



# **PRÄSENTATION**

# **PROJEKT WANKDORFCITY 3**

Donnerstag, 23. Februar 2022

# Agenda

## 1. BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG

Gabriela Theus, Immofonds

## 2. VISION

Gabriela Theus, Immofonds

## 3. RICHTPROJEKT

Rolf Mühlethaler, Architekt

## 4. PROJEKTWETTBEWERB

Rolf Mühlethaler, Architekt

## 5. BLICK IN DIE WERKSTATT

Manuel Hutter, Kontur AG

## 4. AUSBLICK UND FRAGEN

Gabriela Theus, Immofonds

# BEGRÜSSUNG UND EINLEITUNG

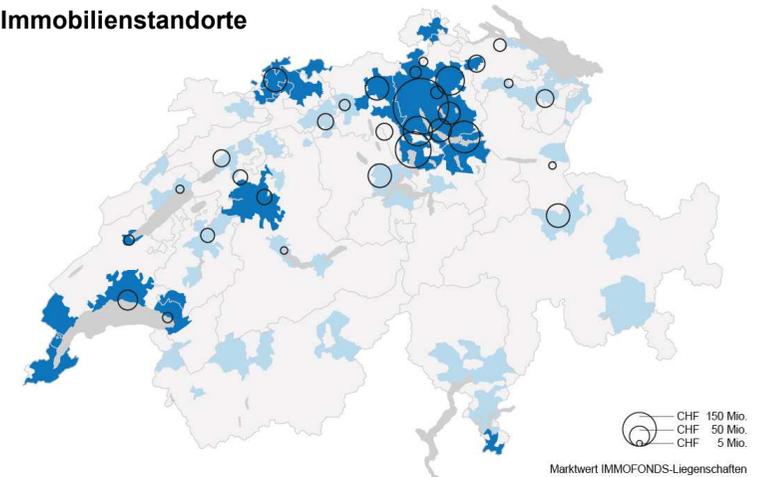
Gabriela Theus, Geschäftsführerin Immofonds Asset Management AG

# Begrüssung und Einleitung

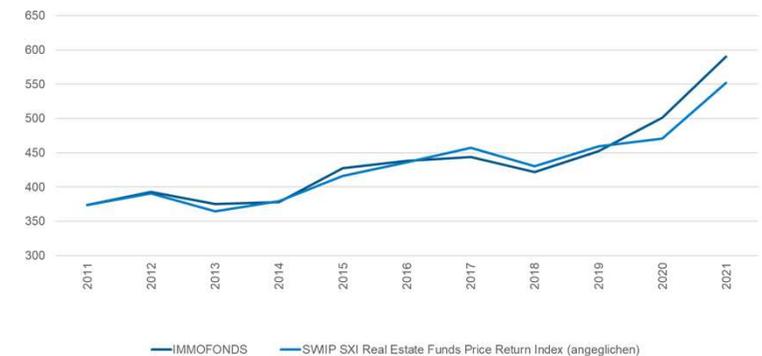
Informationen zum IMMOFONDS.

1. Immobilienfonds schweizerischen Rechts, Gründung 1955
2. Breit diversifiziertes Immobilienportfolio mit Fokus Wohnliegenschaften
  - CHF 1.8 Mrd. Marktwert (Stand Juni 2021)
  - Wohnraum für rund 8'000 Menschen
  - Büro- und Gewerbeflächen für ca. 2'000 Arbeitsplätze
1. Aktives Portfoliomanagement zur Entwicklung der Potenziale und Sicherstellung des langfristigen Erfolgs
2. Zuverlässige und stabile Ausschüttung
3. Marktkonforme Performance, jederzeitige Handelbarkeit

Immobilienstandorte



Kursentwicklung IMMOFONDS  
in CHF pro Anteil



# Begrüßung und Einleitung

Realisierungsabsicht und Perimeter.

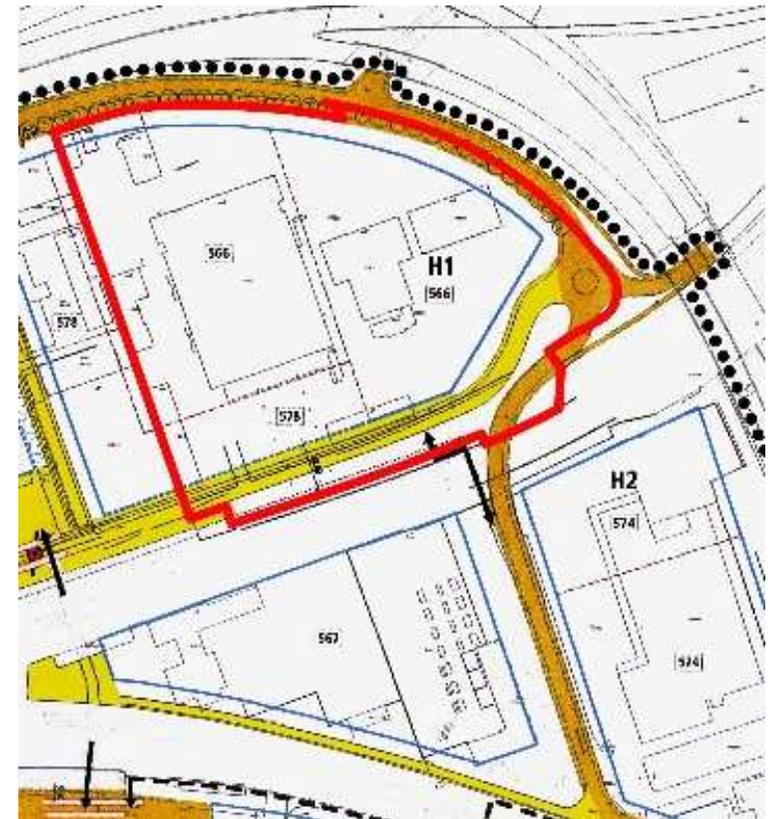


# Begrüssung und Einleitung

Grundlagen.

