

Schnyder-Areal West: Testplanung

Projektdokumentation

Teilnehmende Teams:

Kistler Vogt Architekten ETH BSA SIA

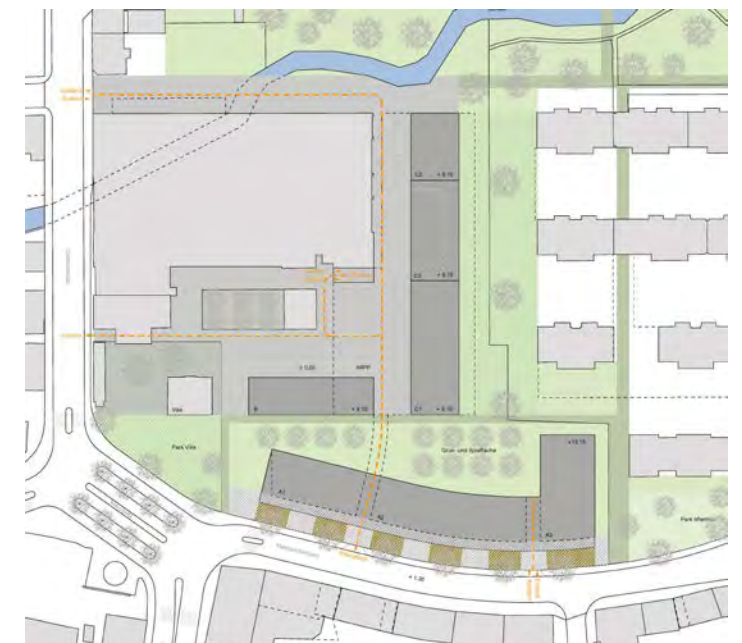
GLS Architekten

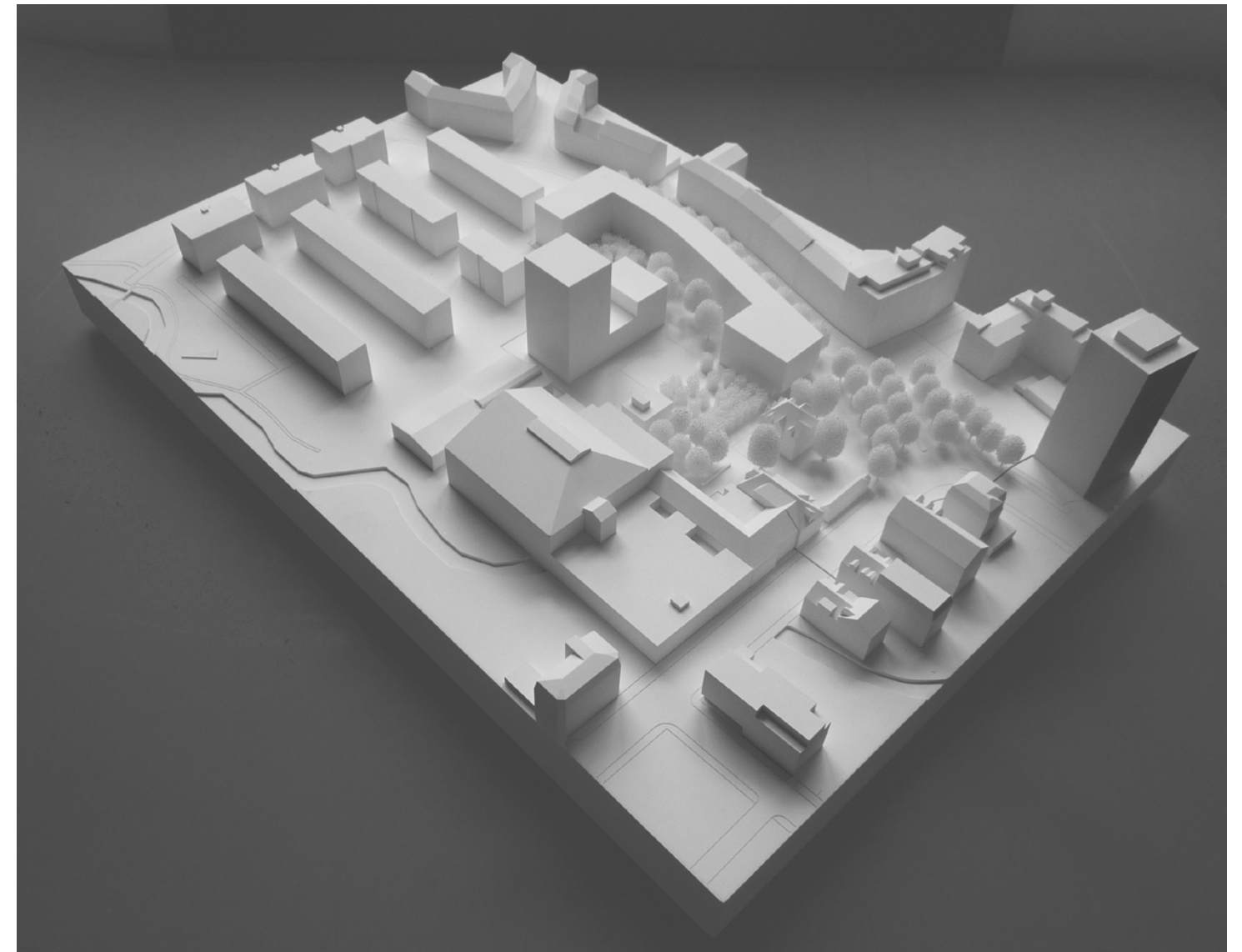
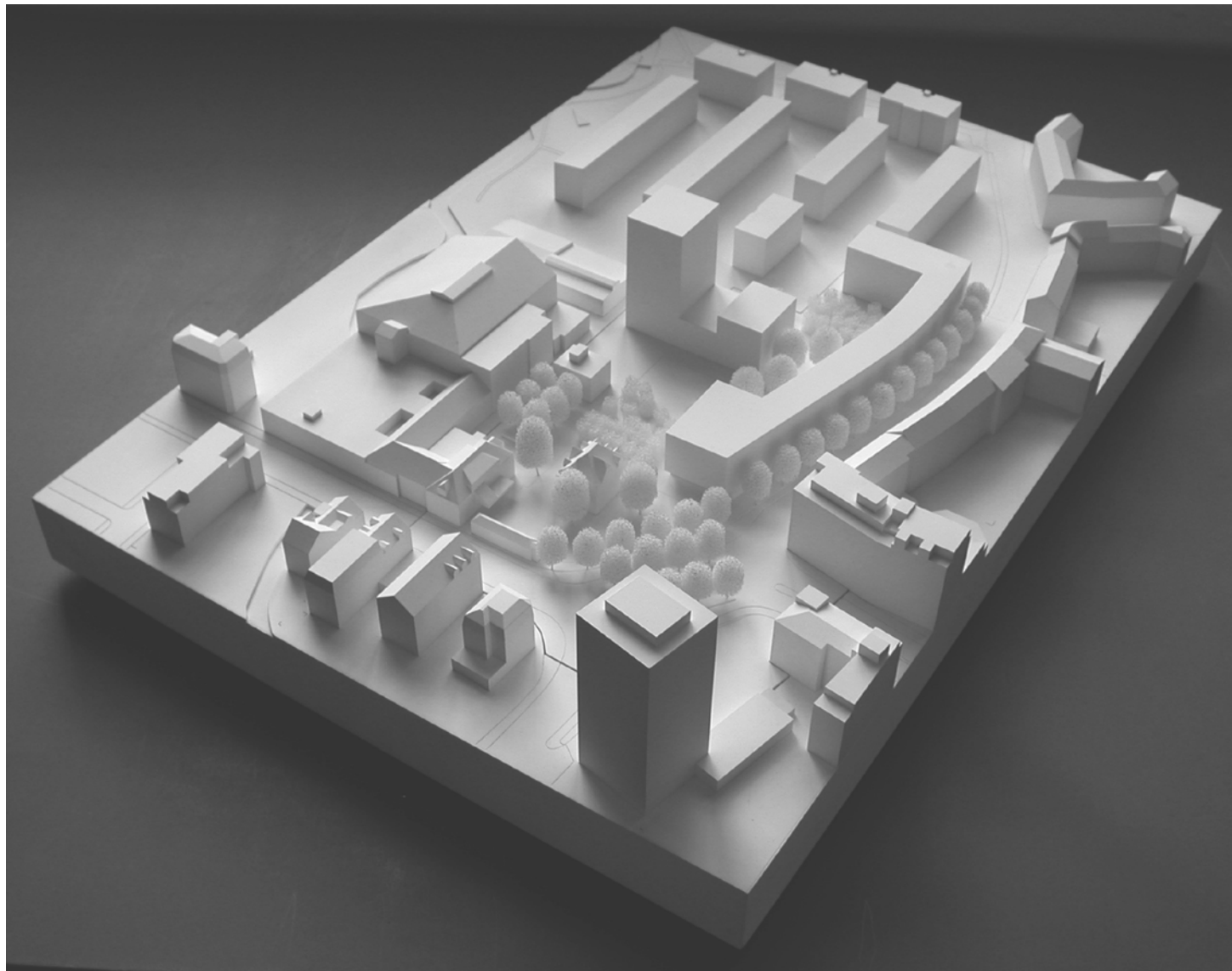
Simon Binggeli Architekten SIA

0815 architekten

Juli 2012

Für Grundlagen, Projektbeschreibung, Würdigung und
Empfehlungen vgl. „Schnyder-Areal-West,
Schlussbericht“





Analyse

Das Areal wird von einer sehr heterogenen Bebauungsstruktur geprägt. Bestimmende Elemente sind der ehemalige Dorfkern von Madretsch entlang der Madretschstrasse und die südliche Zentralstrasse mit dem Kreuzplatz. Im Gegensatz zur nördlichen Zentralstrasse präsentiert sich der südliche Teil sehr heterogen. Das erste Industriequartier von Biel wurde bis in die 50iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts von einem Nebeneinander von Industrie (Gaswerk, Giesserei Osterwalder, Schnyder-Seifenfabrik) und Wohnnutzung geprägt. Die einfachen, meist giebelständig auf die Zentralstrasse ausgerichteten, einfachen Wohnhäuser für Angestellte und Arbeiter bestimmten das Quartierbild.

Das Schnyder-Areal gliedert sich in einen nordwestlichen Teil mit den grossmassstäblichen ehemaligen Produktionsgebäuden und einen südlichen Teil mit der Schnyder-Villa und den eingeschossigen Unterständen sowie den Einzelbauten entlang der Madretschstrasse. Erschlossen wird das Areal durch zwei Zugänge ab der Zentralstrasse. Ostseitig schliesst das ehemalige Fabrikerweiterungs-Areal an, die heutige Wohnüberbauung Schnydermatte. Das Areal zeichnet sich durch Massstabsprünge und eine gewisse Abgeschlossenheit gegenüber dem umgebenden Stadtkörper aus. Daraus schöpft es spezifische Qualitäten, die es zu erhalten gilt.

Strategie

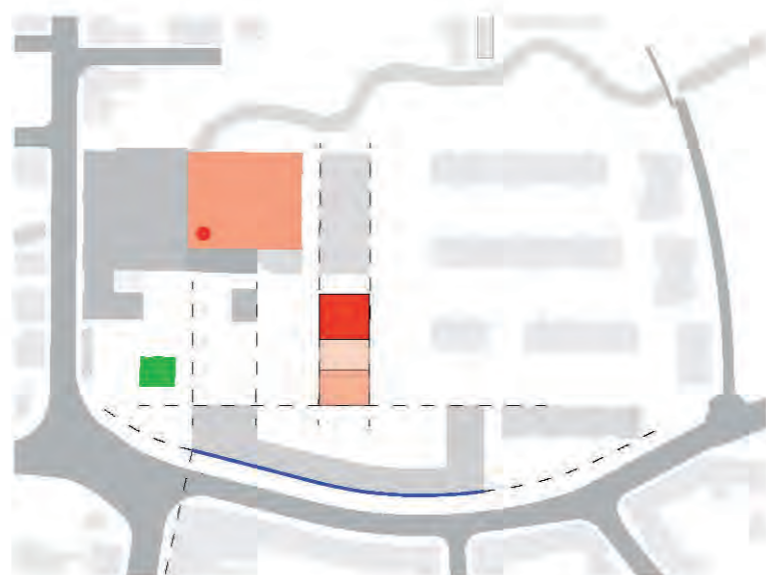
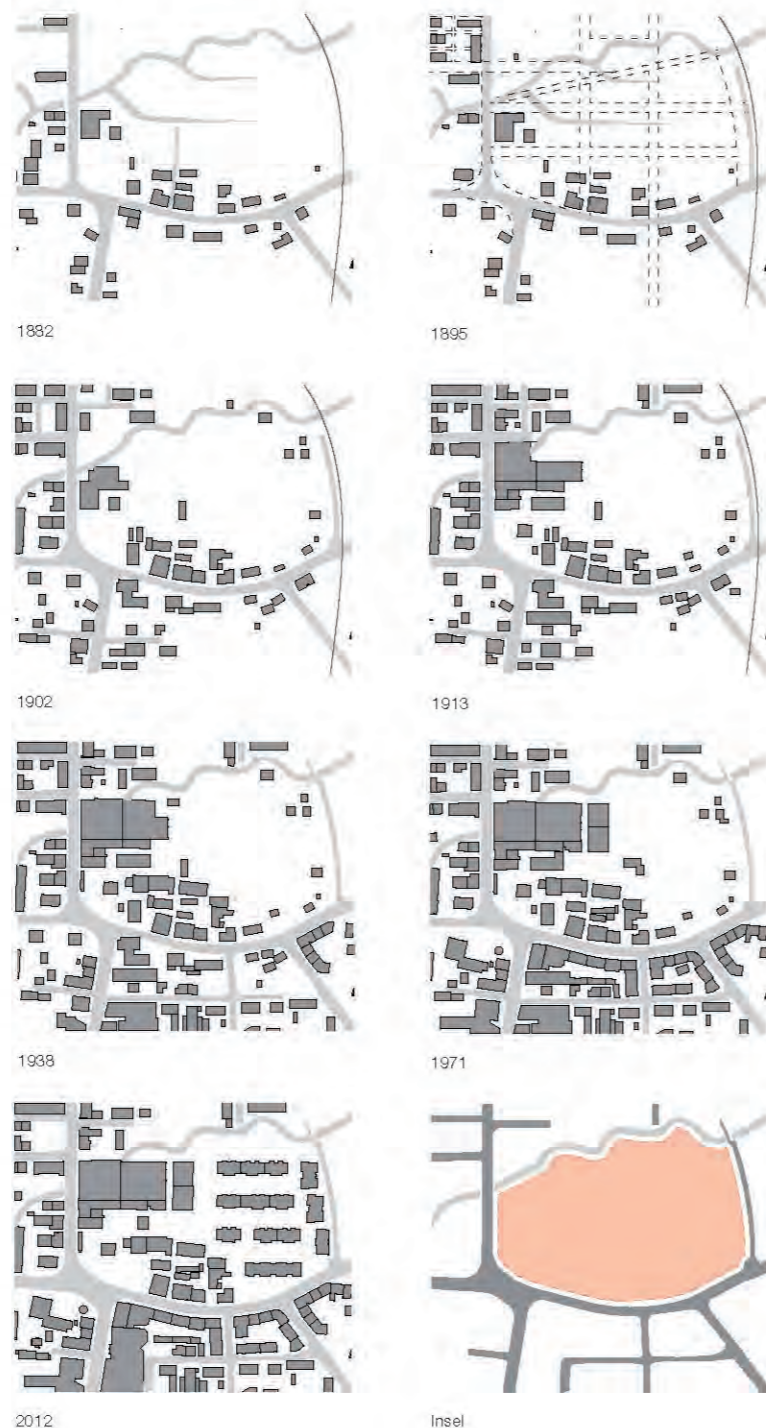
Ziel der Planung ist die Urbanisierung und Verdichtung des heute weitgehend vom übrigen Stadtkörper abgeschotteten Schnyder-Areals. Mit gezielten Eingriffen soll die Durchlässigkeit punktuell verbessert werden ohne aber die spezifischen Qualitäten welche sich aus der Abgeschlossenheit des Areals ergeben, zu verlieren. Das Areal zeichnet sich durch Baukörper von unterschiedlichsten Massstäben aus. Diese Massstabsprünge und der Wechsel von engen und weiten Aussenräumen bietet Freiheiten für städtebauliche Interventionen wie sie sonst im übrigen Stadtkörper nicht möglich sind. Damit der Charakter des Industriellen erhalten bleibt ist eine angemessene Dichte der neuen Überbauung Voraussetzung. Als Referenzen für eine notwendige Dichte können das Löwenbräu-Areal oder das Hürlimann-Areal in Zürich genannt werden. Mit der angestrebten Verdichtung wird gleichzeitig die Schnyder-Villa und der umgebende Park aufgewertet.

Lösungsansatz

Der Lösungsansatz beruht auf drei Interventionen:

1. Freistellung und Aufwertung der Schnyder-Villa und des umgebenden Parks als Auftakt zum Areal
2. Südlicher Abschluss des Areals mit einem dem Strassenverlauf folgenden „langen Haus“
3. Setzung eines identitätsstiftenden Akzentes mit einem „hohen Haus“ welches auf den grossmassstäblichen Hauptbau reagiert

Die Schnyder-Villa mit dem baumbestandenen Park wird mit dem vorgelagerten Kreuzplatz in Beziehung gesetzt. Der Park bleibt eingezäunt, wird ausgelichtet und optisch durchlässiger. Zugänge zum Park von der Nord-



und Ostseite her ermöglichen die Öffnung des privaten Parks für besondere Anlässe. Ein neuer Zugang vom Kreuzplatz her führt an der Ostseite der Schnyder-Villa vorbei und lenkt den Blick auf den Hauptbau mit dem markanten Fabrikschornstein.

Mit einem geschwungenen Baukörper, welcher dem Verlauf der Madretschstrasse folgt, wird das Areal gegen Süden abgeschlossen. Der Baukörper definiert einen breiteren Strassenraum und lässt auf dem nordseitigen Trottoir Platz für eine Baumallee. Ein kräftiger Kopfbau markiert den westlichen Abschluss und fasst räumlich den Park der Schnyder-Villa. Ein schlanker geschwungener Baukörper verbindet den westlichen Kopfbau mit der östlich situierten Überbauung Schnydermatte. Zusammen mit dem Vis à Vis des fünfgeschossigen Sockels des Hochhauses entsteht ein grosser, von den Verkehrsimmissionen geschützter Aussenraum. Eine Durchfahrt unter dem Baukörper gewährleistet die Erschliessung für Fahrverkehr und Fussgänger. Eine Mischnutzung mit Dienstleistung und Gewerbe im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen ist angedacht.

In der Verlängerung der Zugangsachse beim Durchgang Zentralstrasse 121 und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbau Zentralstrasse 115 wird ein „hohes Haus“ situiert welches auf die Grossmassstäblichkeit des Fabrikationstraktes reagiert. Gleichzeitig gewinnt das gegenüber dem umgebenden Stadtkörper kaum sichtbare Schnyder-Areal an Präsenz. Dem hohen Haus ist westseitig ein grosser Aussenraum vorgelagert, welcher durch einen harten, der Parkierung dienenden und einen grünen, mit Heister bestandenen Aussenraum gegliedert wird.

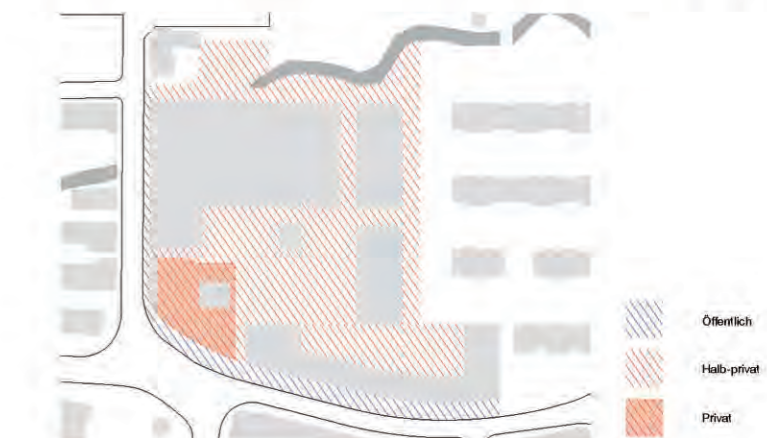
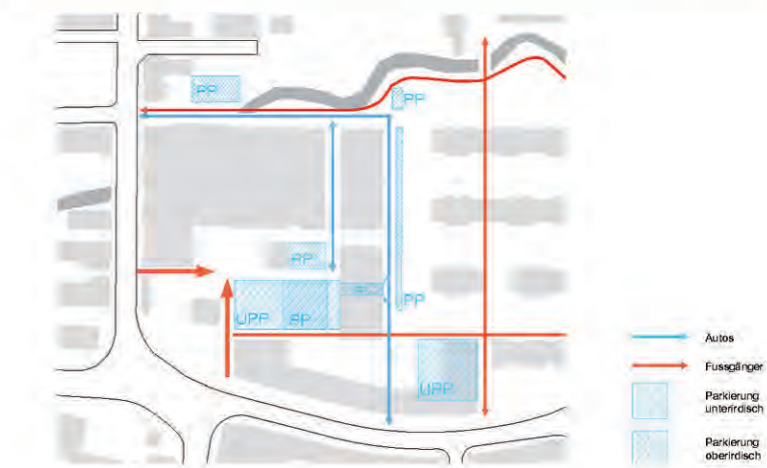
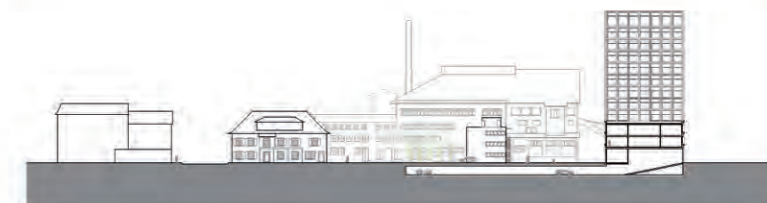
Erschliessung

Die nördliche Erschliessung ab der Zentralstrasse zum Hauptbau Zentralstrasse 115 bleibt bestehen. Der südliche Zugang unter der säulengestützten Durchfahrt an der Zentralstrasse 121 dient neu ausschliesslich den Fussgängern. Als zweiter Fussgängerzugang verbindet ein Weg östlich der Schnyder-Villa das Areal mit dem Kreuzplatz. Die Fahrerschliessung des Sütteils des Schnyder-Areals erfolgt über die Madretschstrasse.

Aussenräume / Grad der Öffentlichkeit

Der umzäunte Park der Schnyder-Villa bleibt privat. Er kann für besondere Anlässe der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Je nach Nutzung der Villa ist auch ein halbprivater / halböffentlicher Status denkbar. Die übrigen Aussenräume im Schnyder-Areal sind halbprivat / halböffentlich und damit in erster Linie den Beschäftigten und Bewohnern des Schnyder-Areals zugänglich.

Die Aussenräume innerhalb des Schnyder-Areals haben aufgrund ihrer Gestaltung unterschiedliche Identitäten. Der baumbestandene Kiesplatz zwischen dem Ateliergebäude und den Gebäuden Zentralstrasse 121 bleibt erhalten. Südseitig entsteht ein mit Heister bepflanzter Aussenraum welcher als Puffer dient zwischen der Schnyder-Villa und dem ostseitig anschliessenden Parkplatz. Das lange Haus an der Madretschstrasse fasst einen nordwestlich ausgerichteten Aussenraum, welcher westlich der internen Erschliessungstrasse mittels Hochstämmen bepflanzt wird. Ostseitig der Erschliessungstrasse entsteht über der Einstellhalle ein mit Heister bestandener Platz mit Spielgeräten und Aufenthalt für die Bewohner im langen Haus



Parkierung (siehe Anhang 2)

Die heute ausschliesslich oberirdische Parkierung bedingt durch die Verdichtung den Bau von unterirdischen Einstellhallen.

Diese werden zum einen unter dem grossflächigen Freiraum im Zentrum des Areals situiert, die Zufahrt erfolgt über die Rückseite des hohen Hauses. Zum anderen kann die schon bestehende Einstellhalle der Bebauung Schnydermatte erweitert werden.

Oberirdische Parkplätze können auf dem Aussenraum zwischen dem hohen Haus und der mit Bäumen bepflanzten Fläche, sowie entlang der Grenzlinie zur Schnydermatte angeordnet werden.

Insgesamt werden 107 unterirdische und 53 oberirdische Parkplätze geschaffen. Für die Neubauten werden gemäss BauV, Art 49-58 zwischen 88 und 116 Parkplätze benötigt. Somit können den Mietern der bestehenden Gewerbeliegenschaft von den neu erstellten Parkplätzen auf dem Südteil des Schnyder-Areals, zwischen 45 und 72 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Nutzung

Das Bebauungskonzept geht von einer Mischnutzung aus. Im Erdgeschoss des geschwungenen Baukörpers entlang der Madretschstrasse sind Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen angedacht, in den Obergeschossen Wohnen.

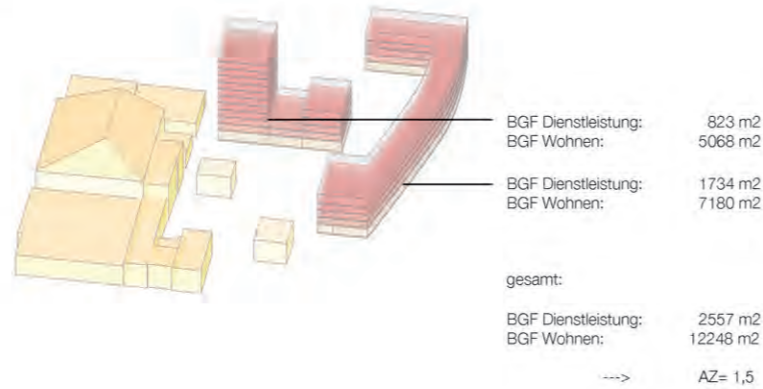
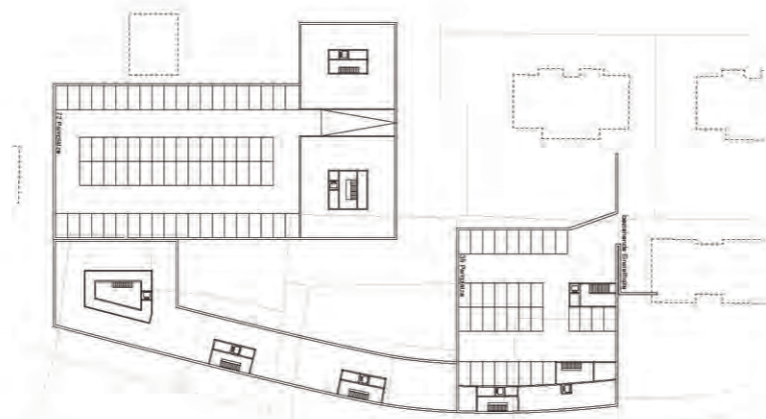
Im hohen Haus im Zentrum der Anlage können im Erdgeschoss Dienstleistungsnutzungen und Ateliers untergebracht werden. In den Obergeschossen des hohen Gebäudeteils sind attraktive Wohnungen mit Blick über die Dächer von Biel angedacht. Die Geschosse dazwischen bieten mit ihrer grossen Fläche zum einen die Möglichkeit frei unterteilbarer Flächen für Dienstleistungen, zum anderen wären hier aber auch Wohnnutzungen denkbar.

Die Ausnutzungsziffer beträgt 1,5.

Beispielgrundrisse

Als Nachweis für die Dimensionierung der Baukörper wurde ein Erschliessungskonzept mit schematischen Grundrisstypen entwickelt.

Langes Haus: Im gesamten Erdgeschoss sind Verkaufsnutzungen, Ateliers oder Dienstleistungen angedacht. Der kräftige Kopfbau beim Kreuzplatz kann als 4-Spanner organisiert werden. Die Wohnungen profitieren vom westseitig liegenden Park der Schnyder-Villa. Der schlanke, geschwungene Baukörper ermöglicht Grundrisstypologien welche auf den grossen, baumbestandenen nordwestseitigen Aussenraum ausgerichtet sind und gleichzeitig auf die Lärmmissionen der Mattenstrasse reagieren. Das zur Strasse abgewinkelte ostseitige Ende des „langen Hauses“ ermöglicht durchgehende Ost-West organisierte Wohnungen.



Beispielhafter Grundriss OG 2



Beispielhafter Grundrissvarianten langes Haus

Hohes Haus: Im Erdgeschoss können Dienstleistungen und Ateliers angeordnet werden. Das erste und zweite Obergeschoss bietet grosse, frei unterteilbare Flächen für Dienstleistungen. Optional können diese Geschosse auch für Wohnen genutzt werden. Ab dem 3. Obergeschoss bietet die Fläche des hohen Gebäudeteils Platz für zwei 3,5-Zimmer Wohnungen und eine 4,5-Zimmer Wohnung. Mit zunehmender Geschosshöhe könnte die Zahl der Wohnungen auf zwei reduziert werden um grössere, 5,5-Zimmer Wohnungen anzubieten. Im obersten, dem elften Obergeschoss ist ein luxuriöses Penthouse, das sich über die gesamte Grundfläche von circa 260 m² erstreckt, mit Blick über die Dächer Biels vorstellbar.

Etappierung

Das Bebauungskonzept nimmt auf die Grundeigentumsverhältnisse Rücksicht und lässt verschiedene Etappierungszenarien zu. Das hohe Haus mit dem dreibis fünfgeschossigen Sockel und der westseitige Kopfbau des langen Hauses an der Madretschstrasse lässt sich auf dem Grundstück der Gebr. Schnyder Immobilien realisieren. Der schmale Baukörper entlang der Madretschstrasse kann in einer späteren Etappe parzellenscharf umgesetzt werden.

Schattenstudie (siehe Anhang 3)

Nach Art. 22 BauV dürfen „Höhere Häuser und Hochhäuser“ nur erstellt werden wenn bestehende Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigt werden.

Es ist nachzuweisen, dass bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) zwischen 7.30 Uhr und 17.30 Uhr durch den Neubau kein Gebäude länger als zwei Stunden beschattet wird, und an einem mittleren Wintertag (8. Februar) zwischen 8.30 und 16.30 länger als zweieinhalb Stunden.

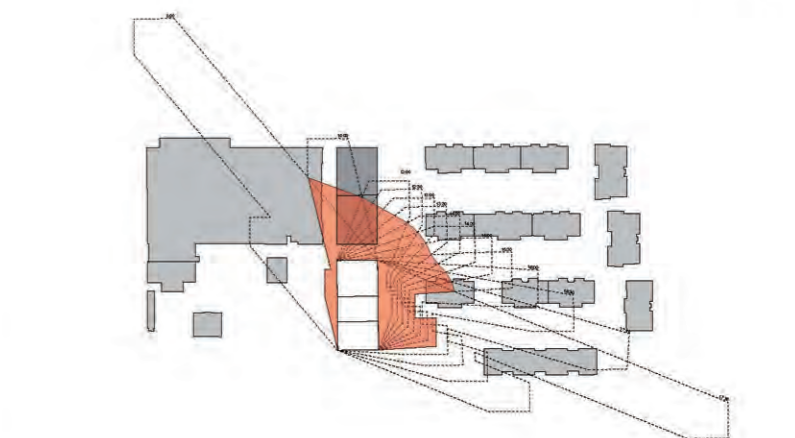
Um aufzuzeigen, wie sehr der hohe Teil des Gebäudes den Verlauf der Stundenschattenlinie beeinträchtigt, wird ausserdem der Schattenwurf eines Vergleichsprojektes untersucht dessen Volumen den heutigen Bestimmungen der Bauordnung (Bauklasse 4) entspricht. Es zeigt sich, dass der zweieinhalbstündige Dauerschatten am 8. Februar nur das Gebäude Bahnweg 30 beeinträchtigt. In diesem Gebäude befinden sich im Erdgeschoss allerdings keine Wohnungen sondern nur Bastelräume und somit könnte die Bezugsebene für den Schattenwurf mit dem ersten Geschoss angenommen werden. In diesem Fall ist in den Obergeschossen keine Beeinträchtigung zu erwarten. Ausserdem zeigt das Vergleichsprojekt nach Bauordnung eine fast identische Beschattungsdauer für das Gebäude Bahnweg 30.

Die Untersuchung des zweistündigen Dauerschattens am 21. März bringt ein ähnliches Ergebnis.

Somit ist nachgewiesen, dass eine übermässige Verschattung durch das geplante neue hohe Haus nicht zu erwarten ist.



Beispielhafter Grundrissvarianten hohes Haus



Testplanung Schnyder-Areal West

Kistler-Vogt Architekten AG
Dipl. Architekten ETH/ BSA/ SIA

Analyse

Das Areal wird von einer sehr heterogenen Bebauungsstruktur geprägt. Bestimmende Elemente sind der ehemalige Dorfkern von Madretsch entlang der Madretschstrasse und die südliche Zentralstrasse mit dem Kreuzplatz. Im Gegensatz zur nördlichen Zentralstrasse präsentiert sich der südliche Teil sehr heterogen. Das erste Industriequartier von Biel wurde bis in die 50iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts von einem Nebeneinander von Industrie (Gaswerk, Gieserei Osterwalder, Schnyder-Seilerfabrik) und Wohnnutzung geprägt. Die einfachen, meist gebelständig auf die Zentralstrasse ausgerichteten, einfachen Wohnhäuser für Angestellte und Arbeiter bestimmten das Quartierbild.

