



Baubewilligung für Wankdorf City 3 erteilt

08-10-2024

In der gestapelten Stadt nördlich des Bahnhofs Wankdorf werden bis 2029 gut 500 Wohnungen und 3 000 Arbeitsplätze entstehen. Die Baubewilligung für das Hauptprojekt von Wankdorf City 3 liegt nun vor, bereits im nächsten Jahr starten die Bauarbeiten, die 2029 abgeschlossen sein werden.

Zürich, 8. Oktober 2024 – Im Norden von Bern, zwischen Autobahn und Bahngleisen, liegt das 34 000 Quadratmeter grosse Areal von Wankdorf City 3. Auf dem heutigen Gewerbeareal entsteht in den nächsten Jahren ein neuer, dichter, durchmischter und lebendiger Quartierteil mit Raum für Wohnen, Arbeiten und Freizeit – ein Quartierbaustein, der neue Massstäbe im urbanen Zusammenleben setzen wird. Investor ist der börsenkotierte IMMOFONDS. Nach mehreren Jahren Entwicklung und Planung liegt die Baubewilligung für dieses Grossprojekt vor. Bereits im Bau befindet sich das neue Dienstleistungs- und Gewerbegebäude, in das mehrheitlich bisherige Mieter einziehen werden. Sobald dieses Gebäude fertiggestellt und bezogen ist, starten die Bauarbeiten für das Gesamtvorhaben im Sommer 2025. Parallel dazu



wird die historische Shedhalle saniert, die als zukünftiges Herz von Wankdorfcity 3 Gastronomie, Kultur und Kleingewerbe beheimaten wird.

Komplexe Planung, partnerschaftliche Zusammenarbeit und Baubewilligung in Rekordzeit

Mit seiner einzigartigen Architektur, der hohen Dichte und dem Nachhaltigkeitsversprechen geht Wankdorfcity 3 neue Wege. Um die Idee der gestapelten Stadt umzusetzen, waren neue Ansätze

gefragt. Sowohl die Planenden – bestehend aus sechs Architekturbüros und unzähligen Fachplanerinnen und Fachplanern unter Leitung der S+B Baumanagement AG (Olten) – als auch die städtischen und kantonalen Ämter und Behörden waren gefordert.

Es gebe mehrere Gründe, warum sich die Komplexität der Planung und der herausfordernden Lage von Wankdorfcity 3 erfolgreich habe meistern lassen, sagt Gabriela Theus, Geschäftsführerin der ImmoFonds Asset Management AG: «Verantwortlich dafür waren die kollaborative Zusammenarbeit mit allen für Planung und Bau notwendigen Partnerinnen und Partner, die langjährige Unterstützung durch ein Begleitgremium, das aus externen Fachleuten und Vertreterinnen und Vertretern von Stadt und Burgergemeinde Bern (Grundeigentümerin) sowie des Quartiers bestand – und nicht zuletzt die stets partnerschaftliche und lösungsorientierte Zusammenarbeit mit den Amtsstellen der Stadt Bern, insbesondere dem Stadtplanungs- und Tiefbauamt.» Theus weist darauf hin, dass das Baugesuch erst Ende März 2024 eingereicht worden sei – «nur durch die enge Kooperation sowie die effiziente und kompetente Bearbeitung durch das Bauinspektorat der Stadt Bern war es möglich, das Bewilligungsverfahren für ein solches Grossprojekt ohne Einsprachen und in so kurzer und schweizweit rekordverdächtigter Zeit erfolgreich abzuschliessen.»

Von Graffenried: «Zukunftsfähiger Mix!»

Der Berner Stadtpräsident Alec von Graffenried hebt hervor, dass Wankdorfcity 3 der Stadt Bern dringend benötigten Wohnraum biete. Er betont aber auch, wie einzigartig dieses Projekt sei, weil es einen Schritt weitergehe: zur Durchmischung von Wohnen und Arbeiten. «Man hat schon lange

Industriebrachen in Wohnraum oder Büros verwandelt», sagt von Graffenried. «Aber Wankdorfcity 3 bietet mehr und genau den Mix, den Städte suchen: Wohnen und Dienstleistung, aber eben auch Gewerbe. Dass es gelungen ist, Betriebe auf dem Areal zu halten, ist vorbildlich.»

Begegnung auf verschiedenen Ebenen

Nebst der ökologischen spielt die soziale Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle in einem funktionierenden Quartier. Dieser Aspekt der Nachhaltigkeit lebt von Menschen, die sich begegnen, austauschen und etwas miteinander unternehmen. Wankdorfcity 3 schafft Begegnungsorte auf verschiedenen Ebenen mit vielfältigen Frei- und Aussenräumen, grosszügigen Dachterrassen und Gemeinschaftsräumen in den Häusern und auf den Dächern.



