

7. September 2012

Stadt Biel

Schnyder-Areal West: Testplanung

Schlussbericht



Inhalt:

1.	Aufgabenstellung und Vorgehen	Seite 1
2.	Grundlagen	2
3.	Zielsetzungen, Anforderungen an die städtebaulichen Konzepte.....	5
3.1	Allgemeine Zielsetzungen	5
3.2	Anforderungen und Rahmenbedingungen	5
4.	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	7
4.1	Auftraggeber	7
4.2	Verfahrensbegleitung	7
4.3	Art des Verfahrens	7
4.3.1	Ziel des Verfahrens	7
4.3.2	Ablauf des Verfahrens	7
4.4	Projektorganisation	8
4.4.1	Testplanung, teilnehmende Teams	8
4.4.2	Beurteilungsgremium	8
5	Lösungsvorschläge.....	9
5.1	Konzept Kistler Vogt Architekten	11
5.2	Konzept GLS Architekten	14
5.3	Konzept Binggeli Architekten	17
5.4	Konzept O815 Architekten	20
6	Feststellungen und Empfehlungen	23
6.1	Feststellungen	23
6.2	Empfehlungen	24

Anhang: Vergleichsprojekt

Auftraggeber:

Stadtplanung Biel

Zentralstrasse 49, 2502 Biel / Bienne T 032 326 16 21

Verfahrenskoordination:

haag hähnle gmbh, raumplanung städtebau

Rechberger-Strasse 5, 2502 Biel-Bienne 032 323 83 78

e-mail: rhaehnle@bluewin.ch

1. Aufgabenstellung und Vorgehen

Aufgabenstellung, Anlass Die Grundeigentümer des Areals der ehemaligen Seifenfabrik Schnyder beabsichtigen eine weitere bauliche Nutzung ihres Grundeigentums. Dabei stellt sich die Frage einer umfassenden Neuordnung der Nutzungs-, Bau- und Erschliessungsstrukturen im gesamten Gebiet zwischen Zentralstrasse und der östlich gelegenen Neuüberbauung. Die dazu erforderlichen Grundlagen sollen im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung geschaffen werden. Deren Resultate dienen als Basis für den Erlass der für die Gebietserneuerung notwendigen planungsrechtlichen Erlasse.

Planungsgebiet Das engere Planungsgebiet umfasst die in der Grundordnung der Stadt Biel als Zone mit Planungspflicht „2.1 Kreuzplatz-Nord“ bezeichnete Fläche von ca. 7'350 m². Gegen Osten wird es durch eine neue Wohnbebauung sowie durch zwei ältere Wohn- und Gewerbebauten begrenzt.



Perimeter Zone mit Planungspflicht 2.1 Kreuzplatz Nord

Vorgehensart Die Erarbeitung von Grundlagen für die weitere Gebietsentwicklung soll breit angelegt werden, um damit der städtebaulich vielfältigen Situation des Ortes gerecht zu werden. Als Vorgehensart bietet sich die Durchführung einer Planung mit Beteiligung mehrerer Fachleute an, was ein grösseres Spektrum von Lösungsvorschlägen verspricht. Da zudem verschiedene, für eine Gebietsentwicklung massgebliche Rahmenbedingungen (städtebauliche Grundhaltung, Nutzungsrahmen, strassenbauliche Ansprüche, Grundeigentümerabsichten) offen sind, liegt ein Verfahren nahe, welches eine sukzessive Annäherung an eine adäquate Lösung ermöglicht. Vorgeschlagen wird eine Testplanung, mit welcher städtebauliche Lösungen kooperativ, d.h. im Zusammenspiel von Bearbeiterteams, Experten und Grundeigentümer erarbeitet werden.

2. Grundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen - Zonenplan

Gemäss heute rechtsgültigem Zonenplan gilt für das Gebiet nördlich des Kreuzplatzes eine Zone mit Planungspflicht, deren Rahmenbedingungen sich an einer 4-geschossigen Bauzone mit annähernd geschlossener Bauweise orientiert ¹⁾. Je nach Resultaten der vorgesehenen städtebaulichen Untersuchung ist eine Änderung der Bestimmungen vorgesehen.

Überbauungsordnung Schnyder-Areal

Östlich des Planungsgebietes gilt eine Überbauungsordnung ²⁾, welche auf der Basis eines städtebaulichen Wettbewerbes erlassen wurde. Sie stützte sich auf das nachfolgend dargestellte Gesamtkonzept, welches sich auf das gesamte Gebiet bis zum Kreuzplatz erstreckte.



Gesamtkonzept 1992, Wettbewerbsperimeter farblich hervorgehoben

Grundeigentum

Innerhalb des engeren Planungsgebietes sind neben einer kleineren Fläche im Eigentum der Stadt Biel insgesamt vier Grundeigentümer vorhanden. Neben dem die Planung auslösenden Besitzer zeigen sich die übrigen Grundeigentümer in Bezug auf die weitere städtebauliche Entwicklung offen, wobei naturgemäss unterschiedliche Interessen zu berücksichtigen sein werden. Einem Einbezug aller Parzellen in ein Gesamtkonzept steht jedoch nichts entgegen.



Grundeigentumsstruktur

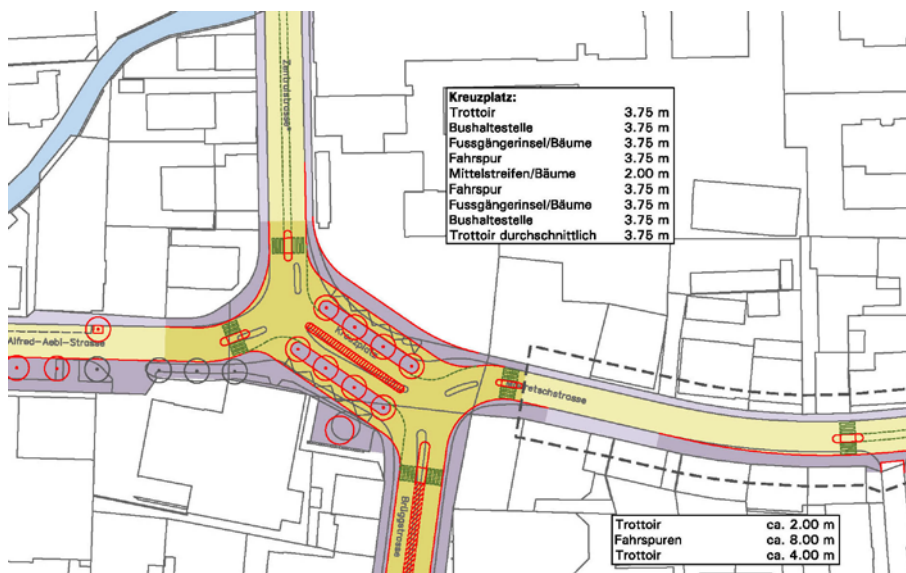
¹⁾ vgl. Baureglement Biel, Grundsätze zu Zonen mit Planungspflicht, ZPP 2.1 Kreuzplatz-Nord

²⁾ vgl. Überbauungsordnung Schnyder-Areal

Verkehrlich flankierende Massnahmen (vfM)

Als Bestandteil der verkehrlich flankierenden Massnahmen zur Autobahn A5 ist eine Umgestaltung des Kreuzplatzes vorgesehen, welche eine Kreuzung mit Vorrtrittsregelung, die Anordnung von Bushaltestellen und Querungsmöglichkeiten auch ausserhalb der Fussgängerstreifen an den Platzeingängen vorsieht. Nicht ausgeschlossen ist eine Regelung als Begegnungszone. Die Platzorganisation erfordert eine beschränkte Inanspruchnahme des Schnyder-Areals.

Die im Rahmen der vfM entwickelte Vorstellung ist als Schema zu verstehen, welches insbesondere hinsichtlich Dimensionierung und Gestalt noch der Vertiefung bedarf. Die nördliche Begrenzung ist jedoch zur Erhaltung eines genügenden Planungsspielraumes beizubehalten.



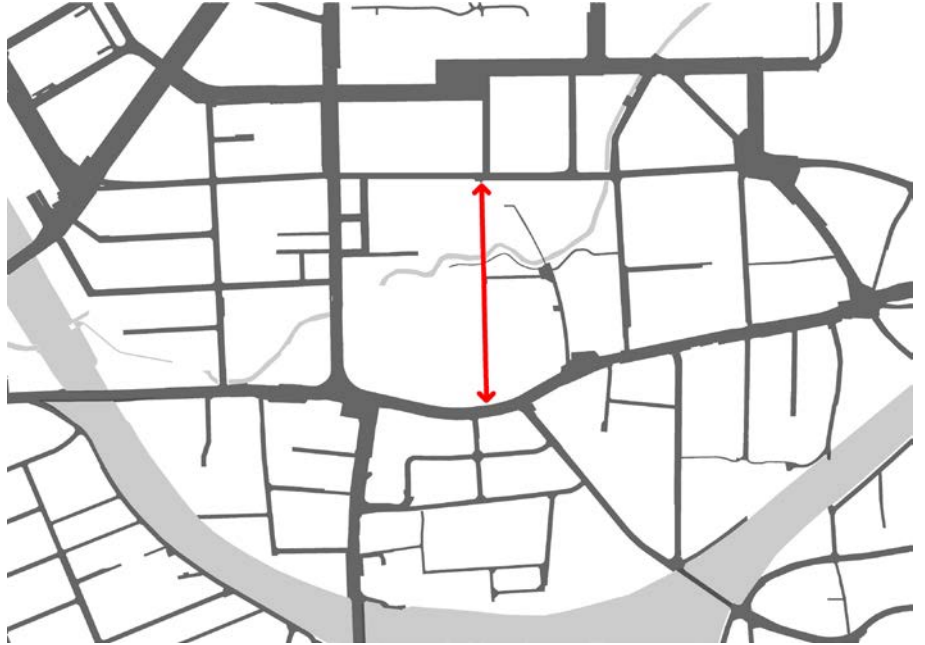
N5 Umfahrung Biel, Richtplan vfM, Illustrationsprojekte, Ausschnitt Kreuzplatz

Siedlungsstruktur, Bausubstanz

Das Gebiet des ehemaligen Dorfkerns Madretsch präsentiert sich heute in seiner Siedlungsstruktur als heterogener Stadtteil mit sehr unterschiedlichen Qualitäten. Hervorzuheben sind die verschiedenen schützenswerten und erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar der Stadt Biel, sowohl im eigentlichen Planungsgebiet, als auch als südliche Begrenzung des Kreuzplatzes.