Das Schnyder-Areal gliedert sich in einen nordwestlichen Teil mit den grossmassstäblichen ehemaligen Produktionsgebäuden und einen südlichen Teil mit der Schnyder-Villa und den eingeschossigen Unterständen sowie den Einzelbauten entlang der Madretschstrasse. Erschlossen wird das Areal durch zwei Zugänge ab der Zentralstrasse. Ostseitig schliesst das ehemalige Fabrikweiterungs-Areal an, die heutige Wohnüberbauung Schnydermatte. Das Areal zeichnet sich durch Massstabsprünge und eine gewisse Abgeschlossenheit gegenüber dem umgebenden Stadtkörper aus. Daraus schöpft es spezifische Qualitäten, die es zu erhalten gilt.



Bilder Schnyder- Areal

Strategie

Ziel der Planung ist die Urbanisierung und Verdichtung des heute weitgehend vom übrigen Stadtkörper abgeschotteten Schnyder-Areals. Mit gezielten Eingriffen soll die Durchlässigkeit punktuell verbessert werden ohne aber die spezifischen Qualitäten welche sich aus der Abgeschlossenheit des Areals ergeben, zu verlieren. Das Areal zeichnet sich durch Baukörper von unterschiedlichsten Massstäben aus. Diese Massstabsprünge und der Wechsel von engen und weiten Aussenräumen bietet Freiheiten für städtebauliche Interventionen wie sie sonst im übrigen Stadtkörper nicht möglich sind. Damit der Charakter des Industriellen erhalten bleibt ist eine angemessene Dichte der neuen Überbauung Voraussetzung. Als Referenzen für eine notwendige Dichte können das Löwenbräu-Areal oder das Hürlimann-Areal in Zürich genannt werden. Mit der angestrebten Verdichtung wird gleichzeitig die Schnyder-Villa und der umgebende Park aufgewertet.



Referenz Hürlimann-Areal



Referenz Löwenbräu-Areal

Lösungsansatz

Der Lösungsansatz beruht auf drei Interventionen:

1. Freistellung und Aufwertung der Schnyder-Villa und des umgebenden Parks als Auftakt zum Areal
2. Südlicher Abschluss des Areals mit einem dem Strassenverlauf folgenden „langen Haus“
3. Setzung eines identitätsstiftenden Akzentes mit einem „hohen Haus“ welches auf den grossmassstäblichen Hauptbau reagiert



Schema drei Interventionen

Die Schnyder-Villa mit dem baumbestandenen Park wird mit dem vorgelagerten Kreuzplatz in Beziehung gesetzt. Der Park bleibt eingezäunt, wird ausgelichtet und optisch durchlässiger. Zugänge zum Park von der Nord- und Ostseite hier ermöglichen die Öffnung des privaten Parks für besondere Anlässe. Ein neuer Zugang vom Kreuzplatz her führt an der Ostseite der Schnyder-Villa vorbei und lenkt den Blick auf den Hauptbau mit dem markanten Fabrikschornstein.

Mit einem geschwungenen Baukörper, welcher dem Verlauf der Madretschstrasse folgt, wird das Areal gegen Süden abgeschlossen. Der Baukörper definiert einen breiteren Strassenraum und lässt auf dem nordsseitigen Trottoir Platz für eine Baumallee. Ein kräftiger Kopfbau markiert den westlichen Abschluss und fasst räumlich den Park der Schnyder-Villa. Ein schlanker geschwungener Baukörper verbindet den westlichen Kopfbau mit der östlich situierten Überbauung Schnydermatte. Zusammen mit dem Vis à Vis des fünfgeschossigen Sockels des Hochhauses entsteht ein grosser, von den Verkehrsmmissionen geschützter Aussenraum. Eine Durchfahrt unter dem Baukörper gewährleistet die Erschliessung für Fahrerkehr und Fussgänger. Eine Mischung mit Dienstleistung und Gewerbe im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen ist angedacht.

In der Verlängerung der Zugangsachse beim Durchgang Zentralstrasse 121 und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbau Zentralstrasse 115 wird ein „hohes Haus“ situiert welches auf die Grossmassstäblichkeit des Fabrikationstraktes reagiert. Gleichzeitig gewinnt das gegenüber dem umgebenden Stadtkörper kaum sichtbare Schnyder-Areal an Präsenz. Dem hohen Haus ist westseitig ein grosser Aussenraum vorgelagert, welcher durch einen harten, der Parkierung dienenden und einen grünen, mit Heister bestandenen Aussenraum gegliedert wird.



Bilder Schnyder- Areal

historische Entwicklung



1882



1895



1902



1913



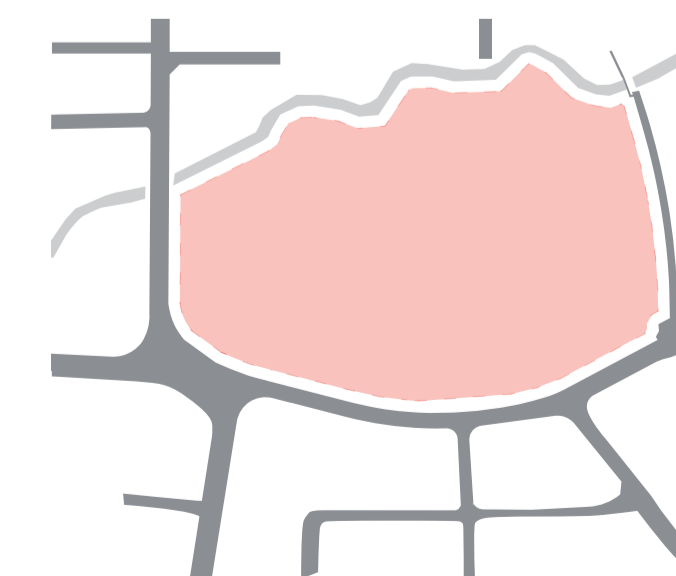
1938



1971



2012



Insel



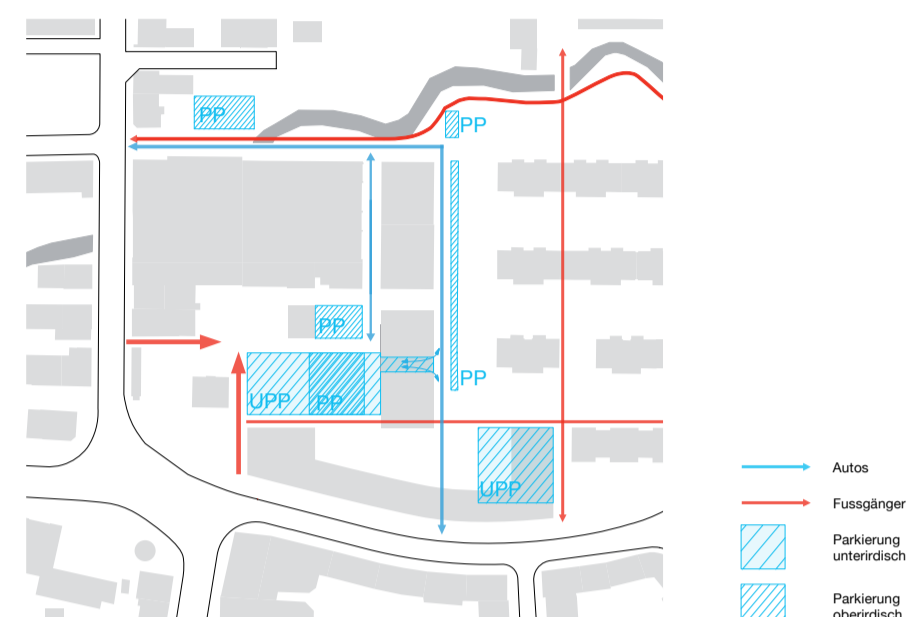
Stadtplan 1:15 000

Testplanung Schnyder-Areal West

Kistler-Vogt Architekten AG
Dipl. Architekten ETH/ BSA/ SIA

Erschliessung

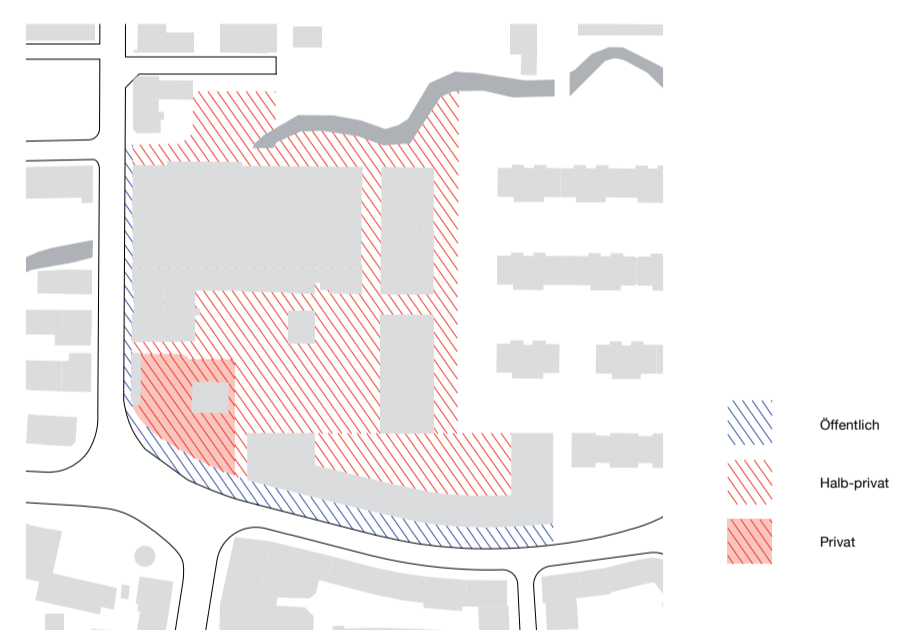
Die nördliche Erschliessung ab der Zentralstrasse zum Hauptbau Zentralstrasse 115 bleibt bestehen. Der südliche Zugang unter der säulenstützten Durchfahrt an der Zentralstrasse 121 dient neu ausschliesslich den Fussgängern. Als zweiter Fussgängerzugang verbindet ein Weg östlich der Schnyder-Villa das Areal mit dem Kreuzplatz. Die Fahrerschliessung des Südteils des Schnyder-Areals erfolgt über die Madretschstrasse.



Aussenräume / Öffentlichkeitsgrad

Der umzäunte Park der Schnyder-Villa bleibt privat. Er kann für besondere Anlässe der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Je nach Nutzung der Villa ist auch ein halbprivater / halböffentlicher Status denkbar. Die übrigen Aussenräume im Schnyder-Areal sind halbprivat / halböffentlich und damit in erster Linie den Beschäftigten und Bewohnern des Schnyder-Areals zugänglich.

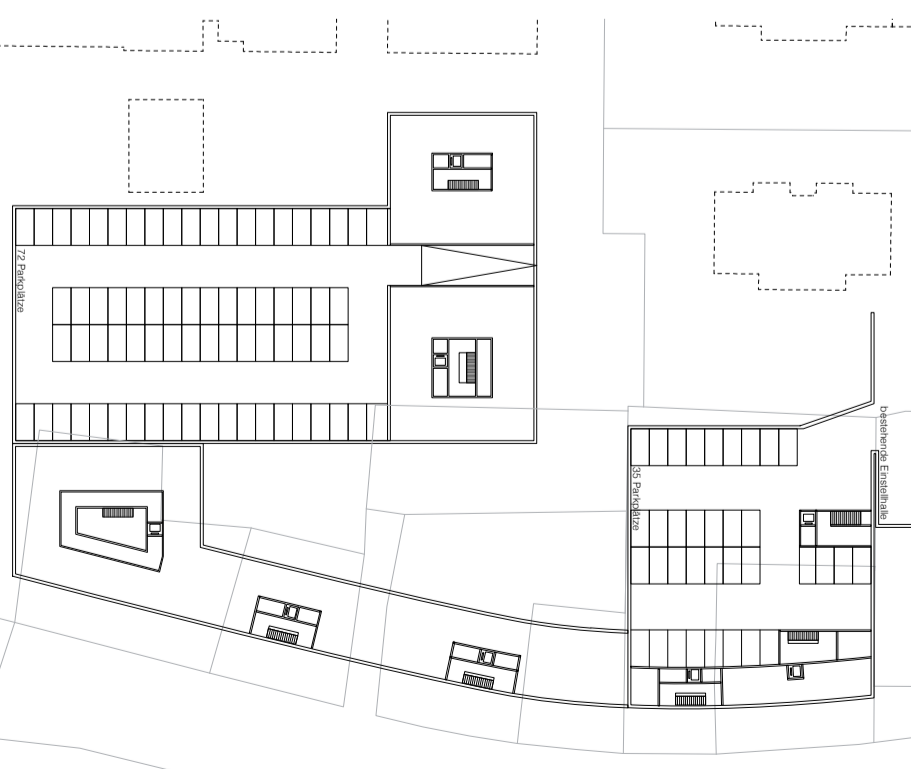
Die Aussenräume innerhalb des Schnyder-Areals haben aufgrund ihrer Gestaltung unterschiedliche Identitäten. Der baumbestandene Kiesplatz zwischen dem Ateliergebäude und den Gebäuden Zentralstrasse 121 bleibt erhalten. Südseitig entsteht ein mit Heister beplanzter Aussenraum welcher als Puffer dient zwischen der Schnyder-Villa und dem ostseitig anschliessenden Parkplatz. Das lange Haus an der Madretschstrasse fasst einen nordwestlich ausgerichteten Aussenraum, welcher westlich der internen Erschliessungstrasse mittels Hochstämmen bepflanzt wird. Ostseitig der Erschliessungstrasse entsteht über der Einsteilhalle ein mit Heister bestandener Platz mit Spielgeräten und Aufenthalt für die Bewohner im langen Haus.



Parkierung

Die heute ausschliesslich oberirdische Parkierung bedingt durch die Verdichtung den Bau von unterirdischen Einstellhallen. Diese werden zum einen unter dem grossflächigen Freiraum im Zentrum des Areals situiert, die Zufahrt erfolgt über die Rückseite des hohen Hauses. Zum anderen kann die schon bestehende Einsteilhalle der Bebauung Schnydermatte erweitert werden. Oberirdische Parkplätze können auf dem Aussenraum zwischen dem hohen Haus und der mit Bäumen beplanten Fläche, sowie entlang der Grenzlinie zur Schnydermatte angeordnet werden.

Insgesamt werden 107 unterirdische und 53 oberirdische Parkplätze geschaffen. Für die Neubauten werden gemäss BauV, Art 49-58 zwischen 88 und 116 Parkplätze benötigt. Somit können den Mietern der bestehenden Gewerbeliegenschaft von den neu erstellten Parkplätzen auf dem Südteil des Schnyder-Areals, zwischen 45 und 72 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.



Testplanung Schnyder-Areal West

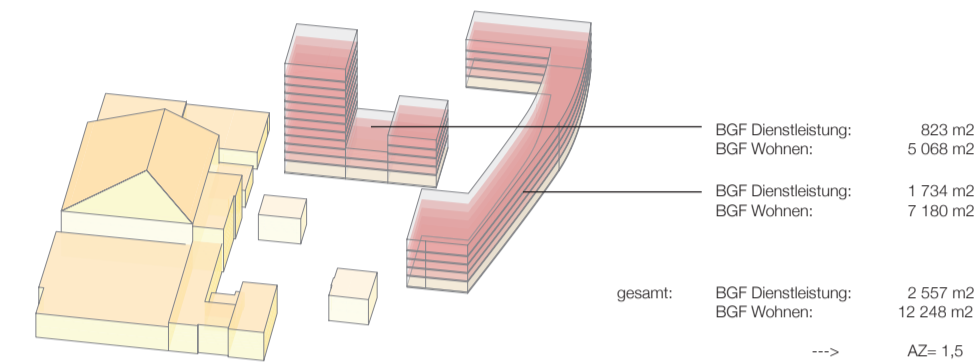
Kistler-Vogt Architekten AG
Dipl. Architekten ETH/ BSA/ SIA

Nutzung

Das Bebauungskonzept geht von einer Mischnutzung aus. Im Erdgeschoss des geschwungenen Baukörpers entlang der Madretschstrasse sind Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen angedacht, in den Obergeschossen Wohnen.

Im hohen Haus im Zentrum der Anlage können im Erdgeschoss Dienstleistungsnutzungen und Ateliers untergebracht werden. In den Obergeschossen des hohen Gebäudetells sind attraktive Wohnungen mit Blick über die Dächer von Biel angedacht. Die Geschosse dazwischen bieten mit ihrer grossen Fläche zum einen die Möglichkeit frei unterteilbarer Flächen für Dienstleistungen, zum anderen wären hier aber auch Wohnnutzungen denkbar.

Die Ausnutzungsziffer beträgt 1,5.



Etappierung

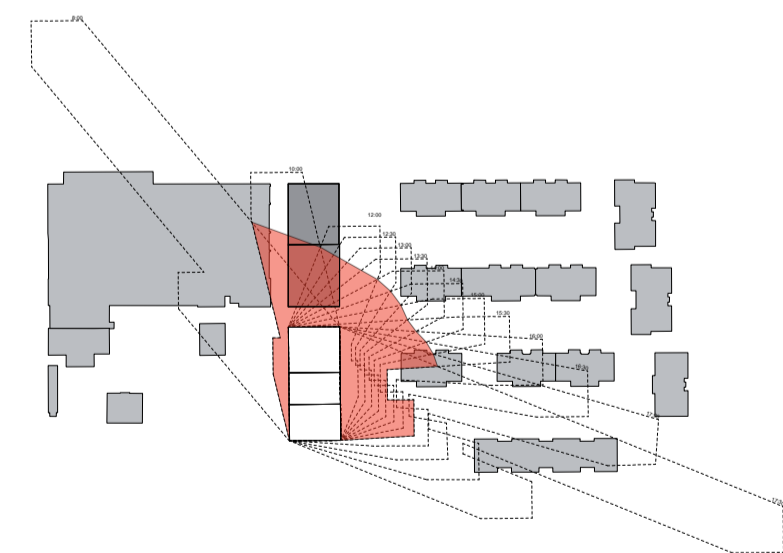
Das Bebauungskonzept nimmt auf die Grundeigentumsverhältnisse Rücksicht und lässt verschiedene Etappierungsszenarien zu. Das hohe Haus mit dem drei- bis fünfgeschossigen Sockel und der westseitige Kopfbau des langen Hauses an der Madretschstrasse lässt sich auf dem Grundstück der Gebr. Schnyder Immobilien realisieren. Der schmale Baukörper entlang der Madretschstrasse kann in einer späteren Etappe parzellenscharf umgesetzt werden.



Verschattung

In einer Studie zeigt sich, dass eine übermässige Verschattungslaut BauV Art. 22) der Nachbargebäude durch das hohe Haus nicht zu erwarten ist. Einzig das Gebäude Bahnhof 30 ist durch eine längere Beschattungsdauer betroffen.

In diesem Gebäude befindet sich allerdings im Erdgeschoss keine Wohnnutzung sondern nur Bastelräume. Für die höherliegenden Geschosse ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Ausserdem zeigt die Schattenuntersuchung eines Vergleichsprojekts, dessen Volumen den heutigen Bestimmungen der Bauordnung entspricht (Bauklasse 4) eine fast identische Beschattungsdauer für das Gebäude Bahnhof 30.

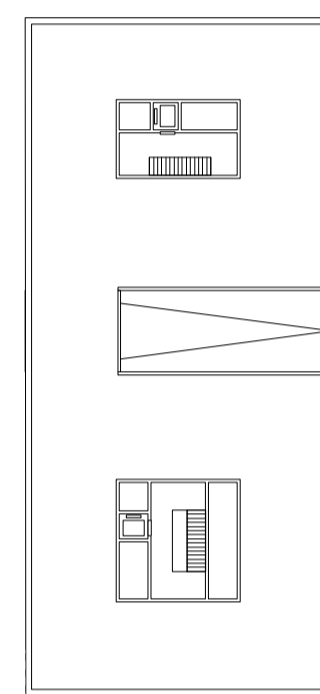


Beispielgrundrisse

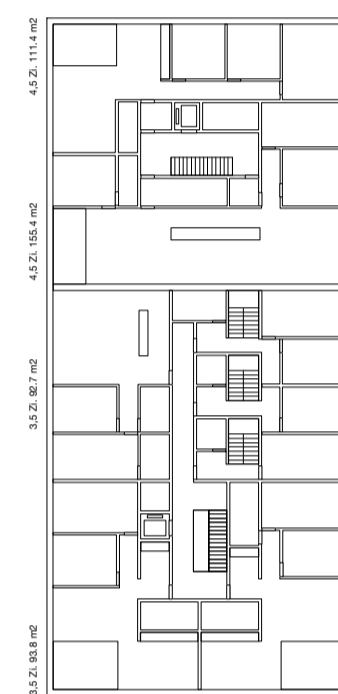
Als Nachweis für die Dimensionierung der Baukörper wurde ein Erschliessungskonzept mit schematischen Grundrisstypen entwickelt.

Langes Haus: Im gesamten Erdgeschoss sind Verkaufsnutzungen, Ateliers oder Dienstleistungen angedacht. Der kräftige Kopfbau beim Kreuzplatz kann als 4-Spänner organisiert werden. Die Wohnungen profitieren vom westseitig liegenden Park der Schnyder-Villa. Der schlanke, geschwungene Baukörper ermöglicht Grundrisstypologien welche auf den grossen, baumbestandenen nordwestseitigen Aussenraum ausgerichtet sind und gleichzeitig auf die Lärmmissionen der Mattenstrasse reagieren. Das zur Strasse abgewinkelte ostseitige Ende des „langen Hauses“ ermöglicht durchgehende Ost-West organisierte Wohnungen.

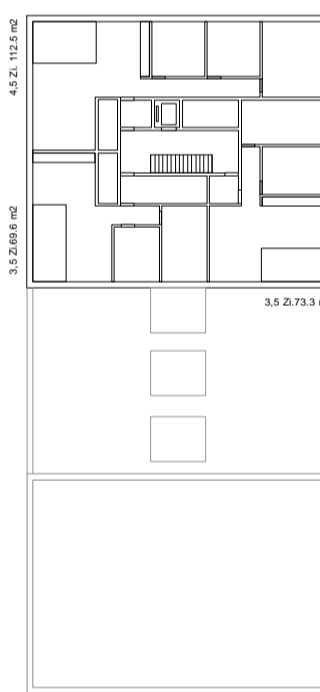
Hohes Haus: Im Erdgeschoss können Dienstleistungen und Ateliers angeordnet werden. Das erste und zweite Obergeschoss bietet grosse, frei unterteilbare Flächen für Dienstleistungen. Optional können diese Geschosse auch für Wohnen genutzt werden. Ab dem 3. Obergeschoss bietet die Fläche des hohen Gebäudetells Platz für zwei 3,5-Zimmer Wohnungen und eine 4,5-Zimmer Wohnung. Mit zunehmender Geschosshöhe könnte die Zahl der Wohnungen auf zwei reduziert werden um grössere, 5,5-Zimmer Wohnungen anzubieten. Im obersten, dem elften Obergeschoss ist ein luxuriöses Penthouse, das sich über die gesamte Grundfläche von circa 260 m² erstreckt, mit Blick über die Dächer von Biel vorstellbar.



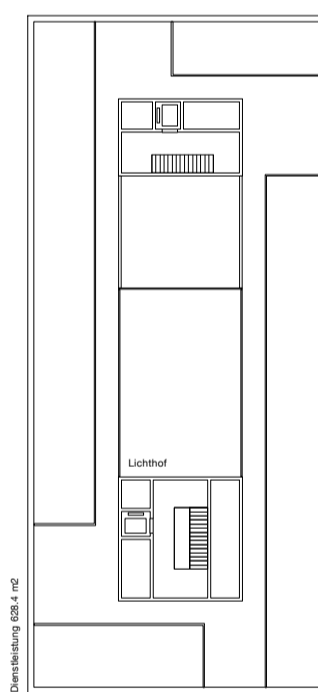
EG



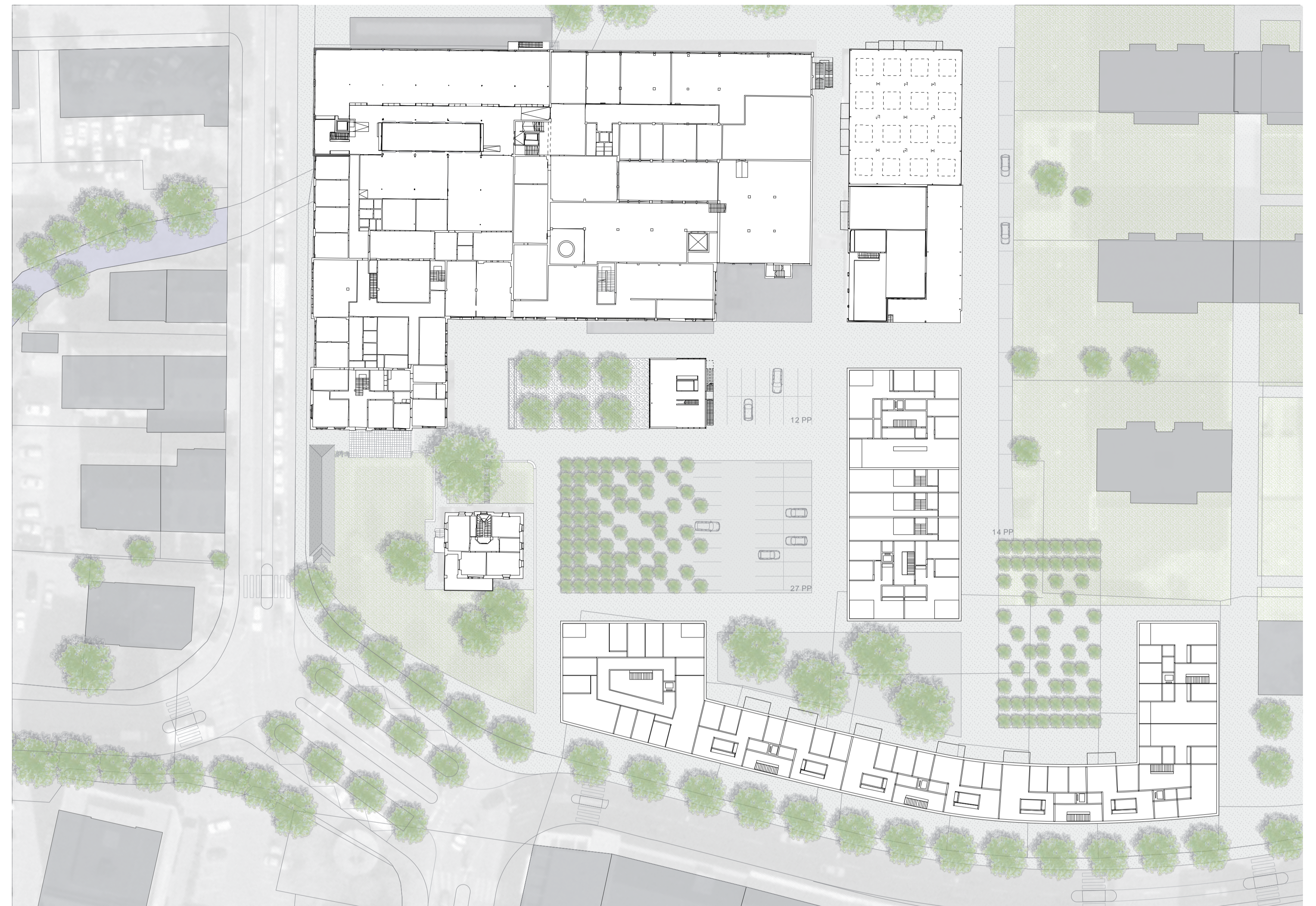
OG 1



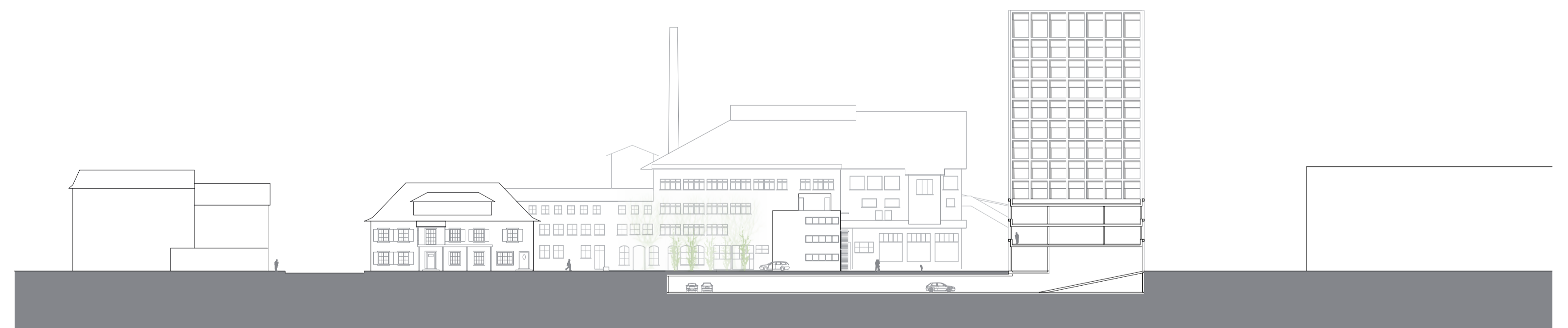
OG 5-11



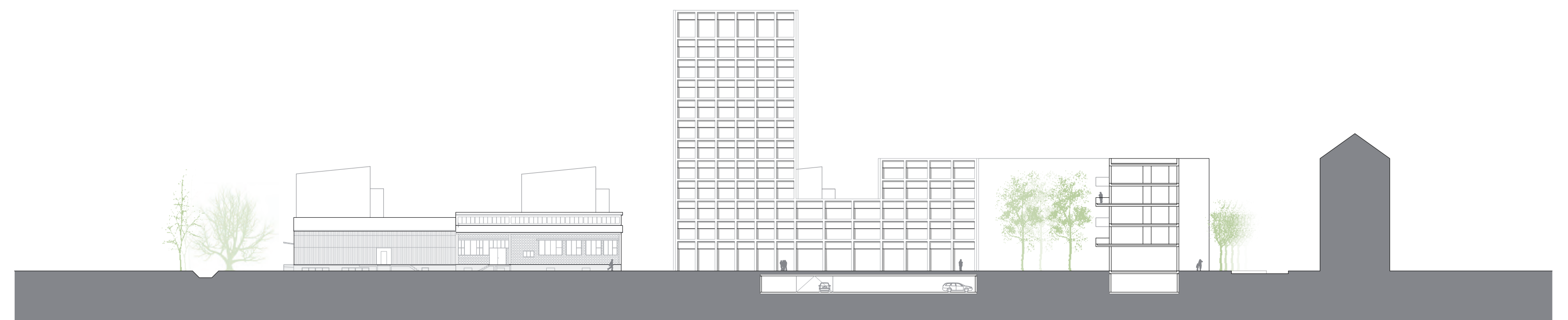
Variante Dienstleistung OG 1/2



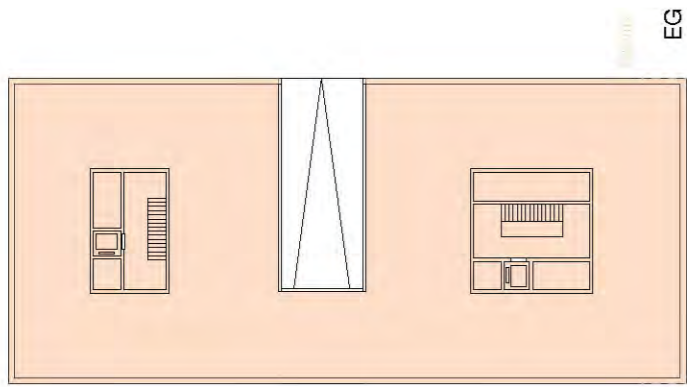
Beispielhafter Grundriss, OG 2 1: 500



Schnitt 1 1:500



Schnitt 2 1:500



EG



OG 1

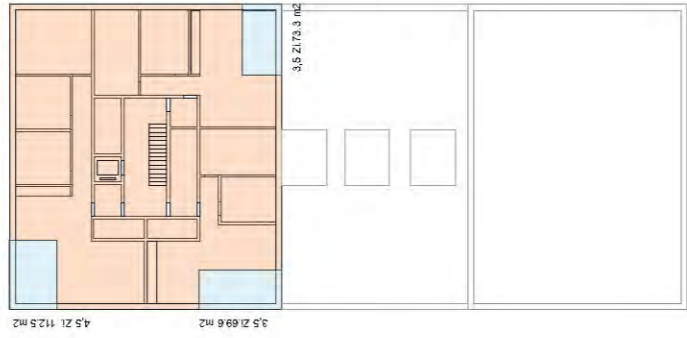


OG 2



OG 3/4

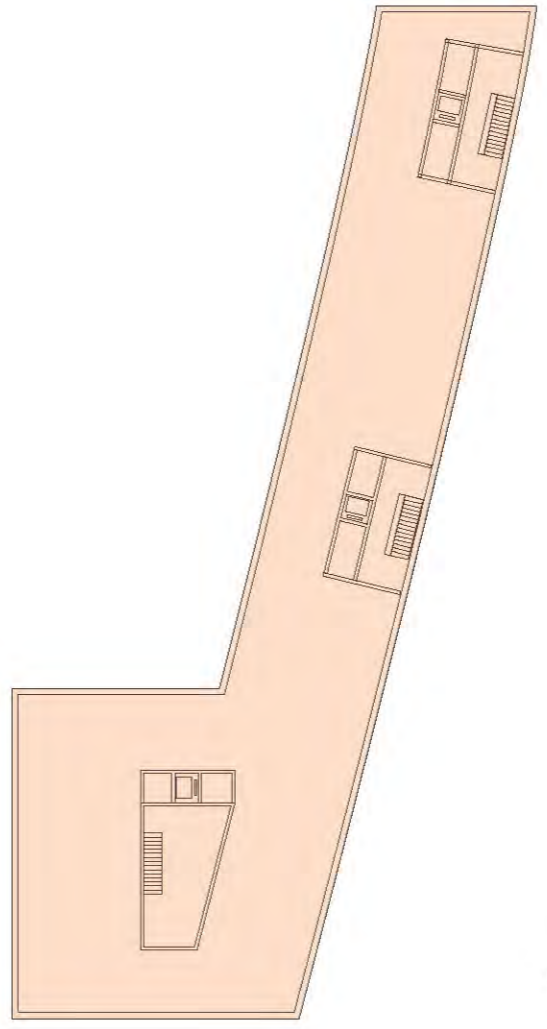
Anhang 1-2



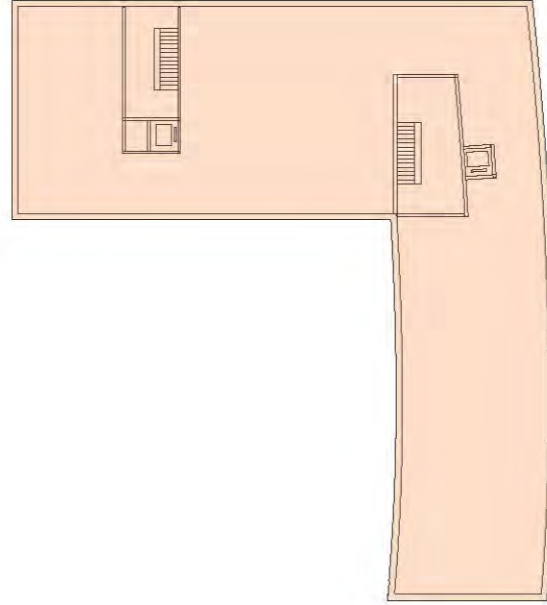
OG 5 - 11

hohes Haus
1:500

BGF
Fläche Loggia



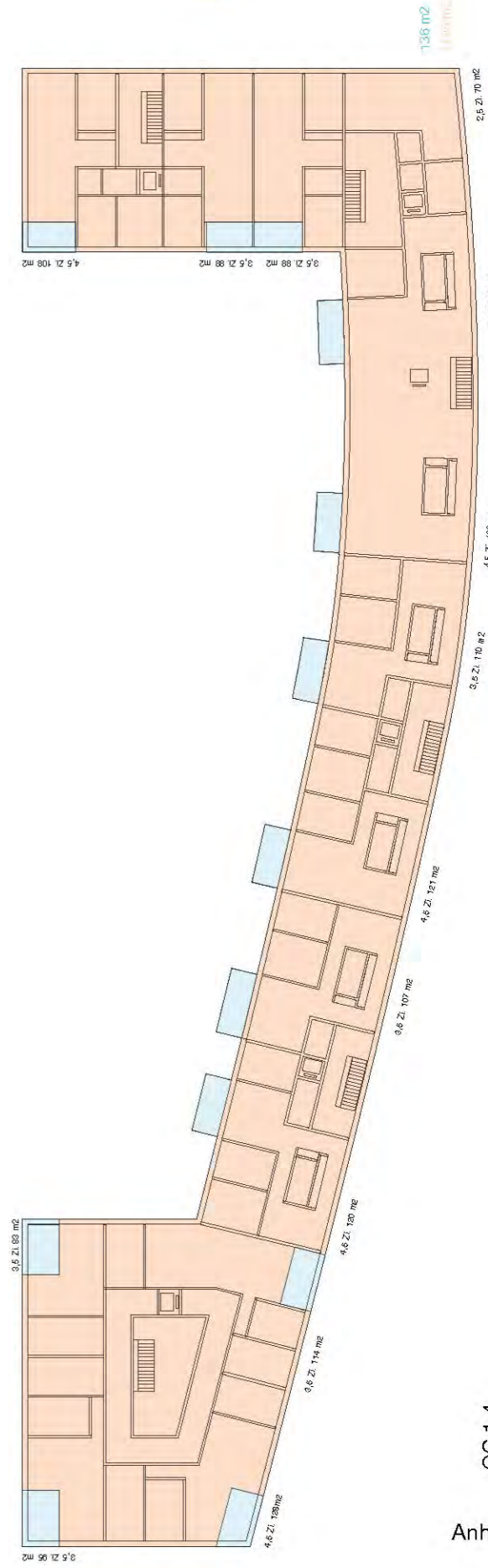
EG



OG 1-4

Anhang 1-3

BGF
Fläche Loggia



langes Haus
1:500

Nachweis der Anzahl Parkplätze, Schnyder-Areal

Berechnung der erforderlichen Abstellplätze für Fahrzeuge:

(gemäss Leitfaden zur Berechnung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze (AP) nach Art. 49 bis 58 BauV)

1. Hohes Haus

Wohnungen mit BGF kleiner als 120 m ²	31	x	1.25 AP	=	38.75 AP _M
Wohnungen mit BGF grösser als 120 m ²	2	x	2.00 AP	=	4.00 AP _M
Dienstleistungsfl EG 753m ² (Nutzunsrat n=50)	753 x 0.6 /50		+5	=	14.04 AP _M

Maximum für hohes Haus

57 AP_{Max}

Wohnungen mit BGF kleiner als 120 m ²	31	x	0.75 AP	=	23.25 AP _M
Wohnungen mit BGF grösser als 120 m ²	2	x	1.00 AP	=	2.00 AP _M
Dienstleistungsfl EG 753 m ² (Nutzunsrat n=50)	753 x 0.45 /50		-3	=	3.78 AP _M

Minimum für hohes Haus

29 AP_{Min}

2. langes Haus Madretschstrasse

Wohnungen mit BGF kleiner als 120 m ²	40	x	1.25 AP	=	50.00 AP _M
Wohnungen mit BGF grösser als 120 m ²	16	x	2.00 AP	=	32.00 AP _M
Dienstleistungsfl EG 1734 m ² (Nutzunsrat n=50)	1734 x 0.6 /50		+5	=	25.81 AP _M

Maximum für langes Haus

108 AP_{Max}

Wohnungen mit BGF kleiner als 120 m ²	40	x	0.75 AP	=	30.00 AP _M
Wohnungen mit BGF grösser als 120 m ²	16	x	1.00 AP	=	16.00 AP _M
Dienstleistungsfl EG 1754 m ² (Nutzunsrat n=50)	1734 x 0.45 /50		-3	=	12.61 AP _M

Minimum für langes Haus

59 AP_{Min}

Nachweis

erforderliche AP Maximum gesamt für Neubauten		115 AP_{Max}
erforderliche AP Minimum gesamt für Neubauten		88 AP_{Min}
geplante AP neu	unterirdisch	107 AP
	oberirdisch	53 AP
gesamt		160 AP_{neu}

Somit können den Mietern der bestehenden Gewerbeliegenschaft von den neu erstellten Parkplätzen auf dem Südteil des Schnyder-Areals zwischen 45 und 72 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Nachweis der Aufenthalts-/ Spielflächen Schnyder-Areal

Berechnung der erforderlichen Aufenthalts-/ Spielflächen

(gemäss BauV, Art. 45)

1. Hohes Haus

BGF Wohnungen	5'068	m ²
erforderliche Fläche Aufenthaltsbereiche (5% BGF)	253	m ²
erforderliche Fläche Spielbereiche (15% BGF)	760	m ²

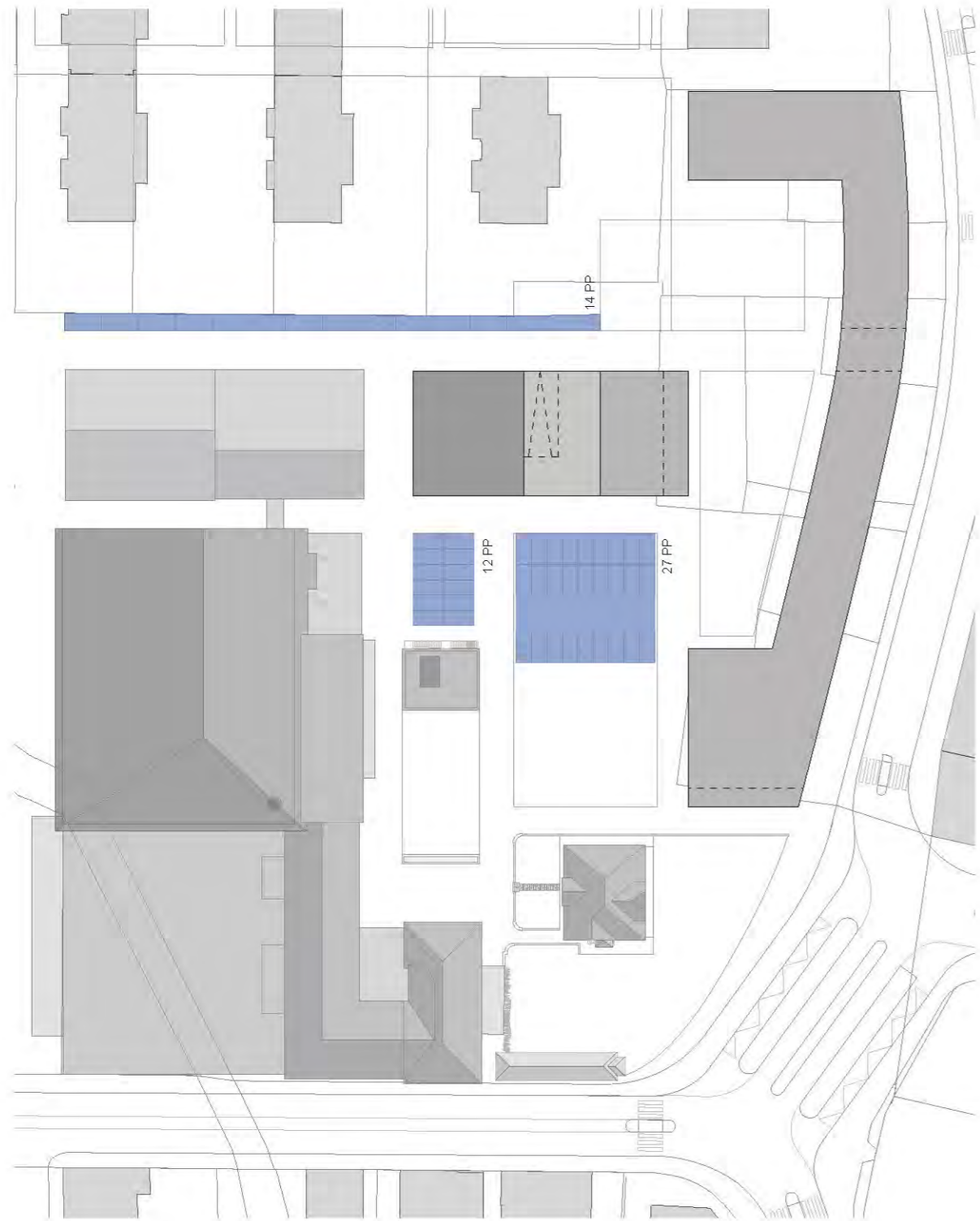
2. langes Haus Madretschstrasse

BGF Wohnungen	7'180	m ²
erforderliche Fläche Aufenthaltsbereiche (5% BGF)	359	m ²
erforderliche Fläche Spielbereiche (15% BGF)	1'077	m ²

Nachweis

erforderliche Fläche Aufenthaltsbereiche gesamt		612 m²
Fläche Loggien als Aufenthaltsbereich (50%)	1. hohes Haus	296 m ²
	2. langes Haus	544 m ²
	gesamt	840 m²
erforderliche Fläche Spielbereiche gesamt		1'837 m²
Fläche Aussenbereiche als Spielbereich nutzbar	549 m ² +866 m ² + 618m ² =	2033 m²

Somit können sowohl die erforderlichen Aufenthaltsbereiche als auch die erforderlichen Spielflächen gemäss Bauverordnung angeboten werden.



Parkfläche



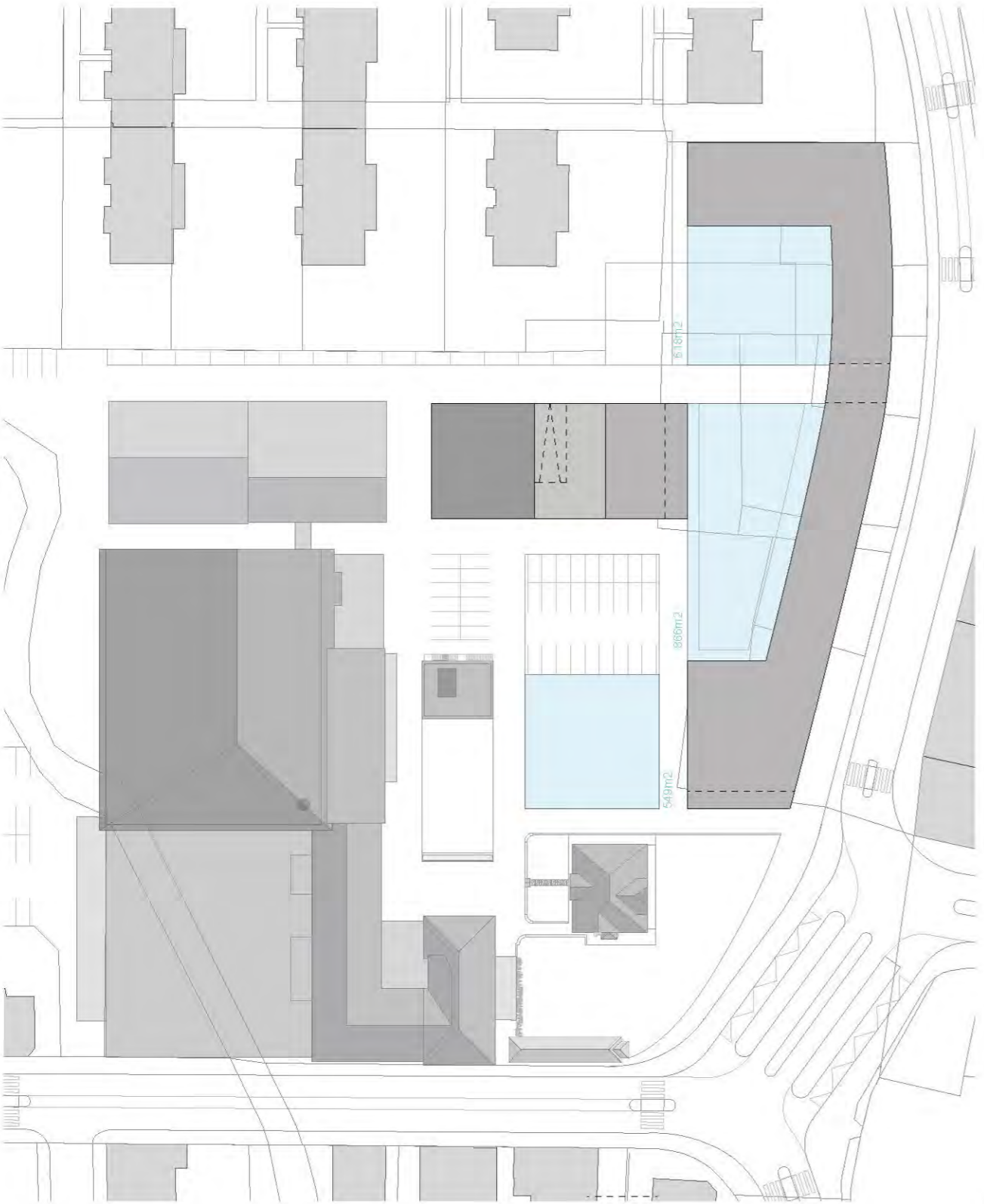
situation
1:1000



Parkfläche



Untergeschoss
1:1000



Aufenthalts-
Spielfläche

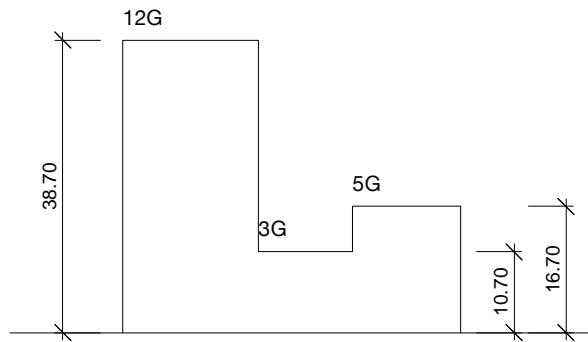


situation
1:1000

Schattenstudie zum Nachweis der Beschattungsdauer durch 'Höhere und Hochhäuser' nach BauV, Art. 22

Schattenverlauf am 8. Februar, Biel

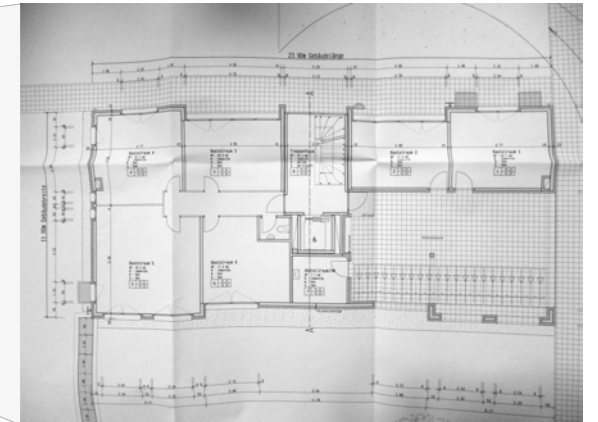
1. Hohes Haus



Schnitt 'hohes Haus'



Zweieinhalbstündiger Dauerschatten, 8. Februar Biel



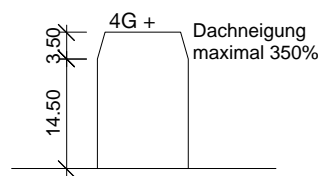
Grundriss EG, Gebäude Bahnhofweg 30

2. Vergleichsprojekt
(maximales Volumen nach Bauordnung)

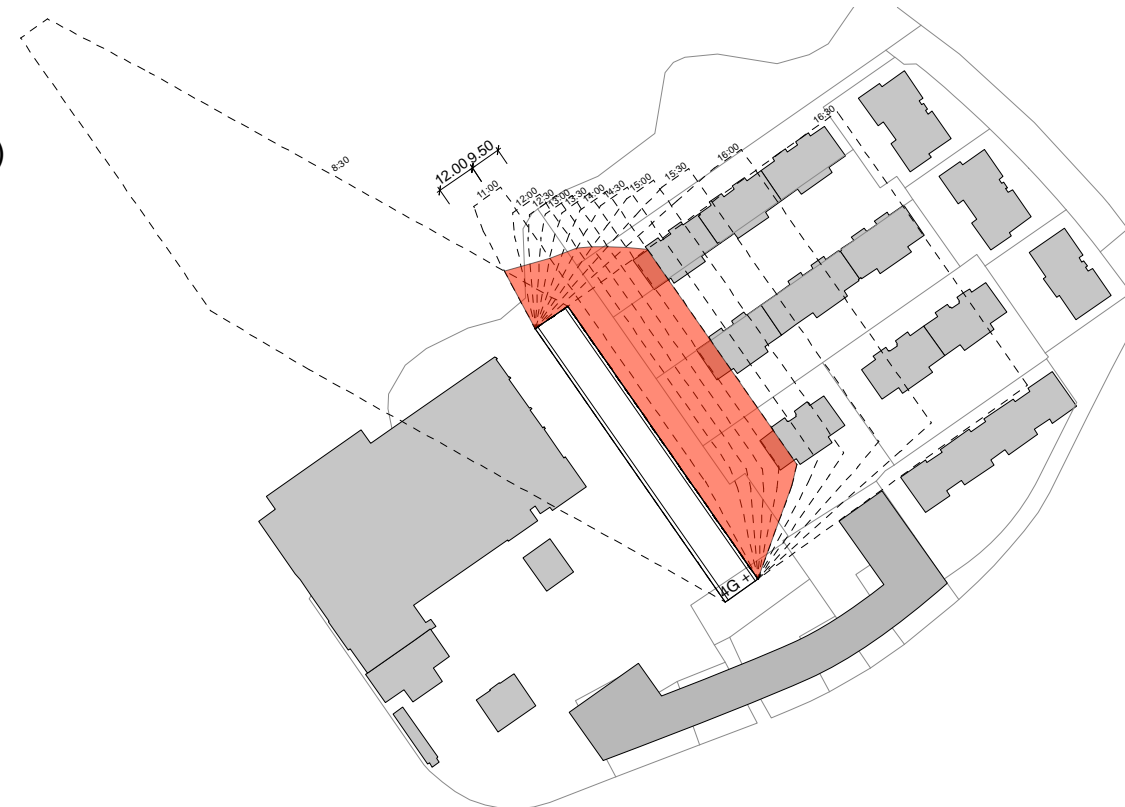
ZPP 2.1 Kreuzplatz Nord

Bauzone 4

Gebäudetiefe	12m
Gebäudehöhe	14,5 m
kGA	6 m
gGA	9.5 m



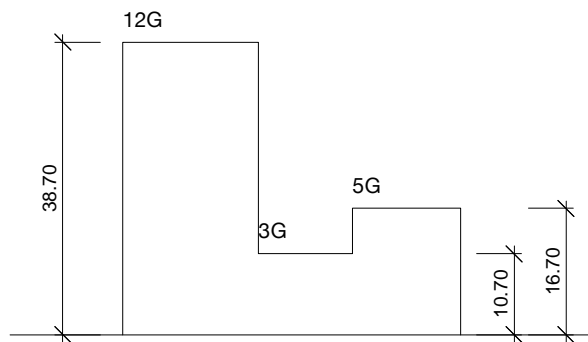
Schnitt Vergleichsprojekt



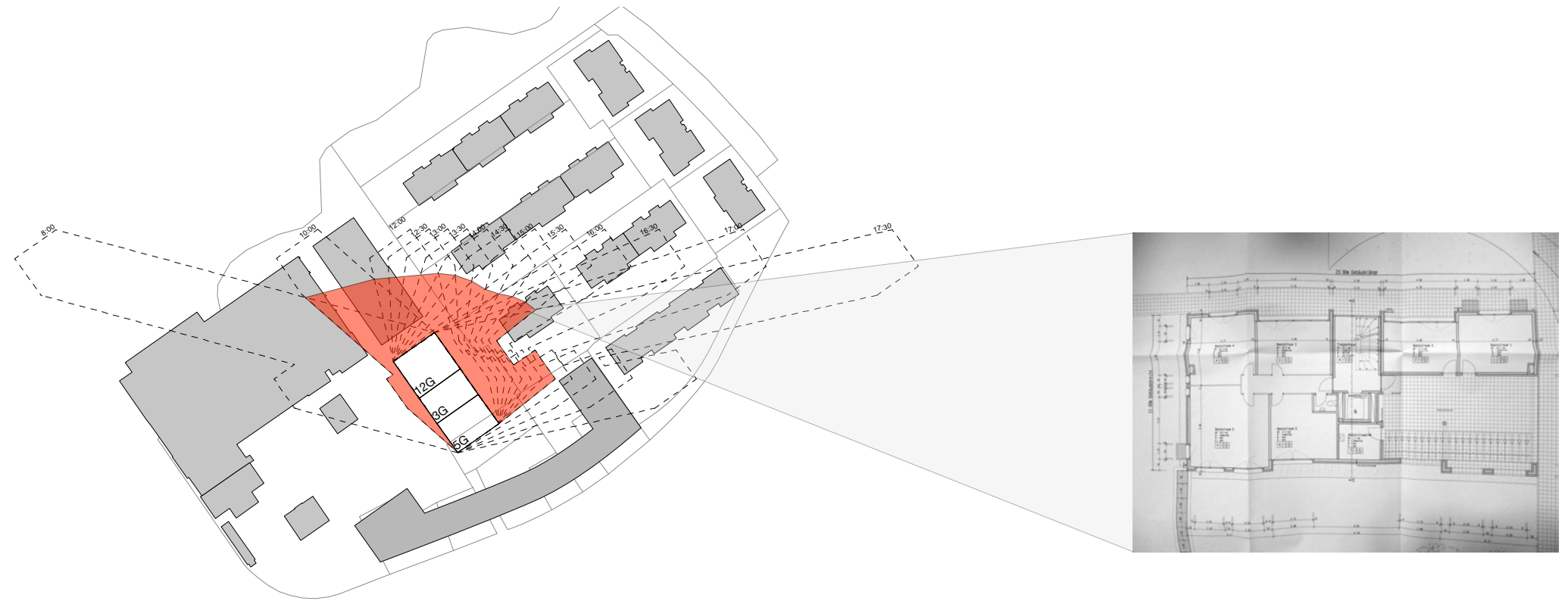
Zweieinhalbstündiger Dauerschatten, 8. Februar Biel

Schattenverlauf am 21. März, Biel

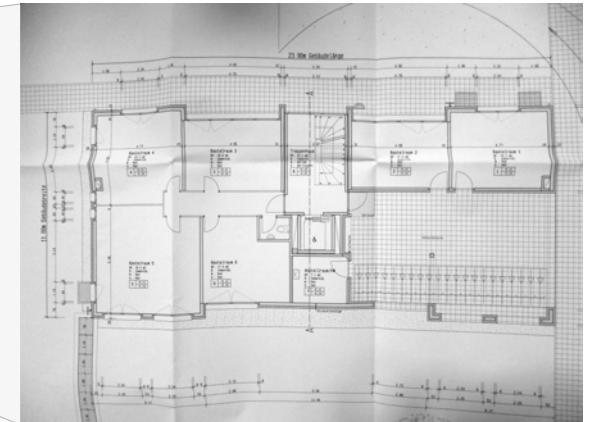
1. Hohes Haus



Schnitt 'hohes Haus'



Zweistündiger Dauerschatten, 21. März Biel



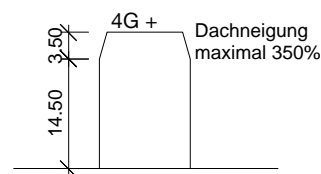
Grundriss EG, Gebäude Bahnhofweg 30

2. Vergleichsprojekt
(maximales Volumen nach Bauordnung)

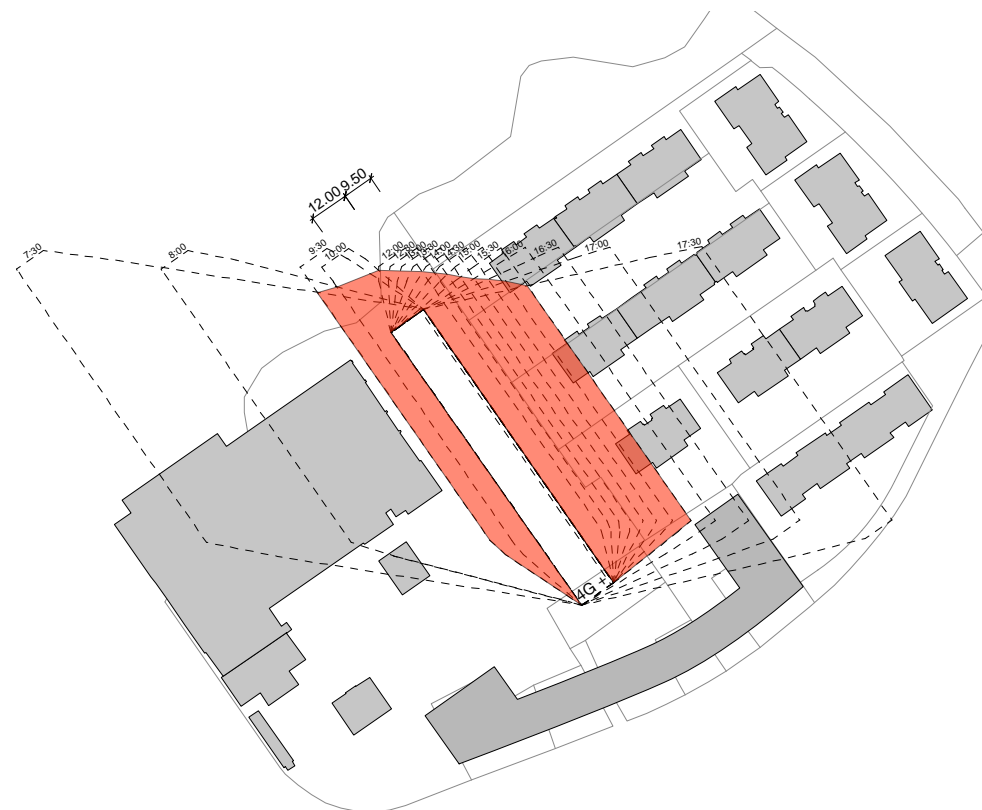
ZPP 2.1 Kreuzplatz Nord

Bauzone 4

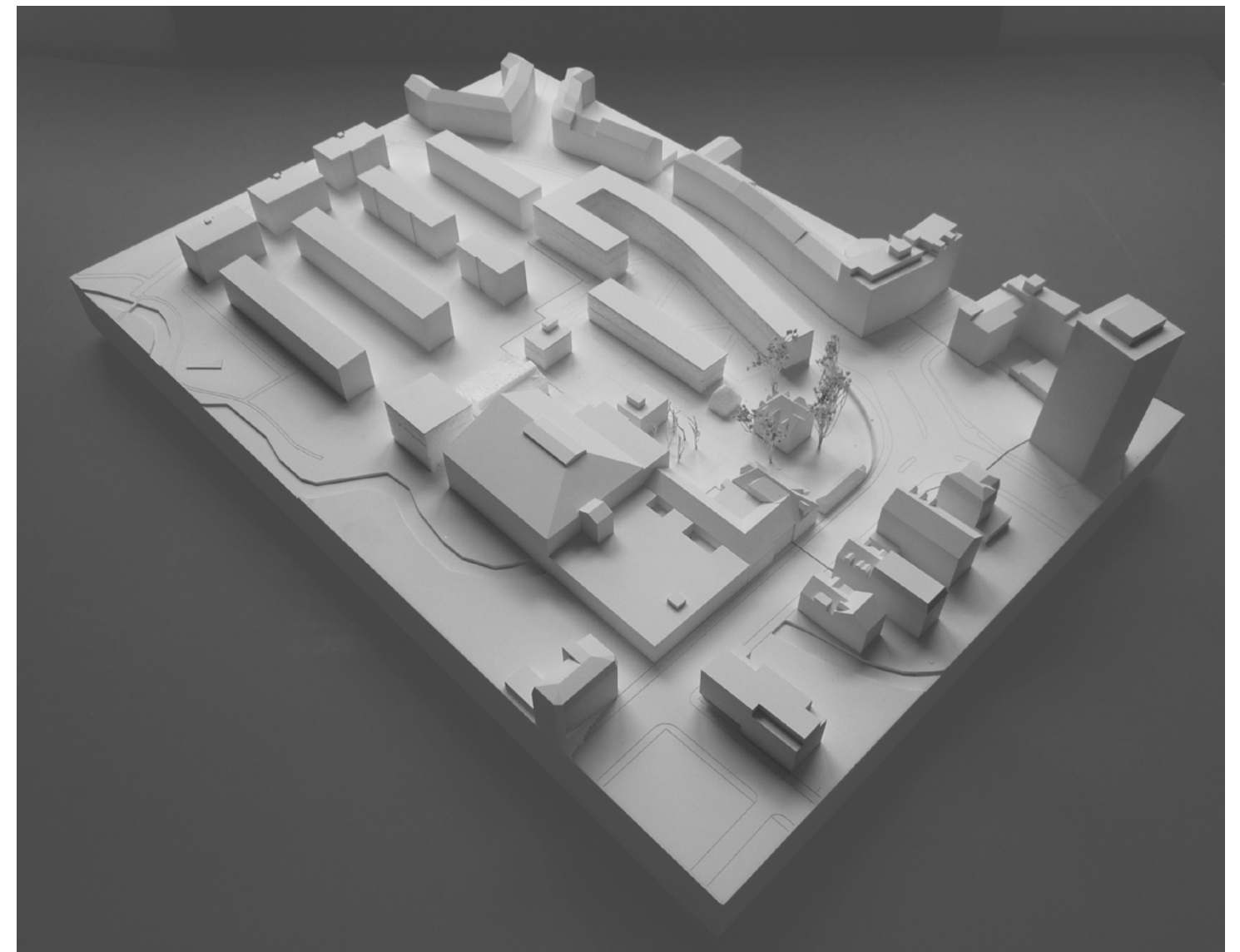
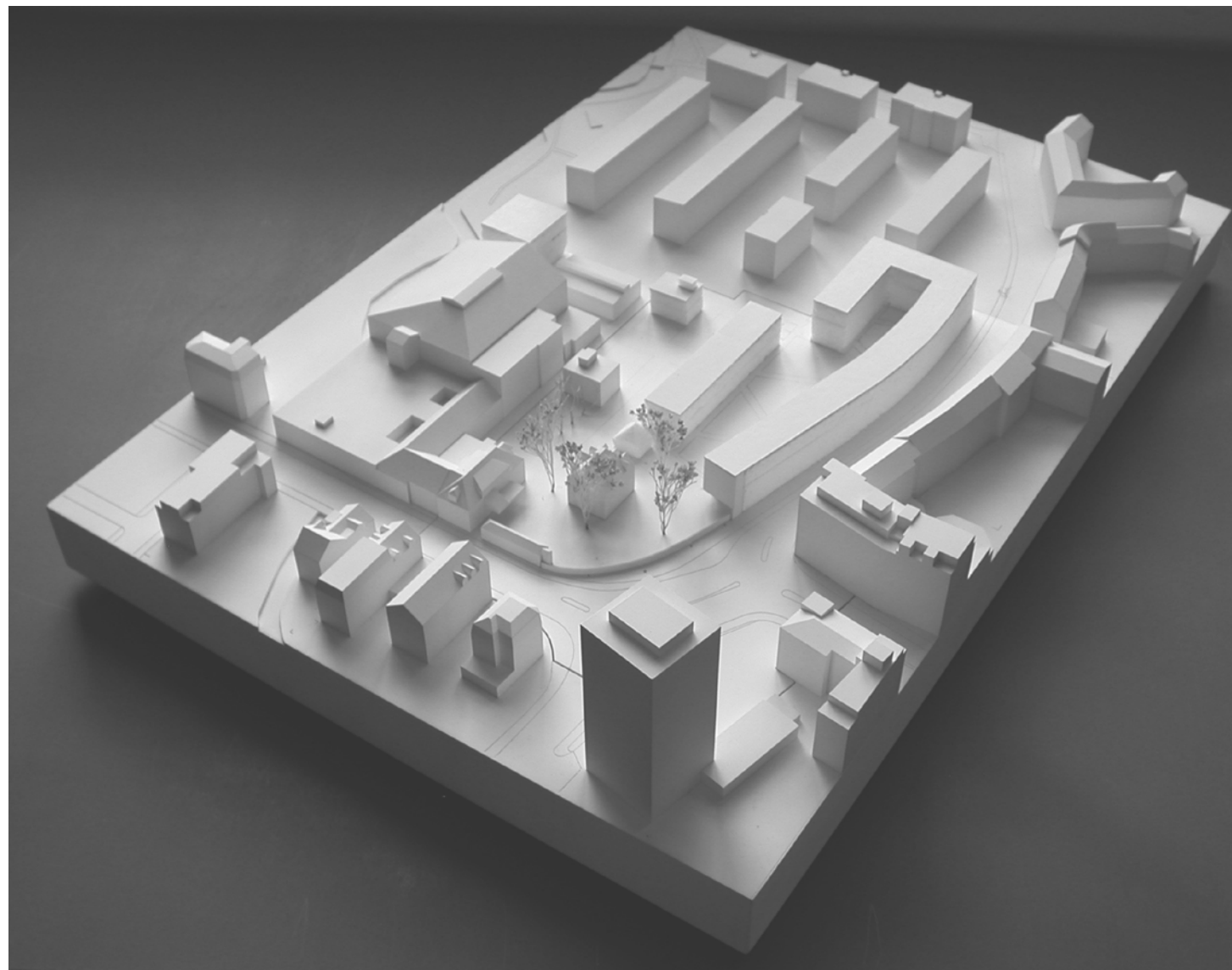
Gebäudetiefe 12m
Gebäudehöhe 14,5 m
kGA 6 m
gGA 9.5 m

