

Baubereich reserviert durch Schweizerische Mobiliar / Losinger Marazzi AG

Wohnen, Büro/Dienstleistungen, Verkauf/Retail (im EG)

SBB Immobilien IG-Abteilungen, Publikumswirksame Nutzungen (ca. 1/2 Geschoss/EG Richtung Baubereich 7)

Hotel/Gastronomie, Gewerbe/Retail (im EG)

Nutzungsmaß: Ziffer 5.4

Nutzungsmaß: Ziffer 5.5

Nutzungsmaß: Ziffer 5.6

Abbildung 3: Perimeter WankdorfCity 2

Soweit es zur Gewährleistung der konstituierenden Elemente des Masterplans 2 erforderlich ist, enthält der Entwicklungsplan 2 auch Aussagen, die auf das Areal der Burgergemeinde hinaus wirken.

1.6 Leitideen

Die Leitideen, wie sie im ersten Entwicklungsplan für die östlichen Bereiche des WankdorfCity formuliert wurden, haben gestützt auf den Masterplan 2 sowie die bereits realisierten Überbauungen in aktualisierter Form, nach wie vor ihre Gültigkeit. Sie werden wie folgt definiert:

- WankdorfCity soll sich in einen **charakteristischen, eigenständigen, neuen Quartierteil** nördlich der S-Bahn-Stationen Wankdorf weiterentwickeln. WankdorfCity soll einladend, spannend, vielfältig und durchlässig bleiben.
- Die **Aussenraumstruktur** ergibt einen urbanen Massstab mit übersichtlichen, komfortablen und sicheren Plätzen und Strassenzügen. Sie hat eine orthogonale Grundstruktur und verstärkt damit den städtebaulich charakteristischen Bezug zum Gleisfeld und den anschliessenden Stadtteilen.
- Die **öffentlichen Strassen- und Platzräume** werden ergänzt durch einen öffentlich zugänglichen, naturnah gestalteten Grünraum, welcher den Übergang zum Waldgebiet nordwestlich der Stauffacherstrasse bildet. Der Grünraum umfasst, spätestens nach Ablauf des Baurechts im Jahr 2024, auch das Areal des Metzger-Centers.
- Die **Front gegen die Bahn** (im Perimeter des Entwicklungsplans 2 Baubereich 7) bildet das grossmassstäbliche Gesicht des neuen Quartiers zur Stadt. Sie ist in der gleichen Lage und Höhe weiterzuführen und prägt das Erscheinungsbild des gesamten Quartiers wesentlich mit. Repräsentative und im Erdgeschoss auch publikumsorientierte Nutzungen werden den Bereich zur Bahn und die neuen wichtigen Adressen prägen.
- Die **Setzung der Baubereiche** lassen Spielraum für differenzierte und nutzungsorientierte Volumetrien und Umgebungsgestaltungen. Eine vielfältige volumetrische Körnung und abwechslungsreiche architektonische Lösungen sind möglich. Die Qualität von Bau- und Aussenraumgestaltung ist dem attraktiven Standort angemessen. Die Bauten haben nur Vorderseiten, keine Rückseiten.
- Die **Nutzungsmischung** ist innerhalb der rechtlichen Vorgaben offen. Publikumsorientierte Nutzungen sind in den Erdgeschossen entlang der wichtigsten Fussgängerachsen – insbesondere der Wankdorf-Allee – vorzusehen. Sie

sollen den städtischen Charakter des Quartiers stützen, auch urbanes Wohnen ist möglich und zur Belebung des Quartiers sogar erwünscht.

- Die **Erschliessungsstruktur** ist einfach und netzartig. Es herrscht Koexistenz zwischen motorisiertem Individualverkehr, Busverkehr und Langsamverkehr. Das Geschwindigkeitsniveau ist entsprechend angepasst.

2 Verkehrserschliessung

2.1 Basiserschliessung

Einzig Basiserschliessungsanlage gemäss Überbauungsordnung ist die Stauffacherstrasse.

Im Entwicklungsplan 2 wird die Stauffacherstrasse zusammen mit den Einmündungen der Hilfikerstrasse und der Gardistrasse sowie dem seitlichen Gehweg als gegeben betrachtet.

2.2 Oberirdische Detailerschliessungsanlagen

Oberirdische Detailerschliessungsanlagen gemäss Überbauungsordnung sind die Hilfikerstrasse (so bezeichnet seit dem 1. Januar 2014, vormals Schädelinstrasse), die Gardistrasse sowie der Rosalia-Wenger-Platz, die Hoffstrasse und die Neuenschwanderstrasse.

Die oberirdischen Detailerschliessungsanlagen werden von der Stadt Bern (ISB, TBA) zur Verfügung gestellt (geplant, gebaut und unterhalten).

Hilfikerstrasse und
Gardistrasse

Hilfikerstrasse (vormals Schädelinstrasse) und Gardistrasse bilden die zur Erschliessung der S-Bahn-Station, östlich und westlich des Baubereichs 4a/b führende, symmetrische Verbindung zwischen Stauffacherstrasse und Rosalia-Wenger-Platz. Gardistrasse und Hilfikerstrasse verlaufen quer über die Wandkorfallee.

Den parallel zur Hilfikerstrasse verlaufenden (neuen) Schädelinstrasse und der östlich der Baubereiche 6 und 7 vorgesehenen Strasse (im Folgenden als «östliche Arealzufahrt» bezeichnet) kommt die Funktion einer Arealzufahrt zu.

Rosalia-Wenger-Platz

Der Rosalia-Wenger-Platz erschliesst die S-Bahn-Station, ist gleichermassen Ort des Ankommens, des Umsteigens und des Aufenthalts.

Hoffstrasse

Die Hoffstrasse verbindet die S-Bahn-Station und den Rosalia-Wenger-Platz mit dem Westtor-Platz und der Stauffacherstrasse westlich des WandkorfCity für den motorisierten Individualverkehr und den Bus.

Neuenschwanderstrasse Die Neuenschwanderstrasse wird in der Verlängerung der Hoffstrasse gebaut. Sie hat in östlicher Richtung grundsätzlich dieselben Anforderungen zu erfüllen wie die Hoffstrasse im westlichen Teil des Areals WankdorfCity.

Vorerst wird die Neuenschwanderstrasse vom Rosalia-Wenger-Platz Richtung Osten bis an die Grenze zum Grundstück der Burgergemeinde erstellt. Die Stadt Bern wird versuchen mit den verschiedenen Akteuren eine möglichst frühzeitige Fertigstellung der Neuenschwanderstrasse bis in die Stauffacherstrasse zu ermöglichen (vgl. dazu auch Ziffer 2.4 hienach).

2.3 Öffentlicher Verkehr

S-Bahn Die bestehende S-Bahn-Station Bern Wankdorf soll im Zuge der Kapazitätsausweitung der SBB erweitert werden. Dabei werden auf der Nordseite der S-Bahn-Station in Zukunft ein 4. Gleis mit Perron (entlang der Hoffstrasse) und die Verlängerung der Passerelle erstellt.

Passerelle Die bestehende Passerelle wird mittel- bis langfristig ersetzt (Unterführung oder neuer Übergang). Der Ersatz wird auf den Rosalia-Wenger-Platz geführt werden.

Busverbindungen / Buslinie Die S-Bahn-Station Bern Wankdorf ist zudem gut in das städtische und regionale Busnetz integriert.