Strassennetz Strukturierende Achsen im Umfeld des Schnyder-Areals sind die Madretsch-, Zentralstrasse und Mattenstrasse. Innerhalb des durch diese Strassenräume abgegrenzten Bereiches besteht nur in Ansätzen ein Netz öffentlich erlebbarer Verbindungen. Vor der unmittelbaren Realisierung steht eine neue Verbindung zwischen Matten- und Madretschstrasse, welche das Potenzial zu einer internen Bezugsachse hat.



3. Zielsetzungen, Anforderungen an die städtebaulichen Konzepte

3.1 Allgemeine Zielsetzungen

Mit der im Rahmen einer Testplanung durchzuführenden städtebaulichen Untersuchung soll ein dem Ort angemessenes städtebauliches Konzept erarbeitet werden, welches sowohl den quartierplanerischen Interessen, als auch den Anforderungen wirtschaftlicher Realisierbarkeit entspricht. Folgende Leitlinien stehen dabei im Vordergrund:

- Die städtebauliche Entwicklung des Schnyder-Areals soll eine Aufwertung der funktionellen und gestalterischen Defizite des Quartierzentrums vom Madretsch unterstützen. Erwartet werden deshalb Konzeptionen, welche funktionelle und stadträumliche Zusammenhänge mit dem Bereich um den Kreuzplatz und die Madretschstrasse aufweisen.
- Die Madretschstrasse und der Kreuzplatz erfahren in Zusammenhang mit der Eröffnung des Ostastes der A5 und den in diesem Rahmen vorgesehenen verkehrlich flankierenden Massnahmen (vfM) qualitative Verbesserungen. Die Neukonzeption des Schnyder-Areals soll auf eine Ergänzung dieser Massnahmen ausgerichtet werden. Insbesondere ist der nördliche Rand der Madretschstrasse gestalterisch aufzuwerten.
- Das Schnyder-Areal stellt in seinem heutigen Zustand einen in sich geschlossenen Bereich ohne öffentlichen Charakter dar. Die Neukonzeption des Planungsgebietes soll in Abstimmung mit den Bedürfnissen der jeweiligen Nutzer Quartierteile mit unterschiedlichen Öffentlichkeitsgraden schaffen: Öffentliche Bereiche entlang der Madretschstrasse, halb-private und private Bereiche innerhalb des Schnyder-Areals.

3.2 Anforderungen und Rahmenbedingungen

Perimeter Testplanung

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.



Anforderungen und Rahmenbedingungen

- Die vorzulegenden städtebaulichen Konzepte umfassen den gesamten Planungssperimeter 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 Betrachtungssperimeter 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 Planungssperimeters 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 Betrachtungssperimeter 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.

4. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

4.1 Auftraggeber

Auftraggeber der Testplanung ist die städtische Baudirektion, vertreten durch die Abteilung Stadtplanung. An dem Verfahren beteiligt sind zudem die Grundeigentümer des Schnyder-Areals, Parzelle 5279.

4.2 Verfahrensbegleitung

Für die Begleitung des Verfahrens zuständig ist die Stadtplanung Biel. Projektverantwortlich sind namentlich:

- François Kuonen, Stadtplaner
- Florence Schmoll, Stadtplanung

Mit der technischen Vorbereitung und Verfahrenskoordination beauftragt sind:

haag hähnle gmbh raumplanung städtebau 2502 Biel/Bienne

4.3 Art des Verfahrens

4.3.1 Ziel des Verfahrens

Das Testplanungsverfahren ist ein kooperativer Planungsprozess mit vier eingeladenen Teams, begleitet durch ein Beurteilungsgremium mit Fachexperten. Mit einer Zwischenbesprechungen wird ein offener Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten angestrebt. Den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums kommt dabei die Rolle zu, den Prozess zu steuern, die Ergebnisse zu beurteilen und Empfehlungen abzugeben.

Ziel des Verfahrens ist die Schaffung einer städtebaulichen Grundlage zum Erlass der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen.

4.3.2 Ablauf der Testplanung

- 8. März 2012* Startveranstaltung (Informationsvermittlung)
Die Startveranstaltung dient der Aussprache über die Aufgabenstellung, des Gebietsbegehung, dem Meinungsaustausch und der Abgabe der Unterlagen.
Anschliessend haben die Teams Gelegenheit bis am 23. März 2012 schriftliche Fragen zur Aufgabe und zu den Randbedingungen einzureichen. Diese werden zu Händen aller Teams bis am 6. April 2012 beantwortet.
- 2. Mai 2012* Zwischenbesprechung Strategie
Die Teams präsentieren ihre Analysen, die in Betracht gezogenen Strategien und Ansätze sowie den favorisierten Lösungsvorschlag.
Das Beurteilungsgremium diskutiert die unterschiedlichen Ansätze und formuliert generelle und projektspezifische Folgerungen für die Weiterbearbeitung, welche den Teams bis am 11. Mai 2012 zugestellt werden.
- 21. Juni 2012* Schlusspräsentation
Abgabe von Unterlagen bis 15. Juni 2012, 08:00 Uhr
Die Teams präsentieren ihre Ergebnisse. An der Schlussbesprechung wird mit den Teams ein Hearing durchgeführt zu Fragen, Kritikpunkten und zur Einschätzung des planerischen Handlungsbedarfs.
Abgabe der bereinigten Unterlagen bis am 6. Juli 2012.
Das Beurteilungsgremium prüft die Lösungsvorschläge der Teams kritisch und erarbeitet daraus gemeinsame Empfehlungen.

4.4 Projektorganisation

4.4.1 Testplanung, teilnehmende Teams

Kistler und Vogt, Architekten, dipl. Architekten ETH/BSA/SIA
Gurzelenstrasse 3, 2502 Biel/Bienne

GLS Architekten
Zentralstrasse 115, 2503 Biel/Bienne

Simon Binggeli Architekten SIA
Zentralstrasse 123, 2503 Biel/Bienne

0815 architekten
Zentralstrasse 123, 2503 Biel/Bienne

4.4.2 Beurteilungsgremium

<i>Fachexperten</i>	François Kuonen	Stadtplaner, Vorsitz
	Florence Schmoll	Stadtplanung
	Jürg Saager	Stadtbaumeister
	Urs Wassmer	Leiter Infrastruktur
	Karin Zaugg	StädtischeDenkmalpflege
	Rolf Weber	Kantonale Denkmalpflege
	Andi Scheitlin	Vertretung Fachausschuss
	Paul Schnyder	Gebrüder Schnyder&Co
	Adrian Schnyder	Gebrüder Schnyder&Co
	Hubert Klopfenstein	Baudirektor Stadt Biel
Rolf Hähnle	Verfahrenskoordination	

5. Lösungsvorschläge

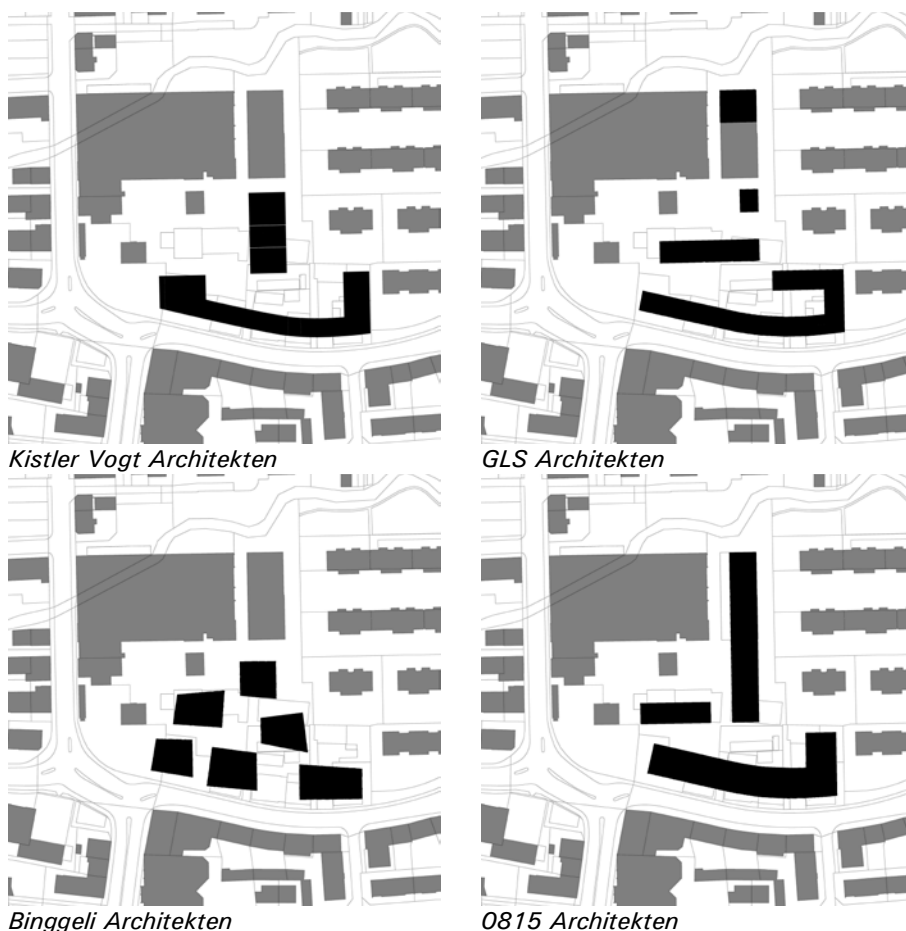
Vorbemerkungen

Die von den vier Bearbeitungsteams vorgelegten Lösungsvorschläge entsprechen den im Programm für die Testplanung enthaltenen Vorgaben sowie den inhaltlichen und formellen Anforderungen.