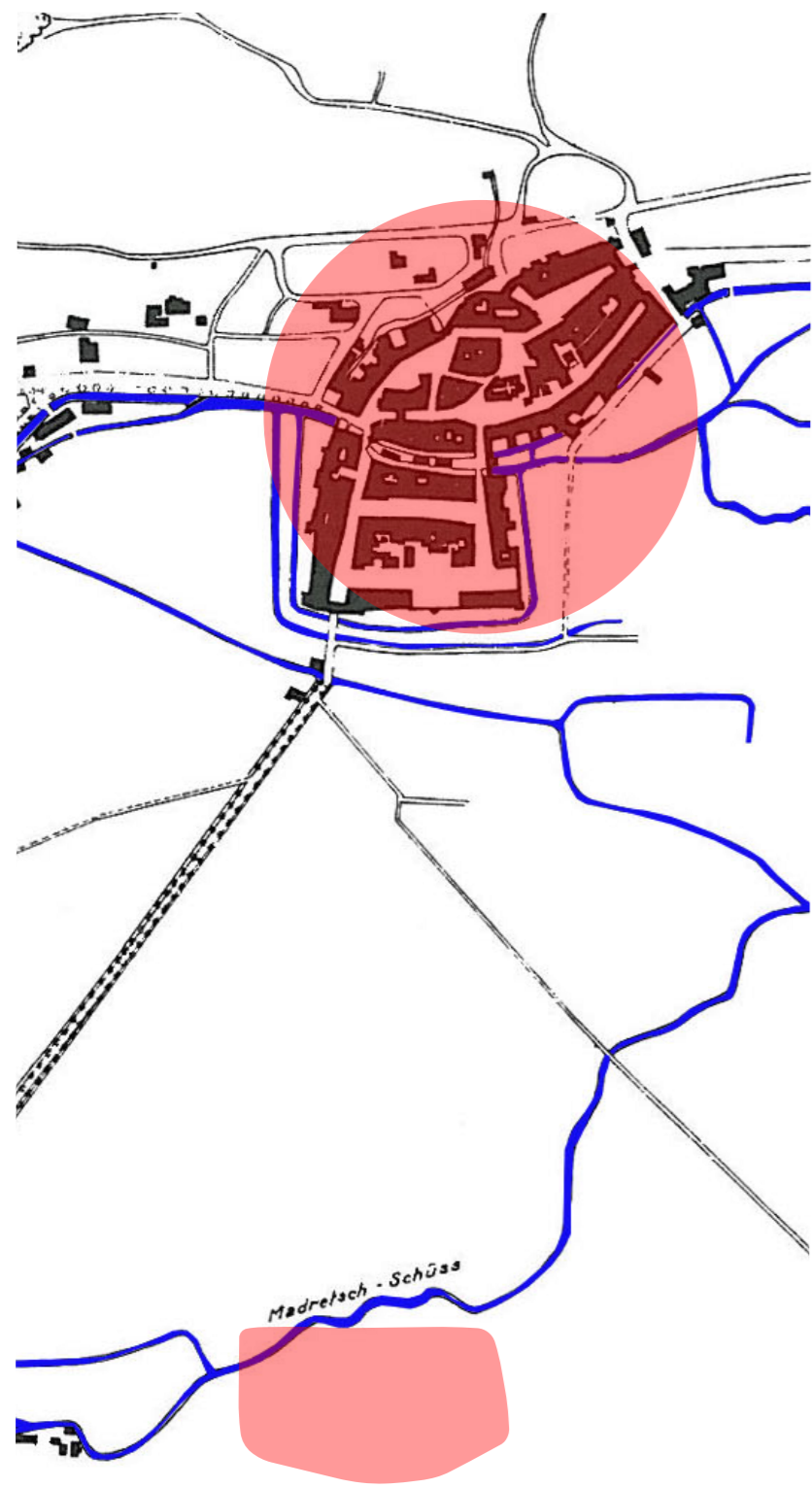


Schnitt Vergleichsprojekt



Zweistündiger Dauerschatten, 21.März Biel





Bis 1805

- Altstadt bildet das Zentrum
- Organische Bebauungsstruktur

Biel/Bienne

Gründung

Der Name Biel/Bienne verweist auf ein gallorömisches Belenus-Quellheiligtum. Im 13. Jahrhundert baut der Fürstbischof von Basel die Siedlung zur Stadt aus. Biel wird Ende des 15. Jahrhunderts ein zugewandter Ort der Eidgenossenschaft.

Bis 1815

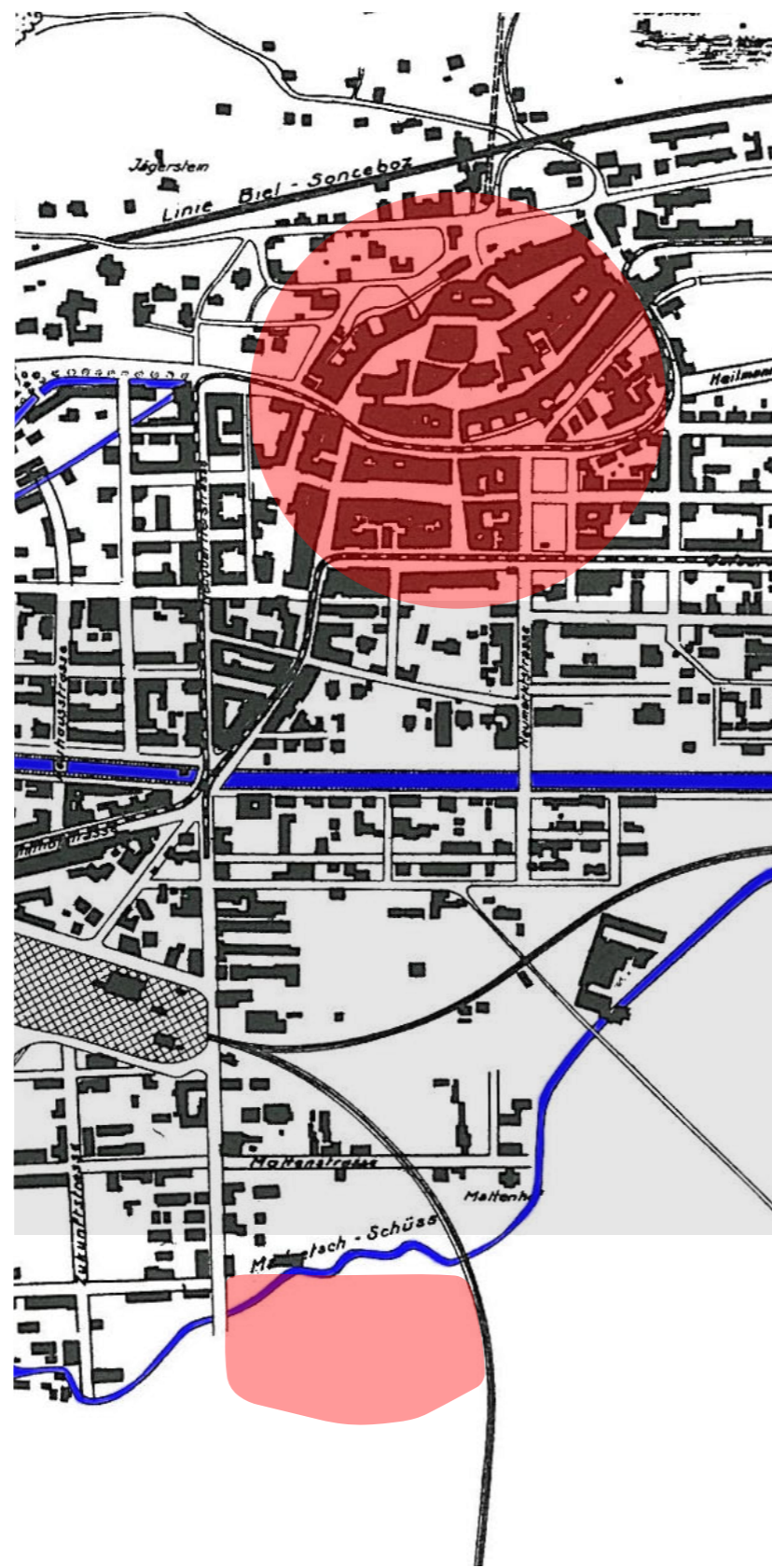
Im Fürstbistum Basel erreicht die Stadt eine grosse politische Autonomie; 1528 führt sie die Reformation ein. 1815 Zuteilung der Stadt zum Kanton Bern.

19. Jahrhundert

Um 1800 bildet eine Indienne-Stoff-Manufaktur den Kern der Industrie, nach 1842 wird die Uhrenindustrie zum Leitsektor der jetzt rasch wachsenden zweisprachigen Stadt. In den 1930er Jahren fördert Biel die moderne Architektur des «neuen Bauens», während die mittelalterliche Struktur der Altstadt weitgehend erhalten wird.

2002

Austragung der Landesausstellung Expo.02.



Ab 1805 bis 1913

- Entwicklung der Neustadt in Richtung Madretsch
- Lineare Bebauungsstruktur

Chronologie Schnyder-Areal

1834

Gründung der Rosshaarspinnerei und Seifenfabrik Schnyder in Wädenswil.

1844

Verlagerung der Seifenfabrikation nach Biel.

1890 - 1940

Übergang von der handwerklichen Herstellung zur industriellen Seifen- und Waschmittelproduktion.

1930 - 1962

Ausbau der Fabrikationsanlagen.

1989

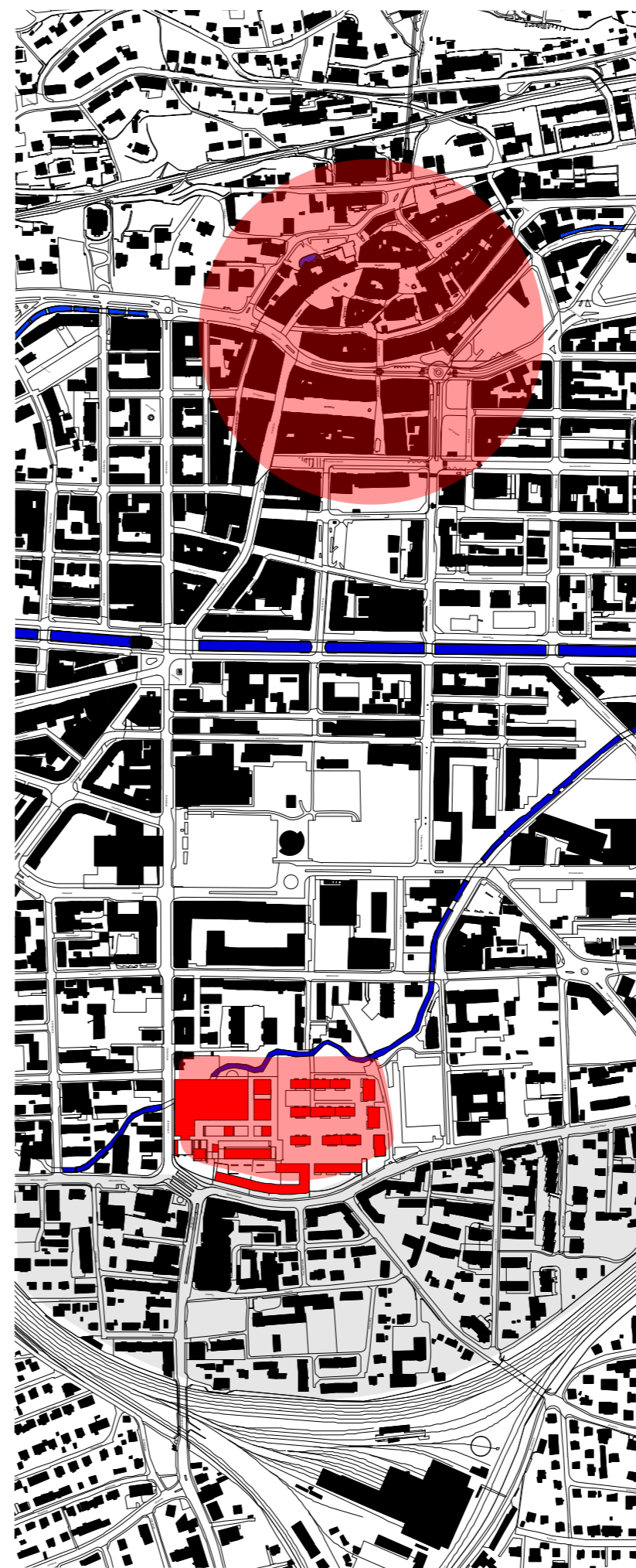
Verkauf des Waschmittel- und Kosmetikgeschäfts an den deutschen Chemiekonzern Henkel.

1990 - 2007

Schrittweiser Umbau der ehemaligen Fabrikgebäude für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung unter Berücksichtigung des industriellen Charakters.

2012

Heute umfasst das Schnyder-Areal unterschiedlichste Dienstleistungs- und Produktionsflächen mit einer modernen Infrastruktur und einer vielfältigen und innovativen Mieterschaft.



2012 Testplanung Schnyderareal

1202 Testplanung Schnyderareal, Biel Bienne

Die Uhrenindustrie wird ab 1840 zum wirtschaftlichen Leitsektor der jetzt rasch wachsenden zweisprachigen Stadt Biel. Der über die Jahrhunderte praktisch unveränderte kompakte Stadtkörper der Altstadt wird durch die orthogonale Bebauungsstrukturen der Neustadt Richtung Süden bis zur Madretschschüssa erweitert. Der Planungssperimeter liegt am Rande dieser Entwicklung und wirkte bis heute wie ein räumliches Auffangbecken zwischen der urbanen Entwicklungsdynamik von Biel und den zum Teil immer noch ablesbaren dörflichen Strukturen von Madretsch.

Die Klärung dieser Ausgangslage bildet die Grundlage für das städtebauliche Konzept. Der südliche Teil des Schnyderareales wird im Sinne der Neustadtentwicklung und der bestehenden Industriebauten mittels einer orthogonale Setzung in Ost-West Richtung kontinuierlich verdichtet. Der südliche Teil des Schnyderareals wird mit einem geschwungenen Längsbau entlang der Madretschstrasse abgeschlossen.

Durch diese einfache Massnahme werden sowohl die öffentlichen Räume, wie auch die Zugänge und Erschliessungen geregelt.

Das Industriereal wird über die bestehenden drei Eingänge entlang der Zentralstrasse erschlossen. Die halböffentlichen Raumabfolgen innerhalb des Areals können mit einfache Massnahmen zwischen dem nördlichen und südlichen Teil durchlässig oder geschlossen gehalten werden.

Die durchlaufende Baumreihe entlang der Madretschstrasse verbindet den Baumraum des Kreuzplatzes mit dem „Ostplatz“ und bildet einen attraktiven Raumfilter zwischen aktivem Strassenraum und den Wohnungen. Hier befinden sich auch die Zugänge für die Gewerbeflächen und die darüberliegenden Wohnungen.

Die Gebäude im Industriereal orientieren sich sowohl in der Setzung, Typologie, Struktur und Materialität am Vorhandenen. Das Gebäude A kann auf der vorhandenen Gebäudestruktur als nutzungsneutraler Stahlbetonbau mit vollverglasten Nord-Süd- und geschlossenen Ost-Westfassaden entwickelt werden. Zwischen der bestehenden Weinkellerei und dem Neubau vermittelt ein gemeinsamer Aussenraum in Hochparterrelage.

Das Gebäude B ist bezüglich Struktur, Materialität und Erschliessung ein Doppelgänger des bestehenden Hofgebäudes. Mit seiner Setzung vertet es den Zugang zu der Weinkellerei auf und schafft eine attraktive und vielfach nutzbare Raumabfolge im Innere des Industriareals.

Das Gebäude C wird in Analogie zu den ehemaligen Lagerschuppen in Holzbauweise vorgeschlagen. Im Erdgeschoss befinden sich aufgrund der Topografie überhohe Atelier, Gewerbe oder Lagerräume. Diese werden auf der Nordseite über eine Rampe erschlossen. In den darüberliegenden Geschossen befindet sich eine nutzungsneutrale Struktur für Wohnen, Gewerbe oder Ateliers. Die Shedddächer machen deutlich, dass es sich hier um ein Industriereal handelt.

Das Gebäude D wird über die Madretschstrasse erschlossen und hat vier Geschosse. Der halböffentliche Aussenraum vermittelt zwischen dem Industriereal und dem Park der Villa. Die Zugänglichkeit zum Industriereal kann mit Toranlagen auf einfache Art und Weise den jeweiligen Bedürfnissen und sozialen Situationen angepasst werden. Im Erdgeschoss befinden sich Gewerbe- oder Büroflächen. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Balkon- oder Loggiaschichten liegen jeweils auf den Südseiten. Als Orientierung auf den Park und den Kreuzplatz wird diese als räumlicher Abschluss auf der Westseite vorgeschlagen. Mit dieser Massnahme soll die Möglichkeit einer Kopfausbildung des Gebäudevolumens geboten werden.

Die Etappierung im Sinne einer unabhängigen Realisierung ist für jeden Gebäudeteil möglich. Das Parking wird sinnvollerweise in maximal zwei Etappen realisiert. Diese Möglichkeit ist auf den Plänen nachgewiesen.

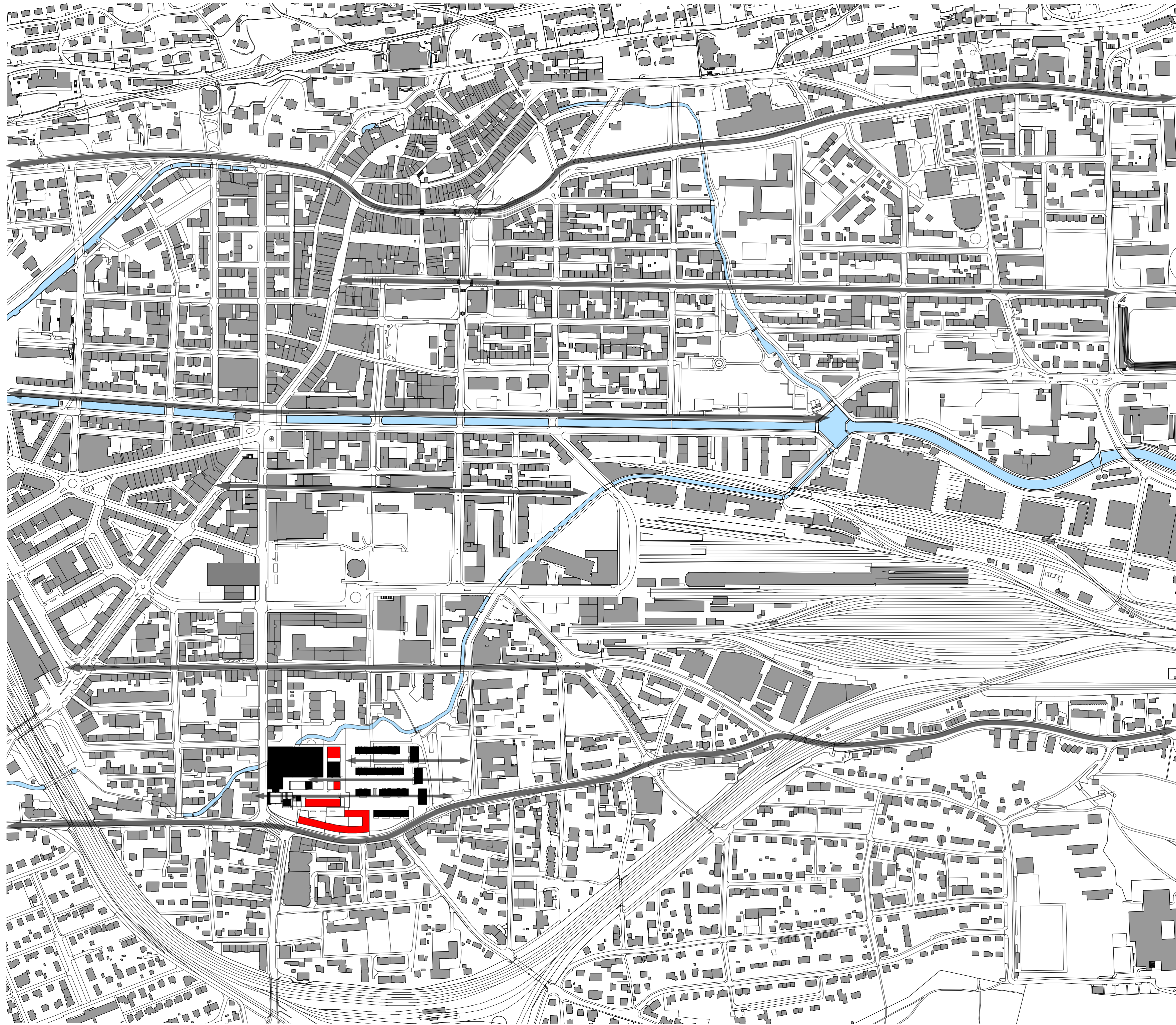
Im nördlichen Industriereal soll der heterogene Charakter mit Bauten von unterschiedlicher Materialität, Grösse und Typologie erhalten bleiben.

Im südlichen Areal wird eine homogene Materialisierung und Typologie vorgeschlagen.

Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass der Park der Villa trotz Flächenreduktion durch die Neuorganisation des Kreuzplatzes in seinem Charakter und seiner Stimmigkeit erhalten bleibt. Den Abschluss zur Strasse sehen wir neu als raumhaltiges Verbindungselement mit Sitzbänken und Infrastrukturen sowohl für den Park als auch den öffentlichen Raum. Es sollte ein Verbindungselement zwischen dem bestehenden Gartenpavillon und der neuen, ebenfalls dem Park zugehörigen Loggia im EG des Neubaus D sein. Der Aussenraum zwischen den Gebäuden C und D ist die räumliche Verlängerung des Parkes mit den Aussenplätzen der Wohnungen. Die Oberflächengestaltung im Industriereal sehen wir als weitergeführtes Patchwork mit den bestehenden Belägen wie Betonplatten, Kopfsteinpflaster, Mergel und Asphalt.

Legende:

- Bestand
- Focus, Etappe
- Bebauung Betrachtungssperimeter
- Betrachtungssperimeter Schnyder-Areal und die Altstadt



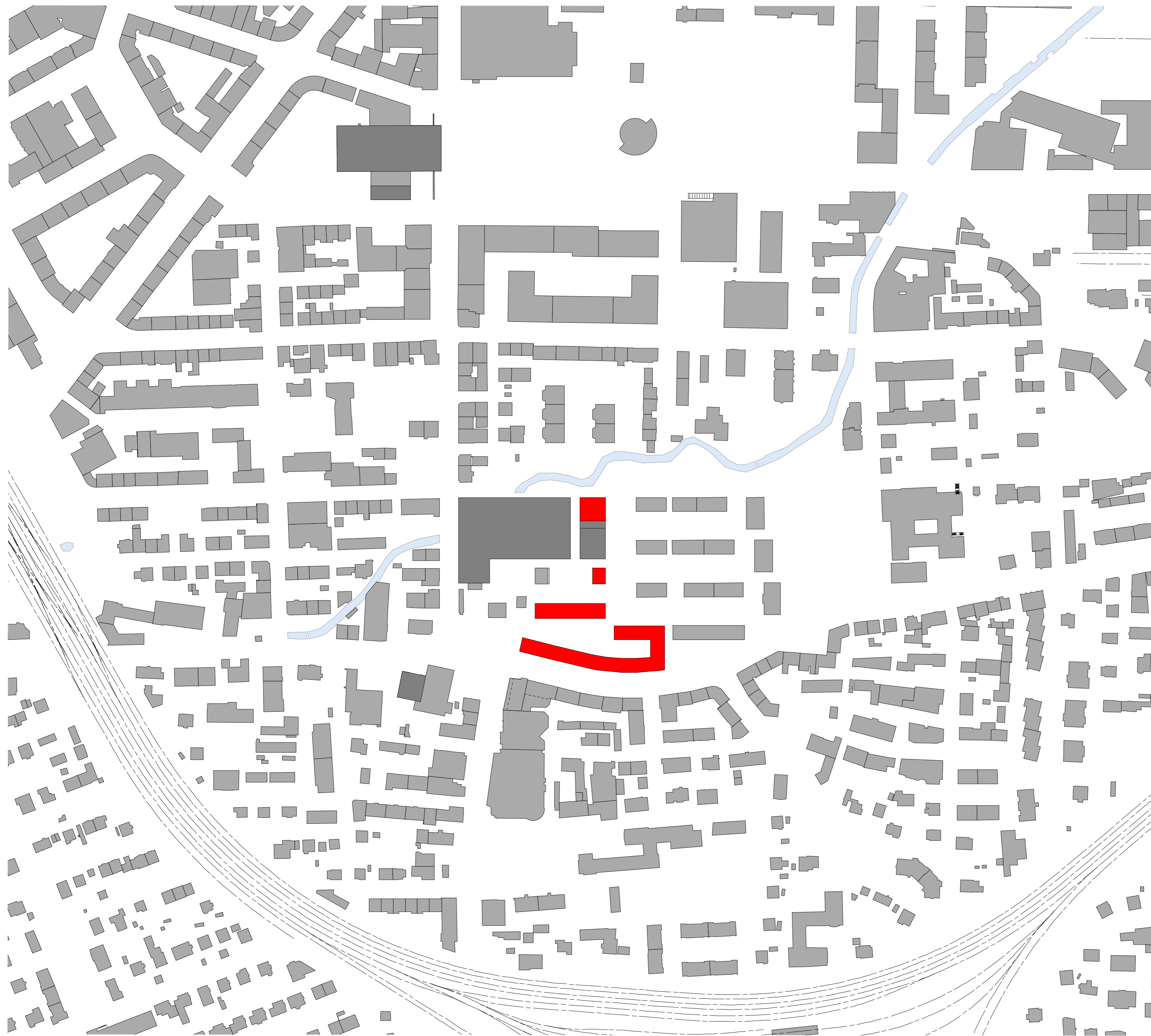
Schnyder-areal 1842



Schnyder-areal 2012

Legende:

- Bestand
- Bestand Betrachtungsperimeter
- Neubau
- Horizontale Durchlässigkeit



Legende:

 Neubau

Das Schnyder-Areal ist ein Konglomerat aus unterschiedlichen Baukörpern mit einer Vielfalt an Dachkonstruktionen wie Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer.



Dachformen

Nebst dem funktionalen Aspekt akzentuieren die Anlieferungsrampen auch den industriellen Charakter des Schnyder-Areals.



Rampen

Die Vordächer der Anlieferungs- und Eingangsbereiche strukturieren den öffentlichen Raum und unterstützen die Ablesbarkeit der Erschliessungen und Zugänglichkeiten.



Vordächer

Massiv- bis Leichtbaukonstruktionen sind in einer vielfältigen Materialität wie Klinker, Beton, Verputz, Eternitwellplatten, Holz wie auch Naturstein vorhanden.



