



**Studienauftrag
im Einladungsverfahren**

Jakob-Strasse Süd

Biel

Programm



Biel, 4. Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
2	Allgemeine Bestimmungen	3
	2.1 Veranstalter und Sekretariat	3
	2.2 Auftraggeber	3
	2.3 Verfahren und Sprache	3
	2.4 Genehmigung durch den SIA	4
	2.5 Teilnahmeberechtigung	4
	2.6 Entschädigungen	4
	2.7 Absichtserklärung und Weiterbearbeitung	4
	2.8 Urheberrecht	4
	2.9 Eröffnung, Regelung von Streitfällen	5
3	Beurteilungsgremium	6
	3.1 Sachpreisrichter	6
	3.2 Fachpreisrichter	6
	3.3 Fachexperten (ohne Stimmrecht)	6
4	Teilnehmer	7
5	Termine	8
6	Aufgabenstellung	9
	6.1 Zielsetzung	9
	6.2 Anforderungen	10
7	Rahmenbedingungen	13
	7.1 Perimeter	13
	7.2 Eigentumsverhältnisse	13
	7.3 Umfeld des Planungsperrimeters	14
	7.4 Baurechtliche Vorgaben	18
	7.5 Ortsbildschutz und Denkmalpflege	19
	7.6 Verkehr	21
	7.7 Energie	24
	7.8 Altlasten	24
8	Anforderungen Zwischenbesprechung	26
	8.1 Form der Zwischenabgabe	26
9	Anforderungen Schlussabgabe	27
	9.1 Allgemeine Anforderungen	27
	9.2 Geforderte Unterlagen	27
10	Beurteilung	30
	10.1 Beurteilungskriterien	30
	10.2 Zwischenbesprechung	30
	10.3 Schlussbeurteilung	30
11	Studienunterlagen	32
	11.1 Abgegebene Unterlagen	32
	11.2 Weitere Informationen	32
12	Genehmigung	33

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 (vgl. Kapitel 7.6).

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 (vgl. Kapitel 7.3).

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 (vgl. Kapitel 7.5).

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.

2 Allgemeine Bestimmungen

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

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 (vgl. Kapitel 7.1).

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:

3.1 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

3.2 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

3.3 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 (vgl. Kapitel 2.1) 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. Ort und Zeit der Präsentation werden den Teams noch mitgeteilt.
- 13.04.2016 **Empfehlungen für die Weiterbearbeitung** in Form eines Protokolls zur Zwischenbesprechung
- 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. Ort und Zeit der Präsentation werden den Teams noch mitgeteilt.
- 01.07.2016 **Versand Schlussbericht**
- Ausstellung und Publikation** der Ergebnisse des Studienauftrages. Ort und Zeit werden nach Abschluss des Studienauftrages bekannt gegeben.

6 Aufgabenstellung

6.1 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, vgl. Kapitel 7.4).
- 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 (vgl. Kapitel 7.5).
- Wie den Nutzungsvorstellungen der verschiedenen Grundeigentümer entsprochen werden kann, insbesondere der Maximierung des Wohnanteiles mit einer durchmischten, jedoch hauptsächlich auf mittlere Einkommensschichten ausgerichteten Wohnungsstruktur (vgl. Kapitel 7.2).
- 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 (vgl. Kapitel 7.2).

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.

6.2 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 (vgl. Kapitel 7.2) 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 (vgl. Kapitel 7.2).

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 grossmassstäbliche Gewerbenutzungen, sondern Flächen für Kleingewerbebetriebe (z.B. Carrosseriebetriebe, kleinere Betriebe des produzierenden Gewerbes), welche aufgrund der grossmassstäblichen 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 m² 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 (vgl. Kapitel 7.4) 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 (vgl. Kapitel 7.5) 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, vgl. Kapitel 10.3).

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 (vgl. Kapitel 7.6).

Etappierbarkeit

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 Etappierung der Freiräume und der Erschliessungsanlagen muss aufgezeigt werden.

7 Rahmenbedingungen

7.1 Perimeter

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



Perimeter des Studienauftrages

7.2 Eigentumsverhältnisse

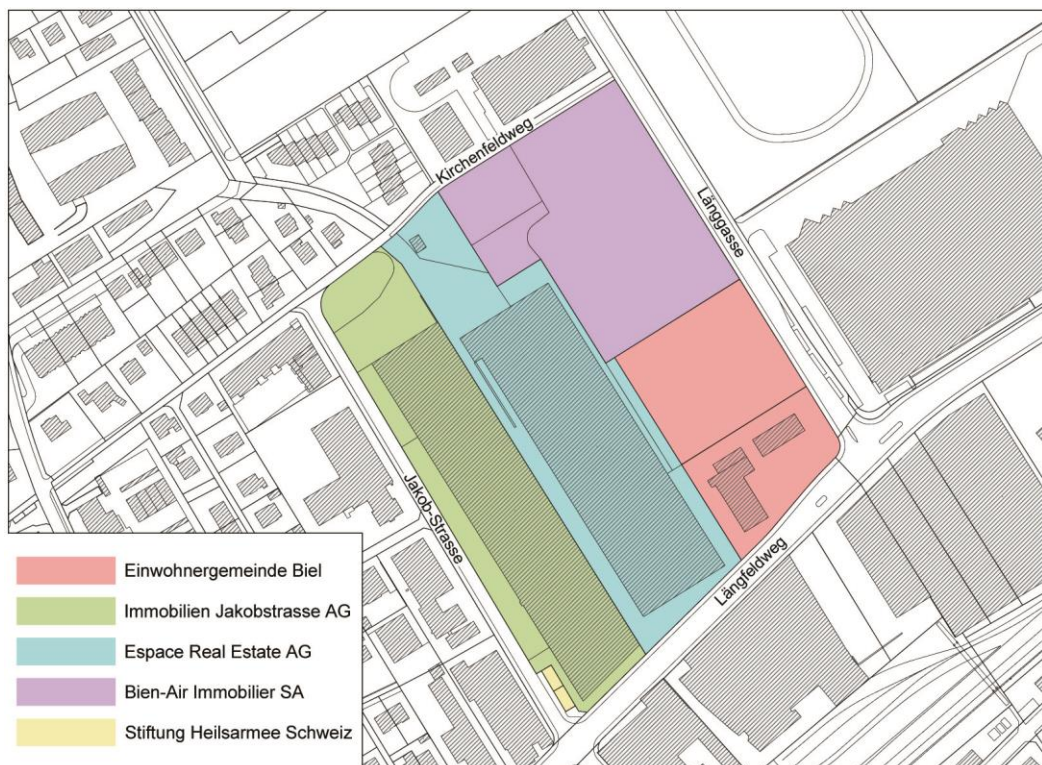
Im Planungsperimeter sind fünf verschiedene Grundeigentümer vertreten. Die Parzelle entlang der Jakob-Strasse ist im Eigentum der Immobilien Jakobstrasse AG. Diese hat für den Abbruch der auf der Parzelle liegenden Industriehalle bereits eine Bewilligung erhalten.

