



Stadt Bern

Präsidialdirektion
Stadtplanungsamt

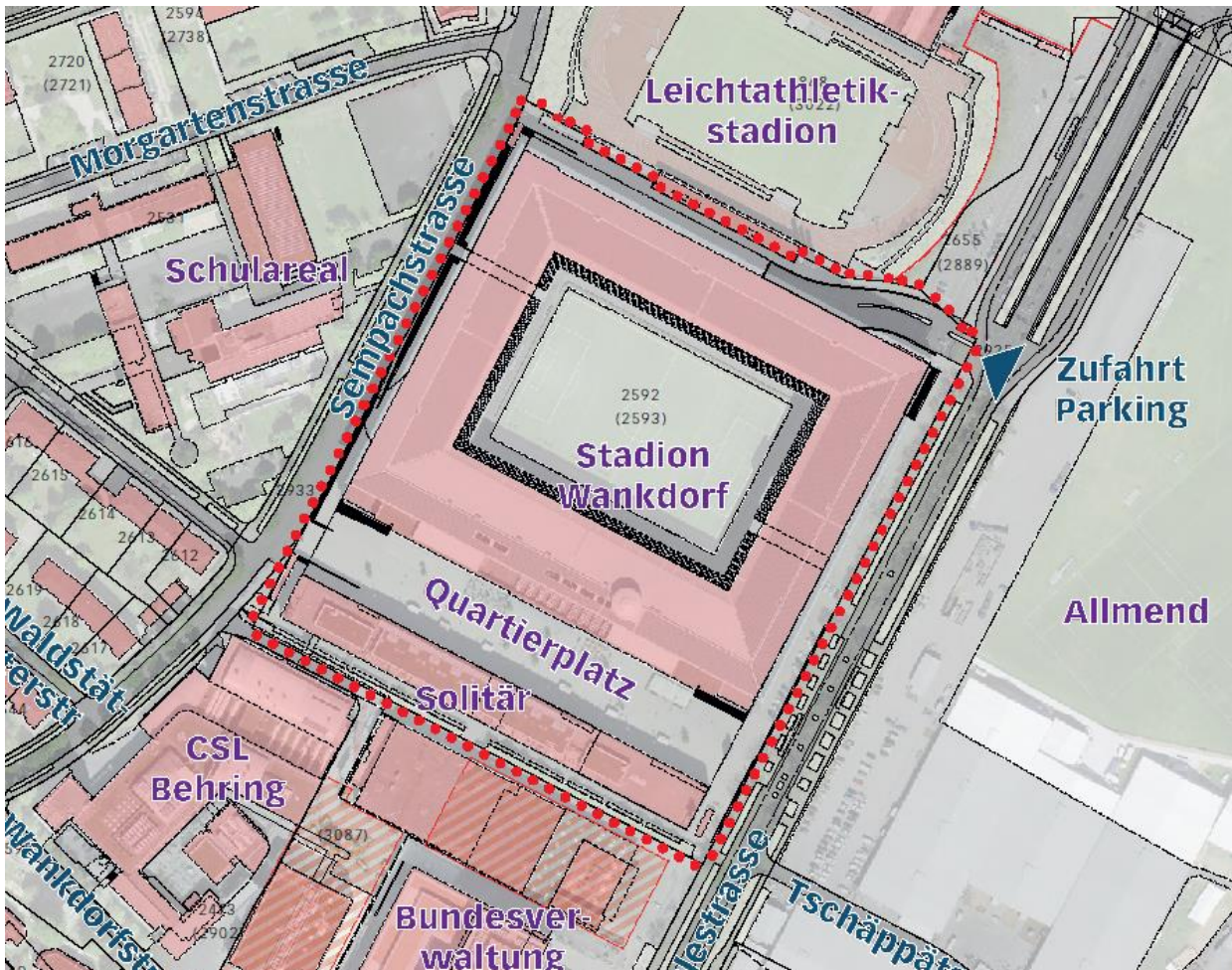
Stadion Wankdorf Center (WCB) Überbauungsordnung

Dialog Nord Quartier
Vereinsversammlung
25. Oktober 2023

Ziele der Grundeigentümer

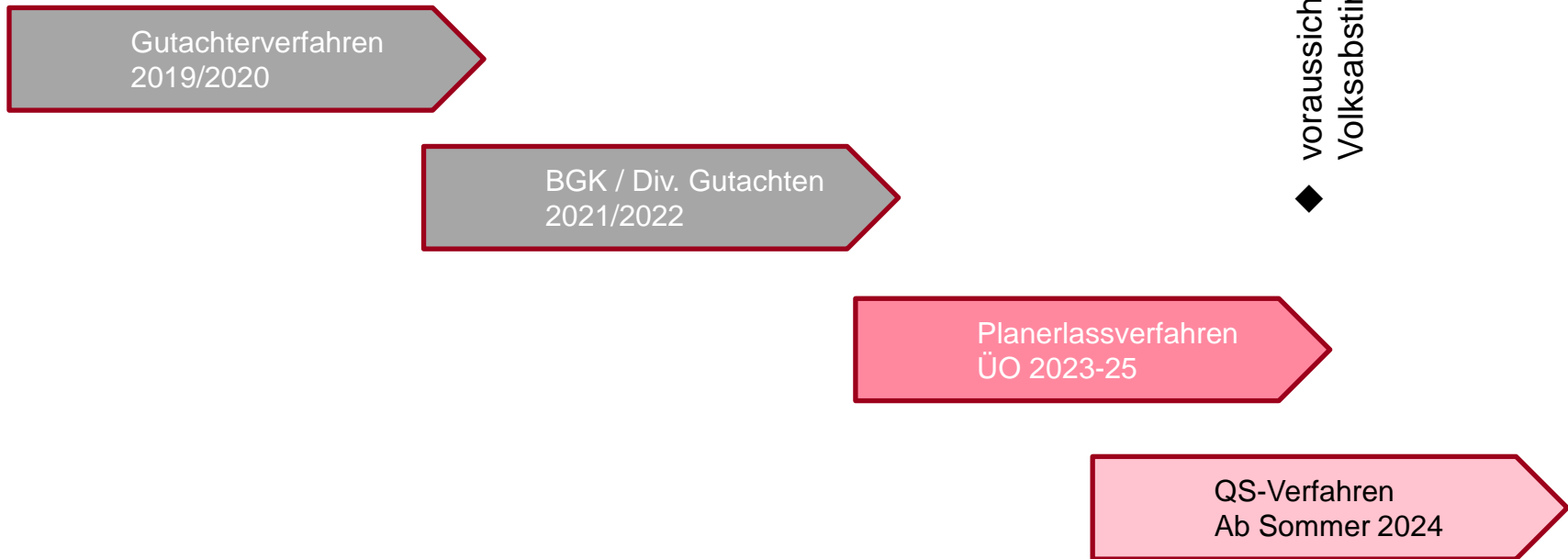
- Mehr Nutzfläche für stadionunabhängige Nutzungen
- Mehr Nutzfläche für das Schulgebäude der CSL
- Potenzielle Nutzen
- Windschutz im Stadion verbessern
- Weniger Lärmemissionen

