

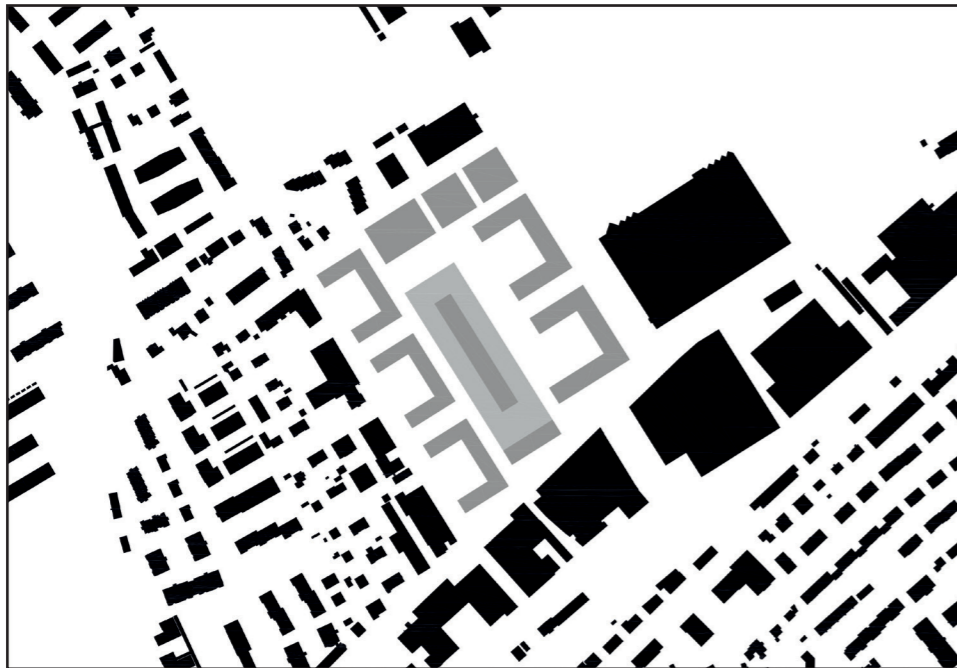
Studienauftrag
im Einladungsverfahren

Jakob-Strasse Süd

Biel

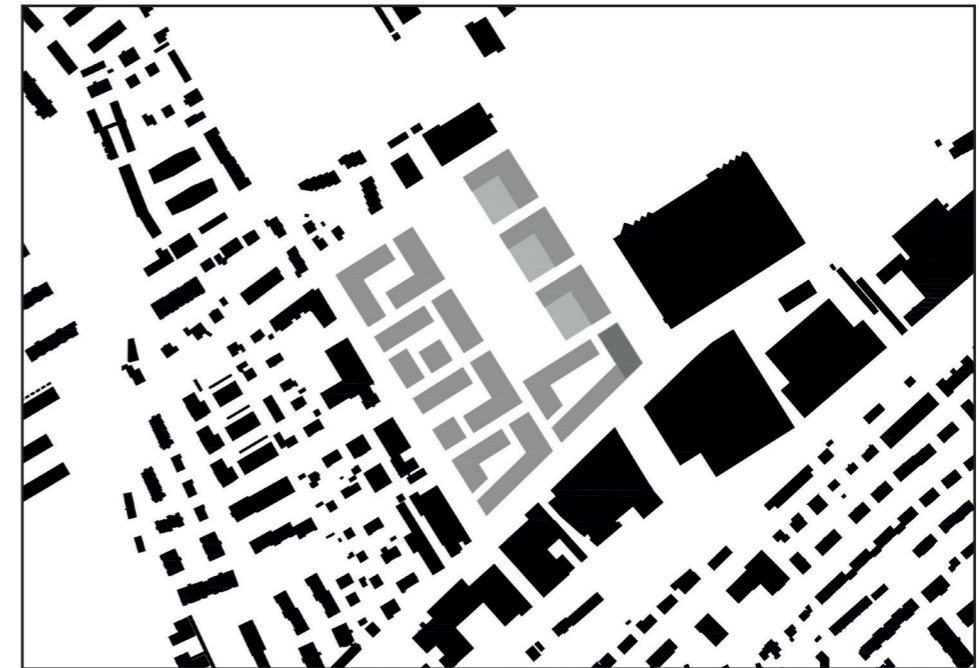
Projektdokumentation Weiterbearbeitungsphase

UNE HALLE POUR L'EXEMPLE



Dreier Frenzel Architecture et Communication

WOHNEN AM PARK



Blättler Heinzer Architektur GmbH

Studienauftrag
im Einladungsverfahren

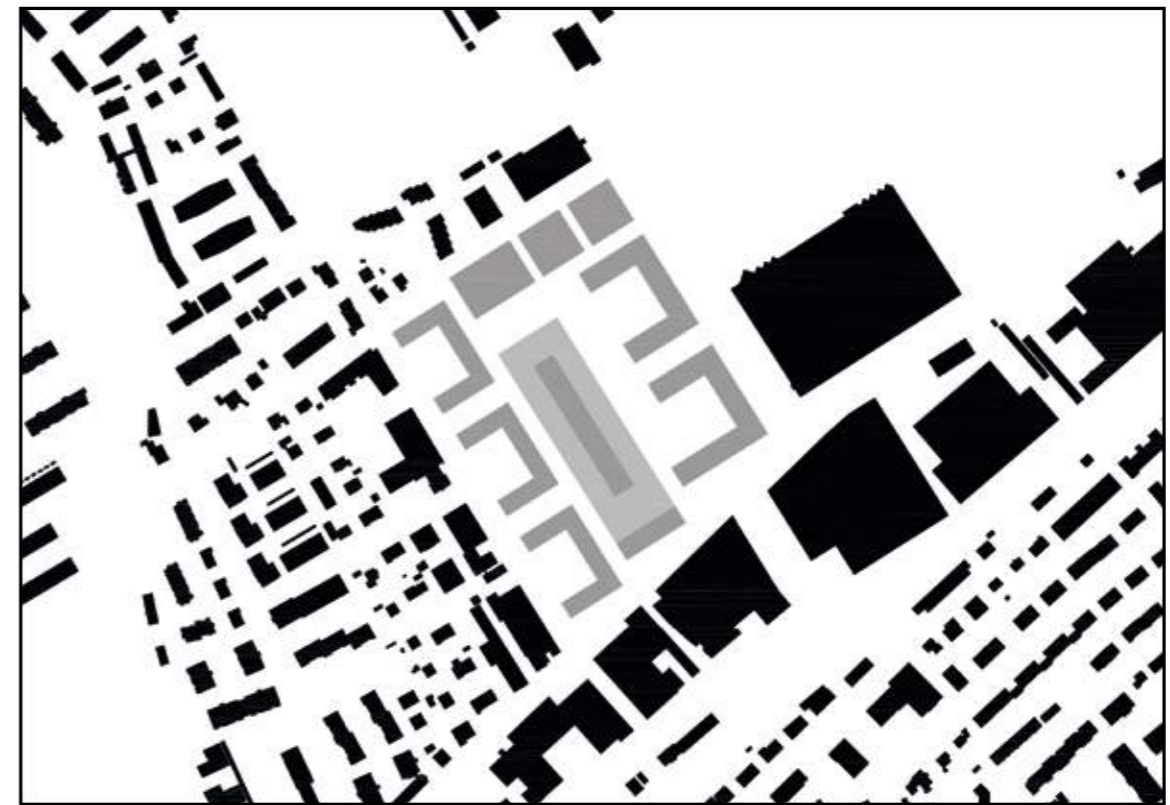
Jakob-Strasse Süd

Biel

Projektdokumentation UNE HALLE POUR L'EXEMPLE



Dreier Frenzel Architecture et Communication



Lageplan 1:500



Une halle pour l'exemple!

Die architektonisch-denkmalflegerisch wertvolle Shedhalle ist Teil des industriellen Kontextes in Biel und wird als impulsgebende Ikone in die städtebauliche Entwicklung des neuen Wohnquartiers fest integriert. Sie spricht beispielhaft für einen postindustriellen Lebensstil in welchem Wohnen und Arbeiten räumlich und programmatisch dichter beieinander liegen. Sie steht als Beispiel für ein aktives, durchmisches und offenes Quartierleben. Die Shedhalle avanciert zum multifunktionalen, identitätsstiftenden Mittelpunkt in einem zeitgenössischen Wohn- und Arbeitsquartier. "Une halle pour l'exemple": eine vormalig industriell genutzte Halle wird durch Umnutzung und Re-Integration zum guten Beispiel!

Etappeierung

1. Neubauten Jakobstrasse
 Solange die bisherigen Nutzer die Shedhalle in Anspruch nehmen, können zunächst die drei u-förmigen Wohngebäude entlang der Jakobstrasse realisiert werden. Ihre Öffnung nach Südwesten hin begünstigt ein geschütztes und qualitatives Wohnen von Beginn an. Die Tiefgaragen können je nach Bauvorschritt sukzessiv untereinander verbunden werden.