Die dahinter liegende Parzelle, auf welcher sich eine grosse Industriehalle mit markanter Sheddachung befindet, gehört der Espace Real Estate AG. Sie wird seit Langem durch das Unternehmen TopRoc als Hauptmieterin genutzt (ca. 45% der Fläche, Shedhalle sowie Büroräumlichkeiten im Kopfgebäude). TopRoc produziert in der Fabrikhalle Schrauben und nutzt sie auch grossflächig als Lager. Die restlichen Flächen im hinteren Bereich der Shedhalle werden von diversen Gewerbebetrieben vorwiegend als Lagerflächen gemietet. Der Mietvertrag mit TopRoc läuft momentan bis Ende 2018, wird jedoch voraussichtlich demnächst bis 2020 verlängert. Erst nach dieser Frist würde die Shedhalle für eine Umnutzung oder bauliche Massnahmen zur Verfügung stehen.

Die Treuhand Wyssbrod AG hat für die Parzelle der Espace Real Estate AG ein Kaufrecht vereinbart. Dieses wird nur dann ausgeübt, wenn sich im Studienauftrag zeigen sollte, dass der Abbruch der Shedhalle sinnvoll ist und diese Parzelle neu bebaut wird. Andernfalls verbleibt die Parzelle im Eigentum der Espace Real Estate AG.

Zwei Kleinparzellen am südlichen Ende der Jakob-Strasse sind im Eigentum der Stiftung Heilsarmee Schweiz. Sie werden momentan zur Parkierung für das gegenüber der Jakob-Strasse liegende Passantenheim und die Brockenstube genutzt.

Im Eigentum der Stadt Biel befinden sich die beiden Parzellen im südöstlichen Bereich des Perimeters. Für die Parzelle am Längfeldweg wurde auf Baurechtsbasis eine Tankstelle erstellt. Das Baurecht ist bis ins Jahr 2045 gültig. Die nördliche Parzelle hingegen ist mit keinerlei vertraglichen Regelungen belegt.



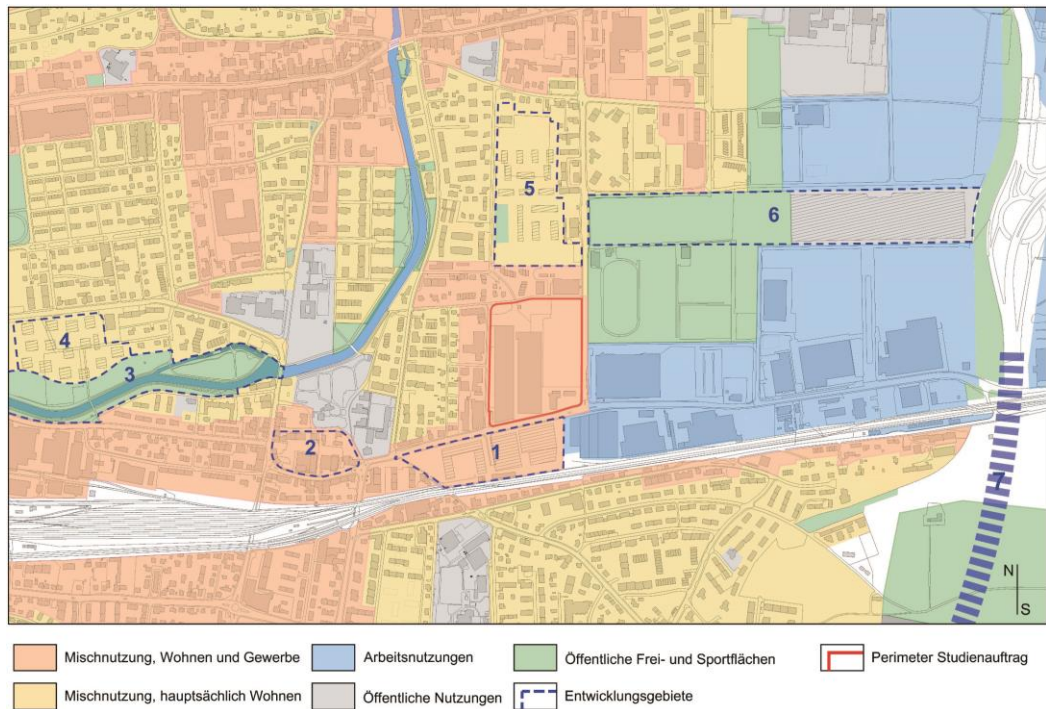
Eigentumsverhältnisse im Planungsperimeter "Jakob-Strasse Süd"

Die Parzelle am nordöstlichen Rand des Perimeters befindet sich im Eigentum der Bien-Air Immobilier SA. Sie dient der Firma, die ihren Sitz mit Produktion vis-à-vis des Kirchenfeldweges aufgebaut hat, als langfristige Reserve. Es besteht somit keine kurz- bis mittelfristige Entwicklungsabsicht.

7.3 Umfeld des Planungsperimeters

Wie bereits mehrfach erwähnt, zeichnet sich das Areal "Jakob-Strasse Süd" durch seine Lage am Übergang zwischen dem durch Wohnnutzungen geprägten Quartier Mett und den Arbeitszonen des Bözingenfelds. Der unten stehende Plan gibt einen Überblick über die Umgebung des Planungsperimeters, was die vorherrschenden

Nutzungen angeht, ebenso wie grössere laufende oder anstehende Bauprojekte sowie die Freiraumsituation. Dies wird in den folgenden Unterkapiteln weiter erläutert.



Umfeld des Planungsperimeters "Jakob-Strasse Süd" (vgl. Unterlage 13)

Nutzungen

Grundsätzlich stossen die Wohnquartiere von Osten bis an die Jakob-Strasse, südlich der Bahnlinie befinden sich ausgeprägte Mehrfamilienhaussiedlungen. Das Industriegebiet Bözingenfeld stösst im Bereich der Länggasse auf den Studienperimeter, mit dem äusserst grossmassstäblichen ehemaligen Solar-Max Produktionsgebäude. Entlang der Bahnlinie und dem Längfeldweg zieht sich heute ein Gewerbeband bis auf die Höhe der Bürenstrasse. Das Gebiet rund um den Studienperimeter ist aufgrund der bestehenden Sportplätze an der Länggasse sowie der sich im Bau befindenden Trainingsplätze in der Verlängerung der Tissot Arena als Standort von Sport- und Freizeitanlagen von gesamtstädtischer Bedeutung. Die Fussballplätze im Sägefild westlich der Länggasse hingegen werden durch die Plätze bei den Stadien ersetzt, um die geplante Wohnüberbauung zu ermöglichen (vgl. Bauprojekte im Umfeld unten).

Als Versorgungszentren der umliegenden Wohngebiete dienen insbesondere die Verkaufsnutzungen um den Knoten Mett-/Scholl-Strasse sowie am Orpundplatz, die Verkaufs- und Gastronomienutzungen rund um den Bärenplatz und das Detailhandelsangebot im Bereich der Dunant-Strasse (Coop) und in der Tissot-Arena.