Im Folgenden werden die Konzepte einzeln beschrieben und gewürdigt. Der Beschrieb stützt sich weitgehend auf die von den Teams verfassten Erläuterungen, die Würdigung beruht auf den im Beurteilungsgremium geführten Diskussionen.

Für die vollständigen Konzeptunterlagen der Teams wird auf die Projektdokumentation verwiesen.

Schematische Darstellung der eingereichten Lösungsvorschläge



Bemerkungen zu den Kennwerten (Nutzung, Parkplätze)

Die in den Beschrieben enthaltenen Angaben zu Art und Grad der Nutzung entsprechen den von den Teams angegebenen Daten. Sie wurden summarisch überprüft. Unterschieden wird in die Perimeter Nord und Süd. Da nicht alle Teams Vorschläge für den Perimeter Nord gemacht haben, wurde für diese zu Vergleichszwecken der bestehende Zustand herangezogen. Festzuhalten bleibt jedoch, dass Gegenstand des Testplanungsverfahrens der Perimeter Süd ist und deshalb für die Nutzungsdiskussion vor allem diese Angaben von Belang sind.

Der Parkplatzbedarf wurde - in Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsangebote - für alle Vorschläge unabhängig vom vorgeschlagenen Nutzungsmix aufgrund von Durchschnittswerten errechnet. Er weicht somit von den einzelnen Bedarfsrechnungen der Teams ab. Angegeben wird nur der gesetzliche Minimalbedarf, da daraus der Spielraum für die Kompensation bestehender Parkplätze ersichtlich wird. Unabhängig davon wird die effektive zu erstellende Parkplatzzahl in den anschliessend zu erarbeitenden planungsrechtlichen Grundlagen, bzw. in den einzelnen Baubewilligungsverfahren zu bestimmen sein. Auf das Thema der maximalen Parkplätze wurde nicht eingegangen. Allerdings

dürften einzelne, in den Vorschlägen enthaltene Parkplatzangebote den gesetzlichen Maximalbedarf übersteigen.

Die Aufenthaltsflächen werden für die Beurteilung nicht herangezogen. Summarische Überprüfungen zeigten, dass ein den gesetzlichen Anforderungen entsprechendes Angebot möglich ist.

Baurechtliche Aspekte

Die verschiedenen Konzepte entsprechen in unterschiedlichem Masse den bestehenden baurechtlichen Vorschriften, welche in den Planungsgrundsätzen zur ZPP 2.1 Kreuzplatz-Nord bestehen. Folgende Feststellungen sind zu machen:

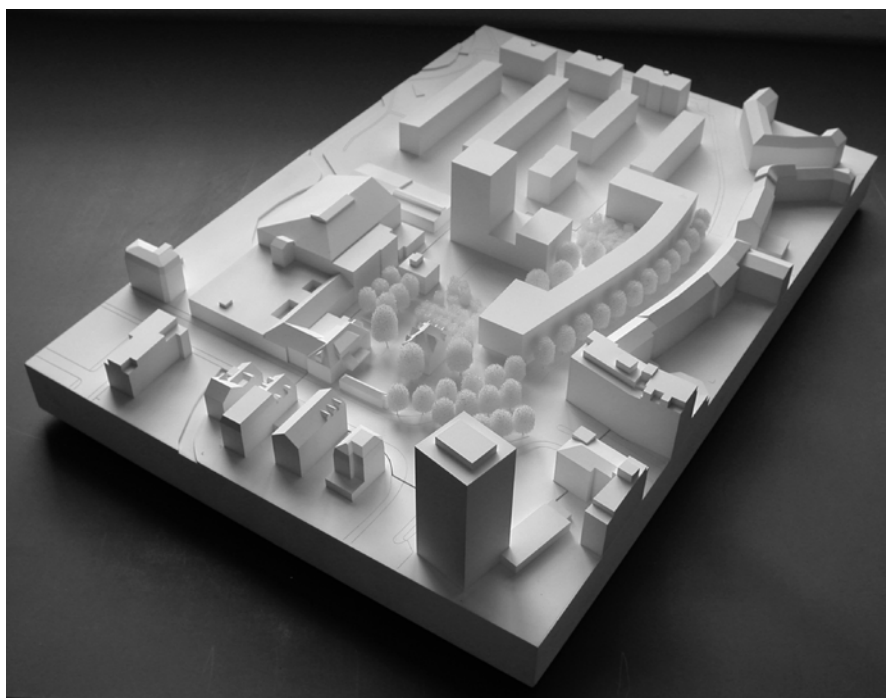
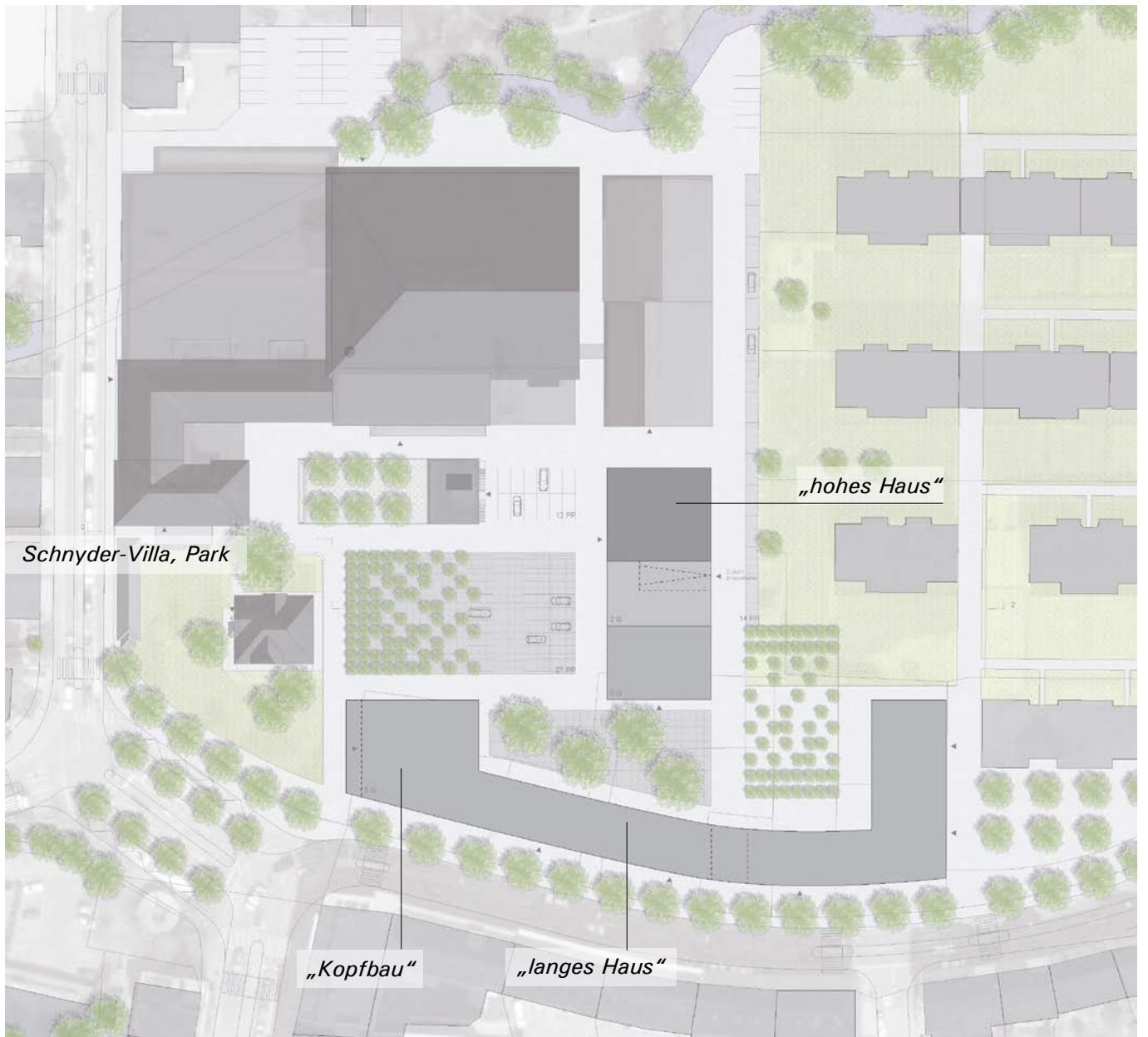
- Die Anforderung der Bestimmungen zum Erdgeschoss (4 m Geschosshöhe) entlang der Madretschstrasse dürften bei allen Vorschlägen eingehalten sein.
- Das gemäss baurechtlicher Grundordnung zulässige Mass der Nutzung wird aufgrund einer approximativen Überprüfung von den Vorschlägen Kistler und Vogt sowie Binggeli überschritten.
- Die maximale Geschoszahl (4) wird bei den Konzepten Kistler Vogt und Binggeli überschritten.
- Das Projekt Binggeli widerspricht dem Gestaltungsgrundsatz einer geschlossenen oder annähernd geschlossenen Bauweise entlang der Madretschstrasse.

Die Übereinstimmung mit den baurechtlichen Bestimmungen wird in den nachfolgenden Beschrieben und Würdigungen nicht weiter behandelt, da deren Anpassung je nach Resultat der Testplanung ausdrücklich vorgesehen ist.

