

Projektwettbewerb
auf Einladung

Esplanade Nord

Biel, Gaswerkareal

Wettbewerbsprogramm



Biel, 21. Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
1.1	Veranstalter und Wettbewerbssekretariat	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Wettbewerbsart, Verfahren und Sprache	3
1.4	Teilnahmeberechtigung.....	4
1.5	Verbindlichkeitserklärung	4
1.6	Preise	4
1.7	Ankäufe	5
1.8	Bereinigung	5
1.9	Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	5
1.10	Urheberrecht.....	6
1.11	Eröffnung, Regelung von Streitfällen	6
2	Preisgericht.....	7
2.1	Sachpreisrichter.....	7
2.2	Fachpreisrichter	7
2.3	Experten ohne Stimmrecht.....	7
2.4	Vorprüfung.....	7
3	Teilnehmer	8
4	Termine	9
5	Wettbewerbsunterlagen	10
6	Abgabe.....	11
6.1	Anforderungen.....	11
6.2	Form und Darstellung.....	13
7	Beurteilung	14
7.1	Vorprüfung.....	14
7.2	Beurteilung der Projekte.....	14
7.3	Beurteilungskriterien	14

8	Aufgabenstellung	15
8.1	Ausgangslage	15
8.2	Aufgabenstellung und Zielsetzung.....	18
8.3	Wettbewerbsperimeter	18
8.4	Bau- und Planungsrecht.....	19
8.5	Nutzung.....	19
8.6	Erschliessung	21
8.7	Denkmalpflege und ISOS.....	21
8.8	Energie.....	21
8.9	Behindertengerechtes Bauen	21
9	Raumprogramm	22
9.1	Wohnungen	22
9.2	Dienstleistungen	23
9.3	Allgemeine Räume.....	23
9.4	Kirchen- und Begegnungszentrum	24
9.5	Primarschulanlage	25
9.6	Allgemeine Aussenräume	26
9.7	Abstellplätze	26
9.8	Etappierung	27
10	Genehmigung	28

1 Allgemeine Bestimmungen

Im vorliegenden Wettbewerbsprogramm gilt die männliche Personenbezeichnung sinngemäss auch für weibliche.

1.1 Veranstalter und Wettbewerbssekretariat

Veranstalter ist die Einwohnergemeinde Biel. Die Präsidialdirektion der Stadt Biel, vertreten durch die Abteilung Stadtplanung, übernimmt die Federführung des Verfahrens.

Korrespondenzadresse des Wettbewerbssekretariats:

Präsidialdirektion der Stadt Biel
Abteilung Stadtplanung
Zentralstrasse 49
2501 Biel/Bienne

Schalterzeiten der Abteilung Stadtplanung (Zentralstrasse 49, 5. Stock):

Mo - Do	8.00 - 12.00 Uhr	14.00 - 17.00 Uhr
Fr	8.00 - 12.00 Uhr	14.00 - 16.00 Uhr

1.2 Auftraggeber

Wettbewerbsperimeter Ost

Auftraggeber ist Dr. Hans Widmer vertreten durch die Piora Generalunternehmung AG. Er wird ebenfalls Investor sowie Eigentümer der künftigen Liegenschaften sein. Die Realisierung wird durch die Piora Generalunternehmung AG erfolgen.

Wettbewerbsperimeter West

Auftraggeber ist die Alpine Finanz Immobilien AG, Glattbrugg.

1.3 Wettbewerbsart, Verfahren und Sprache

Beim vorliegenden Verfahren handelt es um einen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren, der sich an der SIA-Norm 142 orientiert.

Die Teilnahme am Wettbewerb ist anonym.

Die Wettbewerbssprache ist Deutsch. Aus Gründen der Anonymität sind alle Wettbewerbsbeiträge in deutscher Sprache zu verfassen.

1.4 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme berechtigt sind die zur Teilnahme eingeladenen Architekten.

Der Beizug von Fachleuten für Spezialgebiete im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe ist freigestellt. Beigezogene Fachplaner können an mehreren Projektvorschlägen mitwirken.

Das abgegebene Formular "Selbstdeklaration" ist wahrheitsgetreu ausgefüllt einzureichen. Die verlangten Nachweise müssen nicht eingereicht werden, können jedoch vor der definitiven Auftragserteilung eingefordert werden.

1.5 Verbindlichkeitserklärung

Durch die Wettbewerbsteilnahme anerkennen die Wettbewerbsteilnehmer die Wettbewerbs- und Programmbestimmungen, sowie die Entscheide des Preisgerichtes in Ermessensfragen.

Die Wettbewerbsteilnahme gilt als Abschluss eines Vertrages zwischen Auftraggeber und Teilnehmer. Das vorliegende Wettbewerbsprogramm und die Fragenbeantwortung bilden die verbindliche Rechtsgrundlage für die Auftraggeber, das Preisgericht und die Teilnehmer.

1.6 Preise

Wettbewerbsperimeter Ost

Für Preise und Entschädigungen im Rahmen des Wettbewerbes Esplanade Nord steht dem Preisgericht für den Wettbewerbsperimeter Ost eine Summe von insgesamt CHF 150'000.- exkl. MwSt. zur Verfügung. Von diesem Gesamtbetrag wird im Rahmen des Wettbewerbs jedem zur Beurteilung zugelassenen Projekt eine feste Entschädigung von CHF 7'000.- exkl. MwSt. bezahlt. Der Restbetrag steht für drei bis fünf Preise, sowie für allfällige Ankäufe (max. 40%) zur Verfügung die Gesamtpreisumme wird voll ausgerichtet.

Wettbewerbsperimeter West

Für Preise und Entschädigungen im Rahmen des Wettbewerbes Esplanade Nord steht dem Preisgericht für den Wettbewerbsperimeter West eine Summe von insgesamt CHF 125'000.- exkl. MwSt. zur Verfügung. Von diesem Gesamtbetrag wird im Rahmen des Wettbewerbs jedem zur Beurteilung zugelassenen Projekt eine feste Entschädigung von CHF 6'000.- exkl. MwSt. bezahlt. Der Restbetrag steht für drei bis fünf Preise, sowie für allfällige Ankäufe (max. 40%) zur Verfügung die Gesamtpreisumme wird voll ausgerichtet.

1.7 Ankäufe

Hervorragende Wettbewerbsbeiträge, die wegen wesentlicher Verstösse gegen die Programmbestimmungen von der Preiserteilung ausgeschlossen wurden, können angekauft werden.

Angekaufte Wettbewerbsbeiträge können durch das Preisgericht rangiert und derjenige im ersten Rang auch zur Weiterbearbeitung empfohlen werden. Dazu ist ein Preisgerichtsentscheid mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der Stimmen und die Zustimmung aller Vertreter der Auftraggeber notwendig.

