

Februar 2012

Stadt Biel

Schnyder-Areal West: Testplanung

Programm für die Durchführung einer Testplanung

aktualisiert 31.05.2012



Inhalt:

1.	Aufgabenstellung und Vorgehen	Seite 1
2.	Grundlagen	2
3.	Zielsetzungen, Anforderungen an die städtebaulichen Konzepte.....	5
3.1	Allgemeine Zielsetzungen	5
3.2	Anforderungen und Rahmenbedingungen	5
4.	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren	7
4.1	Auftraggeber	7
4.2	Verfahrensbegleitung	7
4.3	Art des Verfahrens	7
4.3.1	Ziel des Verfahrens	7
4.3.2	Ablauf des Verfahrens	7
4.4	Projektorganisation	8
4.4.1	Testplanung, teilnehmende Teams	8
4.4.2	Beurteilungsgremium	8
4.5	Entschädigung	8
4.6	Verbindlichkeit	8
4.7	Weiterbearbeitung und Vorbefassung	9
4.8	Kommunikation	9
4.9	Planungsgrundlagen	9
4.10	Einzureichende Unterlagen	9

inhaltliche Aktualisierungen gelb hinterlegt

Auftraggeber:

Stadtplanung Biel

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

Verfahrenskoordination:

haag hähnle gmbh, raumplanung städtebau

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

e-mail: rhaehnle@bluewin.ch

1. Aufgabenstellung und Vorgehen

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

Planungsgebiet Das engere Planungsgebiet umfasst die in der Grundordnung der Stadt Biel als Zone mit Planungspflicht „2.1 Kreuzplatz-Nord“ bezeichnete Fläche von ca. 7'450 m². Gegen Osten wird es durch eine neue Wohnbebauung sowie durch zwei ältere Wohn- und Gewerbebauten begrenzt.



Perimeter Zone mit Planungspflicht 2.1 Kreuzplatz Nord

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

2. Grundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen - Zonenplan

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

Überbauungsordnung Schnyder-Areal

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



Gesamtkonzept 1992, Wettbewerbsperimeter farblich hervorgehoben

Grundeigentum

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



Grundeigentumsstruktur

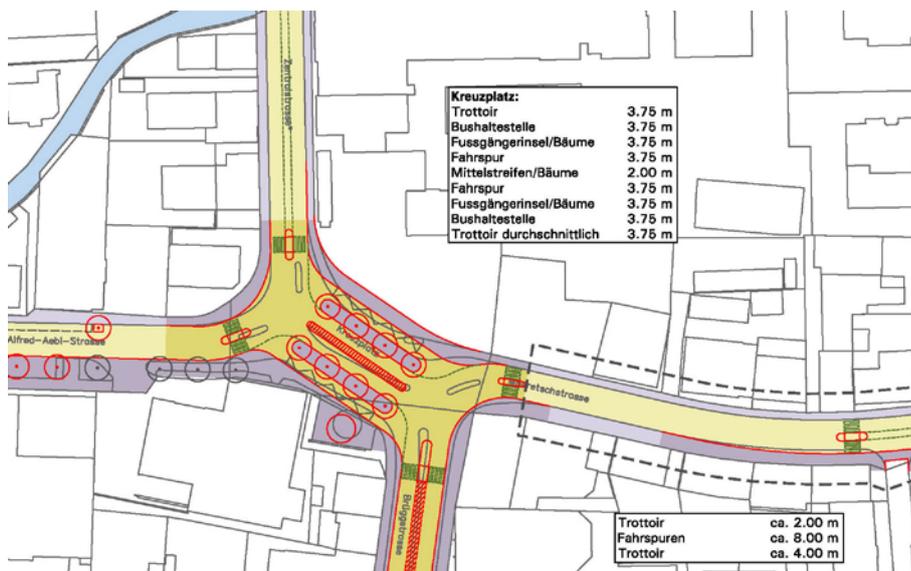
¹⁾ vgl. Baureglement Biel, Grundsätze zu Zonen mit Planungspflicht, ZPP 2.1 Kreuzplatz-Nord

²⁾ vgl. Überbauungsordnung Schnyder-Areal

Verkehrlich flankierende Massnahmen (vfM)