5.1 Kistler und Vogt Architekten

Beschrieb

- Lageanalyse* Als wichtiges Merkmal des Gebietes zwischen Innenstadt und Madretsch wird die historisch gewachsene, von Industrie- und einfachen Wohnbauten geprägte Struktur erkannt. Für das eigentliche Schnyder-Areal werden die Massstabssprünge und die gewisse Abgeschlossenheit als spezifische Qualitäten identifiziert, welche es zu erhalten gebe.
- Strategie* Der von Kistler Vogt Architekten vorgelegte Lösungsvorschlag strebt eine Urbanisierung und Verdichtung des vom übrigen Stadtkörper abgeschotteten Areals an. Mit gezielten Eingriffen soll die Durchlässigkeit punktuell verbessert werden, ohne den introvertierten Charakter des Gebietes in Frage zu stellen. Die vorhandene Körnigkeit und Massstäblichkeit sind Anlass zum Vorschlag von Gebäudetypen, welche in einem anderen städtischen Umfeld weniger verträglich wären.
- Städtebauliches Konzept*
- Freistellung und Aufwertung der Schnyder-Villa und des umgebenden Parks als Auftakt zum Areal.
 - Südlicher Abschluss des Areals mit einem dem Strassenzug folgenden „langen Haus“ und einem Kopfbau gegen den Park. Mit unterschiedlichen Dimensionierungen der Baukörper und entsprechenden Wohnungstypen wird auf das Umfeld (Park, Immissionen Madretschstrasse, Gebäudeorientierungen) reagiert.
 - Setzung eines Akzentes mit einem „hohen Haus“, welches auf den grossmassstäblichen Hauptbau Bezug nimmt. Auf einen Sockel gestellt bildet das hohe Haus einen Gebäudekomplex, der gesamthaft ein differenziertes Nutzungs- und Wohnungsangebot enthält.
- Erschliessung* Die nördliche Erschliessung ab Zentralstrasse zum heutigen Hauptbau Zentralstrasse 115 bleibt bestehen. Die Fahrerschliessung des Südteils erfolgt über die Madretschstrasse. Für Fussgänger sind östlich und nördlich der Schnyder-Villa Zugänge vorgesehen, zudem wird eine Verbindung mit der vorgesehenen neuen öffentlichen Fussgängerverbindung durch die Überbauung Schnydermatte vorgezeichnet.
- Aussenräume* Der Vorschlag offeriert Aussenräume mit vielfältigen Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten, welche ihre Eigenarten aus der jeweiligen Gestaltung und räumlichen Zuordnung schöpfen. Der Park der Schnyder-Villa bleibt privat und wird entsprechend abgegrenzt.
- Etappierung* Die etappenweise Realisierung beginnt mit der Erstellung des hohen Hauses, gefolgt vom Kopfbau östlich der Schnyder-Villa um dann nach je nach Bedarf und Grundeigentumsabsichten die Zeile Madretschstrasse abzuschliessen.
- Kennziffern*
- | Nutzflächen (BGF) | Perimeter Süd | Perimeter Nord |
|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Total | 15'278 m ² | 970 m ² |
| Wohnen | 12'484 m ² | — |
| Arbeiten / Verkauf | 2'794 m ² | 970 m ² |
| AZ Perimeter Süd | 1.48 | 0.57 |
- Parkplätze (Perimeter Süd)
- | | |
|---------------|---|
| Angebot Total | 160 PP (unterirdisch 107, oberirdisch 53) |
| Bedarf min. | ca. 100 PP |
- Besonderes* Der Schattenwurf des hohen Hauses beeinträchtigt die bestehende Überbauung Schnydermatte in einem verantwortbaren Mass, jedenfalls nicht mehr als bei Anwendung der Regelbauweise.



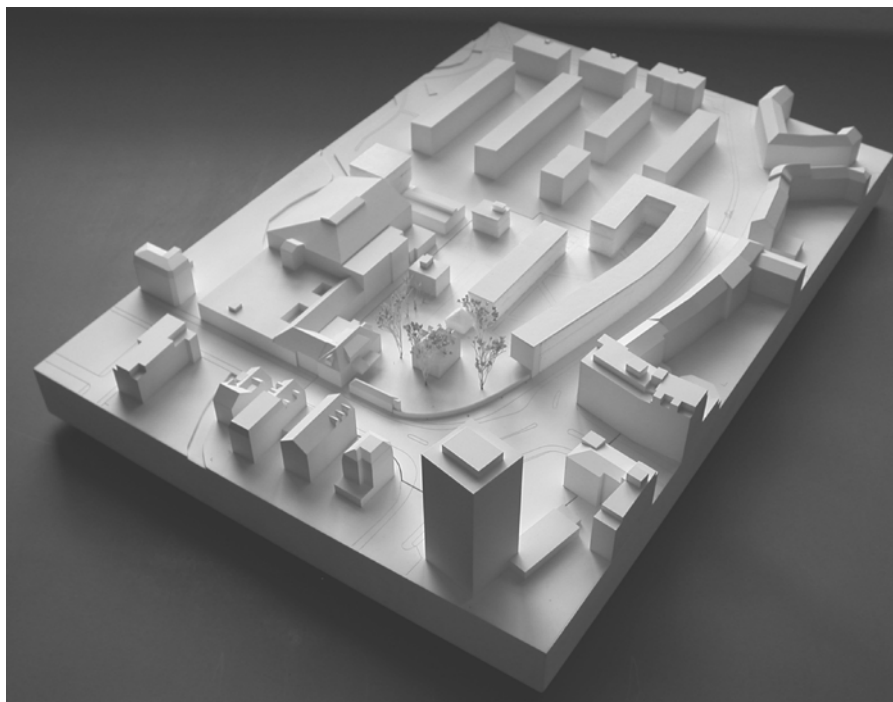
Würdigung Konzept Kistler Vogt

<i>Städtebauliche Grundhaltung</i>	<p>Als für den vorgelegten Vorschlag massgebliche Konzeptelemente wahrgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die auf die Körnigkeit des Fabrikareals bezogene volumetrische Ausbildung und Platzierung der Bauvolumen mit dem hohen Haus als Merkzeichen; – die strassenraumbildende Bauzeile entlang der Madretschstrasse mit den abschliessenden Kopf gegenüber dem erweiterten Raum des Kreuzplatzes, bzw. der Villa-Schnyder mit Park; – die in Zuschnitt und Stimmung präzise definierten Aussenräume, einschliesslich des Parkes der Schnyder-Villa.
<i>Beitrag Quartieraufwertung</i>	<p>Der Beitrag an die Quartieraufwertung besteht in konkreten Einzelmassnahmen, wie die Aufwertung des Fussgängerbereichs Madretschstrasse Nord, die Inwertsetzung des Bereiches der Schnyder-Villa als identitätsbildendes Element, jedoch auch in der Bereicherung der Quartierstrukturen durch die Schaffung neuer und differenzierter Nutzungsangebote.</p>
<i>Bebauungs- und Freiraumqualität</i>	<p>Die vorgeschlagenen Baukörper und Aussenräume enthalten durch ihre differenzierte, auf örtliche Gegebenheiten eingehende Ausbildung Potenzial zur Erreichung einer hohen Bebauungs- und Freiraumqualität. Ebenso wird die Gesamtwirkung der Anlage als ausgesprochen stimmig beurteilt. Die durch das „hohe Haus“ bewirkte Beschattung der benachbarten Bebauung ist, wie nachgewiesen wurde, tolerierbar. Aufgrund seiner Einsehbarkeit bedingt das „hohe Haus“ eine architektonisch sorgfältige Feinbearbeitung. Der Vorschlag eines „Kopfes“ als Abschluss der Zeile Madretschstrasse wird positiv beurteilt, dessen Realisierung erfordert jedoch ebenfalls architektonisches Einfühlungsvermögen.</p>
<i>Etappierung</i>	<p>Die vorgeschlagene Anordnung der Bauvolumen ermöglicht die unabhängige Realisierung einer ersten Etappe von beträchtlichem Umfang auf dem Schnyder-Areal. Die weiteren Etappen können im Prinzip den Absichten der weiteren Grundeigentümern überlassen werden, wären jedoch zur Vermeidung eines langandauernden Zwischenzustandes sowohl quartierplanerisch, als hinsichtlich Image der Überbauung zu forcieren.</p>
<i>Wirtschaftlichkeit</i>	<p>Das Nutzungsangebot gemäss Konzept Kistler Vogt verspricht aufgrund seiner Dichte und seiner Vielfalt eine gute Wirtschaftlichkeit. Weitere Verdichtungsmöglichkeiten sind vorstellbar, müssen jedoch im Hinblick auf die Stimmigkeit des Konzeptes sorgfältig geprüft werden. Möglicherweise sind sie eher im nördlichen Teil des gesamten Areals zu suchen.</p>
<i>Gesamtwürdigung</i>	<p>Das Konzept Kistler und Vogt schafft mit insgesamt wenigen Mitteln ein Nutzungs- und Gestaltungsangebot, welches örtliche Elemente aufgreift (Bauzeile Madretschstrasse) oder aufwertet (nördlicher Fussgängerbereich entlang Madretschstrasse), aber auch mit neuen Gebäudeformen zur Erweiterung der Quartiervielfalt beiträgt. Es entspricht gesamthaft in angemessener Weise den örtlichen Bedingungen und Bedürfnissen und weist ein hohes Potenzial zur Verbesserung und Aufwertung des Quartierzentrums auf.</p>