2.4 Entflechtung Wylerfeld

Das Infrastrukturprojekt der SBB beeinflusst temporär die Platzverhältnisse und verkehrliche Situation im Bereich WankdorfCity und zwar voraussichtlich in der gleichen Zeitperiode wie die Realisierungen auf den Baubereichen 4a/b, 6 und 7. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass der Baustart des Vorhabens im Jahr 2016 erfolgen wird und die Bauarbeiten bis ins Jahr 2023 dauern. Bei den Beeinträchtigungen geht es insbesondere um den Baustellenverkehr, welcher gemäss aktuellem Projektstand der SBB im Wesentlichen über die Gardistrasse abgewickelt werden soll. Diese Lösung müsste noch eingehender geprüft werden. Sie könnte für die Realisierung der Überbauungen im WankdorfCity2 Koordinationsprobleme verursachen. Eine frühzeitige Erstellung der Neuenschwanderstrasse würde diesbezüglich eine Entlastung bieten. Die Voraussetzungen und Bedingungen für eine frühere Erstellung der

Neuschwanderstrasse sind im weiteren Projektverlauf im Dialog u. a. mit den Akteuren Immobilien Stadt Bern, Tiefbauamt Stadt Bern, Verkehrsplanung Stadt Bern, Burgergemeinde Bern, SBB und der Bietergemeinschaft Mobiliar/Losinger-Marazzi AG zu diskutieren und festzulegen.

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Werkleitungen

Die bestehenden Leitungen der Ver- und Entsorgung sind im entsprechenden Konzept Werkleitungen 2. Etappe (in Dokumentation Entwicklungsplan 2, S. 61) dargestellt. Grundsätzlich erfolgt die Erschliessung an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Medien) über einen Erschliessungspunkt pro Baubereich.

3.2 Kehricht

Im Perimeter WankdorfCity2 wird ein Standort für Unterflurcontainer (maximal drei UFC für Hauskehricht und ein UFC für Papier und Karton) vorgesehen. Der Standort wird in Abstimmung mit den Projekten und der Aussenraumgestaltung in den im «Entwicklungsplan 2 Planteil» dargestellten Infrastrukturbereichen festgelegt. Für den Baubereich 6 werden Flächen zur Sekundärentsorgung im Westen oder Osten des Baubereichs geplant, auf denen die Container am Abholungstag bereitgestellt werden.

3.3 Warenanlieferung

Flächen für Warenanlieferung und -umlad sind an den im «Entwicklungsplan 2 Planteil» mit «Anlieferung möglich» bezeichneten Stellen im öffentlichen Räumen im Bereich der Haus- und Ladeneingänge anzuordnen und entsprechend zu kennzeichnen. Sie können z.B. als versenkbare Warenlifte, die begeh- und befahrbar sind ausgestaltet werden, dürfen aber die Fussgängerbeziehungen nicht beeinträchtigen. Die für Warenanlieferung und -umlad vorgesehenen Flächen sind Bestandteil des öffentlichen Raumes.

4 Arealerschliessung / Parkierung / Aussenraum Baubereiche 4a/b, 6 und 7

4.1 Verfügbarer Perimeter

Der Plan «Aussenraumtypologie Entwicklungsplan Umgebungsgestaltung WankdorfCity 2» (in Dokumentation Entwicklungsplanung 2, S. 36 [Ostteil] und S. 37 [Westteil]) zeigt die Vision wie die Umgebung über das gesamte WankdorfCity in 20 bis 30 Jahren ausgestaltet sein könnte.

Für die Entwicklungsphase 2 (Baubereiche 4a/b, 6 und 7) steht das Grundstück der Burgergemeinde, unter Vorbehalt des vierten Absatzes von Ziffer 4.1 hienach, nicht zur Verfügung. Die Zufahrten zu den Baubereichen 4a/b, 6 und 7 sind innerhalb der Grundstücke der Immobilien Stadt Bern sicherzustellen. Für die verschiedenen Baubereiche stehen allein die im «Entwicklungsplan 2 Planteil» dargestellten Zufahrtsmöglichkeiten zur Verfügung.

Entsprechend der Leitidee sind auch die Bauten auf den Baufeldern 6 und 7 derart zu gestalten, dass sie nur Vorder- und keine Rückseiten aufweisen (vgl. Kapitel 1.6 Leitidee zur Setzung der Bauten).

Muss zur Gewährleistung der geforderten Sichtweiten oder Einbiegeradien in die Stauffacherstrasse der Einfahrtbereich angepasst werden, ist eine Beanspruchung eines geringfügigen Teils des Grundstücks der Burgergemeinde denkbar.

4.2 Wankdorf Allee

Grundsätze

Die Wankdorf-Allee ist das urbane Rückgrat des neuen Quartiers WankdorfCity. Sie verbindet dereinst den Westtor-Platz via Rosalia-Wenger-Platz mit dem Ostabschluss des WankdorfCity insbesondere für die zu Fuss gehenden. Die Durchgängigkeit der Wankdorfallée muss erlebbar sein. Dies ist bei der Formulierung des Auftrags an die Dimensionierung und Gestaltung des Südabschlusses des Baubereichs 4a zu beachten. Die beschränkte Durchfahrsmöglichkeit ist entsprechend höchstens dem Anlieferungs-, Entsorgungs- und Notverkehr vorbehalten, jedoch nicht der Erschliessung von Einstellhallen.

Aussenräume

Die übrigen Aussenräume der Wankdorfallée können entsprechend den Aussagen im «Entwicklungsplan 2 Planteil» genutzt werden. Längs der Gardistrasse ist in dem für die Anlieferung vorgesehenen Bereich auch eine Aussenbestuhlung möglich.

Gestaltung Die Gestaltung der Wankdorf-Allee folgt dem Konzept der 1. Etappe der Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG.

4.3 Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, Spielflächen

Die aufgrund der baurechtlichen Vorschriften erforderlichen Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche (beide Art. 44 BauV) sind innerhalb den jeweiligen Baubereichen zur Verfügung zu stellen.

Der Nachweis allenfalls erforderlicher grösserer zusammenhängender Spielflächen nach Art. 46 BauV (auch als Ball- und Rasenspielfelder bezeichnet) ist grundsätzlich innerhalb der Baubereiche zu erbringen. Eine Lösung ausserhalb der Baubereiche wird im weiteren Verfahren rechtlich geprüft. Falls eine bewilligungsfähige Lösung gefunden werden kann, ist ISB bereit, die dafür erforderlichen Flächen zur Verfügung zu stellen und die entsprechenden Dienstbarkeiten einzuräumen.

4.4 Übriger Aussenraum

Verantwortung Sämtliche Flächen ausserhalb der eigentlichen Baubereiche gehören zum öffentlichen Erschliessungs-, resp. Aussenraum. Der öffentliche Erschliessungs- und Aussenraum wird von der Stadt Bern geplant, gebaut und unterhalten. Die Gestaltung des öffentlichen Raums folgt dem zur Ausführung empfohlenen Ergebnis des «Studienauftrags öffentliche Räume» (2009) des Westteils (Entwicklungsphase 1) auch für den Ostteil. Damit wird sichergestellt, dass dem ganzen WankdorfCity eine gemeinsame Identität zukommt.

Unterirdische Bauten ausserhalb Baubereiche

Unterirdische Bauten (Einstellhallen, Verbindungen zwischen den Baubereichen) ausserhalb der Baubereiche sind möglich. Immobilien Stadt Bern ist bereit allfällige Baurechte einzuräumen. Wo es aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Sondernutzungskonzession des Tiefbauamts der Stadt Bern bedarf, ist davon auszugehen, dass diese erteilt werden kann.

Als Einschränkung für unterirdische Bauten, gilt, dass sie die zukünftige Gestaltung des Aussenraums nicht beeinträchtigen dürfen (vgl. dazu die Festlegungen im «Entwicklungsplan 2 Planteil»).