2. Umnutzung Shedhalle
 In einer zweiten Phase könnte die Shedhalle umgenutzt werden. Ihre symmetrische drei-reihige Stützenordnung erlaubt einen präzisen Ersatz-Eingriff im mittleren Teil der Halle. Durch die Aufkoppelung der bestehenden Struktur ist es möglich einen neuen Baukörper in die Halle zu setzen ohne sie abbrechen zu müssen. Oberhalb des Shed-Daches befinden sich Wohnungen, die von einer idealen Süd-Ausrichtung profitieren. Die Shedhalle kann nun ihr volles räumliches Potential als sozialer Treffpunkt entwickeln. Alle kollektiven Nutzungen welche dem Wohnen angebunden sind (Waschraum, Gemeinschafts- und Hobbyräume, Briefkästen, Treppenaufgang und Lobby, Keller, Vorräume) befinden sich im Erdgeschoss. Ausserdem finden im zweigeschossigen Erdgeschoss Quartierbezogene Nutzungen wie Krippe, Kindergarten, Spielfeld, Quartierzentrum und Ateliers für Kleingewerbe ihren Platz. Die eigentliche Halle bleibt dabei in ihrer horizontalen Proportion erhalten und bleibt damit architektonisch prägendes Element im Quartier. Die notwendigen Abstellplätze können in einer Tiefgarage unter dem Werkhof bereitgestellt werden. Damit ist der Bauabschnitt Shedhalle unabhängig von den umliegenden Volumen.

3. Neubauten Länggasse
 Biene-Air und die Stadt Biel könnten abschliessend und unabhängig voneinander ihre Neubauten entlang der Länggasse errichten. Die Gebäude von Biene-Air übernehmen den Massstab des umliegenden Quartiers. Die Tiefgaragen für die erforderlichen Stellplätze befinden sich unter den Gebäuden und können je nach Baufortschritt untereinander gekoppelt werden. Die Zufahrt ist von der Länggasse aus möglich. Die vorgeschlagenen drei Etappen zur Realisierung des gesamten Quartiers sind dank autonomer Tiefgaragenlösungen auch in beliebiger Reihenfolge möglich und bieten somit ein hohes Mass an Flexibilität.

Aussenräume

1. Stadtfrost
 Zum Längfeldweg hin entstehen zwischen den Gebäudefronten und dem Strassenverlauf drei Ausweitungen des bestehenden Fussweges. Sie geben dem Quartier durch ihren mineralen Charakter ein städtisches Gesicht und bieten ebenso Platz für die Aneignung kommerzielle Nutzer der Kopfgebäude sowie für öffentliche Nutzungen (Bushaltestelle, usw.).

2. Werkhof
 Der Shedhalle im Nordosten vorgelagert befinden sich multifunktionale Flächen, welche durch die Anrainer unterschiedlich genutzt werden können. Kleingewerbe, Ateliers, Kindergarten, oder ein Quartierzentrum mit Café füllen die mineralen Flächen mit postindustriellem Charme. Ausserdem können über den Werkhof weiterhin alle Anlieferungen für Gewerbetreibende stattfinden.

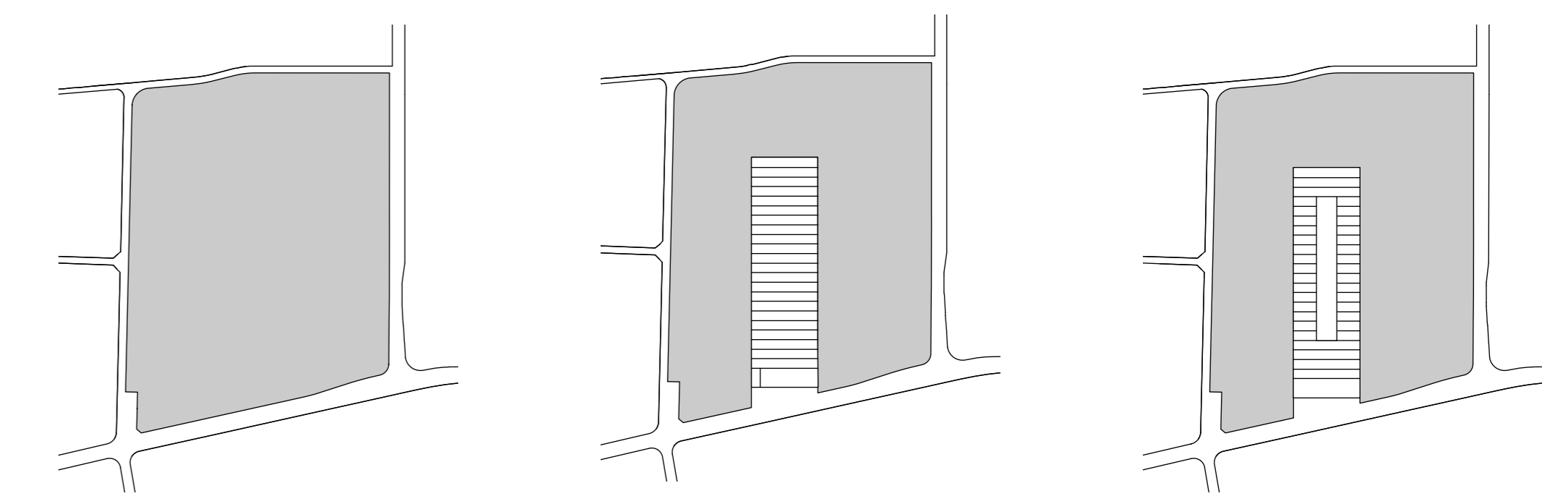
3. Stadtpark
 Die Aussenräume zwischen der Shedhalle und der Jakobstrasse sind begrünt und bieten zahlreiche Möglichkeiten der Aneignung durch die Bewohner (Spielfläche, Sportflächen, Sammelstellen, Pic-nic, Velos, usw.). Mit ihrem quartierbezogenen introvertierten Charakter vermitteln sie zwischen öffentlich und privat.

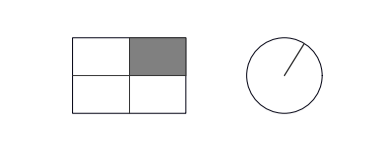
4. Begrünte Innenhöfe
 Durch die nach Südwesten geöffneten U-förmigen Gebäudetypologien sind die Höfe ideal belichtet und werden somit zu einem veritablen Lebensraum der Bewohner. Kollektive Gemüseärten oder den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Privatgärten erzeugen eine wohlliche und intime Stimmung, von welcher alle Altersgruppen profitieren. Hier können insbesondere Kinder in einem geschützten Raum spielen.

Perimeter ohne Halle: 45 000m²
 Geschossfläche: 70 000m²
 Ausnutzung: 1,55

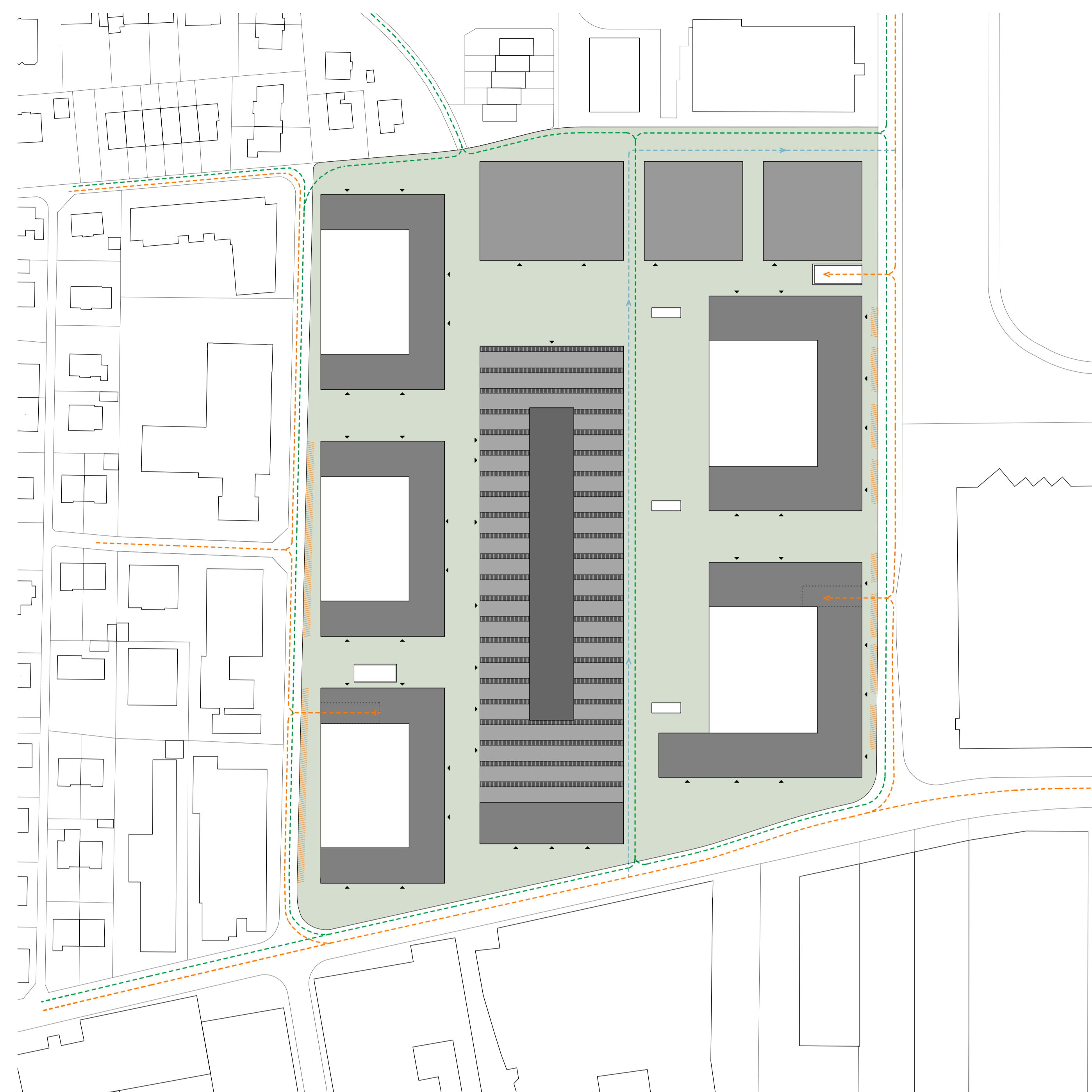
Perimeter mit Halle: 42 000m²
 Geschossfläche: 70 710m²
 Ausnutzung: 1,55 (perimeter ohne Halle)