5.2 GLS Architekten

Beschrieb

<i>Lageanalyse</i>	Das Schnyder-Areal wird als Auffangbecken zwischen der sich in der Folge der Industrialisierung Biels von der Innenstadt her ausbreitenden urbanen, orthogonal strukturierten Entwicklung und dem ehemaligen Dorf von Madretsch betrachtet.																								
<i>Strategie</i>	Das nördliche Fabrikareal wird in Bezugnahme auf die historische Siedlungsentwicklung zwischen Innenstadt und Madretsch sowie entsprechend den bestehenden Industriebauten mit orthogonal ausgerichteten Baustrukturen sukzessive verdichtet. Gegenüber der Madretschstrasse wird das Gesamtareal mit einem geschwungenen Baukörper abgeschlossen. Die durchlaufende Baumreihe akzentuiert diesen Abschluss und verbindet den Kreuzplatz mit dem Platz gegenüber der Einmündung Blumenrain in die Madretschstrasse.																								
<i>Städtebauliches Konzept</i>	Die vorgeschlagenen Gebäude im Schnyder-Areal orientieren sich in Anordnung, Typologie Struktur und Materialität am Bestand. Folgende Massnahmen werden vorgeschlagen: <ul style="list-style-type: none"> – ein Neubau nördlich des Glycerin-Gebäudes als nutzungsneutrale Struktur; – ein „Doppelgänger“ des bestehenden Ateliergebäudes; – eine parallel zum Fabrikgebäude verlaufende Bauzeile in Holzbauweise und in Entsprechung zum industriellen Charakter mit Sheddach, situiert in Verlängerung der Schnyder-Villa; – eine gegen Osten doppelt abgewinkelte Zeile entlang der Madretschstrasse. 																								
<i>Erschliessung</i>	Das Industrieareal wird hauptsächlich über die Zufahrt nördlich des bestehenden Fabrikgebäudes erschlossen. Bei Vollausbau wird eine Verbindung über die Zufahrt / Einstellhalle der Überbauung Schnydermatte vorgeschlagen. Für Fussgänger und Velos dient zusätzlich der bestehende Zugang nördlich der Schnyder-Villa.																								
<i>Aussenräume</i>	Das vorgelegte Konzept weist zwei hauptsächliche Aussenraumtypen auf, den Park der Schnyder-Villa und den Hofraum nördlich der Zeile Madretschstrasse (Gebäude C). Der Park um die Schnyder-Villa soll trotz Flächenreduktion in seinem Charakter erhalten bleiben. Gegenüber dem öffentlichen Trottoir wird ein raumbildendes Abgrenzungs-, bzw. Verbindungselemente vorgeschlagen. Der Aussenraum zwischen den Gebäuden C und D stellt eine Verlängerung des Parkes dar und dient den umliegenden Wohnungen als Aussenbereich. Die Zugänglichkeit ab Madretschstrasse kann mittels Toren differenziert den Bedürfnissen angepasst werden.																								
<i>Etappierung</i>	Die Etappierung, bzw. die unabhängige Erstellung ist für jeden Gebäudeteil möglich. Die Realisierung des Parkings wird in zwei Etappen vorgeschlagen.																								
<i>Kennziffern</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th>Nutzflächen (BGF)</th> <th>Perimeter Süd</th> <th>Perimeter Nord</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total</td> <td>10'215 m²</td> <td>1'891 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnen</td> <td>7'341 m²</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Arbeiten Verkauf</td> <td>2'873 m²</td> <td>1'891 m²</td> </tr> <tr> <td>AZ Perimeter Süd</td> <td>1.02</td> <td>1.12</td> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="3">Parkplätze (Perimeter Nord und Süd)</td> </tr> <tr> <td>Angebot</td> <td>178 PP</td> <td>(unterirdisch 156, oberirdisch 22)</td> </tr> <tr> <td>Bedarf min.</td> <td>ca. 94 PP</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nutzflächen (BGF)	Perimeter Süd	Perimeter Nord	Total	10'215 m ²	1'891 m ²	Wohnen	7'341 m ²	—	Arbeiten Verkauf	2'873 m ²	1'891 m ²	AZ Perimeter Süd	1.02	1.12	Parkplätze (Perimeter Nord und Süd)			Angebot	178 PP	(unterirdisch 156, oberirdisch 22)	Bedarf min.	ca. 94 PP	
Nutzflächen (BGF)	Perimeter Süd	Perimeter Nord																							
Total	10'215 m ²	1'891 m ²																							
Wohnen	7'341 m ²	—																							
Arbeiten Verkauf	2'873 m ²	1'891 m ²																							
AZ Perimeter Süd	1.02	1.12																							
Parkplätze (Perimeter Nord und Süd)																									
Angebot	178 PP	(unterirdisch 156, oberirdisch 22)																							
Bedarf min.	ca. 94 PP																								



Würdigung Konzept GLS

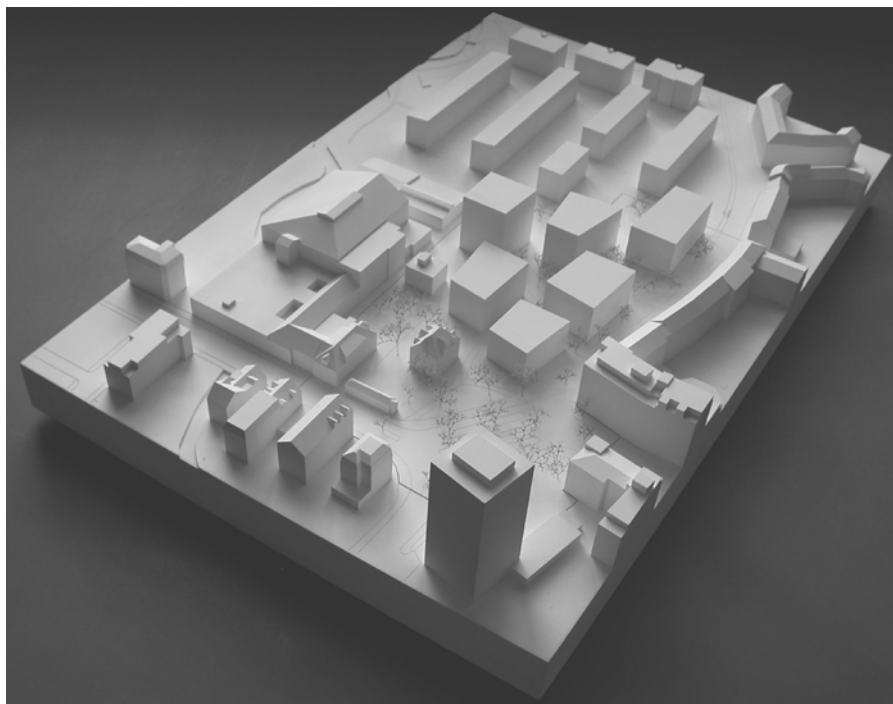
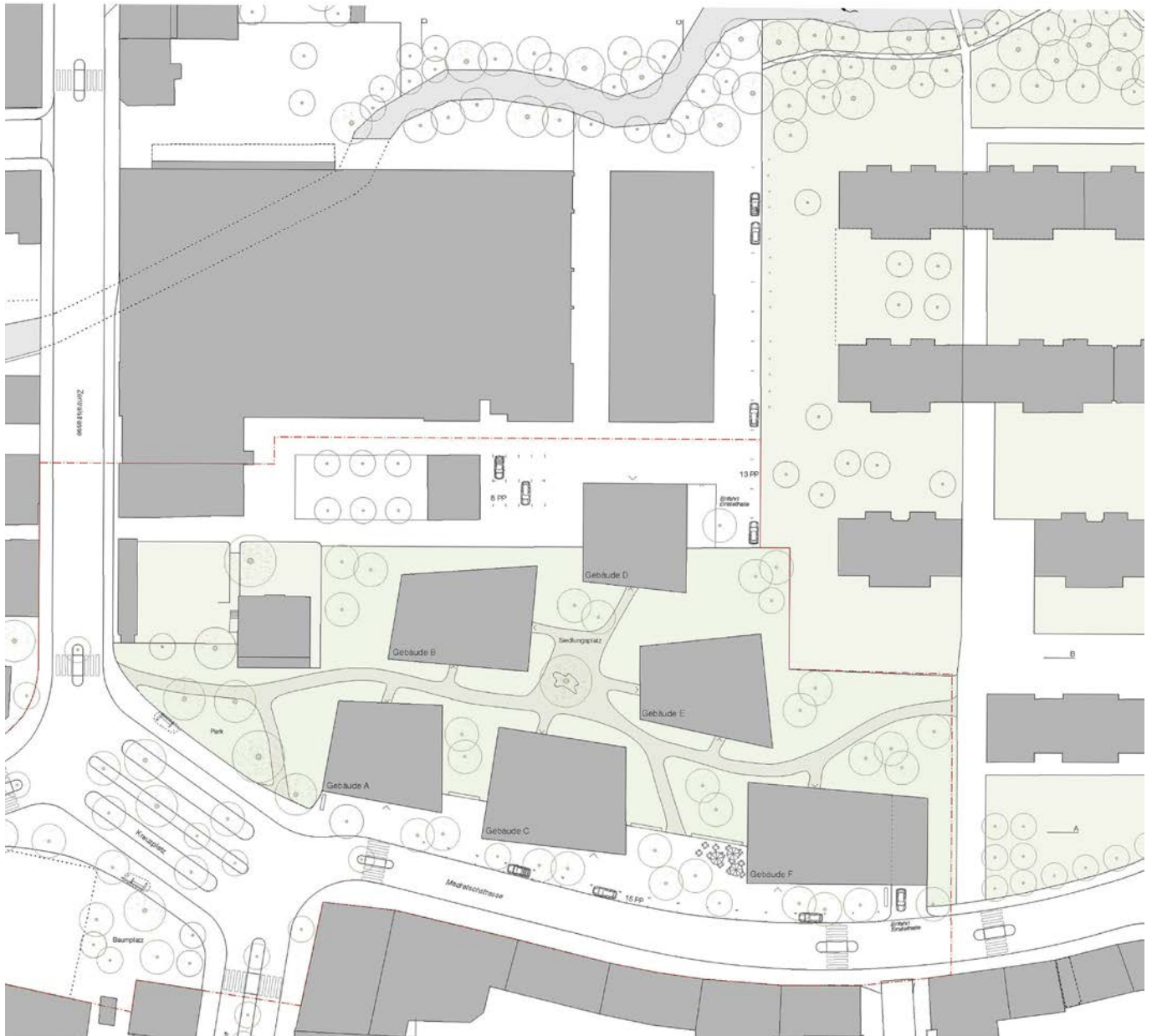
- Städtebauliche Grundhaltung* Als für den vorgelegten Vorschlag massgebliche Konzeptelemente wahrgenommen werden:
- die östlich abgewinkelte, im Übrigen dem Verlauf der Madretschstrasse folgende Gebäudezeile;
 - die mit unterschiedlichen Gebäudetypen angestrebte räumliche Zusammenfassung des bestehenden Fabrikareals;
 - die die Wahrnehmung der Schnyder-Villa und des Parkes präzisierenden Massnahmen.
- Beitrag Quartieraufwertung* Die Ausstattung der Madretschstrasse mit einem breiten Fussgängerbereich und einer durchgehenden Bepflanzung stellt eine wirksame Aufwertungsmassnahme dar, ebenso die vorgesehene Behandlung des Parkes der Schnyder-Villa und seines Abschlusses gegenüber dem Kreuzplatz. Die vorgeschlagenen, vorspringenden Loggien, welche aufgrund des Verkehrslärms wohl als praktisch geschlossene Fassade auftreten, schmälern jedoch die räumliche Aufweitung der Madretschstrasse wieder.
- Bebauungs- und Freiraumqualität* Die Strassenzeile entlang der Madretschstrasse wird als angemessene Antwort auf die städtebauliche Fragestellung betrachtet. Kritisch wird die räumlich enge Hofsituation im abgewinkelten Teil beurteilt. Einer allfälligen „Entdichtung“ steht die ohnehin vergleichsweise tiefe Ausnützung des Vorschlags entgegen. Fragen wirft zudem der Abschluss der Zeile gegenüber der Schnyder-Villa auf. Der Vorschlag von Loggien könnte zwar eine Möglichkeit sein, gewährleistet jedoch noch nicht per se die angestrebte Kopfwirkung.
- Die vorgeschlagene Verdichtung des Fabrikareals wirkt in ihrer räumlichen Wirkung etwas verhalten. Der Vorschlag unterschiedlicher Materialisierung wird als mögliche Verhaltensweise beurteilt. Es stellt sich jedoch die Frage, ob sie als auf die Heterogenität des Fabrikareals bezugnehmende architektonische Haltung als solche auch wahrgenommen werden kann.
- Etappierung* Die Etappierung ist wie aufgezeigt möglich. Die unabhängig und deshalb in erster Etappe realisierbaren Bauten umfassen jedoch ein verhältnismässig geringes Bauvolumen.
- Wirtschaftlichkeit* Die relativ tiefe Ausnützung des gesamten Vorschlags und der ersten Etappe wirkt dem wirtschaftlichen Potenzial entgegen. Zudem weist die erste Etappe ein eher ungünstiges Nutzungsprofil (Wohnen / Arbeiten ca. 40 / 60%) auf. Eine Verdichtung des Konzeptes wird vor allem im zentralen Bereich (Gebäude B und C) als möglich beurteilt, ein Potenzial dem jedoch eine mögliche Auflockerung im Hofbereich gegen die Überbauung Schnydermatte entgegenwirkt.
- Gesamtwürdigung* Der Vorschlag GLS stellt für den südlichen Teil eine gültige städtebauliche Lösung dar. Die das Fabrikareal ergänzenden Gebäudevolumen werden als möglich beurteilt, ihnen jedoch bescheidene Impulse sowohl auf die anzustrebende Quartieraufwertung, als auch für die Arealentwicklung attestiert.
- Insbesondere da die Realisierung des Hauptbeitrages an die Quartierentwicklung, die Gebäudezeile Madretschstrasse mehrheitlich von weiteren Grundeigentümern abhängig ist, besteht ein erhebliches Risiko wirtschaftlich und städtebaulich unsicherer Zwischenzustände.

