

Städtebaulicher Studienauftrag  
im Einladungsverfahren

## Brühlstrasse

Biel

Programm



Biel, 5. April 2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beurteilungsgremium .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Termine .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Aufgabenstellung.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Rahmenbedingungen.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Beurteilung .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Anforderungen Zwischenbesprechung .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Anforderungen Schlussabgabe .....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>Studienunterlagen.....</b>	<b>33</b>
<b>12</b>	<b>Genehmigung.....</b>	<b>35</b>

# 1 Einleitung

Das Areal «Brühlstrasse» liegt in der Bieler Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zu zwei der wichtigsten Entwicklungsgebiete der Stadt, dem Gaswerk- und dem Drahtwerk-Areal. Da es heute noch teilweise unbebaut ist, bietet es ein bedeutendes Entwicklungspotenzial in zentraler Lage.

Eine der grössten Grundeigentümerinnen des Areals beabsichtigt, ihre Parzellen neu zu überbauen. Im Zentrum stehen im Moment Wohnnutzungen. Gleichzeitig stellt sich die Frage, wie mit einer wirtschaftlich funktionierenden Nutzungsdurchmischung insbesondere auf der Ebene des Erdgeschosses der öffentliche Raum und die umgebende Bebauung gestärkt werden können.

Auf den Grundstücken der zweiten grossen Grundeigentümerin des Areals bestehen heute Brachflächen mit markantem Entwicklungspotenzial. Ebenfalls überlegt sich die Grundeigentümerin, mittel- bis langfristig einen Ersatz der bestehenden Bauten bzw. eine Nachverdichtung.

Nicht zuletzt aufgrund der verkehrlichen Anforderungen ist aus Sicht der Stadt eine gesamthafte Planung über das Areal vonnöten. Mit dem vorliegenden Studienauftrag soll ein qualitativ hochwertiges städtebauliches Konzept zur Neubebauung des Areals entwickelt werden. Auf dieser Grundlage ist eine Anpassung der geltenden baurechtlichen Grundlagen vorgesehen.

Es handelt sich um einen städtebaulichen Studienauftrag im Einladungsverfahren, mit vier teilnehmenden Teams.

## 2 Allgemeine Bestimmungen

Im vorliegenden Programm für den Studienauftrag gilt die männliche Personenbezeichnung sinngemäss auch für weibliche.

### 2.1 Auftraggeber und Sekretariat

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

Präsidialdirektion der Stadt Biel  
Abteilung Stadtplanung  
Zentralstrasse 49  
Postfach  
2501 Biel

Das Sekretariat des Studienauftrages erfolgt durch:

Planteam S AG  
Untere Steingrubenstrasse 19  
4500 Solothurn  
solothurn@planteam.ch

### 2.2 Verfahren

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

Mit der Stadt Biel als Auftraggeberin unterliegt der städtebauliche Studienauftrag dem öffentlichen Beschaffungswesen. Massgebend sind neben dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV) die Ordnung SIA 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) sowie das Programm, die Fragenbeantwortung und das Protokoll der Zwischenbesprechung. Der massgebende Schwellenwert für die Vergabe im Einladungsverfahren gemäss Anhang 2 IVöB ist eingehalten.

## **2.3 Sprache**

Die Sprache des Studienauftrages ist Deutsch. Sämtliche Unterlagen (Programm, Fragebeantwortung usw.) werden nur in deutscher Sprache abgegeben. Die Beiträge der Teilnehmer sowie deren Präsentationen können sowohl in deutscher wie in französischer Sprache verfasst werden.

## **2.4 Teilnahmeberechtigung**

Zur Teilnahme eingeladen sind folgende durch die Auftraggeberin ausgewählten Büros:

- Bauzeit Architekten, Biel
- Steinmann & Schmid Architekten AG, Basel
- Bartbuchhofer Architekten, Biel
- Sollberger Bögli Architekten, Biel

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 mit der Teilnahmebestätigung zum in Kapitel 4 definierten Zeitpunkt wahrheitsgetreu ausgefüllt einzureichen. Die verlangten Nachweise müssen nicht eingereicht werden, können aber jederzeit eingefordert werden.

## **2.5 Entschädigungen**

Für die auftrags- und fristgerechte Durchführung des Studienauftrages werden die teilnehmenden Büros mit einer Pauschale von CHF 30'000 (exkl. MwSt.) entschädigt.

## **2.6 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung**

Das Resultat der Ideenstudie wird als Grundlage für die nachfolgenden Planungsarbeiten, insbesondere für die Überarbeitung der baurechtlichen Grundlagen verwendet. Das Beurteilungsgremium kann eines oder mehrere Projekte zur Weiterbearbeitung empfehlen. Ein Folgeauftrag wird nicht in Aussicht gestellt.

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einem Teil der teilnehmenden Büros zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern. Dies würde separat entschädigt.

## **2.7 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 den Auftraggeber das Recht zur Veröffentlichung, wobei Auftraggeber und Projektverfasser stets zu nennen sind.

Der Auftraggeber kann im Rahmen der weiteren Bearbeitung die aus dem Studienauftrag gewonnenen Erkenntnisse weiterverwenden. Mit der Entschädigung erwirbt der Veranstalter das Verwertungsrecht im Sinne von Art. 26.3 der Ordnung SIA 143 (2009).

## **2.8 Eröffnung, Regelung von Streitfällen**

Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.

## **2.9 Genehmigung durch den SIA**

Die Kommission des SIA für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm vorgeprüft; die definitive Version befindet sich momentan in der Prüfung. Sobald die Genehmigung durch den SIA erfolgt ist, werden die Teilnehmenden über das Resultat informiert.

### 3 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

#### 3.1 Sachgremium

- Erich Fehr, Stadtpräsident Biel

#### 3.2 Fachgremium

- Matthias Ackermann, Ackermann Architekt BSA SIA AG, Basel (Präsident)
- Ursula Stücheli, smarch Mathys & Stücheli Architekten, Zürich/Bern, Architektin ETH BSA SIA
- Rolf Hähnle, Haag Hähnle GmbH Raumplanung Städtebau, Biel, Raumplaner FSU
- Jürg Saager, Leiter Abteilung Hochbau Stadt Biel, Architekt ETH SIA
- Florence Schmoll, Leiterin Abteilung Stadtplanung Stadt Biel, Raumplanerin ETH

#### Ersatz:

- Sarah Gäumann, Stadtplanung Biel, Raumplanerin ETH

#### 3.3 Fachexperten (ohne Stimmrecht)

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

Weitere Fachexperten ohne Stimmrecht können bei Bedarf beigezogen werden.

## 4 Termine

- 17.03.2017**      **Schriftliche Teilnahmebestätigung durch die Teams inkl. ausgefülltem Formular «Selbstdeklaration»**  
Abgabe per Postversand an das Studiensekretariat (vgl. Kapitel 2.1), Eingangsdatum massgebend.
- 11.04.2017**      **Beginn des Studienauftrags und Begehung**  
Gemeinsame Besichtigung 14.00-16.00 und Abgabe der Unterlagen (inkl. Modell). Treffpunkt der Begehung ist der Eingang des Gebäudes Alleestrasse 11; nach der Begehung können die Modelle bei der Abteilung Stadtplanung abgeholt werden.
- 02.05.2017**      **Fragestellung**  
Die Fragen können per E-Mail oder per Post dem Studiensekretariat, (vgl. Kapitel 2.1) eingereicht werden. Massgebend ist das Eingangsdatum. Ausserhalb der Fragestellung und der Zwischenbesprechung werden keine Fragen beantwortet.
- 19.05.2017**      **Fragebeantwortung**  
Die Fragebeantwortung durch das Beurteilungsgremium wird den teilnehmenden Büros per E-Mail zugestellt.
- 15.08.2017**      **Zwischenabgabe**  
Abgabe der Pläne für die Zwischenbesprechung in Papier- und elektronischer Form an die Stadtplanung Biel, Zentralstrasse 49, 2501 Biel. Abgabe am Schalter oder Postversand, Eingangsdatum massgebend.
- Schalterzeiten der Abteilung Stadtplanung (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
- 22.08.2017**      **Zwischenbesprechung**  
Präsentation der Zwischenergebnisse gemäss den Anforderungen von Kapitel 9, anschliessend Diskussion mit dem Beurteilungsgremium. Die genauen Zeiten und der Ort werden den Teams noch mitgeteilt.