Zugangsrampen Zugangsrampen zu den Baubereichen sind innerhalb der Baubereiche, resp. der Gebäudekörper zu erstellen.

Baumgruppen Die in der Gardistrasse vorgesehenen Baumgruppen können je nach Lage der Zugangsrampen und Zufahrten verschoben werden.

4.5 Zufahrten

Einstellhalleneinfahrt /
Anlieferung Zufahrten zu den Baubereichen sind innerhalb der Baubereiche, resp. der Gebäudekörper zu erstellen.

Die möglichen Bereiche für Einstellhalleneinfahrten sowie für den Warenumschlag sind im «Entwicklungsplan 2 Planteil» dargestellt.

Die Zufahrtsrichtung für die östlich zu den Baufeldern 6 und 7 vorgesehene Arealerschliessung ist im «Entwicklungsplan 2 Planteil» festgelegt.

Wankdorf-Allee Auf eine durchgehende Querung der Wankdorfallee östlich der Baufelder 6 und 7 ist, mit Ausnahme des Warenanlieferungsverkehrs, zu verzichten. Die Zufahrtsmöglichkeiten sind im «Entwicklungsplan 2 Planteil» dargestellt.

Hotelzufahrt
(Baubereich 7) Im Baubereich 7 ist die Erstellung eines Hotels geplant. Eine Hotelzufahrt (Ein- und Ausladebereich) ist zusätzlich zu den übrigen Ein- und Ausfahrten, resp. Anlieferbereichen an den im Entwicklungsplan 2 vorgesehenen Bereichen möglich.

4.6 Temporäre Baustellenzufahrt

Für die Baustellenzufahrt wird die Neuenschwanderstrasse voraussichtlich noch nicht zur Verfügung stehen. Es sind somit andere Lösungen zu suchen. Sollte die Neuenschwanderstrasse gegen Osten bereits bis in die Stauffacherstrasse führen, ist diese Zufahrt als Baustellenzufahrt vorzuziehen.

Zudem wird die Entflechtung Wylerfeld (vgl. Ziffer 2.4 hievor) mit der vorgesehenen Baustellenerschliessung über die Gardistrasse Auswirkungen auf den Baustellenverkehr haben. Dies ist ein weiterer Grund, weshalb die Stadt Bern nach Möglichkeiten sucht um eine vorzeitige Erstellung der Neuenschwanderstrasse zu ermöglichen.

4.7 Parkierung

Wankdorf-Allee	Die Wankdorf-Allee steht weder für private noch für öffentliche Parkplätze, Veloabstellplätze oder dergleichen zur Verfügung.
Rosalia-Wenger-Platz	Auf dem Rosalia-Wenger-Platz stehen Taxistand- und Kiss+Ride-Abstellplätze im heutigen Rahmen sowie Veloabstellplätze – davon zwei Drittel überdeckt – (gem. UeO) zur Verfügung.
Detail- und Arealerschliessungsstrassen	In den übrigen Detail- und Arealerschliessungsstrassen werden nur soweit öffentliche Abstellplätze angeboten, als dies Funktion und Gestaltung der Strassenräume nicht beeinträchtigt. Entsprechend sind in der Hoff- und der Neuenschwanderstrasse keine Abstellplätze vorgesehen.
Private Parkierung	Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Zweiräder und Velos wird grundsätzlich durch das Mass der Nutzung bestimmt. Art. 5 der Überbauungsvorschriften (UeV) erlaubt für Motorfahrzeuge höchstens die Erstellung von 75 Prozent des Minimalwerts der aufgrund von Art. 52 ff. BauV möglichen Parkplätze.
	Sämtliche baurechtlich erforderlichen Parkplätze und Veloabstellplätze sind in den Baubereichen nachzuweisen.

5 Städtebau und Nutzung

5.1 Grundlagen

Grundlagen für den Städtebau und die Nutzung, insbesondere für die Definition und Nutzung der Baubereiche 4a/b, 6 und 7, bilden die Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Station Wankdorf, der Masterplan Bern WankdorfCity Entwicklungsphase 2 (Masterplan 2) sowie die Reservationsvereinbarungen von Immobilien Stadt Bern mit den Projektentwicklern.

Die Überbauungsordnung wird – z.T. auf Grund des Masterplans 2 und der Ergebnisse der Architekturwettbewerbe (vgl. Abschnitt 5.9 Qualitätssicherung) – geringfügig zu ändern sein.

5.2 Baufelder, Gestaltungsbaulinien, Baubereiche, Baufluchten, Bauhöhen

Baufelder

Baufelder werden im Überbauungsplan durch Baulinien, Gestaltungsbaulinien und Feldgrenzen gebildet (vgl. Art. 7 UeV, Grundlage Nr. 1, 2)

Im Entwicklungsplan 2 werden die Begriffe Gestaltungsbaulinien, Baubereiche, Baufluchten, Bauhöhen, Geschosshöhen, Abschlüsse / Anschlusshöhen und vorspringende Bauteile wie folgt und teilweise anders als in Art. 7 UeV definiert und verwendet:

Gestaltungsbaulinien

Entlang den Gestaltungsbaulinien gemäss der zu ändernden Überbauungsordnung (an der Neuenschwanderstrasse und auf der Nordseite des Rosalia-Wenger-Platzes, bzw. teilweise entlang zwischen Hilfikerstrasse (ehemals Schädelinstrasse)/Gardistrasse) sind der überwiegenden Anteil der Bauvolumen an die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Die maximalen Gebäudehöhen sind auszunützen und entlang der Neuenschwanderstrasse eine gemeinsame Flucht der Gebäudeoberkanten anzustreben.

Je nach Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens für den Baubereich 4a/b können die den Baubereich BB4a definierenden Gestaltungsbaulinien, angepasst werden.

Baubereiche

Die Baufelder des Überbauungsplans sind im «Entwicklungsplan 2 Planteil» WankdorfCity durch Arealerschliessungsstrassen bzw. die öffentlichen Räume in die Baubereiche 4a/b, 6 und 7 unterteilt. D.h.: nur diese Flächen stehen für den Bau von Hochbauten zur Verfügung (vgl. «Entwicklungsplan 2 Planteil»).

Baufluchten	Im «Entwicklungsplan 2 Planteil» werden entlang der Wankdorf-Allee, dem Rosalia-Wenger-Platz und der Neuenschwanderstrasse Baufluchten definiert. D.h. zumindest die Hauptbaukörper sind auf diese Bauflucht zu stellen.
Bauhöhen	Für die maximalen Gebäudehöhen gelten die Koten in m.ü.M. gemäss «Entwicklungsplan 2 Planteil» (vgl. Ziffern 5.4 bis 5.7 hienach).
Geschosshöhen	Mindestens beidseitig der Wankdorfallee und dem Rosalia-Wenger-Platz haben die Erdgeschosse (Sockelgeschosse) eine Höhe von 4.50 Meter im Licht/Rohbau aufzuweisen.
Abschlüsse / Anschluss Höhen	vgl. dazu die Festlegungen im «Entwicklungsplan 2 Planteil».
Vorspringende Bauteile	Bauteile, die über die Baubereiche ragen sind grundsätzlich nicht zulässig. Vorbehalten bleiben einzelne kleine Vordächer.

5.3 Städtebauliche Grundhaltung

Durch eine gemeinsame städtebauliche Grundhaltung über das gesamte Areal WankdorfCity wird diesem eine eigene Identität verliehen. Innerhalb dieses – durch Überbauungsordnung und dem vorliegenden Entwicklungsplan 2 (Textteil und «Entwicklungsplan 2 Planteil») gegebenen – Rahmens, bleibt ein genügender Spielraum für eine langfristige, den Marktbedürfnissen entsprechende Entwicklung.