Perimeter mit Zusatzvolum: 42 000m²
 Geschossfläche: 83 000m²
 Ausnutzung: 1,93 (perimeter ohne Halle)



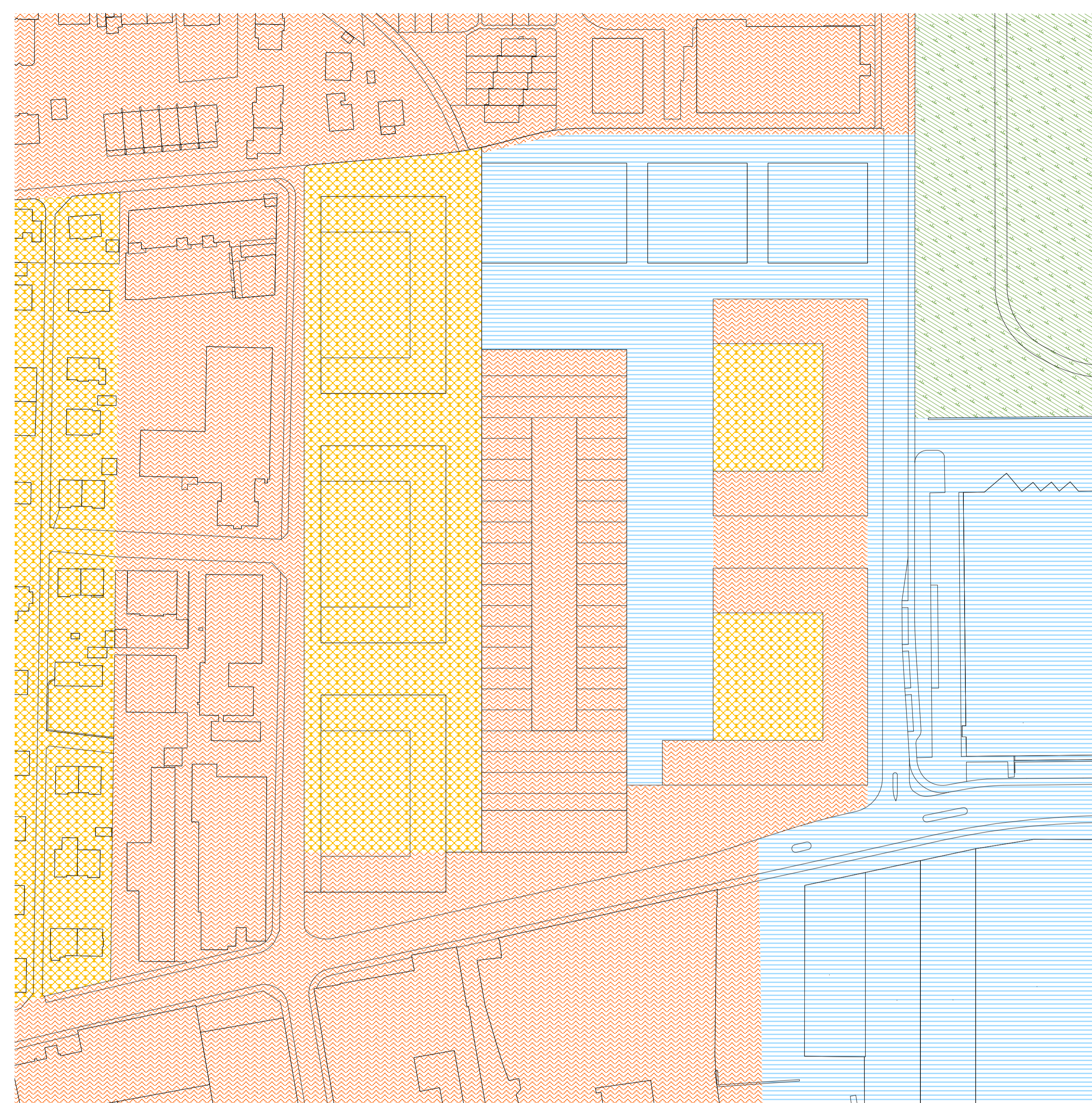


Erdgeschoss 1:1000



Fussgänger
 Fahrradweg Velo
 Anlieferung
 Autos Anwohner
 Parking platz (38)

Nutzungen 1:1000

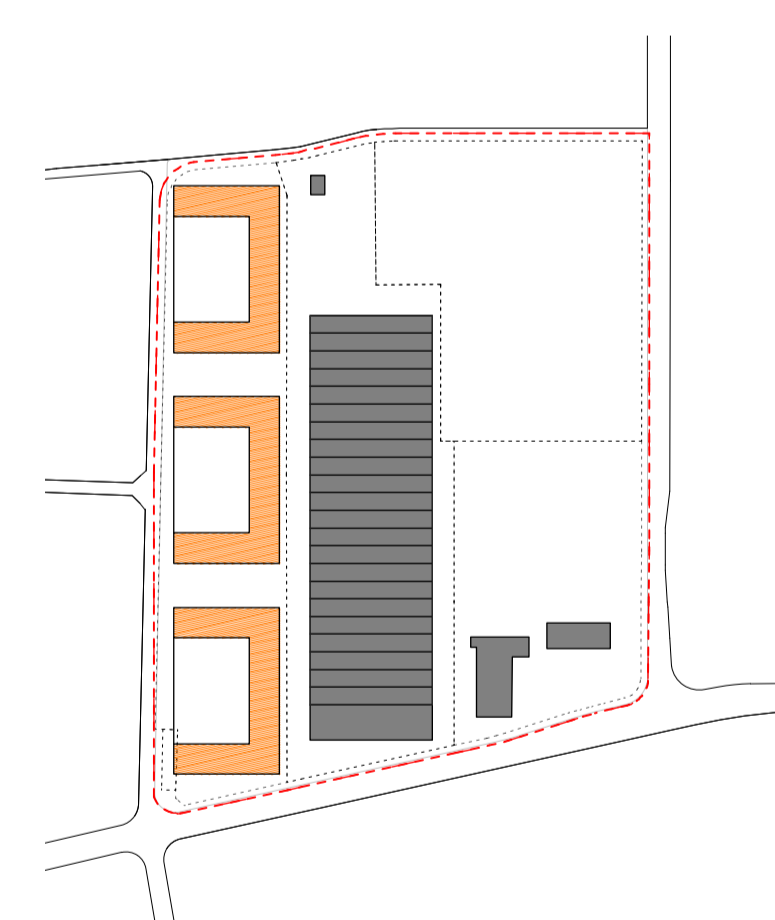


Mischnutzung, hauptsächlich Wohnen (SBP: 20'100 m²)
 Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe (SBP: 23'760 m²)
 Arbeitsnutzungen (SBP: 11'600 m²)
 Öffentliche Frei- und Sportflächen