Um die Nutzungen im Umfeld und die mögliche Nutzungsstruktur im Perimeter im Vorfeld zum Studienauftrag grob zu untersuchen, hat die Stadt Biel eine Nutzungsstudie in Auftrag gegeben. Diese ist in Unterlage 10 ersichtlich. Ziel der Studie war es, auf Basis von Volumenstudien die Grundprinzipien der Nutzungsanordnung auf dem Areal zu überprüfen. Es zeigte sich, dass aufgrund der gewachsenen städtebaulichen

Struktur des Quartiers sowie aufgrund der Immissionssituation (Strassenlärm) Gewerbenutzungen entlang der Achsen Längfeldweg und Länggasse konzentriert werden sollten, während in den rückwärtigen Bereichen die gewünschte Wohnnutzung Platz finden kann (vgl. Anforderungen Kapitel 6.2). Ebenfalls zeigte sich, dass die Shedhalle grosse Auswirkungen auf die Nutzungsanordnung hat: Bleibt die Shedhalle vollständig entstehen, bleiben die östlichen Bereiche tendenziell weiterhin der industriellen Bebauung im Osten zugehörig, es entsteht so eine relativ klare Abtrennung zwischen Wohnen und Gewerbe/Industrie. Die Studie diente primär zur Festlegung der Aufgabenstellung des Studienauftrages und wird im Studienauftrag lediglich als Informationsdokument abgegeben.

Gemäss Erfahrungswerten sind Wohnungen an dieser Lage zu rund 190 bis 210 CHF pro m² Hauptnutzfläche und Jahr vermietbar. Als Hauptkundengruppe für Mietwohnungen werden Angestellte aus den Industriebetrieben im Bözingenfeld erwartet.

Bauprojekte im Umfeld

Der Studienperimeter liegt in einem Bereich, welcher sich im Umbruch befindet. Gleich mehrere Grossprojekte werden momentan im Umfeld realisiert, zudem sind mehrere Stadtentwicklungsprojekte mittelfristig geplant (vgl. Plan oben).

Direkt südlich anschliessend an den Studienperimeter liegt das Gebiet **Bahnhof Mett** (Nr. 1 im Plan oben), das Areal der ehemaligen Bahnstation Mett, welche inzwischen einige hundert Meter nach Westen verlegt worden ist. Das Areal kennzeichnet sich durch kleingewerblich genutzte, aber sanierungsbedürftige Industriehallen. Es bietet ein hohes Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung und soll deshalb mittelfristig neu beplant werden. Vorgesehen ist eine gemischtgenutzte, dichte Überbauung, in deren Obergeschossen auch Wohnen möglich sein soll. In diesem Gebiet sollen auch weiterhin Kleingewerbe Platz finden, für welche in den Arbeitszonen aufgrund der baurechtlichen Vorgaben und der grossmassstäblichen Parzellen- und Bebauungsstruktur nur ein beschränktes Angebot besteht.

Teil des Gebiets Bahnhof Mett ist der heutige Kauer Trend Möbelmarkt am östlichen Rand. Für dessen Abbruch und Neubau wurde im Herbst 2015 eine Baubewilligung erteilt (Pläne vgl. Unterlage 19). Der Neubau entspricht bereits den Planungsvorstellungen für das Gebiet Bahnhof Mett, indem er einerseits den notwendigen Raum für die Umgestaltung des Längfeldweges lässt und andererseits eine Möglichkeit zum Anbau im Süden, auf dem heutigen SBB-Gelände offen gelassen wird.

Westlich des Studienperimeters, am Bärenplatz, liegt das Entwicklungsgebiet **Mett-Zentrum** (2). Hier wurden in den letzten zwei Jahrzehnten bereits mehrere gemischtgenutzte Bauten realisiert, es verbleibt nur noch eine Parzelle mit einem hohen Erneuerungs- und Aufwertungspotenzial. Es handelt sich dabei um Parzelle direkt am Bärenplatz, auf welcher heute das ehemalige Restaurant Bären liegt. Hier ist eine Neuüberbauung mittels Architekturwettbewerb vorgesehen. Gleichzeitig wird in der Verlängerung der Gottstatt-Strasse ein öffentlicher Freiraum geschaffen. Dieser soll als Erholungsraum für das Quartier, aber auch als Promenade für den Langsamverkehr genutzt werden können.

Etwas weiter stadteinwärts werden momentan zwei grössere Projekte realisiert. Eines davon ist die Parkanlage **Schüssinsel** (3). Mit diesem Projekt wird gleichzeitig mit Massnahmen zum Hochwasserschutz und zur Revitalisierung der Schüss zwischen den Brücken Mühle- und Gottstattstrasse eine öffentliche Parkanlage geschaffen. Deren Wegnetz schliesst zugleich eine Lücke im Uferweg der Schüss. Mit dem Projekt **Jardin du Paradis** (4) entstehen nördlich der Schüssinsel in 14 Gebäuden insgesamt 279 Mietwohnungen sowie kleinere Gewerbeflächen.

Nördlich des Studienperimeters liegt das Gebiet **Sägefeld** (5), eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete für Wohnnutzungen der Stadt Biel. Für das Sägefeld bestehen bereits die baurechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung (vgl. Unterlage 8), die Realisierung ist mittelfristig geplant. In Unterlage 8 findet sich ebenfalls eine Beispieltypologie, um die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Sägefeld zu illustrieren.

Im Nordosten des Studienperimeters steht mit der **Tissot Arena** (6) ein Grossprojekt vor dem Abschluss. Das kombinierte Fussball- und Eishockeystadion mit angegliedertem Fachmarktzentrum wurde im September 2015 eröffnet. Im Bau befinden sich noch die westlich angrenzenden und bis zur Länggasse reichenden Fussball-Trainingsplätze. Diese werden voraussichtlich im Sommer 2016 in Betrieb genommen.

Schliesslich ist der ebenfalls im Bau befindliche **Ostast der A5-Umfahrung** (7) ein Grossprojekt, welches Auswirkungen auf den Studienperimeter haben wird. Der Ostast der Umfahrung verbindet die A16 aus dem Berner Jura und die A5 aus Richtung Solothurn, welche heute beide im Bözingenfeld enden, mit der A6 in Richtung Bern bei Brügg. Mit der Eröffnung des Ostastes 2017 wird die Südachse, sprich der Längfeldweg bereits vom Verkehr entlastet, volle Wirkung entfaltet die Autobahnumfahrung jedoch erst mit der Komplettierung durch den Westast. Zur Verkehrslenkung sind zudem umfangreiche flankierende Massnahmen vorgesehen (vgl. Kapitel 7.6). Das Teilprojekt Westast beinhaltet die Verbindung der A6, respektive des Ostastes, mit dem linken Bielerseeufer im Bereich Vingelz. Die Fertigstellung ist ab 2030 geplant.

Freiräume

Die Uferbereiche der Schüss nehmen im östlichen Stadtgebiet von Biel eine zentrale Rolle in Bezug auf die Naherholung ein. Die Schüss quert die Talebene auf Höhe der Taubenlochschlucht und bildet hierbei ein grünes Band, welches sich durch das östliche Stadtgebiet zieht. Insbesondere im Bereich des Renfer-Areals sowie zwischen der Kirche Mett und dem Stadion Gurzelen bildet die Schüss einen ausgeprägten Grünraum. Einen wesentlichen Beitrag leistet dabei das Projekt Schüssinsel (vgl. oben).

Östlich des Studienperimeters sind die Sport- und Freizeitanlagen an der Länggasse und zukünftig im Bereich der Tissot Arena von gesamtstädtischer Bedeutung.

Die Aussenräume im näheren Umfeld des Studienperimeters sind aktuell entweder stark vom motorisierten Individualverkehr (Längfeldweg) geprägt oder wie im Bereich der Wohnquartiere primär durch private Gärten charakterisiert. Für eine bessere Anbindung des Studienperimeters an das Erholungsgebiet Schüssufer übernimmt der Kirchenfeldweg eine wichtige Rolle.