1.8 Bereinigung

Das Preisgericht behält sich vor, das Wettbewerbsverfahren mit Projekten aus der engeren Wahl mit einer optionalen, anonymen Bearbeitungsstufe zu verlängern, falls sich dies als notwendig erweist. Diese optionale Bereinigung wird zusätzlich entschädigt.

1.9 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Die Auftraggeber beabsichtigen, die vom Preisgericht in den Wettbewerbsperimetern Ost (nur Teilgebiet Süd) und West zur Ausführung vorgeschlagenen Projekte zu realisieren.

Es besteht die Absicht, die siegreichen Architekten mindestens mit den Teilleistungen Vorprojekt, Baubewilligungsverfahren, Ausschreibungs- und Ausführungsplänen, gestalterische Leitung und Dokumentation des Bauwerkes zu beauftragen:

3	Projektierung	4.31 Vorprojekt	9%
		4.32 Bauprojekt mit Begleitung Auftraggeber	18%
		4.33 Baubewilligungsverfahren	2.5%
4	Ausschreibung	4.41 Ausschreibungspläne (exkl. Ausschreibung und Vergabe)	10%
5	Realisierung	4.51 Ausführungspläne	15%
		4.52 Gestalterische Leitung	6%

Die weitere Projektbearbeitung durch die siegreichen Architekten richten sich nach folgenden Honorarkonditionen:

n	Baukategorie gemäss SIA	
p	Koeffizienten Z1, Z2	gemäss jeweils aktuellem SIA-Tarifblatt
h	Stundenansatz (exkl. MwSt.)	CHF 135.00
r	Anpassungsfaktor	1.0
s	Faktor für Sonderleistungen	1.0
i	Teamfaktor	1.0

Liegen im Projektwettbewerb substantielle Beiträge von Bauingenieuren, Landschaftsarchitekten oder anderen Spezialisten vor, besteht die Absicht, diese zusammen mit dem Architekten zu beauftragen.

1.10 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Verfassern.

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeber über. Auftraggeber und Teilnehmende besitzen das Recht der Veröffentlichung, wobei die Auftraggeber und die Projektverfasser stets zu nennen sind.

1.11 Eröffnung, Regelung von Streitfällen

Entscheidungen des Preisgerichts in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

2 Preisgericht

2.1 Sachpreisrichter

Dr. Ing. Hans Widmer

Roland W. Schlegel, Priora Generalunternehmung AG

Roger Stucki, Alpine Finanz Immobilien AG

Hans Mühlheim, Präsident Evangelische Mission Biel

Erich Fehr, Stadtpräsident Biel

2.2 Fachpreisrichter

Fritz Schär, Architekt BSA SIA (Vorsitz)

Prof. Franz Oswald, Architekt ETH BSA SIA

Thomas Lussi, Architekt ETH SIA BSA,

Rita Wagner, Architektin ETH BSA SIA, Visp

Jürg Saager, Architekt ETH SIA, Leiter Hochbau Biel

François Kuonen, Architekt FH, Leiter Stadtplanung Biel

Ersatzmitglied

Barbara Stettler, Architektin ETH, Hochbau Biel

Florence Schmoll, Stadtplanung Biel

2.3 Experten ohne Stimmrecht

Peter Walther, Leiter Schule und Sport Biel

Weitere Fachexperten ohne Stimmrecht können nach Bedarf zugezogen werden.

2.4 Vorprüfung

Die Vorprüfung wird von der Präsidialdirektion Biel, Abteilung Stadtplanung durchgeführt. Für Kostenvergleiche werden die Auftraggeber der jeweiligen Wettbewerbsperimeter beigezogen.

3 Teilnehmer

Unter Mithilfe des Preisgerichtes hat die Bauherrschaft die folgenden Architekten zum Projektwettbewerb eingeladen:

- 115West, Architekten GmbH, Biel
- Adrian Streich Architekten AG, Zürich
- Apart Architektur AG, Biel
- Duplex Architekten AG, Zürich
- e2a eckert eckert architekten ag
- Fröhlich + Hsu Architekten ETH/BSA/SIA AG, Zürich
- Graber Pulver Architekten AG, Zürich/Bern
- Kistler Vogt, Biel
- :mlzd, Biel
- Rast Architekten, Bern
- Smarch, Bern
- Spreng + Partner Architekten AG, Bern
- Süd5, Biel

4 Termine

- 8. April 2013** **Teilnahmebestätigung der Architekten**
Die Teilnehmer wurden angefragt und haben ihre Teilnahme per E-Mail bis zum 8. April 2013, bestätigt.
- 15. April 2013** **Begehung vor Ort und Bezug Wettbewerbsunterlagen**
Die Begehung vor Ort findet am Montag 15. April 2013 statt. Nach der Begehung werden die definitiven Wettbewerbsunterlagen (exkl. Modellgrundlage) an die Teilnehmer abgegeben
- 3. Mai 2013** **Fragenstellung**
Schriftliche Fragenstellung unter Wahrung der Anonymität (ohne Kennwort) mit dem Vermerk "Wettbewerb Esplanade Nord" bis 3. Mai 2013 (A-Post, Poststempel massgebend). Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.
- 21. Mai 2013** **Fragenbeantwortung**
Schriftliche Zustellung der Fragebeantwortung vom Preisgericht an die Teilnehmer.
- 21. Mai 2013** **Abgabe der Modellgrundlage**
- 16. August 2013** **Wettbewerbsabgabe: Pläne**
- 23. August 2013** **Wettbewerbsabgabe: Modell**
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten gemäss Punkt 5 an das Wettbewerbssekretariat. Die Unterlagen (Pläne und Modell) sind anonym mit dem Vermerk "Wettbewerb Esplanade Nord" und versehen mit dem Kennwort des Projektverfassers fristgerecht einzugeben.
Massgebend für das Einhalten der Eingabefrist ist die durch das Wettbewerbssekretariat quittierte Abgabe am Schalter (Ort und Schalteröffnungszeiten gemäss Pt. 1.1) oder der Poststempel (A-Post, leserlichen Handstempel verlangen).
- 26./27. August 2013** **Jurierung**
Das Preisgericht tagt am 26. und am 27. Juli 2013 woraufhin das Resultat den Teilnehmern eröffnet wird.
- Sept./Okt. 2013** **Ausstellung**
Alle Wettbewerbsbeiträge werden während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit werden noch bekannt gegeben.
- ab Ende Sept. 2013** **Weiterbearbeitung des Siegerprojektes für den Wettbewerbsperimeter Ost**

5 Wettbewerbsunterlagen

Folgende Unterlagen werden den Wettbewerbsteilnehmern anlässlich der Begehung abgegeben:

- 1 Wettbewerbsprogramm (Papierform und pdf)
- 2 Katasterplan (pdf, dxf und dwg)
- 3 Plan der Wettbewerbsperimeter (pdf)
- 4 Schwarzplan (pdf, dxf und dwg)
- 5 Modellbaugrundlage (pdf, dxf und dwg)
- 6 Modellgrundlage 1:500
- 7 Orthophoto des Areals von 2011 (pdf)
- 8 Fotos des Modells "Gaswerk-Areal" (pdf)
- 9 Teilgrundordnung "Gaswerk-Areal" vom 22. August 2006, Bauzonenplan (pdf), Nutzungszonenplan (pdf), Baulinienplan (dwg und pdf), Teilbaureglement (pdf)
- 10 Baureglement und Bauverordnung der Stadt Biel (pdf)
- 11 Art. 93 der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1), aufgehoben am 25.5.2011 (pdf)
- 12 Auszug aus dem Bauinventar der Stadt Biel sowie aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (pdf)
- 13 Studie Projektentwicklung "Esplanade Claire" Biel, Spreng + Partner (pdf)
- 14 Eintretensdebatte; Wüst & Partner, 3. August 2012 (pdf)
- 15 Pläne des Gebäudes Alexander-Schöni-Strasse 28 (pdf)
- 16 Pläne des Gebäudes "Orange", A.-Schöni-Strasse 40 (pdf)
- 17 Pläne des Gebäudes Zentralstrasse 63, 63a, 63b (pdf)
- 18 Pläne des Kongresshauses, Zentralstrasse 60 (pdf)
- 19 Pläne des unterirdischen Parkings "Esplanade" (pdf)
- 20 Gestaltungsprojekt "Esplanade des Kongresshauses" (pdf)
- 21 Wettbewerbsprojekt "Sanierung des Gaskessels, Coupole" (pdf)
- 22 Wettbewerbsprojekt (Jurybericht) "Verwaltungsgebäude" (pdf)
- 23 Pläne der Gartenstrasse (pdf)
- 24 Siedlungsentwicklung der Stadt Biel (pdf)
- 25 Formular Verfassererklärung (word und pdf)
- 26 Formular Selbstdeklaration (word und pdf)

Mit Ausnahme des Wettbewerbsprogramms und der Modellgrundlage werden alle Unterlagen nur digital abgegeben.

6 Abgabe

6.1 Anforderungen

Die folgenden Anforderungen an die Abgabe gelten gleichermassen für die beiden Wettbewerbsperimeter Ost und West. Die geforderten Wettbewerbsinhalte sind – mit Ausnahme der Situationspläne 1:500 und des Modells - für beide Wettbewerbsperimeter separat darzulegen.

Situationsplan 1:500

Plan auf Basis des Katasterplanes (vgl. Wettbewerbsunterlagen) mit den bestehenden und projektierten Bauten, dem Erschliessungskonzept für Fahrzeuge und Fussgänger, der Freiraumgestaltung mit Bepflanzung gemäss Gestaltungsprojekt "Esplanade des Kongresshauses". Die Zeichnung des Geometers muss erkennbar bleiben. Orientierung gemäss Pt. 6.2 (Norden oben rechts).

Nutzungskonzept

Schematische Darstellung der beiden Wettbewerbsperimeter mit den jeweiligen Nutzungskonzepten mit Angabe der Bruttogeschossfläche pro Nutzungsart.

Grundrisse, Schnitte und Ansichten für alle privaten Nutzungen 1:200

Alle zu Verständnis notwendigen Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit Eintrag

- der Raumbezeichnungen
- der gerundeten Nettoraumflächen in m² (keine Legenden)
- der Zimmerzahl und Nettowohnfläche pro Wohnungseinheit, bzw. der Nettofläche pro Hotelzimmer,
- der Höhenkoten gemäss Baureglement der Stadt Biel (Art. 23 BR)
- des bestehenden und veränderten Terrains in den Schnitten und Fassaden
- den Schnittlinien in den Grundrissen
- der Aussenraumgestaltung

Volumen- und Flächenstudie für das Schulkonzept 1:500

Baufelder und Volumen, welche den Nachweis der Machbarkeit der Schule aufzeigen.

Gefordert werden Modell 1:500 (vgl. Punkt „Modell 1:500“, weiter unten), Darstellung im Situationsplan 1:500 (vgl. Punkt „Situationsplan 1:500“, weiter oben) sowie der Flächennachweis im Nutzungskonzept (vgl. Punkt „Nutzungskonzept“, weiter oben).

Schnitt 1:50

Darstellung eines für die Materialisierung massgebenden Schnittes mit Angabe der Materialien.

Erläuterungsbericht in Planform

Bericht in knapper und verständlicher Form. Er soll Auskunft geben zur Projektidee, Gestaltung, Städtebau und Architektur Umgang mit der Aufgabe. Er enthält insbesondere Angaben

- zur Situierung des Projekts im Kontext des Gaswerk-Areals und seiner Entwicklung
- zur Umsetzung des Raumprogramms
- zum Nutzungskonzept im Allgemeinen
- über die Möglichkeit der Ansiedlung einer Primarschulanlage im Perimeter West
- zur Verkehrs- und Erschliessungskonzept
- zum Konstruktionsprinzip und zur Materialisierung

Berechnungen

Jeweils im Format DIN A4 mit nachprüfbaren Schemen:

- die Bruttogeschossflächen gemäss Art. 93 der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV, BSG 721.1), aufgehoben am 25.5.2011
- die Geschossflächen gemäss SIA Ordnung 416
- die kubische Berechnung gemäss SIA Ordnung 416

Modell 1:500

Einfaches, kubisches Modell ohne Vegetation auf der gelieferten Unterlagen (vgl. Unterlage Nr. 6) in weiss.

Verkleinerungen

Ein kompletter Plansatz in reproduzierbarer Qualität, massstabsfrei auf Format A3 verkleinert ist den Plänen beizulegen.

Digitale Projektdokumentation

Eine digitale Fassung (pdf) auf CD aller abgegebenen Unterlagen müssen dem Verfasserumschlag beigelegt werden. Sie dienen der Bilddokumentation im Jurybericht. Die Dateinamen sollen an erster Stelle das Kennwort beinhalten.

Verfassercouvert

Verschlossenes und mit dem Kennwort versehenes Verfassercouvert mit der Verfassererklärung.

6.2 Form und Darstellung

Für die Pläne ist ausschliesslich Papier im Format DIN A0 quer zu verwenden. Inklusive Erläuterungsbericht und Visualisierungen sind maximal 10 Blätter zugelassen.

Der Situationsplan sowie die Grundrisse sind nach der südlichen Grenze der Parzelle 11076 (horizontale Achse) zu orientieren und zu beschriften (Norden oben rechts). Die Pläne sind schwarz-weiss auf weissem Grund zu zeichnen. Allfällige Visualisierungen können farbig gedruckt werden. Der Massstab ist mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben.