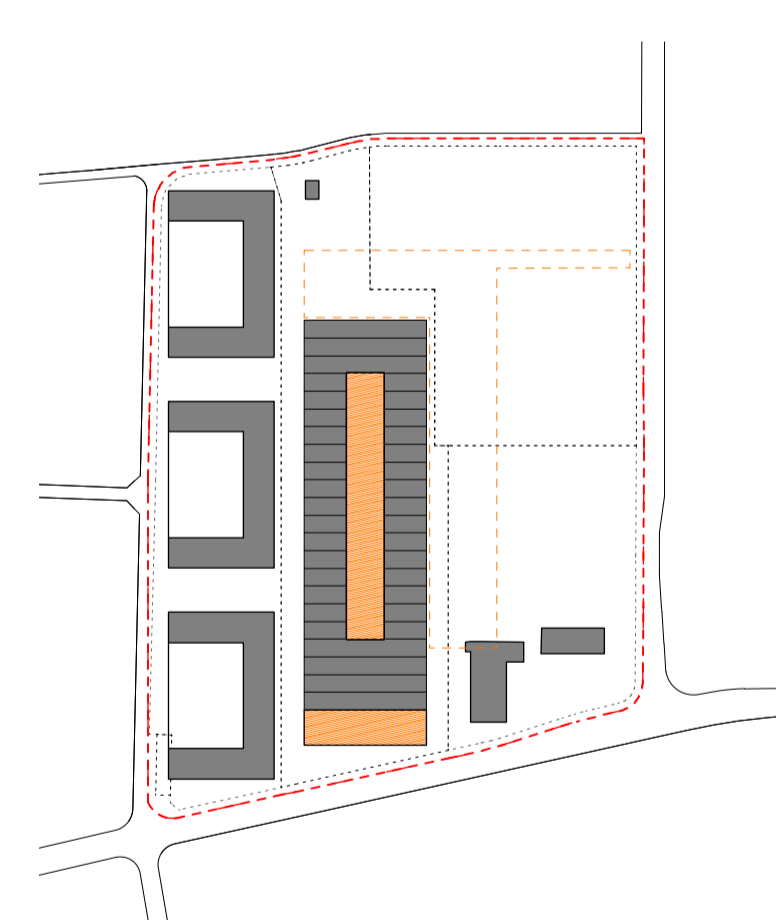
Außenräume 1:1000



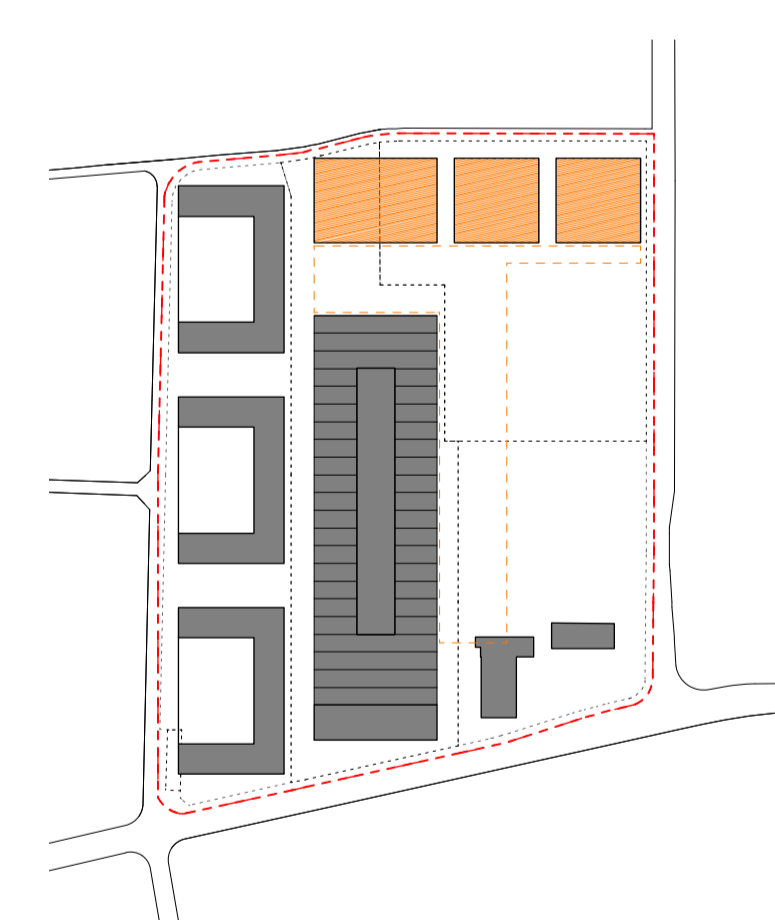
Stadtfront öffentlicher Platz
 Werkhof Quartierplatz
 Stadtgarten Spielstrasse
 Höfe privat Gärten