Die prägenden Merkmale der städtebaulichen Grundhaltung sind:

- die orthogonale Grundstruktur,
- die Ausdehnung der Baubereiche, welche eine entsprechend grosszügige Volumetrie der Bauten ermöglicht,
- die Stellung der Hauptbaukörper an Gestaltungsbaulinien und Baufluchten,
- die durchgehende Höhe und Gestaltung des Erdgeschosssockels,
- die Ausnützung der Gebäudehöhen, welche eine Vereinheitlichung der stadträumlichen Entwicklung über mehrere benachbarte Baubereiche bewirken soll,
- der Verzicht auf Attikageschosse.

Die wesentlichen konstituierenden Elemente des Masterplans 2 (vgl. Grundlage Nr. 2) sind:

- die – gegenüber WankdorfCity 1 – durchbrochene Front zur Bahn entlang der Neuenschwanderstrasse,

- die Weiterführung der Wankdorfallée in den Ortsteil des Areals WankdorfCity,
- die Teil-Erhaltung der bestehenden Shedhalle als identitätsstiftendes Element der industriellen Vergangenheit des Gebiets,
- das Setzen von Landmarks am Rosalia-Wenger-Platz und am öffentlichen Ende der Wankdorfallée,
- das Weiterentwickeln des Bebauungsmusters östlich der Gardistrasse,
- die Förderung der Wohnnutzung und damit die Aufwertung des Quartiers als durchmischten Wohn- und Arbeitsort.

Weitere Mittel zur Erreichung der angestrebten gemeinsamen Identität sind:

- die durchgehende Ausnützung und Einhaltung der festgelegten Gebäudehöhen,
- die Beschränkung von Dachaufbauten für technische Anlagen und das technisch bedingte Minimum und deren Distanz zum Dachrand von mindestens 5.00 m,
- die publikumsattraktive Nutzung der Erdgeschosssockel,
- die Vermeidung von «Rückfassaden» oder Hinterhofsituationen gegenüber den öffentlichen Räumen,
- die Berücksichtigung des Gestaltungskonzepts Aussenraum bei der Gestaltung einsehbarer Aussenräume innerhalb der Baubereiche.

5.4 Baubereich 4 a/b

Städtebau

Der Baubereich 4 a/b liegt zentral am Rosalia-Wenger-Platz zwischen Hilfikerstrasse (früher «Schädelinstrasse») und Gardistrasse. Er ist unterteilt in einen niedrigen dreigeschossigen Baubereich 4b und einen hohen 14-geschossigen Baubereich 4a. Diese – die Mitte des Quartiers akzentuierende Landmarke – greift räumlich in die durchgehende Wankdorfallée hinein, ohne diese abzuriegeln.

Projektentwickler

Schweizerische Mobiliar / Losinger Marazzi AG

Art der Nutzung

- Wohnnutzungen und Wohnergänzungsnutzungen
- Büro/Dienstleistungen
- Gewerbe/Retail/Gastronomie

Mass der Nutzung

gemäss Überbauungs-
ordnung

gemäss Masterplan (und
Investorenmemorandum)

gemäss Entwick-
lungsplan

	(vom 12.11.2010)		(Grundlage für Wettbewerb)
Breite Baubereich 4a/b	ca. 24.2 m	25.0 m	24.0 m
Länge Baubereich 4b	73.0 m	62.0 m	62.0 m
Länge Baubereich 4a	50.0 m	40.0 m	50.0 m ³⁾
GF/Geschoss Baubereich 4b	1'766.6 m ²	1'550.0 m ²	1'488.0 m ²
GF/Geschoss Baubereich 4a	1'210.0 m ²	1'000.0 m ²	1'200.0 m ²
Geschosse Baubereich 4b	3	3	3
Geschosse Baubereich 4a	14	14	14
GF total Baubereich 4b	5'299.8 m ²	4'650.0 m ²	4'464.0 m ²
GF total Baubereich 4a	16'940.0 m ²	14'000.0 m ²	16'800.0 m ²
GF total	22'239.8 m ²	18'650.0 m ²	21'264.0 m ²
Festlegung Entwicklungsplan	22'200 m ²	18'600 m ²	21'000 m² ³⁾
Gebäudehöhe Baubereich 4b	566 m.ü.M. ¹⁾	do.	do.
Gebäudehöhe Baubereich 4a	601 m.ü.M. ²⁾	do.	do.

¹⁾ Entspricht einer Gebäudehöhe von rund 50 m (über Terrainkote ~ 551 m ü. M.)

²⁾ Entspricht einer Gebäudehöhe von rund 14 m (über Terrainkote ~ 552 m ü. M.)

³⁾ Vgl. «Spielraum» hienach

Spielraum

Im Masterplan 2 ist der 14-geschossige Baubereich 4a gegenüber der geänderten Überbauungsordnung um 10 m verkürzt und um rund 21 m nach Norden verschoben worden, um eine durchgehende Wirkung der nach Osten verlängerten Wankdorfallée zu erzielen.

Für den Wettbewerb im Baubereich 4 a/b wird gegenüber dem Masterplan ein volumetrischer Spielraum angeboten: Länge Baubereich 4a 50.0 statt 40.0 m. Dadurch verschiebt sich die Bauflucht wieder um 10.0 m zurück in Richtung Süden, d.h. in Richtung Rosalia-Wenger-Platz. Für die Wahrung einer durchgehenden Wirkung der Wankdorfallée wird eine kreative Lösung verlangt (z.B. Auskrugung ab einer bestimmten Geschoszahl o.ä.). Auch die nördliche Begrenzung des Baubereichs Baubereichs 4a kann in südlicher Richtung verschoben werden.

Damit der Anreiz verringert wird, den angebotenen Spielraum über sämtliche Geschosse auszunutzen, wird die maximale Ausnutzung des Baubereichs 4 a/b auf 21'000 m² GF begrenzt.

EG-Koten vgl. dazu die Festlegungen im «Entwicklungsplan 2 Planteil».

5.5 Baubereich 6

Städtebau Der östlich parallel zum Baubereich 4a/b gelegene Baubereich 6 ist das Pendant zum westlich gelegenen und durch die SBB AG genutzten Baubereich 3a. Er definiert zusammen mit dem Baubereich 7 auf der Flucht der Baubereiche 3a und 1a die Fortsetzung der Wankdorfallee in östlicher Richtung.

Projektentwickler SBB Immobilien

Art der Nutzung

- SBB Immobilien IT-Abteilungen
- Publikumswirksame Nutzung (ca. ein halbes Geschoss/EG in Richtung BB 7, d.h. an der Wankdorfallee (gemäss Vereinbarung Stadt/SBB vom 13.12.2012).

Mass der Nutzung	gemäss Überbauungsordnung (vom 12.11.2010)	gemäss Masterplan/Entwicklungsplan
Breite	30.0 m	30.0 m
Länge	---	94.4 m
GF/Geschoss	---	2'832.0 m ²
Geschosse	8	8
GF total		22'656.0 m ²
Festlegung Entwicklungsplan		22'600.0 m²
Gebäudehöhe	578.0 m.ü.M. ¹⁾	580.0 m.ü.M. ²⁾

¹⁾ Bereich mit 578.0 m ü. M Gebäudehöhe

²⁾ Analog Baubereich 3a, wird mit einer geringfügigen Änderung der UeO festzulegen sein.

EG-Koten vgl. dazu die Festlegungen im «Entwicklungsplan 2 Planteil».