Die massgebenden **Grundlagen** sind:

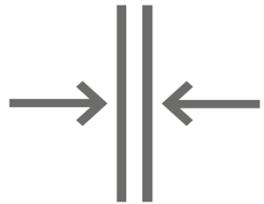
1. Richtplan ESP Wankdorf 2010 (Genehmigung 2022)
2. Baurechtliche Grundordnung der Stadt Bern
3. Überbauungsordnung UeO „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“
4. Infrastrukturvertrag 2002 betreffend ESP-Gebiet Bern-Wankdorf
5. Verlängerung Baurechtsvertrag mit Bürgergemeinde Bern (2020)



Ausschnitt UeO „Umfeld S-Bahn-Stationen Wankdorf“

# Begrüßung und Einleitung

Planungsziele.



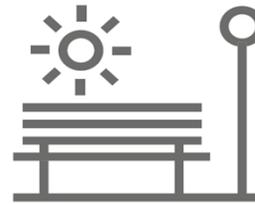
Hohe Dichte



Masstäblichkeit  
und Nutzung  
Bestand



Hochhauscluster  
im Osten



Platz- und  
Raumfolgen



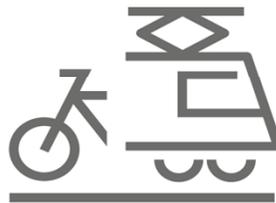
Nutzungsvielfalt  
und  
Diversität



Wohnen  
(40–50%)



Arbeiten  
(50–60%)



Stadtgerechte  
Mobilität



Nachhaltigkeit,  
Biodiversität +  
Stadtklima



Etappierung



# Unsere **VISION**

Gabriela Theus, Geschäftsführerin Immofonds Asset Management AG

# VISION

Wohnen, leben, arbeiten.



# VISION

Lebendig. Bunt. Vielfältig.

## Gestapelte Stadt

S

### Haus-Häuser nach dem Prinzip der gestapelten Stadt

Die Idee der gestapelten Stadt wird insbesondere auf der Hofterrasse spürbar, welche sich auf einer Höhe von 30 Meter befindet. Mehrfach lesbare, versetzte, aneinander und aufeinander abgestimmte «Haus-Häuser», verbunden durch Terrassen, Brücken und Passerellen verleihen dem Ort eine attraktive magnetische Anziehungskraft. Durch die Höhenstaffelung der Bauten werden gute Belichtungsverhältnisse geschaffen. Ob als halbprivate Hofgärten, Spielplätze in «Rufdistanz» zu den Wohnungen oder in Form von Gärten - die Dachlandschaften weisen eine grosse Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und Ausgestaltungen auf. Abgehoben von der urwüchsigen Stadtebene ist diese Ebene als artifizierlicher Garten lesbar und verbindet die Gebäude hoch über dem Erdgeschoss.

## Dachgärten

D

### Zum Himmel offene Zimmer

Paradiesisch anmutende Dachgärten sind als monumentale, idealisierte Landschaftsbilder Teil des Quartierbildes. Sie sind für die Bewohner zugänglich, nutzbar und als windgeschützte Dachterrassen ausgestaltet. Mit ihren genügend grosszügig konzipierten Vegetationsflächen dienen sie als Wasserspeicher und tragen zur Auskühlung der Dachflächen bei.

## Shedhalle

H

### Die Shedhalle als zentrales Scharnier

Die Shedhalle als teilweise öffentlich zugänglicher Innenraum wird zum zentralen Ort der Wankdorfcity 3. Die einzigartige Halle wird in ihrer Form belassen und schlägt so die Brücke vom heutigen Gewerbeareal zum zukünftigen Wohn- und Arbeitsraum. Gezielt angeordnete Öffnungen ermöglichen Durchblicke von Aussenraum zu Aussenraum und geben dem Betrachter ein Gefühl für die Tiefe des Quartiers.

## Mischnutzung

M

### Vielfältige Nutzung als Grundvoraussetzung

Dichte und Nutzungsdurchmischung beschreibt eine Grundvoraussetzung der lebendigen Stadt: Soll eine Dichte an Interaktionen entstehen können, braucht es Akteure und Möglichkeiten, welche sich in der notwendigen Frequenz begegnen. Wankdorfcity 3 bietet hierfür mit den zahlreichen Freiräumen vielfältige Möglichkeiten. Doch Freiräume alleine genügen nicht. Wichtig ist eine Vielfalt und sinnvolle Anordnung der Nutzungen. Wohnungen befinden sich an sonnen- und lärmtechnisch sinnvoller Stelle im Süden, Büros auf der lärmzugewandten Seite an der Stauffacherstrasse. Das Handwerk beschränkt sich auf den Gewerbehof. Gastronomie, Hauseingänge und die Foyers der Büros befinden sich an den Plätzen. Öffentliche und halböffentliche Nutzungen sind in der Shedhalle angeordnet, welche das belebte Herz des Gewirts bildet. Aktuell sieht das Projekt rund 400 Wohnungen für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen und ca. 55'000 m2 Geschossfläche für Büros, Gewerbe und Gastronomie vor.