7.4 Baurechtliche Vorgaben

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich in der Bauzone 3, bebaubar in annähernd geschlossener Bauweise. Gemäss Nutzungszonenplan ist es der Mischzone B zugeordnet. Gemäss Abschätzungen entspricht die gemäss geltenden Vorgaben realisierbare Bebauung einer Geschossflächenziffer oberirdisch von rund 1.55.





Da vorgesehen ist, für den Perimeter die baurechtlichen Vorgaben auf Basis der Ergebnisse des Studienauftrages anzupassen, müssen diese, insbesondere die Baulinien, nicht berücksichtigt werden.



Ausgangslage

-  Betrachtungsperimeter
-  Siedlungsstrukturen
-  Stadt- und quartierprägende Strassenräume
-  Prägende Baumpflanzungen im Strassenraum, bestehend und neu
-  Stadt- und quartierprägende Grünräume
-  Stadträumlich wichtige Schnittstellen oder Plätze

Inhalte Siedlungsentwicklung/-erneuerung

-  Bereiche mit stabilen, bzw. strukturkonform zu erneuernden Siedlungsstrukturen
-  Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für kompakte, urbane Siedlungsmuster
-  Siedlungsstrukturen mit Erneuerungspotenzial / Eignung für offene, durhgrünte Siedlungsmuster
-  Bestehende Hochhäuser mit Anspruch auf Bestand

Angaben Hochhäuser / höhere Häuser

- Ausschlussgebiete für Hochhäuser
- Eventualgebiete für höhere Häuser

- Eventualgebiete Hochhäuser

Inhalte des Hochhauskonzeptes für den Perimeter "Jakob-Strasse Süd"

Am 29. Oktober 2014 hat der Bieler Gemeinderat die Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben für höhere Häuser und Hochhäuser, auch als Hochhauskonzept bezeichnet, genehmigt. Das Konzept definiert sowohl "Ausschlussgebiete", also Gebiete, in denen

die bestehenden städtebaulichen Strukturen keine höheren Häuser und Hochhäuser zulassen, als auch "Eventualgebiete", in denen die Integration solcher Bauten geprüft werden kann. Einer dieser Bereiche ist der südöstliche Teil des Planungssperimeters "Jakob-Strasse Süd", an der Einmündung der Länggasse in den Längfeldweg.

Die Überprüfung des realen Potenzials erfolgt im Rahmen des vorliegenden Studienauftrages.

7.5 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Die Shedhalle am Längfeldweg 41 wurde 1942/3 als damalige Drahtwerkfabrik der Vereinigten Drahtwerke Biel AG erstellt. Diese ist heute im Bauinventar als "erhaltenswert" eingestuft. Das Gebäude besteht aus einem kopfartigen, an den Längfeldweg orientierten Bürotrakt und einer Segmentbogenshedhalle. Die Halle ist mit Stützen- und Betonrippenraster modularartig aufgebaut. Mit ihrer Konstruktionsstärke von 6 cm sind die Shedschalen äusserst fein ausgebildet, was im Bauinventar als besondere Qualität des Gebäudes erwähnt wird. Der Hallentrakt ist im Kontext der Baumaterial- und Konstruktionsforschung ab den 1920er Jahren, namentlich im Bereich des Baustahles und des Eisenbetons zu betrachten. Vor allem während der von Material- und Rohstoffknappheit geprägten Kriegsjahre waren im wahrsten Sinne des Wortes schlanke und ökonomische Baulösungen von existenzieller Bedeutung. Insofern hat die Shedhalle aus denkmalpflegerischer Sicht eine grosse bautechnische und ingenieurgeschichtliche Bedeutung. Der Kopfbau am Längfeldweg ist hingegen weder wegen seiner architektonischen Ausbildung noch seiner Konstruktionsweise von herausragender Bedeutung.

Über lange Jahre prägte der über 150 m lange Bau mit seiner markanten Silhouette die östliche Zufahrt von Biel-Mett. Im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung im Längfeld und des Ausbaus des Industriegebiets verliert diese Silhouettenwirkung zunehmend an Kraft. Das ehemalige Fabrikgebäude der VDW steht nicht mehr an der Peripherie, sondern mitten drin. Das "Mitten drin" erhält wegen der Entwicklungsbestrebungen nebst seiner geographischen Auslegung zunehmend auch eine qualitative Bedeutung: Das Geviert, in dem die ehemalige Fabrikhalle der VDW situiert ist, definiert sich heute zunehmend als Schnittstelle zwischen Wohngebiet und Industriezone. In diesem Sinn liegt der Stellenwert der Halle primär beim Objekt selbst und weniger bezüglich des Ortsbildes.

Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, einem sogenannten Bundesinventar nach Art. 5 NHG, ist Biel als eine Stadt von nationaler Bedeutung eingestuft. Die ehemalige Drahtwerkfabrik der VDW befindet sich in der vom ISOS ausgeschiedenen Umgebungsrichtung XVII "Bözingerfeld, Wohn- und Industriezone am Stadtrand". Der U-RI XVII wird eine gewisse Bedeutung beigemessen und es ist mit dem Erhaltungsziel "b, Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich" belegt. Für das Erhaltungsziel b fordert das ISOS Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw. Als Massnahme schlägt das ISOS die Suche nach geeigneten Nutzungen vor. Das Objekt Längfeldweg 41 ist darin mit dem Kommentar "Drahtfabrik mit eindrücklichem Segmentbogen-Sheddach" als Hinweis vermerkt (0.0.71). Im weiteren Kontext sind die südlich des Längfelds platzierten zum Bahnhof Mett gehörenden und z. T. als qualitativ beurteilten Industrie- und Lagerhäuser als Hinweis gekennzeichnet (0.0.72).

Zudem wird auf das sich weiter westlich befindende Einfamilienhausquartier am Montozweg aus dem 1. Viertel des 20. Jahrhunderts hingewiesen.



Die als erhaltenswert eingestufte Shedhalle der Vereinigten Drahtwerke Bözingen AG am Längfeldweg 41

Gemäss BauG Art. 10c, Abs. 2 BauG ist die Denkmalpflegefachstelle der Stadt Biel in das Verfahren einzubeziehen. Art. 10b, Abs. 3 BauG besagt, dass erhaltenswerte Baudenkmäler in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen zu bewahren sind. Art. 10b, Abs. 3 BauG räumt für erhaltenswert eingestufte Objekt explizit die Möglichkeit des Abbruchs ein, wobei diese Option an die Bedingungen der Verhältnismässigkeit und der Qualitätssicherung geknüpft sind. Ein Abbruch eines solchen Baudenkmals kann nur durch eine sorgfältige, auf der gewissenhaften Erarbeitung von Grundlagenmaterial basierende Interessensabwägung legitimiert werden. Diese Abwägung erfolgt im Rahmen des Studienauftrages.