Etape 1
 CUS: 0.70
 9'620m²+22'650m²



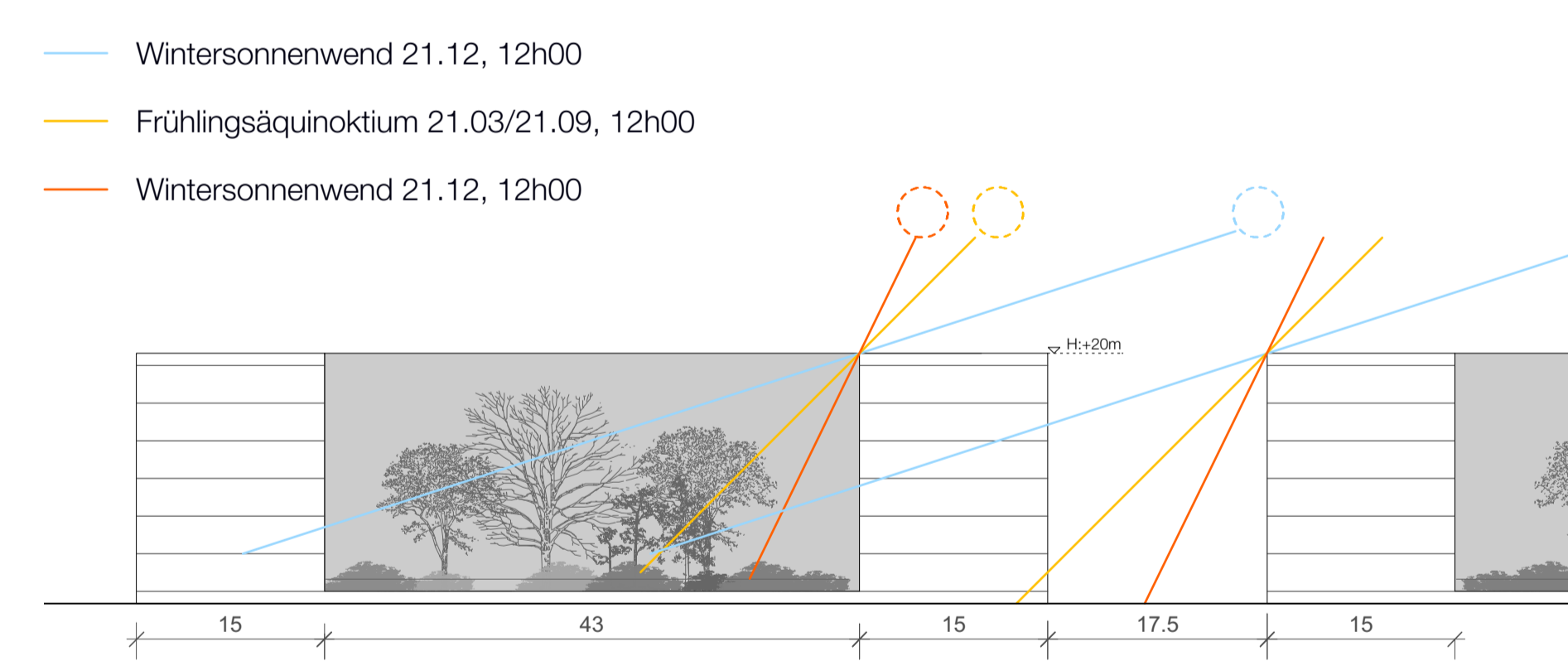
Etape 2
 CUS: 0.98
 30'910m²+13'745m²



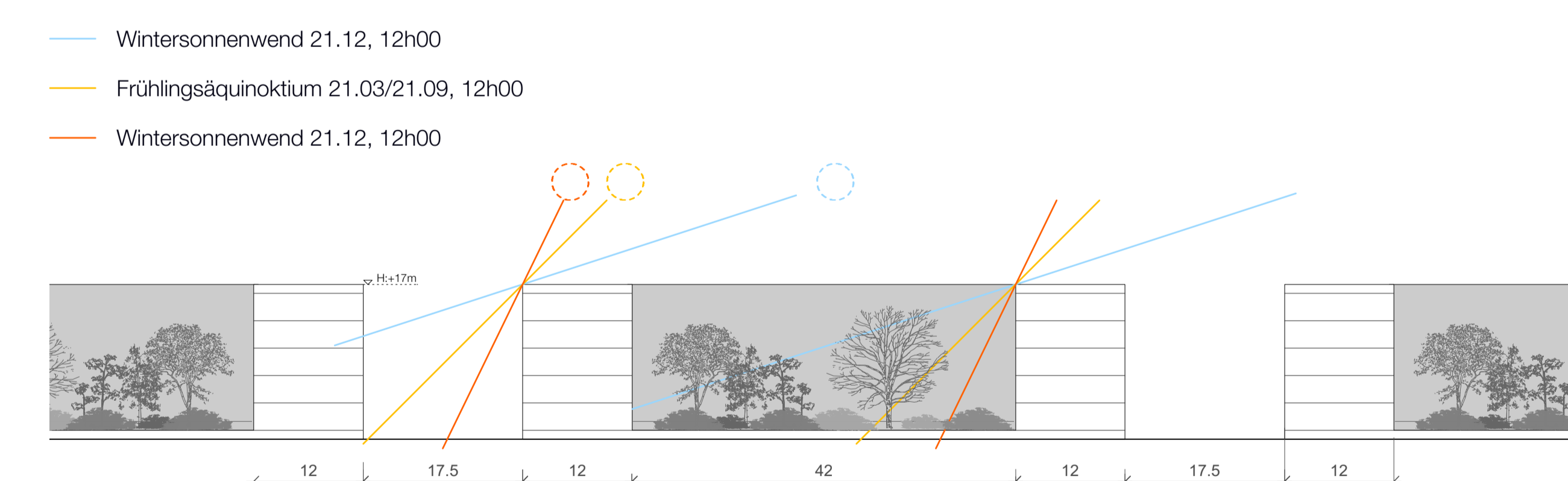
Etape 3a
 CUS: 1.23
 44'655m²+11'600m²



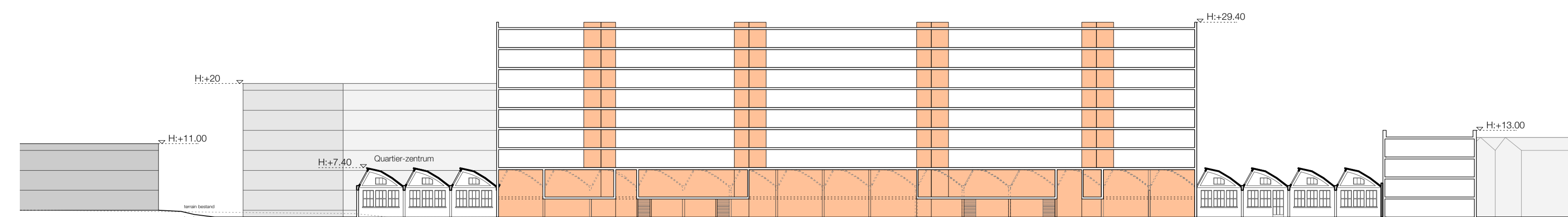
Etape 3b
 CUS: 1.82
 55'495m²+27'600m²



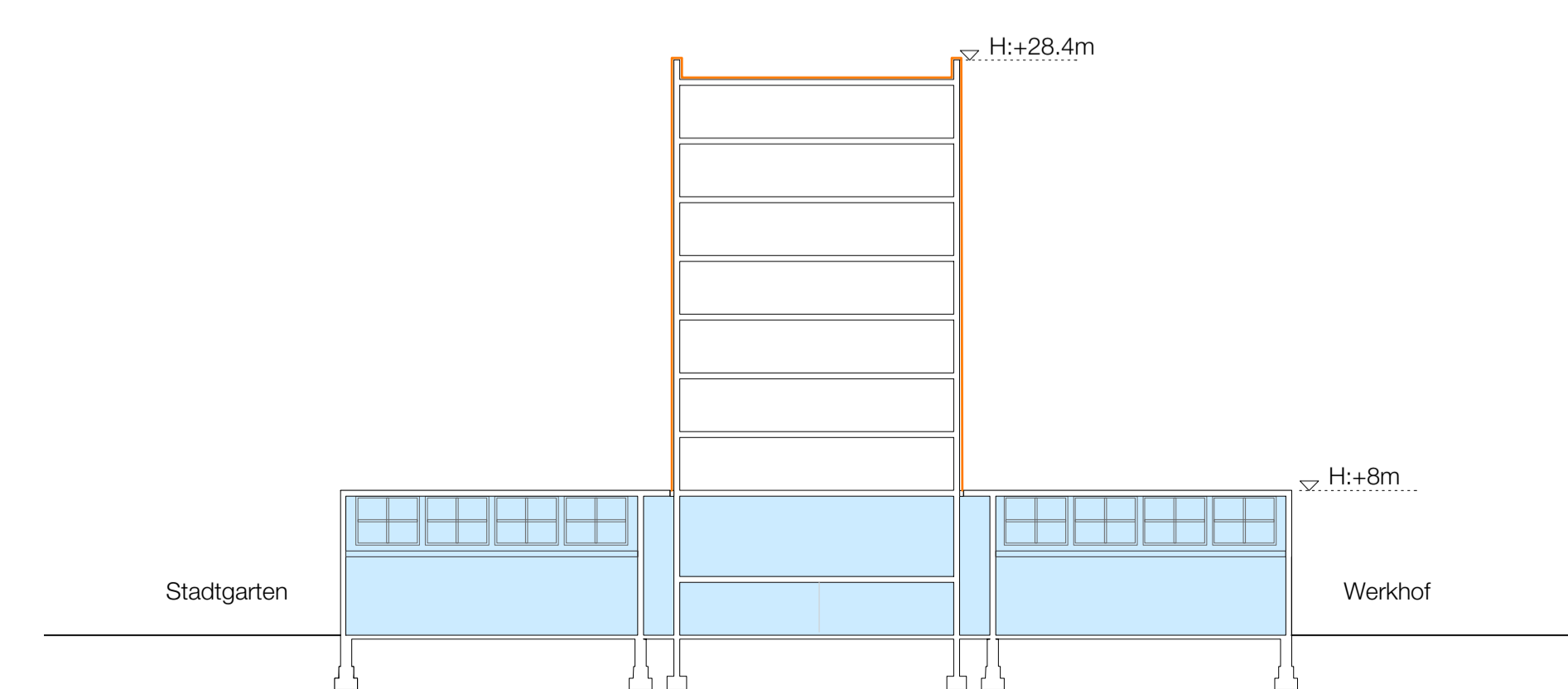
Verhältnis gebaute Volumen / Sonnenlicht Längsasse 1:500



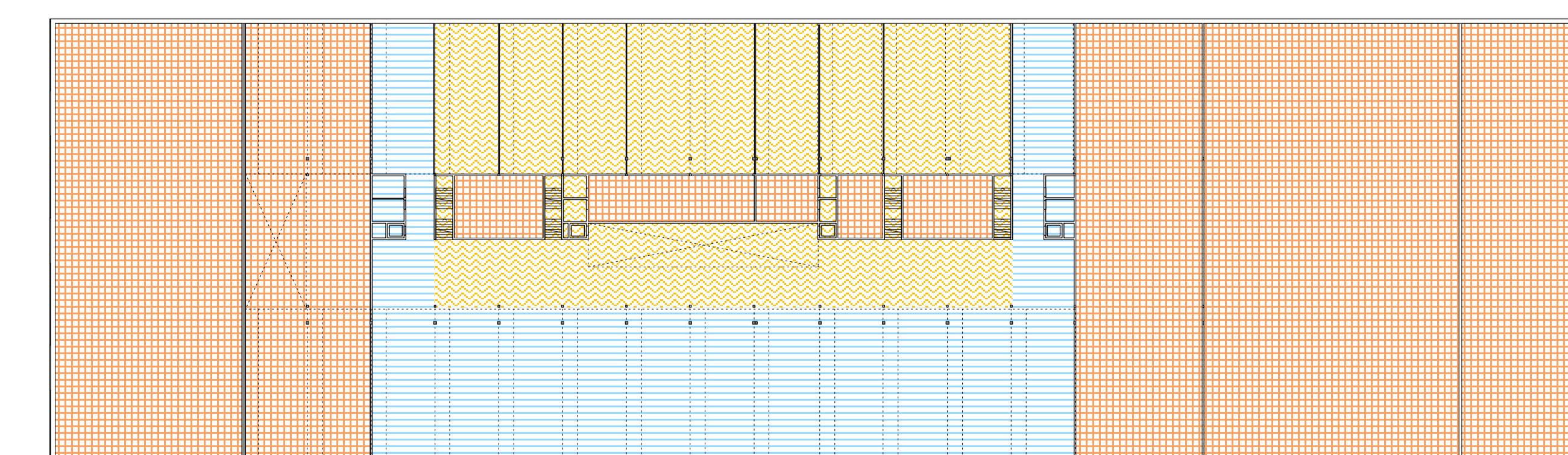
Verhältnis Volumen gebaute Nahlicht Längfeld 1:500



Konzeptschnitt Halle - Erschliessung



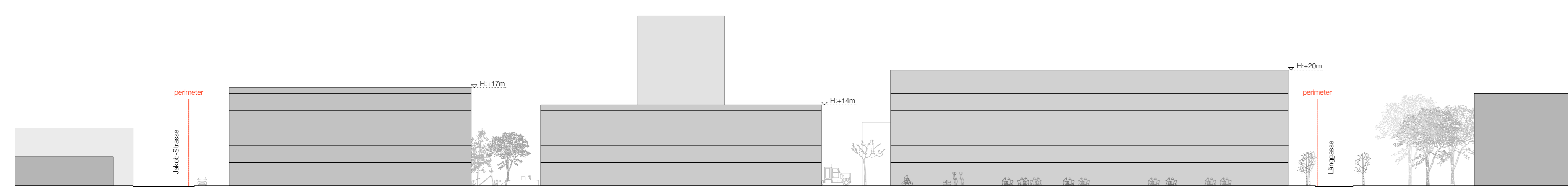
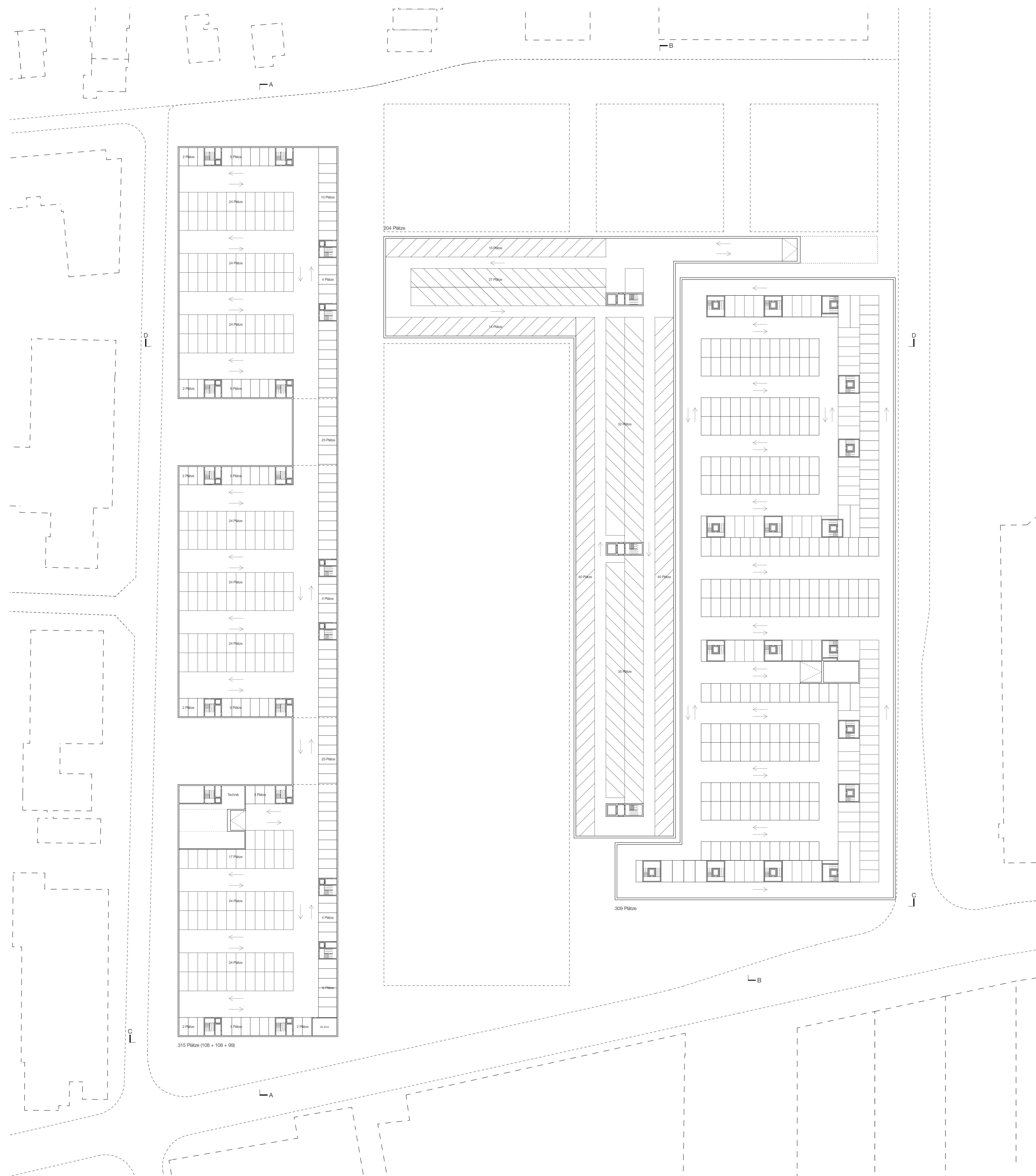
Konzeptschnitt Zusatzvolumen Halle 1:500