Planungsperimeter



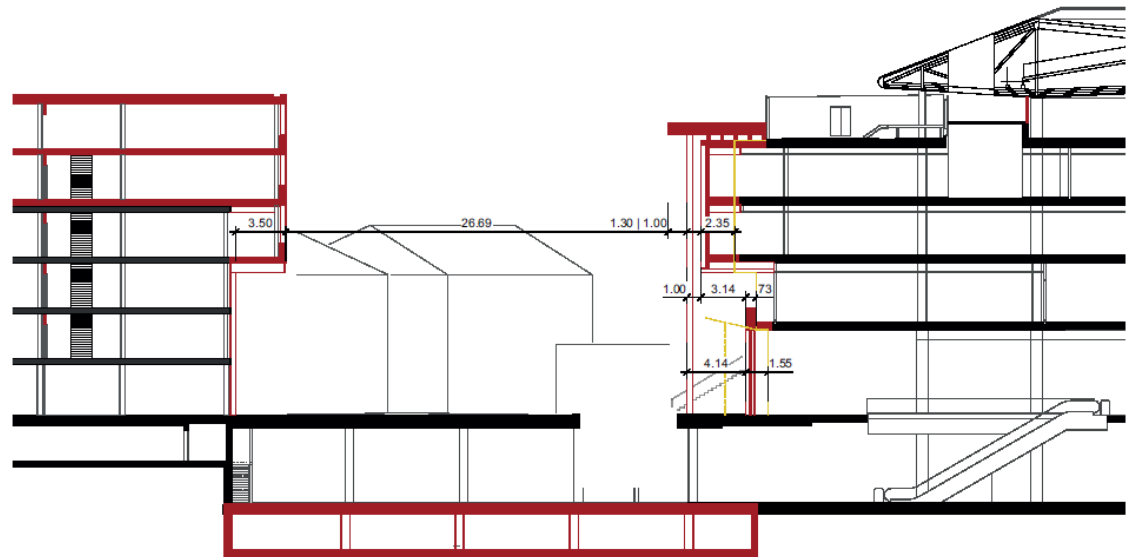
..... Planungsperimeter

Wo stehen wir im Gesamtprozess?



Gutachterverfahren

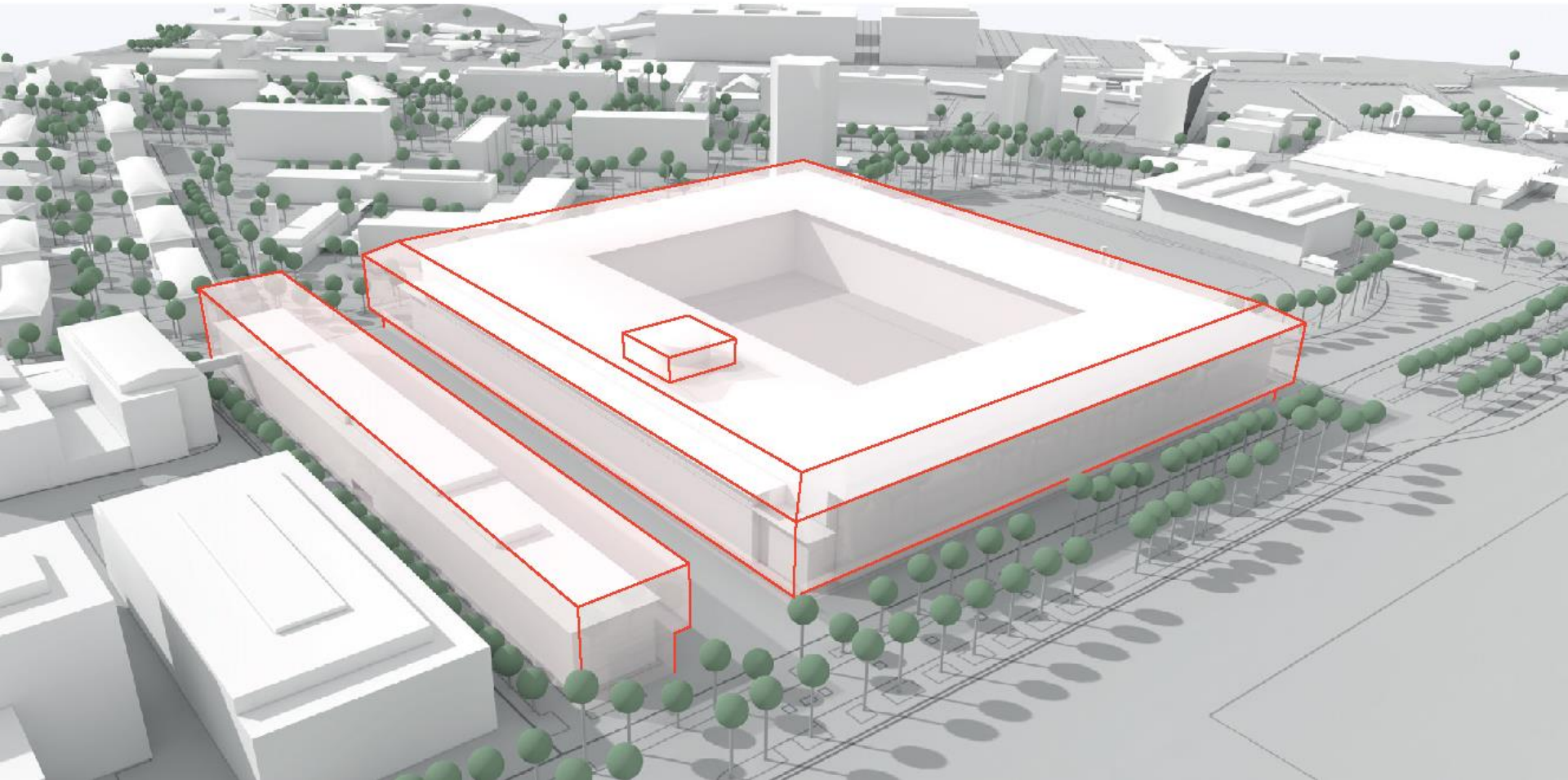
- Arbeiten im 2019 und 2020
- Schlussbericht vom 6. April 2020
- Erarbeitung Richtkonzept 2021 und 2022