## Gewerbehof

G

### Vielfältiger Raum für Gewerbe und Dienstleistungen

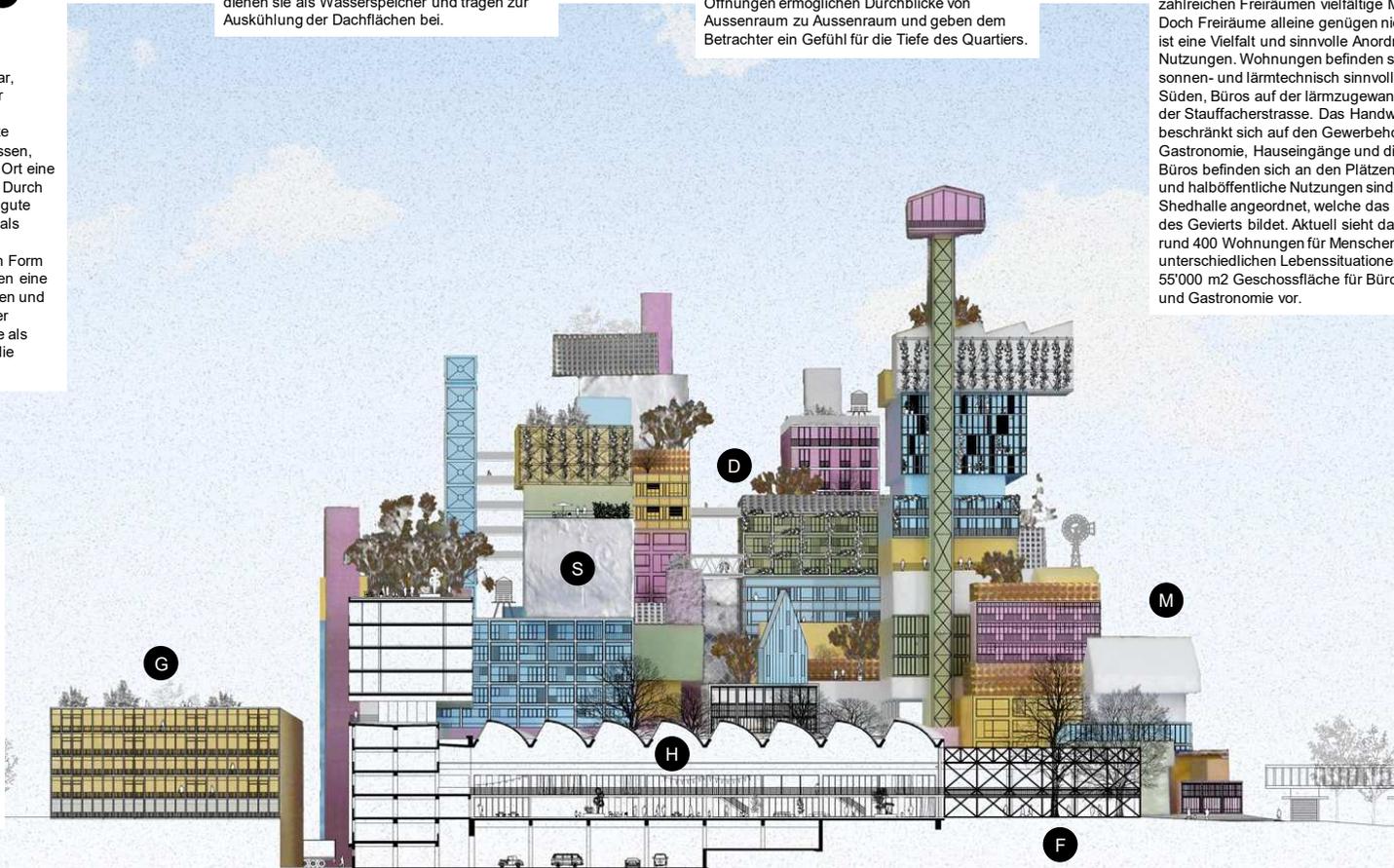
Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind auch in Zukunft ein wichtiger Teil des Nutzungskonzeptes. Die Gewerbeflächen befinden sich hauptsächlich in der Shedhalle und im Gewerbehaus, welches doppelte Geschosshöhen und eine interne Anlieferung mit Parkierung anbietet. Die Anlieferung erfolgt über den zwei Stockwerke unter der Stadtebene liegenden Gewerbehof. Damit ist eine klare Trennung des Verkehrs von den übrigen Ebenen möglich. Nebst der gewerblichen Nutzung sind grosszügige Flächen für Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Kultur und Nahversorgung vorgesehen.

## Freiräume

F

### Soziales Leben auf mehreren Ebenen

Acht innere und äussere Stadträume vernetzen sich zu einer übergeordneten Platzfolge. Vom Rosalia-Wenger-Platz gelangen Bewohner, Besucher und Arbeitende auf den zentralen Shedplatz und so ins Areal Wankdorfcity 3. Durch den öffentlichen Teil der Shedhalle gelangt man auf den Neuenschwanderhof, mitten ins Herz des Areals. Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und weitere publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen beleben den Platz. Die Stadtebene verfügt über attraktive öffentliche Räume mit multifunktionalem Charakter. Grosszügige Spiel- und Aufenthaltsflächen und mehrere Plätze mit unterschiedlichen Funktionen und Ausprägungen sorgen für Begegnungen. Die verkehrsfreien Freiräume sind durchlässig und geprägt von einer vielfältigen Vegetation. Bäume sorgen für Beschattung. Die Bepflanzung ist auf zukünftige Klimaentwicklungen ausgerichtet und trägt zu einem kühlen Stadtklima bei. Das soziale Leben findet nicht nur im Erdgeschoss, sondern auf mehreren Ebenen statt. Die Begegnungsräume ziehen sich auf den höheren Ebenen weiter. Raumgreifende Terrassen, begrünte Passerellen und Brücken verbinden die Häuser und verleihen dem Ort eine magische Anziehungskraft. Die Dachflächen werden als Hofgärten genutzt und folgen den Prinzipien der Biodiversität.





# Unser **RICHTPROJEKT**

Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA, Bern

# Richtprojekt

Herleitung.



