



**Studienauftrag
im Einladungsverfahren**

Jakob-Strasse Süd Biel

Bericht zum Verfahren



Biel, 23. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Allgemeine Bestimmungen	3
	2.1 Veranstalter und Sekretariat.....	3
	2.2 Auftraggeber	3
	2.3 Verfahren und Sprache.....	4
	2.4 Genehmigung durch den SIA	4
	2.5 Teilnahmeberechtigung	4
	2.6 Entschädigungen	5
	2.7 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	5
	2.8 Urheberrecht	5
	2.9 Eröffnung, Regelung von Streitfällen	5
3	Beurteilungsgremium	6
	3.1 Fachpreisrichter	6
	3.2 Fachexperten (ohne Stimmrecht).....	6
4	Teilnehmer	7
5	Termine	8
6	Aufgabenstellung	9
	6.1 Perimeter.....	9
	6.2 Zielsetzung.....	9
	6.3 Anforderungen	10
7	Beurteilung	14
	7.1 Beurteilungskriterien	14
8	Schlussbesprechung	15
	8.1 Vorprüfung	15
	8.2 Vergleichende Kostenschätzung.....	15
	8.3 Ablauf der Schlussbesprechung.....	15
	8.4 Erwägungen des Beurteilungsgremiums	16
	8.5 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	17
	Genehmigung	20
	Anhang: Projektbeschriebe	21

1 Einleitung

Das Areal "Jakob-Strasse Süd" umfasst einen Perimeter von rund 46'000 m² Gesamtfläche und wird durch die Jakobstrasse, den Längfeldweg, die Länggasse und den Kirchenfeldweg eingefasst. Es befindet sich am Übergang zwischen der feinkörnigen, durch die Wohnnutzung geprägten Quartierstruktur von Mett und den äusserst grossmassstäblich bebauten Arbeitszonen im östlich gelegenen Bözingenfeld. Damit kommt dem Areal aus städtebaulicher Sicht eine Scharnierfunktion zu; es bildet den Eingang zur Stadt vom Industriegebiet her. Die Lage am Längfeldweg und Länggasse bewirkt eine gute Erschliessung sowohl mit dem Individual- als auch dem öffentlichen Verkehr, die Kehrseite davon ist die Lärmproblematik.

Das Umfeld des Planungsperimeters wird in den kommenden Jahrzehnten grosse Veränderungen erfahren, beispielsweise durch die Realisierung der verkehrlichen flankierenden Massnahmen zur Autobahnumfahrung am Längfeldweg und der Länggasse oder mehrere Stadtentwicklungsprojekte im Umfeld.

Der Planungsperimeter selbst weist bedeutende Nutzungsreserven auf. Mehrere Parzellen liegen brach, die bestehende Bebauung ist grösstenteils eingeschossig und eine der Industriehallen wird nicht mehr genutzt. Die zweite Industriehalle, mit markantem Sheddach, ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft.

Durch die Lage am Scharnier zwischen Industriezone und Wohngebieten und die relativ ruhige Lage der rückwärtigen Parzellenbereiche bietet sich hier die Chance, von der ausschliesslich gewerblichen zu einer Mischnutzung, zwar mit schwerpunktmässiger Wohnnutzung, aber auch Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe überzugehen. An dieser Lage werden eher kleingewerbliche Nutzungen (Carosserie, produzierendes Gewerbe) und kleinere Dienstleistungsbetriebe angestrebt, grössere Verkaufsflächen hingegen nicht. Insbesondere die von Längfeldweg und Länggasse abgewandten Bereiche eignen sich gut für das Wohnen.

Um die städtebaulichen Möglichkeiten auf diesem für die Stadt Biel bedeutenden Areal auszuloten und die baurechtlichen Vorgaben für das Areal zu überprüfen, wurde vom 8. Februar bis 3. Juni 2016 ein Studienauftrag durchgeführt.

Das Verfahren gemäss Programm vom 4. Februar 2016 ist mit dem vorliegenden Bericht abgeschlossen. Das Beurteilungsgremium hat aber einstimmig beschlossen, zwei Projekte zur Weiterbearbeitung zu empfehlen (vgl. Kapitel 8.5).

Die Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung wird in separaten Pflichtenheften geregelt. Das gleiche Beurteilungsgremium wird die Weiterbearbeitung begutachten und nach deren Abschluss in rund vier Monaten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zu Händen der Auslober formulieren.

2 Allgemeine Bestimmungen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten allgemeinen Bestimmungen zum Studienauftrag gemäss Programm vom 04.02.2016 wiederholt.

2.1 Veranstalter und Sekretariat

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

Korrespondenzadresse des Sekretariats des Studienauftrages:

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

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

Mo - Do	8:00 – 11:45 Uhr	und	14:00 – 17:00 Uhr
Fr	8:00 – 11:45 Uhr	und	14:00 – 16:00 Uhr

2.2 Auftraggeber

Auftraggeber sind die Einwohnergemeinde Biel als Planungsbehörde und Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 10427 und 10822, die Wyssbrod Immobilien AG als Vertreterin der Eigentümerschaft der Parzellen Nrn. 4530, 9354 und 9355 sowie die Espace Real Estate AG als Eigentümerin der Parzelle Nr. 4531.



Eigentumsverhältnisse im Planungsperimeter "Jakob-Strasse Süd"

2.3 Verfahren und Sprache

Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen städtebaulichen Studienauftrag (Ideenstudie als Testplanung) im Einladungsverfahren. Die Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, 2009 gilt.

Aufgrund der Beteiligung der Stadt Biel als Auftraggeberin und Grundeigentümerin unterliegt der Studienauftrag dem Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen. Der massgebende Schwellenwert für die Vergabe im Einladungsverfahren gemäss Anhang 2 IVöB ist eingehalten.

Die Sprache des Studienauftrages ist Deutsch. Die Beiträge der Teilnehmer können sowohl in deutscher wie in französischer Sprache verfasst werden.

2.4 Genehmigung durch den SIA

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009.

2.5 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme berechtigt sind durch das Beurteilungsgremium und die Auftraggeber ausgewählten Büros (vgl. Kapitel 4).

Der Beizug von Fachleuten relevanter Spezialgebiete im Rahmen der Aufgabe ist freigestellt. Die Mitwirkung von beigezogenen Fachleuten der Bereiche Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur an mehreren Projektvorschlägen ist nicht erlaubt. Weitere beigezogene Fachplaner anderer Gebiete können an mehreren Projektvorschlägen mitwirken.

Das abgegebene Formular "Selbstdeklaration" ist als Teilnahmebestätigung zum im Kapitel 5 definierten Zeitpunkt wahrheitsgetreu ausgefüllt einzureichen. Die verlangten Nachweise müssen nicht eingereicht werden, können jedoch jederzeit eingefordert werden.

2.6 Entschädigungen

Für die auftrags- und fristgerechte Durchführung des Studienauftrages werden die teilnehmenden Büros mit einer Pauschale von CHF 50'000.-- (exkl. MWST) entschädigt.

2.7 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium kann eines oder mehrere Projekte zur Weiterbearbeitung empfehlen. Die eingeladenen Teams werden für die weitere Planung (z.B. Architekturwettbewerbe) nicht ausgeschlossen.

2.8 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Beiträgen zum Studienauftrag verbleibt bei den Verfassern.

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

2.9 Eröffnung, Regelung von Streitfällen

Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Sachpreisrichter
- Erich Fehr, Stadtpräsident Biel
- Ueli Wyssbrod, Wyssbrod Immobilien AG
- Lars Egger, Espace Real Estate AG

Ersatz-Sachpreisrichter

- Sandro Wyssbrod, Wyssbrod Immobilien AG
- Patrick Berger, Espace Real Estate AG

3.1 Fachpreisrichter

- Prof. Franz Oswald, Architekt ETH BSA SIA, Bern (Vorsitz)
- Erika Fries, Architektin ETH SIA BSA, Zürich
- Ivo Sollberger, Dipl. Architekt ETH BSA SIA, Biel
- Jürg Saager, Architekt ETH SIA, Leiter Abteilung Hochbau Biel
- Florence Schmoll, Raumplanerin CAS ETH, Leiterin Abteilung Stadtplanung Biel

Ersatz-Fachpreisrichter

- Christian Stucki, Architekt HTL, Abteilung Hochbau Biel
- Sarah Gäumann, Raumplanerin MSc ETH, Abteilung Stadtplanung Biel

3.2 Fachexperten (ohne Stimmrecht)

- Karin Zaugg, Hochbau Stadt Biel, Fachstelle Denkmalpflege
- Beat Bommer, Leiter Abteilung Liegenschaften Biel
- Roger Racordon, Leiter Abteilung Infrastruktur Biel

Weitere Fachexperten ohne Stimmrecht können nach Bedarf beigezogen werden.

Die Wirtschaftlichkeit wird durch die Grundeigentümerinnen Wyssbrod Immobilien AG respektive Espace Real Estate AG überprüft. Dazu können sie nach Bedarf einen externen Kostenplaner zur Überprüfung der Projekte beiziehen.

4 Teilnehmer

Für die Teilnahme am Studienauftrag wurden folgende Teams eingeladen:

- Blättler Heinzer Architektur
Herdernstrasse 63, 8004 Zürich
- Dreier Frenzel Architecture + Communication
Avenue du Rond-Point 18, 1006 Lausanne
- Kistler Vogt Architekten AG
Jurastrasse 52, 2503 Biel
- Leismann Architektur Stadtplanung
Neuengasse 48, 2502 Biel

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen der Espace Real Estate AG und der Kistler Vogt Architekten AG ein laufendes Auftragsverhältnis besteht. Das Beurteilungsgremium beurteilt dieses als für den vorliegenden Studienauftrag nicht relevant.