Schaffen neuer Nutzflächen



Schaffen neuer Nutzflächen



Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

Themen:

- Bäume
- Veloverbindungen
- Biodiversität
- Begrünte Dachflächen
- Entwässerung und Versickerung
- Notfallzufahrten

Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)



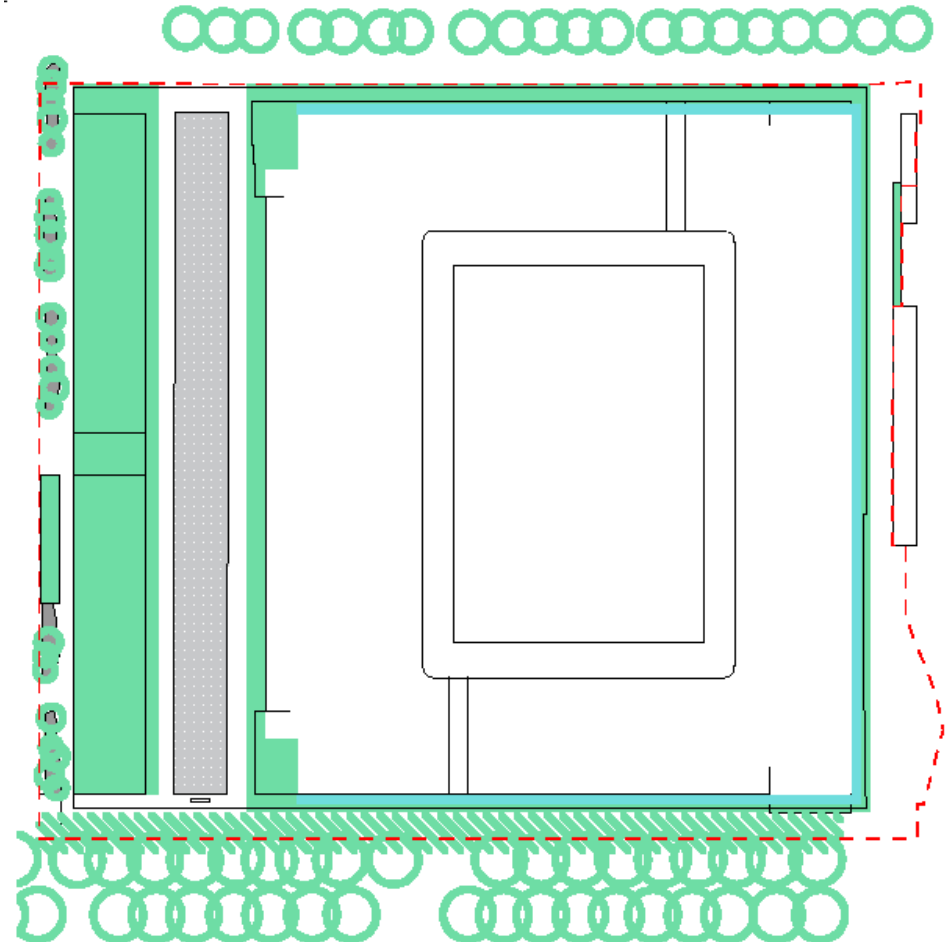
Einzelbäume
23 Stück in AMP-Gasse



Aufwertung Wurzelraum



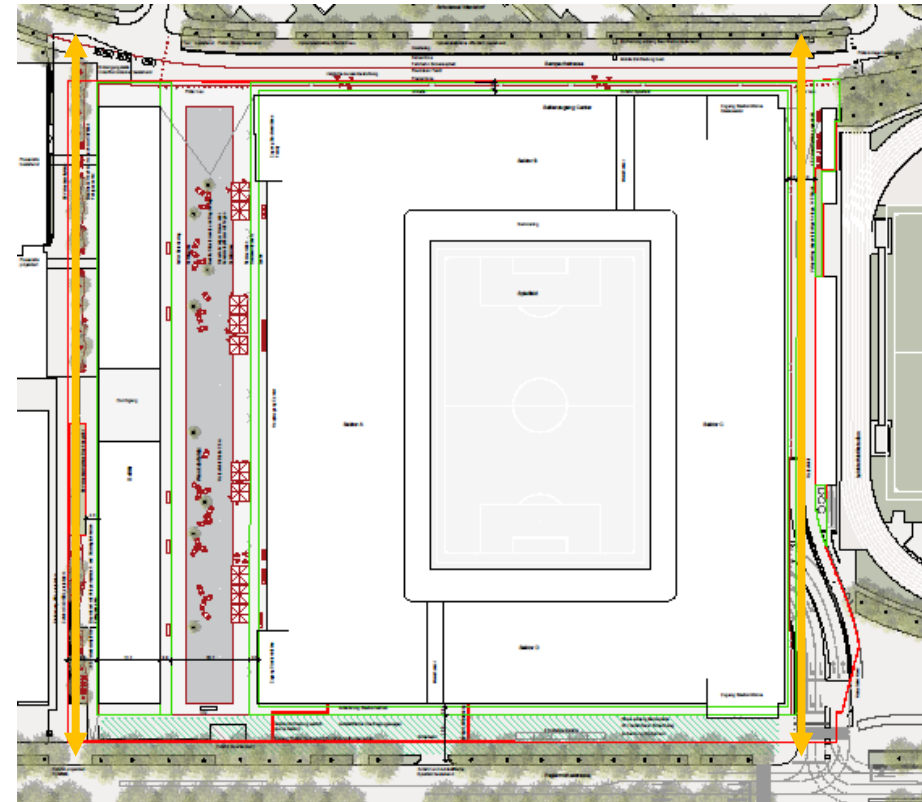
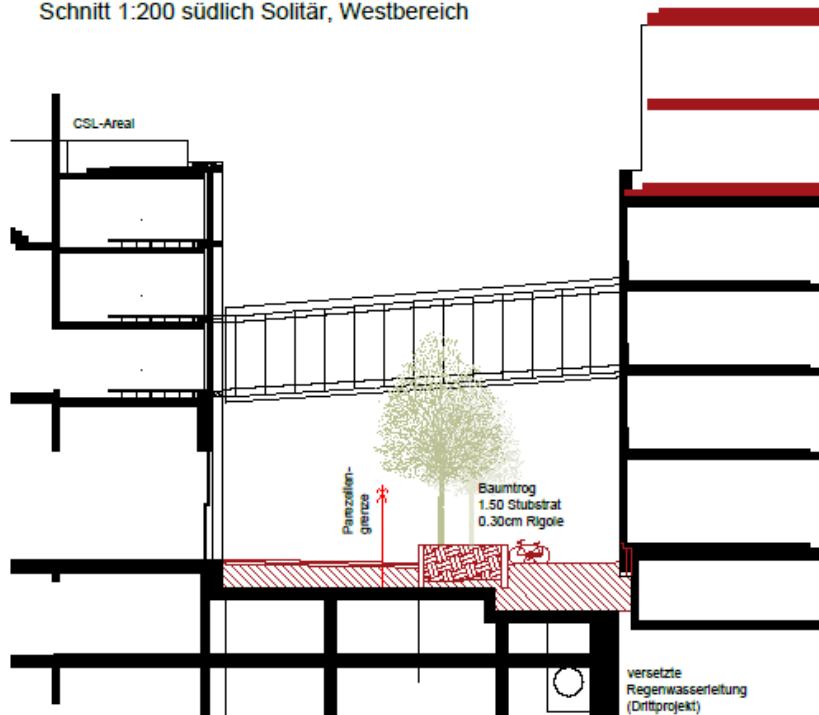
Extensive Dachfläche
berechnet / nicht berechnet



Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)





Veloverbindung

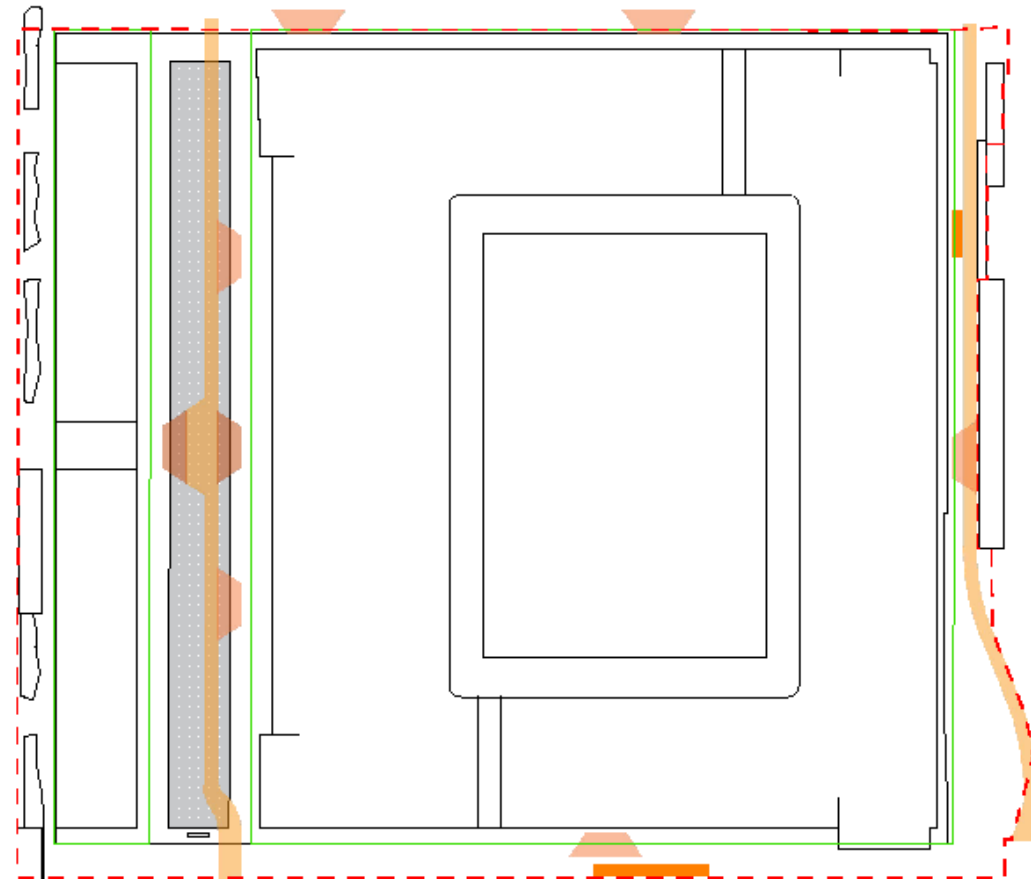
Schnitt 1:200 südlich Solitär, Westbereich



Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)

Notzufahrt und Aufstellplätze

-  HRF Hubraumfahrzeug Aufstellplatz
-  TLF Tanklöschfahrzeug Aufstellplatz
-  Fahrgasse min. 3.5m Breite
-  Parkplätze Ambulanz und Polizei (Bestand)



Überbauungsordnung

Ziele

- die Klimaqualität des Stadions verbessern;
- eine Innenentwicklung im gebauten Bestand und die nachhaltige Nutzung des Bodens sicherstellen;
- das Quartier vor den Emissionen des Areals schützen;
- den allgemein zugänglichen Aussenraum aufwerten und stärker mit dem Quartier vernetzen;
- die Rechtsgrundlage für ein qualitätsvolles Weiterbauen der bestehenden Substanz

Überbauungsordnung

Grundlagen für Überbauungsordnung (UeO):