5.6 Baubereich 7

Städtebau

Der Baubereich 7 liegt an der Ecke des Rosalia-Wenger-Platzes mit der zukünftigen Neuenschwanderstrasse. Der 8-geschossige Baukörper bildet das Vis-à-vis zum Hauptgebäude der SBB AG (Baubereich 1a) an der Westseite des Platzes. In der nächsten Entwicklungsetappe wird das Eckgebäude mit drei weiteren Baukörpern gleicher Grösse die durchbrochene Front zur Bahn entlang der Neuenschwanderstrasse bilden.

Projektentwickler

Schweizerische Mobiliar / Losinger Marazzi AG

Art der Nutzung

- Hotel und Beherbergungen aller Art
- Gewerbe/Retail/Gastronomie

Mass der Nutzung	gemäss Überbauungsordnung (vom 20.08.2003)	gemäss Masterplan/Entwicklungsplan
Breite	---	24.0 m
Länge	40.0 m ¹⁾	40.0 m
GF/Geschoss	---	960.0 m ²
Geschosse	8	8
GF total	---	7'680.0 m ²
Festlegung Entwicklungsplan		7'680.0 m²
Gebäudehöhe	578.0 m ü. M.	580.0 m. ü. M. ¹⁾

¹⁾ Analog Baubereiche 3a und 6

EG-Koten

vgl. dazu die Festlegungen im Entwicklungsplan 2.

5.7 Schützenswerte Gebäude

Im Umfeld der Baubereiche 4a/b, 6 und 7 befinden sich keine Gebäude und Gebäudeteile die gemäss der Überbauungsordnung geschützt (vgl. Art. 20 UeV) bzw. gemäss dem Quartierinventar Breitenrain-Wyler als schützenswert eingestuft sind.

Auf dem Grundstück der Burgergemeinde befindet sich die erhaltenswerte Shedhalle. Westlich der Shedhalle, also im Osten des Baubereichs 6, ist ein öffentlicher Aussenraum vorgesehen.

5.8 Qualitätssicherung

Für alle Bauten von über 21.00 m Gebäudehöhe sind in Übereinstimmung mit Art. 9 UeV und in Zusammenarbeit mit den zukünftigen Projektentwicklern Architekturwettbewerbe nach SIA-Ordnung 142 durchzuführen. Öffentliche Bauträger haben zusätzliche die relevanten Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen zu beachten.

Vorgesehen bzw. eingeleitet sind:

- für die Baubereiche 4 a/b und 7 ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren,
- für den Baubereich 6 ein zweistufiger Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren

Die Bearbeitungsperimeter der beiden Wettbewerbe beschränken sich auf die Baubereiche.

Auf Grund des Masterplans soll für die Gestaltung der öffentlichen Räume im Ostteil ausgeführte Ergebnis des «Studienauftrags öffentliche Räume» (2009) des Westteils (Entwicklungsphase 1) wegleitend sein (Verfasser: Andreas Geser, Landschaftsarchitekten AG, Zürich u.a.).

5.9 Konzentration der Wohnnutzungen

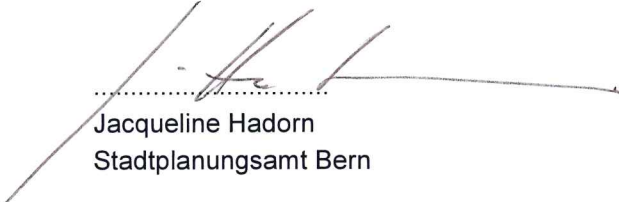
Die Baubereiche liegen alle in derselben Zone. Eine Konzentration der maximal zulässigen Wohnnutzung auf einzelne Baubereiche erfordert eine Anpassung der Überbauungsordnung. Gemäss Auskunft des AGR könnte diese im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen (Mail AGR vom 1.7.2015, Anhang 8, Frage 5).

6. Weiterentwicklung WankdorfCity

Die weitere Entwicklung des WankdorfCity orientiert sich an den Vorgaben des Masterplans 2 u.a. mit der Weiterführung der Wankdorfallee, des Teilerhalts der Shedhalle sowie die Orientierung der östlich an den Baubereich 7 grenzenden Baufelder an der Neuenschwanderstrasse an den Baubereich 7.

Bern, 16.9.15

Daniel Conca
Immobilien Stadt Bern

Bern, 14/9/2015

Jacqueline Hadorn
Stadtplanungsamt Bern

Bern, 9/9/2015

Stefan Holzinger
SBB AG Immobilien-Portfoliomanagement

Bern, 3.9.2015

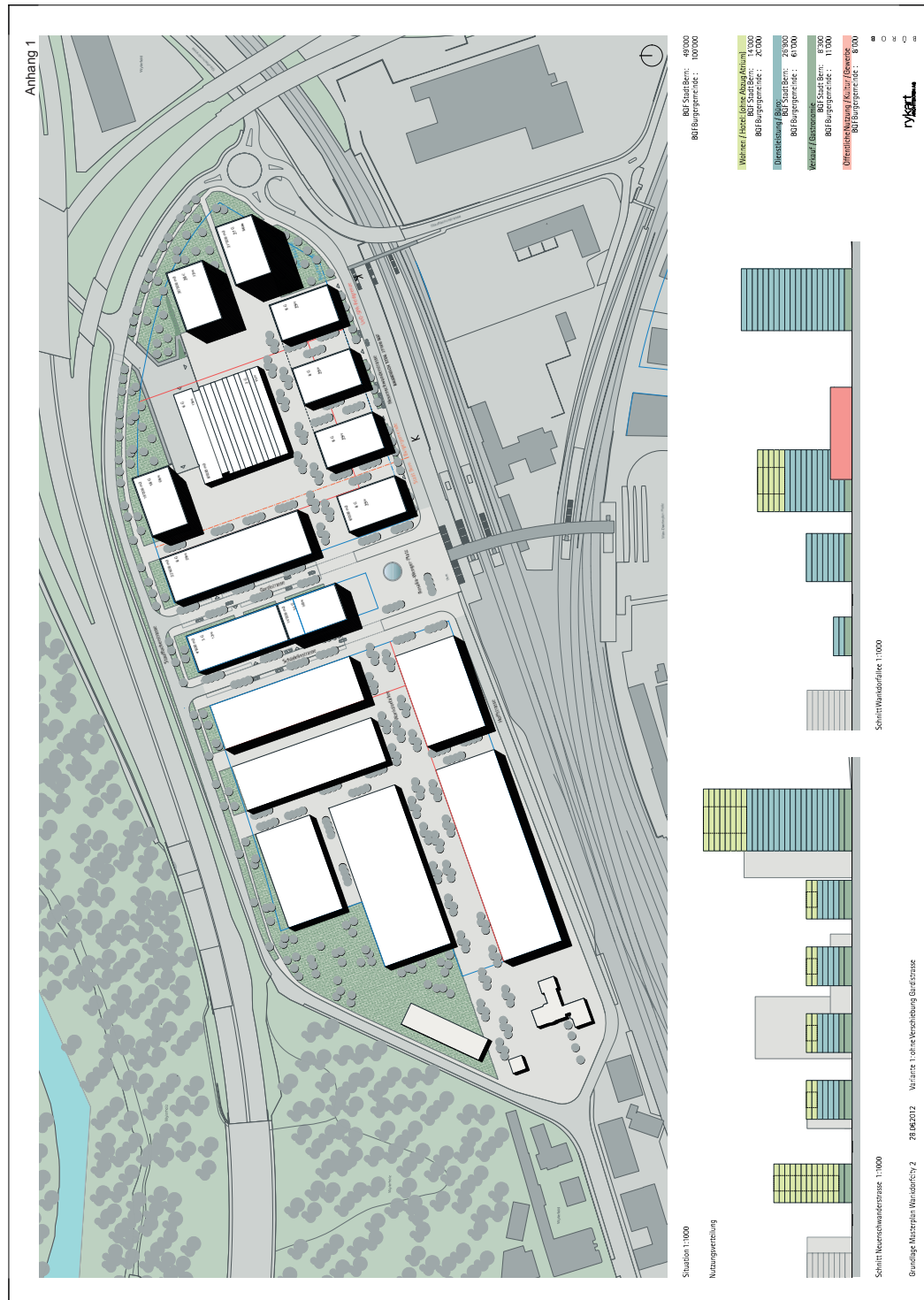
Sacha Gräub
Losinger Marazzi AG, Akquisition und
Projektentwicklung Region Mittelland