5 Termine

- 02.02.2016 **Schriftliche Teilnahmebestätigung durch die Teams**
- 08.02.2016 **Beginn des Studienauftrages**
- 10.02.2016 **Besichtigung** des Perimeters inkl. Innenbesichtigung der Hallen mit Vertretern des Beurteilungsgremiums.
- 10.02.2016 **Modellausgabe** bei der Abteilung Stadtplanung. Das Modell kann im Anschluss an die Besichtigung oder zu einem späteren Zeitpunkt auf Voranmeldung während der Öffnungszeiten des Studiensekretariats abgeholt werden.
- 26.02.2016 **Fragestellung** schriftlich durch die Teams
- 09.03.2016 **Fragebeantwortung** durch das Beurteilungsgremium
- 30.03.2016 **Zwischenbesprechung**, Präsentation der Zwischenergebnisse anhand einer PowerPoint-Präsentation und dem Arbeitsmodell und Diskussion mit dem Beurteilungsgremium. Festlegung der Vorgaben für die weitere Bearbeitung.
- 13.04.2016 **Empfehlungen für die Weiterbearbeitung** in Form eines Protokolls zur Zwischenbesprechung
- 22.04.2016 **Zweite Fragestellung** schriftlich durch die Teams. Die zweite Fragerunde wurde durch das Beurteilungsgremium aufgrund der Resultate der Zwischenbesprechung angesetzt.
- 29.04.2016 **Zweite Fragebeantwortung** durch das Beurteilungsgremium.
- 20.05.2016 **Abgabe Pläne** an die Abteilung Stadtplanung (Abgabe am Schalter oder Versand, Eingangsdatum massgebend)
- 31.05.2016 **Abgabe Modell** an die Abteilung Stadtplanung (Abgabe am Schalter oder Versand, Eingangsdatum massgebend)
- 02.+03.06.2016 **Schlussbesprechung**, Präsentation der Ergebnisse und Diskussion mit dem Beurteilungsgremium am 02.06.2016. Erarbeitung von Empfehlungen für das weitere Vorgehen durch das Beurteilungsgremium.
- 24.06.2016 **Versand Schlussbericht**
- Ausstellung und Publikation** der Ergebnisse des Studienauftrages. Ort und Zeit werden nach Abschluss des Studienauftrages bekannt gegeben.

6 Aufgabenstellung

In diesem Kapitel werden die wichtigsten allgemeinen Bestimmungen zum Studienauftrag gemäss Programm vom 04.02.2016 wiederholt.

6.1 Perimeter

Der Perimeter des Studienauftrages umfasst das durch den Längfeldweg, die Länggasse, die Jakob-Strasse und den Kirchenfeldweg begrenzte Gebiet.



Perimeter des Studienauftrages

6.2 Zielsetzung

Ziel des Studienauftrages ist es, zu klären, inwiefern die Anordnung der Baukörper und der Nutzungen im Perimeter günstiger gestaltet werden kann als dies die geltenden baurechtlichen Vorgaben und die Parzellenstruktur zulassen. Geprüft werden muss insbesondere:

- Welche Bebauungskonzeption angemessen ist, damit das Gebiet seiner Rolle als Scharnier zwischen Wohnquartier und Arbeitszone gerecht werden kann.
- Wie das Ziel der haushälterischen Bodennutzung im Perimeter umgesetzt werden kann.
- Wie im Besonderen mit dem Gebiet an der Einmündung der Länggasse in den Längfeldweg umgegangen wird (Eventualgebiet für höhere Häuser und Hochhäuser gemäss Hochhauskonzept).

- Wie das Areal vom baulich heterogenen Gewerbeareal zu einem Stadtquartier mit klaren städtebaulichen Strukturen werden kann.
- Wie der Übergang von der Grossmassstäblichkeit der Arbeitszone zu einem auf den Menschen ausgerichteten Massstab ausgestaltet werden kann.
- Ob und wie die erhaltenswerte Shedhalle in die Neukonzeption des Areals in günstiger Weise integriert und umgenutzt werden kann.
- Wie den Nutzungsvorstellungen der verschiedenen Grundeigentümer entsprochen werden kann, insbesondere der Maximierung des Wohnanteiles mit einer durchmischten, jedoch hauptsächlich auf mittlere Einkommensschichten ausgerichteten Wohnungsstruktur.
- Wie das Gebiet von einem monofunktionellen Ortsrand in ein gemischt genutztes Stadtquartier transformiert werden kann.
- Wo den vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Perimeters angemessene, qualitativ hochwertige Aussenräume geschaffen werden können.
- Wie das Areal für den motorisierten Individualverkehr und den Langsamverkehr optimal erschlossen werden kann.
- Wie der Lärmschutz in ausreichender Weise gewährleistet werden kann.
- Wie eine zeitliche Staffelung der Neuüberbauung in Funktion der unterschiedlichen Bedürfnisse und Planungshorizonte der Eigentümer optimal gestaltet werden kann.

Die Ergebnisse des Studienauftrages dienen als Basis für eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung, welche durch die Stadtplanung Biel durchgeführt wird. Auf der Basis der voraussichtlich zu schaffenden Zone mit Planungspflicht und einer entsprechenden (Teil-)Überbauungsordnung werden die verschiedenen Teilgebiete entweder im Direktauftrag oder – je nach architektonischer Komplexität – mittels Architekturwettbewerb überbaut. Die Wettbewerbspflicht wird auf Basis der Resultate des Studienauftrages definiert.

6.3 Anforderungen

Eigentumsverhältnisse

Um eine günstigere Anordnung der Bebauung und der Aussenflächen zu ermöglichen, sind Arrondierungen der bestehenden Parzellen mittels einer Landumlegung nach dem Studienauftrag möglich. Somit muss die bestehende Parzellenstruktur innerhalb des Perimeters zu Gunsten einer qualitätsvollen Lösung nicht berücksichtigt werden. Die Parzelle von Bien-Air muss weiterhin unabhängig überbaubar bleiben, da diese als langfristige Reserve dient. Eine leichte Arrondierung ist auch hier möglich.

Nutzungen

Die städtebauliche Situation am Übergang von der Arbeitszone zum Wohngebiet sowie die Lärmsituation haben grossen Einfluss auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsperimeters. Zudem müssen die Nutzungsvorstellungen der verschiedenen Eigentümer berücksichtigt werden.

Immobilien Jakobstrasse AG	Möglichst hoher Wohnanteil, Gewerbe / Dienstleistungen nur in sehr untergeordnetem Mass. Mietwohnungsbau und kleinerer Anteil Eigentumswohnungen.
Espace Real Estate AG	
Stiftung Heilsarmee Schweiz	Bewahrung der heutigen Anzahl Besucherparkplätze an der Oberfläche in der Nähe des Gebäudes Jakob-Strasse 58 (Passantenheim und Brockenstube).
Bien-Air Immobilier SA	Langfristige Reserve als Erweiterungsfläche für die bestehenden Produktions- und Verwaltungsnutzungen.
Einwohnergemeinde Biel	Gemischte Nutzung Wohnen / Gewerbe / Dienstleistungen, wobei insbesondere in den Erdgeschossen auch Flächen für Kleingewerbebetriebe geschaffen werden sollen.

Generell ist das Ziel, ein dichtes, durchmischtes Wohn- und Gewerbequartier zu erreichen und den Wohnanteil unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen zu maximieren. Aufgrund der gewachsenen städtebaulichen Struktur im Umfeld sowie der Lärmbelastung, bieten sich besonders die von der Länggasse und dem Längfeldweg abgewandten Bereiche für das ruhige Wohnen an. Gewerbliche Nutzungen sollen daher eher an diesen Achsen konzentriert werden, wobei auch hier Nutzungsdurchmischung erreicht werden soll. Angestrebt werden weniger grossmasstäbliche Gewerbenutzungen, sondern Flächen für Kleingewerbebetriebe (z.B. Carrosseriebetriebe, kleinere Betriebe des produzierenden Gewerbes), welche aufgrund der grossmasstäblichen Parzellenstruktur und den baurechtlichen Vorgaben in den Arbeitszonen des Bözingenfeldes keinen Platz finden.

Für die Realisierung wird ungefähr folgende Verteilung von Wohnungsgrössen angestrebt:

Wohnungstyp	Fläche in m ² HNF	Anteil in %
2.5 Zimmer	75	15
3.5 Zimmer	85	45
4.5 Zimmer	100	30
5.5 Zimmer	120	10

Die Vermietbarkeit von Gross- und Duplexwohnungen wird an dieser Lage als schwierig beurteilt, weshalb bei der Realisierung auf solche verzichtet werden soll.

Die Parzelle von Bien-Air ist in das Konzept des gemischtgenutzten Quartiers einzubeziehen. Da zurzeit noch unklar ist, inwiefern und zu welchem Zeitpunkt die Parzelle als Erweiterungsfläche für die Produktion benötigt wird, muss die städtebauliche Konzeption für diesen Teilbereich zwingend unabhängig realisierbar sein.

Städtebau

- Städtebaulich gute Gestaltung des Überganges von der Arbeitszone zum Wohnquartier; von gross- zu kleinmassstäblichen Gebäudevolumen.
- Die heute mögliche Ausnutzung mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch von rund 1.55 kann erhöht werden, sofern sich dies als städtebaulich sinnvoll und verträglich erweist. Eine Reduktion der baulichen Ausnutzung ist nicht erwünscht.

Shedhalle

Gemäss den Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 10 c BauG) sind erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch der erhaltenswerten Shedhalle ist nur zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Im Falle eines Neubaus ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.