Die Projekte sind in Mappen abzuliefern. Alle Pläne sind auf weissem Papier darzustellen. Hochglanzoberflächen, gerollte oder auf feste Materialien aufgezugene Pläne sind nicht zulässig.

Sämtliche Dokumente sind im Originalformat dreifach abzugeben. Ein Satz ungefaltet in einer Mappe und zwei Sätze gefaltet. Die gefalteten Pläne dienen der Vorprüfung.

Sämtliche Bestandteile der Abgabe und deren Verpackung sind ausschliesslich mit dem Vermerk "Wettbewerb Esplanade Nord" und dem Kennwort der Verfasser zu bezeichnen. Projekte, welche die Anonymität verletzen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Die Verantwortung für das korrekte und anonyme Eintreffen der Unterlagen liegt bei den Verfassern.

7 Beurteilung

7.1 Vorprüfung

Die Wettbewerbsarbeiten werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen. Sie dient dem Preisgericht insbesondere für die zu bestimmenden Ausschlüsse vom Verfahren.

Die Projekte in der engeren Wahl können durch einen Kostenplaner hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

7.2 Beurteilung der Projekte

Die Projekte in den beiden Wettbewerbsperimetern werden getrennt beurteilt und rangiert.

7.3 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird die Wettbewerbsarbeiten hinsichtlich folgender Kriterien beurteilen.

- Städtebauliche Lösung, Wirkung der Anlage u.a. in Bezug auf die benachbarten bestehenden Bauten und das vorgesehene Gestaltungsprojekt "Esplanade des Kongresshauses" sowie Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen.
- Architektonische Gestaltung, Lösungen bezüglich Belichtung und Beschattung
- Zweckmässigkeit des Nutzungskonzeptes, Einhalten des Raumprogramms, Organisation, Funktionalität und Flexibilität
- Angemessene Erstellungs-/ Ertrags-/ Betriebs- und Unterhaltskosten, marktgerechte Preise
- Konstruktion und Materialisierung, Energieeffizienz
- Geschossflächen- und Volumenvergleiche.

Die Reihenfolge der Kriterien ist kein verbindlicher Hinweis auf Prioritäten.

8 Aufgabenstellung

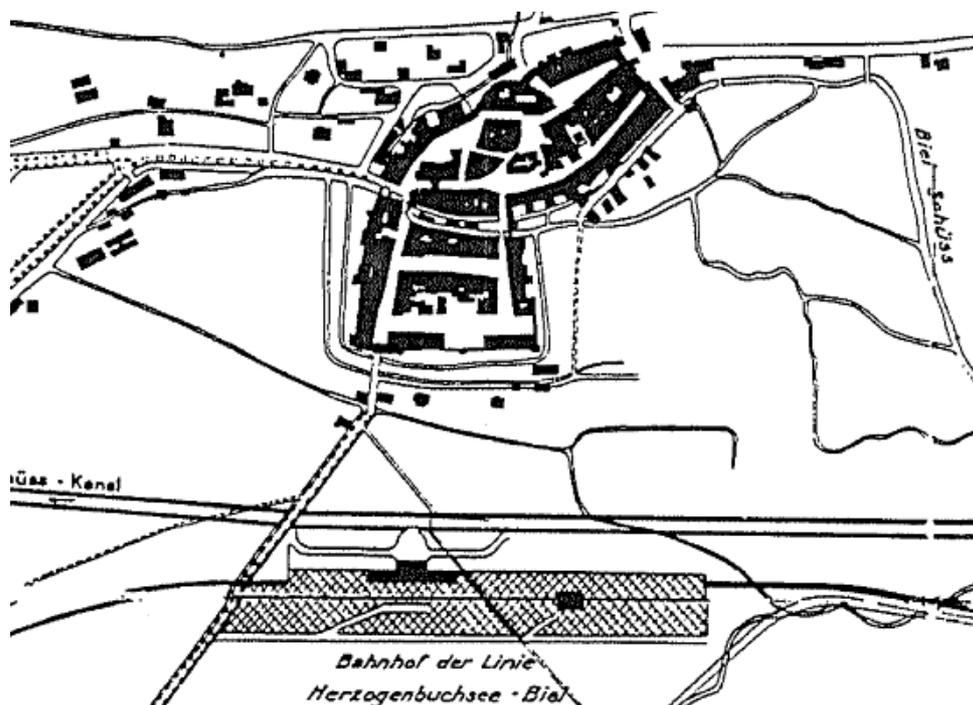
8.1 Ausgangslage

Anlass des Wettbewerbes

Das Wettbewerbsgebiet ist Teil eines Entwicklungsgebiets, welches seit der 1967 erfolgten Stilllegung des hier gelegenen Gaswerkes als wichtiger innenstädtischer Sektor mit grossem Wachstumspotenzial gilt. Für die beiden Wettbewerbsperimeter ist die Erstellung von Überbauungen mit unterschiedlicher Nutzungsmischung beabsichtigt. Zwecks Erlangung eines auszuführenden Projektes beschlossen die Eigentümer gemeinsam mit der Stadt Biel die Durchführung eines Projektwettbewerbes.

Zur Quartierentwicklung

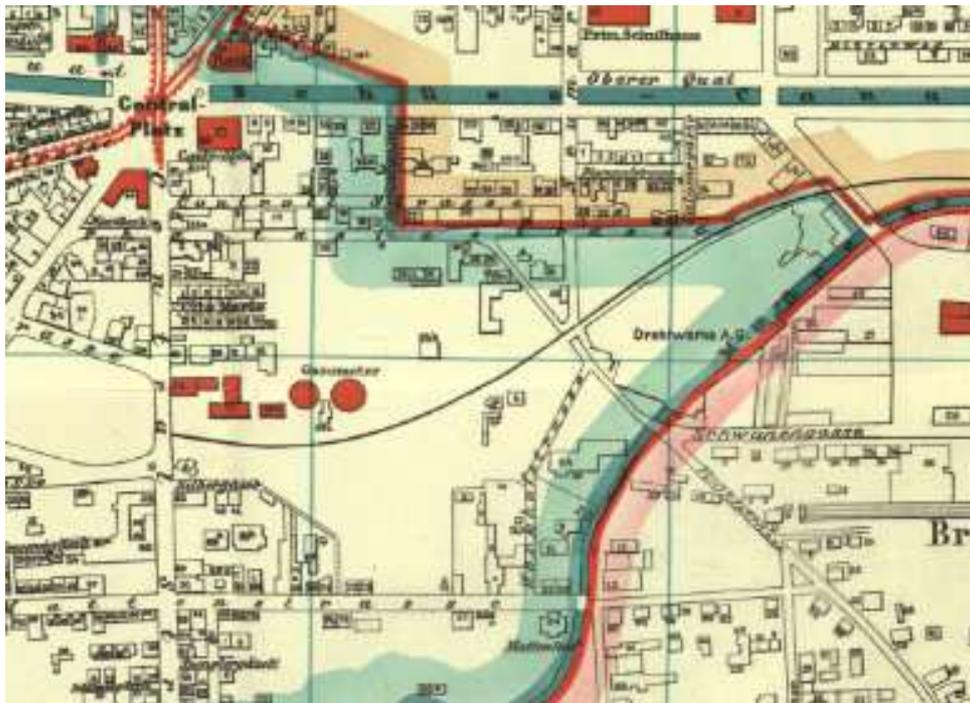
Entscheidendes Element für die Entwicklung des Raumes süd-östlich des heutigen Zentralplatz war der Bau des Schüsskanals (1825 – 27), welcher einerseits mithalf, die einstige hochwassergefährdete Ebene überhaupt nutzbar zu machen, andererseits zum wichtigen städtebaulichen Bezugselement für die Besiedlung der Stadt ausserhalb der alten Stadtmauern wurde. In der Folge wurde 1857 der erste Bahnhof von Biel hinter dem heutigen Kontrollgebäude in Betrieb genommen.