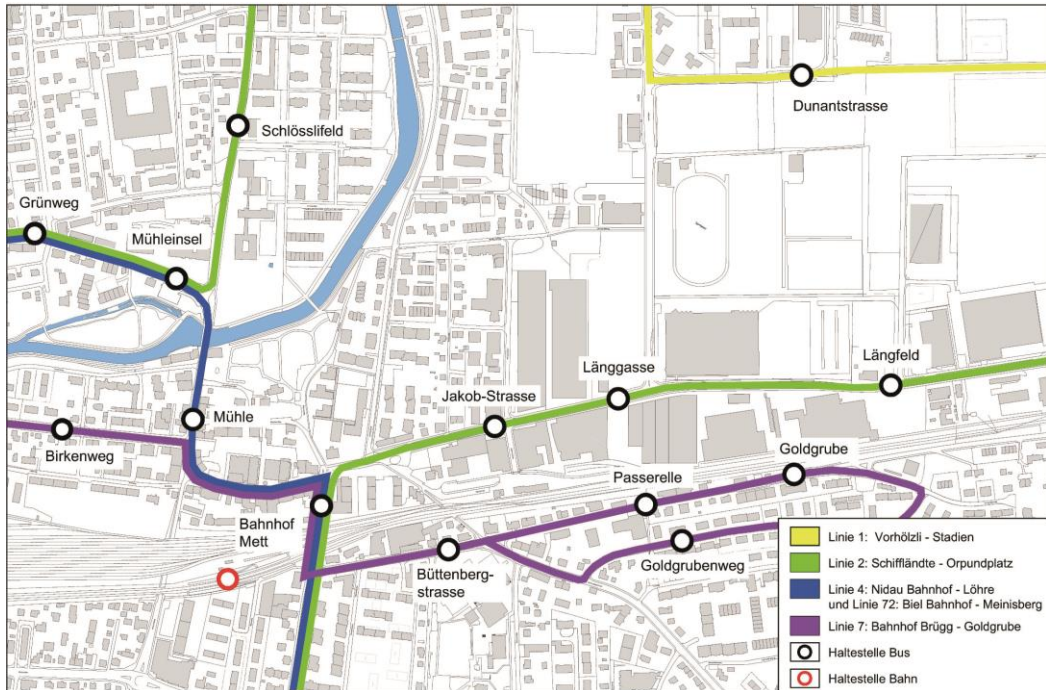
Zu Beginn der Planung "Jakob-Strasse Süd" nahm die städtische Denkmalpflege im April 2015 ausführlich zur Situation der Shedhalle Stellung. Diese Stellungnahme inkl. Beschrieb der Shedhalle ist in Unterlage 11 enthalten. Für den Umgang mit der Shedhalle ist die Aufgabenstellung des Studienauftrages (vgl. Anforderungen Kapitel 6) massgebend.

Sollte sich während dem Studienauftrag zeigen, dass der Abbruch oder ein Teilabbruch der Shedhalle respektive ihres Kopfgebäudes aus städtebaulichen Gründen angezeigt ist, ist bereits im Studienauftrag die architektonische Ausbildung der Überbauung soweit zu entwickeln, dass eine ausreichende Qualitätssicherung gewährleistet wird. Das im Rahmen des Studienauftrages erarbeitete Projekt muss es in diesem Fall bereits ermöglichen, die architektonischen Hauptprinzipien eines respektive mehrerer Neubauten im Bereich der Shedhalle für die nächsten Planungsstufen festzulegen (vgl. Anforderungen Kapitel 6.2).

7.6 Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Der Bahnhof Biel-Mett befindet sich vom Studienperimeter in rund 300 m Gehdistanz. Die Station wird von den Regionalzügen Biel-Olten respektive Biel-Solothurn im Stundentakt angefahren, so dass der Bahnhof Biel im Halbstundentakt innerhalb von fünf Minuten erreicht werden kann.



Übersichtsplan öffentlicher Verkehr (vgl. Unterlage 14)

An der Kreuzung Längfeldweg – Jakob-Strasse liegt die Bushaltestelle "Jakob-Strasse". Diese wird von der Linie 2 werktags im Viertelstundentakt bedient. Aufgrund des Rundkurses, auf dem diese Linie verkehrt, dauert die Fahrt ins Stadtzentrum respektive an den Bahnhof direkt rund 25 Minuten. Unweit des Studienperimeters befindet sich am Bärenplatz eine weitere Bushaltestelle (Bahnhof Mett), von der aus Bahnhof und Stadtzentrum in einer Viertelstunde erreichbar sind (Linien 2, 4, 7, 72).

Mit dem Projekt Regiotram ist langfristig eine Tramachse zwischen Ins und dem Bözingenfeld geplant. Das Vorprojekt sieht eine Tramhaltestelle an der Länggasse östlich des Studienperimeters vor. Zwar ist das Projekt Regiotram zurzeit sistiert, jedoch im regionalen Richtplan respektive regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Biel-Seeland weiterhin vorgesehen.

Strassen- und Wegnetz, Langsamverkehr

Im Strassennetz rund um den Studienperimeter kommt dem Längfeldweg als Hauptverkehrsachse grosse Bedeutung zu. Er ist die südliche der zwei Einfallssachsen von Osten und ist entsprechend stark belastet (vgl. unten). Die Länggasse als Verbindungsstrasse und Zubringer für den öffentlichen Verkehr zur Tissot Arena hat ebenfalls eine grosse Bedeutung im Strassennetz. Die Jakob-Strasse und der

Kirchenfeldweg, welche ebenfalls entlang des Perimeters verlaufen, sind hingegen Quartierstrassen mit entsprechend kleineren Verkehrsmengen.

Das Strassen- und Wegnetz ist in der Unterlage 14 illustriert. Betreffend den Langsamverkehr wird sich im Umfeld des Planungsperrimeters insbesondere durch die Ergänzung des Schüssuferwegs zwischen Mühle- und Gottstattstrasse durch das Projekt Schüssinsel eine deutliche Qualitätssteigerung vor allem für den Freizeitverkehr ergeben (vgl. Kapitel 7.3). Zudem ist im Bereich Mett-Zentrum, in der Verlängerung der Gottstattstrasse die Realisierung eines öffentlichen Freiraumes vorgesehen, welcher ebenfalls als Alternativroute für den Langsamverkehr genutzt werden kann.