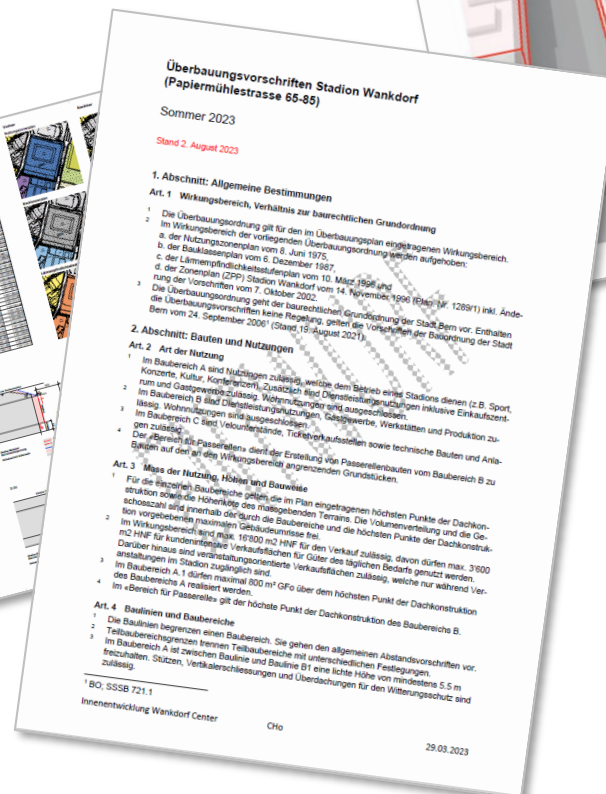
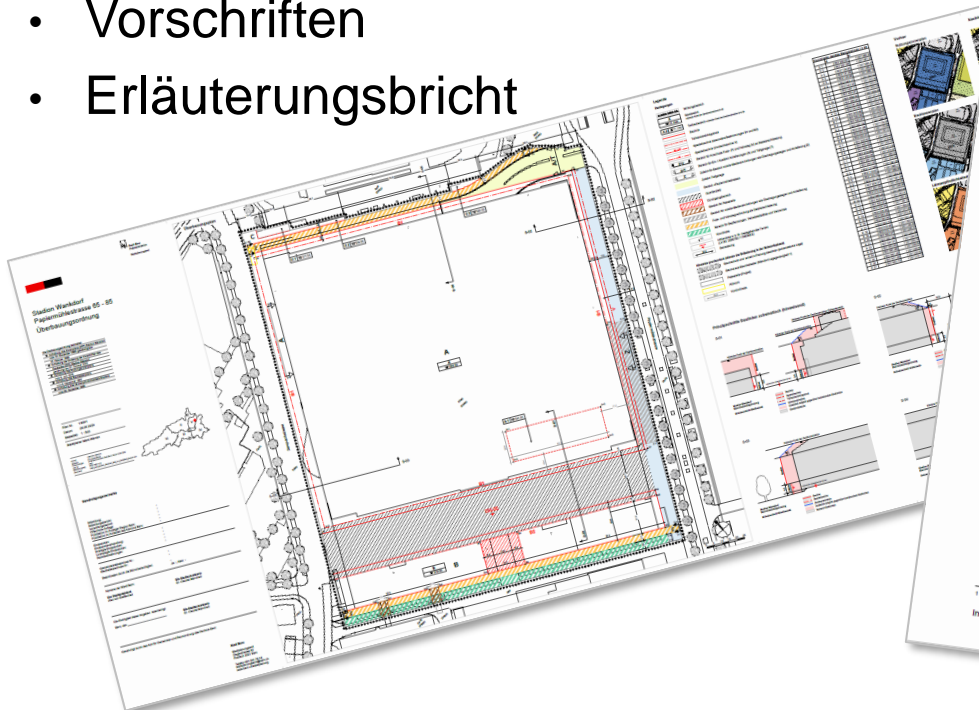
- Richtkonzept
- BGK



Überbauungsordnung

Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Vorschriften
- Erläuterungsbericht



Überbauungsvorschriften Stadion Wankdorf (Papiermühlestrasse 65-85) Sommer 2023

Stand 2. August 2023

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen

- Art. 1 Wirkungsbereich, Verhältnis zur bestehenden Grundordnung**
- 1 Die Überbauungsordnung gilt für den im Überbauungsplan eingezeichneten Wirkungsbereich.
 - 2 Im Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung werden aufgegeben:
 - a. der Nutzungszonenplan vom 8. Juni 1975,
 - b. der Bauklassenplan vom 6. Dezember 1987,
 - c. der Lärmempfindlichkeitsplan vom 10. März 1998 und
 - d. der Zonenplan (ZPP) Stadion Wankdorf vom 14. November 1996 (Folio Nr. 1289/1) inkl. Änderung der Vorschriften vom 7. Oktober 2002.
 - 3 Die Überbauungsordnung geht der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Bern vor. Erhalten bleibt die Überbauungsvorschriften keine Regelung, gelten die Vorschriften der Bauleitplanung der Stadt Bern vom 24. September 2006¹ (Stand: 15. August 2021).