5.3 Simon Binggeli Architekten

Beschrieb

- Lageanalyse* Der Vorschlag Binggeli geht von der Feststellung eines sich in der Vergangenheit zum Stadtquartier verdichteten, heute mit erheblichen stadträumlichen Defiziten behafteten ehemaligen Dorfes aus.
- Strategie* Das Entwicklungspotenzial des Schnyder-Areals bietet die Chance, an eine nachhaltige Quartieraufwertung beizutragen. Die Verbesserung der räumlichen und funktionalen Strukturen der westlichen Madretschstrasse und des Kreuzplatzes kann so positive Impulse für das ganze Quartier von Madretsch auslösen. Daraus abgeleitet wird eine sozial, funktional und räumlich durchmischte bauliche Nutzung des Schnyder-Areals.
- Städtebauliches Konzept* Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende zwei Grundüberlegungen zu Grunde:
- Der harten, geschlossenen Südfront der Madretschstrasse soll eine weiche, durchlässige Nordseite entgegengestellt werden.
 - Ausgehend von der Madretsch-Schüss soll der Grünraum bis und mit Kreuzplatz weitergeführt werden.
- Zur Realisierung dieser Stossrichtungen wird ein städtebauliches Muster aus Punkthäusern vorgeschlagen. Die Bauten variieren in Grösse und Form und steigen ausgehend von Kreuzplatz zum ehemaligen Industrieareal in der bHöhe an. Mittels Längs- und Diagonalbeziehungen wird der räumliche Zusammenhalt der Siedlung gewährleistet. In den Erdgeschossen der Bauten werden vorwiegend Mischnutzungen angesiedelt.
- Erschliessung* Die Erschliessung für Motorfahrzeuge wird einerseits von Norden über die bestehende Zufahrt des Schnyder-Areals ab Zentralstrasse, andererseits von Süden ab Madretschstrasse organisiert. Beide Zufahrten münden in eine zusammenhängende Einstellhalle, deren Zugänglichkeit elektronisch gesteuert werden kann. Die aufgelöste bauliche Struktur schafft für Fussgänger vielfältige Zugänge und interne Verbindungsmöglichkeiten.
- Aussenräume* Der siedlungsbezogene Aussenraum bildet mit Grünflächen und Bäumen einen modellierten, hinsichtlich Öffentlichkeitsgrad unterschiedlichen Aufenthaltsbereich. Gegenüber dem öffentlichen Fussgängerbereich entlang der Madretschstrasse besteht eine klare optische Begrenzung. Der Fussgängerbereich ist unregelmässig bepflanzt und von der Strasse durch eine Reihe mit Längsparkierung getrennt. Der Park südlich der Villa-Schnyder wird als Fortsetzung des Siedlungsaussenraumes betrachtet und weist halb-öffentlichen Status auf. Die Begrenzung gegenüber dem Kreuzplatz kann variabel auf den Öffentlichkeitsbezug eingehen.
- Etappierung* Die Siedlung kann in 2 – 3 Etappen realisiert werden. In einer ersten Etappe sind 4 Neubauten auf dem Grundbesitz der Firma Schnyder mit einer BGF von annähernd 10'000 m² möglich.

Kennziffern	Nutzflächen (BGF)	Perimeter Süd	Perimeter Nord
	Total	15'878 m ²	970 m ²
	Wohnen	14'597 m ²	—
	Arbeiten / Verkauf	1'281 m ²	970 m ²
	AZ Perimeter Süd	1.58	0.57
	Parkplätze (Perimeter Süd)		
	Angebot	155 PP	(unterirdisch 120, oberirdisch 35)
	Bedarf min.	ca. 100 PP	



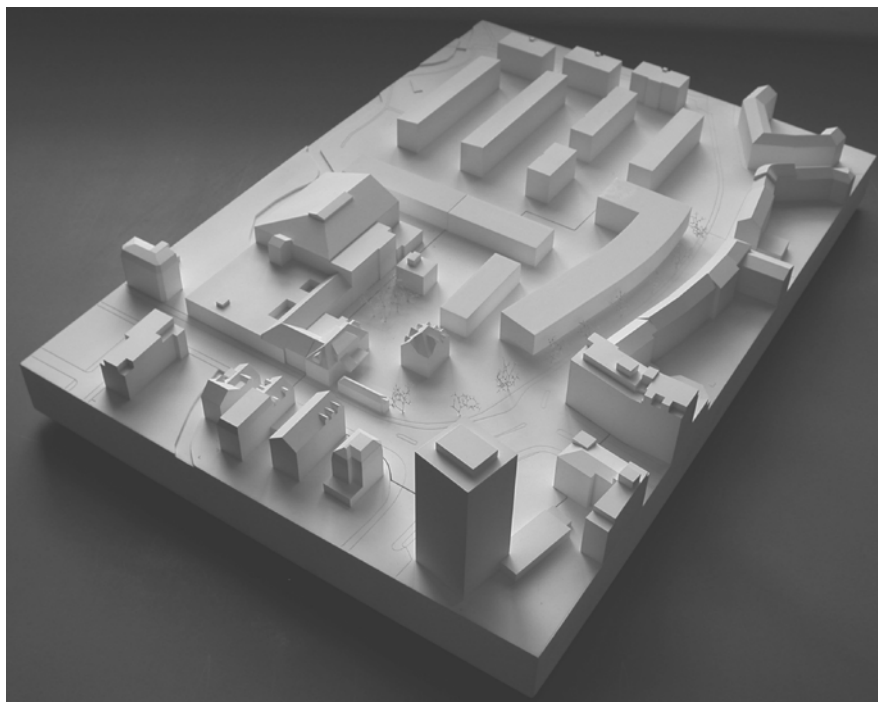
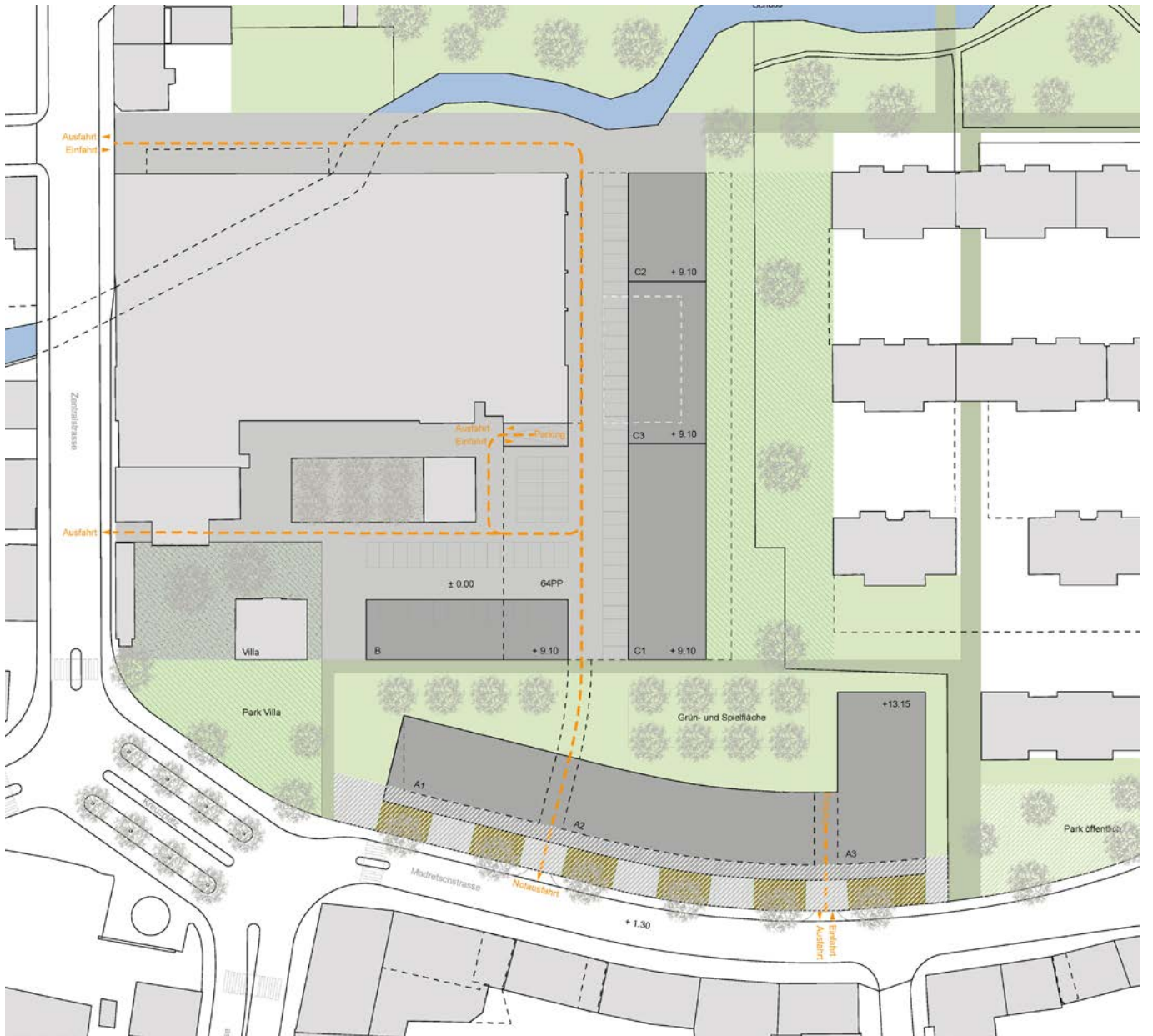
Würdigung Konzept Binggeli