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

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



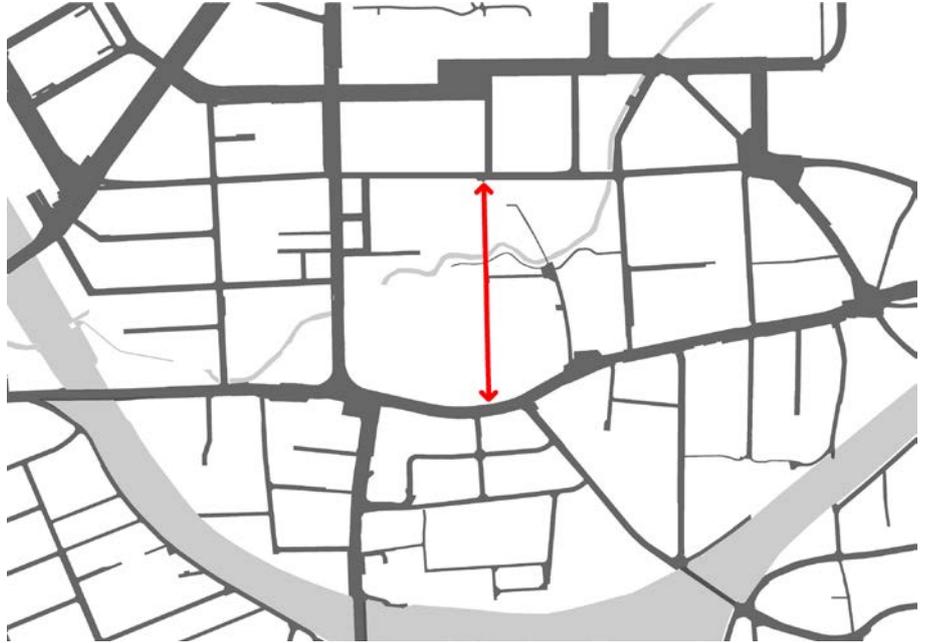
N5 Umfahrung Biel, Richtplan vfM, Illustrationsprojekte, Ausschnitt Kreuzplatz

Siedlungsstruktur, Bausubstanz

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



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



3. Zielsetzungen, Anforderungen an die städtebaulichen Konzepte

3.1 Allgemeine Zielsetzungen

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

- Die städtebauliche Entwicklung des Schnyder-Areals soll eine Aufwertung der funktionellen und gestalterischen Defizite des Quartierzentrums vom Madretsch unterstützen. Erwartet werden deshalb Konzeptionen, welche funktionelle und stadträumliche Zusammenhänge mit dem Bereich um den Kreuzplatz und die Madretschstrasse aufweisen.
- Die Madretschstrasse und der Kreuzplatz erfahren in Zusammenhang mit der Eröffnung des Ostastes der A5 und den in diesem Rahmen vorgesehenen verkehrlich flankierenden Massnahmen (vfM) qualitative Verbesserungen. Die Neukonzeption des Schnyder-Areals soll auf eine Ergänzung dieser Massnahmen ausgerichtet werden. Insbesondere ist der nördliche Rand der Madretschstrasse gestalterisch aufzuwerten.
- Das Schnyder-Areal stellt in seinem heutigen Zustand einen in sich geschlossenen Bereich ohne öffentlichen Charakter dar. Die Neukonzeption des Planungsgebietes soll in Berücksichtigung betrieblicher Anforderungen vermehrt öffentlich begehbbare Räume anbieten. Anzustreben ist eine gute Durchlässigkeit zwischen dem Schnyder-Areal und den angrenzenden Quartierteilen.