Bern, 4.9.15

Daniel Steck
Schweizerische Mobiliar, Asset
Management AG

Anhänge

Anhang 1: Massgebende Variante 1 Masterplan 2



Anhang 2: Liste der Grundlagen

- 1 Stadt Bern, Direktion für Planung, Verkehr und Tiefbau, Stadtplanungsamt:
Überbauungsordnung Umfeld S-Bahn-Station Wankdorf; genehmigt
20.08.2003; mit geringfügiger Änderung Areal WankdorfCity, genehmigt
12.11.2010
- 2 Stadt Bern, Direktion für Finanzen, Personal und Informatik,
Liegenschaftsverwaltung: Bern-Wankdorf-City, Entwicklungsphase 2,
Workshopverfahren, Masterplan; 28.08.2012 (als Masterplan 2 bezeichnet)

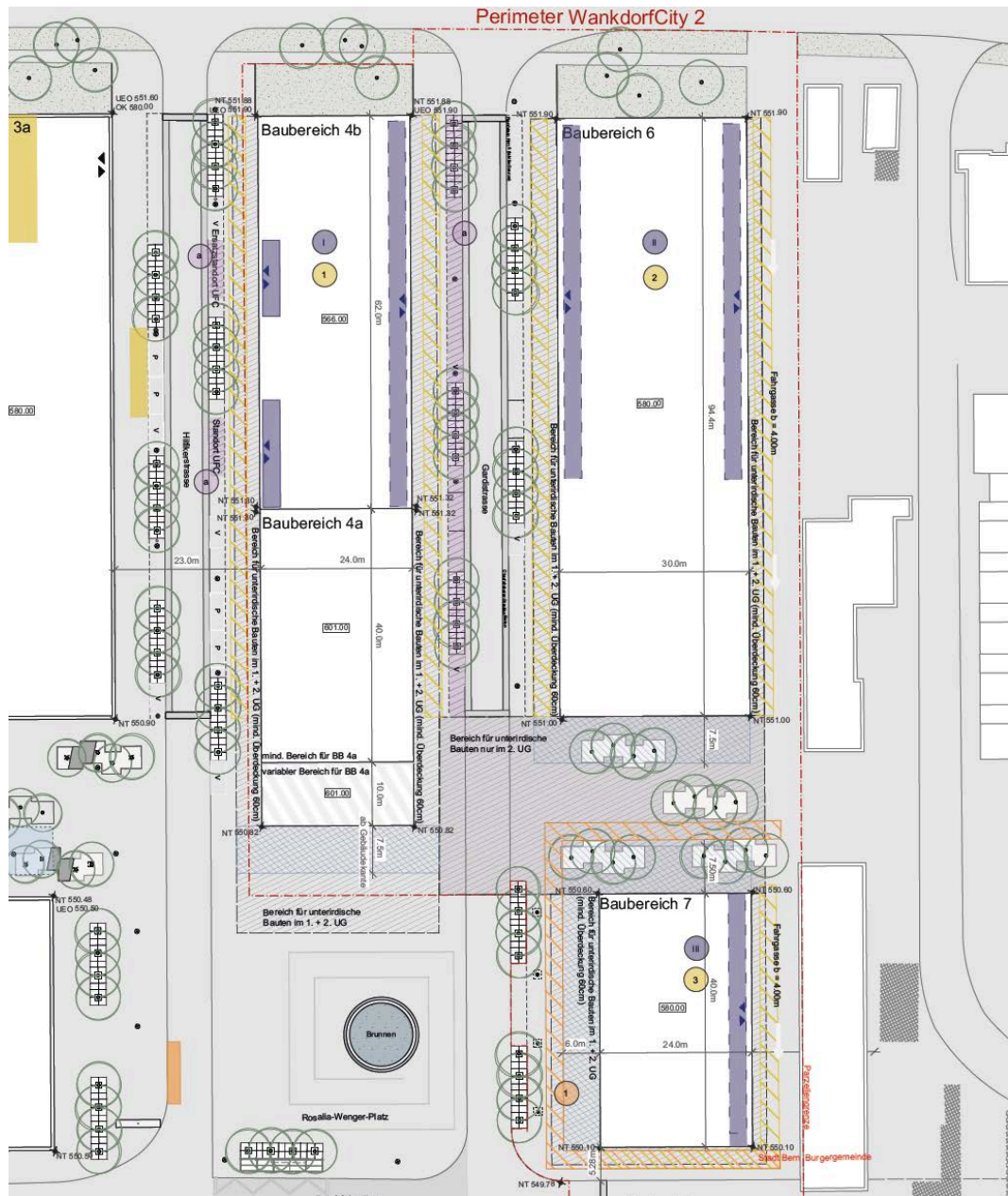
Anhang 3: Verweis auf erläuternde Dokumente

- 1 Dokumentation Entwicklungsplanung vom 23. April 2015

Anhang 4: Auszug aus Plan vom 19. Dezember 2014 der ecoptima mit der Darstellung der massgebenden Baulinien, Baubereiche etc.






Anhang 5: Auszug aus dem «Entwicklungsplan 2 Planteil», 23.4.15






Anhang 6: Legende zum «Entwicklungsplan 2 Planteil», 23.4.15


Ein- und Ausfahrt

-  Ein- und Ausfahrten zu Baubereich 4 sind nur innerhalb des Baubereiches innerhalb des gekennzeichneten Bereiches auf der östlichen und westlichen Seite möglich. Die Anzahl ist auf eine Ein- und eine Ausfahrt zu reduzieren. Effektive Lage in Überprüfung mit Aussenraumprojekt.
-  Ein- und Ausfahrten zu Baubereich 6 sind nur innerhalb des Baubereiches innerhalb des gekennzeichneten Bereiches auf der östlichen und westlichen Seite möglich. Die Anzahl ist auf eine Ein- und eine Ausfahrt zu reduzieren. Effektive Lage in Überprüfung mit Aussenraumprojekt.
-  Ein- und Ausfahrten zu Baubereich 7 sind nur innerhalb des Baubereiches innerhalb des gekennzeichneten Bereiches auf der östlichen Seite möglich. Die Anzahl ist auf eine Ein- und eine Ausfahrt zu reduzieren. Effektive Lage in Überprüfung mit Aussenraumprojekt.


Anlieferungsflächen

-  Ein Anlieferungsbereich ist einmalig auf östlicher oder westlicher Seite des Baubereichs BB 4 auf der ganzen Länge des gekennzeichneten Bereichs möglich. Längs der Gardistrasse ist in dem für Anlieferung vorgesehenen Bereich auch eine Aussenbestuhlung möglich.
-  Ein Anlieferungsbereich ist einmalig auf östlicher oder westlicher Seite des Baubereichs BB 6 auf der ganzen Länge des gekennzeichneten Bereichs möglich.
-  Die Anlieferung BB 7 ist auf den östlichen und südlichen gekennzeichneten Bereichen möglich. Der südlich markierte Bereich ist nur als Standfläche für LKWs vorgesehen, keine Anlieferungstore o. Ä. Ein Anlieferungsbereich ist auf der ganzen Länge des gekennzeichneten Bereichs möglich.