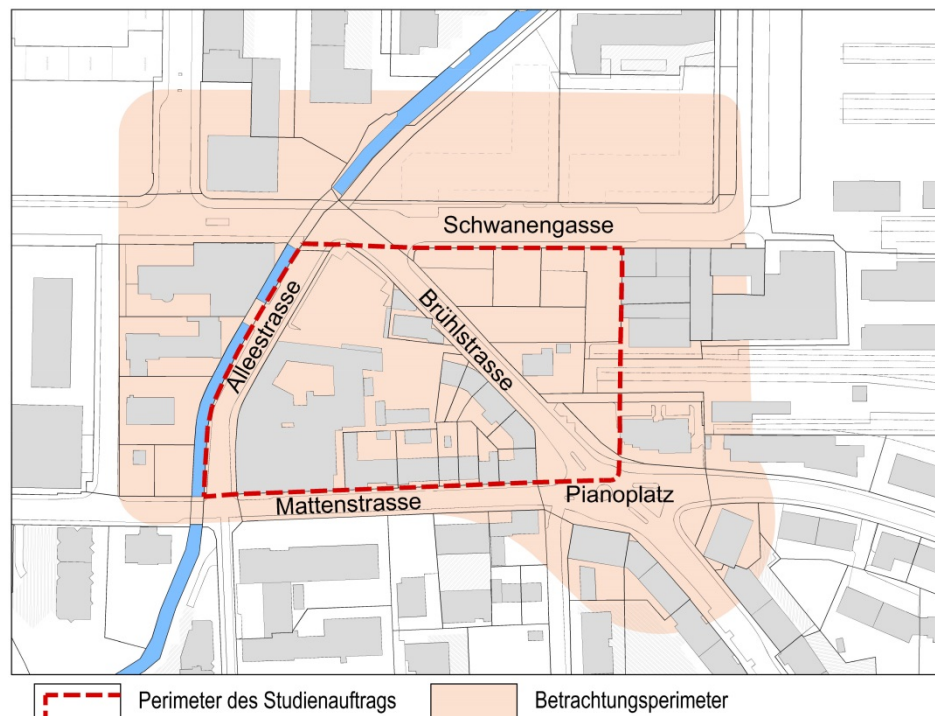
- 29.08.2017**      **Empfehlungen für die Weiterbearbeitung**  
Die Ergebnisse der Zwischenbesprechung werden den Teams in Form eines Zwischenberichtes per E-Mail zugestellt.
- 18.10.2017**      **Schlussabgabe Pläne**  
Gemäss den Anforderungen an die Schlussabgabe in Kapitel 10 beim Studiensekretariat. Abgabe bei der Stadtplanung Biel, Zentralstrasse 49, 2501 Biel am Schalter (vgl. oben) oder Postversand, Eingangsdatum massgebend.
- 23.10.2017**      **Schlussabgabe Modell**  
Gemäss den Anforderungen in Kapitel 10 bei der Stadtplanung Biel, Zentralstrasse 49, 2501 Biel. Abgabe am Schalter (vgl. oben) oder Postversand, Eingangsdatum massgebend.
- 24.10.2017**      **Schlussbesprechung**  
Die Schlussbesprechung findet ohne Anwesenheit der Teams statt.
- 12.2017**          **Versand Schlussbericht**
- Anfang 2018**      **Ausstellung und Publikation**  
Die Ergebnisse des Studienauftrages werden während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit werden den Teams nach Abschluss des Studienauftrages mitgeteilt.

## 5 Ausgangslage

### 5.1 Perimeter

Der Perimeter des Studienauftrages entspricht dem durch die Schwanengasse, die Alleestrasse und die Mattenstrasse begrenzten Geviert. Nach Osten bilden die Grenze der Güterbahnhof der SBB respektive die bestehende Bebauung entlang der Schwanengasse.

Als Betrachtungsperimeter sind die umgebenden Strassenräume, die Schüss sowie die Bebauung rund um den Pianoplatz, die teilweise aus höheren Häusern und Baudenkmalern besteht, sowie die nördlich anschliessende Überbauung «Drahtwerk-Areal» relevant. Deren letzte Etappe direkt an der Schwanengasse ist noch in Projektierung.



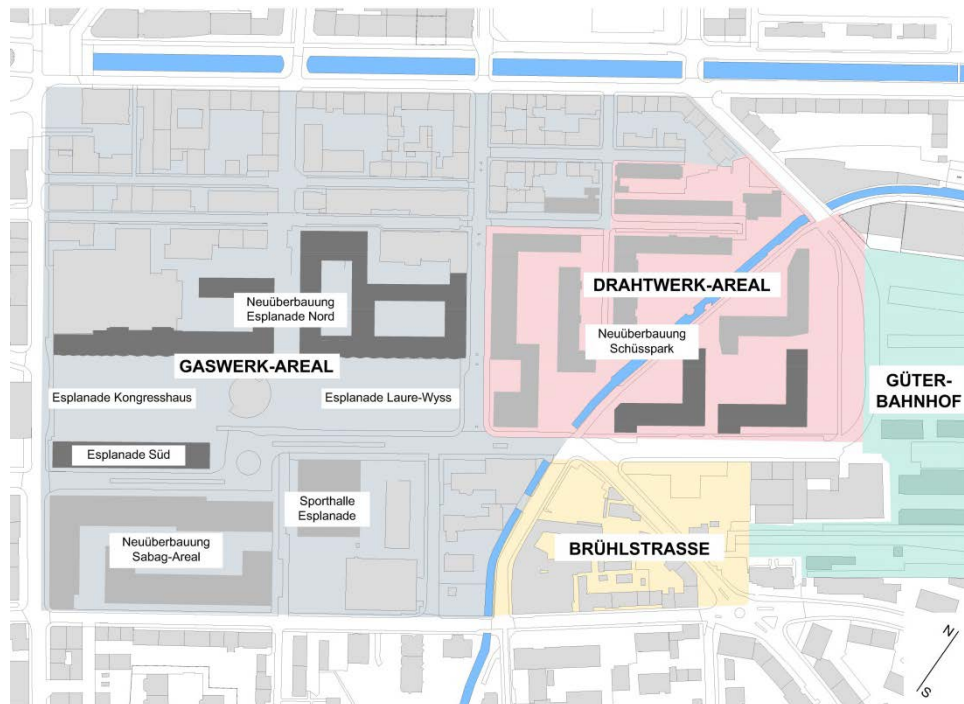
Perimeter des Studienauftrags "Brühlstrasse"

### 5.2 Kontext

Der Sektor "Brühlstrasse" weist ein hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial auf. insbesondere im nördlichen Bereich bestehen noch grössere Flächen, die brachliegen oder stark unternutzt sind. Gleichzeitig grenzt das Areal an das ehemalige Gaswerk- und Drahtwerk-Areal, zwei der grössten und sich am stärksten entwickelnden Umstrukturierungsgebiete der Stadt Biel. Auf beiden Arealen wurden

und werden seit der Jahrtausendwende mehrere Neubauten realisiert, welche vornehmlich dem Wohnen, teilweise aber auch gewerblichen und öffentlichen Zwecken dienen.

Östlich grenzt der Güterbahnhof an den Sektor «Brühlstrasse» an. Dieser wird heute noch durch die SBB genutzt, langfristig stellt er aber ein erstklassiges Entwicklungsgebiet für Wohn- und Gewerbenutzungen dar.



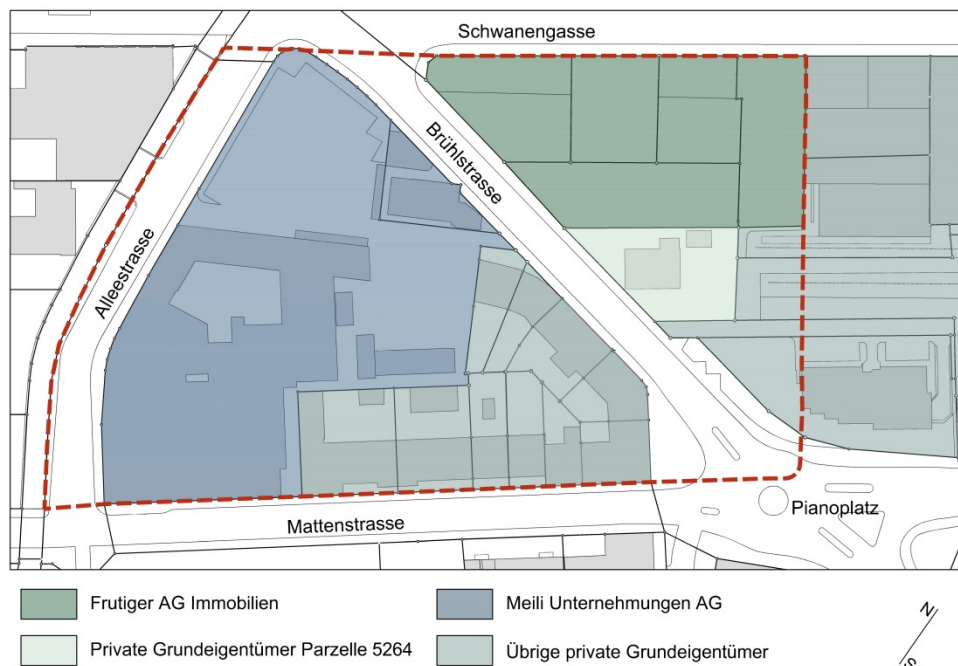
Der Sektor "Brühlstrasse" sowie die angrenzenden Entwicklungsgebiete. Die seit der Jahrtausendwende realisierten Bauten sind mittel- und die geplanten Gebäude dunkelgrau dargestellt.