3.2 Anforderungen und Rahmenbedingungen

Perimeter Testplanung

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



Anforderungen und Rahmenbedingungen

- Die vorzulegenden städtebaulichen Konzepte umfassen den gesamten Planungssperimeter und sollen auf eine gesamthafte Erneuerung der Bausubstanz ausgerichtet werden. Die bestehenden Bauten sind jedoch im Rahmen einer zweckmässigen Etappierung zu berücksichtigen. Insbesondere die Gebäude auf den Parzellen 5281, 5283 und 6397 sollen unabhängig betrieben, erneuert und ersetzt werden können.
- Die städtebaulichen Konzepte berücksichtigen die schützenswerten Bauten (vgl. Abschnitt 2. Grundlagen). Es ist jedoch darzulegen, in welcher Weise Konzepte, welche ihren Ersatz vorsehen, zu städtebaulichen Mehrwerten führen könnten.
- Die städtebaulichen Konzepte ordnen sich in einen den gesamten Betrachtungssperimeter umfassenden Rahmen ein. Dies erfordert insbesondere Aussagen zu der stadträumlichen Situation um den Kreuzplatz sowie den Bezügen und Verbindungen zu den benachbarten Quartierteilen.
- Für die unmittelbar östlich des Planungssperimeters liegenden Parzellen 5286 / 5287 besteht ein Bauvorhaben, welches zu berücksichtigen ist.
- Die Neukonzeption des Schnyder-Areals soll funktionell auf eine Mischnutzung ausgerichtet werden. Art, Mass und Anordnung der Nutzung sind im Rahmen der Testplanung unter Berücksichtigung des Folgebedarfes (Parkierung, Spielflächen, usw.) zu bestimmen. Von den geltenden baurechtlichen Bestimmungen kann dabei abgewichen werden.
- Die Erschliessung des Areals ist in Beachtung der Anforderungen und Bedingungen im gesamten Betrachtungssperimeter zu konzipieren. Insbesondere ist davon auszugehen, dass im näheren Umfeld des Kreuzplatzes Zufahrten nicht möglich sind. Für die Parkierung sind Lösungen aufzuzeigen, welche den Bedarf der vorhandenen Nutzungen auf der gesamten Parzelle 5279 berücksichtigen.
- Die städtebaulichen Konzepte berücksichtigen die Erweiterung des Kreuzplatzes gemäss Richtplan vfm, Illustrationsprojekte (vgl. Abschnitt 2. Grundlagen). Alternativvorschläge können jedoch zusätzlich unterbreitet werden.

4. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

4.1 Auftraggeber

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

4.2 Verfahrensbegleitung

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

- François Kuonen, Stadtplaner
- Florence Schmoll, Stadtplanung

Mit der technischen Vorbereitung und Verfahrenskoordination beauftragt sind:

haag hähnle gmbh raumplanung städtebau 2502 Biel/Bienne

4.3 Art des Verfahrens

4.3.1 Ziel des Verfahrens

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

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

4.3.2 Ablauf der Testplanung

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

4.4 Projektorganisation

4.4.1 Testplanung, teilnehmende Teams

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

GLS Architekten
Zentralstrasse 115, 2503 Biel/Bienne

Simon Binggeli Architekten SIA
Zentralstrasse 123, 2503 Biel/Bienne

0815 architekten
Zentralstrasse 123, 2503 Biel/Bienne

4.4.2 Beurteilungsgremium

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

4.5 Entschädigung

Für die auftrags- und fristgerechte Durchführung der Testplanungsbeiträge wird den Teilnehmern eine pauschale Entschädigung von Fr. 15'000 zur Verfügung gestellt (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer).

Die Auszahlung erfolgt nach Leistung der Arbeiten gemäss Kap. 4.10.

4.6 Verbindlichkeit

Das Programm und die Protokolle der Zwischenbesprechungen sind für den Auftraggeber, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Mit der Einreichung der Projekte anerkennen die Teilnehmenden ausdrücklich die im Programm festgelegten Bedingungen, Abläufe und Verfahren, sowie den Entscheid des Begleitgremiums in Ermessensfragen.

Der Auftraggeber kann, im Rahmen der weiteren Bearbeitung, die aus der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse entschädigungslos weiterverwenden (Verwertungsrecht).

Die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte, Berechnungen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger gehen in das Eigentum des Veranstalters über. Der Veranstalter behält sich vor, die Projektdokumente unter Namensnennung zu veröffentlichen und für den Eigenbedarf zu kopieren, sie weiter zu bearbeiten, abzuändern und mit anderen Lösungsansätzen zu kombinieren sowie die eingereichten Vorschläge oder Teile davon unverändert oder verändert zu realisieren.

4.7 Weiterbearbeitung und Vorbefassung

Mit der Abgabe der einzureichenden Arbeiten ist das Verfahren der Testplanung abgeschlossen. Für die teilnehmenden Teams besteht kein Anspruch auf Folgeaufträge.

Die Bearbeitung der Testplanung bildet kein Ausschlusskriterium für die Teilnahme an allfällig anschliessenden Verfahren zur Beschaffung von zusätzlichen Leistungen.

4.8 Kommunikation

Das Testplanungsverfahren erfolgt unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Die Information an Dritte erfolgt ausschliesslich über die Stadtplanung.