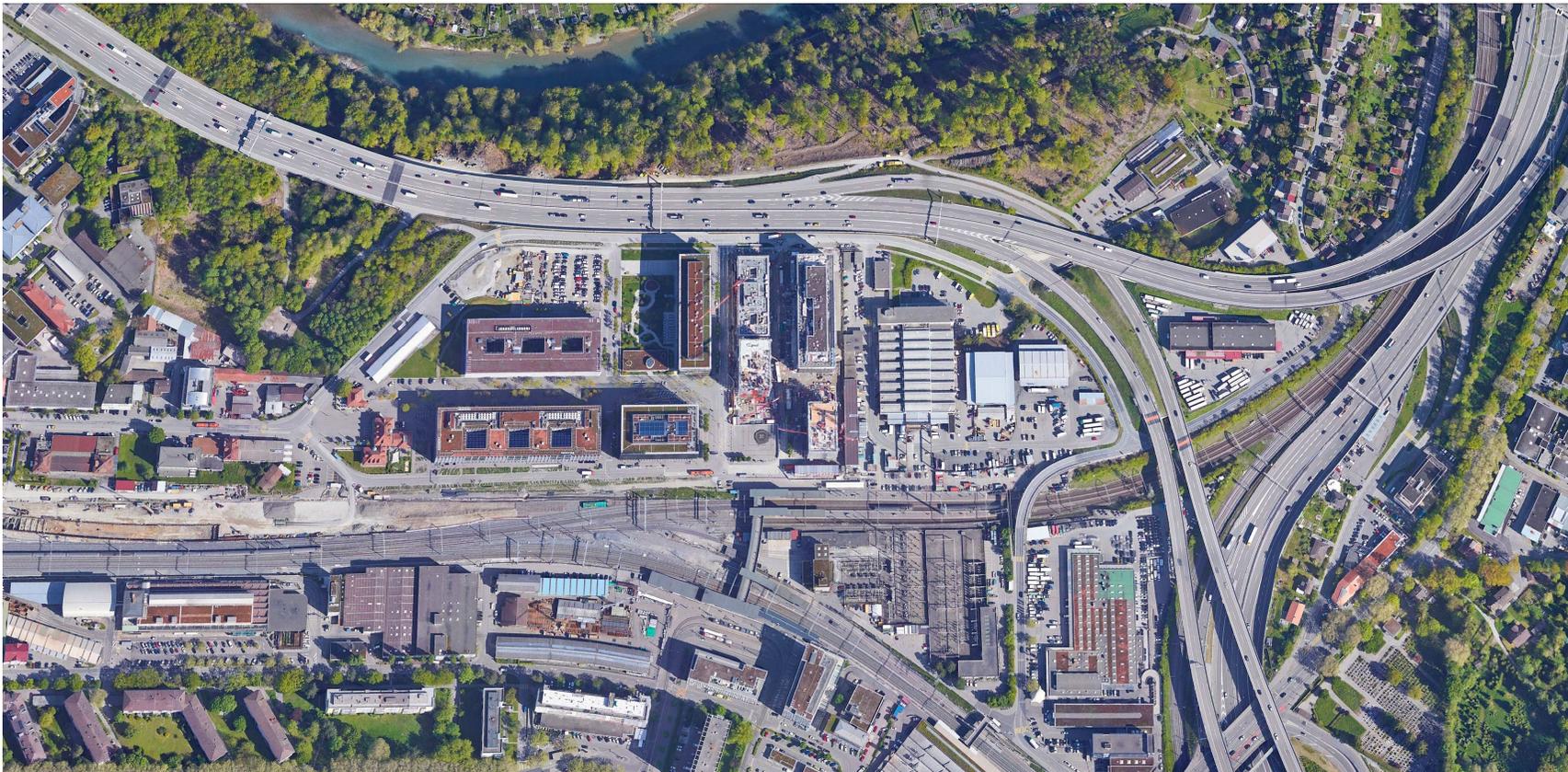
# Richtprojekt

Herleitung.



# Richtprojekt

Herleitung.



WankdorfCity-Blocks, Austauschbarkeit, Nutzungsmonotonie, Insellage, Topographie

# Richtprojekt

Herleitung.



Zaffaraya Neufeld... Wohnen in der Autobahn, Wider dem Methodenzwang

# Richtprojekt

Herleitung.



Stärken des Bestandes Nutzen, Aneignung, Transformation

# Richtprojekt

Herleitung.



Träumerisch, „warme“ Gegenwelt zu einem modernistischen, von der Technik vereinnahmten Lebensentwurf  
Jacques Tati „mon oncle“ 1958