Naturstein

Verputz

Beton

Klinker

Holz

Materialität



Parzellenfläche und Bestand GF nach SIA 416

Parzellen	Fläche	GF Gebäude Madretschstrasse		
		n°	GF	%
5280	690 m ²	-		
5281	354 m ²	n°15,17	770 m ²	24 %
SB (Stadtziel)	119 m ²	-		
5283	729 m ²	n°19	880 m ²	27.3 %
5284	492 m ²	-		
6397	256 m ²	n° 27	500 m ²	15.5 %
5286	1012 m ²	n° 31,33	293 + 321 = 614 m ²	19.1 %
5287	533 m ²	n° 35 + 37	425 + 25 = 450m ²	14.1 %
Total	4'185 m²		3'214 m²	100%

Baurechtliche Eckdaten

Art. 30 ZPP 2.1 Baureglement Stadt Biel
 Nutzung: Mischzone B
 Bauzone: W4
 GT: 12m
 GL: --
 Art. 18 Baureglement Stadt Biel
 kGA: 6.0m
 gGA: 9.5m
 GH: 15.5m

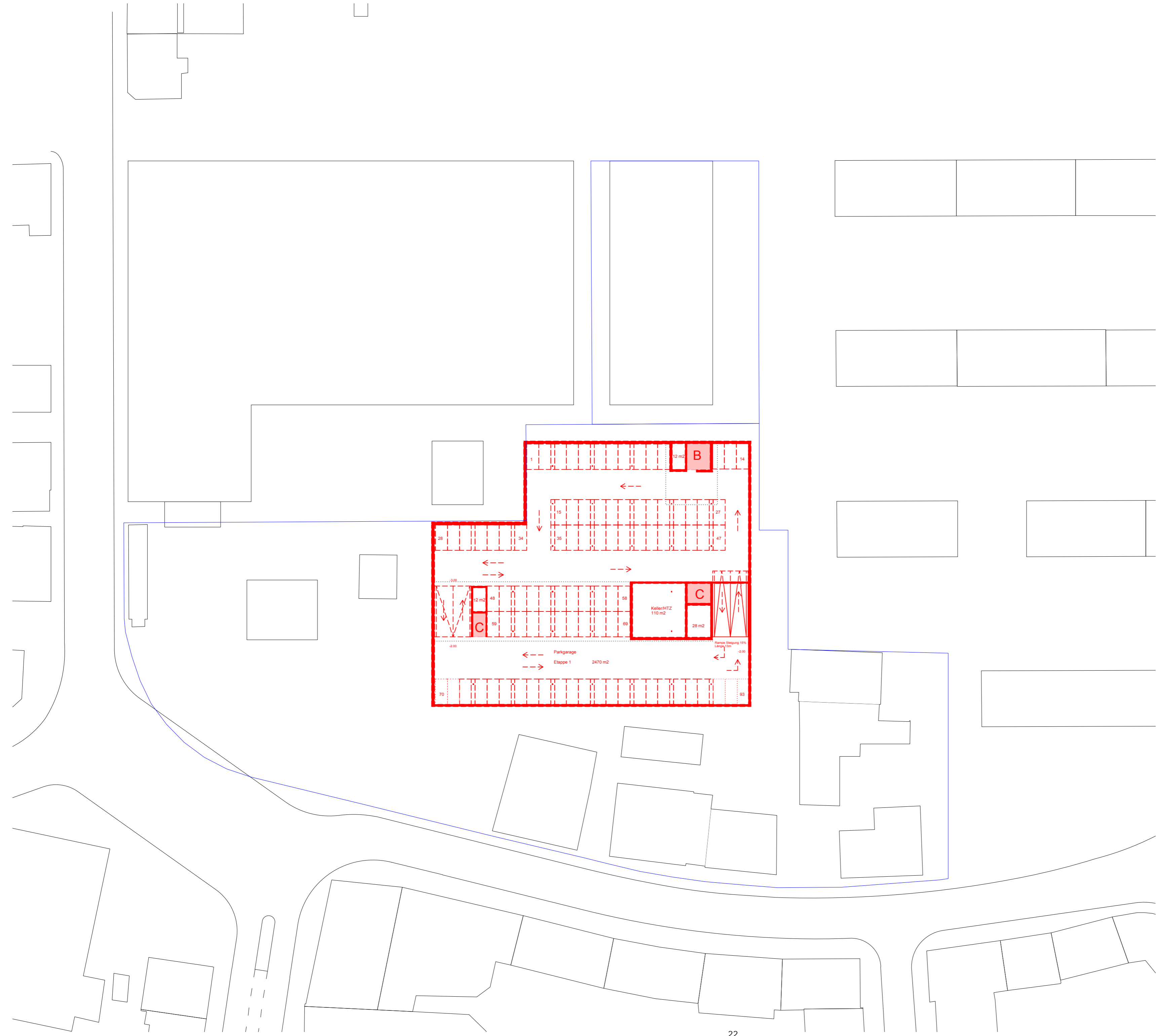
--- Neue Gebäude
 --- Perimeters Parzellen



Fläche GF projiziert nach SIA 416

Gebäude	GF	Geschosse	Total
A	361	4	1'444
B	127	3	381
C	663	3	1'989
Total Etappe 1			3'814 m²

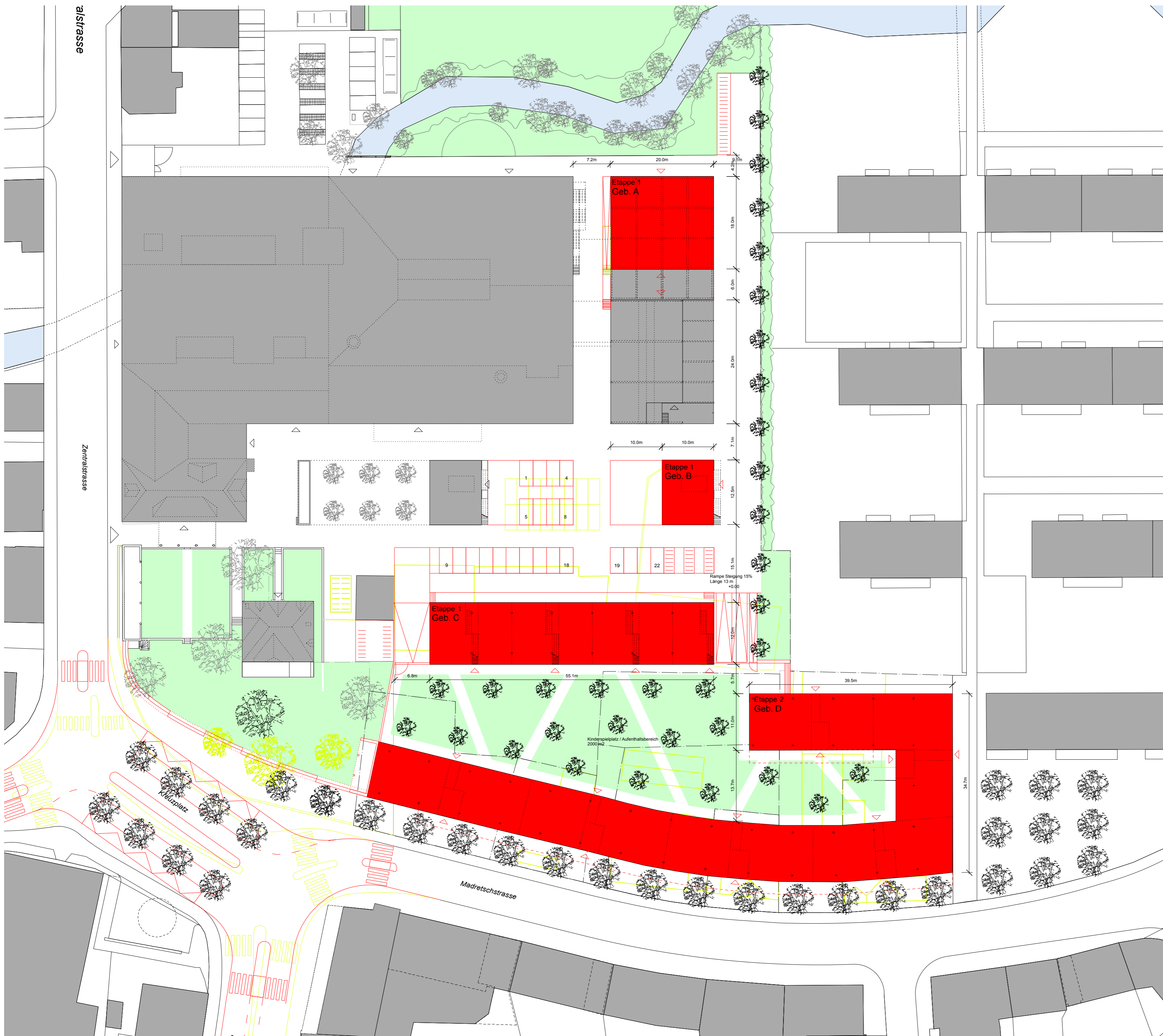
- Legende:**
- Abbruch
 - Neubau
 - Parkplätze
 - Baum Bestand
 - Baum Neu



Parkflächenberechnung

Etappe 1					
	GF n. SIA 416	Raumhöhe	BRI	PP	PP ges.
Gebäude A	361 m²	14,90 m	5.379 m³	1/260 m³	21
EG-OG3 Büro/Gewerbe					21
Erforderliche Parkplätze Gebäude A					21
Gebäude B	127 m²	9,30 m	1.181 m³	1/260 m³	05
EG-OG2 Büro/Gewerbe					05
Erforderliche Parkplätze Gebäude B					05
Gebäude C	663 m²	3,95 m	2.619 m³	1/260 m³	10
EG Büro/Gewerbe					07
OG1 7 Wohnungen				1/Whg.	07
OG2 7 Wohnungen				1/Whg.	07
Erforderliche Parkplätze Gebäude C					24
Erforderliche PP Etappe 1					50
Bestehende PP zu ersetzen					60
Benötigte Parkplätze Etappe 1					110
Projektierte Parkplätze Etappe 1					35
UG					03
Projektierte Parkplätze Etappe 1 gesamt					128
Differenz projektierte - benötigte PP Etappe 1					+18

- Legende:**
- Abbruch
 - Neubau
 - - - Parkplätze
 - Parzellengrenze



Fläche GF projiziert nach SIA 416

Gebäude	GF	Geschosse	Total
A	361	4	1'444
B	127	3	381
C	663	3	1'989
Total Etappe 1			3'814 m2
D	1'839	4	7'356
Total Etappe 2			7'356 m2
Total Etappe 1+2			11'170 m2

Parzellenfläche

GF Gebäude D nach SIA 416

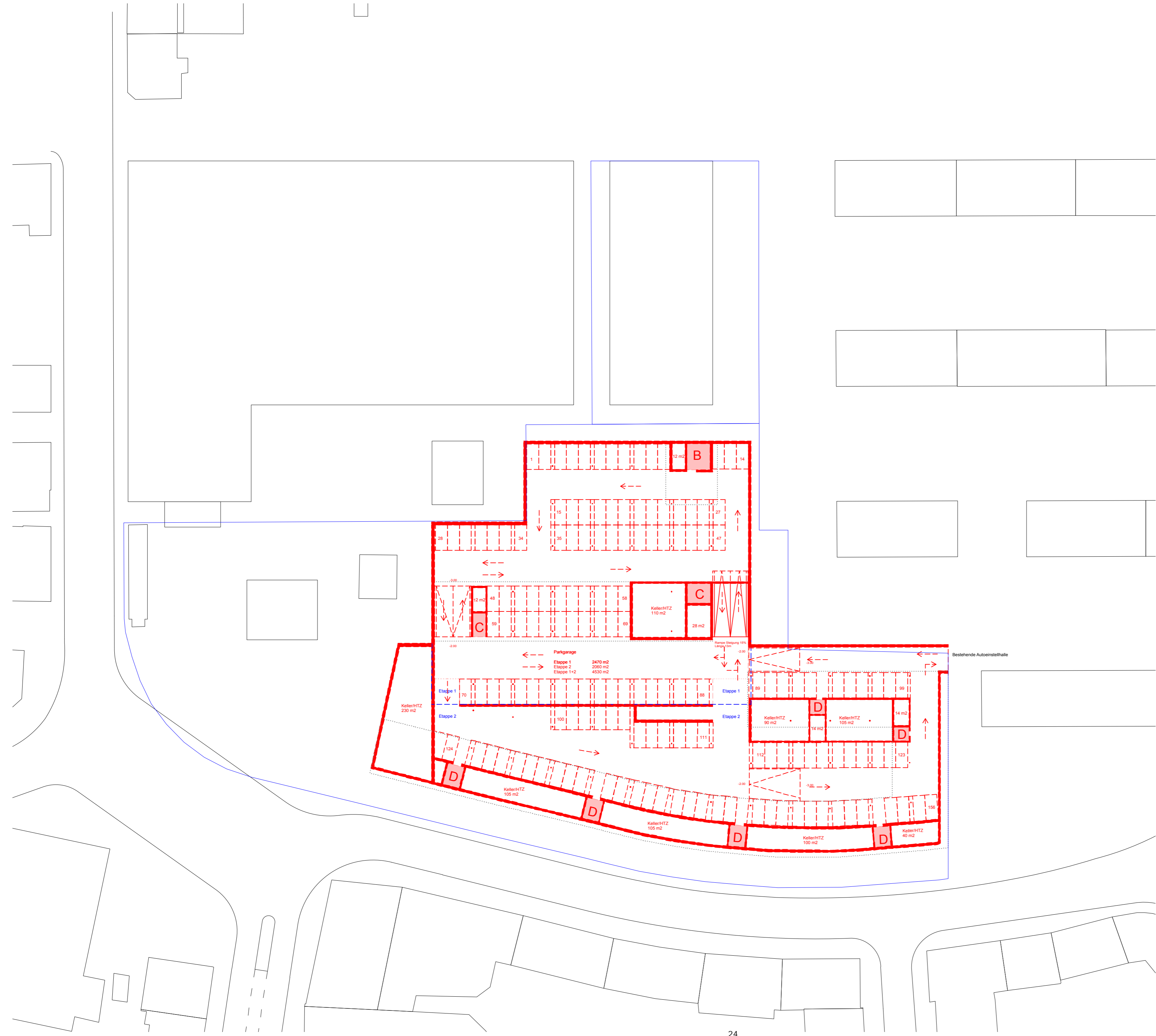
Parzellen	Fläche	GF	%	mehr
5280	690 m2	1180 m2	16 %	+ 1180 m2
5281	354 m2	736 m2	10 %	- 34 m2
Stadt	119 m2	188 m2	2,6 %	+ 188 m2
5283	729 m2	892 m2	12,1 %	+ 12 m2
5284	492 m2	228 m2	3,1 %	+ 228 m2
6397	256 m2	584 m2	8 %	+ 87 m2
5286	1012 m2	2284 m2	31 %	+ 1670 m2
5287	533 m2	1264 m2	17,2 %	+ 839 m2
Total	4'185 m2	7356 m2	100 %	+ 4170 m2

Perimeter Schnyder-Areal Nutzungsberechnung

Perimeter Nord	
Total BGF	1444 m2
Grundfläche perimeter Nord	1691 m2
AZ	0.85
Perimeter süd	
Total BGF	9726 m2
Grundfläche perimeter süd	9975 m2
AZ	0.98
AZ total	0.96

Legende:

- Abbruch
- Neubau
- Parkplätze
- Baum Bestand
- Baum Neu

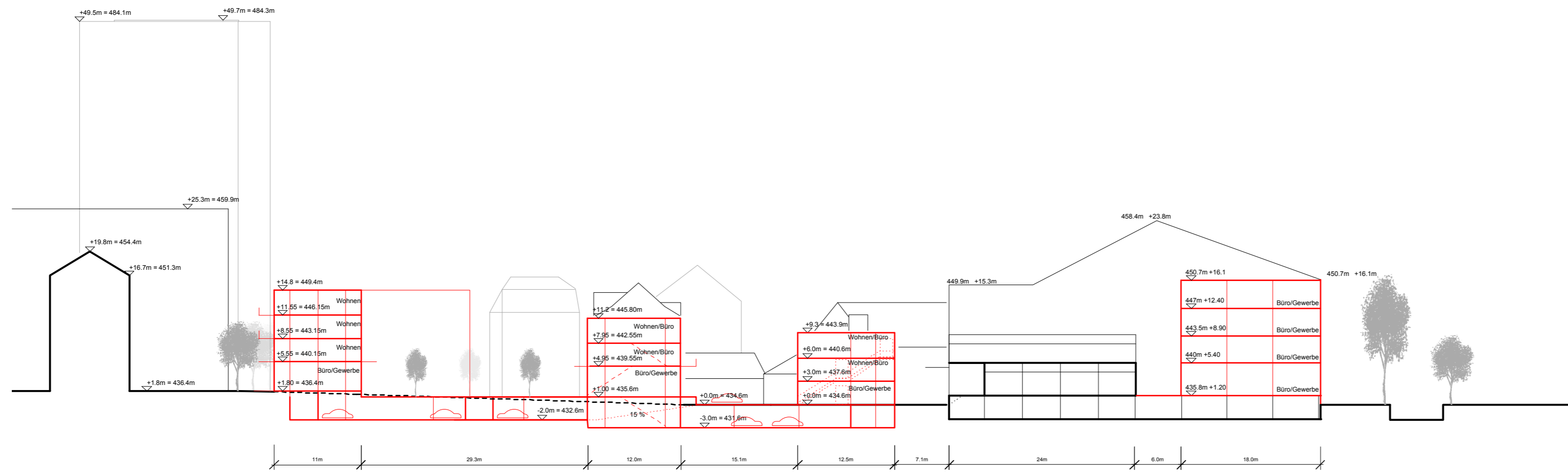
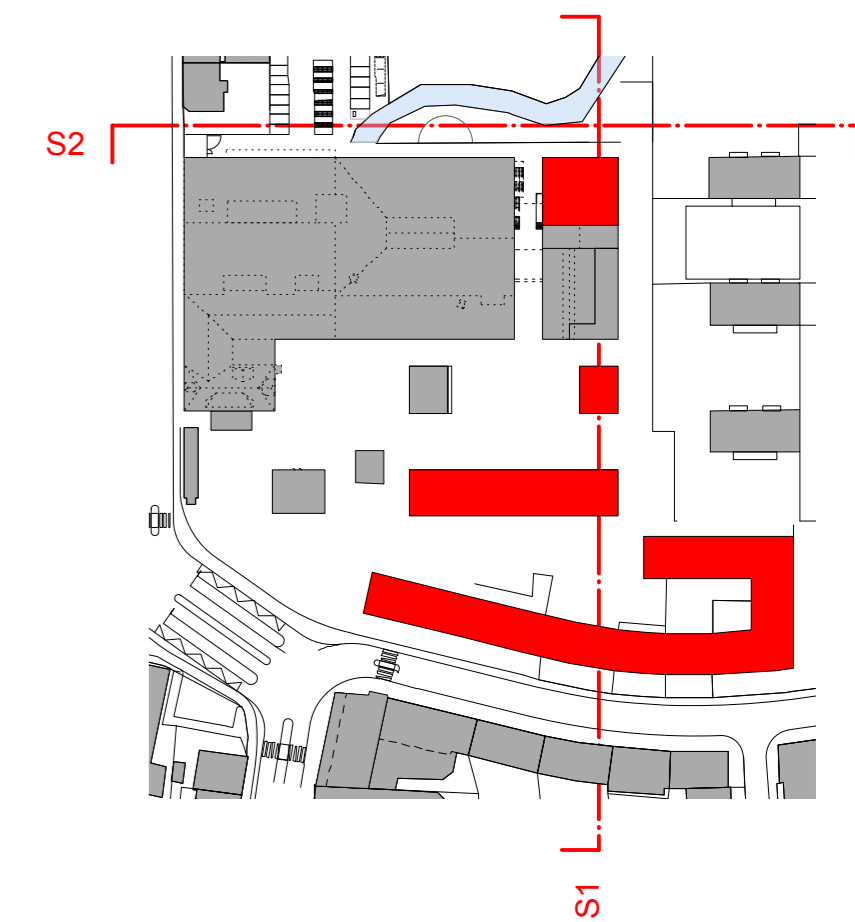


Parkflächenberechnung

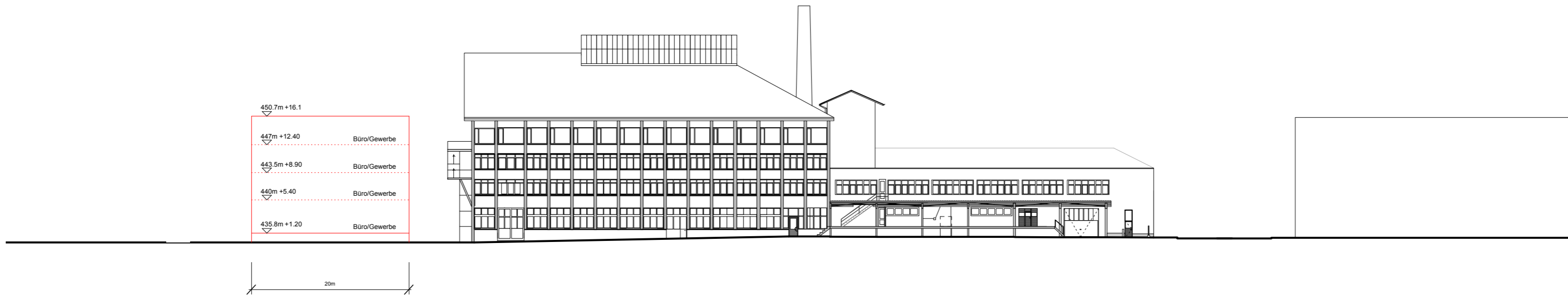
Etappe 1					
	GF n. SIA 416	Raumhöhe	BRI	PP	PP ges.
Gebäude A	361 m ²	14,90 m	5.379 m ³	1/260 m ³	21
EG-OG3 Büro/Gewerbe					21
Erforderliche Parkplätze Gebäude A					21
Gebäude B	127 m ²	9,30 m	1.181 m ³	1/260 m ³	05
EG-OG2 Büro/Gewerbe					05
Erforderliche Parkplätze Gebäude B					05
Gebäude C	663 m ²	3,95 m	2.619 m ³	1/260 m ³	10
EG Büro/Gewerbe					07
OG1 7 Wohnungen				1/Whg.	07
OG2 7 Wohnungen				1/Whg.	07
Erforderliche Parkplätze Gebäude C					24
Erforderliche PP Etappe 1					50
Bestehende PP zu ersetzen					60
Benötigte Parkplätze Etappe 1					110
Projektierte Parkplätze Etappe 1					
EG					35
UG					93
Projektierte Parkplätze Etappe 1 gesamt					128
Inkl. temporäre für Etappe 1					Inkl. 18
Differenz projektierte - benötigte PP Etappe 1					+18
Etappe 2					
Gebäude D	1.839 m ²	4,00 m	7.356 m ³	1/260 m ³	28
EG Büro/Gewerbe					28
OG1 12 Wohnungen				1/Whg.	12
OG2 12 Wohnungen				1/Whg.	12
OG3 12 Wohnungen				1/Whg.	12
Erforderliche Parkplätze Gebäude D					64
Benötigte Parkplätze Etappe 2					64
Projektierte Parkplätze Etappe 2					
UG					69
Projektierte Parkplätze Etappe 2 gesamt					68
Differenz projektierte - benötigte PP Etappe 2					+04
Parkplätze in Etappe 1 zerstört					-19
Benötigte Parkplätze Total					174
Projektierte Parkplätze Total					178
Differenz projektierte - benötigte PP Total					+04

Legende:

- Abbruch
- Neubau
- Parkplätze
- Parzellengrenze

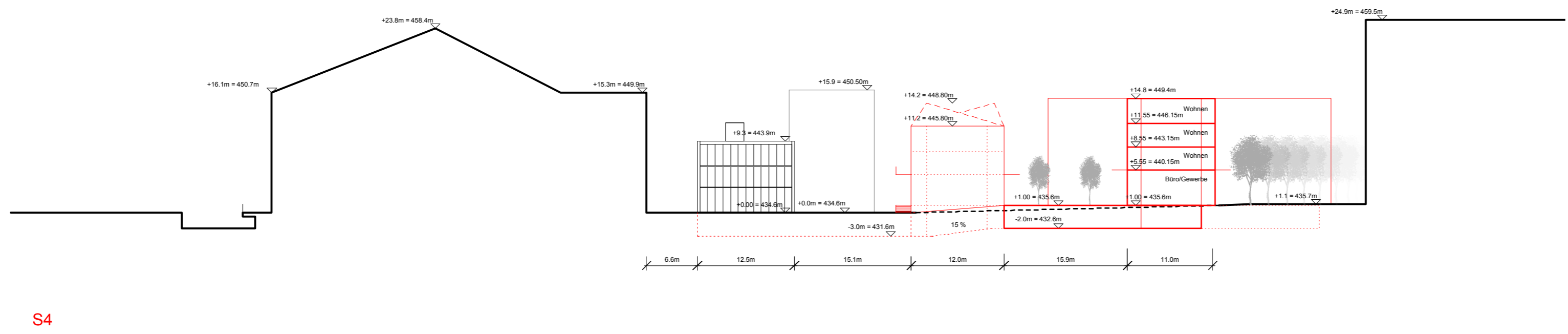
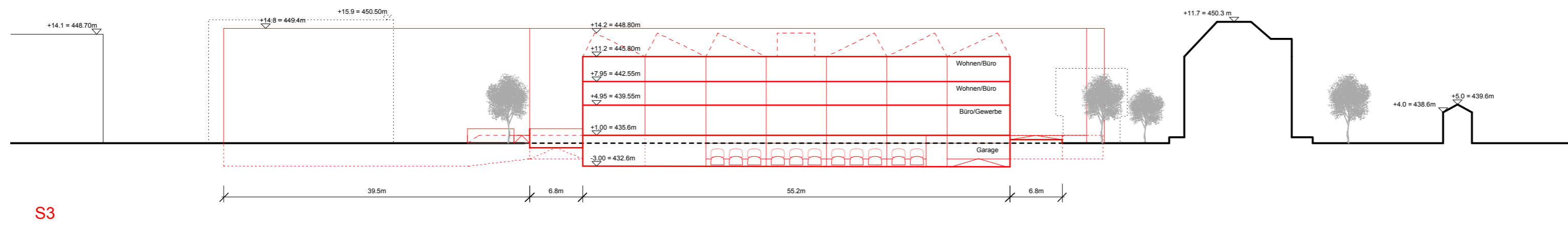
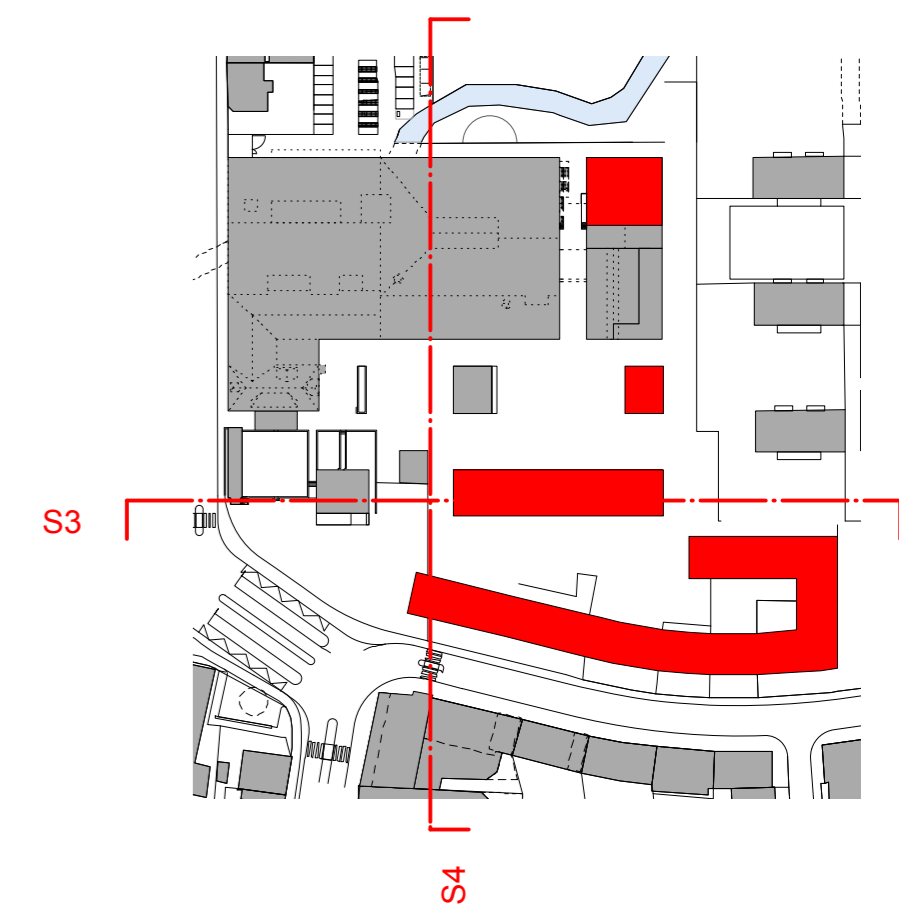


S1



S2

Neubau



Neubau



Fläche GF projiziert

Gebäude	GF	G	Wohnen	Wohnen/Büro	Gewerbe/Büro	Total
A	361	4	-	-	1'444	1'444
B	127	3	-	254	127	381
C	663	3	-	1'326	663	1'989
Total Etappe 1			-	1'580	2'234	3'814 m2
D	1'839	4	5'517	-	1'839	7'356
Total Etappe 2			5'517	-	1'839	7'356 m2
Total Etappe 1+2			5'517	1'580	4'073	11'170 m2

Perimeter Schnyder-Areal Nutzungsberechnung

Perimeter Nord	
Total BGF	1444 m2
Grundfläche perimeter Nord	1691 m2
AZ	0.85
Perimeter süd	
Total BGF	9726 m2
Grundfläche perimeter süd	9975 m2
AZ	0.98
AZ total	0.96

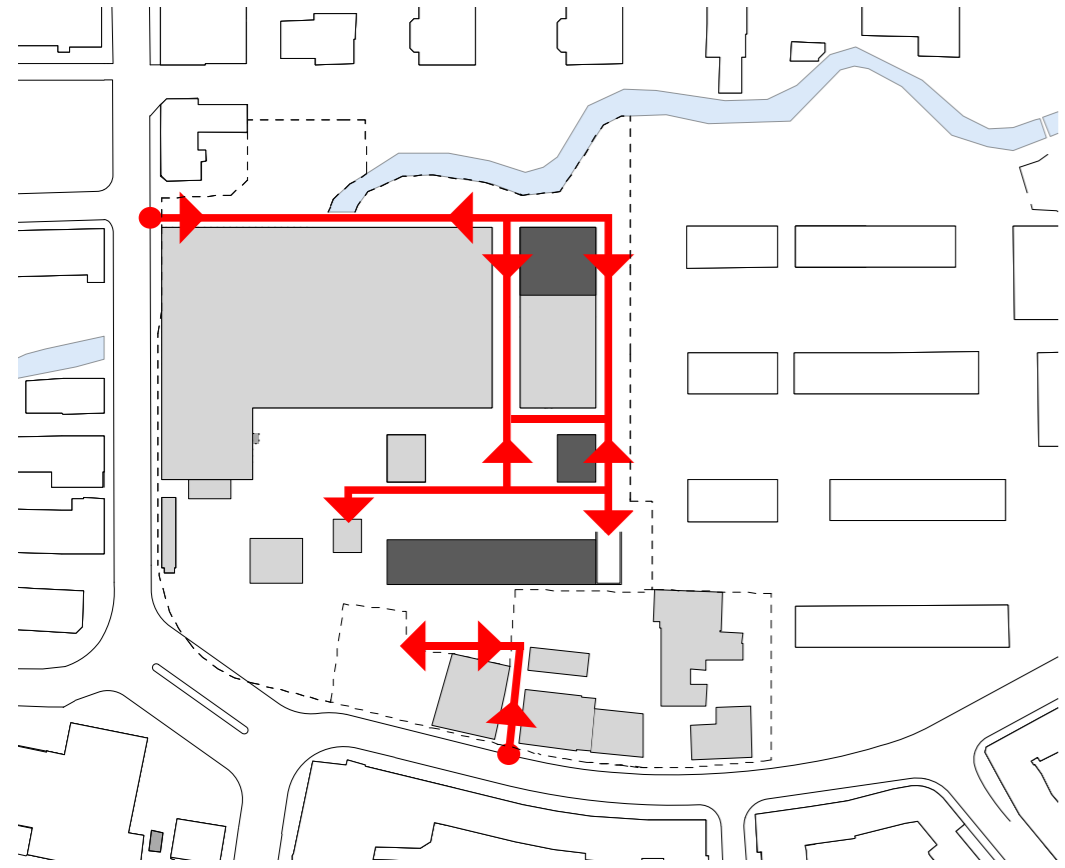
Legende:

- Bestand
- Neubau Wohnen
- Neubau Wohnen/Büro
- Neubau Gewerbe/Büro

1202 Schnyder-Areal, Biel-Bienne Testplanung
Axonometrie Volumen

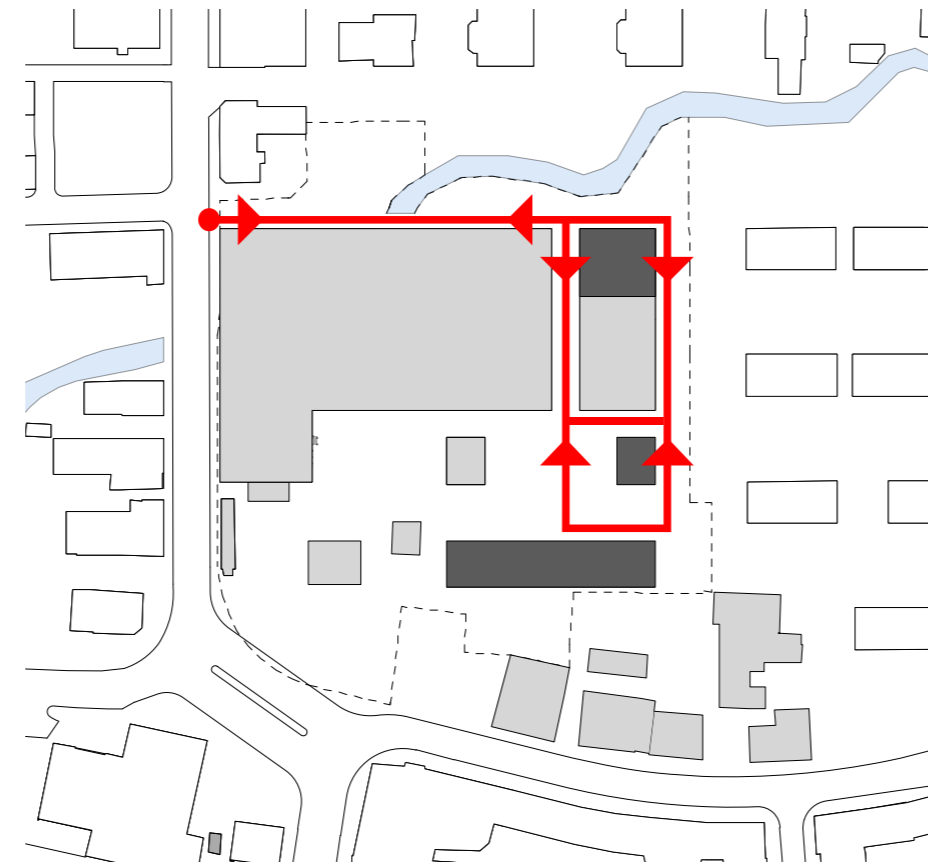
Pl. Nr.:	Datum:	Geschlecht:	Format:	Mst.:
1202/120614_Vorprojekt	14.06.12	MF/TS/JK	A3	1:1000

GLS ARCHITECTEN | Generalstrasse 110, Postfach 405, 2501 Biel-Bienne | Tel. 051 22 366 90 91 | Fax 051 22 366 90 90