2. Abschnitt: Bauten und Nutzungen

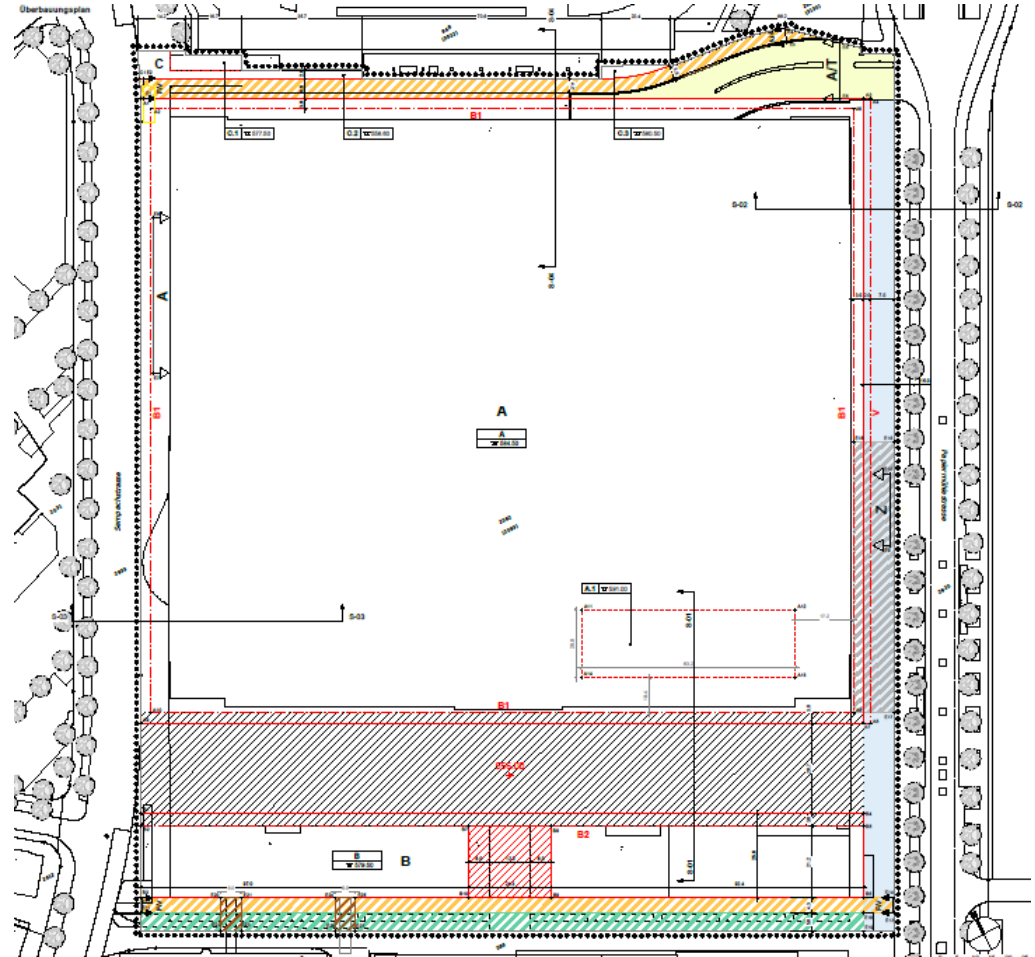
- Art. 2 Art der Nutzung**
- 1 Im Baubereich A sind Nutzungen zulässig, welche dem Betrieb eines Stadions dienen (z.B. Sport, Kultur, Konzerte). Zusätzlich sind Dienstleistungsnutzungen inklusive Einkaufszentren, Wohnnutzungen und gastronomische Nutzungen zulässig.
 - 2 Im Baubereich B sind Dienstleistungsnutzungen, Geschäfte, Werkstätten und Produktion zulässig.
 - 3 Im Baubereich C sind Verkaufsstellen, Trickleinstellen sowie technische Bauten und Anlagen zulässig.
 - 4 Der Bereich der Passerellen dient der Erstellung von Passerellenbauten vom Baubereich B zu Baubereich A auf der für die Wirkungsbereich angrenzenden Grundstücke.
- Art. 3 Mass der Nutzung, Höhen und Bauweise**
- 1 Für die Baubereiche A und B gelten die im Plan eingetragenen höchsten Punkte der Dachkonstruktion sowie die Höhenpunkte des massgebenden Terrains. Die Volumenverteilung und die Geschosshöhe sind innerhalb der Baubereiche und die höchsten Punkte der Dachkonstruktion vorgelimitiert (maximaler Gebäudemass 16'000 m² HNF für den Verkauf zulässig, davon dürfen max. 3'000 m² HNF für kundenorientierte Verkaufsstellen für Güter des täglichen Bedarfs genutzt werden. Darüber hinaus sind verkehrungsorientierte Verkaufsstellen zulässig, welche nur während der Veranstaltung im Stadion zugänglich sind).
 - 2 Im Baubereich A, I dürfen maximal 600 m² GfO über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion im «Bereich für Passerellen» die höchste Punkt der Dachkonstruktion des Baubereichs B.

Art. 4 Baulinien und Baubereiche

- 1 Die Baulinien begrenzen einen Baubereich. Sie gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.
- 2 Teilbereichsgrenzen trennen Teilbereiche mit unterschiedlichen Festlegungen.
- 3 Im Baubereich A ist zwischen Baulinie und Baulinie B1 eine lichte Höhe von mindestens 5.5 m zulässig.

¹BO, SSSB 721.1

Überbauungsordnung



Was regelt die Überbauungsordnung - Hauptthemen

- 1) Art der Nutzung
- 2) Mass der Nutzung
- 3) Gestaltungsgrundsätze und Qualitätssicherung
- 4) Aussenraum
- 5) Verkehr und Mobilität
- 6) Umweltthemen