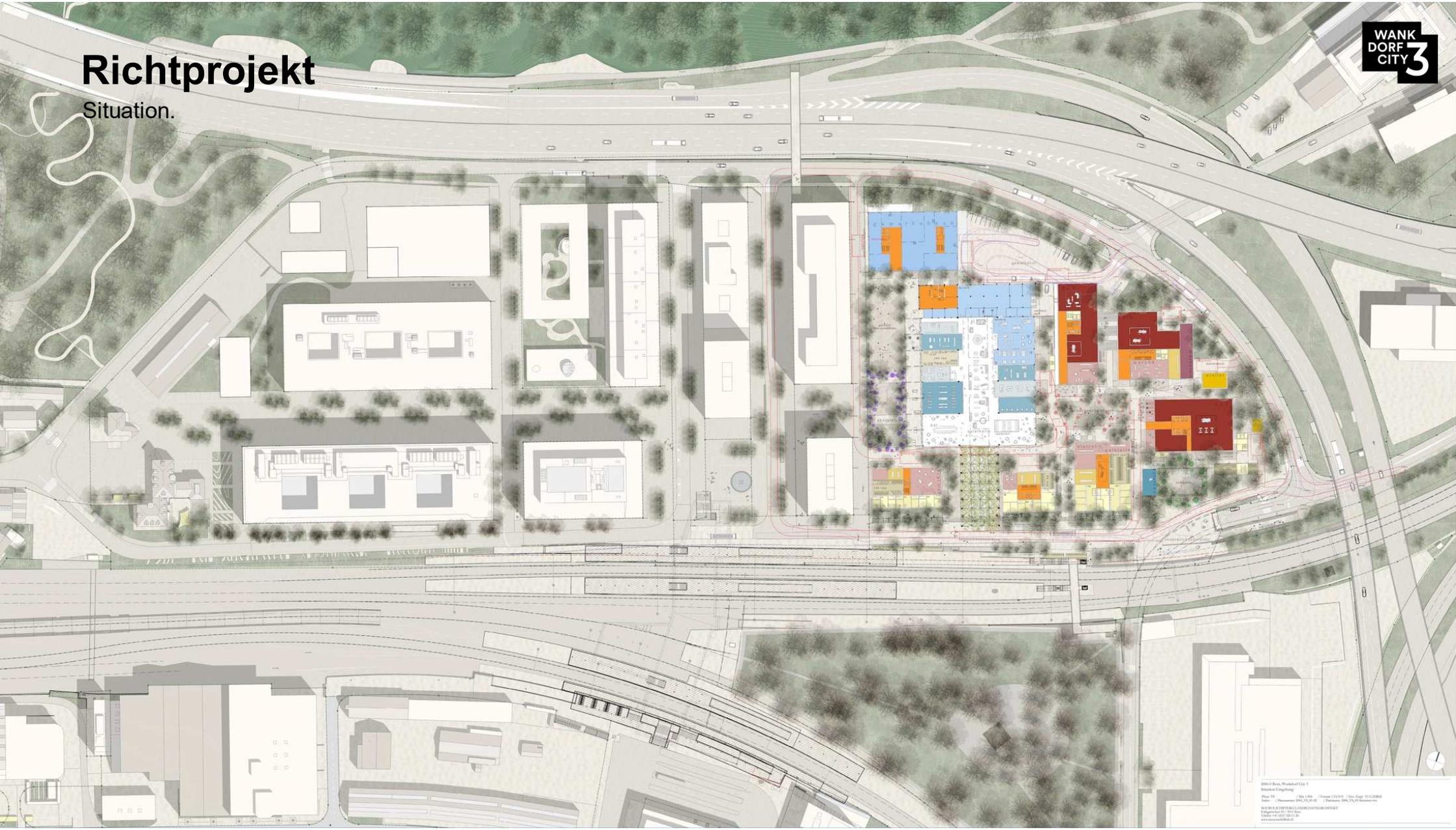
# Richtprojekt

Herleitung.



# Richtprojekt

Situation.



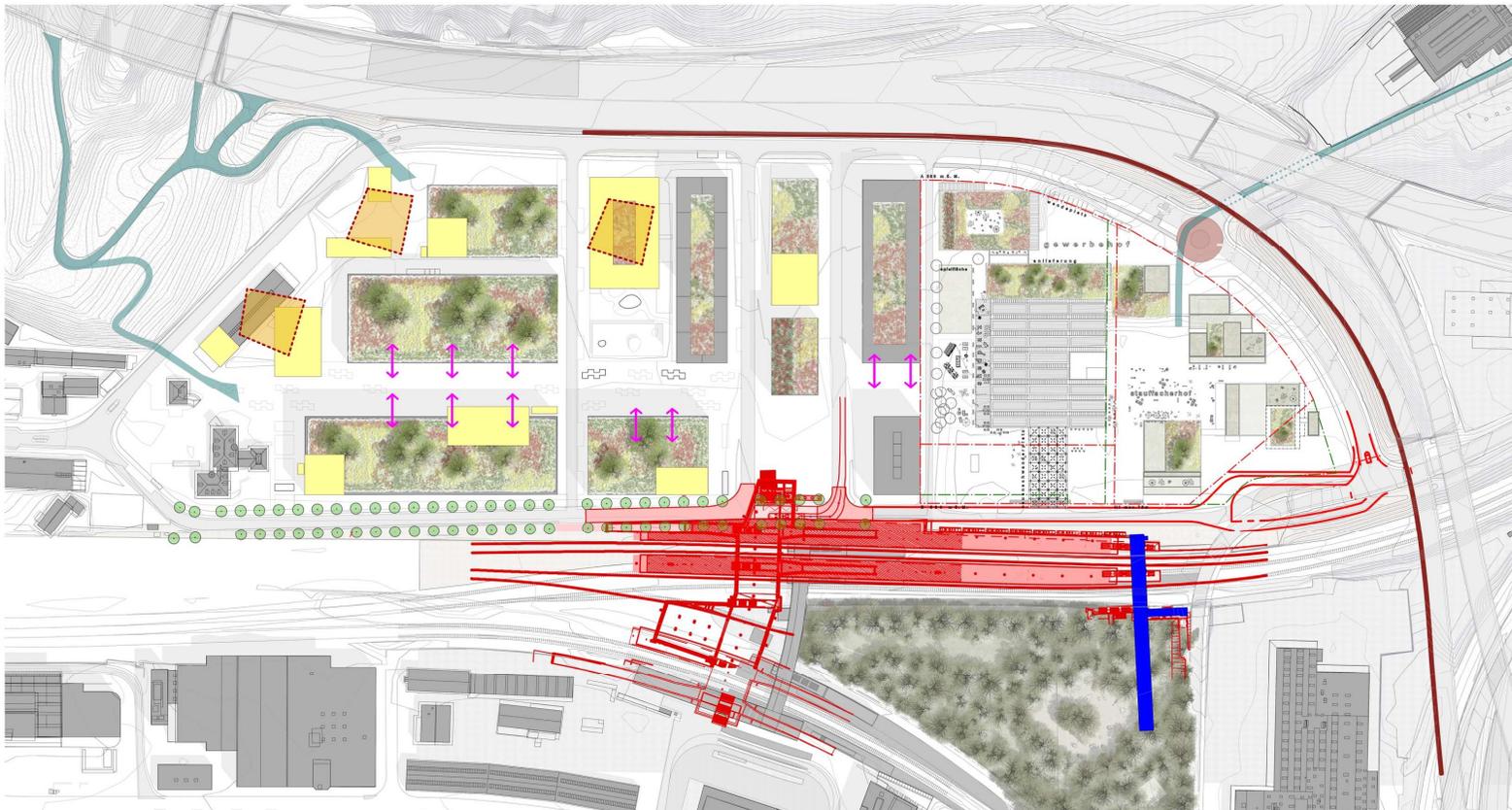
2010 © Buro, Wankdorf City 3  
Skizzen & Pläne  
Plan 10  
Skizzen & Pläne / Phase 1/2/3/4 / Foto: Kip / 11.11.2010  
Skizzen & Pläne / Phase 1/2/3/4 / Foto: Kip / 11.11.2010  
Skizzen & Pläne / Phase 1/2/3/4 / Foto: Kip / 11.11.2010  
www.buro.ch