- Städtebauliche Grundhaltung* Als für den vorgelegten Vorschlag massgebliche Konzeptelemente wahrgenommen werden:
- ein aus trapezförmigen, in der Höhe gestaffelten Einzelvolumen bestehendes Ensemble;
 - den die Siedlung durchfliessenden Freiraum, der als kontinuierliche, vom Schüsraum ausgehende, den Park der Villa-Schnyder und den Kreuzplatz einschliessende Landschaft verstanden wird;
 - die Absicht, die Siedlung als sozial, funktional und räumlich gemischten Quartierteil zu entwickeln.
- Beitrag Quartieraufwertung* Die aufgeweiteten Fussgängerbereiche mit darauf ausgerichteten Dienstleistungsnutzungen entlang der Madretschstrasse stellen einen wesentlichen Beitrag an die Quartierqualität dar. Der optischen und atmosphärischen Durchlässigkeit des Quartiers wird eine positive, imagebildende Ausstrahlung attestiert. Das entstehende Nutzungsangebot stellt zudem einen wertvollen Beitrag an die Quartiervielfalt dar. Die beabsichtigte soziale Durchmischung hängt allerdings nicht zwangsläufig vom gewählten städtebaulichen Konzept ab, sondern müsste mit weiteren, ausserhalb planerisch beeinflussbaren Massnahmen herbeigeführt werden.
- Bebauungs- und Freiraumqualität* Die vorgeschlagene Gesamtanlage wird als interessante räumliche Komposition gewürdigt. Ebenso die in den Grundrissstudien aufgezeigten Wohnformen (neben „normalen“ Wohnungen Alterswohnungen, Studenten-WG, usw.) zeugen von der Absicht zeitgemässen Bedürfnissen zu entsprechen. Die hohe räumliche Dichte schafft jedoch Beschattungssituationen, welche dem Gebrauchswert eines Teils der Wohnungen abträglich sind.
- Aufgrund deren Verschattung ist ebenfalls ein Fragezeichen hinter die Qualität der Aussenräume zusetzen, welche dem siedlungsinternen Gebrauch vorbehalten sind. Der Übergang zum öffentlichen Fussgängerbereich enthält trotz baulicher Massnahmen die Möglichkeit gegenseitiger Vermischung, was an dieser Stelle der Stadt als problematisch beurteilt wird.
- Als ungelöstes Problem wird die Lärmeinwirkung der Madretschstrasse betrachtet, welche trotz erwarteter Verkehrsreduktionen im Zuge der Realisierung der A5-Umfahrung erheblich bleiben wird.
- Etappierung* Die unabhängige Realisierung einer ersten Etappe auf dem Schnyder-Areal ist in quantitativer und qualitativer Hinsicht gut möglich und ergibt auch bei Weiterbestand der benachbarten Gebäude an der Madretschstrasse befriedigende Zwischenzustände. Schwieriger, aber nicht unmöglich dürfte sich die etappenweise Realisierung der Einstellhalle gestalten.
- Wirtschaftlichkeit* Die kompakten Baukörper, die erreichte Dichte und die in erster Etappe realisierbaren Volumen versprechen eine gute Wirtschaftlichkeit des Konzeptes. Eine weitere Verdichtung im südlichen Perimeter des Areals scheint kaum möglich, wohl jedoch im nördlichen Bereich.
- Gesamtwürdigung* Die Qualität des Konzeptes Binggeli Architekten beruht auf der räumlichen Gesamtkomposition und dem Anspruch auf eine vielfältige, u.a. auch zeitgemässen sozialen Anforderungen entsprechende Quartierentwicklung.
- Als kritisch eingestuft werden die auf der räumlichen Dichte und der Lärmeinwirkung beruhenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Skepsis besteht zudem gegenüber der städtebaulichen Angemessenheit des vorgeschlagenen Siedlungsmusters in Bezug auf den gegebenen Ort.

5.4 0815 Architekten

Beschrieb

<i>Lageanalyse</i>	Der Lösungsvorschlag 0815 basiert auf einer Analyse des unmittelbaren Umfeldes des Schnyder-Areals. Massgebend sind insbesondere die von der Madretschstrasse ausgehende Lärmbelastung, verschiedene räumliche Strukturen, Gebäudekanten und Bezüge, sowie die massgeblichen Grün- und Freiräume (Schüssraum, Park Villa Schnyder, neuer Platz vis-à-vis Blumenrain).																								
<i>Strategie</i>	Der Vorschlag zielt einerseits auf eine räumliche Fassung des bestehenden Fabrikgeländes durch eine Konsolidierung des östlichen und südlichen Abschlusses, andererseits auf die Bildung eines geschlossenen Strassenraumes für die Madretschstrasse ab.																								
<i>Städtebauliches Konzept</i>	<p>Die Umsetzung des Dispositivs erfolgt durch folgende Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Strassenraum der Madretschstrasse wird von einem langegezogenen viergeschossigen Volumen eingefasst, welches das Fabrikareal und die östliche Überbauung Schnydermatte zusammenbindet. Gegenüber dem Bereich Kreuzplatz wird durch ein eingezogenes Erdgeschoss und ein räumliches Zurückweichen gegenüber dem Eckgebäude Madretschstrasse/Brüggstrasse auf die vorhandene Örtlichkeit reagiert. – Das Fabrikareal wird durch dreigeschossige Zeilenbauten südlich und östlich als Geviert vervollständigt. Das Glyceringebäude – als Bestandteil des östlichen Abschlusses - kann bestehen bleiben. Im Endausbau wird jedoch dessen Ersatz durch einen homogene Zeile vorgesehen. 																								
<i>Erschliessung</i>	Die Erschliessung erfolgt ab Zentral- und Madretschstrasse und führen in zwei unterirdische Parkings, welche sich bei Bedarf verbinden lassen. Die Fussgängerzugänge erfolgen ab Kreuzplatz und der östlich neu vorgesehenen öffentlichen Verbindung zwischen Madretsch- und Mattenstrasse.																								
<i>Aussenräume</i>	Der Park südlich der Schnyder-Villa wird als privater Bereich erhalten. Räumlich ergänzt wird er durch einen halb-öffentlichen Aussenraum zwischen der Bauzeile Madretschstrasse und dem Fabrikareal. Letzteres hat privaten Charakter und soll mit Hartflächen gestaltet werden.																								
<i>Etap pierung</i>	In einer ersten Etappe können die das Fabrikareal umfassenden Bauvolumen und der östliche, abgewinkelte Teil der Zeile Madretschstrasse realisiert werden. In einer oder mehreren weiteren Etappen wird die Bauzeile Madretschstrasse (welche, bedingt durch die Einstellhalle, von der Etappe 1 abhängig ist) erstellt. Der Ersatz des Glycerin-Gebäudes folgt als letzte Massnahme.																								
<i>Kennziffern</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th>Nutzflächen (BGF)</th> <th>Perimeter Süd</th> <th>Perimeter Nord</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total</td> <td>11'695 m²</td> <td>2'340 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnen</td> <td>8'345 m²</td> <td>1'560 m²</td> </tr> <tr> <td>Arbeiten Verkauf</td> <td>3'350 m²</td> <td>780 m²</td> </tr> <tr> <td>AZ Perimeter Süd</td> <td>1.17</td> <td>1.38</td> </tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <td colspan="3">Parkplätze (Perimeter Süde und Nord)</td> </tr> <tr> <td>Angebot</td> <td>269 PP</td> <td>(unterirdisch 205, oberirdisch 64)</td> </tr> <tr> <td>Bedarf min.</td> <td>ca. 110 PP</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Nutzflächen (BGF)	Perimeter Süd	Perimeter Nord	Total	11'695 m ²	2'340 m ²	Wohnen	8'345 m ²	1'560 m ²	Arbeiten Verkauf	3'350 m ²	780 m ²	AZ Perimeter Süd	1.17	1.38	Parkplätze (Perimeter Süde und Nord)			Angebot	269 PP	(unterirdisch 205, oberirdisch 64)	Bedarf min.	ca. 110 PP	
Nutzflächen (BGF)	Perimeter Süd	Perimeter Nord																							
Total	11'695 m ²	2'340 m ²																							
Wohnen	8'345 m ²	1'560 m ²																							
Arbeiten Verkauf	3'350 m ²	780 m ²																							
AZ Perimeter Süd	1.17	1.38																							
Parkplätze (Perimeter Süde und Nord)																									
Angebot	269 PP	(unterirdisch 205, oberirdisch 64)																							
Bedarf min.	ca. 110 PP																								