Beheizte Zone (4500 m²)
 Temperierte Zone (1680 m²)
 Unbeheizte (1690 m²)

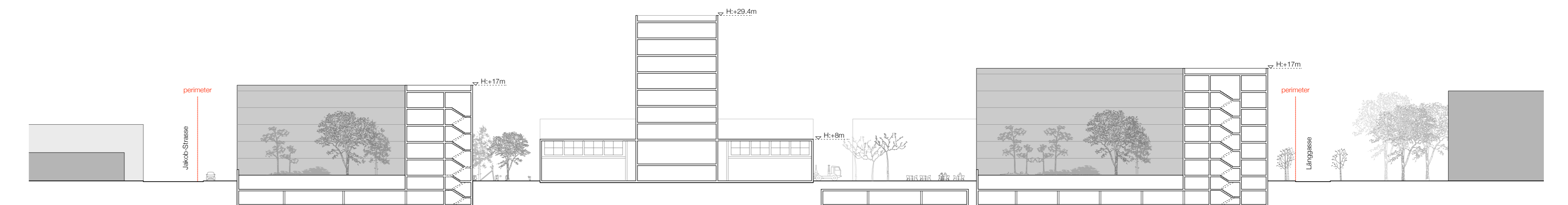
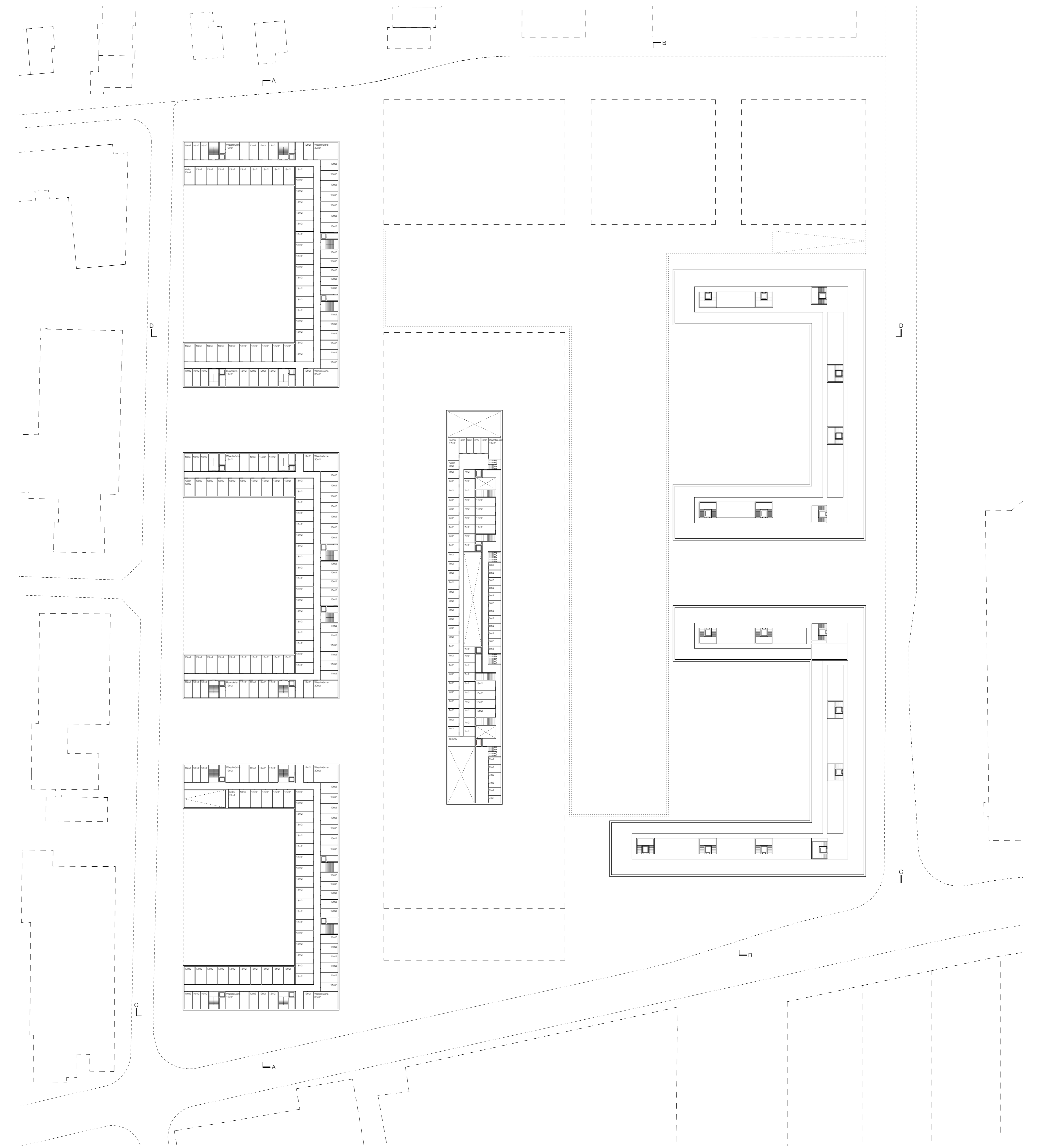
Konzeptplan Halle - Klima