# Richtprojekt

## Situation.

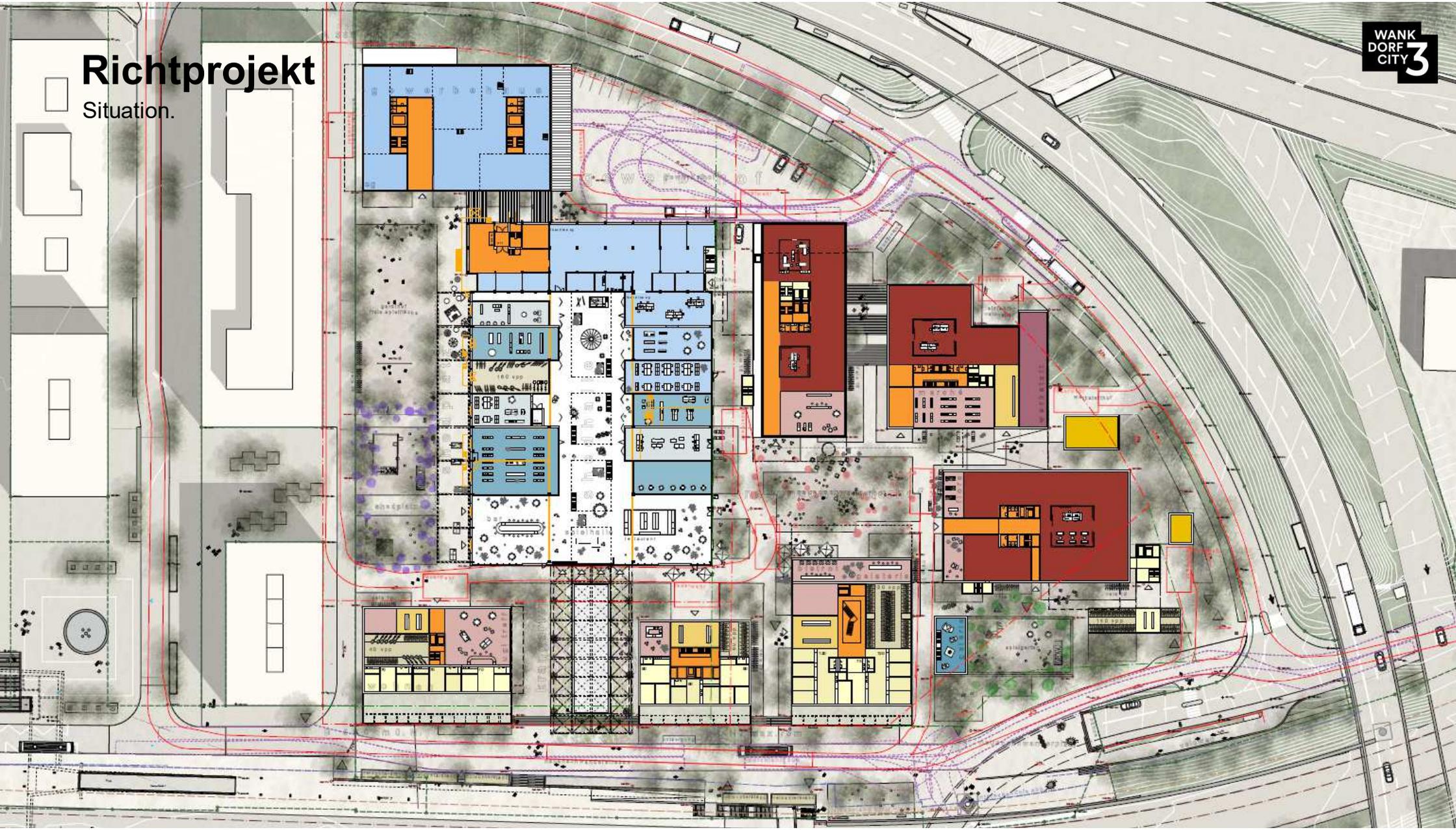
situation - flankierende massnahmen

- |   |  |  |  |   |
|---|--|--|--|---|
|  Mischnutzung, insbesondere Wohnen |  Schulstandort                    |  Kreisel Stauffacherstrasse             |  Lärmschutzwand entlang der Autobahn  |  Stadtpark im Gleisdreieck |
|  Aufwertung Neuenschwanderstrasse  |  Aufwertung Aare-Weg / Löchligrut |  Dachflächen nutzen / begrünte Fassaden |  Durchlässigkeit Erdgeschossnutzungen |  Vernetzung mit Stadtpark  |