Mit der Stadtterrasse entstehen ein zweites Erdgeschoss und eine Verbindung verschiedener Wohnhäuser auf 30 Metern. Auf der Terrasse gibt es Treffpunkte für die Bewohnerinnen und Bewohner, zum Beispiel einen Spielplatz mit Schaukeln oder einen kleinen Fussballplatz. Und eine Spiel- und Gemeinschaftshalle, in der alle Bewohnenden Feste feiern und sich treffen können. Rund um die Stadtterrasse gibt es weitere gemeinschaftliche Räume wie eine Orangerie, Waschküchen oder ein Gemeinschaftswohnzimmer.

Vielfalt sorgt für Leben und Wohlbefinden

Der neue Quartierbaustein soll sich durch bauliche Dichte und Höhe auszeichnen und gleichzeitig Ausdruck einer Vielfalt von Nutzungen, Wohn- und Lebensformen, von Nähe, sozialem Austausch und Nachbarschaft sein. Um den unterschiedlichen Lebensphasen und finanziellen Möglichkeiten potenzieller Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu werden, plant die Bauherrschaft zahlreiche Wohnungsformen in unterschiedlichen Preissegmenten: Gut 60 Prozent sind Kleinwohnungen darunter auch Tiny Houses mit ein bis zwei Zimmern, 40 Prozent grosse Familienwohnungen, Townhouses und Maisonettewohnungen und Cluster-Wohnungen. In den unteren Geschossen der Gebäude befinden sich Restaurants, kulturelle und gesundheitliche Angebote, Einkaufsmöglichkeiten, Co-Working-Spaces, eine Kindertagesstätte und weitere öffentliche Nutzungen.

Nach dem Prinzip der Schwammstadt konzipiert

In Wankdorfcity 3 wird konsequent das Prinzip der Schwammstadt umgesetzt. «Beim Prinzip der Schwammstadt geht es darum, das anfallende Wasser auf der Parzelle zu behalten», erklärt Maurus Schifferli, der verantwortliche Landschaftsarchitekt. Weil eine Versickerung im Boden aus verschiedenen Gründen nicht möglich sei, werde das Regenwasser in verschiedenen Systemen gesammelt und in unterschiedlichen Schichten – von den Dächern bis auf die Stadtebene – gespeichert und bedarfsgerecht wieder abgegeben. Dies geschieht in schwammartigen Kissen aus mineralischem Material, aus denen Pflanzen Wasser aufsaugen und es so wieder zur Verdunstung bringen. So bleibt das Wasser im Kreislauf und hilft, das Areal zu kühlen und das lokale Klima zu regulieren. Wankdorfcity 3 sei ein Pionierprojekt, sagt die Berner Stadtplanerin Jeanette Beck: «Es wird ein Aushängeschild sein und zeigen, dass die Schwammstadtprinzipien auch für ein Projekt dieser Grösse und dieser baulichen Dichte möglich sind.» Auch bei der Energieversorgung hat Wankdorfcity 3 Vorbildcharakter. Die gesamte Überbauung wird mit erneuerbaren Energien versorgt. Für die Wärmeversorgung der rund 500 Wohnungen und der Bürogebäude braucht es über 200 Erdsonden mit einer Gesamtlänge von etwa 50 Kilometern. Daneben sind Fotovoltaikanlagen auf den Dächern und an den Fassaden geplant. So könne das Quartier rund 800 Megawatt Strom selber erzeugen – ein hoher Eigenanteil, wenn auch noch keine Energie-Autarkie, so Kim Riese, Leiter Entwicklung der Immofonds Asset Management AG.



Weiteres Vorgehen und Termine

Mit der nun vorliegenden Baubewilligung geht das Vorhaben in die Realisierungsphase. Die rund 500 Wohnungen und mehr als 50 000 Quadratmeter Fläche für Dienstleistung, Gewerbe, Büros und öffentliche Nutzungen werden etappenweise durch die HRS Real Estate AG (Gümligen) als Realisierungspartnerin realisiert und ab 2027 bis Ende 2029 bezugsbereit sein. Als letzte Etappe der Gesamtentwicklung wird die neue Überbauung der ganzen Wankdorf City mehr Charakter und Lebendigkeit verleihen und der Stadt Bern im Norden ein neues Gesicht geben.

Projektwebseite: www.wankdorfcity3.ch