Für den Studienauftrag ergeben sich durch die Shedhalle folgende Anforderungen:

- Es muss überprüft werden, wie die Shedhalle in die Neukonzeption des Planungssperimeters integriert und umgenutzt werden kann. Die Ergebnisse dieser Überprüfung müssen an der Zwischenbesprechung präsentiert werden.
- Ein Teilersatz oder Ersatz ist denkbar, wenn er städtebaulich begründet ist und eine qualitativ bessere Lösung erreicht werden kann.
- Beim Erhalt oder Teilerhalt des Objekts sind dessen Qualitäten zu bewahren und das Zusammenwirken von Architektur und Kontext ist zu reflektieren.
- Umnutzungen und Veränderungen, Teilabbrüche und Ergänzungen des Gebäudes sind in Bezug auf den Baubestand beziehungsweise die Typologie zu entwickeln, so dass der industrielle Charakter sowohl aussen als auch innen gewahrt bleibt.

Zwecks Qualitätssicherung sind sowohl für den Fall des Teilerhaltes und des Abbruches bereits auf Stufe Studienauftrag die architektonischen Hauptprinzipien für die Neuüberbauung für die nächsten Planungsstufen festzulegen. Im Rahmen des Studienauftrages sind deshalb schon erste Gestaltungsideen respektive -richtlinien aufzustellen (Teil des Erläuterungsberichtes).

Aussenräume

- Die Aussenräume sollen den geplanten Nutzungen angemessen sein.
- Sie sollen so weit wie möglich den Bewohnern und Benutzern zur Verfügung stehen (Minimierung von Flächen des motorisierten Verkehrs an der Oberfläche, vgl. unten).
- Für die Wohnnutzung sind in genügendem Umfang qualitativ hochwertige Aufenthalts- und Spielflächen zu schaffen (Art. 42 ff BauV).
- Die quartierinternen Aussenräume sollen eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten.

Erschliessung

- Die Parkierung soll weitgehend unterirdisch erfolgen und der motorisierte Verkehr an der Oberfläche auf ein Minimum beschränkt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass in der Detailplanung der Nachweis erbracht werden muss, dass die Kehrrichtentsorgung (Befahrbarkeit mit Abfallwagen) möglich ist.
- Die Erschliessung soll für jeden Grundeigentümer zeitlich unabhängig realisiert werden können (EtapPIerung der Erschliessungsflächen, vgl. unten).
- Die Hauptzufahrt soll aufgrund der starken Verkehrsbelastung nicht ab dem Längfeldweg erfolgen.
- Für den Langsamverkehr sollen optimale Verhältnisse geschaffen werden, sowohl was die Anbindung des Areals als auch den arealinternen Verkehr betrifft.

- Die verkehrlichen flankierenden Massnahmen zur A5 inkl. Raumbedarf für die Neugestaltung des Längfeldweges sind zu berücksichtigen.

Ettappierbarkeit

Im Perimeter sind mehrere Eigentümer mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten vertreten, insbesondere was den zeitlichen Horizont betrifft. Es muss deshalb ein in Etappen realisierbares städtebauliches Konzept vorgeschlagen werden. Insbesondere muss die Reservefläche der Bien-Air Immobilier SA als längerfristige Reserve betrachtet werden; wohingegen die Überbauung durch die Immobilien Jakobstrasse AG voraussichtlich in einer ersten Etappe realisiert werden wird. Auch die Ettappierung der Freiräume und der Erschliessungsanlagen muss aufgezeigt werden.

7 Beurteilung

In diesem Kapitel werden die wichtigsten allgemeinen Bestimmungen zum Studienauftrag gemäss Programm vom 04.02.2016 wiederholt.

7.1 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium wird die Projektvorschläge hinsichtlich folgender Kriterien beurteilen. Die Reihenfolge der Kriterien ist kein Hinweis auf die Prioritäten.

- a. Städtebauliche Qualität und Einbettung in die gebaute Umgebung
- b. Angemessenheit des Nutzungskonzepts an die städtebauliche Situation, die Immissionssituation und die von den Grundeigentümer gewünschten Nutzungen
- c. Angemessenheit und Funktionalität des Erschliessungskonzeptes
- d. Qualität und Funktionalität der Aussenräume, Anbindung an die umgebenden öffentlichen Freiräume
- e. Angemessenheit und Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Etappierung
- f. Geschossflächen- und Volumenvergleiche
- g. Generelle Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit
- h. Angemessener Umgang mit der denkmalpflegerischen Fragestellung

8 Schlussbesprechung

8.1 Vorprüfung

Die Studienbeiträge wurden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung durch das Studiensekretariat unterzogen. Diese hatte das Ziel, die Einhaltung der Rahmenbedingungen gemäss Programm des Studienauftrages vom 4. Februar 2016 zu prüfen, insbesondere was die baurechtlichen Vorgaben auf kommunaler und kantonaler Ebene betrifft. Folgende Elemente wurden überprüft:

Formelle Vorprüfung

- Einhaltung der formellen Anforderungen an die Abgabe gemäss Kapitel 9 des Programms für den Studienauftrag.

Materielle Vorprüfung

- Kontrolle und Vergleich der Geschossflächenberechnungen
- Vergleich der Anzahl Wohnungen, Wohnungsspiegel
- Einhaltung der Vorgaben der kantonalen Bauverordnung betreffend Aufenthalts- und Spielflächen
- Einhaltung der Vorgaben der kantonalen Bauverordnung betreffend Parkierung von Motorfahrzeugen

Die Vorprüfung hat gezeigt, dass nur wenige und relativ geringfügige Abweichungen von den im Programm definierten Rahmenbedingungen vorhanden sind. Diese werden in den Projektbeschrieben im Anhang zusammengefasst.

Das Beurteilungsgremium hat den Vorprüfungsbericht vom 31. Mai 2016 an seiner Tagung vom 2. Juni 2016 einstimmig genehmigt.

8.2 Vergleichende Kostenschätzung

Neben der Vorprüfung durch die Abteilung Stadtplanung wurde durch die Immobilien Jakobstrasse AG eine vergleichende Kostenschätzung durch das Büro 2ap, Abplanalp Affolter Partner, Bauökonomie und Bautreuhand in Bern durchgeführt. Deren Resultat zeigte nur geringfügige Kostenabweichungen zwischen den vier Projekten, welche sich alle in der Ungenauigkeitsspanne der Kostenschätzung von $\pm 25\%$ bewegen.

Die Resultate der vergleichenden Kostenschätzung sind im separaten Bericht des Büros 2ap vom 31. Mai 2016 dokumentiert.

8.3 Ablauf der Schlussbesprechung

Die Schlussbesprechung fand am 2. und 3. Juni 2016 statt. Am ersten Tag präsentierte jedes Team separat seine Ergebnisse und beantwortete die Fragen des Beurteilungsgremiums. Anschliessend diskutierte dieses intern den präsentierten Projektvorschlag. Am Ende des ersten Tages fand ein erster Beurteilungsrundgang

statt. In dessen Rahmen schied mit dem Projektvorschlag *quer* der erste Beitrag aus der weiteren Beurteilung aus.

Am zweiten Tag fand eine weitere Beurteilungsrunde statt. Dessen Resultat war, dass der Beitrag *Jardin des Tréfileries* aus der weiteren Beurteilung ausscheidet.

Schliesslich beschloss das Beurteilungsgremium, dass für einen finalen Entscheid noch massgebende Informationen fehlen. Aus diesem Grund ist für eine Entscheidung für eines dieser beiden städtebaulichen Konzepte und insbesondere für oder gegen den Abbruch der erhaltenswerten Shedhalle eine Weiterbearbeitung beider verbleibenden Konzeptvorschläge *Drei Teile zum Ganzen* und *Wohnen am Park* notwendig. Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung werden in Kapitel 8.5 festgehalten.

Sämtliche Entscheidungen des Beurteilungsgremiums wurden einstimmig getroffen.

8.4 Erwägungen des Beurteilungsgremiums

Das am Ostrand des Quartiers Mett liegende Areal stellt wegen der vergleichsweise geringen Zahl von fünf Grundeigentümern eine einzigartige Chance für die Stadtentwicklung dar. Das Areal ist nicht nur grossmassstäblich, es verfügt auch über ausgezeichnete Standortqualitäten betreffend Verkehrsanbindung und nachbarschaftlich gegebene Nutzungsvielfalt. Nicht zuletzt verfügt es über ein hohes Entwicklungspotenzial für die Zukunft. Durch eine hohe Qualität in den verschiedenen Stadien respektive Zwischenzuständen des Projektes soll dieses Potenzial gewahrt werden.

Die gemäss Bauinventar erhaltenswerte Shedhalle verkörpert für das Quartier eine stadtgeschichtliche, weit über den Ort ausstrahlende Bedeutung und hat eine stark identitätsstiftende Wirkung. Dies ist im Interesse der Öffentlichkeit. Eine gleichwertige **Identität** soll für das zukünftige Stadtquartier – mit oder ohne Shedhalle – erhalten respektive neu geschaffen werden. Das Beurteilungsgremium ist deshalb der Meinung, dass das Areal zu einem Quartier entwickelt werden muss und vermieden werden soll, dass eine blosser Siedlungserweiterung ohne Mittelpunkt geschaffen wird. Es muss eine Art Anker, ein identitätsstiftendes Element von Beginn an da sein, damit die Neuüberbauung an dieser Lage funktionieren kann. Beim Erhalt der Shedhalle ist dies einfacher, da diese die Rolle des identitätsstiftenden Zentrums übernehmen kann. Beim Rückbau kann das 'Herz' des Quartieres, wie in zwei Konzepten aufgezeigt, eine Parkanlage übernehmen.