Von einer Neuorganisation der bebaubaren Bereiche und öffentlichen und privaten Aussenräume im Planungssperimeter Brühlstrasse erhofft man sich neben einer moderaten Verdichtung auch eine Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität.

### 5.3 Eigentumsverhältnisse und Entwicklungsabsichten

Im Planungssperimeter verfügen zwei Firmen über den grössten Teil des Grundeigentums: die Frutiger AG Immobilien östlich sowie die Meili Unternehmungen AG westlich der Brühlstrasse. Die restlichen Parzellen befinden sich im Eigentum zahlreicher privater Grundeigentümer. Die Parzellen der Meili Unternehmungen AG sowie der Frutiger AG Immobilien sind aus städtebaulicher Sicht von besonderem Interesse,

da sie teilweise unbebaut respektive unternutzt sind. Die betreffenden Flächen werden heute grösstenteils zur Parkierung genutzt.



Grundeigentumsverhältnisse im Sektor "Brühlstrasse"

Der südliche Bereich des Areal, mit der denkmalpflegerisch äusserst wertvollen Siedlung "Brühlhof" sowie dem kürzlich sanierten Mehrfamilienhaus an der Brühlstrasse 15 (siehe auch unten) ist im Eigentum verschiedener privater Grundeigentümer, hier bestehen keine respektive nur langfristige Entwicklungsabsichten.

### Bereich "Frutiger"



Das der Frutiger AG Immobilien gehörende Areal an der Schwanengasse ist heute unüberbaut und wird für die Parkierung genutzt. Die Frutiger AG möchte das Areal baldmöglichst überbauen. Aus diesem Grund hat sie im Sommer 2015 eine Bauvoranfrage für den Bau einer Tankstelle eingereicht. Darüber hatte sie den Bau von Wohnungen vorgesehen, jedoch noch nicht projektiert. Die Idee der Realisierung einer Tankstelle mit Shop ist zu einem nicht zu vernachlässigenden Teil

Resultat von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. ist aus Sicht der Eigentümerin notwendig für die Rentabilisierung des Projekts unter den geltenden baurechtlichen Vorgaben. Die Frutiger AG Immobilien ist in ihren Analysen zum Schluss gekommen, dass der Verzicht auf die Tankstellen- und Shopnutzung mit einer Erhöhung der Geschossfläche gegenüber der heute zulässigen Dichte zu kompensieren wäre, um die Wirtschaftlichkeit des Projekts zu gewährleisten. Ebenfalls müsste eine geeignete Ersatzlösung für die Erdgeschossnutzung gefunden werden.

### **Bereich "Meili"**



Auf dem Areal der Meili Unternehmungen AG befindet sich die ehemalige Maschinenfabrik der Mikron AG (Mattenstrasse 81 und Alleestrasse 11), welche nach der Aufgabe der Produktion in Büro- und Gewerberäumlichkeiten umgenutzt wurde. Der Gebäudekomplex besteht aus mehreren, untereinander verbundenen Hauptgebäuden sowie einer eher unstrukturierten Hofbebauung. Der nördliche, noch freie Bereich des Areals wird zurzeit zur Oberflächenparkierung genutzt. An der Brühlstrasse befindet sich zudem ein älteres Wohngebäude mit kleinem Gewerbelokal im Erdgeschoss, welches in einem schlechten baulichen Zustand ist.

Die Meili Unternehmungen AG hat für das Areal keine kurzfristigen Entwicklungsabsichten. Abhängig von den baurechtlichen Möglichkeiten wird eine mittelfristige Entwicklung des nördlichen, unüberbauten Arealteils in Betracht gezogen. Langfristig sieht die Eigentümerin auch eine Entwicklung im Süden, sprich im Bereich der ehemaligen Fabrikgebäude der Mikron AG als Möglichkeit. Beide Elemente sollen im vorliegenden städtebaulichen Studienauftrag im Sinn einer flexibel etappierbaren Entwicklung geprüft werden.

### Bereich "Brühlhof"



Der Brühlhof (Mattenstrasse 83-93) ist im Bauinventar als «schützenswert» enthalten, darüber hinaus besteht ein Schutzvertrag. Das gesamte Ensemble inkl. der Weiterführung der Zeile entlang der Brühlstrasse bildet eine Baugruppe. Das Gebäude an der Brühlstrasse 22 ist zudem als erhaltenswert im Bauinventar vermerkt. Die geschützte Überbauung «Brühlhof» soll in ihrem heutigen Zustand erhalten bleiben.

### Bereich "Mehrfamilienhaus" (Parzelle 5264)



Das Mehrfamilienhaus an der Brühlstrasse 15 wurde kürzlich saniert. Seitens der Eigentümerschaft bestehen keinerlei Entwicklungsabsichten. Gleichwohl soll im Sinne einer langfristigen Entwicklungsperspektive die betroffene Parzelle in den Studienauftrag einbezogen werden. Eine Neuüberbauung der Parzelle muss jedoch unabhängig und zu einem späteren Zeitpunkt als diejenige der nördlich gelegenen Parzellen der Frutiger AG erfolgen können.

## 6 Aufgabenstellung

### 6.1 Umfang des Studienauftrag

Es handelt sich um einen Studienauftrag auf ausschliesslich städtebaulicher Ebene, d.h. es geht um eine Volumenstudie sowie die Plausibilisierung der vorgeschlagenen Volumen in Bezug auf die Nutzbarkeit (Vorschlag eines Nutzungskonzepts) sowie unter Berücksichtigung des Folgebedarfs (Aufenthalts- und Spielflächen, Nebenräume, Parkierung usw.). Darüber hinaus werden keine architektonischen Leistungen verlangt (Fassadengestaltung, detaillierte Grundrisse usw.). Die öffentlichen und privaten Aussenräume sind in ihren Grundzügen zu behandeln.

### 6.2 Inhaltliche Zielsetzungen

- Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts, welches als Grundlage für die Überarbeitung der baurechtlichen Vorgaben für den Sektor «Brühlstrasse» dienen soll.
- Prüfen der Baumöglichkeiten des Perimeters im Sinne einer dichten, gemischt genutzten Überbauung. Entsprechend des Ziels des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist die verträgliche Bebauungsdichte im Rahmen des Studienauftrages auszuloten. Minderungen der Ausnutzung sind für jeden Eigentümer zu vermeiden (vgl. unten).
- Integration der neuen Bebauung in die Umgebung, mit den städtebaulich und architektonisch wertvollen Bauten im Süden (Brühlhof, Piano-Areal) sowie den neueren Entwicklungsgebieten im Norden.
- Berücksichtigung der notwendigen Anpassungen am Strassenraum der Brühlstrasse in das städtebauliche Gesamtkonzept.
- Entwickeln eines hochwertigen, durchmischten Nutzungskonzeptes mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzungen, insbesondere in den Obergeschossen.
- Inwertsetzung der Alleestrasse als Langsamverkehrsachse entlang der Schüss, in der Verlängerung der nördlich bereits bestehenden Wegführung (Überbauung Schüsspark).
- Restrukturierung der Parkierungssituation, grundsätzlich unterirdische Anordnung der baurechtlich notwendigen Parkplätze.
- Ermöglichung einer über einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont etappierbaren Neuüberbauung des Areals.