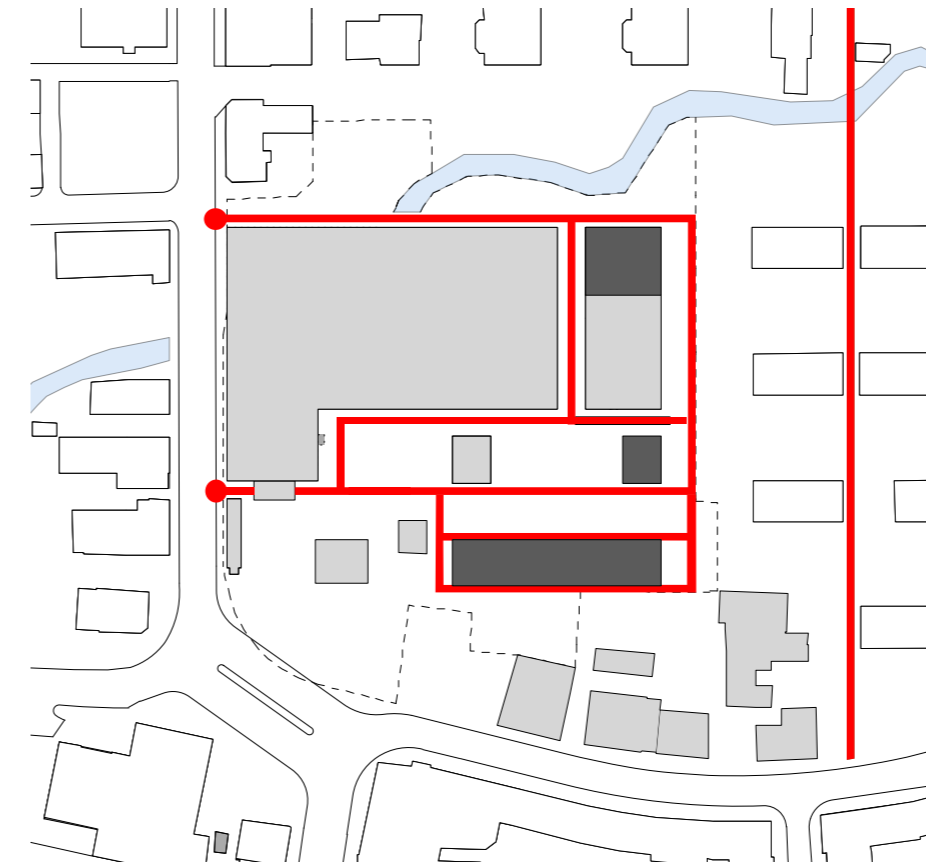


Etape 1

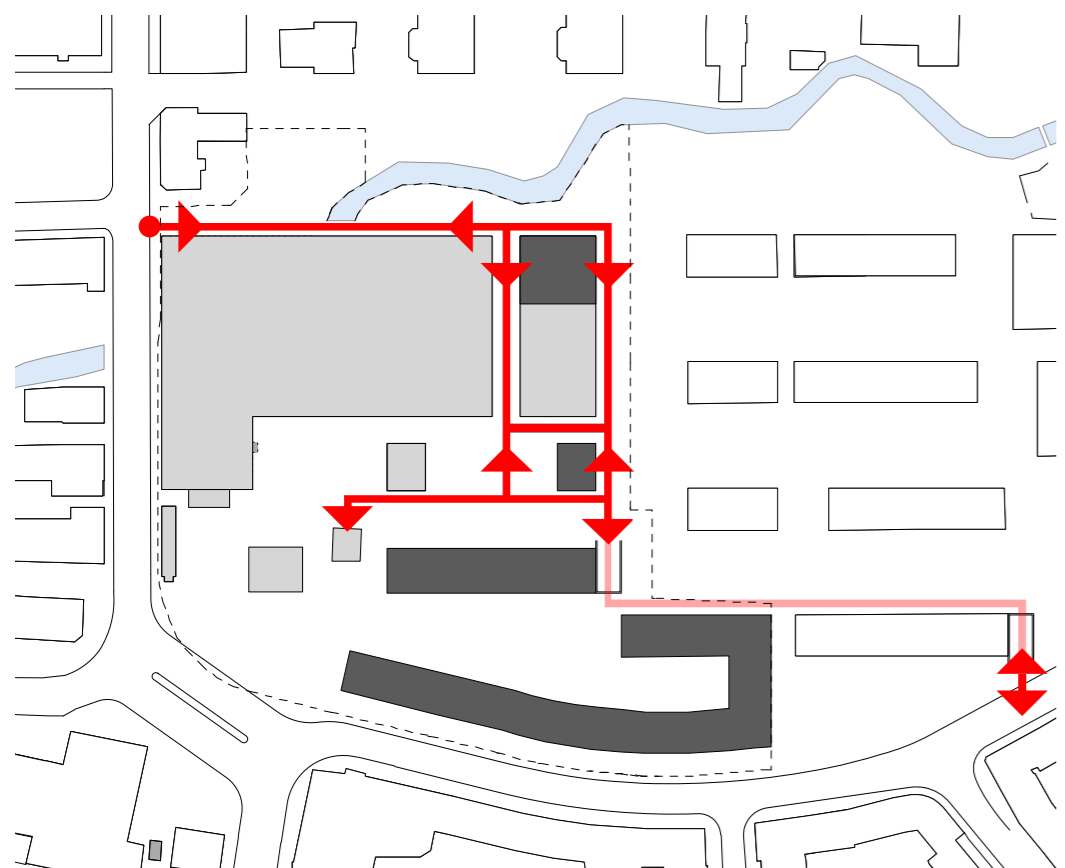
PW



LKW

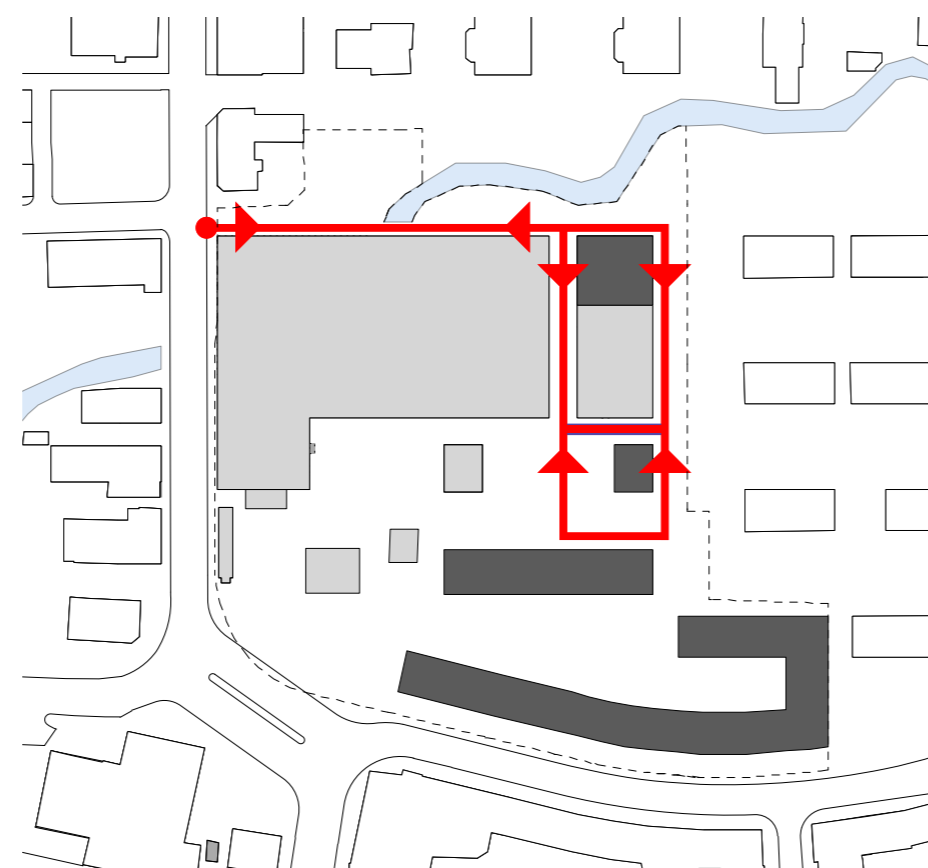


Fussgänger / Vélo

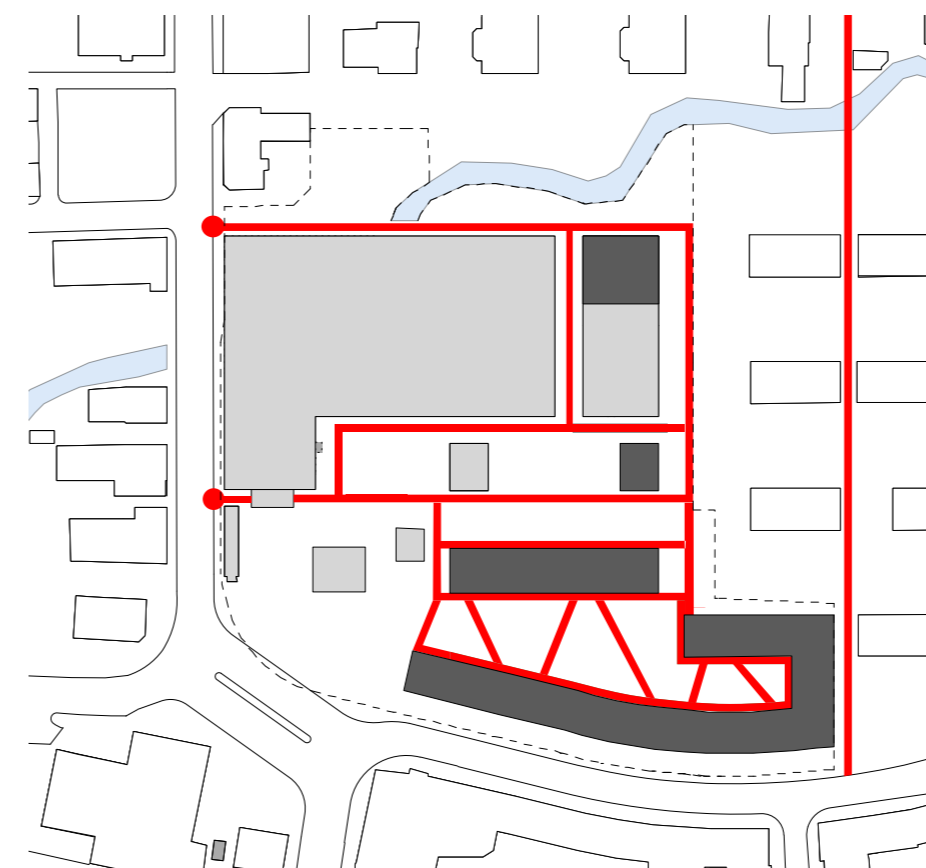


Etape 2

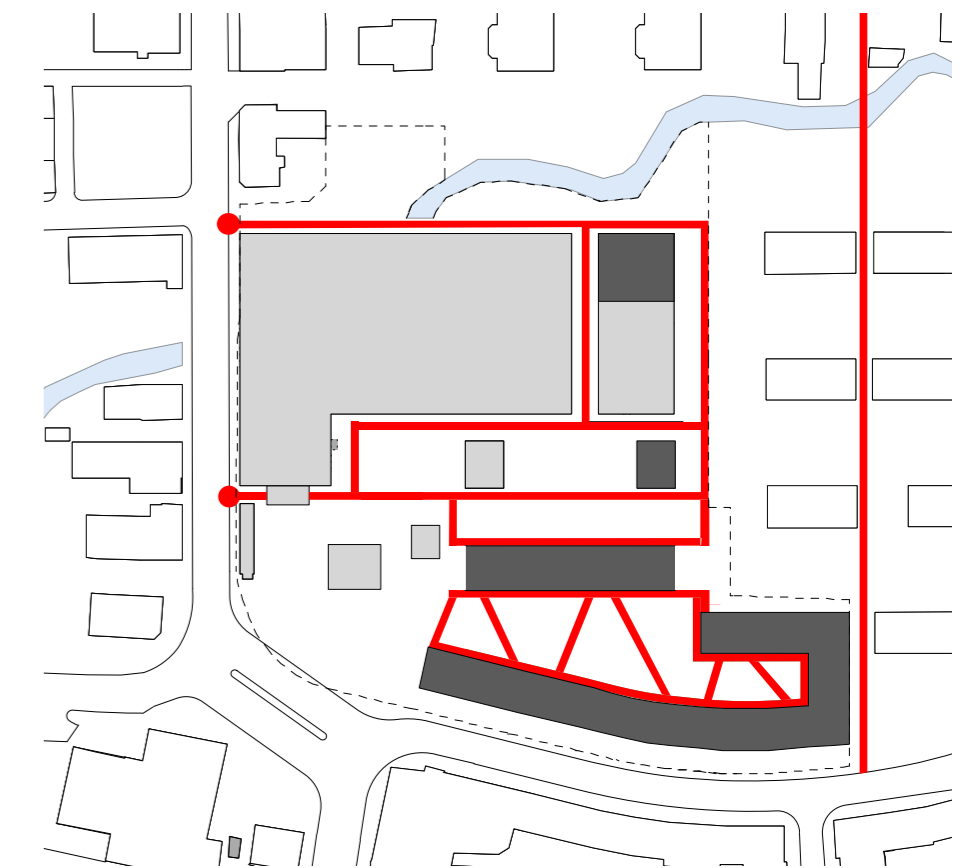
PW



LKW



Fussgänger / Vélo



Fussgänger / Vélo 2



Testplanung Schnyder-Areal West: Nutzungsberechnung								
Perimeter Schnyder-Areal Nord								
Gebäude (Bezeichnung gem Plan)	Fläche pro Geschoss	Anzahl Geschosse	BGF	Nutzungsanteile (geschätzt)				
				Wohnen	Dienstleis- tungen	Verkauf	Gewerbe	Andere (bitte bezeichnen)
A	361	4	1 444.00	0.00	0.00		1444	
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
Total exkl. Bestand			1 444.00	0.00	0.00	0.00	1 444.00	0.00
Bestand	447	1	447.00					
Total inkl. Bestand			1 891.00					
Grundfläche Perimeter Nord			1'691					
AZ exkl. Bestand			0.85					
AZ inkl. Bestand			1.12					
Perimeter Schnyder-Areal Süd								
Gebäude (Bezeichnung gem Plan)	Fläche pro Geschoss	Anzahl Geschosse	BGF	Nutzungsanteile (geschätzt)				
				Wohnen	Dienstleis- tungen	Verkauf	Gewerbe	Andere (bitte bezeichnen)
B	127	3	381.00	254.00	0.00		127	
C	663	3	1 989.00	1 326.00	0.00		663	
D	1839	4	7 356.00	5 517.00	0.00	1 839.00		
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
Total exkl. Bestand			9 726.00	7 097.00	0.00	1 839.00	790.00	0.00
Bestand	163	3	489.00					
Total inkl. Bestand			10 215.00					
Grundfläche Perimeter Nord			9'975					
AZ exkl. Bestand			0.98					
AZ inkl. Bestand			1.02					

1202 Schnyder-Areal, Biel-Bienne

Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Etappe 1

gemäss BauV Kt. Bern VIII. Abstellplätze für Fahrzeuge, Art. 52

Geschossfläche (GF) nach SIA 416:

GF A (Gewerbe)	1444 m2
GF B (Gewerbe)	381 m2
GF C (Gewerbe)	1989 m2
GF Total	3814 m2

Gewerbe: n = 50

Anzahl Abstellplätze:

Maximal: $(0.6 \times GF/n) + 5$	$(0.6 \times 3814/50) + 5 = 51$	Max: 51 PP
Minimal: $(0.45 \times GF/n) - 3$	$(0.45 \times 3814/50) - 3 = 31$	Min: 31 PP

Projektiert:	128
Besitzstandwahrung:	-60
Verlust bei Etappe 2:	-18
Total neu PP:	50

1202 Schnyder-Areal, Biel-Bienne

Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge Etappe 1 + 2

Anzahl Abstellplätze Gewerbe:

gemäss BauV Kt. Bern VIII. Abstellplätze für Fahrzeuge, Art. 52

Geschossfläche (GF) nach SIA 416:

GF A (Gewerbe)	1444 m2
GF B (Gewerbe)	381 m2
GF C (Gewerbe)	1989 m2
GF D (EG, Gewerbe)	1839 m2
GF Gewerbe	5653 m2

Gewerbe: n = 50

Maximal: $(0.6 \times GF/n) + 5$	$(0.6 \times 5653/50) + 5 = 73$	Max: 73 PP Gewerbe
Minimal: $(0.45 \times GF/n) - 3$	$(0.45 \times 5653/50) - 3 = 48$	Min: 48 PP Gewerbe

Anzahl Abstellplätze Wohnen:

gemäss BauV Kt. Bern VIII. Abstellplätze für Fahrzeuge, Art. 51

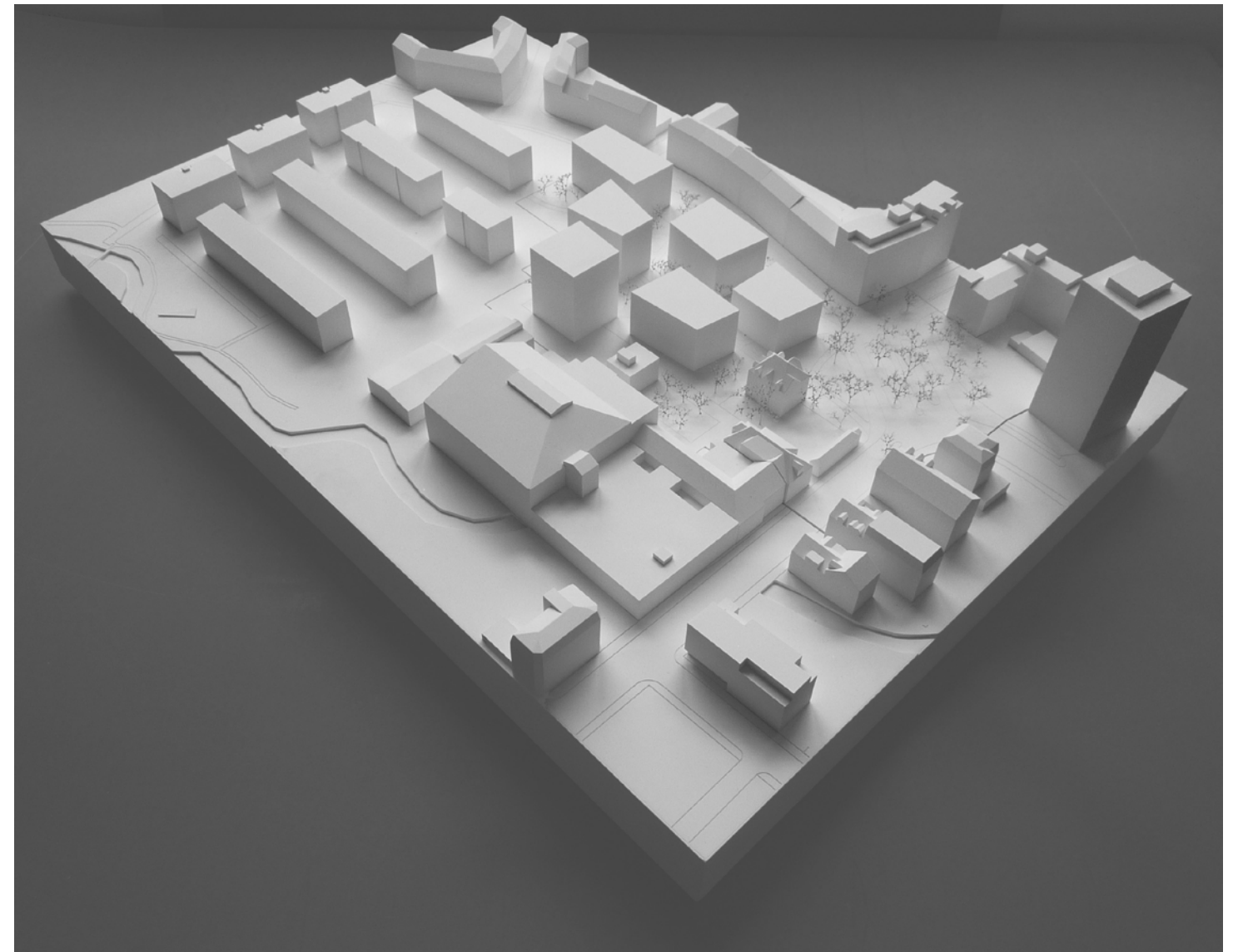
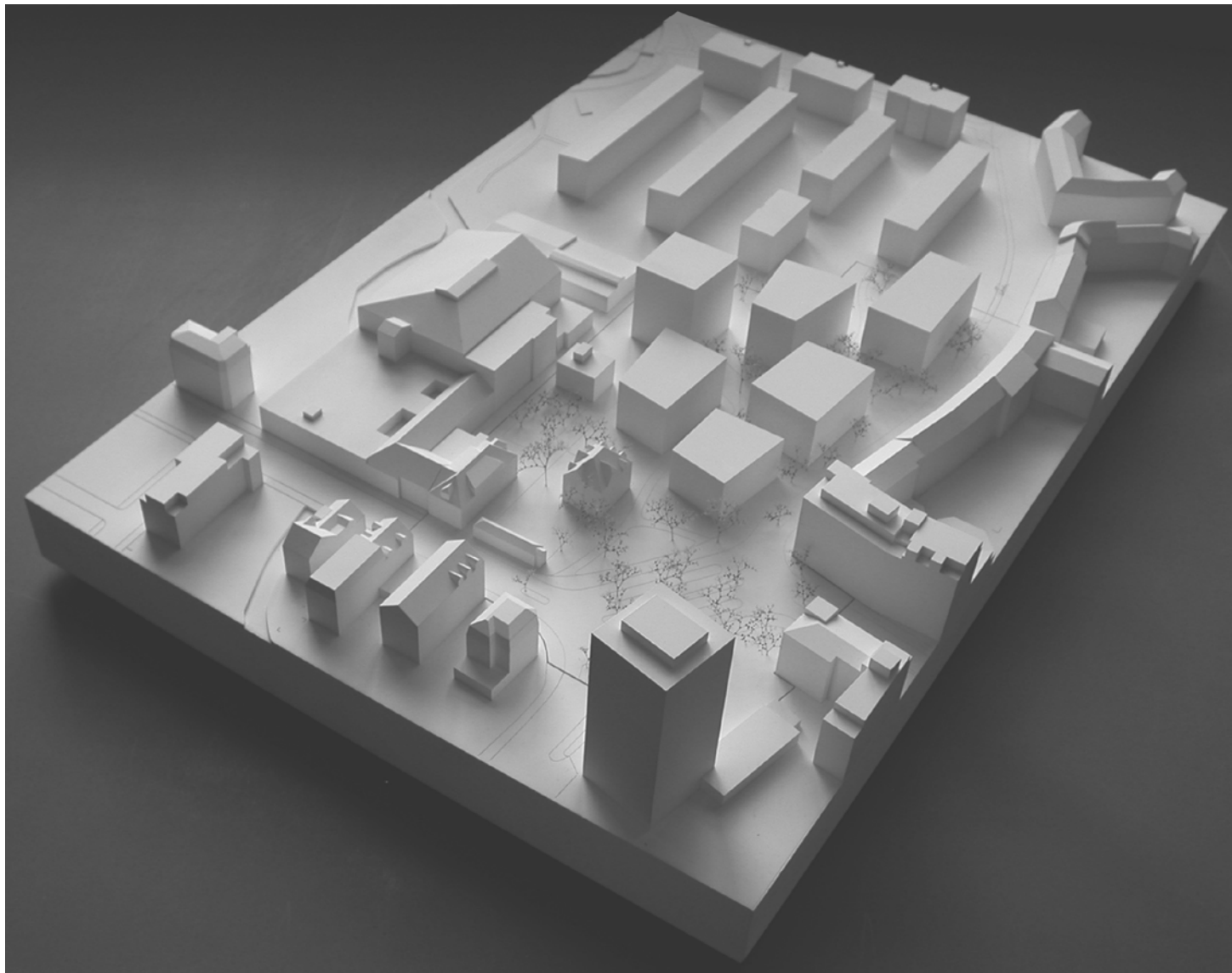
ab 6 Wohnungen: Bandbreite => 1 bis Abstellplätze je Wohnung über 120m2 BGF

Wohnungen mit über 120m2 BGF (Gebäude D) :	36
Abstellplätze:	Max: 72 PP Wohnen Min: 36 PP Wohnen

Anzahl Abstellplätze Total:

Max: 145 PP
Min: 84 PP

Projektiert:	178
Besitzstandwahrung:	-60
Total neue PP:	118





Inhaltsverzeichnis

- 01 Erläuterungsbericht
- 02 Flächenzusammenstellung
- 03 Pläne als A3-Verkleinerungen
- 04 Ergänzungen 06. Juli 2012

Testplanung Schnyder-Areal West, Biel

Schlusspräsentation 21. Juni 2012



Erläuterungsbericht

Gebietsanalyse, Gebietsentwicklung

Das Dorf Madretsch hat sich im Zuge der Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert zum Bieler Quartier Madretsch entwickelt. Der Dorfcharakter ist teilweise noch sichtbar, das Zentrum um den Kreuzplatz hat jedoch inzwischen innerstädtische Dichte erreicht. Leider weisen die Madretschstrasse und der Kreuzplatz wenig stadträumliche Qualitäten auf. Die architektonisch teilweise schlechten Bauten und die wenig einladenden Erdgeschossnutzungen sowie die engen Raumverhältnisse, das hohe Verkehrsaufkommen und der geringe Grünraumanteil tragen stark zu dieser unattraktiven Situation bei.

Das Entwicklungspotential des Schnyder-Areal West bietet die Chance diesen Abschnitt der Madretschstrasse und den Kreuzplatz räumlich aufzuwerten und dem Zentrum, zusammen mit öffentlichen Nutzungen, einen für das ganze Madretschquartier positiven Impuls zu geben. Dass die Qualität der Quartiere und Quartierzentren eine wichtige Rolle für die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner spielt, wird zusehend besser erkannt, es wird von nachhaltiger Quartierentwicklung gesprochen. Ein Aspekt von Nachhaltigkeit ist die Durchmischung auf mehreren Ebenen: verschiedene soziale Schichten, Jung und Alt, Wohnen und Arbeiten, dichte Bebauung und grosszügige, begrünte Freiflächen etc.

Städtebau, Stadtraum

Die Bebauung des Madretschzentrums hat sich von Einzelbauten (vor 100 Jahren) zu teilweise blockrandähnlicher Bauweise von 5 bis 8-geschossigen Gebäuden entwickelt. Insbesondere die Südseite der Madretschstrasse zwischen Blumenrain und Kreuzplatz ist sehr dicht. Im Gegensatz dazu ist der Raum auf der Nordseite zwischen Madretschstrasse und Madretschschüss ein locker bebauter und durchgrünter Raum. Dieser „Grünraum“ wird mit der neuen Überbauung bis zum Kreuzplatz weitergeführt. Der „harten“ Südseite wird eine „weiche“ Nordseite mit ineinander fliessenden, begrünten Aussenräumen entgegengesetzt.

Das vorgeschlagene städtebauliche Muster aus Punkthäusern kann dieser Idee am besten gerecht werden. Die offene Bauweise ermöglicht einen Strassenraum mit viel Qualität, sowohl für Bewohner wie für Passanten. Gleichzeitig hat das städtebauliche Muster mit der Geschichte des Ortes zu tun.

Die Bauvolumen variieren in Grösse und Form. Es wurden bewusst Längs- und Diagonalbeziehungen aufgenommen, die ein Zusammenbinden der gesamten Siedlung ermöglichen. Die Baukörper wurden zueinander verschoben, gedreht und teilweise gestreckt, gestaucht oder verzogen, um die Sichtbeziehungen zu betonen, die einen Weg durch die Siedlung zeichnen. Vom Kreuzplatz und der Madretschstrasse zum ehemaligen Industrieareal hin wird die Überbauung immer höher, dichter und endet im „Hochhaus“, welches gleichzeitig auch das Gelenk zum Schnyder-Areal bildet. Das bisherige Vordach vom Gebäude Zentralstrasse 121 wird zugunsten einer grosszügigeren und einladenderen Eingangssituation entfernt, wodurch eine grössere Repräsentanz des Areals nach Aussen und ein Sichtbezug zum höchsten Haus der neuen Überbauung geschaffen wird.

Kreuzplatz

Der Kreuzplatz soll sich optisch von der Kreuzung zum Platz entwickeln. Trotz der weiterhin hohen Verkehrsdichte wird die Attraktivität des Platzes erhöht, damit dieser Ort ein Quartierzentrum mit Lebensqualität werden kann. Die Querungsmöglichkeiten für die Fussgänger werden verbessert und es werden Bereiche mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Die beiden neuen Bushaltestellen am Kreuzplatz werden so platziert, dass sie keine unattraktiven rückwärtigen Räume schaffen. Ein Baumschirm mit hoch aufgesteuten Platanen wird über den Platz gespannt. Der Grünraum, der von Osten her durch die neue Siedlung verlängert wird, setzt sich mit den Baumkronen über den Platz fort. Der Parkteil südlich der Villa bildet als halböffentlicher Raum einerseits den Übergang von der neuen Überbauung zum öffentlichen Kreuzplatz, andererseits aber auch eine ruhige, grüne Oase an diesem verkehrsintensiven Ort. An einem interessanteren Kreuzplatz werden sich bessere und einladendere Geschäfte einmieten.

Aussenräume, Vegetation, Durchlässigkeit der Siedlung

Die Durchlässigkeit der neuen Siedlung ist nicht allein stadträumlich gemeint. Die Aussenräume sind frei zugänglich und die Gebäude werden über ein Netz aus Fusswegen erschlossen. Im Inneren der Siedlung entsteht ein Siedlungsplatz wo man sich trifft, austauscht und aufhält. Eine grosse Platane bildet das Zentrum.

Der neue Aussenraum bildet mit Grünflächen und Bäumen, Sitzgelegenheiten, Hügeln und Mulden einen spannenden Aufenthalts- und Spielbereich für gross und klein, der einmal öffentlicher, einmal privater ist. Es gibt eine klare optische Differenzierung zwischen dem halböffentlichen, begrünten Raum im Inneren der Siedlung und dem öffentlichen Raum mit harten Belägen entlang der Madretschstrasse.

In den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Madretschstrasse befinden sich öffentliche Nutzungen, die sich zu einer neu geschaffenen, breiten befestigten Vorzone öffnen. Diese weitet sich zwischen den Gebäuden auf und bildet Aufenthaltsbereiche, die beispielsweise eine Aussenbestuhlung des Restaurants ermöglichen. Die Vorzone ist von der Strasse durch eine Reihe Längsparkplätze getrennt und geprägt durch Bäume, die unregelmäßig der Madretschstrasse folgen und im Kreuzplatz münden.

Schnyder-Villa

Der Park wird teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, wenn auch die Nutzung der Villa im Zusammenhang mit dem Schnyder-Areal beibehalten wird. Die Villa steht jetzt am Park und wird somit automatisch zu einem wichtigen Teil des Quartierzentrums. In Zukunft könnte die Villa eine noch wichtigere Rolle im Zusammenhang mit einem neuen Quartierszentrum übernehmen wenn beispielsweise eine Kita oder andere öffentliche Nutzungen untergebracht werden können.

Abgrenzung, Zonierung

Der Planungssperimeter und das Schnyder-Areal Nord werden hierarchisch in 3 Zonen unterteilt. Das gesamte Gebiet entwickelt sich vom öffentlichen über den halbprivaten zum privaten Raum und ist klar gegliedert. Die Siedlung bleibt zwar durchlässig, wird aber mit Hilfe von Gestaltungselementen, Höhensprüngen und verschiedenen Bodenbelägen optisch klar vom öffentlichen Raum getrennt.

Der Park südlich der Villa wird als Verlängerung der Siedlung betrachtet und gehört der Siedlung. Mit einer Schwelle zum Kreuzplatz und zur Madretschstrasse soll das eindeutig dargestellt werden. Die Abgrenzung bzw. die Ausformulierung der Schwelle ist noch nicht definiert und kann von einem weniger hohen Zaun bis zu einer lockeren, niedrigen Hecke mit mehreren Öffnungen reichen. Der Park bleibt somit der Öffentlichkeit zugänglich, ist aber als erweiterter Siedlungsraum mit vorgenannten baulichen Massnahmen halböffentlich.

Die bereits bestehende Mauer innerhalb des heutigen Parks zwischen Garten-Pavillon und Villa bleibt erhalten und wird ergänzt bzw. weitergeführt. Von der Villa bis zum Gebäude D gibt es einen Zaun, der entlang der Perimetergrenze zwischen der Schnydermatte und der Siedlung bis zur Madretschstrasse geführt wird. Wir können uns vorstellen, dass der Zaun bzw. die Abgrenzung zwischen Siedlung und Schnydermatte zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden kann. Die bestehenden Tore zum Schnyder-Areal Nord bleiben erhalten. Das Schnyder-Areal Nord bleibt somit privat und wird sowohl vom öffentlichen Raum als auch vom halböffentlichen Aussenraum der neuen Überbauung klar abgetrennt.

Nutzungen

In den Erdgeschossen aller Gebäude entstehen vorwiegend Mischnutzungen, lediglich die Gebäude B und E enthalten ausschliesslich Wohnnutzungen. Die Neubauten entlang der Madretschstrasse öffnen sich mit einer öffentlichen Nutzung wie Läden oder Gastronomie zur Strasse, im Gebäude D entstehen Büros bzw. Ateliers und im Gebäude C Dienstleistungen, wie zum Beispiel eine Spielgruppe oder eine Praxis. In den Obergeschossen aller Neubauten sind vorwiegend Wohnungen vorgesehen.

Wir können uns vorstellen, dass in den Neubauten und in der Villa je nach Bedarf zusätzliche Nutzungen wie Praxen, weitere Büros und Ateliers oder eine Kita untergebracht werden können. Mit dieser Nutzungsvielfalt entsteht eine interessante Durchmischung und es wird eine ganztägige Belegung der Siedlung erreicht, was sich ebenfalls positiv auf das übrige Schnyder-Areal und schlussendlich auch auf das ganze Quartier auswirkt.

Verkehr, Parkierung

Die Neubauten und Zwischenräume sind durchgehend unterkellert. Es können etwa 120 unterirdische Autoabstellplätze geschaffen werden. Zwei Zufahrten gewährleisten eine Trennung der Abstellplätze der Neubauten und derjenigen des Schnyder-Areals. Die Zufahrten werden mit Hilfe einer elektronischen Steuerung voneinander getrennt, um eine Überschneidung zu verhindern. Der Zugang zur Tiefgarage für die Angestellten auf dem Schnyder-Areal Nord befindet sich im Haus D und ist direkt vom Areal zugänglich. Etwa 20 oberirdische Abstellplätze können im Schnyder-Areal realisiert werden und entlang der Madretschstrasse werden 15 öffentliche Parkplätze geschaffen (Längsparkierung). Grundsätzlich kann mit den angebotenen Parkplätzen der Bedarf nach der Bauverordnung des Kantons Bern nicht eingehalten werden, da bei einer Ausnutzung von 1,6 und der damit verbundenen Wohn- und Gewerbedichte mind. 120 Parkplätze geschaffen werden müssten. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Zentrumsnähe ermöglichen es, dass eine autoarme Siedlung entstehen könnte, wie es in der heutigen Zeit immer häufiger realisiert wird.