Untergeschoss (Parking) 1:500



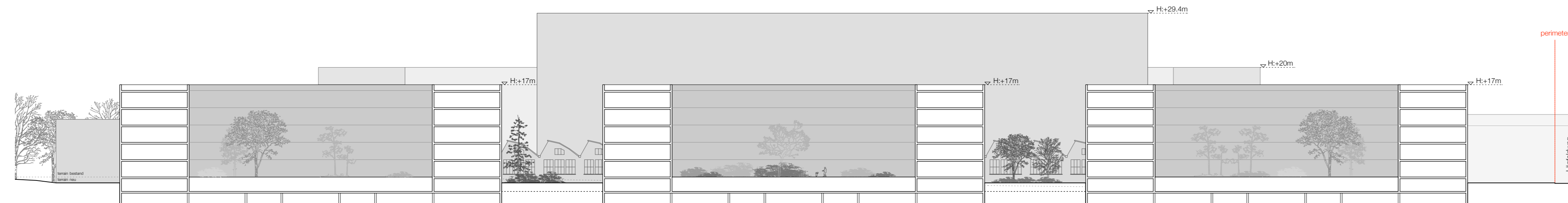
Schnitt C 1:500

Zwischengeschoss (Keller) 1:500



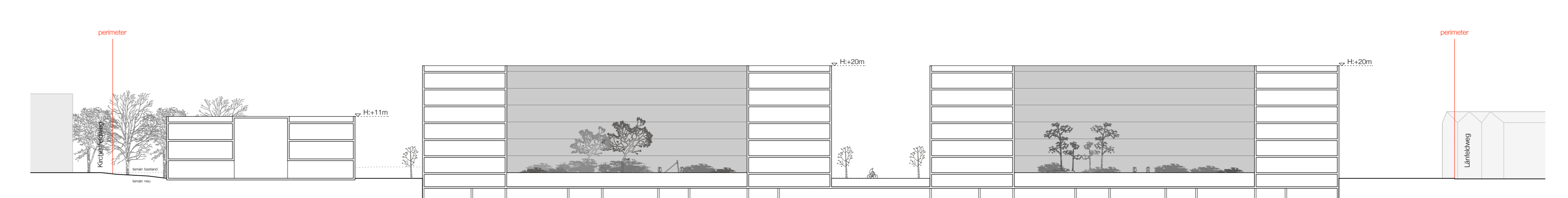
Schnitt D 1:500

Erdgeschoss 1:500



Schnitt A 1:500

Oberschoss 1:500



Schnitt C 1:500

Studienauftrag
im Einladungsverfahren

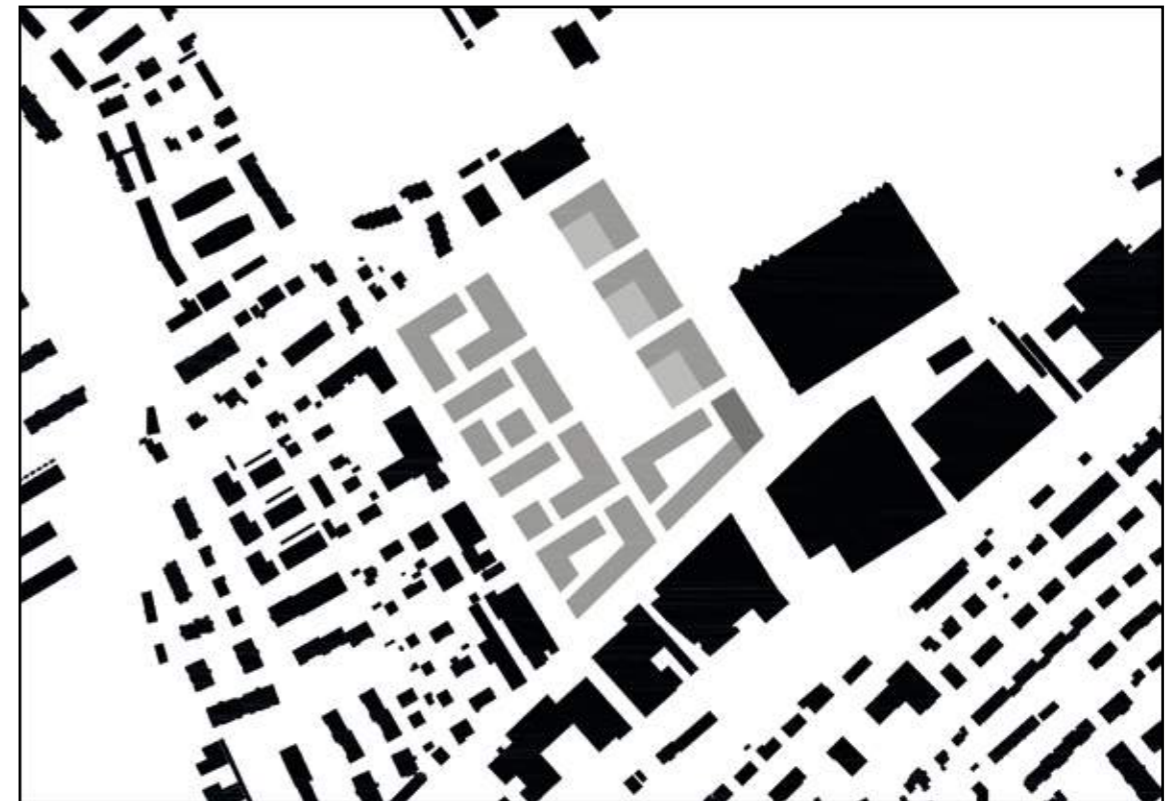
Jakob-Strasse Süd

Biel

Projektdokumentation WOHNEN AM PARK

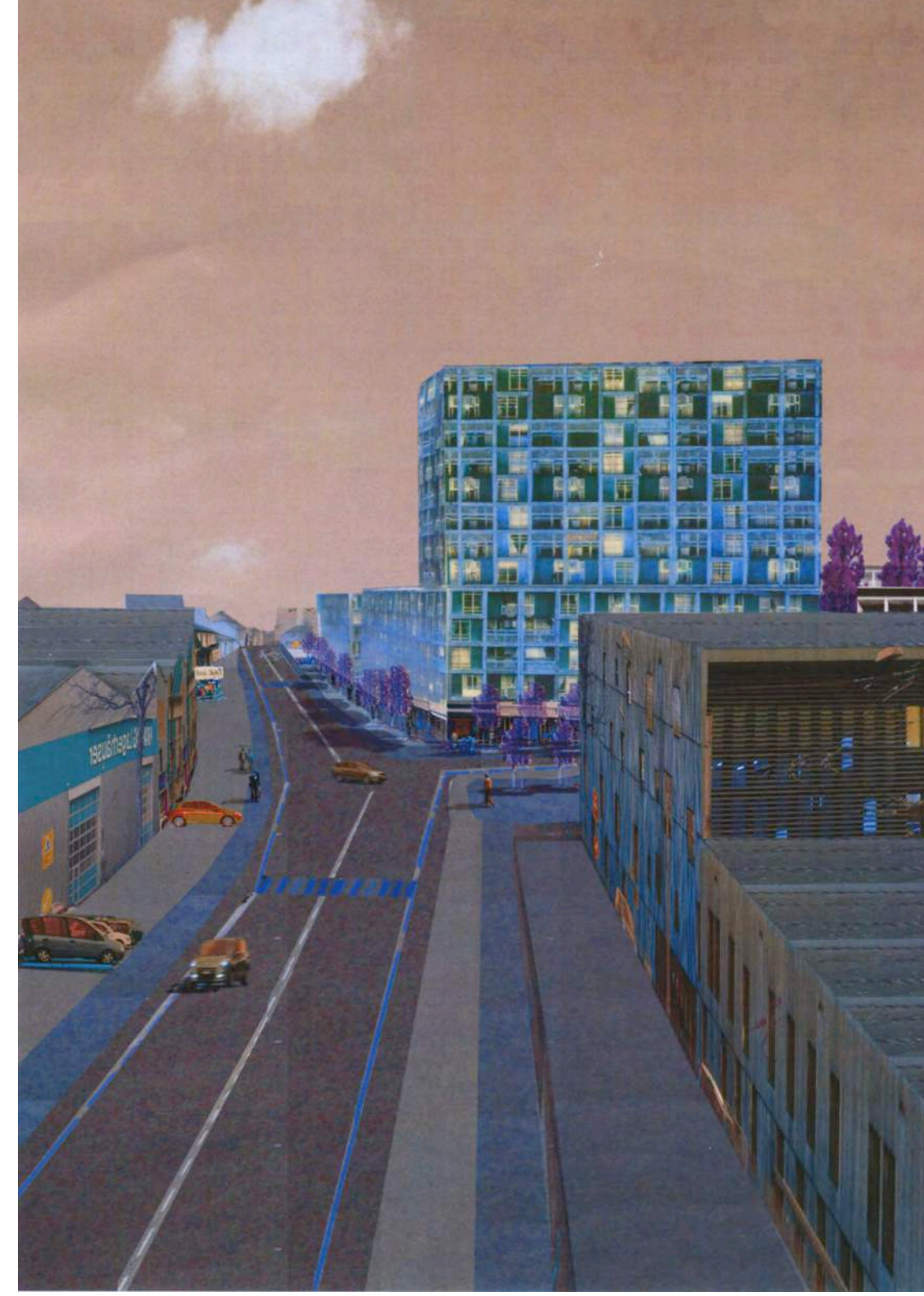


Blättler Heinzer Architektur GmbH



WOHNEN AM PARK

Jakob-Strasse Süd Biel
 Studienauftrag im Einladungsverfahren - Schlussabgabe Weiterbearbeitung vom 03. November 2016



Der Aufakt ins neue Quartier



Silhouettenwirkung an der Jakobstrasse



Zwischen den Häusern im Quartierleben



Nebeneinander - miteinander, die Mischung macht's aus



Quartiergasse zum Park hin mit Boulevard-Flair



Vieffältige Wege führen zum Ziel oder überall hin



Die Hofräume der Lots mit grosser Aufenthaltsqualität und Durchblicken

Städtebau und Aussenraum

Als Bebauungsstruktur wird eine heterogene, integrative Strategie, basierend auf einem modularen System vorgeschlagen, welche bestehende Typologien aufnimmt und so auf das heterogene Umfeld mit seinen unterschiedlichen Dichten und Bebauungsstrukturen reagieren kann. Es werden Bebauungsprinzipien entwickelt, welche einen maximalen Bebauungsrahmen vorgeben.

In Anlehnung an historische Quartiere in Biel wie das Plinkequartier oder das Neuquartier (insbesondere das Gebiet um den Brunnenplatz) werden einzelne Inseln - lots - ausgebildet.

Drei Gebäudetypologien werden definiert: Zeile, Punkthaus und Flachbau. Diese drei Typologien können immer wieder neu arrangiert und kombiniert und je nach städtebaulicher Situation abgewandelt und variiert werden. Die Vereinheitlichung der Baufelder ermöglicht ein problemloses Aufteilen der Eigentumsverhältnisse und eine daraus folgende, leichte Etappierung. Die Wiederholung vorhandener Haustypen ermöglicht effizientes und kostengünstiges Bauen, gleichzeitig schafft es einen übergeordneten Zusammenhang auf dem Areal. Es sind ganz unterschiedliche Nutzungen möglich und es entsteht ein diversifiziertes und differenziertes städtebauliches Gefüge.