Ein grosses Thema bei der Entwicklung des Areals wird aufgrund der Bauabsichten der verschiedenen Eigentümer die **Ettappierbarkeit** bzw. der Umgang mit – teils wohl sehr langfristigen – Zwischenzuständen sein. Beim Erhalt der Shedhalle ist dies tendenziell einfacher zu lösen als beim Ersatz, da mit der Halle bereits ein funktionierendes Element vorhanden ist. Die drei Konzepte ohne Shedhalle bedingen mit grosser Wahrscheinlichkeit einen kompletten Rückbau der Shedhalle als Startpunkt für die Arealentwicklung, obwohl klar ist, dass nicht die gesamte Fläche sofort zur Überbauung in Anspruch genommen wird. Was geschieht mit der resultierenden Brachfläche? Wie kann verhindert werden, dass durch den Rückbau unbefriedigende Zwischenzustände geschaffen werden? Zudem stellt sich die Frage, wie damit umgegangen werden kann,

dass die Parzellen der Stadt Biel und voraussichtlich der Bien-Air Immobilien SA erst langfristig überbaut werden.

Nach ausgiebiger, auch kontroverser Diskussion – sind aus dem Verfahren zwei gegensätzliche und vielversprechende Varianten für die zukünftige Quartierentwicklung hervorgegangen. Es sind dies die Varianten *Drei Teile zum Ganzen* und *Wohnen am Park*. Im Vergleich der zwei Varianten ist eine Reihe von Merkmalen augenfällig:

▪ *Drei Teile zum Ganzen:*

Der Erhalt der Shedhalle ist das zentrale Merkmal. Der Vorteil des von Anfang an vorhandenen, gedeckten Grossraumes wird für heterogene Aktivitäten und Akteure genutzt. Das Hallenumfeld wird dementsprechend angepasst. An den Rändern des Areals befinden sich die Teilgebiete zum Wohnen. Sie gliedern sich in westlich relativ kleine und hofförmig organisierte, im Osten grössere, ebenfalls zum Hof organisierte Quartiereinheiten. Diese Gliederung ermöglicht bei der Realisierung flexible Etappierungen sowohl betreffend Grössenordnung als auch Terminierung.

▪ *Wohnen am Park*

Hier ist der neue Park das auffallende und Identität stiftende Merkmal. Der wegen des Abbruchs der Shedhalle entstandene Vorteil flexibler Einteilung des Areals und flexibler Wahl der Gebäudetypologie wird im Vorschlag direkt genutzt. Dies führt zu hoher, räumlich ebenso wie typologischer Vielfalt mit Angebot zum Wohnen am Park. Die Quartierteile sind ebenfalls in relativ kleine und zu Inseln respektive Hofbauten organisierte Einheiten gegliedert, die in sich bei der Realisierung sowohl betreffend Grössenordnung als auch Terminierung flexible Etappierungen ermöglichen. Bezüglich eines funktionierenden Gesamtareals stellen der notwendige Rückbau der Shedhalle und die Realisierung der grossräumigen Parkanlage eine Herausforderung für die Etappierung dar.

Der Bearbeitungsstand der zwei Varianten lässt hingegen viele Fragen offen. Dies betrifft insbesondere den Nachweis hoher Wohnqualität und ökonomisch tragbarer Nutzungsvielfalt über alle Phasen der Quartierentwicklung (d.h. über den langfristigen Zeitraum von ca. 2020-2065).

8.5 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium sieht sich auf der Basis der eingereichten Konzeptvorschläge nicht in der Lage, abschliessend zu beurteilen, ob der Abbruch der Shedhalle gerechtfertigt ist. Die beiden verbleibenden Vorschläge *Drei Teile zum Ganzen* und *Wohnen am Park* weisen beide eine hohe Qualität im städtebaulichen Entwurf und spezifische Besonderheiten auf. Beide weisen aber nicht abschliessend nach, wie sie mittel- und langfristig realisiert werden könnten.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt deshalb eine Weiterbearbeitung dieser beiden Konzepte, bevor eine definitive Entscheidung über die Entwicklungsrichtung des Areals gefällt wird. Folgendes müssen die zentralen Themen der Weiterbearbeitung sein:

Drei Teile zum Ganzen:

Quartierumbau und Quartierneubau mit Erhalt der Shedhalle unter Gewährleistung einer verträglichen und ökonomisch tragbaren Nutzungsvielfalt mit flexiblen Etappierungsmöglichkeiten bis zum allfälligen Abbruch der Shedhalle (zu einem unbestimmten Zeitpunkt).

▪ **Wohnqualität**

Nachweis, dass qualitativ hochwertige und wirtschaftlich tragbare Wohnungen in den vorgeschlagenen Volumen angeordnet werden können (Grundrisse, Erdgeschoss-situationen, gebäudeinterne Erschliessung, Distanz zur Shedhalle, Ausgestaltung des Aussenraumes zur Jakob-Strasse hin).

▪ **Identität, zeitliche Entwicklung**

Aufzeigen einer Langfristlösung für die Shedhalle im Fall der Aufgabe der industriellen Nutzung respektive falls eine Umnutzung nicht zu Stande kommt (Total- oder Teilersatz).

▪ **Etappierung**

Aufzeigen der zeitlichen Entwicklungsschritte des Areals unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten der Grundeigentümer (v.a. Einwohnergemeinde Biel (Tankstelle) und Bien-Air Immobilier SA) sowie der Realisierung der Aussenräume.

Wohnen am Park:

Quartierumbau und Quartierneubau mit Abbruch der Shedhalle mit flexiblen Etappierungsmöglichkeiten. Gewährleistung von grösseren, öffentlich und kleineren, (halb-)privat genutzten Aussenräumen.

▪ **Wohnqualität**

Nachweis, dass qualitativ hochwertige und wirtschaftliche Wohnungen in den vorgeschlagenen Volumen angeordnet werden können (Schattenwurf, Gebäudeabstände / Einsehbarkeit).

▪ **Städtebau**

Überarbeitung der vorgeschlagenen Gebäudevolumen entlang des Längfeldweges, damit diese auf den Strassenraum mit seiner Lärmbelastung und die angrenzende Bebauung besser reagieren. Loslösung vom Prinzip, dass alle Llots den gleichen Grundregeln unterworfen sein müssen.

▪ **Identität**

Detailierung der Idee *Wohnen am Park*, Ausarbeitung der Ausgestaltung der Parkanlage.

▪ **Etappierung**

Aufzeigen der zeitlichen Entwicklungsschritte des Areals unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten und -möglichkeiten der Grundeigentümer (v.a. Einwohnergemeinde Biel (Tankstelle) und Bien-Air Immobilier SA) sowie der Realisierung der Parkanlage.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Verfassern zur Weiterbearbeitung den Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros.

Zudem wird empfohlen, dass alle im Areal vertretenen Grundeigentümer in den Weiterbearbeitungsprozess einbezogen werden, insbesondere auch zu einer weiteren Klärung der Entwicklungsabsichten der Bien-Air Immobilier SA.

Die Weiterbearbeitung wird durch einen Ausschuss des Beurteilungsgremiums begleitet und am Schluss dem gesamten Beurteilungsgremium erneut präsentiert. Die

Aufgabenstellung für die Weiterbearbeitung wird in separaten Pflichtenheften definiert.
Die Weiterbearbeitungsphase erfolgt über einen Zeitraum von rund vier Monaten.

Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde von den Auftraggeberinnen und dem Beurteilungsgremium genehmigt.

Biel, den 23. Juni 2016

Sachpreisrichter

Erich Fehr

Ueli Wyssbrod

Lars Egger

Fachpreisrichter

Franz Oswald

Erika Fries

Ivo Sollberger

Jürg Saager

Florence Schmoll

Ersatzmitglieder

Christian Stucki

Sarah Gäumann

Patrick Berger

Sandro Wyssbrod

Fachexperten

Karin Zaugg

Beat Bommer

Roger Racordon

The image shows a series of handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed on the left. The signatures are written on a background of horizontal dotted lines. The signatures are: Erich Fehr (top), Ueli Wyssbrod, Lars Egger, Franz Oswald, Erika Fries, Ivo Sollberger, Jürg Saager, Florence Schmoll, Christian Stucki, Sarah Gäumann, Patrick Berger, Sandro Wyssbrod, Karin Zaugg, Beat Bommer, and Roger Racordon (bottom).