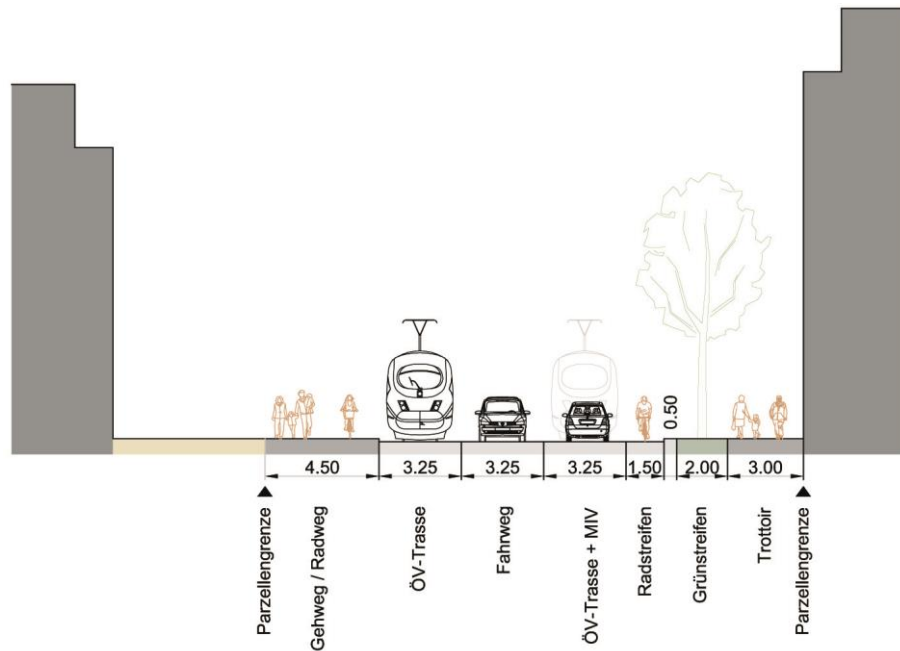
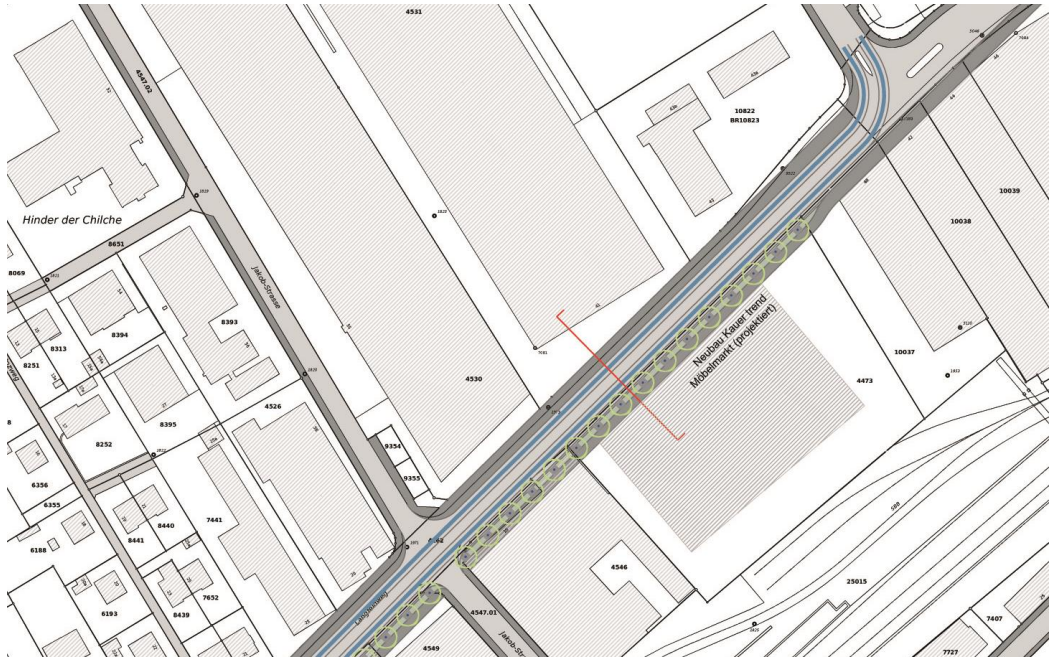
Die Radverkehrsplanung der Stadt Biel sieht eine Verbindung von der Mühlestrasse entlang der Schüss durch das Renfer-Areal und von da über eine Brücke, das Westerholz und das Gebiet Sägefild zu den Stadien vor. Die Brücke ist heute noch nicht realisiert und stellt deshalb noch eine Lücke im Langsamverkehrsnetz dar, genauso wie das Wegnetz innerhalb des Planungsperrimeters Sägefild (vgl. Kapitel 7.3). Der Studienperimeter ist heute gut an das Langsamverkehrsnetz in Richtung Stadt angebunden: über den Kirchenfeld- und den Eidochsweg ist über eine bestehende Fussgänger- und Velobrücke der Anschluss in Richtung Renfer-Areal und damit entweder auf das bestehende Strassennetz oder auf den im Bau befindlichen Schüssuferweg in Richtung Stadt gewährleistet. Der Längfeldweg hingegen bedarf als Hauptroute des Radverkehrs noch der geplanten Umgestaltung (vgl. unten), um eine befriedigende Benutzungsqualität zu erreichen.

Motorisierter Individualverkehr

Mit den verkehrlichen flankierenden Massnahmen (vfM) zur A5-Umfahrung sowie mit dem Projekt Regiotram respektive den Massnahmen zur Busbeschleunigung ist eine Umgestaltung des Längfeldwegs vorgesehen (vgl. Unterlage 16). Der Längfeldweg bleibt nach wie vor eine Hauptverkehrsachse. Folgende Wirkung wird durch die verkehrlichen flankierenden Massnahmen angestrebt (vgl. Massnahmenblatt BMe2 des Richtplanes vfM, Unterlage 15):

- Aufwertung des Zentrums Mett durch eine neue Verkehrsorganisation und -lenkung, städtebauliche Aufwertung der Strassenräume.
- Kanalisierung des motorisierten Verkehrs auf die Hauptachse, Entlastung Mühlestrasse bzw. Poststrasse, Priorisierung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs.
- Vermeidung von Ausweichverkehr ins Geyisriedquartier.
- angestrebte maximale Belastung (DWV; Referenzgrundlage = Verkehrsmodell):
Endzustand N5 Längfeldweg West 13'500 – 16'000 Mfz/Tag

Für den Längfeldweg wurde ein Umgestaltungskonzept erarbeitet, welches im untenstehenden Plan und Schnitt ersichtlich ist (vgl. auch Unterlage 16). Neben einer neuen Baumreihe entlang der südlichen Strassenseite soll insbesondere der Raum für Fussgänger und Velofahrer deutliche vergrössert werden. Für die Ausgestaltung der nördlichen Strassenseite seitens Planungsperrimeter "Jakob-Strasse Süd" besteht grundsätzlich Gestaltungsspielraum; gegeben ist jedoch die minimale Breite des Rad- und Fussweges von 4,50 m.



Konzept für die Umgestaltung des Längfeldweges entsprechend den Vorgaben des Richtplans verkehrliche flankierende Massnahmen A5 und des Vorprojekts Regiotram (die Gebäude dienen der Illustration, mit Gebäudehöhen gemäss geltenden baurechtlichen Vorgaben).

Die verkehrlichen flankierenden Massnahmen betreffen ebenfalls die Länggasse, welche auch nach der Realisierung der vfM den Status einer Verbindungsstrasse haben wird. Die angestrebte Wirkung der vfM wird wie folgt definiert (vgl. Massnahmenblatt BN6)

- Aufwertung und Umgestaltung zu einem eigenständigen Strassenraum.
- Leichte Geschwindigkeitsreduktion.
- Angestrebte maximale Belastung (DWV; Referenzgrundlage = Verkehrsmodell): Endzustand N5 3'500 – 4'500 Mfz/Tag (mit Regiotram: 4'000 – 5'000 Mfz/Tag).

Für die Gestaltung der südlichen Länggasse ist das Projekt Regiotram für die Ausgestaltung des Strassenraumes massgebend. Es ist vorgesehen, dass der Strassenquerschnitt trotz Integration des Trams in die Fahrbahn erhalten bleibt.