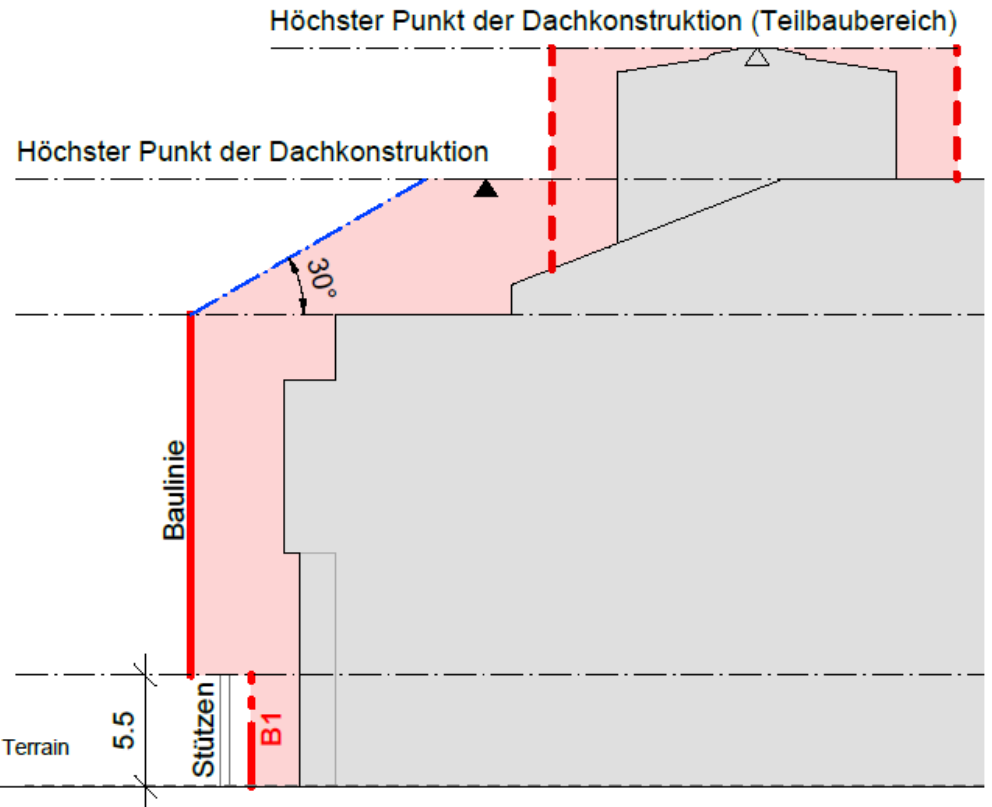
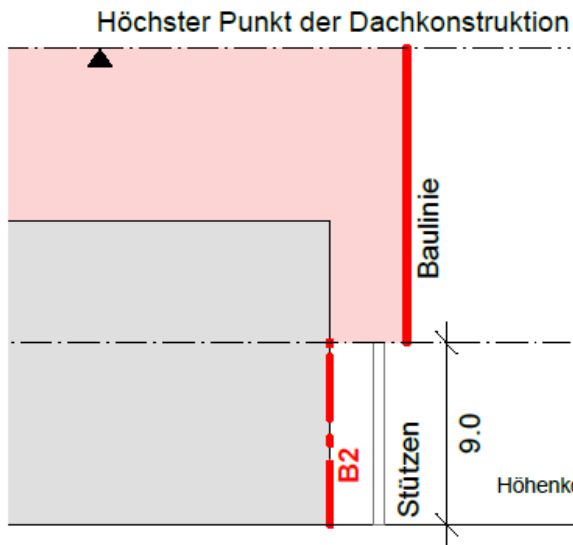
Art der Nutzung

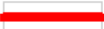





- Im Planungsperimeter sind die gleichen Nutzungen wie bisher in der ZPP zulässig.
- Baubereich A
 - Nutzungen welche dem Betrieb eines Stadions dienen; z.B. Sport, Konzerte, Kultur, Konferenzen).
 - Dienstleistungsnutzungen inkl. Einkaufszentrum und Gastgewerbe; z.B. Hotel, Serviced-Appartements, Büros, Schulen, Erwachsenenbildung, Arztpraxen / medizinische
- Baubereich B sind Nutzungen zulässig:
 - Dienstleistungsnutzungen im Sinne von Art. 22 BO inkl. Gastgewerbe
 - Werkstätten und Produktion möglich sein.
- Wohnnutzungen sind ausgeschlossen

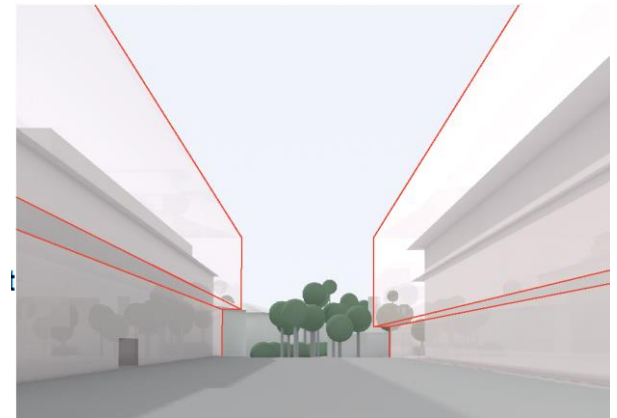
Mass der Nutzung

- wird durch die Baulinien, den höchsten Punkt der Dachkonstruktion und das massgebende Terrain definiert (Gebäudevolumen/Kubatur)
- → für die jeweiligen Baufelder
- Volumen- und Geschosszahlverteilung sind innerhalb der Gebäudevolumen der Baubereiche A und B frei.
- Die Baubereiche definieren zusammen mit den maximalen Gebäudevolumen die Spielräume für die nachfolgenden qualitätssichernden Verfahren.
- Zusätzliche Fläche von ca. 25'000 bis 30'000 Quadratmetern