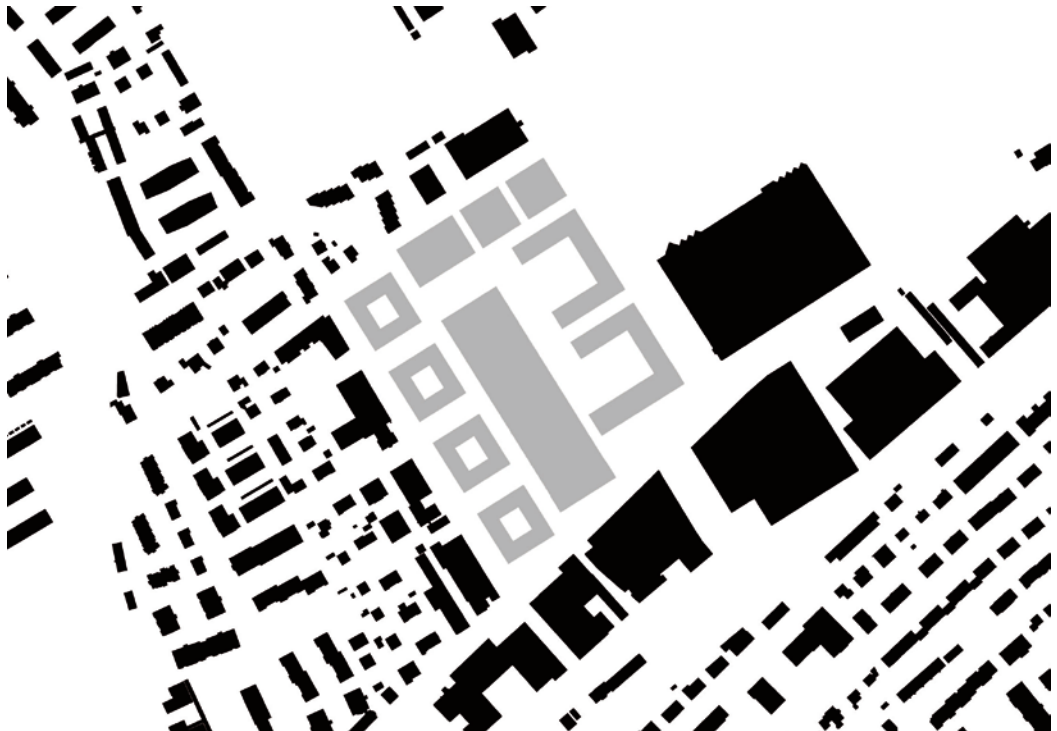
Anhang: Projektbeschriebe

DREI TEILE ZUM GANZEN

Dreier Frenzel Architecture et Communication

Avenue du Rond-Point 18, 1006 Lausanne

Eik Frenzel, Inês Beires



Bemerkungen zur Vorprüfung

Das Projekt weist mehrere geringfügige formelle Abweichungen auf. Es fehlen insbesondere Angaben im Erläuterungsbericht zu Wirtschaftlichkeit, architektonischen Grundprinzipien und Etappierung. In der materiellen Vorprüfung wurde festgestellt, dass zwar flächenmässig genügende Aussenräume für die Anordnung von Aufenthalts- und Spielflächen vorhanden sind, im westlichen Bereich aber zu wenig zusammenhängende Fläche für die Anordnung der grösseren Spielfläche (600 m²) besteht. Mit Anpassungen in der Aussenraumgestaltung beispielsweise nördlich der Shedhalle ist dieses Problem grundsätzlich lösbar.

Kurzbeschrieb des Konzepts

Als Herzstück des Quartiers und identitätsstiftendes Element bleibt die Shedhalle erhalten. Neubauten unterschiedlicher Typologien organisieren sich um diese herum.

Das Nebeneinander von Wohnen und Industrie wird als zentrales Element für das Quartier hervorgehoben. In einer ersten Phase soll dies mit der heutigen Nutzung geschehen, bis auf den nördlichsten Teil, in welchem ein Quartierzentrum angedacht ist. Für den Fall, dass die bestehende industrielle Nutzung der Shedhalle mittelfristig

verschwinden würde, schlagen die Verfasser mehrere neue Nutzungsmöglichkeiten für die Halle vor. Zudem wird empfohlen, den Kopfbau der Halle durch einen 6-geschossigen Neubau zu ersetzen.

Für die die Halle umgebenden Neubauten geht das Konzept von einer Dreiteiligkeit aus: Mit drei verschiedenen Bebauungstypologien und einer Höhenstaffelung in Richtung Osten wird der Übergang vom kleinteiligen Quartier Mett zur Arbeitszone Bözingenfeld gestaltet. Drei Aussenraumtypologien mit unterschiedlicher Atmosphäre und unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad umgeben die Shedhalle und spielen diese als Zentrum des Quartiers frei.

Entlang der Jakob-Strasse wird mit einer Blockrandbebauung in einem Grünraum ein maximaler Wohnanteil angestrebt. Die Aussenräume umfassen die Blockrandbebauung und sind wohnorientiert und ruhig angedacht. Die Blockrandstruktur erlaubt eine Differenzierung in halböffentliche und halbprivate Bereiche. Eine Wegverbindung in Längsrichtung verbindet die Innenhöfe der vier Gebäude miteinander.

Nördlich und östlich schliesst ein Platz mit öffentlichem Charakter an die Shedhalle an, welcher diese als Zentrum des Quartiers inszeniert und gleichzeitig den Öffentlichkeitsgrad der angrenzenden Nutzungen widerspiegelt. Der als Werkhof zu verstehende Platz dient gleichzeitig dem Aufenthalt wie auch zur Anlieferung der Halle und der gewerblichen Nutzungen im Norden. Würde die industrielle Nutzung der Halle aufgegeben, bestünde die Chance, sie gegen Osten zu öffnen, einen Austausch zwischen Halle und Platz zu erreichen und diesen zusätzlich zu beleben. Gleichzeitig bietet sich mit der Öffnung die Möglichkeit, die Durchwegung des Areals in West-Ost Richtung zu verbessern.

Entlang der Länggasse sind zwei grossmassstäbliche, nach Westen offene Blockbauten vorgesehen, die aufgrund ihrer Orientierung einen lärmgeschützten Innenraum schaffen. Mit zweiseitiger Orientierung und Hochparterre schlagen die Autoren auch hier einen maximalen Wohnanteil vor. Einzig zum Werkhof sowie zum Längfeldweg hin werden gewerbliche respektive Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorgeschlagen. Ebenfalls in Hochparterresituation gelegen, sind die Höfe der beiden Gebäude räumlich vom Werkhof abgesetzt und erlauben eine halböffentliche, relativ introvertierte Nutzung und Gestaltung als Garten. Der südliche Bau wird zur Einmündung der Länggasse in den Längfeldweg hin zu einem Hochhaus erweitert, welches den Auftakt zum Quartier von der Einfallsachse her bildet. Am Längfeldweg sind die Volumen in West-Ost Richtung so positioniert, dass ein Abschluss des Quartiers sowie eine Abfolge von öffentlichen Räumen hin zur Strasse entstehen.

Der nördliche Bereich des Quartiers könnte mit drei dreigeschossigen Hallenbauten den Bedürfnissen von Bien-Air zur Erweiterung ihres Produktionsstandortes gerecht werden.

Zum Längfeldweg ist eine gestaffelte Platzabfolge vorgesehen, mit einer grösseren Platzsituation im Osten. Diese könnte in der Funktion der angrenzenden Erdgeschossnutzungen bespielt und so stark wie möglich animiert werden.



Diskussion im Beurteilungsgremium

Das Konzept hat sich seit der Zwischenbesprechung weiterentwickelt, insbesondere wurde das Spektrum für neue Nutzungen in der Shedhalle geöffnet. Durch die Shedhalle und deren Einbettung in die Aussenraumgestaltung entsteht der vom Beurteilungsgremium angestrebte Charakter eines Quartiers mit eigener Identität, und nicht einer blossen Siedlungserweiterung. Dieser würde noch verstärkt, wenn die Shedhalle geöffnet und einer publikumsorientierteren Nutzung zugeführt würde.

Als grosse Stärke des Konzeptvorschlages wird betrachtet, dass die Entwicklung des Quartiers zeitlich sehr flexibel ist. Die vorgeschlagene Nutzungsmischung funktioniert ab dem ersten Tag, indem die Shedhalle kurz- bis mittelfristig im heutigen Zustand oder mit inneren Anpassungen weiterbetrieben werden und die Entwicklung in ihrem Umfeld fast unabhängig beginnen kann. Es kann somit den Bedürfnissen der Eigentümer bezüglich der Etappierung Rechnung getragen werden. Das Konzept ist bereits von der Idee her auf eine jahrelange Transformation ausgelegt, welche einen grossen Spielraum für zukünftige Entwicklungen lässt. Nichtsdestotrotz verunmöglicht dies nicht eine rasche Transformation.

Die Shedhalle mit ihrer heutigen Nutzung und den damit verbundenen Immissionen kann ein Hemmnis für die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum darstellen. Es stellt sich deshalb die Frage, ob das Nebeneinander von Industrie und Wohnen die von den Investoren angestrebte hohe Wohnqualität gewährleisten kann. Dieser Nachweis wurde noch nicht in genügendem Mass erbracht.

Die zeitliche Entwickelbarkeit des Konzepts stellt einen interessanten Ansatz dar. Es wird allerdings noch nicht aufgezeigt, was passiert, wenn die angestrebte mittelfristige Umnutzung der Shedhalle als Alternative zur industriellen Tätigkeit nicht funktionieren würde. Für diesen Fall müsste aufgezeigt werden, wie auf einen mittel- bis langfristigen Abbruch der Shedhalle reagiert wird.

Im Umgebungskonzept muss die Differenzierung des Öffentlichkeitsgrades der einzelnen Aussenräume zwischen den Blockrändern und in den Innenhöfen überprüft werden. Die Dimension der Zwischenräume der Blockrandbebauung muss zugunsten einer hohen Wohnqualität untersucht werden. Die Vertikalerschliessung der Blockrandgebäude an der Jakob-Strasse ist wenig effizient, wenngleich die Begründung, eine maximale Fassadenfläche für die Wohnungen freizuspielen stichhaltig ist. Die Blockrandgebäude weisen ein hohes Potenzial zur Variation der Grundrisse auf. Daher ist die sehr strenge Durchdekliniation der vier Gebäude mit einer allseitig fast exakten Gleichbehandlung schwer verständlich. Die Schaffung eines differenzierteren Wohnungsangebots, welches dem vis-à-vis der Shedhalle punkto Wohnqualität Rechnung trägt, wäre von Vorteil.

Das Konzept stellt einen städtebaulich spannenden Ansatz mit Erhalt der Shedhalle dar. Die unterschiedlichen Typologien sind interessant, ergänzen und bereichern sich gegenseitig. Ein Beispiel sind die Blockrandgebäude entlang der Jakob-Strasse: Mit der Positionierung im Grünraum und neben dem identitätsstarken Nachbarn der Shedhalle erhält der klassische Blockrand eine neue Qualität. Es fehlt allerdings noch der Beweis der Wohnqualität auf der Grundriss-Ebene.