Etappierung

Die Siedlung kann in 2-3 Etappen realisiert werden. In der vorgeschlagenen 1. Etappe werden Gebäude bzw. Schuppen auf dem Schnyder-Areal selbst abgebrochen und durch 4 Neubauten mit einer BGF von annähernd 10'000 m² ersetzt. Das betrifft die Parzellen 5279, 5280 und 5284. In einer 2. Etappe werden die Gebäude auf den Parzellen 5286, 5287 und 6397 durch einen weiteren Neubau mit weiteren 3'150 m² BGF ersetzt. Die Gebäude auf den Parzellen 5281 und 5283 können während dieser Phase stehen bleiben und unabhängig betrieben werden. In einer 3. Bauetappe können auch diese Gebäude durch den letzten Neubau mit den letzten 2790 m² ersetzt werden.

Testplanung Schnyder-Areal West: Nutzungsberechnung								
Perimeter Schnyder-Areal Nord								
Gebäude (Bezeichnung gem. Plan)	Fläche pro Geschoss	Anzahl Geschosse	BGF	Nutzungsanteile (geschätzt)				Andere (bitte bezeichnen)
				Wohnen	Dienstleis- tungen	Verkauf	Gewerbe	
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
			0.00	0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
				0.00	0.00			
Total			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Grundfläche Perimeter Nord			1'691					
AZ			-					
Perimeter Schnyder-Areal West								
Gebäude (Bezeichnung gem. Plan)	Fläche pro Geschoss	Anzahl Geschosse	BGF	Nutzungsanteile (geschätzt)				Andere (bitte bezeichnen)
				Wohnen	Dienstleis- tungen	Verkauf	Büro Gewerbe	
Gebäude A	416.00	4	1 664.00	1 456.00		208.00		
Gebäude B	488.00	5	2 440.00	2 440.00				
Gebäude C	558.00	5	2 790.00	2 232.00	279.00	279.00		
Gebäude D	400.00	8	3 200.00	3 000.00			200.00	
Gebäude E	439.00	6	2 634.00	2 634.00				
Gebäude F	630.00	5	3 150.00	2 835.00		315.00		
				0.00				
				0.00				
				0.00				
				0.00				
				0.00				
				0.00				
				0.00				
				0.00				
				0.00				
Total			15 878.00	14 597.00	279.00	802.00	200.00	
Grundfläche Perimeter Süd			9'975					
AZ			1.59					



Schwarzplan 1_ 5000
0 20 40 60 80 100 200 M

Gebietsanalyse, Gebietsentwicklung

Das Dorf Madretsch hat sich im Zuge der Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert zum Bieler Quartier Madretsch entwickelt. Der Dorfcharakter ist teilweise noch sichtbar, das Zentrum um den Kreuzplatz hat jedoch inzwischen innerstädtische Dichte erreicht. Leider weisen die Madretschstrasse und der Kreuzplatz wenig stadträumliche Qualitäten auf. Die architektonisch teilweise schlechten Bauten und die wenig einladenden Erdgeschossnutzungen sowie die engen Raumverhältnisse, das hohe Verkehrsaufkommen und der geringe Grünraumanteil tragen stark zu dieser unattraktiven Situation bei.

Das Entwicklungspotential des Schnyder-Areal West bietet die Chance diesen Abschnitt der Madretschstrasse und den Kreuzplatz räumlich aufzuwerten und dem Zentrum, zusammen mit öffentlichen Nutzungen, einen für das ganze Madretschquartier positiven Impuls zu geben. Dass die Qualität der Quartiere und Quartierzentren eine wichtige Rolle für die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner spielt, wird zusehend besser erkannt, es wird von nachhaltiger Quartierentwicklung gesprochen. Ein Aspekt von Nachhaltigkeit ist die Durchmischung auf mehreren Ebenen: verschiedene soziale Schichten, Jung und Alt, Wohnen und Arbeiten, dichte Bebauung und grosszügige, begrünte Freiflächen etc.

Städtebau, Stadtraum

Die Bebauung des Madretschzentrums hat sich von Einzelbauten (vor 100 Jahren) zu teilweise blockrandähnlicher Bauweise von 5 bis 8-geschossigen Gebäuden entwickelt. Insbesondere die Südseite der Madretschstrasse zwischen Blumenrain und Kreuzplatz ist sehr dicht. Im Gegensatz dazu ist der Raum auf der Nordseite zwischen Madretschstrasse und Madretschschuss ein locker bebauter und durchgrünter Raum. Dieser „Grünraum“ wird mit der neuen Überbauung bis zum Kreuzplatz weitergeführt. Der „harten“ Südseite wird eine „weiche“ Nordseite mit ineinander fließenden, begrünten Aussenräumen entgegengesetzt.

Das vorgeschlagene städtebauliche Muster aus Punkthäusern kann dieser Idee am besten gerecht werden. Die offene Bauweise ermöglicht einen Strassenraum mit viel Qualität, sowohl für Bewohner wie für Passanten. Gleichzeitig hat das städtebauliche Muster mit der Geschichte des Ortes zu tun.

Die Bauvolumen variieren in Grösse und Form. Es wurden bewusst Längs- und Diagonalbeziehungen aufgenommen, die ein Zusammenbinden der gesamten Siedlung ermöglichen. Die Baukörper wurden zueinander verschoben, gedreht und teilweise gestreckt, gestaucht oder verzogen, um die Sichtbeziehungen zu betonen, die einen Weg durch die Siedlung zeichnen. Vom Kreuzplatz und der Madretschstrasse zum ehemaligen Industrieareal hin wird die Überbauung immer höher, dichter und endet im „Hochhaus“, welches gleichzeitig auch das Gelenk zum Schnyder-Areal bildet.

Das bisherige Vordach vom Gebäude Zentralstrasse 121 wird zugunsten einer grosszügigeren und einladenderen Eingangssituation entfernt, wodurch eine grössere Repräsentanz des Areals nach Aussen und ein Sichtbezug zum höchsten Haus der neuen Überbauung geschaffen wird.

Kreuzplatz

Der Kreuzplatz soll sich optisch von der Kreuzung zum Platz entwickeln. Trotz der weiterhin hohen Verkehrsdichte wird die Attraktivität des Platzes erhöht, damit dieser Ort ein Quartierzentrum mit Lebensqualität werden kann. Die Querungsmöglichkeiten für die Fussgänger werden verbessert und es werden Bereiche mit Aufenthaltsqualität geschaffen. Die beiden neuen Bushaltestellen am Kreuzplatz werden so platziert, dass sie keine unattraktiven rückwärtigen Räume schaffen. Ein Baumschirm mit hoch aufgestaketen Platanen wird über den Platz gespannt. Der Grünraum, der von Osten her durch die neue Siedlung verlängert wird, setzt sich mit den Baumkronen über den Platz fort. Der Parkteil südlich der Villa bildet als halböffentlicher Raum einerseits den Übergang von der neuen Überbauung zum öffentlichen Kreuzplatz andererseits aber auch eine ruhige, grüne Oase an diesem verkehrsintensiven Ort. An einem interessanteren Kreuzplatz werden sich bessere und einladendere Geschäfte einmieten.

Aussenräume, Vegetation, Durchlässigkeit der Siedlung

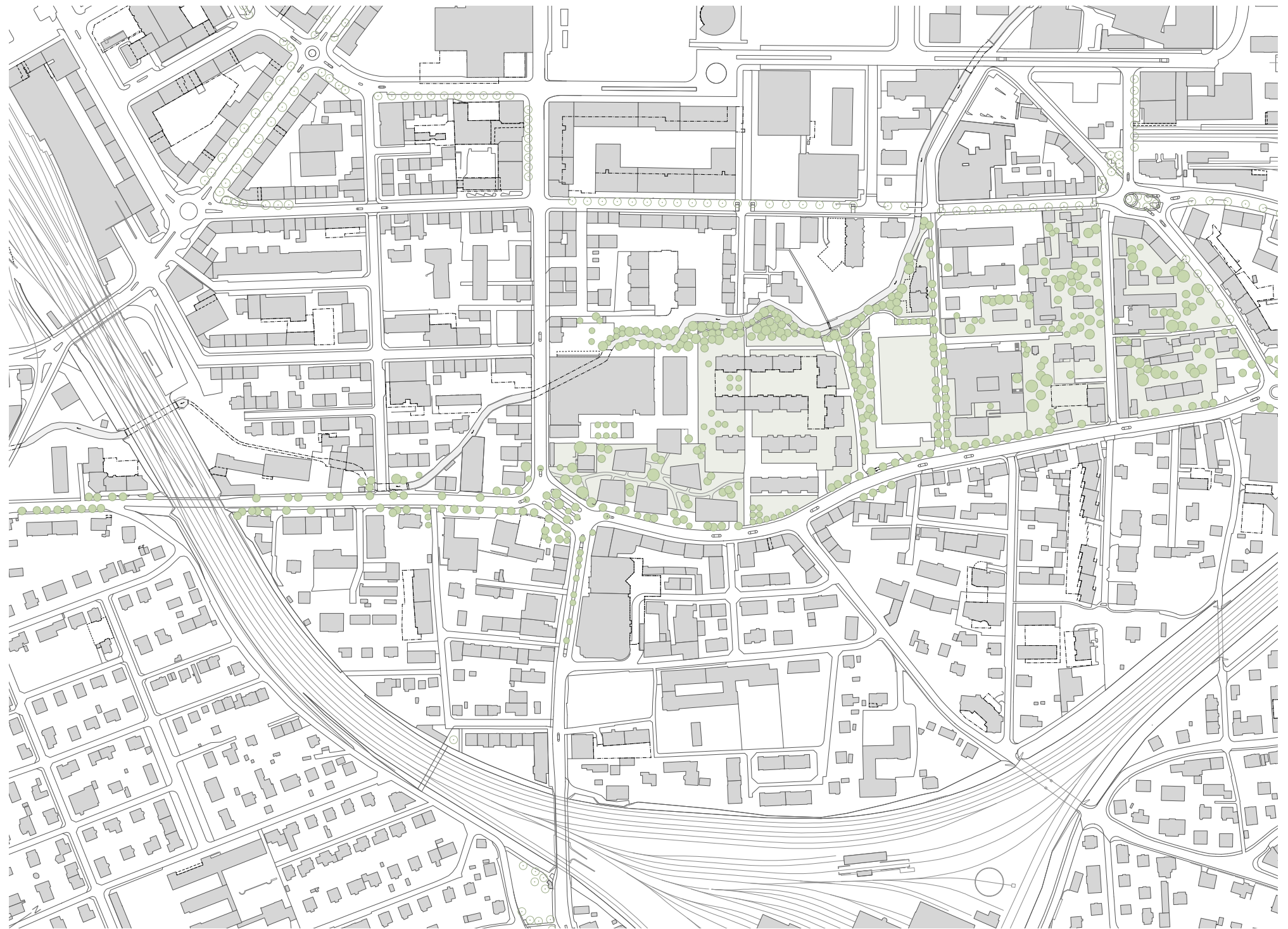
Die Durchlässigkeit der neuen Siedlung ist nicht allein stadträumlich gemeint. Die Aussenräume sind frei zugänglich und die Gebäude werden über ein Netz aus Fusswegen erschlossen. Im Inneren der Siedlung entsteht ein Siedlungsplatz wo man sich trifft, austauscht und aufhält. Eine grosse Platane bildet das Zentrum.

Der neue Aussenraum bildet mit Grünflächen und Bäumen, Sitzgelegenheiten, Hügeln und Mulden einen spannenden Aufenthalts- und Spielbereich für gross und klein, der einmal öffentlicher, einmal privater ist. Es gibt eine klare optische Differenzierung zwischen dem halböffentlichen, begrünten Raum im Inneren der Siedlung und dem öffentlichen Raum mit harten Belägen entlang der Madretschstrasse.

In den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Madretschstrasse befinden sich öffentliche Nutzungen, die sich zu einer neu geschaffenen, breiten befestigten Vorzone öffnen. Diese weitet sich zwischen den Gebäuden auf und bildet Aufenthaltsbereiche, die beispielsweise eine Aussenbestuhlung des Restaurants ermöglichen. Die Vorzone ist von der Strasse durch eine Reihe Längsparkplätze getrennt und geprägt durch Bäume, die unregelmäßig der Madretschstrasse folgen und im Kreuzplatz münden.

Etappe

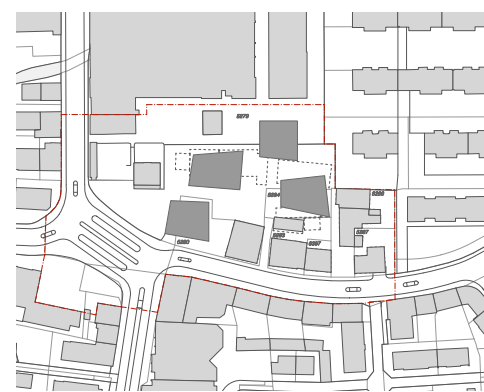
Die Siedlung kann in 2-3 Etappen realisiert werden. In der vorgeschlagenen 1. Etappe werden Gebäude bzw. Schuppen auf dem Schnyder-Areal selbst abgebrochen und durch 4 Neubauten mit einer BGF von annähernd 10'000 m² ersetzt. Das betrifft die Parzellen 5279, 5280 und 5284. In einer 2. Etappe werden die Gebäude auf den Parzellen 5286, 5287 und 6397 durch einen weiteren Neubau mit weiteren 3'150 m² BGF ersetzt. Die Gebäude auf den Parzellen 5281 und 5283 können während dieser Phase stehen bleiben und unabhängig betrieben werden. In einer 3. Bauetappe können auch diese Gebäude durch den letzten Neubau mit den letzten 2790 m² ersetzt werden.



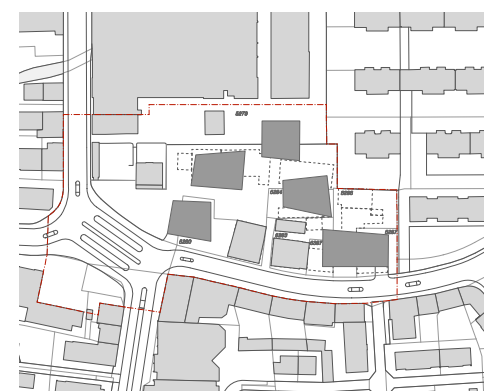
Situationsplan 1_ 2000
0 10 20 40 100 M



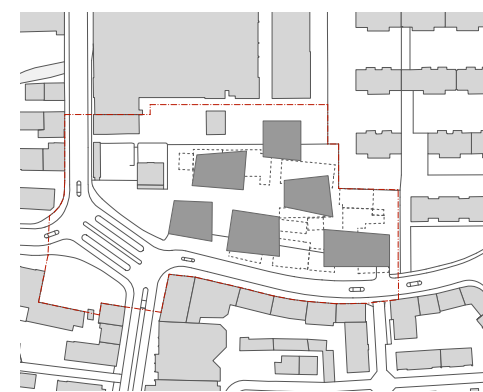
bestehende Situation



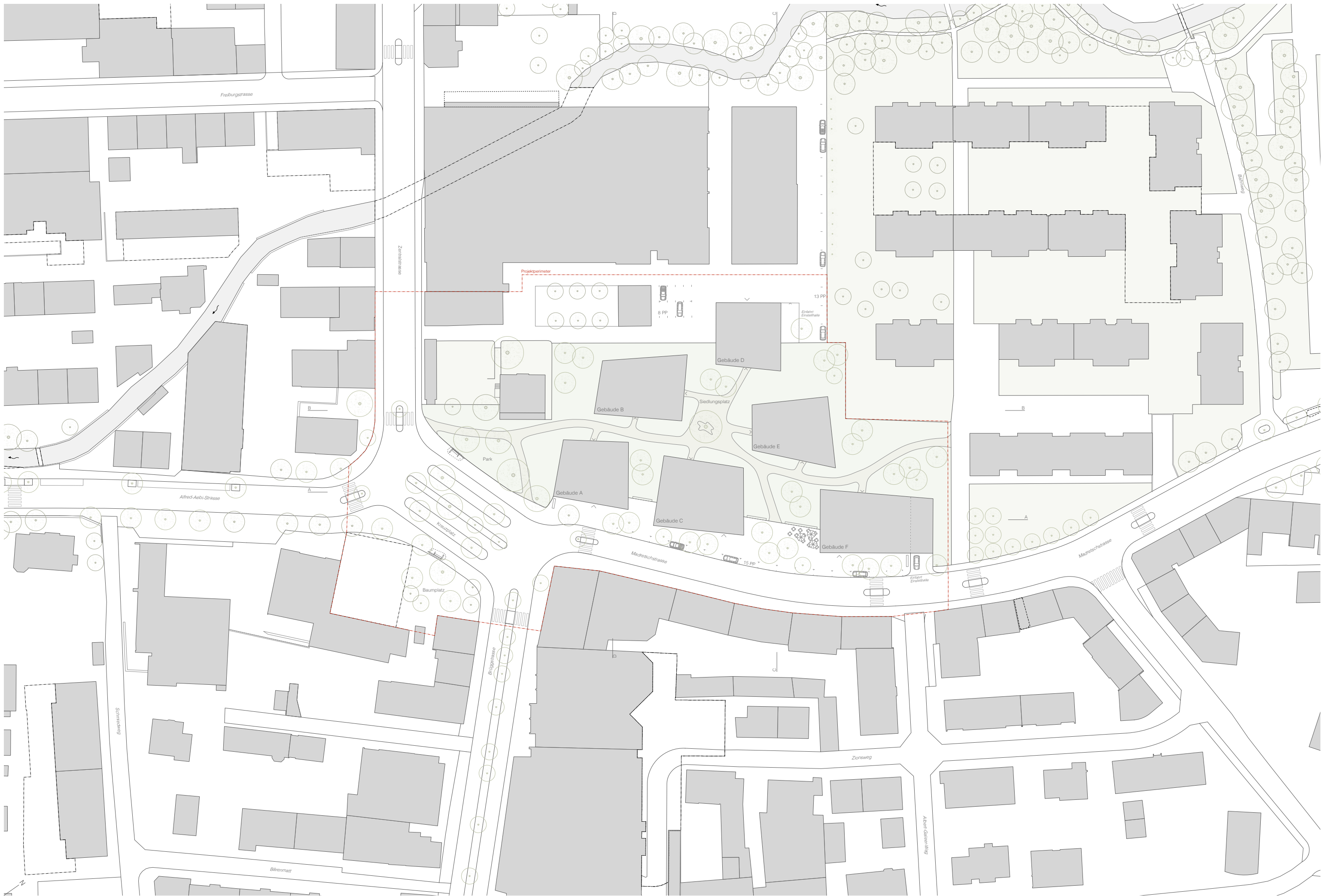
Etappe 1

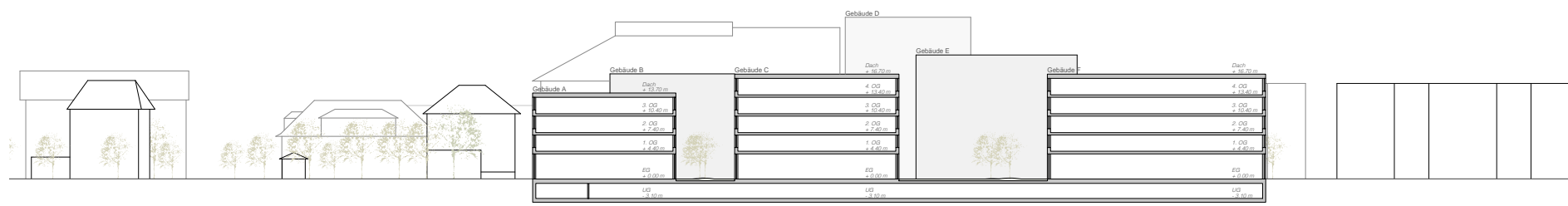


Etappe 2

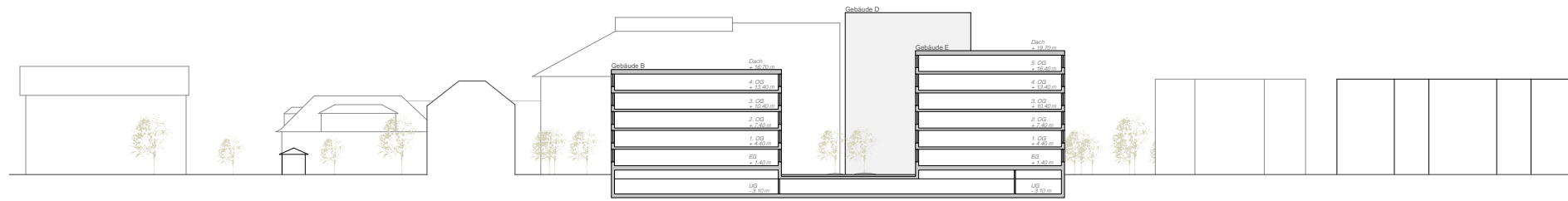


Etappe 3

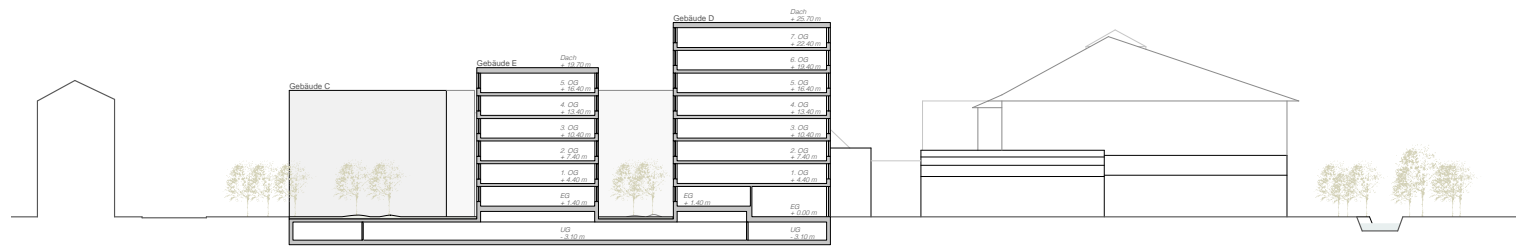




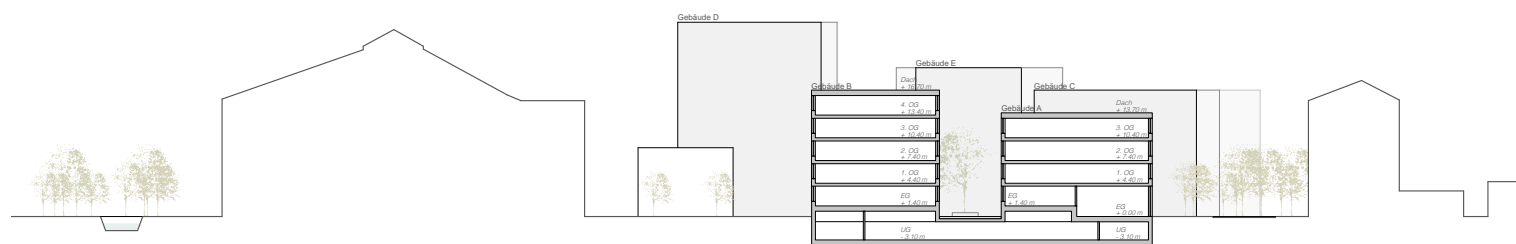
Schnitt A-A 1_500
0 5 10 15 25 M



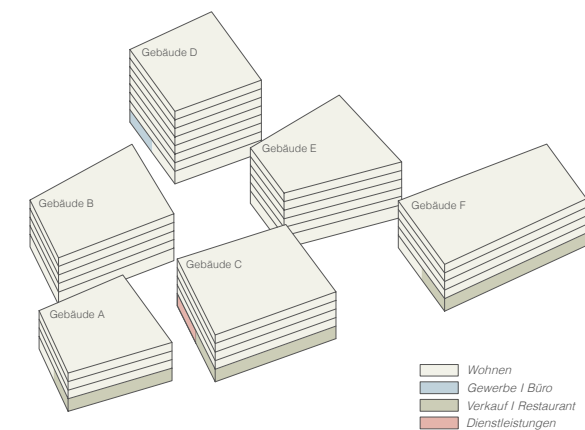
Schnitt B-B 1_500
0 5 10 15 25 M



Schnitt C-C 1_500
0 5 10 15 25 M



Schnitt D-D 1_500
0 5 10 15 25 M



Nutzungsübersicht

Berechnung der Flächen

Gebäude	Geschossfläche	Anzahl Geschosse	Bruttogeschossfläche
Geb. A	416.00 m ²	4	1664.00 m ²
Geb. B	488.00 m ²	5	2440.00 m ²
Geb. C	558.00 m ²	5	2790.00 m ²
Geb. D	400.00 m ²	8	3200.00 m ²
Geb. E	439.00 m ²	6	2634.00 m ²
Geb. F	630.00 m ²	5	3150.00 m ²
GESAMT			15878.00 m²

Nutzungsverteilung (geschätzt)

Gebäude	Wohnen	Dienstleistungen	Verkauf Gewerbe	Büro Gewerbe
Geb. A	1 456.00 m ²	0.00 m ²	208.00 m ²	0.00 m ²
Geb. B	2 440.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Geb. C	558.00 m ²	279.00 m ²	279.00 m ²	0.00 m ²
Geb. D	3 000.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	200.00 m ²
Geb. E	2 634.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²
Geb. F	2 835.00 m ²	0.00 m ²	315.00 m ²	0.00 m ²
Gesamt	14 597.00 m²	279.00 m²	802.00 m²	200.00 m²

- Wohnen
- Gewerbe | Büro
- Verkauf | Restaurant
- Dienstleistungen

Schnyder-Villa

Der Park wird teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, wenn auch die Nutzung der Villa im Zusammenhang mit dem Schnyder-Areal beibehalten wird. Die Villa steht jetzt am Park und wird somit automatisch zu einem wichtigen Teil des Quartierzentrums. In Zukunft könnte die Villa eine noch wichtigere Rolle im Zusammenhang mit einem neuen Quartierszentrum übernehmen wenn beispielsweise eine Kita oder andere öffentliche Nutzungen untergebracht werden können.

Abgrenzung, Zonierung

Der Planungssperimeter und das Schnyder-Areal Nord werden hierarchisch in 3 Zonen unterteilt. Das gesamte Gebiet entwickelt sich vom öffentlichen über den halbprivaten zum privaten Raum und ist klar gegliedert. Die Siedlung bleibt zwar durchlässig, wird aber mit Hilfe von Gestaltungselementen, Höhensprüngen und verschiedenen Bodenbelägen optisch klar vom öffentlichen Raum getrennt.

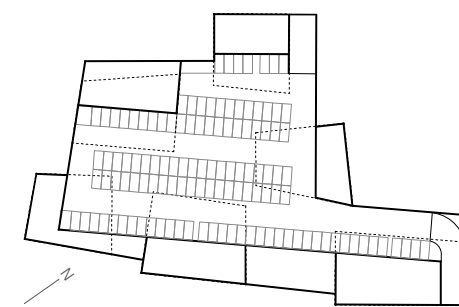
Der Park südlich der Villa wird als Verlängerung der Siedlung betrachtet und gehört der Siedlung. Mit einer Schwelle zum Kreuzplatz und zur Madretschstrasse soll das eindeutig dargestellt werden. Die Abgrenzung bzw. die Ausformulierung der Schwelle ist noch nicht definiert und kann von einem weniger hohen Zaun bis zu einer lockeren, niedrigen Hecke mit mehreren Öffnungen reichen. Der Park bleibt somit der Öffentlichkeit zugänglich, ist aber als erweiterter Siedlungsraum mit vorgenannten baulichen Massnahmen halböffentlich.

Die bereits bestehende Mauer innerhalb des heutigen Parks zwischen Garten-Pavillon und Villa bleibt erhalten und wird ergänzt bzw. weitergeführt. Von der Villa bis zum Gebäude D gibt es einen Zaun, der entlang der Perimetergrenze zwischen der Schnydermatte und der Siedlung bis zur Madretschstrasse geführt wird. Wir können uns vorstellen, dass der Zaun bzw. die Abgrenzung zwischen Siedlung und Schnydermatte zu einem späteren Zeitpunkt aufgehoben werden kann. Die bestehenden Tore zum Schnyder-Areal Nord bleiben erhalten. Das Schnyder-Areal Nord bleibt somit privat und wird sowohl vom öffentlichen Raum als auch vom halböffentlichen Aussenraum der neuen Überbauung klar abgetrennt.



Zonierung Areal 1_2000

0 10 20 40 100 M



Grundriss UG 1_1000

0 10 20 30 50 M

Nutzungen

In den Erdgeschossen aller Gebäude entstehen vorwiegend Mischnutzungen, lediglich die Gebäude B und E enthalten ausschliesslich Wohnnutzungen. Die Neubauten entlang der Madretschstrasse öffnen sich mit einer öffentlichen Nutzung wie Läden oder Gastronomie zur Strasse, im Gebäude D entstehen Büros bzw. Ateliers und im Gebäude C Dienstleistungen, wie zum Beispiel eine Spielgruppe oder eine Praxis. In den Obergeschossen aller Neubauten sind vorwiegend Wohnungen vorgesehen.

Wir können uns vorstellen, dass in den Neubauten und in der Villa je nach Bedarf zusätzliche Nutzungen wie Praxen, weitere Büros und Ateliers oder eine Kita untergebracht werden können. Mit dieser Nutzungsvielfalt entsteht eine interessante Durchmischung und es wird eine ganzzügige Belebung der Siedlung erreicht, was sich ebenfalls positiv auf das übrige Schnyder-Areal und schlussendlich auch auf das ganze Quartier auswirkt.

Verkehr, Parkierung

Die Neubauten und Zwischenräume sind durchgehend unterkellert. Es können etwa 120 unterirdische Autoabstellplätze geschaffen werden. Zwei Zufahrten gewährleisten eine Trennung der Abstellplätze der Neubauten und derjenigen des Schnyder-Areals. Die Zufahrten werden mit Hilfe einer elektronischen Steuerung voneinander getrennt, um eine Überschneidung zu verhindern. Der Zugang zur Tiefgarage für die Angestellten auf dem Schnyder-Areal Nord befindet sich im Haus D und ist direkt vom Areal zugänglich. Etwa 20 oberirdische Abstellplätze können im Schnyder-Areal realisiert werden und entlang der Madretschstrasse werden 15 öffentliche Parkplätze geschaffen (Längsparkierung). Grundsätzlich kann mit den angebotenen Parkplätzen der Bedarf nach der Bauverordnung des Kantons Bern nicht eingehalten werden, da bei einer Ausnutzung von 1,6 und der damit verbundenen Wohn- und Gewerbedichte mind. 120 Parkplätze geschaffen werden müssten. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Zentrumsnähe ermöglichen es, dass eine autoarme Siedlung entstehen könnte, wie es in der heutigen Zeit immer häufiger realisiert wird.