Plan der Stadt Biel 1857

Bedingt durch die Inbetriebnahme der Eisenbahnlinie nach Bern 1864 wurde die Verlegung des Bahnhofs in den Bereich des Guisan-Platzes notwendig. Dies bedeutete den Auftakt zu einer allmählichen Gebietsentwicklung, welche durch eine ständige Verdichtung zum heutigen Wohn- und Gewerbequartier zwischen Innenstadt Biel und Madretsch führte (vgl. Unterlage Nr. 20).

Das Gaswerk entstand in verschiedenen Schritten ab ca. 1862 und erreichte 1937 seine grösste Ausdehnung. Bis zu seiner Aufgabe 1967 prägte es den gewerblich-industriellen Charakter des Gebietes zwischen der Bieler Innenstadt und Madretsch.



Plan der Stadt Biel 1928

Einige Bauten, welche die Quartierentwicklung Entwicklung städtebaulich prägten sind oder waren:

- die 1868 entstandene und 1967 abgebrochenen Arbeiterhäuser Cité-Marie,
- das Kontrollgebäude am Zentralplatz, erbaut 1899 -1901,
- der ca. 1910 erstellte Fabrikkomplex "Biella-Neher" (Kontrollstrasse 26),
- das 1966 eröffnete Kongresshaus,
- der ca. 1968 bezogene Wohn- und Geschäftskomplex Zentralstrasse 63,
- die 2010 erstellte Wohnüberbauung Silbergasse-Zentralstrasse-Mattenstrasse auf dem Gelände einer ehemaligen Baumaterialfirma.

Für die Quartierentwicklung massgebliche stadtplanerische Lenkungsinstrumente waren oder sind insbesondere

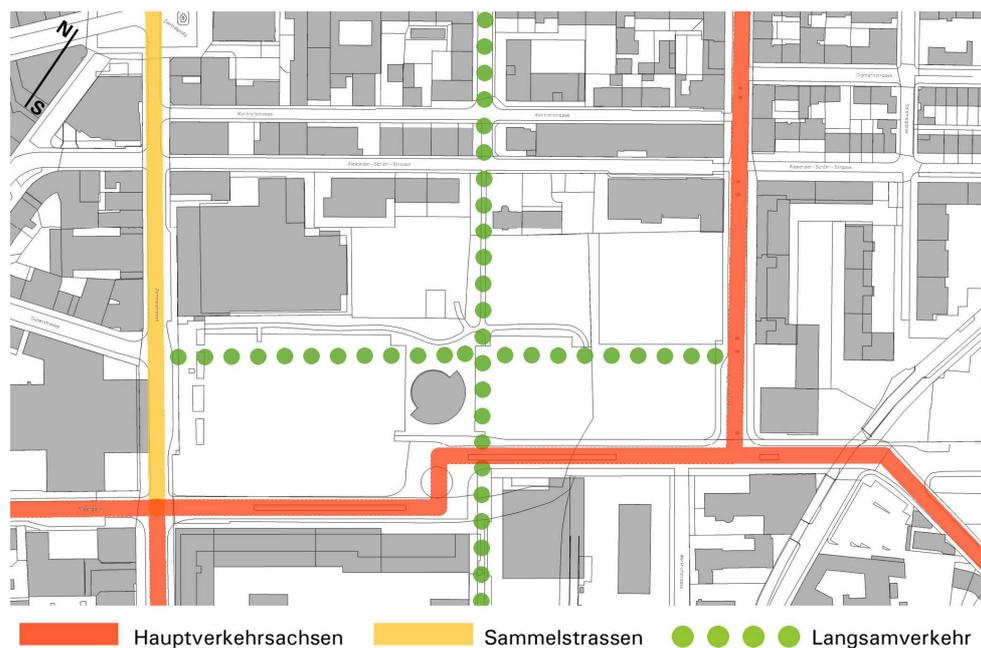
- der Bau- und Alignementsplan von 1868 (Plan Rebold), der lange Zeit die rechtswirksame städtebauliche Grundlage Biels blieb und
- die heute gültige Teilgrundordnung "Gaswerk-Areal", welche auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens 1996 in Kraft gesetzt wurde (vgl. Unterlage Nr. 7).

Umfeld des Wettbewerbsgebietes

Das Umfeld des Wettbewerbsgebietes ist vor allem durch den sich in Realisierung befindlichen öffentlichen Freiraum "Esplanade des Konkresshauses" geprägt (vgl. Unterlage Nr. 16). Das autonome Jugendzentrum (AJZ) als stark frequentiertes Kultur- und Begegnungszentrum wird demnächst umgebaut und erweitert (vgl. Unterlage Nr. 17). Es stellt einen funktionell und sozial wichtigen Nutzungsschwerpunkt mit regionaler Ausstrahlung dar.

Verkehr

Die Neumarktstrasse und die Silbergasse gelten als städtische Hauptverkehrsachsen mit einer Verkehrsbelastung von ca. 13'000 (Neumarktstrasse), bzw. ca. 15'000 (Silbergasse) Fahrzeugen pro Tag (DTV). In Zukunft ist mit einer weiteren Zunahme der Verkehrsbelastung zu rechnen. Die Zentralstrasse gilt als Sammelstrasse, wobei vorgesehen ist, im Bereich zwischen Kongresshaus und künftigem Freiraum "Esplanade" die Durchfahrt Süd-Nord komplett zu unterbinden und in Richtung Nord-Süd ausschliesslich Dienstfahrzeuge zuzulassen. Die übrigen Strassen gelten als reine Quartierstrassen ohne Durchgangsverkehr.