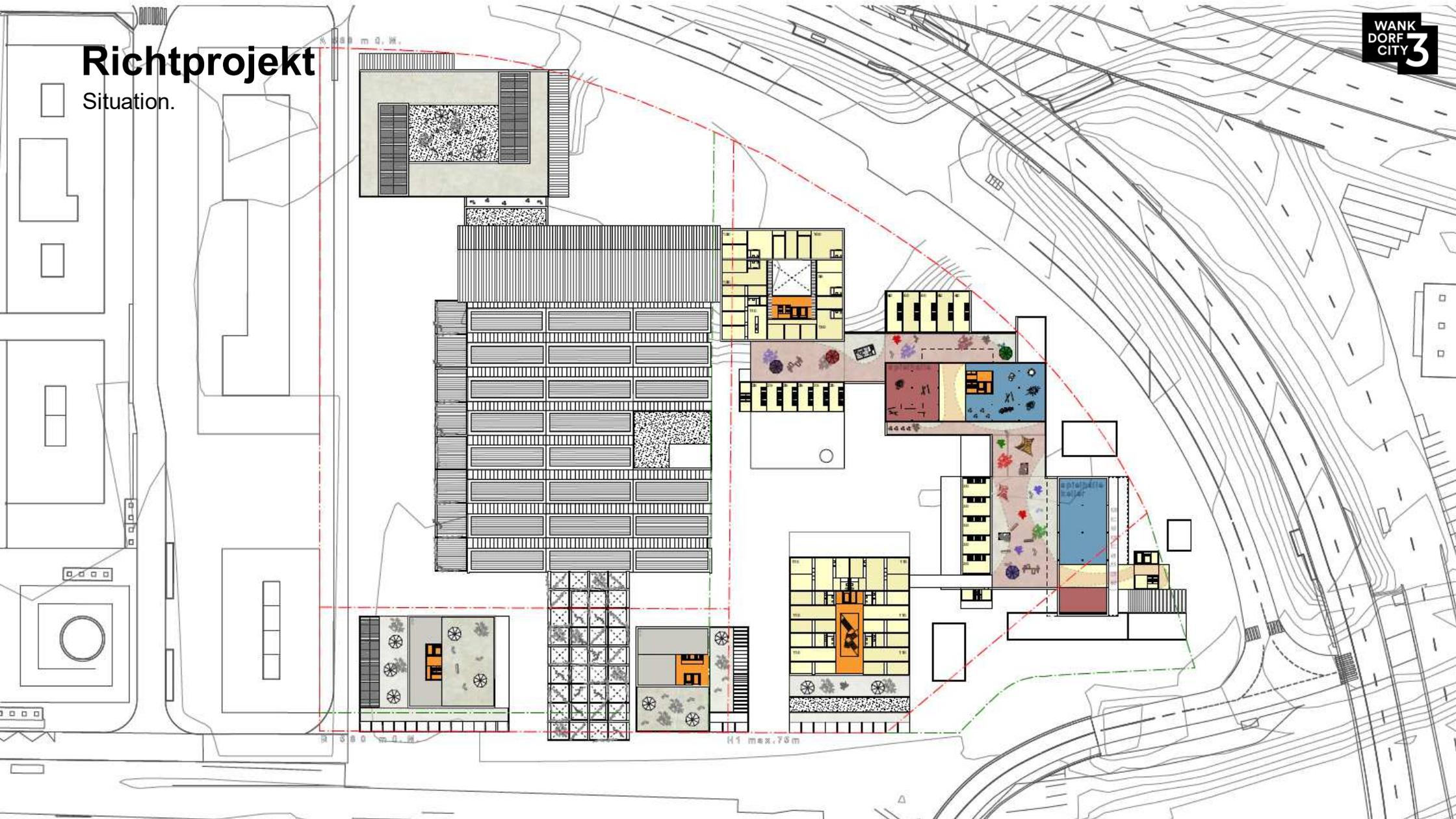
# Richtprojekt

Situation.



# Richtprojekt

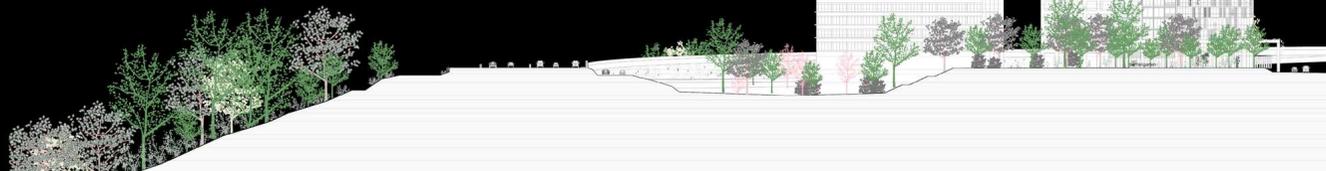
Situation.