## 6.3 Anforderungen

### Allgemeine Anforderungen

- Die geplanten Massnahmen im Strassenraum der Brühlstrasse zur Optimierung des Knotens Brühlstrasse-Schwanengasse müssen in die städtebauliche Konzeption einbezogen werden (vgl. Kapitel 7.4).
- Die zu entwickelnden städtebaulichen Lösungsvorschläge sind auf eine Bezugnahme und Aufwertung des Ensembles Brühlhof auszurichten. Damit in Zusammenhang steht die Ausbildung einer Raumabfolge zwischen Pianoplatz und Schwanengasse.
- Sowohl aus städtebaulichen, als auch aus Gründen einer haushälterischen Bodennutzung ist eine hohe Dichte anzustreben. Umgesetzt auf die Areale Meili und Frutiger kann gemäss der erarbeiteten Vorstudie (vgl. Unterlage 9) von einem Richtwert von 18'000 – 20'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub><sup>1</sup> ausgegangen werden. Eine höhere Nutzung ist unter Wahrung einer guten städtebaulichen Qualität möglich, eine Unterschreitung der heute möglichen Ausnutzung pro Parzelle (zwischen 14'000 und 15'000 m<sup>2</sup> GF<sub>o</sub>) ist hingegen zu vermeiden. Für die verbleibende Parzelle 5264 ist eine stadträumlich und quantitativ entsprechende Nutzung vorzusehen.
- Das zu entwickelnde städtebauliche Konzept soll – nicht zuletzt aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Entwicklungsabsichten – unter den verschiedenen Grundeigentümern flexibel etappierbar und unabhängig realisierbar sein.
- Schaffung ausreichend grosser und qualitativ hochwertiger Aufenthalts- und Spielflächen für die Wohnnutzungen. Klare Differenzierung in öffentliche, gemeinschaftliche oder private Freiräume.
- Anzustreben ist eine der innerstädtischen Lage entsprechende Mischnutzung. Der Nutzungsmix hat insbesondere auf die baulichen und aussenräumlichen Verhältnisse (angemessene Aussenräume für Aufenthalts- und Spielflächen) und die umliegenden Strassenräume abzustimmen. Die Erdgeschosse sollen zu einer belebten Strassenraumatmosphäre beitragen und sind insofern an den dafür geeigneten Orten auf die Aufnahme öffentlichkeitsbezogener oder öffentlichkeitsverträglicher Nutzungen auszurichten. Dies ist in der Ausbildung der Erdgeschosshöhen zu berücksichtigen.
- Vorsehen eines moderaten Parkierungsangebots aufgrund der innenstädtischen Lage. Auf der Stufe des Studienauftrages kann von

---

<sup>1</sup> Die im Rahmen der Vorstudie erarbeitete Abschätzung des Potenzials an GF<sub>o</sub> erfolgte auf Basis der Gesamtvolumen, genauso wie sämtliche Zielwertformulierungen im vorliegenden Programm. Es ist zu berücksichtigen, dass keinerlei Abzüge, beispielsweise für Loggien gemacht wurden.



einem Minimalbedarf von einem Parkplatz pro 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausgegangen werden.

### **Spezifische Anforderungen Bereich "Meili"**

- Aufwertung und Inwertsetzung der Alleestrasse als Aufenthaltsraum sowie Verbindung für den Langsamverkehr (Fortsetzung der Uferwegverbindung vom Drahtwerk-Areal her) unter Berücksichtigung der allfälligen Anlieferungsbedürfnisse.
- Die Neuüberbauung des Areals soll in mindestens drei Entwicklungsschritten von Norden nach Süden etappierbar und über einen langfristigen Zeithorizont realisierbar sein. Grundsätzlich strebt die Eigentümerin als ersten Schritt eine Überbauung der bisher noch frei stehenden Parzellenteile (Norden) mit mittelfristigem Erhalt der bestehenden Gebäude an. Langfristig besteht eine Option auf den (Teil)ersatz der Bauten.
- Ermöglichung vielfältiger Nutzungen. Entlang der Brühlstrasse ist eine minimale Erdgeschosshöhe von 4.50 m anzustreben. Zum Innenhof oder in ruhigeren Bereichen muss aus Vermarktungssicht heute und mittelfristig von Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgegangen werden. Klassische Hochparterrewohnungen, kombiniert mit Atelierwohnungen, Split-level und/oder Maisonettes sollen ein vielfältiges Wohnungsangebot schaffen. Die klare Zonierung von Öffentlichkeit, Halböffentlichkeit und privatem Aussenbereich ist dabei ein zentrales Anliegen.
- Die Eigentümerin strebt eine Geschossfläche oberirdisch über das gesamte Areal von ca. 14'400 m<sup>2</sup> an. Die optimale Dichte ist im Rahmen des Studienauftrags auszuloten, wobei eine Verringerung der Ausnutzung im Vergleich zum heutigen Baupotenzial nicht anzustreben ist.
- Gewährleistung des baurechtlich notwendigen Minimums an Parkplätzen (vgl. oben) sowohl für die neuen als auch die bestehenden Nutzflächen (Etappierung).

### **Spezifische Anforderungen Bereich "Frutiger"**

- Realisierung einer Neuüberbauung mit Schwerpunkt Wohnen. Mögliche Erdgeschossnutzungen sind im Rahmen des Studienauftrags auszuloten (vgl. nächster Punkt).
- Die optimale Dichte ist im Rahmen des Studienauftrags auszuloten, wobei eine Verringerung der Ausnutzung im Vergleich zum heutigen Baupotenzial nicht anzustreben ist.
- Die ursprüngliche Bauvoranfrage der Frutiger AG, welche das Planungsverfahren ausgelöst hat, beinhaltete den Bau einer

Tankstelle mit Shop. Aufgrund von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen sowie der Überzeugung, dass eine Tankstelle zur Belebung des öffentlichen Raumes und des Erdgeschosses beitragen könnte, möchte die Frutiger AG an der Tankstelle festhalten. In diesem Sinn ist die Integrierbarkeit einer Tankstelle im Rahmen des Studienauftrages zu prüfen, wobei auch den möglichen negativen Auswirkungen einer solchen Nutzungen Rechnung getragen werden muss (Verkehrserzeugung, Lärm...).

- Aufgrund der notwendigen Anpassungen am Strassenraum der Brühlstrasse (vgl. Kapitel 7.4) muss ein Teil der Parzelle Nr. 5253 für dieses Projekt zur Verfügung gestellt werden. Der Bebauungsvorschlag für die Parzellen der Frutiger AG Immobilien muss dies berücksichtigen.
- Gewährleistung des baurechtlich notwendigen Minimums an Parkplätzen (vgl. oben). Kein Ersatz der auf dem Areal bestehenden, fremdvermieteten Parkplätze.

#### **Spezifische Anforderungen Bereich "Mehrfamilienhaus"**

- Eine Neuüberbauung der Parzelle 5264 ist erst mittel- bis langfristig denkbar, weshalb das entwickelte städtebauliche Konzept die Parzelle zwar integrieren soll, jedoch muss jegliche Entwicklung unabhängig erfolgen können. Eine gemeinsame Entwicklung mit den nördlich gelegenen Parzellen der Frutiger AG Immobilien ist aufgrund der zeitlich sehr unterschiedlichen Entwicklungsabsichten nicht realistisch.
- Gewährleistung des baurechtlich notwendigen Minimums an Parkplätzen (vgl. oben).

## 7 Rahmenbedingungen

### 7.1 Städtebauliche Vorstudie

Um das Bebauungspotenzial abzuklären wurde zwischen 2015 und 2016 eine städtebauliche Vorstudie durchgeführt. Eine zentrale Fragestellung war neben einer generellen Auslotung der verträglichen Bebauungsdichte die Frage der Umlegung der Brühlstrasse (vgl. Kapitel 7.4) sowie der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.

Der Schlussbericht zur Vorstudie ist in Unterlage 9 ersichtlich.

### 7.2 Städtebauliche Entwicklung

Wie in Kapitel 5.2 beschrieben, schliesst der Planungsperimeter südlich an das Gaswerk- und Drahtwerk-Areal an, deren Umstrukturierung nach dem Wegzug der industriellen Nutzungen bereits weit fortgeschritten ist. Nach Süden schliesst hingegen mit dem nördlichen Madretschquartier ein Stadtteil an, welcher in weiten Teilen städtebaulichen Erneuerungsbedarf aufweist.

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzepts *Grundlagen zur Beurteilung von Vorhaben für höhere Häuser und für Hochhäuser*, auch Hochhauskonzept genannt (vgl. Unterlage 6), wurde eine grundlegende Analyse des gesamten Stadtgebiets durchgeführt und es wurden Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung in Teilbereichen formuliert. Für das Gebiet Madretsch-Nord, in welchem sich das Planungsgebiet «Brühlstrasse» befindet, wurden mehrere Sektoren definiert, in denen Erneuerungspotenzial besteht, darunter auch der Studienperimeter sowie das westlich anstossende Gebiet. Weitgehend als stabil zu betrachten sind hingegen die direkt südlich an die Mattenstrasse anschliessenden Quartierteile.

Der östlich an den Planungsperimeter anschliessende Rangierbahnhof ist heute zwar noch vollständig in Betrieb, langfristig ist das über 30 Hektaren umfassende Gebiet für die Stadt Biel aber ein Entwicklungsgebiet in zentraler Lage, besonders geeignet für Wohnnutzungen.