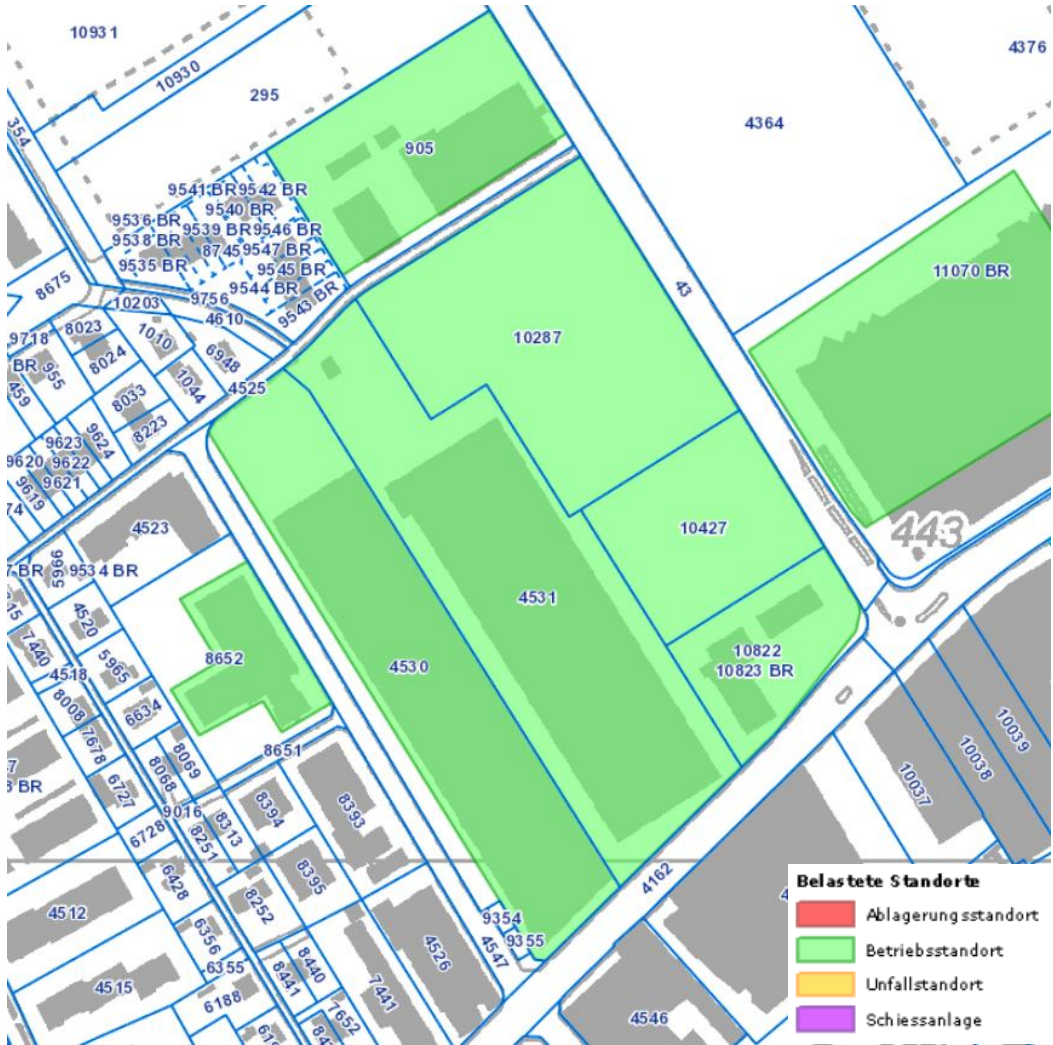
Die Jakob-Strasse und insbesondere der Kirchenfeldweg sollen weiterhin Quartierstrassen bleiben, in denen der Langsamverkehr den wichtigsten Stellenwert einnimmt. Der Verkehr zirkuliert auf diesen Strassen im Mischverkehr (Kernfahrbahn).

7.7 Energie

Seit dem 28. Januar 2015 ist der überkommunale Richtplan Energie Agglomeration Biel/Bienne in Kraft. Der Richtplan identifiziert den Planungssperimeter als Gebiet, welches sich für die Versorgung von Wärme und Kälte im Verbund eignet. Demgemäss würde sich niedrigwertige Abwärme (Betriebliche Abwärme von Industriebetrieben) für die Wärmeerzeugung anbieten. Gleichzeitig bietet sich Potenzial für die Nutzung von Wärme aus dem Grundwasser (vgl. Unterlage 17, Massnahmenblatt M 42), ergänzt mit Erd- oder Biogas zur Spitzendeckung.

7.8 Altlasten

Der gesamte Planungssperimeter ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern als Betriebsstandort enthalten (Nr. 03710045). Die Belastung stammt vom Betrieb der Vereinigten Drahtwerke Biel und muss mit dem Rückbau der bestehenden Gebäude und dem Aushub von Baugruben beseitigt werden. Für den Studienauftrag ergeben sich keine besonderen Vorgaben bezüglich Altlasten.



Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte

8 Anforderungen Zwischenbesprechung

8.1 Form der Zwischenabgabe

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 der Zwischenbesprechung abzugeben. Es gelten die gleichen formellen Anforderungen wie für die Schlussabgabe (vgl. Kapitel 9.1); die Pläne müssen jedoch nur einfach und ungefaltet eingereicht werden. die Art der Präsentation (an den Plänen, mit Power-Point Präsentation) ist den Teams freigestellt. Als thematischer Leitfaden dienen die geforderten Inhalte des Erläuterungsberichtes für die Schlussabgabe (vgl. Kapitel 9.2).

Arbeitsmodell

Als Grundlage für die Zwischenbesprechung muss die Modellgrundlage (vgl. Kapitel 9.1) mit einem einfachen, volumetrischen Arbeitsmodell mitgebracht werden.

Elektronische Unterlagen

Alle präsentierten Pläne müssen dem Studiensekretariat an der Zwischenbesprechung ebenfalls in elektronischer Form abgegeben werden. Sofern eine Power-Point Präsentation verwendet wird, muss diese dem Studiensekretariat spätestens einen Tag vor der Zwischenbesprechung abgegeben werden.

9 Anforderungen Schlussabgabe

9.1 Allgemeine Anforderungen

Für die Pläne ist ausschliesslich Papier im Format DIN A0 quer zu verwenden. Inklusive Erläuterungsbericht sind maximal 4 Blätter zugelassen.

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

Der Situationsplan sowie die Grundrisse sind nach der Südfassade des Gebäudes Längfeldweg 41 zu orientieren und zu beschriften (Norden oben links, Orientierungsachse vgl. abgegebener Katasterplan Unterlage 2). Die Pläne sind in Graustufen auf weissem Grund zu zeichnen und mit einem Nordpfeil zu versehen. Der Massstab ist mittels Massstabsleiste auf den Plänen anzugeben.

Alle Pläne sind auf weissem Papier darzustellen. Hochglanzoberflächen oder auf feste Materialien aufgezeichnete Pläne sind nicht zulässig.

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

9.2 Geforderte Unterlagen

Situationsplan 1:500

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

Grundrisse, Fassaden und Schnitte 1:500

Die zum Verständnis notwendigen Grundrisse, Fassaden und Schnitte mit Eintrag

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

Grundrisse sind ausschliesslich zur Plausibilisierung der vorgeschlagenen Volumen verlangt und können entsprechend grob ausgearbeitet werden (Regelgeschosse mit aufgezeigter Erschliessungsweise, ohne Wohnungsgrundrisse).

Nutzungen, Richtmassstab 1:1000

Schematische Darstellung des Nutzungskonzeptes mit Angabe der Geschossflächen oberirdisch pro Nutzungstyp.

Verkehr, Richtmassstab 1:1000

Schematische Darstellung der Zufahrten und Zugänge, Fahrwege und Parkierungsanlagen für den motorisierten Verkehr wie für den Langsamverkehr.