Mit der Halle bleibt ein identitätsstiftendes Element erhalten, welches dazu führt, dass das Entwicklungsgebiet als Quartier mit stark urbanem Charakter und nicht als blosse Siedlungserweiterung am Stadtrand in Erscheinung tritt. Mit der Umnutzung der Halle und deren Öffnung zum "Werkhof" hin wird der zentrale Charakter der Halle verstärkt und der öffentliche Raum des "Werkhofes" belebt.

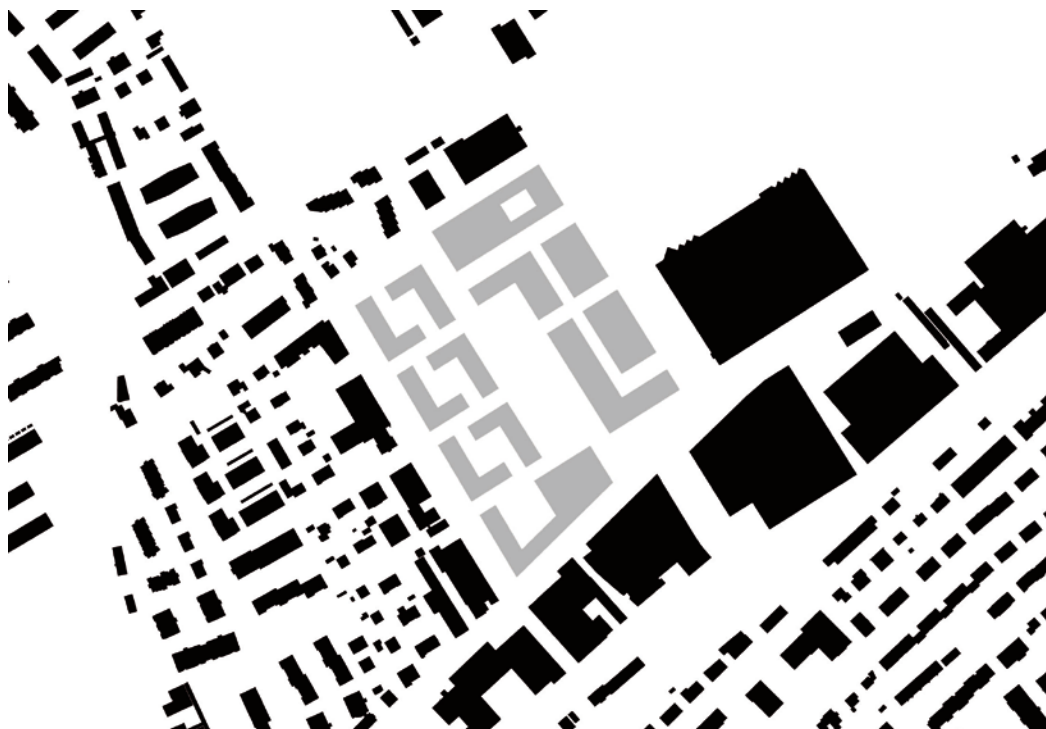
JARDIN DES TRÉFILERIES

Kistler Vogt Architekten AG

Jurastrasse 52, 2503 Biel
Rudolf Vogt, Silvia Kistler, Gilles Marchand,
Daniel Derendinger, Aline Blanchet, Julia Marting

Xeros Landschaftsarchitektur GmbH

Landoltstrasse 61, 3007 Bern
Christof Wenger



Bemerkungen zur Vorprüfung

Es bestehen geringfügige formelle Mängel in der Abgabe. So fehlen insbesondere Angaben zur architektonischen Ausgestaltung sowie zur Wirtschaftlichkeit sowie der Richtgrundriss des Hochhauses. Aus materieller Sicht hingegen sind keine auf dieser Projektstufe problematischen Punkte identifiziert worden.

Kurzbeschreibung des Konzepts

Das vorgeschlagene Konzept geht vom Abbruch der Shedhalle aus, da gemäss den Verfassern beim Erhalt zu starke Einschränkungen für die Entwicklung eines Quartiers mit hohem Wohnanteil identifiziert worden sind. Der Verlust der Halle soll mit einem qualitativ hochwertigen Aussenraum ausgeglichen werden, der aufgrund seiner Positionierung und Dimensionen eine Reminiszenz der Halle darstellt.

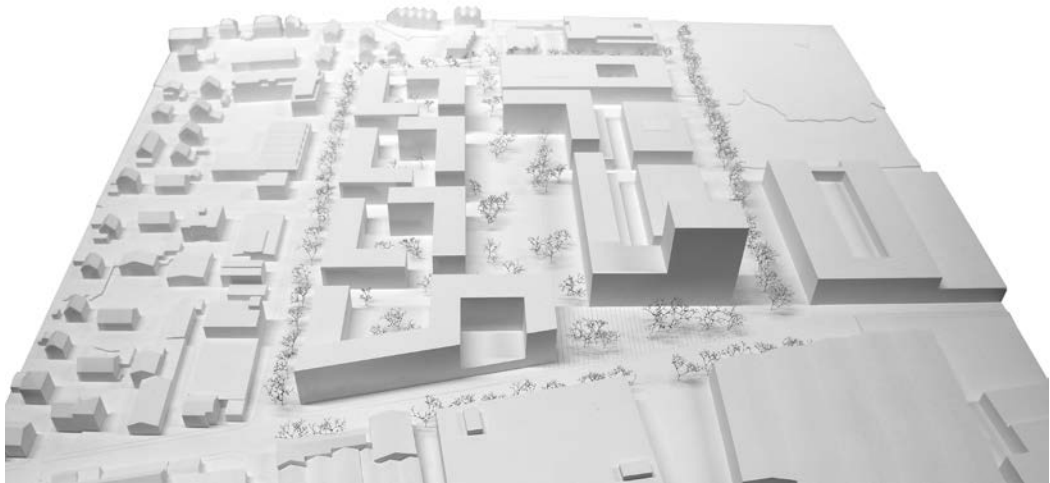
Der zentrale Park wird von Bauvolumen gefasst. Die Gebäudehöhen sind an den Parkrändern maximal, während sie in Richtung Jakob-Strasse und Länggasse reduziert werden, um den Anschluss an das bestehende bauliche Umfeld zu finden.

Die Bauten sind entlang der Jakob-Strasse zu durchbrochenen, hofbildenden Strukturen organisiert. Entlang dem Längfeldweg ist die Bebauung grossmass-

stäblicher und bietet eine städtebauliche starke Antwort auf die gegenüberliegende Bebauung. Das Wohnen wird hier mit gewerblichen Nutzungen ergänzt. An der Einmündung der Länggasse fasst ein Hochhaus einen städtischen, mineralischen Platz, auf welchem sich die Verfasser eine starke Frequentierung wünschen. Das Hochhaus bildet den Auftakt zum Areal von der Einfallsachse Längfeldweg her sowie die Ecksituation zur Länggasse.

Die Bebauung entlang der Länggasse orientiert sich an den grossvolumigen Gewerbebauten des Bözingenfeldes; der Übergang zur Wohnnutzung wird mit einer Zeilenstruktur entlang des Parkes ausgestaltet, welche mit Wohnateliers eine gewisse Nutzungsdurchmischung erlauben.

Der Aussenraum ist stark begrünt und am Wohnumfeld orientiert, er erhält damit und aufgrund der Positionierung der Gebäudevolumen einen eher introvertierten, halbprivaten Charakter eines "Gartens". Die Hofräume sind als intimere, privatere Aussenräume gedacht.



Diskussion im Beurteilungsgremium

Auf städtebaulicher Ebene ist das Konzept gut umgesetzt, insbesondere was die Ausgestaltung der Bebauung entlang des Längfeldwegs betrifft. Die grossvolumigen Bauten nehmen guten Bezug zum Massstab der benachbarten Gebäude und bilden einen schönen Abschluss des öffentlichen Strassen- respektive Platzraumes.

Wie bei den anderen Projekten, welche vom Abbruch der Shedhalle ausgehen, stellt sich die zentrale Frage der temporären Zustände in der langfristigen, etappenweisen Realisierung. Wie kann man im Projekt agieren, wenn die Grundeigentümer nicht gleichzeitig oder überhaupt nicht realisieren? Diese Frage stellt sich bei diesem Konzept noch verstärkt, da die Parkanlage so konzipiert ist, dass sie fast zwingend auf allen Seiten gefasst sein muss. Bezüglich der Etappierung hat das Konzept aber den Vorteil, dass der Park mit dem Ateliergebäude auch ohne die Beteiligung von Bien-Air gefasst werden kann.

Die Parkanlage wird als das zentrale Element dargestellt, die als Ersatz für den Verlust des Baudenkmales Shedhalle zu wirken vermag. Es wird der Ansatz verfolgt, der Öffentlichkeit durch die Realisierung der Parkanlage etwas zurückzugeben. Die Schaffung eines identitätsvollen Ortes im Quartier aus der Sicht des Beurteilungsgremiums notwendig. Vor dem Hintergrund des vorliegenden Konzepts stellen sich jedoch zwei Fragen, erstens bezüglich des Zeitpunktes der Realisierung und zweitens bezüglich des Charakters dieses Aussenraumes. Wie bereits angetönt, funktioniert die angedachte Anlage aufgrund ihrer städtebaulichen Setzung und der angestrebten, gartenartigen Atmosphäre nur dann richtig, wenn sie allseitig gefasst ist. Aufgrund der

Eigentumsverhältnisse und der Grösse ist klar, dass die Entwicklung des Areals über Jahrzehnte andauern wird, allenfalls wird sie auch langfristig gar nicht fertiggestellt. Die Gartenanlage präsentiert aber ein fertiges Bild. Es stellt sich die Frage, ob diese Anlage eine öffentliche Attraktivität zum Wohnen und die Funktion des 'Herzens' des neuen Quartiers erreichen könnte. Durch ihre Positionierung und Gestaltung erhält sie einen eher introvertierten und halbprivaten Charakter. Die Aussenräume sind zudem eher gleichförmig gestaltet. Damit bleibt offen, wie sie belebt werden könnten.