Ein- und Ausstiegsfläche
















-  Für den Baubereich 7 sind auf nördlicher, westlicher und südlicher Seite auf der gekennzeichneten Fläche Ein- und Ausstiegsflächen möglich. Die Fläche ist auf einer maximalen Länge von 13 m zu reduzieren (Hotel Zu- und Wegfahrt).

Ver- und Entsorgung

-  Auf dem Entwicklungsgebiet WankdorfCity 1 und 2 ist keine Wertstoffentsorgung geplant. Einrichtungen für die private Kehrichtentsorgung (z. B. Containerstandorte für Hauskehricht) sind grundsätzlich in die Baubereiche zu integrieren. Bereitstellungsorte in der Nähe der privaten Containerstandorte werden in einer späteren Phase ausgeschieden und in den Infrastrukurstreifen sichergestellt. Papier und Karton kann am Bereitstellungsort an Tagen der Papierabfuhr bereitgestellt werden. Als Option kann der Bedarf an Einrichtungen für die Kehrichtentsorgung der Wohnungen durch Unterflurcontainer (UFC) im öffentlichen Aussenraum gedeckt werden. Im Funktionsplan ist ein Bereich ausgeschieden für maximal drei UFC für Hauskehricht und ein UFC für Papier und Karton. Die Finanzierung der Planung und der Bau der UFC ist Aufgabe der Baurechtsnehmer.

Terrainkoten

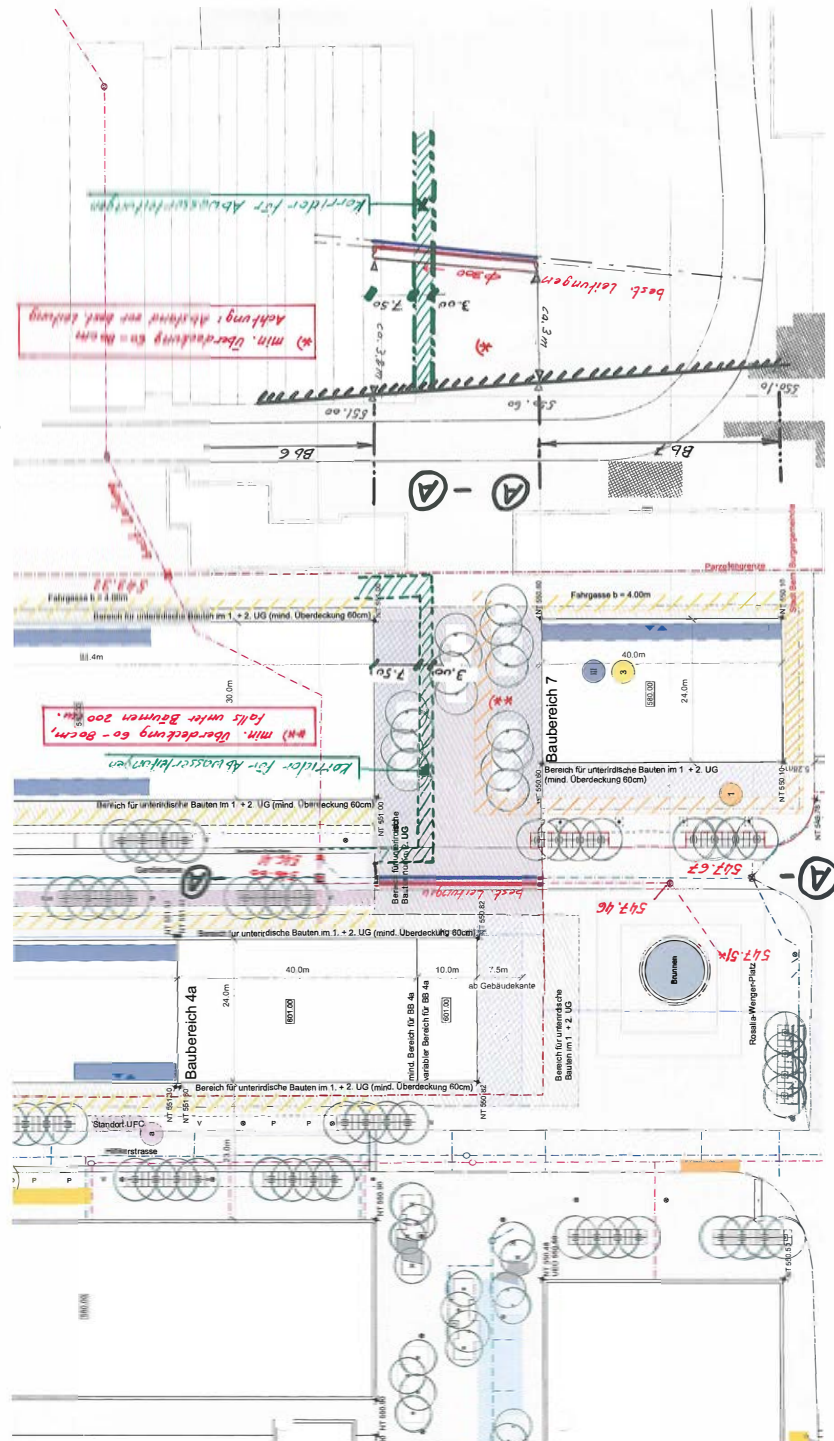
Die Anschlusshöhen sind dem Plan Nr. 342.14-01.01 zu entnehmen. Die Kotierung entlang der Baubereichsseiten sind zu interpolieren.

	TG Ein-/ Ausfahrt bestehend		Ein-/ Ausstiegsflächen möglich (Taxi, Hotel etc.)
	TG Ein-/ Ausfahrt möglich (Standort fix)		Standort UFC (Typ Kinshofer Pilzaufnahmesystem)
	TG Ein-/ Ausfahrt möglich (Standort variabel)		Aussenraumbestuhlung bestehend
	Fläche 1. + 2. UG		Aussenraumbestuhlung möglich
	Fläche 2. UG		ungefähre Lage Gebäude (Quelle Orthofoto)
	Anlieferungszone bestehend		Baubereiche 2. Etappe
	Anlieferungszone möglich		max. Gebäudehöhe in m ü. M.
	Ein-/ Ausstiegsflächen bestehend (Taxi, Hotel etc.)		

**Anhang 7: Präzisierungen zum «Entwicklungsplan 2 Planteil»
betr. Korridor für Abwasserleitungen, 29.6.2015**

Verbindung Bb 4a – Bb 7
→ erforderlicher min. Korridor

Ist - Situation



2772 Werk II, 29.6.2015
28.6.2015 Fz

Anhang 8: Korrespondenz betr. Nutzungsübertragung – WankdorfCity II

a) Mail Bauinspektorat Stadt Bern an Immobilien Stadt Bern vom 1.7.2015

Von: Cibien Sandro, PRD BI
Gesendet: Mittwoch, 1. Juli 2015 18:31
An: Hutter Manuel (Hutter@konturmanagement.ch); Conca Daniel, FPI ISB; Bussmann Kristina, FPI ISB; Bieri Heinz, SUE AFU; Hadorn Jacqueline, PRD SPA
Cc: Baumann Martin, PRD BI
Betreff: WG: Fragen Nutzungsübertrag - Wankdorfcity II

Sehr geehrte Damen und Herren

Beiliegend die Antwort von Herrn Mühlemann seitens des AGR zur Weiterbearbeitung.
Im Grundsatz ist die geplante Nutzungsmass- resp. Nutzungsartübertragung nicht zulässig.
Diese kann aber im Rahmen eines Planungsverfahrens geregelt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Sandro Cibien; Bereichsleiter Baubewilligungsverfahren

Stadt Bern
Präsidialdirektion
Bauinspektorat
Bundesgasse 38
3001 Bern
Telefon: +41 031 321 65 45, Fax: +41 031 321 73 17
Telefon direkt: +41 031 321 65 46
www.bern.ch

b) Mail AGR an Bauinspektorat Stadt Bern vom 1.7.2015

Von: Mühlemann Rolf, JGK-AGR-Bauen [<mailto:Rolf.Muehlemann@jgk.be.ch>]
Gesendet: Mittwoch, 1. Juli 2015 10:32
An: Cibien Sandro, PRD BI
Cc: Hadorn Jacqueline, PRD SPA
Betreff: AW: Fragen Nutzungsübertrag - Wankdorfcity II

Lieber Sandro

Bitte entschuldige, dass ich zu deinen Fragen erst heute Stellung nehmen kann. Ich hatte nach meinen Ferien eine volle Agenda...