Der Sektor «Brühlstrasse» selbst ist im Hochhauskonzept als Sektor mit Erneuerungspotenzial bezeichnet, welcher sich für kompakte, urbane Siedlungsstrukturen eignet. Hingewiesen wird insbesondere auf den Pianoplatz mit seinen bestehenden höheren Häusern, welcher mit seinem Platzraum eine wichtige stadträumliche Schnittstelle darstellt. Das Areal wird zudem als so genanntes «Eventualgebiet für höhere Häuser und Hochhäuser von prägender stadträumlicher Wirkung»

bezeichnet. In solchen Gebieten sind entsprechenden Bauten mit einem im Siedlungsgefüge in einem grösseren Bereich wahrnehmbaren Effekt möglich. Die Inbetrachtung von entsprechenden Bauten bedarf des Nachweises ihrer Zweckmässigkeit im Rahmen einer grossflächigeren Planung. Im Falle der Prüfung von Hochhauslösungen ist zu berücksichtigen, dass bei Hochhäusern ab einer Gesamthöhe von 30 m der Zwei- respektive Zweieinhalbstundenschatten gemäss Art. 22 BauV einzuhalten und zu dokumentieren wäre. Die Meili Unternehmungen AG hat zur Überprüfung der Schattenthematik eine Volumen- und Schattenstudie erarbeiten lassen, welche als Hilfestellung in Unterlage 13 enthalten ist.

### **7.3 Baurechtliche Vorgaben**

Die geltenden Baulinien müssen für den Studienauftrag nicht berücksichtigt werden. Auch eine Anpassung der Gebäudehöhe und Geschoszahl (heute vier plus Attika/Dachausbau) ist auf Basis der Resultate des Studienauftrages denkbar.

### **7.4 Verkehr und Erschliessung**

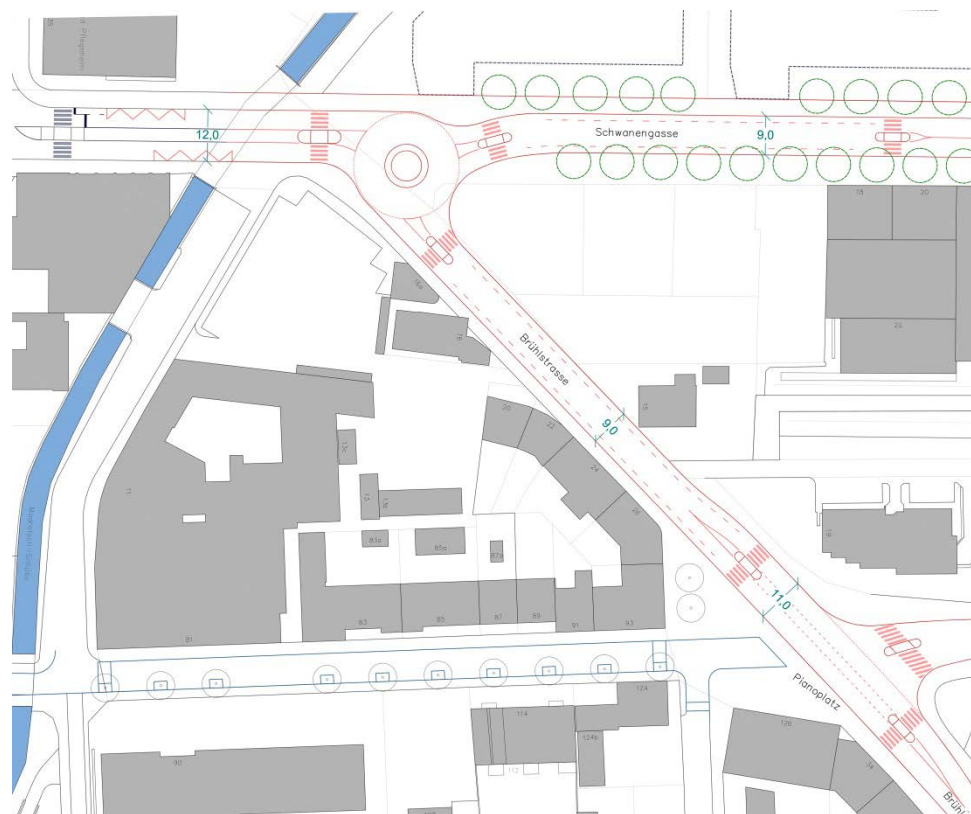
#### **Motorisierter Individualverkehr**

Die Brühlstrasse, welche den Studienperimeter in diagonalen Richtung quert, ist heute aus verkehrlicher Sicht nicht optimal, insbesondere was deren Einmündung in die Schwanengasse betrifft. Die Einmündung erfolgt in stumpfem Winkel und ausgerechnet an dem Ort, an dem die Langsamverkehrsverbindung entlang der Schüss die Schwanengasse kreuzt. Aus diesem Grund hatte sich die Stadt Biel vor einigen Jahren die Begradigung der Brühlstrasse zwischen Pianoplatz und Schwanengasse zum Ziel gesetzt. Damit wäre die Strasse rechtwinklig in die Schwanengasse gemündet.

Die städtebauliche Vorstudie aus dem Jahr 2016 (vgl. Kapitel 7.1) hat jedoch gezeigt, dass die Umlegung der Brühlstrasse keine zwingenden Vorteile bringt, weder aus städtebaulicher Sicht noch bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten des Areals. Dies rührt daher, dass die Brühlstrasse in ihrem heutigen Trasse oder in dessen Nähe als Langsamverkehrsverbindung erhalten bleiben müsste. Zudem befinden sich im heutigen Strassenraum Werkleitungen, deren Verlegung zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Aus der Verlegung der Brühlstrasse würde sich somit gemäss den erfolgten Vorabklärungen nur wenig städtebaulicher Spielraum ergeben.

Eine Anpassung der Brühlstrasse ist aber in jedem Fall notwendig, um die Einmündungssituation in die Schwanengasse zu klären. Das

bedeutet insbesondere eine steilere Einmündung, welche mit Raumbedarf auf der östlichen Seite der Strasse (Parzellen Frutiger AG) verbunden ist. Der heutige provisorische Kleinkreislauf, welcher verkehrstechnisch nicht optimal ist, soll wie in der untenstehenden Abbildung sowie in Unterlage 9) ersichtlich ersetzt werden. Der in dieser Unterlage enthaltene neue Strassenverlauf dient als Grundlage für den Studienauftrag.



Konzeptplan Umgestaltung Brühlstrasse (vgl. Unterlage 10).

### Langsamverkehr

Die Alleestrasse bildet die Fortsetzung des im Rahmen der Überbauung «Drahtwerk-Areal» realisierten Uferwegs der Schüss. Ihr kommt daher eine nicht zu vernachlässigende Bedeutung als Langsamverkehrsachse zu. Bereits heute ist auf der Alleestrasse kein bedeutender Durchgangsverkehr, vielmehr bildet die Brühlstrasse die Hauptverbindung. Dies soll auch nach der Realisierung der verkehrlichen flankierenden Massnahmen zur A5-Umfahrung der Fall sein. Der Alleestrasse kommt somit primär Bedeutung als Langsamverkehrsachse zu, wenn notwendig kann sie zudem zur Anlieferung genutzt werden.

## Öffentlicher Verkehr

Innerhalb oder in direkter Nähe des Studienperimeters sind aktuell keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs vorhanden. Die Haltestellen der Buslinien 1, 74 und 75 sind in einem Umkreis von 300 m erreichbar, womit immer noch eine hohe Erschließungsgüte gewährleistet ist (Erschließungsgüteklasse B).

Mit dem Angebotskonzept 2020 des öffentlichen Nahverkehrs ist eine neue Buslinie 9 zwischen Schiffländte – Bahnhof – Zentralplatz – Silbergasse Pianoplatz – Schulen Linde geplant. Mit dem Viertelstundentakt dieser Linie und einer neuen Haltestelle im Bereich der Schwanengasse (Lage vgl. Konzeptplan Brühlstrasse in Unterlage 10) wird sich die Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr im Planungsperimeter noch zusätzlich verbessern. Die Linie 9 ist Teil der ersten Etappe des Buskonzepts 2020, die Inbetriebnahme ist 2018 vorgesehen.