4.9 Planungsgrundlagen

Die Teams erhalten an der Startveranstaltung zusammen mit dem vorliegenden Programm folgende Planungsgrundlagen:

- Situationsplan (DXF/DWG-Format)
- Baurechtliche Grundordnung ¹⁾
- Überbauungsordnung „Schnyder-Areal“
- Modellgrundplatte mit schützenswerten und zu erhaltenden Bauten ²⁾
- Pläne Bauvorhaben Parzellen 5286 / 5287
- Unterlagen zu den bestehenden Gebäuden Parzellen 56279, 5281, 5283 und 6397.

4.10 Einzureichende Unterlagen

Für die Besprechungen sind untenstehende Grundlagen vorzulegen. Das detaillierte Programm der einzelnen Workshops wird jeweils vor der Veranstaltung allen Beteiligten zugestellt. Der Auftraggeber behält sich vor, die nachstehenden Anforderungen im Verlaufe der Arbeiten den Bedürfnissen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, anzupassen.

8. März 2012 Startveranstaltung (Informationsvermittlung)
Von den beauftragten Teams werden keine Unterlagen erwartet.

Zwischenbesprechung Strategie
2. Mai 2012

- Gebietsanalysen zum Betrachtungsperimeter.
- Grundsätze zu der generellen Gebietsentwicklung.
- Strategien zu den städtebaulichen Verhaltensweisen, den Siedlungsmustern, der Freiraumstruktur und dem öffentlichen, bzw. halb-öffentlichen Raum für den Projektperimeter. Darstellung Situation M 1 : 1'000, weitere Darstellungen nach Massgabe der Teams.
- Von den vfM ausgehende Überlegungen zu der Strassenraumgestaltung der Madretschstrasse und dem Kreuzplatz.
- Arbeitsmodell mit groben Volumendarstellungen.
- Präsentation als PDF.

Die vorgeschlagenen Strategien und sind in Form eines Kurzberichts nach Massgabe der Teams darzulegen.

¹⁾ http://www.biel-bienne.ch/ww/de/pub/verwaltung/behoerdenwegweiser/baudirektion/stadtplanung/plaene___reglemente.cfm

²⁾ Für den Betrachtungsperimeter besteht ein Basismodell M 1 : 500 im Unikat, welches den Bearbeitungsteams zur Verfügung steht.

Schlusspräsentation
21. Juni 2012

- 1) Konzept für den Projektperimeter, enthaltend
 - a. Situation M 1 : 500 (A 1 quer, Nordfassade ehemalige Seifenfabrik horizontal, ungefähr wie nachstehende Abbildung), enthaltend die vorgeschlagenen Bauvolumen, Anordnung, Nutzung und Gestaltung der Freiräume sowie die Erschliessung.



- b. Erläuterungen, Schnitte usw. in Planform, Darstellung und Plangrösse nach Massgabe der Teams.
 - c. Berechnung zu Art und Grad der Nutzungen (BGF).
 - d. Dimensionierung und Anordnung der Parkierung.
- 2) Planerische Aussagen zum Betrachtungsperimeter, wie insbesondere zu den Zusammenhängen mit dem öffentlichen Raum, dem Bereich der Schüss oder der Erschliessung. Form und Darstellung nach Massgabe der Teams.
- 3) Verkleinerungen der Planunterlagen auf A3, übrige Unterlagen A4, zweifach in Papier und als PDF.
- 4) Arbeitsmodell M 1 : 500 auf Grundplatte.
- 5) Arbeitsbericht / Erläuterungen A4 nach Massgabe der Teams.
- 6) Präsentation als PDF.

Bis am 15. Juni 2012, 08:00 Uhr sind die zum Verständnis des Vorschlages wichtigsten Angaben in der nachfolgend aufgeführten Form an florence.schmoll@biel-bienne.ch rhaehle@bluewin.ch zu senden.

- a) 2-3 Pläne, welche als A3-Ausdruck lesbar sind,
- b) einen Kurzbeschrieb der Hauptpunkte des jeweiligen Konzeptes
- c) Berechnung zu Art und Grad der Nutzung (approximative Werte, die eine Einschätzung der Wirtschaftlichkeit erlauben, genügen zu diesem Zeitpunkt).

Abgabe Abgabe der bereinigten Unterlagen bis am 6. Juli 2012.
Pläne in Papierform 2-fach.
Gesamte Dokumentation als PDF, Pläne verkleinerbar auf A3, 300 dpi.