Aussenraumkonzept, Richtmassstab 1:1000

Schematische Darstellung der öffentlichen und privaten Aussenräume inkl. der gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsflächen, deren Funktion und der Grundzüge der Gestaltung (Belag, Baumpflanzungen) sowie deren Schnittstellen und Verbindungen mit den bestehenden öffentlichen Aussenräumen im Umfeld.

Erläuterungsbericht

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

- Zur städtebaulichen Eingliederung des Projektes
- zum Umgang mit den denkmalpflegerischen Vorgaben (Shedhalle)
- zu den architektonischen Grundprinzipien der Überbauung sowohl beim Abbruch als auch bei einem (Teil)erhalt der Shedhalle.
- zum Nutzungskonzept
- zur Verkehrs- und Erschliessungskonzept
- zum Aussenraumkonzept
- zum Vorgehen bei der Realisierung (Etapplierung)
- zur Wirtschaftlichkeit (insbesondere Realisierungskosten, anvisierte Mietpreise Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen)
- zum Umgang mit den Eigentumsverhältnissen

Berechnungen

Jeweils im Format DIN A3 in der abgegebenen Excel-Vorlage (vgl. Unterlage 21):

- die oberirdischen und unterirdischen Geschossflächen gemäss Art. 28 der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV, keine weitere Unterteilung in HNF; NNF usw.), unterteilt nach Nutzungsart.
- die kubische Berechnung gemäss SIA Ordnung 416
- Vereinfachter Nachweis für Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Zweiräder basierend auf der Anzahl realisierbaren Wohnungen (Art. 51 ff der kantonalen Bauverordnung BauV) sowie für die übrigen Nutzungen basierend auf der gesamten Geschossfläche oberirdisch pro Nutzung (abweichend zur Definition der Geschossflächen in Art. 49 Abs. 2 BauV keine Unterteilung in HNF, NNF, KF)

Verkleinerungen

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

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 des

Beurteilungsgremiums. Die Dateinamen sollen an erster Stelle den Projekttitel beinhalten. Sofern eine Power-Point Präsentation verwendet wird, muss diese dem Studiensekretariat spätestens einen Tag vor der Schlussbesprechung abgegeben werden.

Formulare

Das Formular Verfassererklärung (vgl. Unterlage 23) muss vollständig ausgefüllt abgegeben werden. Das Formular Selbstdeklaration (vgl. Unterlage 22) ist bereits vorgängig als Teilnahmebestätigung einzureichen (vgl. Terminplan Kapitel 5).

Modell 1:500

Einfaches, kubisches Modell auf der gelieferten Grundlage in Weiss.

10 Beurteilung

10.1 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

10.2 Zwischenbesprechung

An der Zwischenbesprechung präsentiert jedes Team seine Zwischenergebnisse dem Beurteilungsgremium. Danach werden die Ergebnisse mit dem Team diskutiert. Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbearbeitung werden den Teams in Form eines Protokolls zugestellt.

Für die Zwischenpräsentation ist pro Team ein Zeitfenster von eineinhalb Stunden vorgesehen. Dieses setzt sich aus 30 Minuten Präsentation, 30 Minuten Fragestellung respektive gemeinsamer Diskussion mit dem Beurteilungsgremium sowie 30 Minuten Besprechung im Beurteilungsgremium ohne Anwesenheit des Teams zusammen.

10.3 Schlussbeurteilung

Vorprüfung

Die Studienbeiträge werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung dient zur Überprüfung der Einhaltung der Programmbestimmungen.

Die Vorprüfung wird durch das Sekretariat des Studienauftrages sowie durch die Treuhand Wyssbrod AG und die Espace Real Estate AG durchgeführt. Bei Bedarf kann für eine vergleichende Kostenschätzung ein externer Mandatsnehmer beigezogen werden.

Schlussbesprechung

An der Schlussbesprechung präsentiert jedes Team seine Schlussergebnisse dem Beurteilungsgremium. Für die Präsentation ist ein Zeitfenster von einer Stunde reserviert. Dieses setzt sich aus 30 Minuten Präsentation und 30 Minuten Fragestellung zusammen.

In einem zweiten werden die Projektvorschläge im Beurteilungsgremium diskutiert und die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung formuliert. Diese werden in einem Schlussbericht zusammengefasst und dienen als Basis für die weitere Projekterarbeitung und eine allfällige Anpassung der baurechtlichen Grundlagen.

11 Studienunterlagen

11.1 Abgegebene Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den teilnehmenden Teams in elektronischer Form abgegeben:

- 1 Programm des Studienauftrages (pdf)
- 2 Katasterplan mit Studienperimeter und Orientierungsachse für alle abzugebenden Pläne (pdf, dwg, dxf)
- 3 Schwarzplan (pdf, dwg, dxf)
- 4 Orthophoto des Studienperimeters mit Umgebung (pdf, Stand 2011)
- 5 Helikopteraufnahmen 2007 und 2010 (jpg)
- 6 Modellgrundlage (pdf)
- 7 Geltende baurechtliche Vorgaben für den Perimeter des Studienauftrags (pdf)
- 8 Baurechtliche Vorgaben für die Gebiete Sägefild und Bözingenfeld-West (pdf)
- 9 Hochhauskonzept
- 10 Nutzungsstudie BHP Raumplan (pdf)
- 11 Bericht der städtischen Denkmalpflege zum Gebäude Längfeldweg 41 (pdf)
- 12 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) (pdf)
- 13 Übersichtsplan Umgebung (pdf)
- 14 Übersichtsplan Strassen- und Wegnetz, öffentlicher Verkehr (pdf)
- 15 Richtplan verkehrliche flankierende Massnahmen (vfm) zur A5-Umfahrung Biel/Bienne (pdf)
- 16 Gestaltungskonzept Längfeldweg (pdf)
- 17 Überkommunaler Richtplan Energie (pdf)
- 18 Pläne Gebäude Längfeldweg 41 (pdf)
- 19 Baugesuchspläne Neubau Kauer Trend Möbelmarkt (pdf)
- 20 Siedlungsentwicklung der Stadt Biel (pdf)
- 21 Excel-Vorlage Berechnungen (GF, kubische Berechnungen) (xls, pdf)
- 22 Formular Selbstdeklaration (docx, pdf)
- 23 Formular Verfassererklärung (docx, pdf)

Zusätzlich wird den Teilnehmern ein Gipsmodell 1:500 des Planungsperimeters entsprechend der Modellgrundlage (vgl. Unterlage 6) abgegeben.

11.2 Weitere Informationen

Baurechtliche Grundordnung der Stadt Biel: https://www.biel-bienne.ch/de/pub/verwaltung/stadtpraesident_praesidialdi/stadtplanung/plaene_und_reglemente.cfm

Geoportal des Kantons Bern: <http://www.be.ch/geoportal>

Bauinventar des Kantons Bern: http://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html

Gesetzessammlungen des Kantons Bern: <https://www.sta.be.ch/belex/d/>

12 Genehmigung

Das Programm des Studienauftrages wurde von den Auftraggeberinnen und dem Beurteilungsgremium genehmigt.

Biel, den 5. Februar 2016

Sachpreisrichter

Erich Fehr

Ueli Wyssbrod

Lars Egger

Fachpreisrichter

Franz Oswald

Erika Fries

Ivo Sollberger

Jürg Saager

Florence Schmall

Ersatzmitglieder

Christian Stucki

Sarah Gäumann

Patrick Berger

Sandro Wyssbrod

Fachexperten

Karin Zaugg

Beat Bommer

Roger Racordon