Die siedlungsinternen Aussenräume, sprich die Hofräume, sind wenig stimulierend und treten eher als Resträume in Erscheinung. Das bereichernde Potenzial dieser Aussenräume bleibt leider ungenutzt. Insgesamt fehlt eine differenzierende Aussenraumgestaltung, die den öffentlichen Charakter des Parks zu ergänzen ebenso wie verstärken vermöchte. Hier gäbe es noch grosses Potenzial zur Inwertsetzung dieser Aussenräume und zu deren Bespielung mit verschiedenen Nutzungen.

Durch einen vergleichsweise hohen Anteil an westseitig (teilweise sogar zum Park) orientierten Grundrissen ist die Wohnqualität hoch, wenn auch mit den vorgesehenen Ilots die Wohnsituation wenig spannend und speziell ist. Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, dass Wohnungen mit vielfältigeren Ausblicken und Qualitäten dem Ort eine besondere Identität geben würden.

Insgesamt ist das städtebauliche Konzept sehr präzise und sorgfältig erarbeitet worden. Es würde in allen Aspekten gut funktionieren und ermöglicht die Schaffung von Wohnungen mit hoher Qualität. Der Charakter der Neuüberbauung ist aber mangels eines kräftigen identitätsstiftenden Elementes vielmehr derjenige einer Siedlung, als dass die angestrebte Atmosphäre eines Quartiers entstehen würde.

QUER

Leismann AG

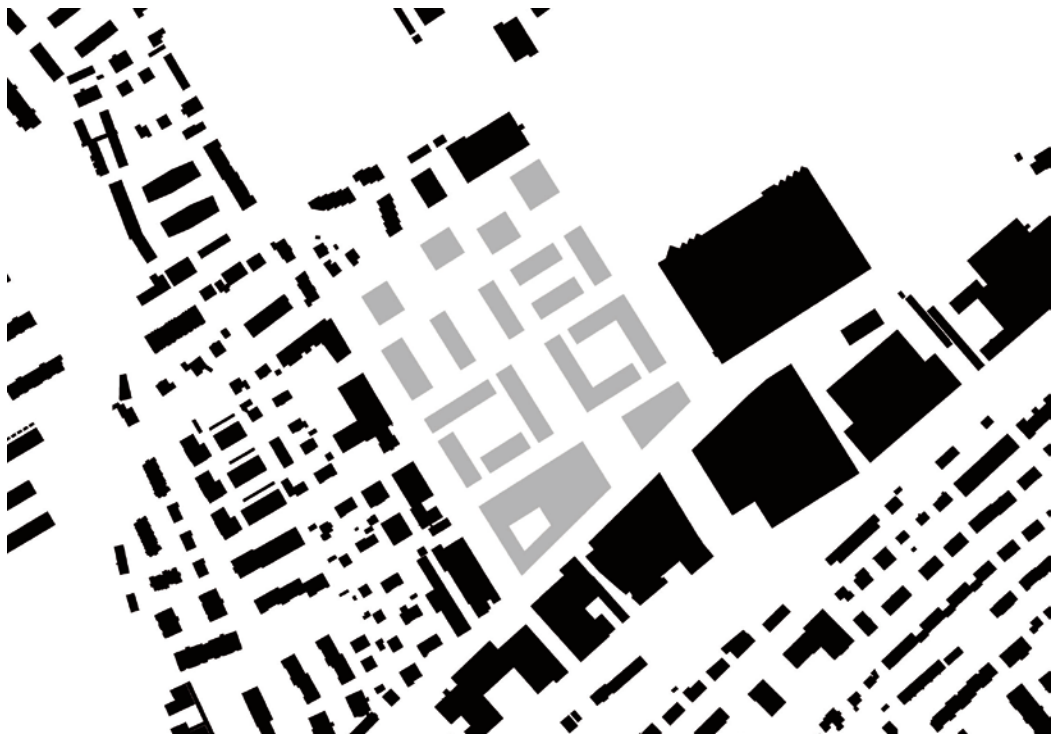
Neuengasse 48, 2502 Biel
Stefan Leiseifer, Roman Lehmann

Bryum GmbH, Büro für urbane Interventionen und Landschaftsarchitektur

Breisacherstrasse 89, 4057 Basel
Michael Oser, Sebastian Weinsberg, Maxim Gabai

PKB AG, Projektmanagement, Bauadministration, Kostenplanung

Kapellenstrasse 28, 3011 Bern
Bernhard Widmer



Bemerkungen zur Vorprüfung

Aus formeller Sicht fehlen insbesondere Angaben zur unterirdischen Parkierung (Anzahl und Anordnung) und zur architektonischen Ausgestaltung. Aus materieller Sicht hingegen sind keine auf dieser Projektstufe problematischen Punkte identifiziert worden.

Kurzbeschreibung des Konzepts

Der Abbruch der Shedhalle erlaubt es den Verfassern, das heute Nord-Süd orientierte Geviert von Grund auf neu zu organisieren. Das Konzept gliedert das Planungsgebiet mittels zwei neuen, in West-Ost Richtung verlaufenden Quartierstrassen in vier Baufelder. Ziel dieser Intervention ist die Schaffung einer in West-Ost Richtung für den Langsamverkehr durchlässigen Struktur zur Verbesserung der Anbindung der bestehenden Infrastrukturen im Umfeld des Perimeters. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr verläuft seitlich ab diesen neuen West-Ost Achsen, womit die Verkehrsflächen im Inneren der Siedlung weitgehend von diesem Verkehr freigehalten werden. Den vier Baubereichen wird ein Gradient von Süd nach Nord und von Ost

nach West zu Grunde gelegt: Die lärmbelasteten Achsen Länggasse und Längfeldweg werden durch eine dichtere Bebauung vom restlichen Areal abgeschirmt. In Richtung Norden und Westen nimmt die Bebauungsdichte und damit die Kompaktheit der Siedlung ab. So ist der Auftakt zum Areal am Längfeldweg mit einem Hochhaus und grossvolumigen Bauten sehr dicht. Am nördlichen Ende des Quartiers lockert sich die Bebauung bis zu Punktgebäuden auf, um den Übergang zur angrenzenden Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Ein Band von öffentlichen Plätzen zieht sich von Nordwesten nach Südosten quer über den Perimeter. Es liegt in der Verlängerung des alten Bahntrassees zwischen Kirchenfeldweg und Westerholz und teilt die vier Baubereiche. Die halbprivaten und privaten Aussenräume in unmittelbarer Nähe der Bauten werden im Süden noch als urbane Höfe ausgebildet, lockern sich nach Norden zunehmend auf, bis zu den vier Punktgebäuden, welche entlang dem Kirchenfeldweg in einem Grünraum stehen.



Diskussion im Beurteilungsgremium

Mit dem Abbruch der Shedhalle wird der Versuch unternommen, mehr Freiheit für die Neubepanung des Areals und eine optimierte Gebäudeanordnung zu schaffen. Dies bietet eine grosse städtebauliche Chance. Statt die gewonnene Freiheit zu nutzen, formuliert der Projektvorschlag mit der Vierteilung des Areals ein neues, sehr strenges und einengendes Muster. Mit der 'tabula rasa' stellt sich sofort die Frage, woran sich die neue Organisation des Areals orientiert. Die Verfasser sehen diese neue Referenz in der Neustrukturierung des Areals in West-Ost Richtung und damit der Erhöhung der Durchlässigkeit für den Langsamverkehr. Die Idee der West-Ost Orientierung als Wechsel vom heutigen Nord-Süd verlaufenden Streifensystem ist spannend, der Strassenraster sowie die diagonale Aussenraumstruktur wirken aber zu künstlich angelegt, es fehlen die Bezüge zum bestehenden Strassennetz. Durch die vorgeschlagene Konzeption ist der Anteil an Verkehrsflächen (v.a. für den motorisierten Verkehr) und die daraus resultierende Lärmbelastung vergleichsweise hoch.

Der Gradient mit abnehmender Siedlungsdichte ermöglicht die Überbrückung des Massstabssprungs vom Wohnquartier Mett in die Industriezone. Diese Konzeption trägt aber den Bedürfnissen von Bien-Air zu wenig Rechnung und es stellt sich die Frage, ob die Idee auch dann noch funktionieren würde, wenn die Bien-Air ihre Parzelle industriell nutzen würde.

Gut gelöst ist die strassenbegleitende Bebauung am Längfeldweg, welche der bestehenden grossmassstäblichen Industriebebauung ein kraftvolles Gegenüber gibt.

Hier werden mit dem Aparthotel und dem Studentenwohnheim spezielle Nutzungen angeordnet, was konzeptuell interessant ist; die Markttauglichkeit ist aber in Frage zu stellen.

Der kompakten Struktur am Längfeldweg steht die Heterogenität der restlichen Bebauung gegenüber, welche es nicht schafft, dem Ort eine spezifische Identität respektive einen Quartiercharakter zu verleihen.

Das Aussenraumkonzept ist stimmig und überzeugt mit einer spannenden Differenzierung und Hierarchisierung des Öffentlichkeitsgrades der einzelnen Aussenräume.

Wie bei zwei anderen Projektvorschlägen bedingt eine Entwicklung gemäss diesem Konzeptvorschlag als erstes den Rückbau der Shedhalle. Es stellt sich die Frage der langfristigen Etappierung und der Zwischenzustände, welche mit der Freiräumung des Areals und der zeitlich nicht gleich anschliessenden Bebauung geschaffen werden. In sich sind die vier Gevierte jedoch gut etappierbar.