Modellfoto 1



Modellfoto 2



Modellfoto 3



Grundriss Erdgeschoss 1_500
 0 5 10 15 25 M

Kurzbeschreibung

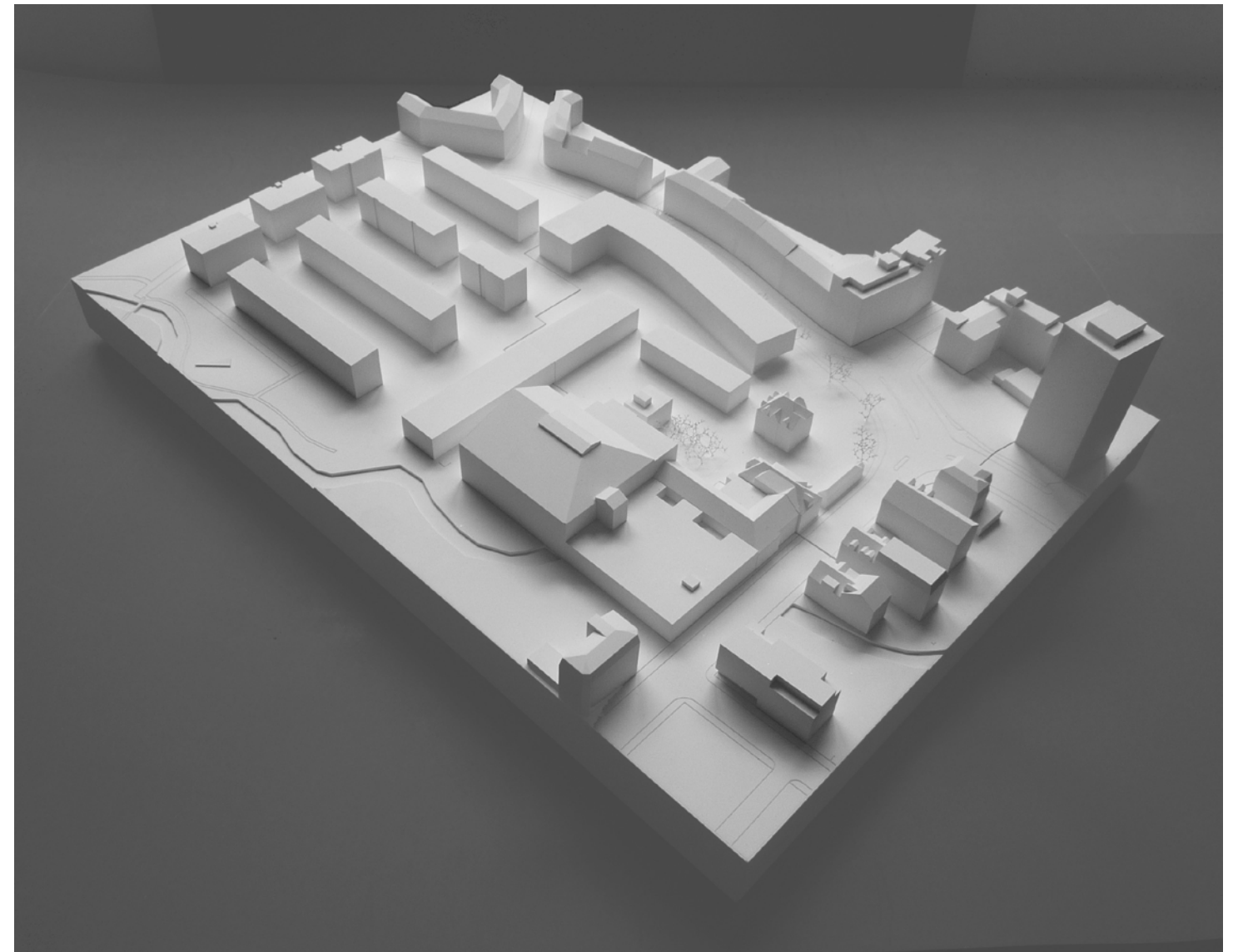
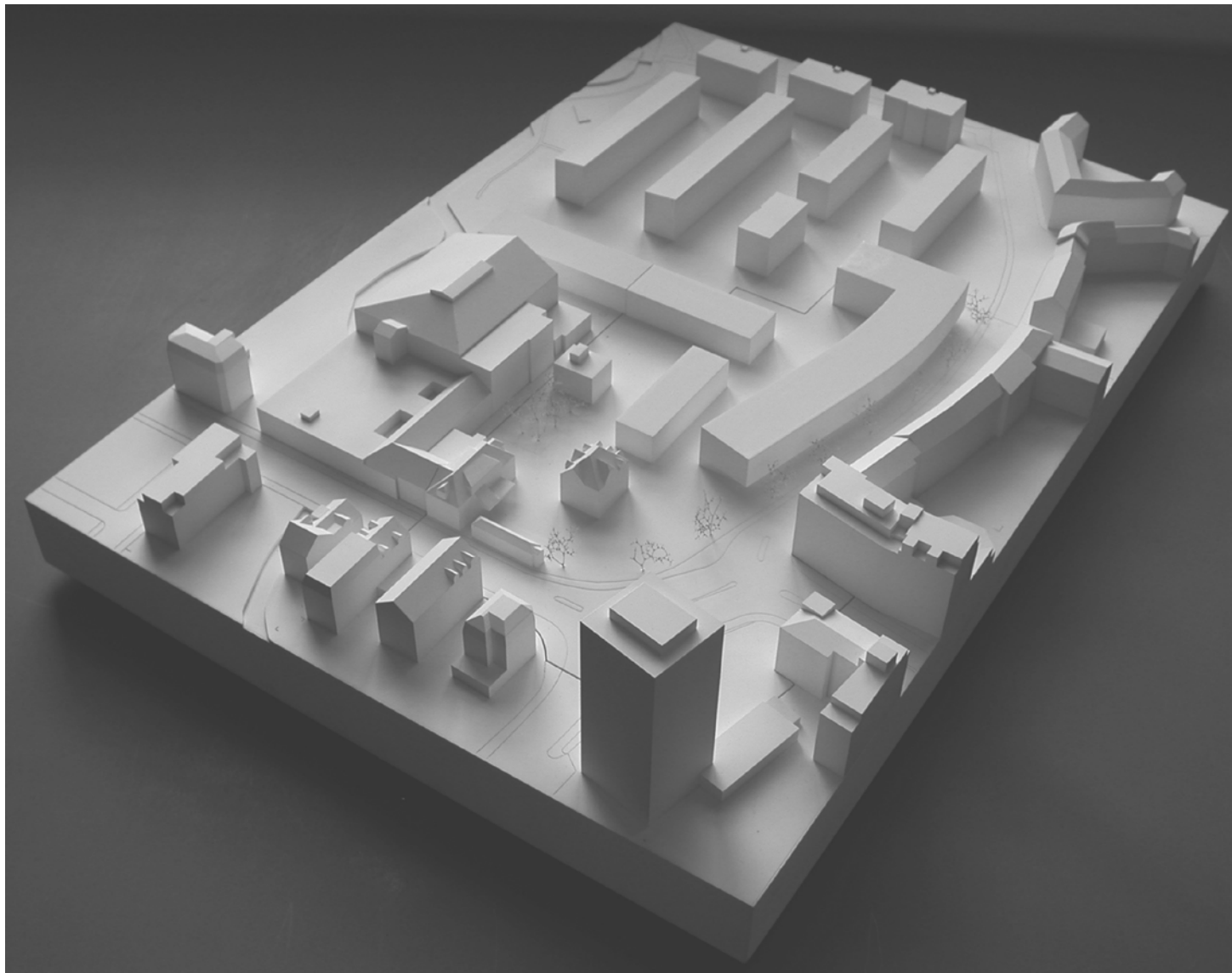
In den Erdgeschossen aller Gebäude entstehen vorwiegend Mischnutzungen. Die Neubauten entlang der Madretschstrasse öffnen sich mit einer öffentlichen Nutzung wie Läden und Gastronomie zur Strasse, im Gebäude D entstehen Büros bzw. Ateliers und im Gebäude E, zur Strasse gerichtet, eine Praxis oder dergleichen. Ein Gemeinschaftsraum für die Siedlung befindet sich im Gebäude B und eine Spielgruppe in Gebäude A unterstützt die Nutzungsvielfalt.

In den Obergeschossen aller Neubauten sind vorwiegend Wohnungen vorgesehen. Die dargestellten Grundrisse sind als Grundrissstudien zu verstehen und können individuell angepasst werden. Die Nutzungsvielfalt reicht von Loftwohnungen im Gebäude C, die auf die urbane Situation reagieren, zu Studenten-WGs bis hin zu Familienwohnungen in den Gebäuden D und E und Alterswohnungen im Gebäude F. Die Alterswohnungen sind geschossweise als Wohngemeinschaft organisiert, die sich aus jeweils drei 2-Zimmer-Appartements und fünf 1-Zimmer-Appartements zusammensetzen. Die gemeinschaftlichen Bereiche werden von den Bewohnern gemeinsam genutzt.

In den Neubauten und in der Villa können je nach Bedarf zusätzliche Nutzungen wie Praxen, weitere Büros und Ateliers oder eine Kita untergebracht werden. Mit dieser Nutzungsvielfalt entsteht eine interessante Durchmischung und es wird eine ganztägige Belebung der Siedlung erreicht, was sich ebenfalls positiv auf das übrige Schnyder-Areal und schlussendlich auch auf das ganze Quartier auswirkt.



Grundriss Regelgeschoss 1 _ 500
0 | 5 | 10 | 15 | 25 M



Anforderungen

- Der Perimeter der im Rahmen der Testplanung zu erarbeitenden städtebaulichen Konzepte umfassen einen engeren Bereich für die Erarbeitung städtebaulicher Konzepte (Projektperimeter) und einen erweiterten Betrachtungsperimeter.

- Die vorzulegenden städtebaulichen Konzepte umfassen den gesamten Planungsperimeter und sollen auf eine gesamthafte Erneuerung der Bausubstanz ausgerichtet werden. Die bestehenden Bauten sind jedoch im Rahmen einer zweckmässigen Etappierung zu berücksichtigen. Insbesondere die Gebäude auf den Parzellen 5281, 5283 und 6397 sollen unabhängig betrieben, erneuert und ersetzt werden können.

- Die städtebaulichen Konzepte berücksichtigen die schützenswerten Bauten (vgl. Abschnitt 2. Grundlagen). Es ist jedoch darzulegen, in welcher Weise Konzepte, welche ihren Ersatz vorsehen, zu städtebaulichen Mehrwerten führen könnten.

- Die städtebaulichen Konzepte ordnen sich in einen den gesamten Betrachtungsperimeter umfassenden Rahmen ein. Dies erfordert insbesondere Aussagen zu der stadträumlichen Situation um den Kreuzplatz sowie den Bezügen und Verbindungen zu den benachbarten Quartierteilen.

- Für die unmittelbar östlich des Planungsperimeters liegenden Parzellen 5286 / 5287 besteht ein Bauvorhaben, welches zu berücksichtigen ist.

- Die Neukonzeption des Schnyder-Areals soll funktionell auf eine Mischnutzung ausgerichtet werden. Art, Mass und Anordnung der Nutzung sind im Rahmen der Testplanung unter Berücksichtigung des Folgebedarfes (Parkierung, Spielflächen, usw.) zu bestimmen. Von den geltenden baurechtlichen Bestimmungen kann dabei abgewichen werden.

Die Erschliessung des Areals ist in Beachtung der Anforderungen und Bedingungen im gesamten Betrachtungsperimeter zu konzipieren. Insbesondere ist davon auszugehen, dass im näheren Umfeld des Kreuzplatzes Zufahrten nicht möglich sind. Für die Parkierung sind Lösungen aufzuzeigen, welche den Bedarf der vorhandenen Nutzungen auf der gesamten Parzelle 5279 berücksichtigen.

- Die städtebaulichen Konzepte berücksichtigen die Erweiterung des Kreuzplatzes gemäss Richtplan vFM, Illustrationsprojekte (vgl. Abschnitt 2. Grundlagen). Alternativvorschläge können jedoch zusätzlich unterbreitet werden.



Angestrebte Quartierverbindung



Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet, Etappierung

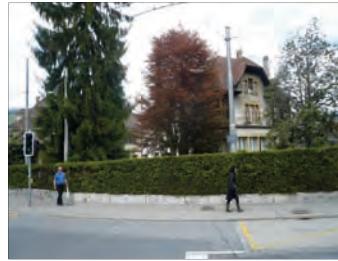


Denkmalpflegerische Schutzobjekte



Kreuzplatzstudie als flankierende Massnahme A5

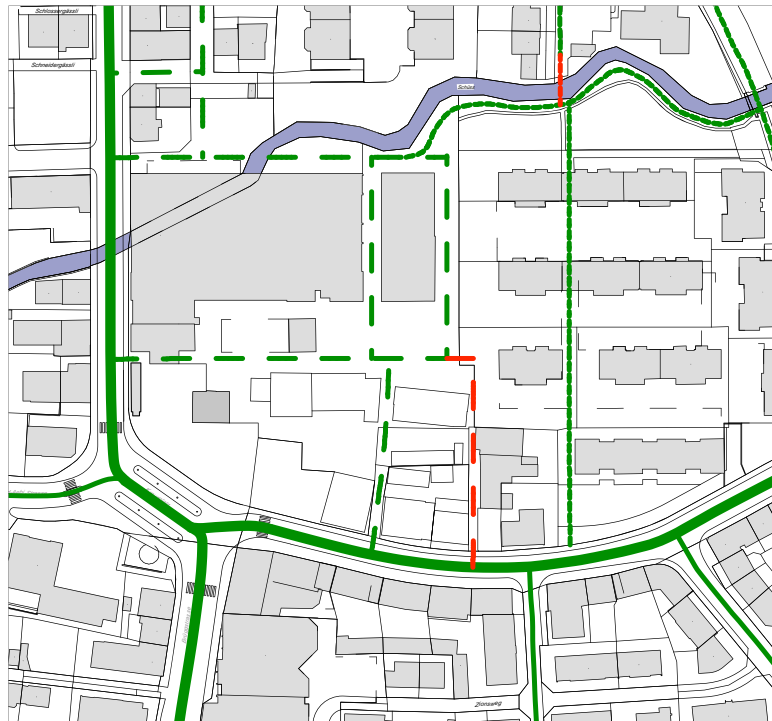
Ausgangslage





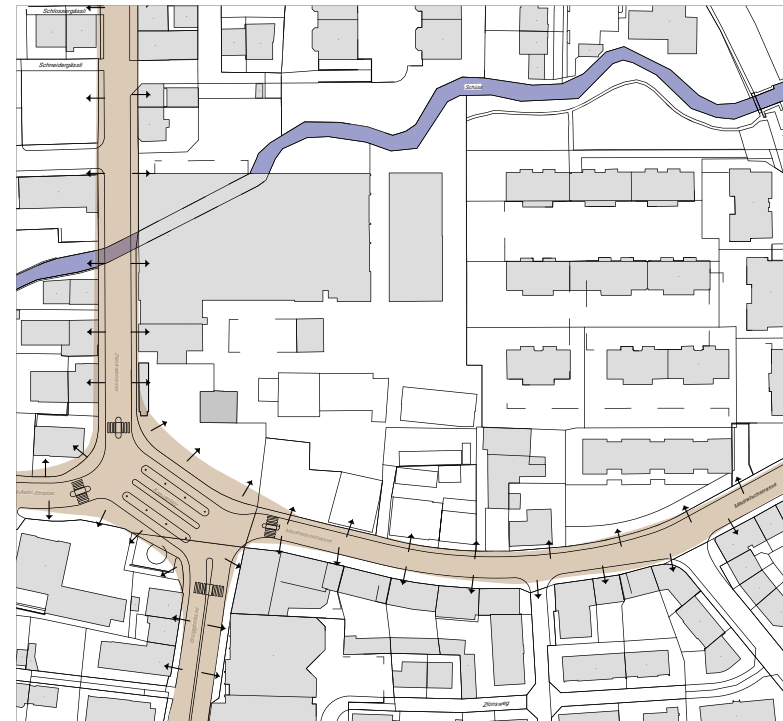


Verkehrswege / Achsen



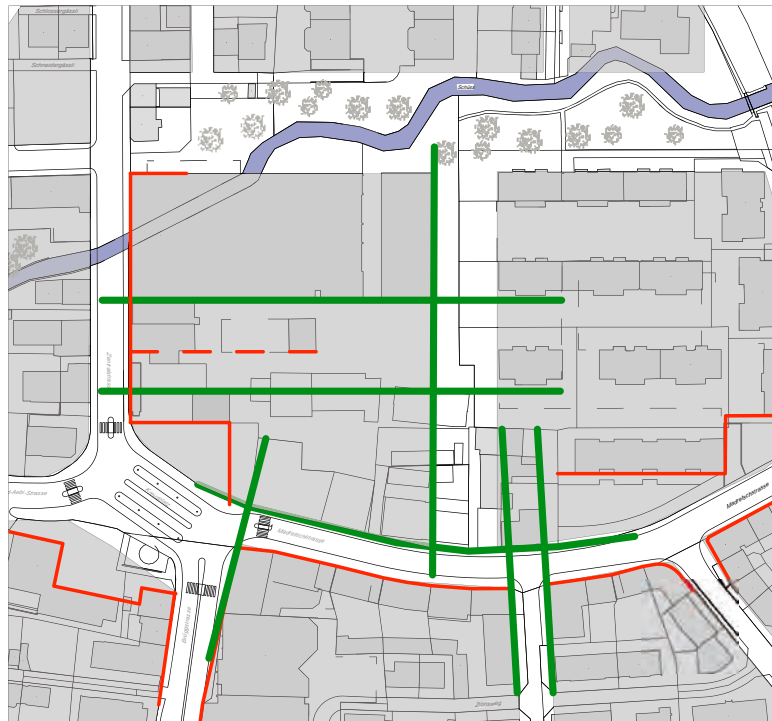
- Hauptachsen
- Quatierstrassen
- - - - - Detailerschliessung
- - - - - Fussgänger Verbindung
- - - - - Erschliessungspotential

Lärm



- Lärmbelastung

Städtebauliches Muster/Dichte



- Städtebauliches Grobmuster
- Prägende Gebäudekanten
- Interessante Stadt-Linien

Grünraum/Sonnenverlauf



Stadtraum/Aussenraum

Der Strassenraum entlang der Madretschstrasse wird von einem langgezogenen viergeschossigen Volumen eingefasst, welches die östliche Bebauung weiterwebt. Gleichzeitig bindet das Volumen das Fabrikareal und die Wohnbebauung Ost zusammen. Eine Baumallee verbindet die beiden neu definierten Grünräume vor der Ostbebauung und der Villa. Der Körper endet mit einem eingezogenen Erdgeschoss, was einerseits als Abschluss dient, andererseits die Möglichkeit des Weiterbaus suggeriert, wie dies im gegenüberliegenden Strassenzug auch angedeutet wird. Das Zurückbleiben des langen Baukörpers gegenüber der Bebauung Brüggestrasse verdeutlicht diese Absicht. Der neue Baukörper im Fabrikareal definiert dennoch die Ausdehnung des Kreuzplatzes und zieht den Grünraum zwischen den Häusern in den Stadtraum.

Dieser neuen Randbebauung wird ein neu definiertes Geviert eingeschrieben, welches die Villa mit den übrigen Volumina lesbar macht. Diese haben 3 Geschosse und nehmen damit die Massstäblichkeit des Hofbaus, des Glycerinlagers und der Villa auf. Der Abschluss des Fabrikareals wird im Endausbau durch ein einziges Volumen gebildet, das Glycerinlager wird in diesem Fall abgebrochen. In einer Zwischenphase ist das erhaltenswerte Objekt teil einer Komposition versetzter Baukörper. Das östliche Vordachs des Glycerinlagers wird abgebrochen um den Baukörper besser zu definieren.



Aussenraum, Zonierung

Der Bereich an der Madretschstrasse soll gesäumt von einer Allee für Ladennutzungen genutzt werden. Hier soll der urbane Charakter unterstützt werden. Die beiden Parkflächen vor der Villa und der Ostbebauung sollen durch eine öffentliche Grünfläche verbunden werden, die sich gegen Norden bis in den "Schüsspark" ausdehnt und hier ein Fusswegnetz hat. Dies ist auch der Grünraum für die Wohnnutzungen mit seinen Spielflächen.

Das Fabrikareal hat privaten Charakter und soll mit Hartflächen gestalten werden. Hier befinden sich auch die Zugänge und die oberirdischen Parkplätze.

Erschliessung

Die Erschliessung des Schnyderareals wird beibehalten, wie diese heute funktioniert: Ein- und Ausfahrt über die Zentralstrasse, eine Notausfahrt für schwere Lastwagen in die Madretschstrasse.

Es befinden sich oberirdische Parkplätze im Hof des Schnyderareals. Die vorgesehenen unterirdischen Parkplätze sind einerseits über das Gebäude an der Madretschstrasse, andererseits über die Rampe im Hof erschlossen. Weniger effiziente Erschliessungen der Einstellhalle wären auch über das Gebäudevolumen denkbar. Die oberirdischen und die unterirdischen Parkplätze sind beide zentral erschlossen, was zu wenig Verkehr auf dem Areal führen dürfte.



Parking

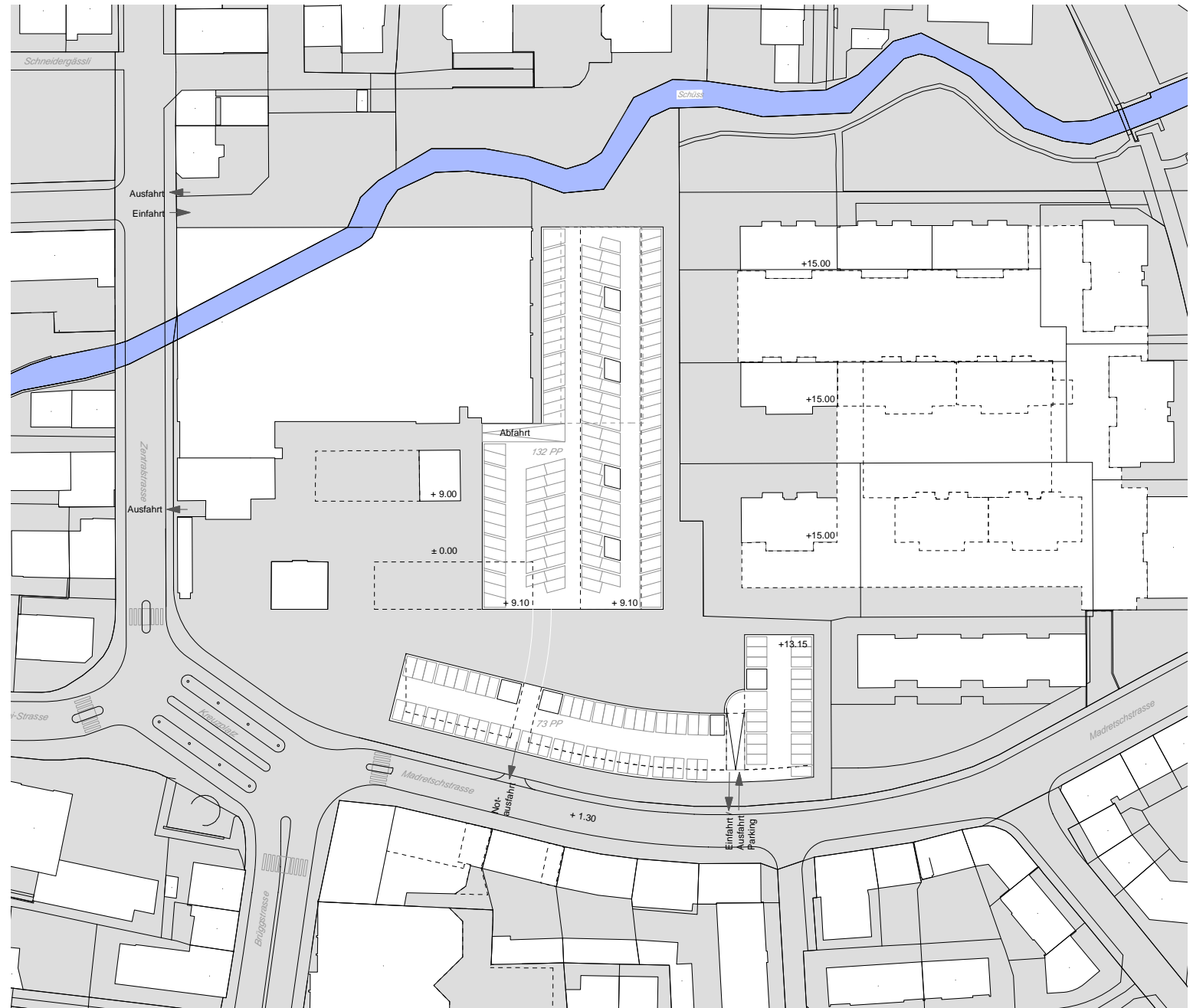
Die Lage des Parkings im Fabrikareal ermöglicht, dass dieses ohne Beeinträchtigung des übrigen Areals erstellt werden könnte. Zudem ist es in Etappen erstellbar. Die Anordnung ist effizient, die Lage der Einfahrten ist in der vorgesehenen Variante sehr platzsparend. Die Lage unter den Neubauten ist so ausgeichtet, dass die Statik durch die Geschosse geführt werden kann und Treppenhäuser die direkte Anbindung finden. Das Parking Madretschstrasse funktioniert autonom. Beide Parkings könnten miteinander verbunden werden.

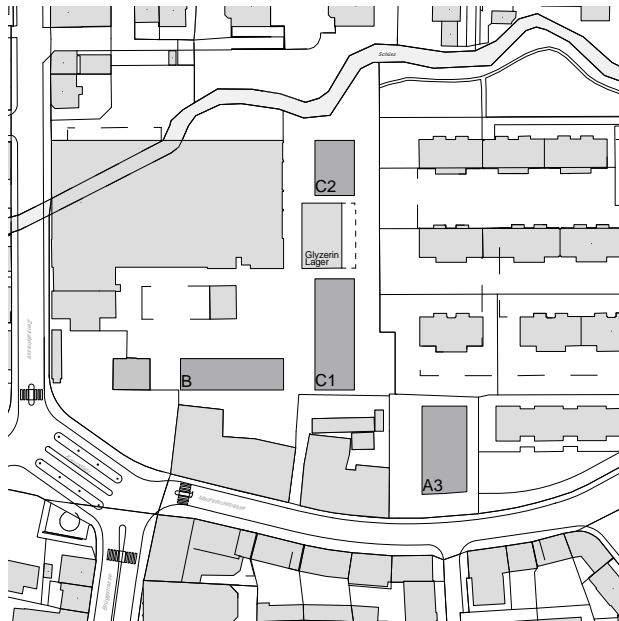
Nutzungen

Das Gebäude A nimmt im Erdgeschoss Ladennutzungen auf. In den Obergeschossen sind Dienstleistung und/oder Wohnen vorgesehen.

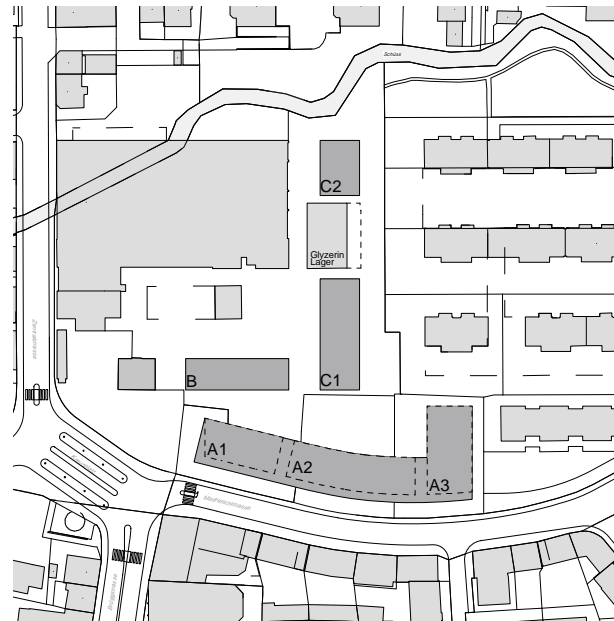
Gebäude B ist als reines Dienstleistungsgebäude gedacht.

Gebäude C hat im Erdgeschoss Dienstleistung, in den oberen Geschossen ist Dienstleistung und/oder Wohnen angedacht.

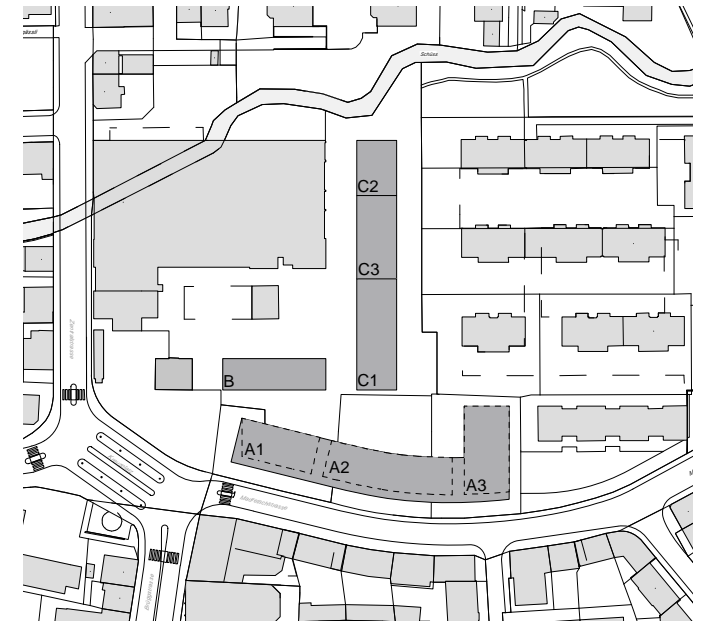




Phase 1



Phase 2



Phase 3

Etappierung

Eine mögliche Etappierung könnte

folgendermassen aussehen:

Gebäude B, C1 sowie der vordere Teil der
Einstellhalle kann unabhängig gebaut werden.
C2 und C3 werden sinnvollerweise zusammen
erstellt, sind aber auch einzeln denkbar.

Das Gebäude A3 kann auch unabhängig von
den anderen erstellt werden. A2 und A1 sind im
Bereich des Parkings von A3 abhängig, es sei
denn, es wird eine Verbindung zum
Schnyderparking erstellt.

Status

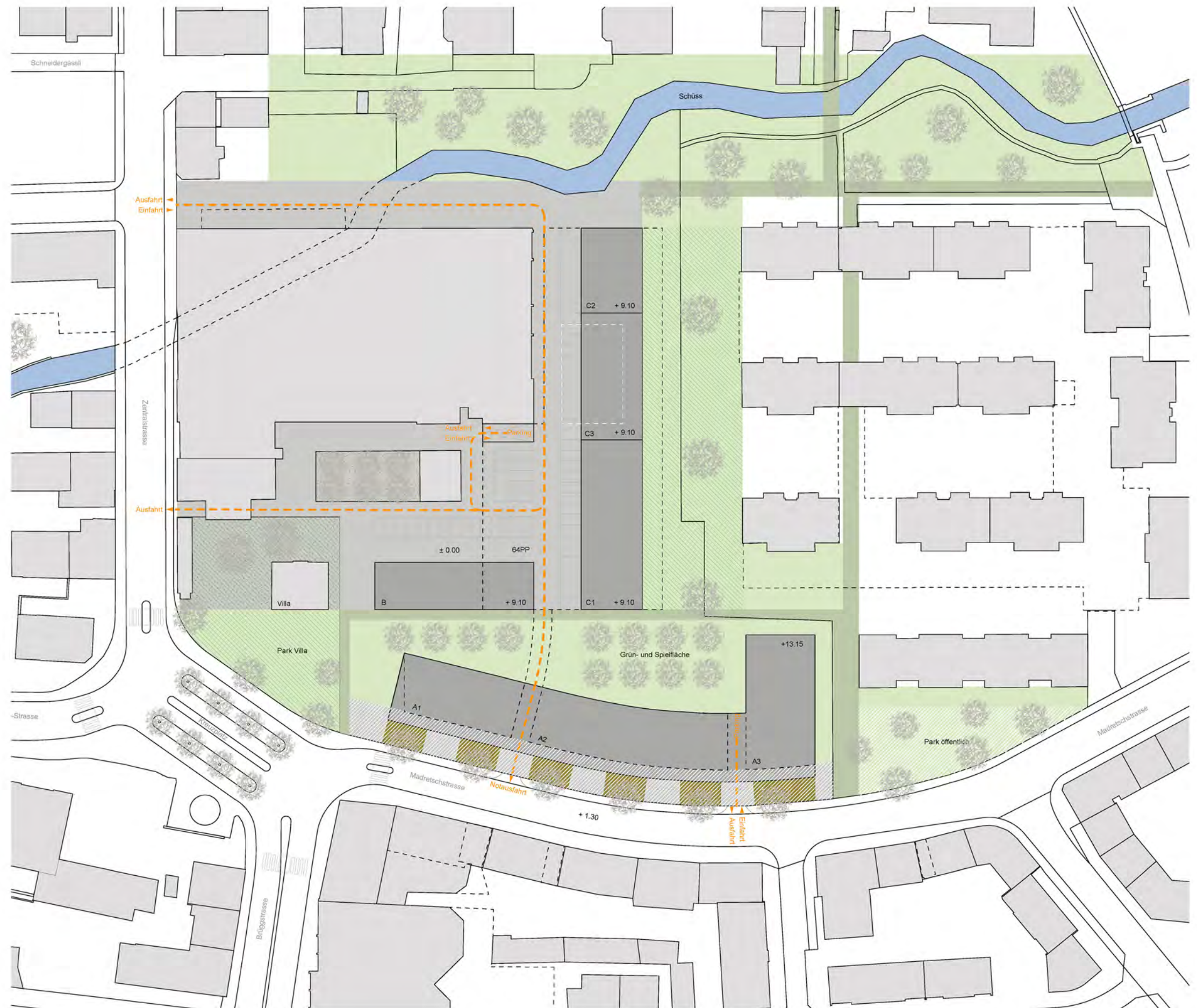
- öffentlich
- halböffentlich
- privat

Gestaltungselemente

- Hartbelag bituminös
- Kiesbelag
- Grünfläche
- Ruderalfläche
- Bepflanzung

Wegführung

- motorisierter Verkehr
- Fusswegverbindung



Aussenraum Mst. 1:1000

Testplanung Schnyder-Areal West: Nutzungsberechnung							
Perimeter Schnyder-Areal Nord - Phase 1							
					Nutzungsanteile (geschätzt)		
Gebäude (Bezeichnung gem. Plan)	Fläche pro Geschoss	Anzahl Geschosse	BGF	Wohnen/ Dienstl.	Dienstleistungen	Verkauf/Gewerbe	
Glyzerin	370	2	740.00		740.00		
C2	310	3	930.00	620.00	310.00		
Total			1 670.00	620.00	1 050.00		
Grundfläche Perimeter Nord			1'691				
AZ			0.99				
Perimeter Schnyder-Areal Nord - Endausbau							
					Nutzungsanteile (geschätzt)		
Gebäude (Bezeichnung gem. Plan)	Fläche pro Geschoss	Anzahl Geschosse	BGF	Wohnen	Dienstleis- tungen	Verkauf	Andere (bitte bezeichnen)
C2	310	3	930.00	620.00	310.00		
C3	470	3	1 410.00	940.00	470.00		
Total			2 340.00	1 560.00	780.00		
Grundfläche Perimeter Nord			1'691				
AZ			1.38				
Perimeter Schnyder-Areal Süd							
					Nutzungsanteile (geschätzt)		
Gebäude (Bezeichnung gem. Plan)	Fläche pro Geschoss	Anzahl Geschosse	BGF	Wohnen/ Dienstl.	Dienstleistungen	Verkauf/Gewerbe	
Villa	165	3	495.00	495.00			
A: 1.-3. OG	2100	3	6 300.00	6 300.00			
A1: EG	400	1	400.00			400.00	
A2: EG	670	1	670.00			670.00	
A3: EG	560	1	560.00			560.00	
B	460	3	1 380.00	920.00	460.00		
C1	630	3	1 890.00	630.00	1 260.00		
Total			11 695.00	8 345.00	1 720.00	1 630.00	
Grundfläche Perimeter Süd			9'975				
AZ			1.17				
Testplanung Schnyder-Areal West: Parkplatz-Berechnung							
Perimeter Schnyder - Phase 1							
oberirdisch			64				
unterirdisch	C1		72				
	A		73				
Total			209				
Testplanung Schnyder-Areal West: Parkplatz-Berechnung							
Perimeter Schnyder -Endausbau							
oberirdisch			76				
unterirdisch	C1-C3		132				
	A		73				
Total			281				