## 7.5 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

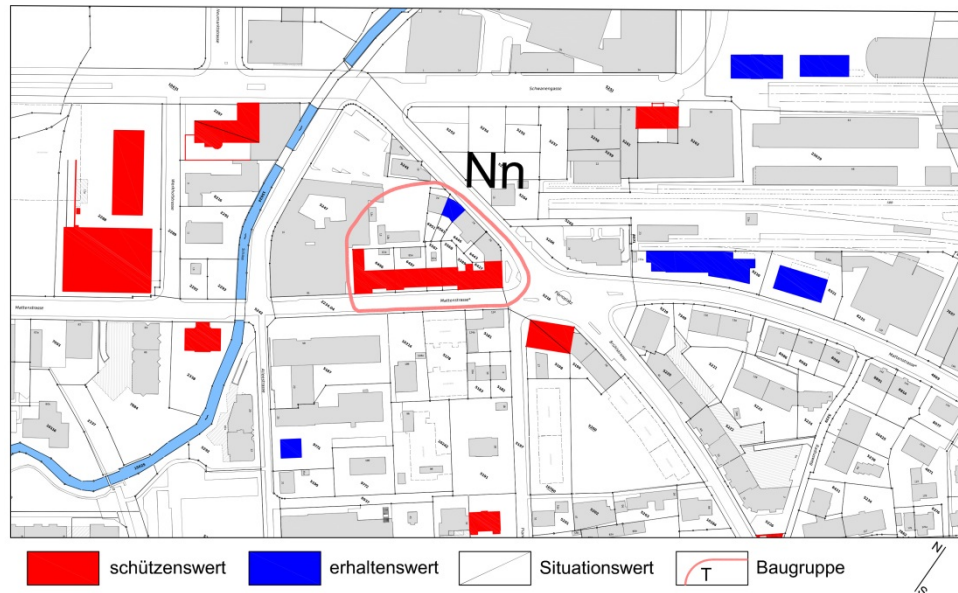
Zwischen dem Entwicklungsgebiet Gaswerk- und Drahtwerk-Areal und dem bauhistorisch bedeutenden Bereich des Pianoplatzes befindet sich das Areal «Brühlstrasse» an der Schnittstelle zweier stadträumlich bedeutenden Bereiche.



Der als "schützenswert" eingestufte Brühlhof.

Die Bebauung rund um den Pianoplatz, mit dem Brühlhof (Mattenstrasse 83-93) und dem Piano-Areal mit seinem markanten Kopfgebäude

(Mattenstrasse 126) sind zwei der umliegenden Objekte im Bauinventar der Stadt Biel als «schützenswert» eingestuft. Zusätzlich ist das Gebäude an der Brühlstrasse 22 «erhaltenswert» sowie der Brühlhofs inkl. der Weiterführung der Zeile entlang der Brühlstrasse als Baugruppe erfasst.



Auszug aus dem Bauinventar der Stadt Biel im Sektor «Brühlstrasse»

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist der gesamte Studienperimeter als Teil des Fabrik- und Wohnquartiers Brühl mit Erhaltungsziel C aufgenommen. Gemäss Erläuterungen zum ISOS bedeutet dies, dass der Erhalt des Charakters des Quartiers anzustreben ist, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten werden sollten. Der angrenzende Brühlhof ist mit Erhaltungsziel A (integraler Erhalt der Substanz) erfasst.

Die relevanten Auszüge aus dem Bauinventar sowie das ISOS sind in den Unterlagen 7 und 8 enthalten.

## 7.6 Werkleitungen

Die Auszüge aus den Leitungskatastern Abwasser, Wasser, Gas und Elektrizität sind in der Unterlage 15 enthalten. Sämtliche Werkleitungen konzentrieren sich – mit Ausnahme der jeweiligen Hausanschlüssen – auf die bestehenden öffentlichen Strassen- und Trottoirräume. Es sind kurz- bis mittelfristig keinerlei Leitungsverschiebungen vorgesehen, welche für den Studienauftrag von Interesse wären.

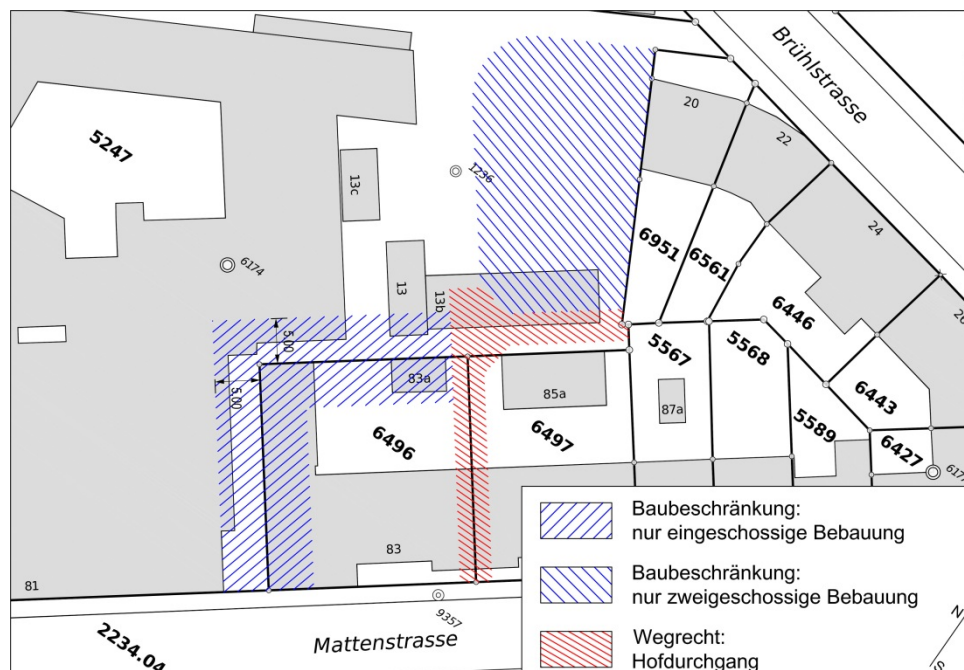
## 7.7 Energie

Gemäss dem Energierichtplan der Agglomeration Biel<sup>2</sup> (vgl. Unterlage 11, Massnahmenblatt M 46) eignet sich das den Planungsperimeter umgebende Quartier zur Schaffung von Wärmeverbänden. Als Energieträger sind primär die Wärme aus Grundwasser oder Erdsonden, Abwärme aus WKK-Anlagen (Erdgas oder Biogas) sowie Erdgas respektive Biogas zur Spitzendeckung vor. Zurzeit gibt es noch kein Projekt für die Schaffung eines Wärmeverbandes im betroffenen Quartier.

## 7.8 Dienstbarkeiten

### Parzellen Meili Unternehmungen AG

Für die Parzellen der Meili Unternehmungen AG gelten drei für die Bebauung des Areals relevante Dienstbarkeiten, welche für den Studienauftrag zwingend berücksichtigt werden müssen. Es sind dies zwei Baubeschränkungen, welche die Bebauung am östlichen Rand der Parzelle Nr. 5247 auf ein respektive zwei Geschosse (ohne Festlegung einer maximalen Geschosshöhe) beschränken. Zudem gilt ein Wegrecht durch den Hofdurchgang des Brühlhofes (Mattenstrasse 83 und 85) sowie über den südöstlichen Bereich der Parzelle 5247.



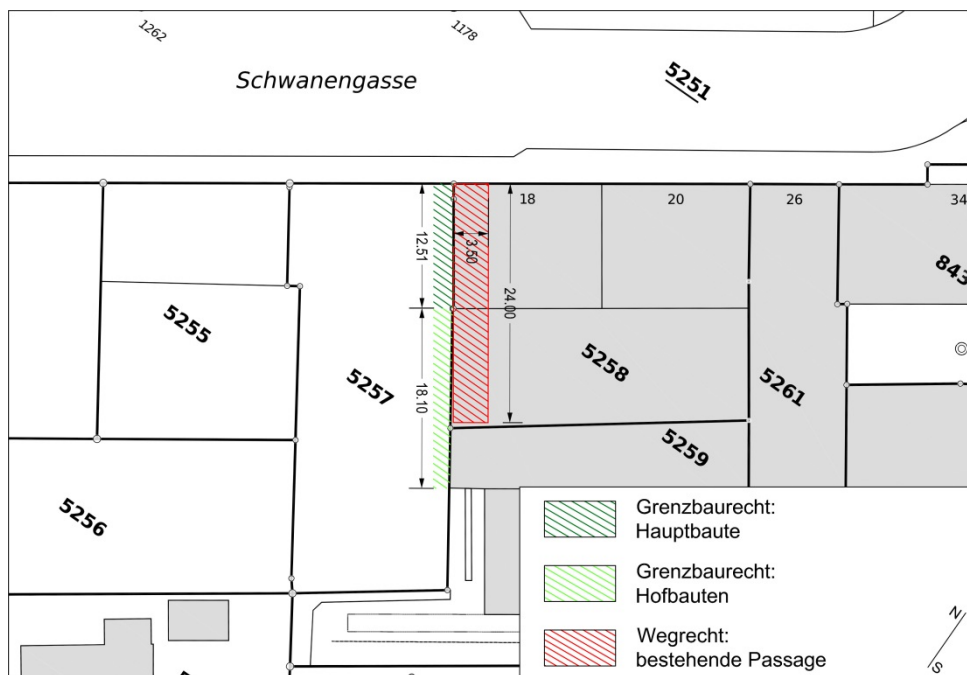
<sup>2</sup> Überkommener Richtplan Energie Agglomeration Biel/Bienne, Gemeinden Biel, Brugg und Nidau, vom 28.01.2015



Übersicht über die relevanten Dienstbarkeiten der Parzelle Nr. 5247

### Parzellen Frutiger AG Immobilien

Für die Parzellen der Frutiger AG Immobilien sind für den Studienauftrag keine privatrechtlichen Baubeschränkungen zu berücksichtigen. Im Gegenteil gilt zu Lasten der östlich gelegenen, bestehenden Bebauung ein Grenzbau- und ein Wegrecht, welche in der untenstehenden Plandarstellung ersichtlich sind. Für das Grenzbaurecht für Hofbauten ist keine maximale Anbauhöhe geregelt, es ist deshalb davon auszugehen, dass allfällige Hofbauten an der Grenze auf die Höhe der Hofbebauung der Parzellen Nrn. 5258/5259 anzugleichen wären.