Die Gartenstrasse sowie der entlang dem öffentlichen Freiraum "Esplanade" verlaufende, zu erstellende Weg sind dem Langsamverkehr vorbehalten.

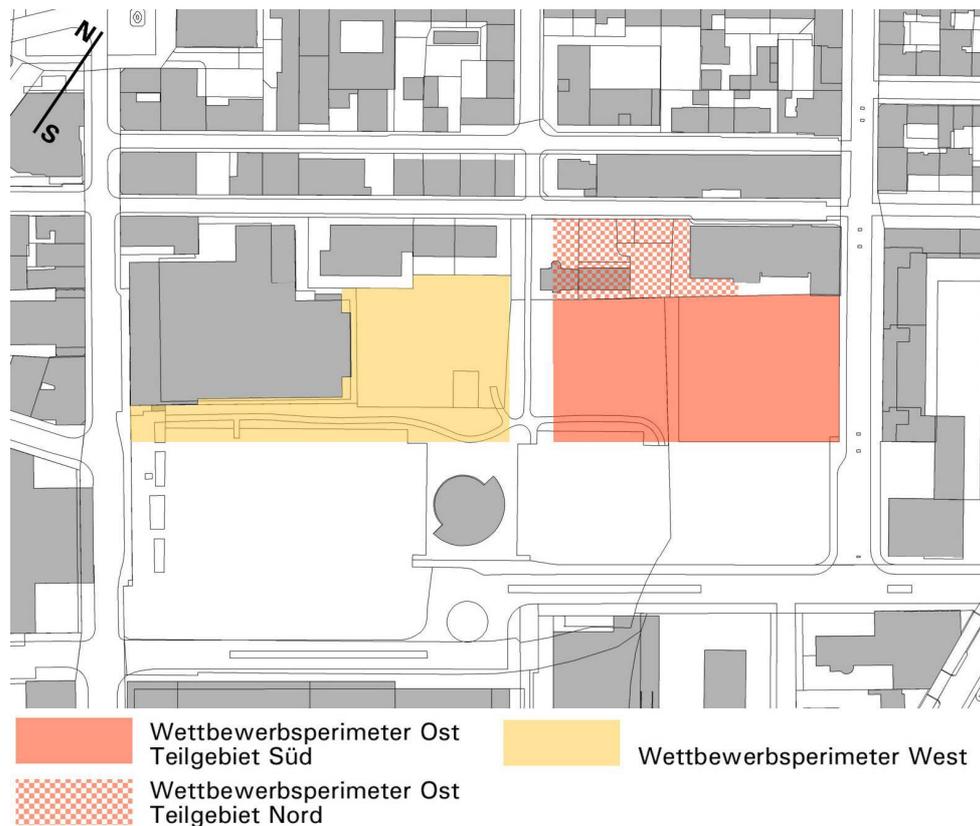
Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt vor allem über den Zentralplatz, der von sämtlichen Linien des öffentlichen Verkehrs angefahren wird.

8.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die im Projektwettbewerb zu erfüllende Aufgabe besteht in der Entwicklung von städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen sowie marktgerechten Projekten für beide Wettbewerbsperimeter. Die Ausgestaltung der Projekte soll der zentralen Lage an einem attraktiven öffentlichen Freiraum mit hohem Öffentlichkeitsgrad entsprechen.

Varianten sind nicht zulässig.

8.3 Wettbewerbsperimeter



8.4 Bau- und Planungsrecht

Es gelten folgende bau- und planungsrechtliche Grundlagen:

- Teilgrundordnung "Gaswerk-Areal" / , Bauzonenplan, Nutzungszonenplan, Teilbaureglement und Baulinienplan vom 22.08.2006
- Ergänzend gilt das Baureglement der Stadt Biel

Vom Bauzonenplan und vom Teilbaureglement kann wie folgt abgewichen werden:

- Innerhalb der Wettbewerbsperimeter können bis 7 Geschosse ohne zusätzliches Attikageschosse vorgesehen werden.
- Die maximale Gebäudehöhe kann maximal 23.50m betragen.
- Für Bauten mit 7 Geschossen sind Flachdächer vorzusehen.
- Die geschlossene Bauweise ist nicht bindend.

Vom Baulinienplan kann wie folgt abgewichen werden:

- Bauseits von der Baulinie mit Anbaupflicht. Die Schaffung einer kohärenten baulichen Front gegenüber dem Freiraum "Esplanade des Kongresshauses" bleibt aber wichtiges städtebauliches Ziel.
- Innerhalb des Wettbewerbsperimeters Ost, Teilgebiet Nord sind die Baulinien nicht zu beachten.

Hinweis: Die optionalen Baulinien sind, da es sich um ein Gesamtprojekt handelt, ohnehin unbeachtlich.

8.5 Nutzung

Wettbewerbsperimeter Ost

Das Mass der Nutzung ist auf maximal 31'000 m² BGF beschränkt. Im Interesse einer hohen Nutzungs- und Gestaltungsqualität stehende Unterschreitungen dieses Maximalwertes bleiben dem Ermessensspielraum der Projektverfasser überlassen.

Es sind folgende bauliche Nutzungen vorzusehen (vgl. dazu Punkt 9):

- Wohnen;
- Dienstleistungen;
- Kirchen- und Begegnungszentrum.

Nutzung und Ausbildung der Erdgeschosse sollen der durch die Lage bedingten, besonders intensiven Wechselwirkung zwischen öffentlichem Raum und Privatbereich Rechnung tragen und eine hohe Attraktivität aufweisen (z.B. durch die Anordnung von Arkaden und dergleichen).

Gegenüber dem Freiraum "Esplanade des Kongresshauses" sind Wohnungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

Wettbewerbsperimeter West

Das Mass der Nutzung ist auf maximal 20'000 m² BGF beschränkt. Unterschreitungen dieses Nutzungsmasses müssen durch eine höhere Qualität und Wertschöpfung des Nutzungsangebotes kompensiert werden.

Es sind folgende bauliche Nutzungen vorzusehen (vgl. dazu Punkt 9):

- Wohnen;
- Hotel;
- Dienstleistungen (Büros und insbesondere auch Verkaufsflächen);
- Schulanlage.

Nutzung und Ausbildung der Erdgeschosse sollen der durch die Lage bedingten, besonders intensiven Wechselwirkung zwischen öffentlichem Raum und Privatbereich Rechnung tragen und eine hohe Attraktivität aufweisen (z.B. durch die Anordnung von Arkaden und dergleichen).