- Zur Frage 1:

Der Nutzungsübertrag, wie wir ihn kennen, wurde bislang mittels Flächenmass (m2 und BGF) definiert und von einer Parzelle auf eine andere Parzelle übertragen. Dabei verzichtet grundsätzlich der eine Grundeigentümer auf einen Nutzungsmassanteil und übergibt diesen dem anderen. Dabei besteht für den letzteren eine legale Übernutzung resp. eine legale Überschreitung des Nutzungsmasses auf seiner Parzelle.

Beim vorliegenden Bauvorhaben wird kein Nutzungsmassanteil übergeben, sondern, es soll lediglich eine Nutzung, in diesem Fall, Wohnen, übertragen werden. Das baurechtlich max. mögliche Nutzungsmass ist auch nach einem solchen Übertrag weiterhin möglich.

Kann man hier trotzdem von einem Nutzungsübertrag nach Art. 94 BauV gesprochen werden?

[Nein, eine Nutzungsübertragung betrifft nur das Nutzungsmass und nicht auch die Nutzungsart.](#)

[Art. 22 der BO umschreibt die Nutzungsart für die Dienstleistungszone D: Die Dienstleistungszone D ist für Arbeitsnutzungen bestimmt. Ausgeschlossen sind Werkhöfe und offene Materiallager. Wohnnutzungen sind in folgendem Rahmen zulässig: bis 50 Prozent der Bruttogeschossfläche in allen Fällen; bis 100 Prozent der Bruttogeschossfläche, sofern das Gebäude in der Lärmempfindlichkeitsstufe II liegt und die Grenzabstände der entsprechenden Wohnzonen eingehalten werden.](#)

[Die 50% resp. 100% zulässige Wohnnutzung gehören zur Umschreibung der Nutzungsart. Davon kann nicht mit einer „Nutzungsübertragung“ abgewichen werden.](#)

- Frage 2:

Gemäss Art. 94 BauV ist der Nutzungsübertrag unzulässig, wenn eines der Grundstücke im Baubereich einer UeO liegt. Dies ist hier der Fall. Zudem befinden sich diese Grundstücke nicht unmittelbar aneinander angrenzend. Nach UeO trennt eine Detailerschliessungsanlage diese zwei Grundstücke. Somit kann kein Nutzungsübertrag vorgenommen werden.

Kannst du dies kurz bestätigen?

[Ja, eine Nutzungsübertragung ist auch aus diesen Gründen nicht zulässig.](#)

- Frage 3:

Wären diese zwei Grundstücke direkt aneinander angrenzend und nicht in einer UeO, so gilt als Voraussetzung, dass ein Nutzungsübertrag nur bei Grundstücken derselben Zone (gleiche Nutzungsart und gleiches Nutzungsmass) möglich ist.

Beim vorliegenden Beispiel ist zwar die gleiche Nutzungsart vorhanden (Dienstleistungszone); hingegen ist das Nutzungsmass, aufgrund der verschiedenen Gebäudehöhen und somit auch aufgrund der verschiedenen möglichen Geschosshöhen, nicht gleich.

Auch hier wäre somit ein Nutzungsübertrag nicht möglich. Kannst du dies auch kurz

bestaigen?

Ja.

- Frage 4:
Das Baufeld E5, die Detailerschliessung und ein Teil des Baufeldes H1 sind im Eigentum der Stadt Bern. Sie überlegt sich, über diese Bereiche eine Parzelle zu bilden. Dadurch erhofft sich die Bauherrschaft ein Nutzungsmass an Wohnnutzung konzentriert in einem Gebäude. Dabei wäre das max. Nutzungsmass von 50% über die neu gebildete Parzelle eingehalten.
Wir sehen auch diese Variante als problematisch. Denn auf dieser neuen Parzelle befinden sich weiterhin gemäss UeO zwei Baufelder, die durch eine Detailerschliessung getrennt sind.
Wir sind auch der Auffassung, dass man innerhalb der gleichen Parzelle und Zone, Nutzungen verschieben kann. Besteht jedoch auf dieser Parzelle verschiedene Baufelder, die zudem von einer Verkehrsanlage getrennt sind, so können die Nutzungen nicht von Baufeld zu Baufeld verschoben werden.
Was meinst du dazu?

Ich sehe das auch so. Art. 22 BO geht wohl von Nutzungsanteilen pro Gebäude aus (vgl. Abs. 3 lit b: ... „sofern das Gebäude...“). Bestehen sogar – wie hier – Baufelder, so ist dies m.E. noch eindeutiger.

- Frage 5:
Könnte allenfalls die UeO so angepasst werden, dass ein Nutzungsübertrag an Wohnnutzung von den einen Baufeldern zu den anderen möglich ist, und trotz Überschreitung der 50 % Wohnen die ES III anzuwenden ist? Somit hätten wir auch keine Ausnahme nach Grundordnung (siehe Art. 22 BO). Wäre eine solche Anpassung allenfalls geringfügig?

Ja, eine Anpassung der Vorschriften wäre möglich, entsprechend dem Vorschlag von Jacqueline Hadorn gemäss Mail vom 17.6.2015. Eine solche Aenderung könnte im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV erfolgen. Betr. Verfahren gilt allerdings der Vorbehalt, dass der Regierungsrat für die Beurteilung zuständig ist, wenn jemand Stimmrechtsbeschwerde erheben würde.

- Frage 6:
Aus unserer Sicht ist ein Hotel ein Dienstleistungsbetrieb und wird lärmtechnisch nicht dem Wohnen gleichgestellt. Denn es besteht in den Hotelzimmern keinen dauernden Aufenthalt. Daher sind für Hotelnutzungen die Immissionsgrenzwerte von ES III anzuwenden. Stimmt das?

Es gelten ohnehin die IGW der ES III, da das Gebiet dieser ES zugeordnet ist. Auch wenn eine Ausnahme nach Art. 26 BauG erteilt würde (vgl. in deinem Beschrieb der vierte Absatz) käme die ES III zum Tragen. Fraglich ist jedoch, ob bei einem Hotel Art. 42 LSV zur Anwendung gelangt (Bei Räumen in Betrieben, welche in Gebieten der ES I, II oder III liegen, gelten um 5 dB höhere Planungs- und Immissionsgrenzwerte). Der kt. Lärmfachausschuss und das AfU der Stadt Bern vertreten da meines Wissen die Meinung, dass dies nicht der Fall sei. Die Hotelnutzung wird also der Wohnnutzung gleichgestellt.

Ich hoffe dir damit die Fragen ausreichend beantwortet zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
Rolf Mühlemann