Übersicht über die relevanten Dienstbarkeiten der Parzelle Nr. 5257

### Parzelle Mehrfamilienhaus

Für die Parzelle des Mehrfamilienhauses (Nr. 5264) müssen im Rahmen des Studienauftrages keine privatrechtlichen Vereinbarungen berücksichtigt werden.

## 7.9 Altlasten

Die Parzellen 5247 der Meili Unternehmungen AG ist als ehemaliger Produktionsstandort der Mikron Holding AG (Maschinenfabrik) im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Es liegt noch keine Altlastenuntersuchung vor. Für den Studienauftrag müssen deshalb bezüglich der Altlastensituation keine speziellen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

### **7.10 Wohnnebennutzungen und Aussenräume**

Für Wohnnutzungen gelten die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung<sup>3</sup> bezüglich der notwendigen Nebennutzungen und Aussenräume: Namentlich ist der Bedarf an angemessenen Aufenthalts- und Spielflächen sowie an Abstellräumen zu decken.

### **7.11 Wohnhygiene**

Bezüglich den Anforderungen für Wohn- und Arbeitsräume gelten die Vorgaben der kantonalen Baugesetzgebung (Art. 62 ff BauV). Werden höhere Häuser oder Hochhäuser gemäss Art. 20 BauG<sup>4</sup> vorgesehen, müssen zusätzlich die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV umliegenden Wohnnutzungen eingehalten werden.

### **7.12 Lärm**

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Brühlstrasse werden heute die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (Mischzone B) von 65 db(A) tagsüber und 55 db(A) nachts um bis zu 3 db(A) überschritten. Für die Schwanengasse und Mattenstrasse hingegen sind die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Die Modellwerte für die Verkehrs- und Lärmbelastung für den Studienperimeter sind in Unterlage 17 zusammengestellt.

---

<sup>3</sup> Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985, BSG 721.1

<sup>4</sup> Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, BSG 721.0

## 8 Beurteilung

### 8.1 Beurteilungskriterien

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

- Städtebauliche Qualität und Einbettung in die gebaute Umgebung und in Bezug zu den umliegenden Baudenkmalern.
- Angemessenheit des Nutzungskonzepts an die städtebauliche Situation, die Immissionssituation und die Anforderungen der Grundeigentümer.
- Angemessenheit und Funktionalität des Erschliessungskonzepts und der Anbindungen an das umliegende Weg- und Strassennetz.
- Qualität und Funktionalität der Aussenräume und deren Anbindung an die umgebenden öffentlichen Räume.
- Angemessenheit und Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Etappierung.
- Wirtschaftlichkeit anhand der Geschossflächen- und Volumenvergleiche gemäss SIA 416.

### 8.2 Zwischenbesprechung

An der Zwischenbesprechung präsentiert jedes Team separat seine Zwischenergebnisse dem Beurteilungsgremium. Danach werden die Ergebnisse mit dem Team diskutiert. Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung werden den Teams in Form eines Zwischenberichtes zugestellt (allgemeine Rückmeldung an alle sowie projektspezifisch separat an jedes Team).

Für die Zwischenpräsentation ist pro Team ein Zeitfenster von einer Stunde vorgesehen. Dieses setzt sich zusammen aus 30 Minuten Präsentation und 30 Minuten Fragestellung und Diskussion mit dem Beurteilungsgremium. Danach findet die Diskussion intern im Beurteilungsgremium statt.

### **8.3 Schlussbeurteilung**

#### **Vorprüfung**

Die Schlussabgaben werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung durch das Studiensekretariat unterzogen. Die Vorprüfung dient zur Überprüfung der Einhaltung der Programmbestimmungen.

#### **Schlussbesprechung**

Die Schlussbesprechung findet im Beurteilungsgremium statt, ohne erneute Projektpräsentation durch die Teams.

## 9 Anforderungen Zwischenbesprechung

### 9.1 Form der Zwischenpräsentation

An der Zwischenbesprechung präsentieren die Teams ihre Projektidee auf folgender Basis:

#### **Pläne**

Ziel der Zwischenbesprechung ist die Diskussion der Projektideen auf volumetrischer Ebene. Es sind die zum Verständnis notwendigen – auf die Volumen beschränkten – Pläne an die Zwischenbesprechung abzugeben. Es gelten die gleichen formellen Anforderungen wie für die Schlussabgabe (vgl. Kapitel 10); die Pläne müssen jedoch nur einfach und ungefaltet eingereicht werden. Die Art der Präsentation im Rahmen der Zwischenbesprechung ist den Teams freigestellt. Als thematischer Leitfaden dienen die geforderten Inhalte des Erläuterungsberichts für die Schlussabgabe (vgl. Kapitel 10.2).

Varianten sind im Rahmen der Zwischenpräsentation zugelassen.

#### **Arbeitsmodell**

Für die Zwischenbesprechung muss die Modellgrundlage (vgl. Kapitel 10.2) mit einem einfachen, volumetrischen Arbeitsmodell mitgebracht werden. Die vorgängige Abgabe des Modells ist nicht notwendig.

#### **Elektronische Unterlagen**

Die Pläne müssen dem Studiensekretariat auch in elektronischer Form vorgängig abgegeben werden (vgl. Kapitel 4). Sofern eine Power-Point Präsentation verwendet wird, muss diese dem Studiensekretariat spätestens einen Tag vor der Zwischenbesprechung abgegeben werden.

## 10 Anforderungen Schlussabgabe

### 10.1 Form der Schlussabgabe

Für die Pläne ist ausschliesslich Papier im Format DIN A0 quer zu verwenden. Inklusiv Erläuterungsbericht sind maximal 4 Blätter zugelassen. Die Pläne werden an Stellwänden ausgestellt, jeweils zwei Pläne übereinander.

Sämtliche Dokumente sind im Originalformat zweifach abzugeben. Ein Satz ungefaltet in Mappen sowie ein Satz gefaltet. Die gefalteten Pläne dienen der Vorprüfung.

Sämtliche Bestandteile der Abgabe und deren Verpackung sind mit dem Projekttitel und dem Namen des Verfassers zu bezeichnen.

Der Situationsplan sowie die Grundrisse sind so zu orientieren, dass die nordwestliche Grenze der Parzelle Nr. 5253 waagrecht ist (Norden oben rechts, Orientierungsachse vgl. abgegebener Katasterplan Unterlage 2). Die Pläne sind bezüglich Farbwahl und Kontrast so zu gestalten, dass sie reproduzierbar sind. Der Massstab ist mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben.

Alle Pläne sind auf weissem Papier dazustellen. Hochglanzoberflächen oder auf feste Materialien aufgezogene Pläne sind nicht zulässig.

### 10.2 Geforderte Unterlagen

#### **Schwarzplan, Richtmassstab 1:5'000**

Auf Basis des gelieferten Schwarzplanes der Stadt Biel (vgl. Unterlage 3) mit den bestehenden und projektierten Bauten. Der Ausschnitt kann frei gewählt werden.

#### **Situationsplan 1:500**

Plan auf Basis des Katasterplanes (vgl. Unterlage 2) mit den bestehenden und projektierten Bauten. Die Zeichnung des Geometers muss erkennbar bleiben.