Gegenüber dem Freiraum "Esplanade des Kongresshauses" sind Wohnungen in den Erdgeschossen ausgeschlossen.

Zudem dürfen im Bereich nördlich des Autonomen Jugendzentrums keine Wohnungen angeordnet werden.

Für die Mall im Gebäude Zentralstrasse 63, 63a, 63 b ist ein Ausgang gegen Süden, d.h. auf den Freiraum "Esplanade des Kongresshauses" vorzusehen.

Die Stadt Biel erwägt, innerhalb dieses Perimeters eine öffentliche Schulanlage zu bauen. Die Wettbewerbsteilnehmer sollen anhand der in diesem Programm beschriebenen Raumbedürfnissen die Möglichkeit der Ansiedlung einer solchen öffentlichen Anlage überprüfen. Die Schule muss lediglich im Sinne der Machbarkeit nachgewiesen werden.

8.6 Erschliessung

Die beiden Wettbewerbsperimeter sind ab Alexander-Schöni-Strasse zu erschliessen. Für den Wettbewerbsperimeter West ist dabei die bestehende Ein- und Ausfahrt zu benutzen (vgl. Unterlage Nr. 14). Die Neumarktstrasse kann im Rahmen ihrer Verkehrsfunktion und in Beachtung der Verkehrsbelastung für untergeordnete Zu- oder Wegfahrten benutzt werden.

Die Fussgängerverbindungen Gartenstrasse sowie diejenige entlang dem Freiraum "Esplanade des Kongresshauses" dürfen mit Ausnahme von Warentransporten und als Zufahrt für die Sicherheitsdienste nicht für die Erschliessung mit Motorfahrzeugen benutzt werden

8.7 Denkmalpflege und ISOS

Vgl. Unterlage Nr. 10

8.8 Energie

Gefordert sind Minergie-Standard und Verwendung erneuerbarer Materialien.

8.9 Behindertengerechtes Bauen

Es gelten Art. 22/23 BauG und Art. 86 BauV.

Zudem sind mindestens 10 % der Wohnungen behindertengerecht (SIA 500) zu konzipieren.

9 Raumprogramm

9.1 Wohnungen

Wettbewerbsperimeter Ost

Angestrebt wird die Projektierung und Realisierung eines hinsichtlich Art, Raumzuschnitt und Ausstattung aussergewöhnlichen, der innerstädtischen Lage entsprechenden Wohnungsangebotes mit einem mittleren bis höheren Standard. Gesucht werden innovative und flexible Wohnungskonzepte, welche zeitgemässen Lebensformen, wie u.a. dem Mehrgenerationen-Wohnen, gerecht werden.

Die räumliche Mischung von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen ist zu vermeiden. Eigentumswohnungen dürfen die Hälfte des Wohnungsangebotes nicht überschreiten.

Beim Wohnungsmix ist der Akzent auf 2.5 und 3.5-Zimmer-Wohnungen zu legen. 4.5-Zimmer-Wohnungen und grössere Einheiten können

- bei Mietwohnungen in der Grössenordnung von maximal 20 – 25%,
- bei Eigentumswohnungen in der Grössenordnung von maximal 50%

vorgesehen werden.

Die Studie Wüest+Partner (Unterlagen Nr. 11) ist lediglich als Hintergrundinformation zu betrachten und gilt nicht als Absichtserklärung der Auftraggeber.

Vgl. auch Punkt 8.5 (Ausschluss von Wohnungen in den Erdgeschossen).

Wettbewerbsperimeter West

Vorzusehen sind 2.5, 3.5 und 4.5-Zimmer-Wohnungen als Mietobjekte mit mittlerem bis höherem Standard.

Vgl. auch Punkt 8.5 (Ausschluss von Wohnungen in den Erdgeschossen, Ausschluss von Wohnungen nördlich des Autonomen Jugendzentrums).

9.2 Dienstleistungen

Wettbewerbsperimeter Ost

Wo aus Gründen der Lage oder unzureichender Wohnqualität Wohnungen unerwünscht, bzw. untersagt sind (vgl. Punkt 8.5), können Räume für standortgerechte Dienstleistungen vorgesehen werden.

Wettbewerbsperimeter West

Vorzusehen sind:

- ein drei-Sterne Hotel mit folgendem Raumprogramm:
 - ↳ 80 Hotelzimmer, Totalfläche ca. 2'800 m² BGF;
 - ↳ Nebenräume wie Küche, Laundry, Bar, Frühstücksraum, Lobby, Conference facilities, ca. 800 – 1'000 m² BGF;
- im Erdgeschoss Verkaufsflächen als Erweiterung der bestehenden Ladenfläche; deren Ausdehnung ist durch die Anlage einer zweckmässigen Schulanlage (vgl. Punkt 9.5) begrenzt.
- Dienstleistungen in der Grössenordnung von maximal 2'000 m² (BGF).

9.3 Allgemeine Räume

Wettbewerbsperimeter Ost

Vorzusehen sind die gesetzlich erforderlichen Nebenräume (vgl. Art. 47 BauV)

Wettbewerbsperimeter West

Vorzusehen sind die gesetzlich erforderlichen Nebenräume (vgl. Art. 47 BauV)

9.4 Kirchen- und Begegnungszentrum

Wettbewerbsperimeter Ost

Vorzusehen ist ein attraktives Kirchen- und Begegnungszentrum mit Aussenraum. Angestrebt wird ein identitätsstiftender Charakter der Anlage, bestehend aus einem grosszügigen, offenen Empfang, Saal, Büros sowie Nebenräumen (Kinder- und Jugendarbeit, Sitzungen).

Der heutige Standort des Kirchen- und Begegnungszentrums (Ecke Gartenstrasse / Alexander-Schöni-Strasse) ist in Etwa beizubehalten. Raumbedarf (Hauptnutzfläche, HNF):

- | | |
|---|----------------------------|
| – Saal mit Bühne,
(für 450-500 Personen), erweiterbar
mit Empore / Galerie, was eine
entsprechende Raumhöhe erfordert; | ca. 600 m ² HNF |
| – erdgeschossiges Foyer,
mit Cafeteria/Küche und Garderobe; | ca. 300 m ² HNF |
| – erdgeschossiger kleiner Saal,
mit Bezug zum Foyer; | ca. 150 m ² HNF |
| – Büros für Sitzungen,
unterteilt in 5 ähnlich grosse Räume; | ca. 100 m ² HNF |
| – Kinder- und Jugendräume,
unterteilt in 10 ähnlich grosse Räume
(Unterteilung ev. flexibel); | ca. 700 m ² HNF |
| – Lager in Liftnähe (ev. im UG), | ca. 100 m ² HNF |
| – allgemeine Nebenräume (Putzraum /
WC-Anlage / Réduit, Technik, usw.). | |

Vorzusehen ist zudem ein privat zugeordneter Aussenraum oder die Mitbenützung an einer Gartenanlage mit Spielplatz und Bezug zum Foyer.