# Richtprojekt

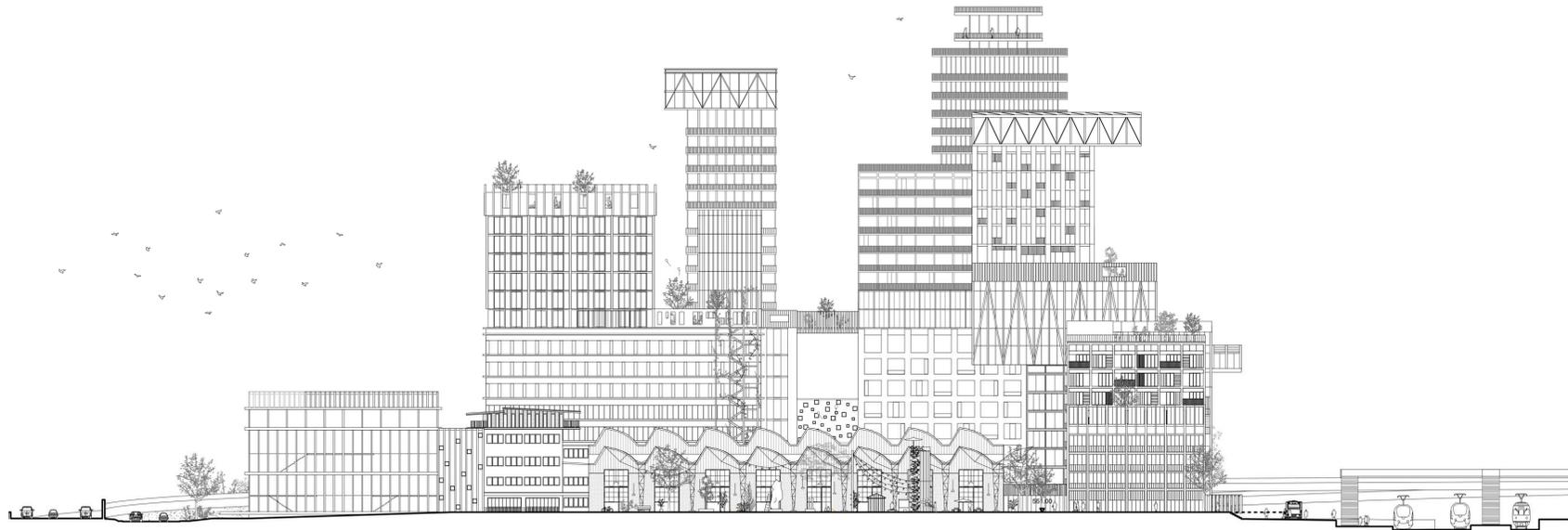
Vegetation.

## Vegetation zwischen Urwuchs und artifiziiellen Gärten



# Richtprojekt

Ansicht.



ansicht west

# Richtprojekt

Skizzen.



# Richtprojekt

Skizzen.



# Richtprojekt

Skizzen.



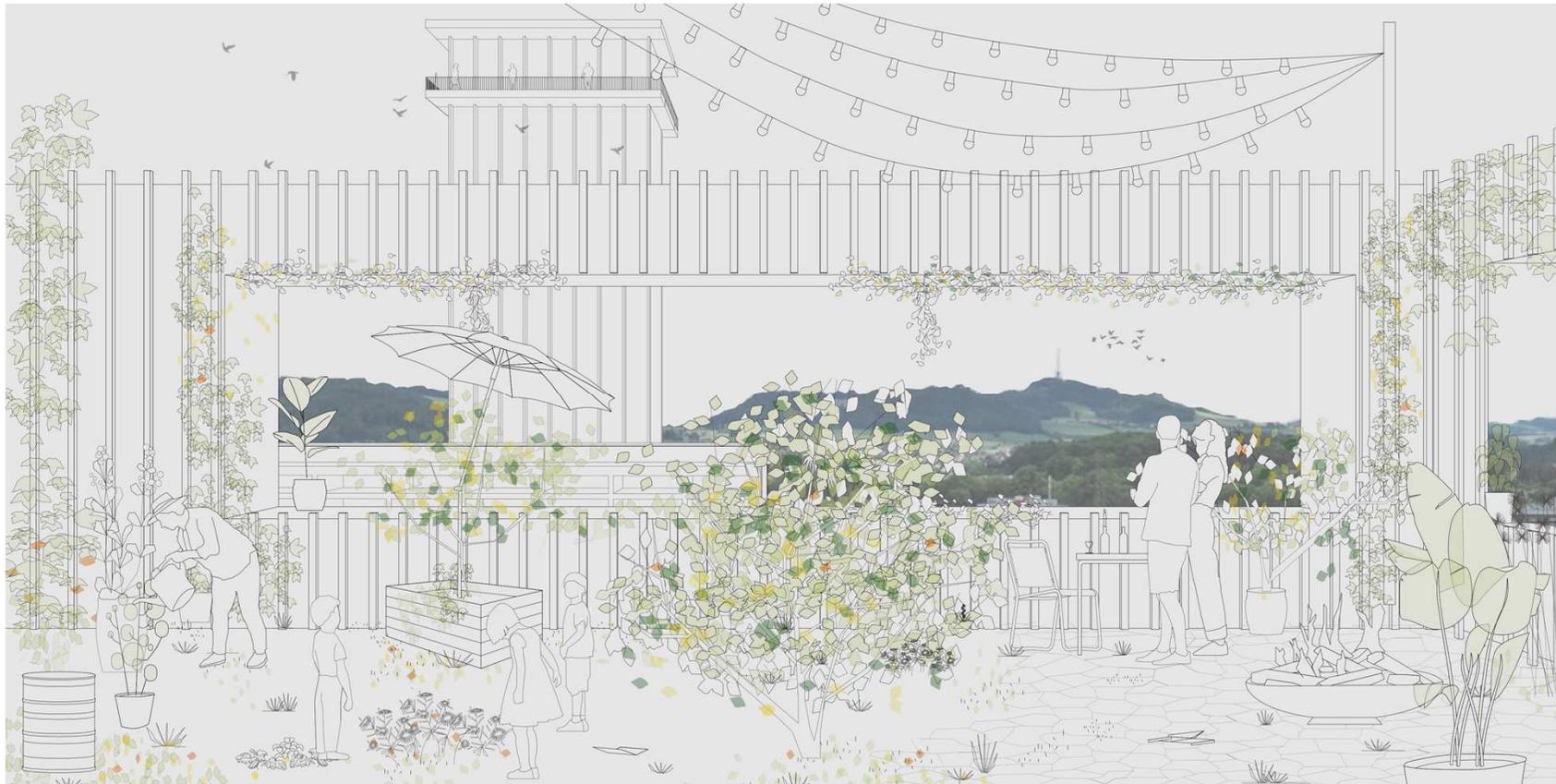
# Richtprojekt

Skizzen.



# Richtprojekt

Skizzen.



# Richtprojekt

Skizzen.



# Richtprojekt

Skizzen.



# Richtprojekt

Modellfotos.



# Der etwas «andere» **PROJEKTWETTBEWERB**

Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA, Bern