### **Grundriss des Erdgeschosses inkl. Aussengestaltung 1:500**

Darstellung des Erdgeschossgrundrisses inkl. Aussenraum. Darstellung der Grundzüge der Aussenraumgestaltung (Belag, Bepflanzung) sowie der Schnittstellen und Verbindungen mit den bestehenden öffentlichen Aussenräumen im Umfeld. Es muss der Nachweis erbracht werden, dass angemessene Aufenthalts- und Spielflächen für die vorgesehenen Wohnnutzungen vorhanden sind (vgl. Kapitel 7.10)

### **Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:500**

Die zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Fassaden und Schnitte mit Eintrag

- der Gebäudehöhen gemessen gemäss Baureglement der Stadt Biel (Art. 23)
- des bestehenden und veränderten Terrains in den Schnitten und Fassaden
- der Schnittlinien in den Grundrissen

Grundrisse sind zur Plausibilisierung der vorgeschlagenen Volumen verlangt und können entsprechend grob ausgearbeitet werden (Regelgeschosse mit aufgezeichneter Erschliessungsweise, grobe, unmöblierte Wohnungsgrundrisse).

Fassadenpläne und Schnitte sind zur Darstellung der Integration in das Terrain sowie die bestehende Bebauung gefordert. Die Fassaden können entsprechend grob ausgearbeitet werden. Es sind keinerlei Angaben zur möglichen Materialisierung und Detailgestaltung notwendig.

### **Nutzungskonzept, Richtmassstab 1:1'000**

Schematische Darstellung des Nutzungskonzepts mit Angabe der Geschossflächen oberirdisch (GF<sub>o</sub>) pro Nutzungstyp und Geschoss unter Berücksichtigung des Raumbedarfes für die Parkierung (Motorfahrzeuge und Velos) sowie der notwendigen Nebenräume (insbesondere Abstellräume Wohnnutzungen).

### **Erschliessungskonzept, Richtmassstab 1:1'000**

Schematische Darstellung der Zufahrten und Zugänge, Fahrwege und Parkieranlagen für den motorisierten Individualverkehr, die Anlieferung und den Langsamverkehr. Als Basis für die Ausgestaltung der öffentlichen Strassenräume dient das Konzept für die Umgestaltung der Brühlstrasse (Unterlage 10). Bezüglich der Parkierung muss der Nachweis erbracht werden, wie die geforderte Minimalanzahl an

Parkplätzen abgedeckt werden kann (1 Parkplatz pro 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, vgl. Kapitel 6.2).

### **Erläuterungsbericht**

In die A0-Poster integrierter Bericht in knapper und verständlicher Form. Er enthält insbesondere Angaben

- zur städtebaulichen Eingliederung des Projekts
- zum Nutzungskonzept inkl. Stellungnahme zur Integrierbarkeit einer Tankstellennutzung mit Shop sowie deren Konsequenzen für das städtebauliche Konzept.
- zur Etappierung
- zum Erschliessungskonzept
- zum Aussenraumkonzept

### **Berechnungen**

Jeweils im Format DIN A4 auf Basis der abgegebenen Excel-Vorlage (vgl. Unterlage 19):

- die vereinfachten ober- und unterirdischen Geschossflächen, beschränkt auf eine reine Volumenberechnung ohne jegliche Abzüge beispielsweise für Loggien.
- die kubische Berechnung gemäss SIA-Ordnung 416 auf Basis der vereinfachten Geschossflächenberechnung.

### **Verkleinerungen**

Ein kompletter Plansatz in reproduzierbarer Qualität, massstabsfrei auf Format DIN A3 verkleinert ist den Plänen beizulegen. Dieser dient der Bilddokumentation im Schlussbericht.

### **Digitale Projektdokumentation**

Eine digitale Fassung (pdf, Berechnungen auch als xls sowie Situationsplan als dwg/dxf) aller abgegebenen Unterlagen muss der Schlussabgabe beigelegt werden. Sie dient der Vorprüfung sowie der Bilddokumentation im Schlussbericht. Die Dateinamen sollen an erster Stelle den Projektitel beinhalten.

### **Formulare**

Das Formular Verfassererklärung (vgl. Unterlage 21) muss vollständig abgegeben werden. Das Formular Selbstdeklaration (vgl. Unterlage 20) ist bereits vorgängig mit der Teilnahmebestätigung einzureichen (vgl. Terminplan Kapitel 4).



**Modell**

Einfaches, kubisches Gipsmodell auf der gelieferten Grundlage in Weiss.

**Visualisierungen (Hinweis)**

Visualisierungen sind nicht erwünscht.

# 11 Studienunterlagen

## 11.1 Studienunterlagen

Die folgenden Unterlagen werden allen Teilnehmenden in elektronischer Form abgegeben.

1. Programm des Studienauftrages (pdf)
2. Katasterplan mit Studienperimeter und Orientierungsachse (pdf, dwg, dxf)
3. Schwarzplan der Stadt Biel (pdf, dwg, dxf)
4. Orthophoto Ausschnitt (pdf, jpg)
5. Modellgrundlage (pdf, dwg, dxf)
6. Hochhauskonzept (pdf)
7. Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, Aufnahme Stadt Biel (pdf)
8. Auszug aus dem Bauinventar der Stadt Biel für den Betrachtungsperimeter (pdf, jpg)
9. Vorstudie «Brühlstrasse», Haag Hähle Raumplanung Städtebau, 2016 (pdf)
10. Konzeptplan Umgestaltung Brühlstrasse-Schwanengasse (pdf).
11. Überkommunaler Richtplan Energie Agglomeration Biel/Bienne (pdf)
12. Pläne der Gebäude im Studienperimeter (pdf)
13. Schattenstudie :mlzd Architekten für das Areal der Meili Unternehmungen AG (pdf)
14. Pläne der Überbauung «Drahtwerk-Areal» inkl. Überbauungsordnung für die verbleibende Bauetappe (pdf)
15. Werkleitungspläne (pdf)
16. Übersichtsplan Dienstbarkeiten Areal Meili und Frutiger (jpg)
17. Verkehrsbelastung und Lärmimmissionen im Planungsperimeter (pdf)
18. Dokumentation Siedlungsentwicklung der Stadt Biel (pdf)
19. Formular Berechnungen (pdf, xlsx)
20. Formular Selbstdeklaration (pdf, docx)
21. Formular Verfassererklärung (pdf, docx)

## 11.2 Weiterführende Informationen

- Geoportal WebGIS Stadt Biel (insbesondere Zonenpläne und Baulinienplan): [https://www.biel-bienne.ch/de/pub/meta\\_navigation/karten.cfm](https://www.biel-bienne.ch/de/pub/meta_navigation/karten.cfm)
- Baurechtliche Grundlagen der Stadt Biel (Baureglement, -verordnung, Baulinienreglement): [https://www.biel-bienne.ch/de/pub/verwaltung/stadtpraesident\\_praesidialdi/stadtplanung/plaene\\_und\\_reglemente.cfm](https://www.biel-bienne.ch/de/pub/verwaltung/stadtpraesident_praesidialdi/stadtplanung/plaene_und_reglemente.cfm)
- Gesetzessammlung des Kantons Bern (insbesondere Baugesetz und Bauverordnung): <https://www.belex.sites.be.ch/>
- Geoportal des Kantons Bern: <http://www.be.ch/geoportal>
- Bauinventar Online, Denkmalpflege des Kantons Bern: [http://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar\\_online.html](http://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html)

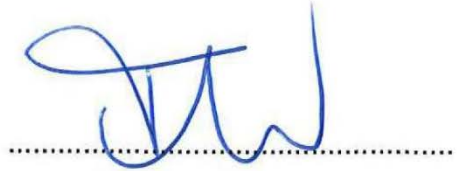
## 12 Genehmigung

Das Programm für den Studienauftrag wurde vom Beurteilungsgremium genehmigt.

Biel, den 5. April 2017

### Sachpreisrichter

Erich Fehr

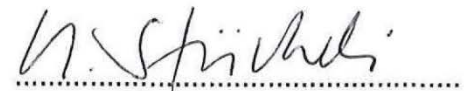


### Fachpreisrichter

Matthias Ackermann



Ursula Stücheli



Rolf Hähne



Florence Scholl



Jürg Saager



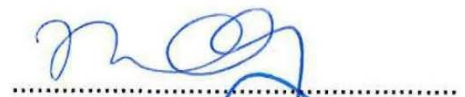
### Ersatzmitglieder

Sarah Gämman

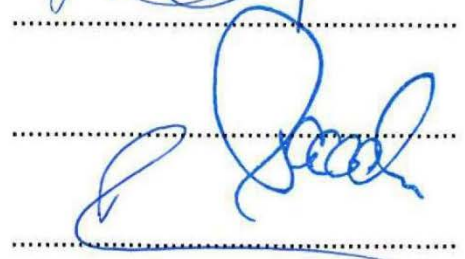


### Fachexperten

Karin Zaugg



Roger Racordon



Beat Bommer