Würdigung Konzept 0815

<i>Städtebauliche Grundhaltung</i>	<p>Als für den vorgelegten Vorschlag massgebliche Konzeptelemente wahrgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die räumliche Fassung des Fabrikareals durch eine Verfestigung des östlichen und des südlichen Randes; – die dem Verlauf der Madretschstrasse folgende, im östlichen Bereich abgewinkelte Zeile; – die Hervorhebung der Schnyder-Villa und die Präzisierung des sie umgebenden Parkes.
<i>Beitrag Quartieraufwertung</i>	<p>Die Ausstattung der Madretschstrasse mit einem breiten Fussgängerbereich und einer durchgehenden Bepflanzung stellt eine wirksame Aufwertungsmassnahme dar, ebenso die vorgesehene Behandlung des Parkes der Schnyder-Villa und seines Abschlusses gegenüber dem Kreuzplatz.</p>
<i>Bebauungs- und Freiraumqualität</i>	<p>Sowohl die Gesamtwirkung des Konzeptes als auch seine Einzelteile werden als städtebaulich zweckmässig beurteilt. Die räumliche Fassung des Fabrikareals erfolgt in einfacher Weise und ist auch bei Erhaltung des Glycerin-Gebäudes wahrnehmbar. Die räumliche Einengung zwischen den Gebäuden A1 und B bewirkt bei beidseitiger Wohnnutzung möglicherweise Beschattungsprobleme.</p> <p>Als kritisch beurteilt wird die grosse Gebäudetiefe der Zeile entlang der Madretschstrasse, welche für übliche Wohntypen, insbesondere angesichts den Lärmeinwirkungen, als wenig geeignet zu beurteilen ist.</p>
<i>Erschliessung</i>	<p>Die Anordnung der Zufahrt zur Einstellhalle unmittelbar nördlich des bestehenden Ateliergebäudes wird als nicht zweckmässig beurteilt.</p>
<i>Etappierung</i>	<p>Die Etappierung des Konzeptes ist im Bereich des Fabrikareals gut möglich, Das Konzept weist jedoch für die erste Etappe auf dem Schnyder-Areal eine verhältnismässig geringes Gebäudevolumen aus (ca. 4'200 m²), wobei ein Teil davon im Perimeter Nord liegt (Gebäude C2).</p>
<i>Wirtschaftlichkeit</i>	<p>Die relativ tiefe Ausnützung des gesamten Vorschlages und der ersten Etappe wirken dämpfend auf die Wirtschaftlichkeit des Konzeptes. Verdichtungsmöglichkeiten scheinen zwar realistisch, ein Potenzial, das jedoch durch die allfällige Reduktion der Tiefe der Gebäudezeile Madretschstrasse geschmälert werden könnte.</p>
<i>Gesamtwürdigung</i>	<p>Das Konzept wird als mögliche städtebauliche Lösung betrachtet. Als Impulsgeber für die Quartieraufwertung, wie auch für die Arealentwicklung wird es jedoch als zu wenig effektiv eingeschätzt.</p>

6. Feststellungen und Empfehlungen

6.1 Feststellungen

Gemeinsamkeiten der Lösungsvorschläge

Die von den Teams vorgebrachten Lösungsvorschläge weisen trotz aller Unterschiede folgende Gemeinsamkeiten auf:

- Keiner der Vorschläge enthält einen Ersatz der schützenswerten Schnyder-Villa und des dazugehörenden Parks. Zwar wird der Park graduell unterschiedlich interpretiert und behandelt, die Gesamtanlage aber in jedem Fall respektiert.
- Das sogenannte Glyceringebäude wird nur beim Vorschlag 0815 – als optionale Möglichkeit - durch einen Neubau ersetzt. Allerdings haben sich nur zwei Vorschläge mit diesem ausserhalb des eigentlichen Bearbeitungsperimeters liegenden Bereich explizit beschäftigt.
- Alle Vorschläge enthalten einen aufgeweiteten und baumbestandenen Fussgängerbereich nördlich der Madretschstrasse.
- Das im Rahmen der verkehrlich flankierenden Massnahmen entwickelte Schema für den Kreuzplatz wird nicht in Frage gestellt. Bestätigt wird somit die Zielsetzung grösserer räumlicher Wirkung und vermehrter Durchlässigkeit für Fussgänger, ebenso wie der Erhalt des schützenswerten Pavillons bei der Bushaltestelle auf der Südseite des Platzes.
- Öffentliche Flächen werden ausschliesslich auf den Bereich Madretschstrasse / Kreuzplatz konzentriert. Das Arealinnere erhält eine kontrollierte Durchlässigkeit und wird vor allem als halb-öffentlicher, d.h. den Nutzern des Areals zugänglicher Raum betrachtet.

Fazit: Die genannten gemeinsamen Elemente der Vorschläge werden als städtebauliche konsolidierte Grundzüge der weiteren Planung zu Grunde gelegt.

Areal- und Quartierentwicklung

Wichtige stadtplanerische Voraussetzung ist das Erfordernis eines Impulses für die Entwicklung und Aufwertung des Zentrums von Madretsch. Neben der bereits erwähnten Aufwertung der Madretschstrasse kommt der städtebaulichen Ausstrahlung des neuen Quartierteils über den unmittelbaren Perimeter hinaus eine hohe Bedeutung zu.

Fazit: Die weitere Quartieraufwertung ist am ehesten mit einem Konzept zu erreichen, das sowohl durch seine gestalterische Präsenz imagebildend wirkt, als auch mit einem das vorhandene Spektrum erweiternden Angebot an Wohn- und Gewerbeflächen zur Quartier Vielfalt beiträgt.

Städtebauliche Grundhaltung

Die vorgelegten Lösungsvorschläge nehmen in städtebaulicher Hinsicht drei unterschiedliche Haltungen ein:

- Die Konzepte GLS und 0815 propagieren eine Blockrandbebauung, welche sich gegen das Fabrikareal entsprechend den jeweils erkannten Lesarten unterschiedlich verhält, jedoch grundsätzlich eine volumetrische Konsolidierung des Fabrikareals zum Ziel haben.
- Das Konzept Kistler und Vogt verhält sich gegenüber der Madretschstrasse ebenfalls als Blockrandbebauung, interpretiert jedoch das Arealinnere als für grossmassstäbliche Bauten geeigneten Bereich, was zum Vorschlag von speziellen Bauformen führt.
- Das Konzept Binggeli strebt die Quartieraufwertung mit einem offenen Siedlungsmuster an, welches zwischen dem Schussraum einerseits und dem Quartierzentrum von Madretsch andererseits als durchlässige Schicht soziale und räumliche Durchdringungen schafft.

Fazit: In Bezug auf die städtebauliche Grundhaltung ist im Interesse des örtlichen Charakters, aber auch aufgrund der Nachteile einer offenen Baustruktur (Lärm, unklare sozialräumliche Differenzierung) eine ge-

schlossene Blockrandbebauung entlang der Madretschstrasse vorzuziehen. Für das Arealinnere wird der Ansatz für einen höheren, grossräumige Bezüge schaffenden Bautypus – unter Wahrung hoher architektonischer Qualität – als vorteilhaft erachtet.

Wirtschaftlichkeit und Umstrukturierung

Die vorgelegten Konzepte führen gegenüber der heutigen Nutzung gesamthaft zu einer Verdichtung und zu vermehrter Wertschöpfung des gesamten Planungsgebietes und schaffen somit einen Umstrukturierungsanreiz. Dieser ist allerdings ungleichmässig verteilt. Die überbauten Liegenschaften an der Madretschstrasse sind zumindest teilweise höher genutzt, als es bei Realisierung einer Gesamtkonzeption durchschnittlich der Fall sein wird. Das Interesse an einer Umstrukturierung dürfte deshalb geringer sein. Mit einer weiteren Verdichtung könnte Anstoss für einen dynamischeren Transformationsprozess gegeben werden.

Fazit: Im Interesse der Beschleunigung der Quartierentwicklung ist auf Konzepte mit einer höheren Dichte zu setzen und es ist der weitere Spielraum für zusätzliche Verdichtungen offen zu halten.

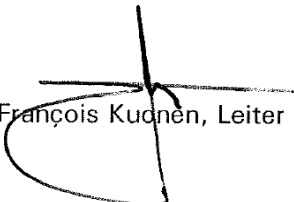
6.2 Empfehlungen

In Berücksichtigung vorstehender Feststellungen empfiehlt das Beurteilungsgremium den weiteren planungsrechtlichen Schritten und der Arealentwicklung das Konzept Kistler und Vogt zu Grunde zu legen und die planungsrechtlichen Grundlagen entsprechend anzupassen. Dabei sind die folgenden planerischen und ökonomischen Grundsätze zu beachten:

- Das schützenswerte Gebäude der Schnyder-Villa mit zugehörigem Pavillon und Park ist als Gesamtanlage zu erhalten. Wenn auch ausserhalb des Projektperimeters liegend, wird für die weitere Arealentwicklung der Erhalt des Glycerin-Gebäudes empfohlen.
- Entlang der Nordseite der Madretschstrasse ist ein baumbestandener öffentlicher Fussgängerbereich anzuordnen, welcher eine Tiefe von mindestens 6 m ab Grenze der öffentlichen Strassenparzelle aufweist.
- Die Flächenbeanspruchung einer im Rahmen der verkehrlich flankierenden Massnahmen vorzunehmenden Umgestaltung des Kreuzplatzes entspricht in der Grössenordnung dem heutigen Vorschlag. Änderungen, welche sich anlässlich der Detailprojektierung ergeben werden (u.a. die Setzung der Bäume, Verschiebung des Pavillons) bleiben vorbehalten.
- Wirtschaftlichkeit, Markttauglichkeit und die Berücksichtigung der Nutzerbedürfnisse des Schnyder-Areals bilden Schlüsselfaktoren für die Realisierbarkeit des städtebaulichen Konzeptes. Möglichkeiten der weiteren Verdichtung im Rahmen des Konzeptes Kistler Vogt sind in diesem Zusammenhang zu untersuchen.

Biel den 7. September 2012

Für das Beurteilungsgremium:


François Kudrén, Leiter Stadtplanung Biel