Mass der Nutzung



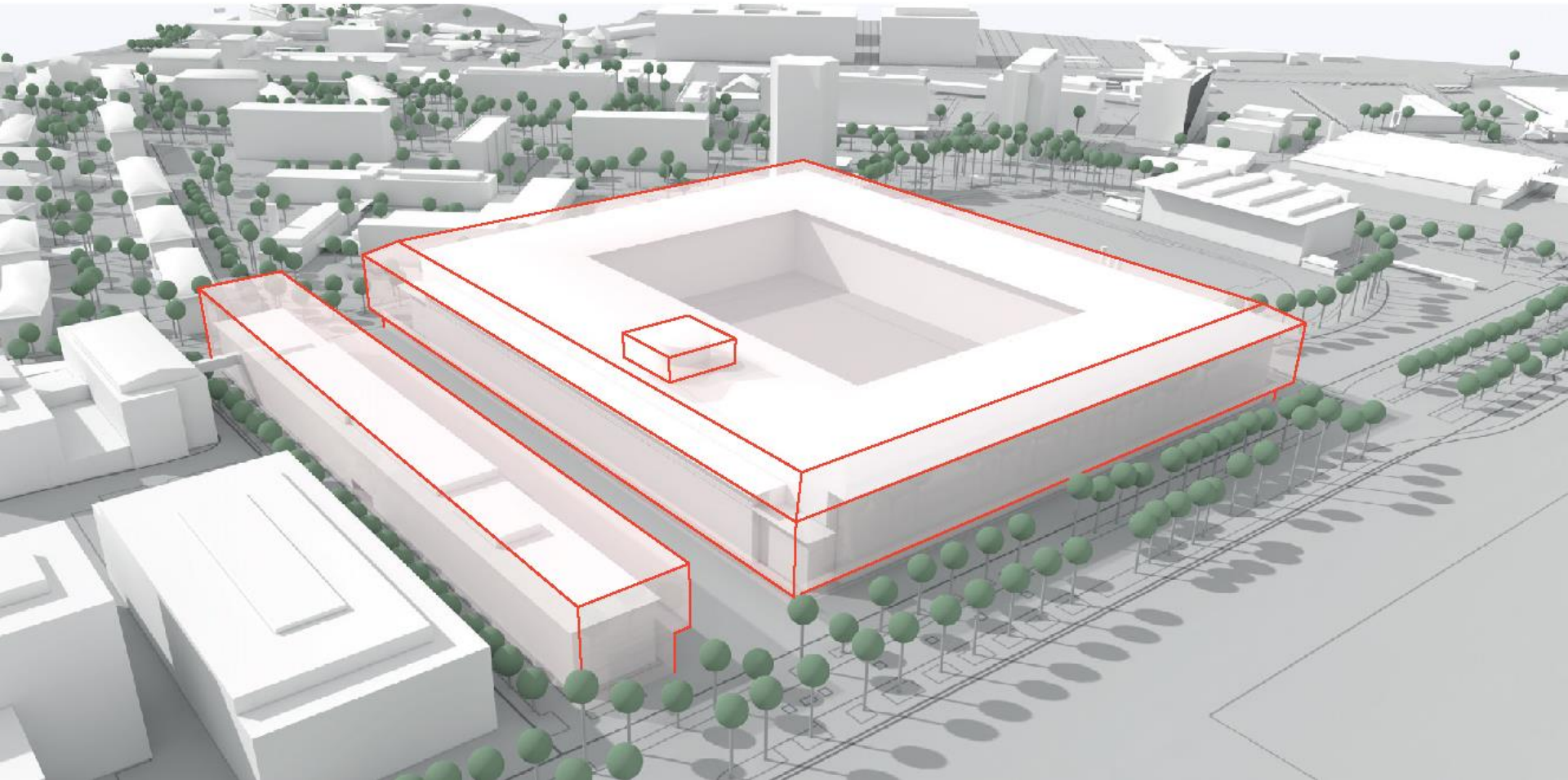
-  Baulinie
-  Spezialbaulinie
-  Teilbaubereichsgrenze
-  Sichtbereichslinie
-  Zusätzlich möglich gegenüber bestehendem Stadionbau
-  Bestandesbaute



Mass der Nutzung

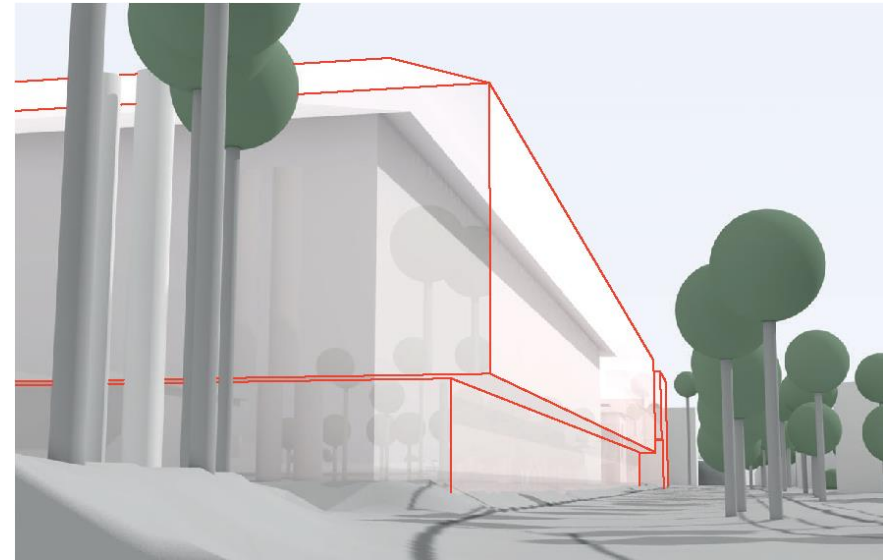


Mass der Nutzung



Überbauungsordnung

Schaffen neuer Flächen



Allgemeine Gestaltungsgrundsätze

- Neu- und Ergänzungsbauten muss ein anerkanntes qualitätssicherndes Verfahren in Konkurrenz durchgeführt werden;
- Dieses beinhaltet:
 - ein architektonisches Konzept
 - ein integrales Konzept zur Aufwertung der Freiräume
 - ein Sicherheitskonzept zur Entfluchtung und Intervention
- Im qualitätssichernden Verfahren ist zudem ein Klimakonzept zu erstellen.
- Inhalte des Klimakonzeptes;
 - Klimaanpassung,
 - Prinzipien zur Schwammstadt,
 - Biodiversität,
 - Versiegelung
 - Begrünung

Aussenraum

- Baumallee Papiermühlestrasse
- Begrünte Dachflächen
- Biodiversität
- Bäume entlang AMP-Strasse
- Versickerung



Verkehr und Mobilität

- Für die Nutzungen im Wirkungsbereich sind maximal 4'500 Fahrten zugelassen
- Mobilitätskonzept im Baubewilligungsverfahren
- Bereiche für «Fuss- und Velowegverbindung»
- Ein- und Ausfahrten für Anlieferungen
- Bereich für mobile Medieneinrichtungen wie Übertragungswagen und Anlieferung
- Abstellplätze



Umweltthemen

Energie:

- Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten.
- Neubauten sind an das Fernwärmenetz oder an die Abwärme der CSL Behring AG anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird.
- Die Anschlusspflicht gilt auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.

Lärm

- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

Störfallvorsorge

Überbauungsordnung – Dokumente

während Mitwirkungsfrist auf:

- www.bern.ch/mitwirkungen
→ laufende Publikationen



- BauStelle, Bundesgasse 38 (Mo–Do 8–12 / 13.30–17 Uhr, Fr bis 16 Uhr)
- Stadtplanungsamt Bern, Zieglerstrasse 62, (Mo–Fr 9–11.30 / 14–16 Uhr)
- Ist persönliches Erscheinen nicht möglich, bitten wir um Kontaktaufnahme: 031 321 70 10 oder stadtplanungsamt@bern.ch

Nächste Schritte

- Öffentliche Mitwirkung 12. Oktober bis 14. November 2023
- Kantonale Vorprüfung Herbst 2023 bis Frühling 2024
- Öffentliche Auflage Herbst 2024
- GRB/PVS/Stadtrat 2025
- Volksabstimmung 2025