Die Weiterbenutzung des bestehenden Gebäudes Alexander-Schöni-Strasse 28 ist zu prüfen.

Dem punktuell hohen Personenaufkommen und den mit dem Kirchen- und Begegnungszentrum verbundenen Musikveranstaltungen ist im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption Rechnung zu tragen.

Wettbewerbsperimeter West

—

9.5 Primarschulanlage

Wettbewerbsperimeter Ost

—

Wettbewerbsperimeter West

Im Rahmen einer Volumenstudie soll anhand der unten aufgelisteten Raumbedürfnissen die Möglichkeit der Ansiedlung einer Primarschulanlage mit 16 Basisstufenklassen und 16 Primarklassen überprüft werden.

Zu beachten ist, dass die Realisierung der Anlage noch politischer Entscheide bedarf, welche im heutigen Zeitpunkt nicht vorweggenommen werden können. Aus diesem Grund ist der Akzent des Wettbewerbes auf die privaten Nutzungen zu setzen.

Es sind Baufelder und Volumen zu definieren, welche den Nachweis der Machbarkeit der Schule aufzeigen. Falls die Schule nicht realisiert werden sollte, müssen die ausgeschiedenen Baufelder privaten Nutzungen zugeführt werden können.

Grobraumbedarf Primarschule Esplanade:

Zimmerkategorie	Grösse in m ² HNF	Anzahl	Fläche m ² HNF
Basisstufenzimmer	110	16	1'760
Klassenzimmer inkl. Gruppenraum	80	16	1'280
Gestalten	100	4	400
Musik	100	4	400
Aula	300	1	300
Mehrzweckraum inkl. Gruppenraum	80	3	240
Aufenthalt Lehrpersonen	pro Kl. 5 m ²	1	160
Arbeitsbereich Lehrpersonen	pro Kl. 6 m ²	1	192
Büro Schulleitung	20	1	40
Büro Sekretariat	20	1	20
Hausdienst	50	1	50
Besprechungsraum	25	1	25
Schulsozialarbeit	20	1	20
Integrative Förderung	20	3	60
Archiv-Lager	pro Kl. 10 m ²		320
Psychomotorik	90	1	90
Logopädie	20	3	60
Begabtenförderung	20	1	20
Tagesschule	pro Kind 4 m ²	1	640
Total Hauptnutzflächen			6'077

Klar abgrenzbare Aussenräume sind vorzusehen:

- für die Primarstufe, während der Schulzeit ausschliesslich einer schulischen Nutzung zur Verfügung stehend;
- für die Basisstufe, ausschliesslich der schulischen Nutzung zur Verfügung stehend.

Lage und Ausdehnung der Aussenräume sind durch die räumliche Konzeption der Schulanlage zu bestimmen.

9.6 Allgemeine Aussenräume

Anzustreben ist die Gewährleistung der gesetzlich erforderlichen Spielplätze und Aufenthaltsbereiche (vgl. Art. 44, 45 BauV). Falls sich die gesetzlichen Anforderungen aufgrund der räumlichen Verhältnisse nicht vollständig erfüllen lassen, kann das Unterangebot mit Hinweis auf den öffentlichen Freiraum "Esplanade des Kongresshauses" begründet werden.

Nicht auszuweisen ist jedenfalls die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV.

9.7 Abstellplätze

Wettbewerbsperimeter Ost

Vorzusehen sind

- die gesetzlich erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos (vgl. Art. 50 – 54 BauV);
- zusätzliche 100 Abstellplätze als Ersatz für die heute bestehenden Parkplätze auf Parzelle 11076.

Mit Ausnahme von 12 fest zugeteilten Abstellplätzen können die für das Kirchen- und Begegnungszentrum erforderlichen Abstellplätze im Sinne einer Doppelnutzung mit solchen für Dienstleistungsnutzungen zusammengelegt werden.

Wettbewerbsperimeter West

Vorzusehen sind die gesetzlich erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos (vgl. Art. 50 – 54 BauV).

9.8 Etappierung

Wettbewerbsperimeter Ost

Das bestehende Gebäude Alexander-Schöni-Strasse 28 (Evangelische Mission Biel) ist im Rahmen eines zweckmässigen Bauablaufes möglichst lange nutzbar zu halten, bzw. ist der Zeitraum zwischen Abbruch und Bezug eines Neubaus möglichst klein zu halten.

Wettbewerbsperimeter West

Vorzusehen ist eine Etappierung, welche die zeitlich gestaffelte Realisierung von Hotel, Primarschulanlage und übrigen Nutzungen erlaubt.

10 Genehmigung

Das Wettbewerbsprogramm wurde von den Auftraggeberinnen und dem Preisgericht genehmigt.

Biel, den 21. Mai 2013

Sachpreisrichter

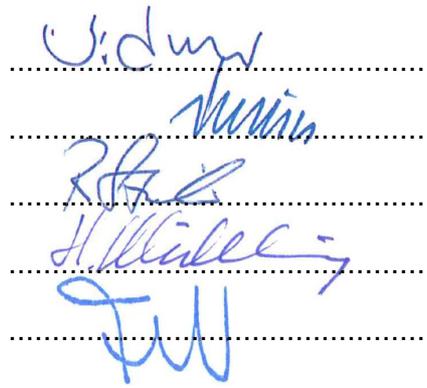
Dr. Ing. Hans Widmer

Roland W. Schlegel

Roger Stucki

Hans Mühlheim

Erich Fehr


.....
.....
.....
.....
.....

Fachpreisrichter

Fritz Schär (Vorsitz)

Prof. Franz Oswald

Thomas Lussi

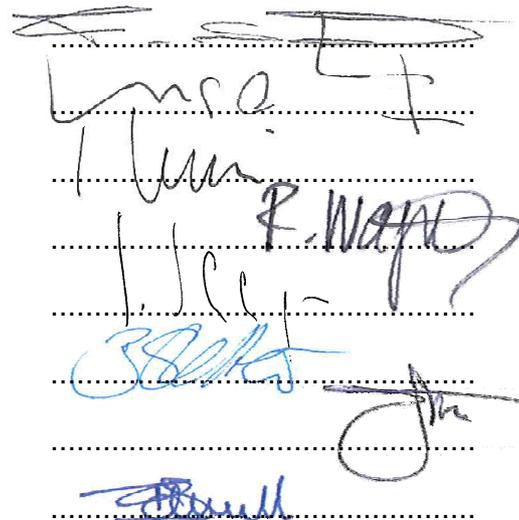
Rita Wagner

Jürg Saager

Barbara Stettler

François Kuonen

Florence Schmoll


.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....