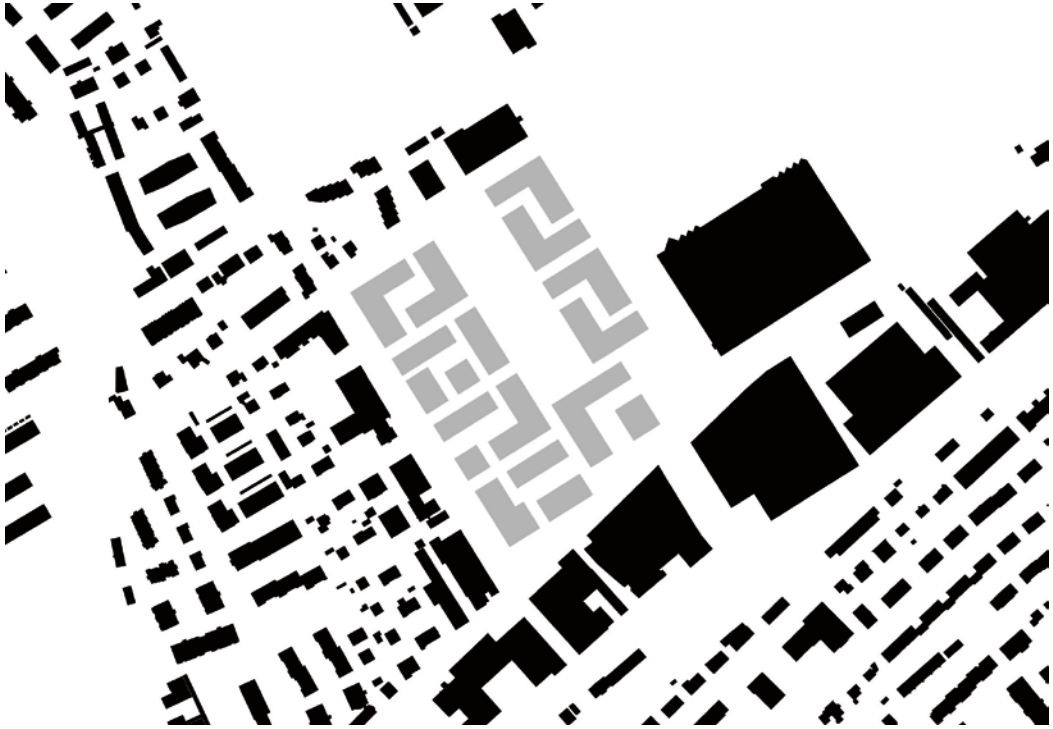
Aus Sicht des Beurteilungsgremiums wäre es wünschenswert, dass ein Quartier mit einer eigenen Identität entsteht. Wird die Shedhalle, als heutiges stark identitätsstiftendes Element abgebrochen, muss dies kompensiert werden, indem ein Mehrwert für das Quartier entsteht. Dieser Mehrwert für die Öffentlichkeit ist in diesem Konzept nicht kräftig genug. Zwar kann qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden, aber das 'Herz', welches die Neuüberbauung zu einem Quartier und nicht zu einer blossen Siedlungserweiterung formuliert, fehlt.

WOHNEN AM PARK

Blättler Heinzer Architektur GmbH

Herdernstrasse 63, 8004 Zürich

Johanna Blättler, Danièle Heinzer, Niklaus Bieri



Bemerkungen zur Vorprüfung

Sowohl aus formeller als auch als materieller Sicht gibt es keine Bemerkungen zur Vorprüfung; insbesondere die Vorgaben bezüglich Aufenthalts- und Spielflächen sowie Abstellplätze für Motorfahrzeuge können entsprechend der kantonalen Baugesetzgebung auf dieser Projektstufe eingehalten werden.

Kurzbeschreibung des Konzepts

Als Reaktion auf die heterogene städtebauliche Situation geht der Konzeptvorschlag von den innenstädtischen Ilots aus, bildet diese aber mit einem modularen System unterschiedlich aus, insbesondere in der Höhenentwicklung. So entsteht eine diversifizierte städtebauliche Struktur mit der Möglichkeit eines vielfältigen Wohnungsangebotes und spannenden, klar definierten Aussenräumen.

Der Abbruch der Shedhalle wird mit der höheren Flexibilität in städtebaulicher Hinsicht sowie der erhöhten Wohnungsqualität begründet. An die Stelle der Shedhalle tritt ein grosser, zusammenhängender und öffentlich zugänglicher Park, als identitätsstiftendes Element sowie als Gegenwert für die Bevölkerung für den Verlust des Baudenkmals Shedhalle.

Mit dem gleichbleibenden Regelwerk, jedoch Möglichkeiten zur Variation in der Positionierung der einzelnen Baukörper und deren Höhenentwicklung wird die Idee der Ilots über den gesamten Perimeter beibehalten.

Zur Einmündung der Länggasse in den Längfeldweg hin wird die Ilot-Struktur mit einem Hochhaus ergänzt, welches den Auftakt zum Areal von Osten her bildet. Zur Länggasse hin fasst dieser Block die öffentliche Piazza, welche durch die

angrenzenden Gewerbeflächen möglichst stark bespielt werden soll. Für die den Längfeldweg begleitende Abfolge öffentlicher Räume ist ein Boulevardcharakter, gesäumt von den publikumsintensivsten Nutzungen des Areals angedacht.

Der Park und die an den Längfeldweg anstossenden Aussenräume weisen einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf, während in den Innenhöfen eine sehr viel intimere und nach innen orientierte Atmosphäre herrscht. Innerhalb der Höfe wird eine differenzierte Aufteilung in halbprivate und private Bereiche vorgeschlagen.



Diskussion im Beurteilungsgremium

Mit dem öffentlich zugänglichen Park entsteht ein stark identitätsstiftendes Element und das Projekt bietet dadurch einen starken Gegenwert zu Gunsten der Öffentlichkeit für den Abbruch der Shedhalle. Dies setzt voraus, dass der Park eine übergeordnete, über das Quartier hinausgehende Öffentlichkeit und Bedeutung erhält. Die Voraussetzungen dafür sind mit seiner Positionierung auf städtebaulicher Ebene erfüllt, jedoch natürlich stark von seiner Ausgestaltung abhängig. Indem sich der städtebauliche Entwurf nach der Zwischenbesprechung vom Erhalt des Fussabdruckes der Halle gelöst hat, ist eine grössere Flexibilität für die Anordnung der Gebäudevolumen entstanden. Gleichzeitig ist der Charakter, die angestrebte Atmosphäre des Parks noch zu wenig spürbar beziehungsweise ausgearbeitet.

Die Autorinnen stellen die Entwicklung des Areals in den Gesamtkontext der Stadt Biel, insbesondere was die öffentlichen Frei- bzw. Grünflächen angeht. Damit wird eine sehr interessante Beziehung veranschaulicht. Mit der Idee des in der Höhe gestaffelten Ilots sind vielseitig orientierte Wohnungsgrundrisse mit ganz unterschiedlichen Ausblicken und Qualitäten möglich. Aus der Sicht des Beurteilungsgremiums ist der Nachweis der Qualität der Wohnungen insbesondere was die sehr geringen Gebäudeabstände betrifft (Beschattung, Nachbarschaftsverhältnisse) noch nicht erbracht. Das Zusammenspiel verschiedener Gebäudehöhen ist städtebaulich und bezüglich der Wohnsituation interessant. Zu beachten ist, dass zweigeschossige Volumen wirtschaftliche Nachteile haben.

Aus städtebaulicher Sicht ist das Beurteilungsgremium der Meinung, dass die Anwendung des gleichen Blocktyps – wenngleich mit gewissen Variationsmöglichkeiten – nicht auf dem gesamten Areal angemessen ist. Insbesondere entlang des Längfeldweges muss eine differenziertere Antwort sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch für den Umgang mit der Lärmproblematik gefunden werden.

Die Vielseitigkeit der Aussenräume ist für das Beurteilungsgremium eine Stärke des Konzepts. Sowohl der öffentliche Park als auch der Boulevardgedanke für den Längfeldweg sind attraktiv. Die als sekundär gedachte, wohnorientierte und sehr abwechslungsreiche Durchwegung im Bereich der Wohnbauten und Innenhöfe wird für das Wohngefühl positiv beurteilt. Die Differenzierung der Aussenräume und deren Ausgestaltung trägt zur Stärkung des öffentlichen Charakters der Parkanlage bei.

Der Konzeptvorschlag zeigt eine zentrale Fragestellung der Entwicklung des Areals auf: die der Etappierung. Der Rückbau der Shedhalle führt bereits von Beginn weg zu einer 'tabula rasa'. Um auf dem Areal eine Entwicklung gemäss dem Konzeptvorschlag zu ermöglichen, muss die Shedhalle als erstes abgebrochen werden. Es bleibt zu untersuchen, ob nicht auch ein Teilabbruch möglich ist. Angesichts dessen, dass zwei der vier Eigentümer nicht bauwillig sind oder durch bestehende Baurechtsverträge noch langfristig gebunden sind, wird das neue Quartier höchstwahrscheinlich erst über Jahrzehnte hin entstehen. Es stellt sich daher die Frage, wie die Zwischenzustände aussehen. Dies bedeutet, dass aufgezeigt werden muss, wie das Konzept funktioniert (Wohnqualität, Park, Shedhalle), wenn beispielsweise nur ein Block kurzfristig realisiert wird. Wird der Park bereits zu Beginn als Ganzes gebaut oder in Etappen realisiert? Diesem Aussenraum (Name?) muss wesentlich mehr Beachtung geschenkt werden, er ist detailliert zu planen. Es scheint klar, dass der Park in irgend einer Form von Beginn an notwendig sein wird, da er als Zentrum das identitätsstiftende und ordnende Element des neuen Quartiers bildet.