Die einzelnen Baukörper bilden zusammen ein Ensemble und spannen einen hofartigen, siedlungsinternen Grün- und Aufenthaltsraum auf mit halb-öffentlicher Durchwegung und privaten und halb-privaten Gärten. Zum Strassenraum hin entstehen alleseitige Strassenräume als Übergang

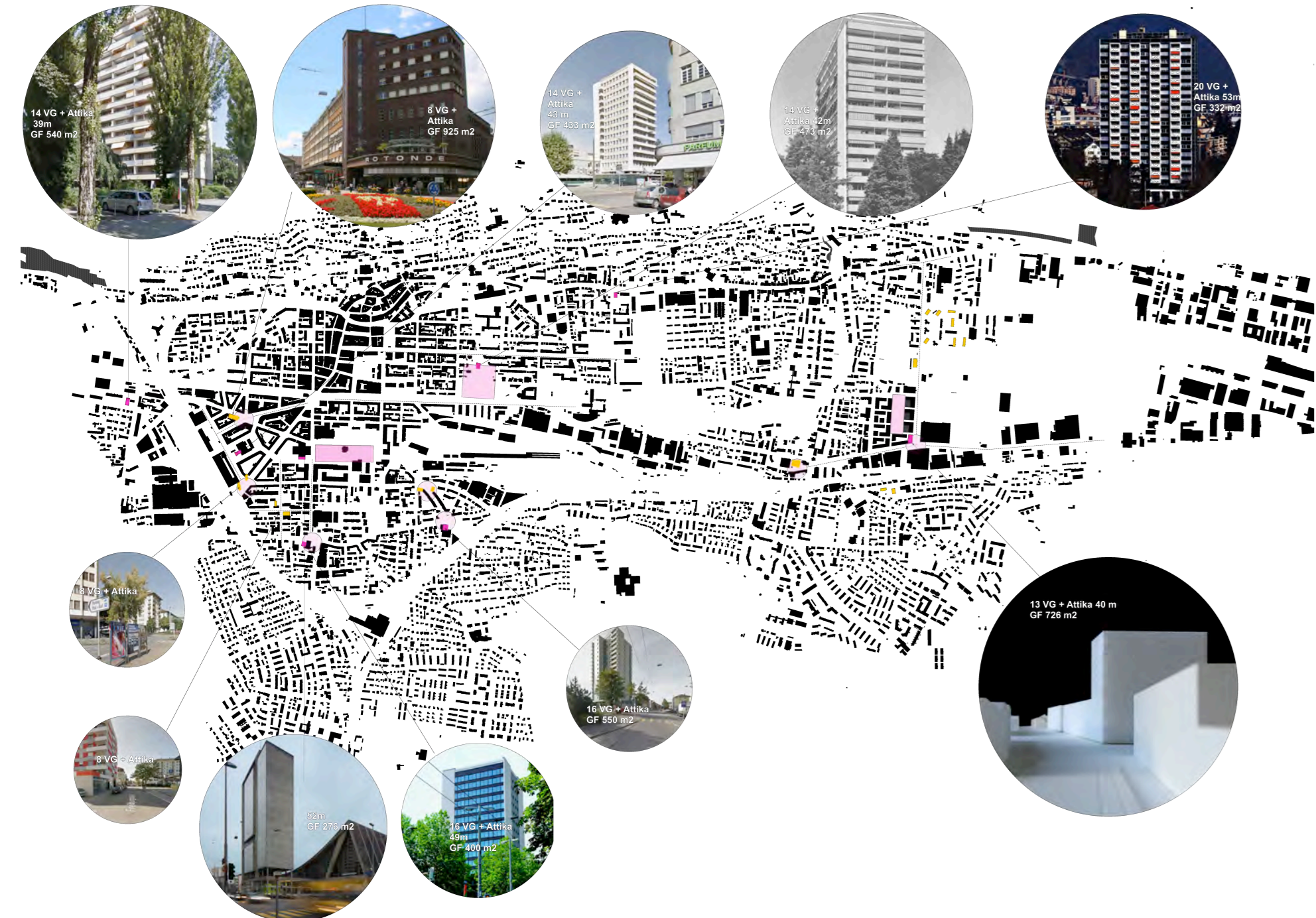
zu den anliegenden Wohnquartieren. Zwischen den „Inseln“ liegen grosszügige Wohn- und Spielgassen, welche zum Park führen. Analog zum historischen Vorbild sollen wieder differenzierte Aussenräume entstehen.

Shedhalle - Abbruch

Die sechs Lots besetzen den Perimeter der Strassen entlang und spannen in ihrer Mitte einen grosszügigen, öffentlichen Grünraum auf - den Park. Die Bebauung rund um den Park soll eine verträgliche aber doch angemessene hohe Dichte erreichen. Es gilt: Maximale Verdichtung für maximalen Freiraum.

Durch den Abbruch der Halle auf Zeit und die Lösung von deren Fussabdruck entstehen neu proportionierte Baufelder, abgestimmt auf die entsprechenden Wohnungstypologie. Die Halle wird zum integrativen Element des Parkes und in den einzelnen Etappen sukzessive zurückgebaut. Der Abbruch kann aber nur durch die Kompensation eines überbügigen idealen Werts geschehen. Der Ersatz erfolgt somit nicht durch eine bauliche Struktur, sondern durch einen öffentlichen Freiraum. Dieser schafft als neuer identitätsstiftender, öffentlicher Ort einen Mehrwert im Quartier und wirkt, in Anbetracht der neuen Entwicklung in nächster Umgebung mit vielen Wohnbauten, als Zentrumsfunktion für das übergeordnete Quartier Bötzingen.

Es wird das Prinzip vorgeschlagen: Alle für einen Park - ein Park für Alle. Unabhängig von den einzelnen Bauteilen ist jeder Eigentümer zu 25% an der Realisierung des Parkes beteiligt.



Hochhaus-Konzept Biel



Bebauungsstrukturen in Biel



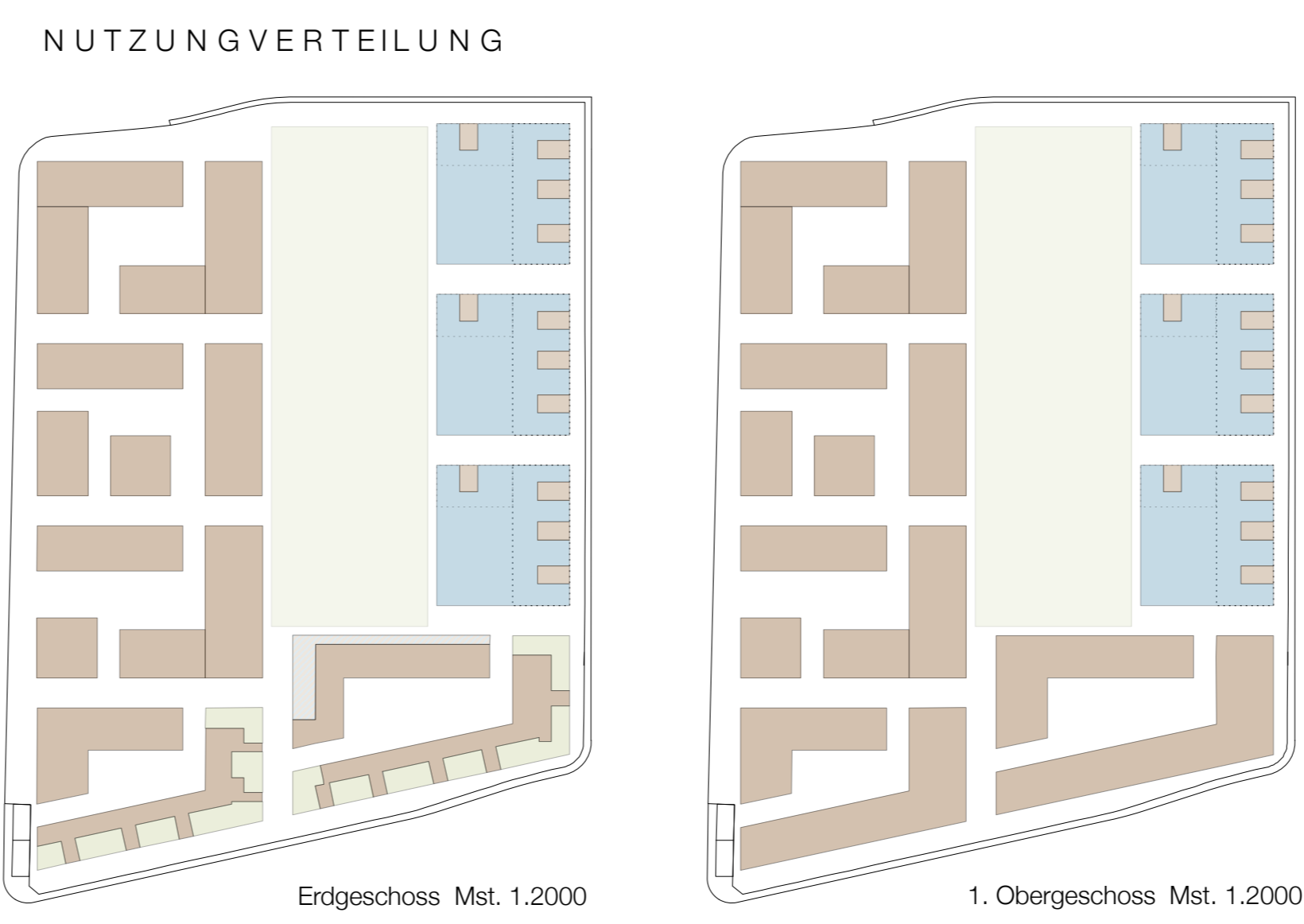
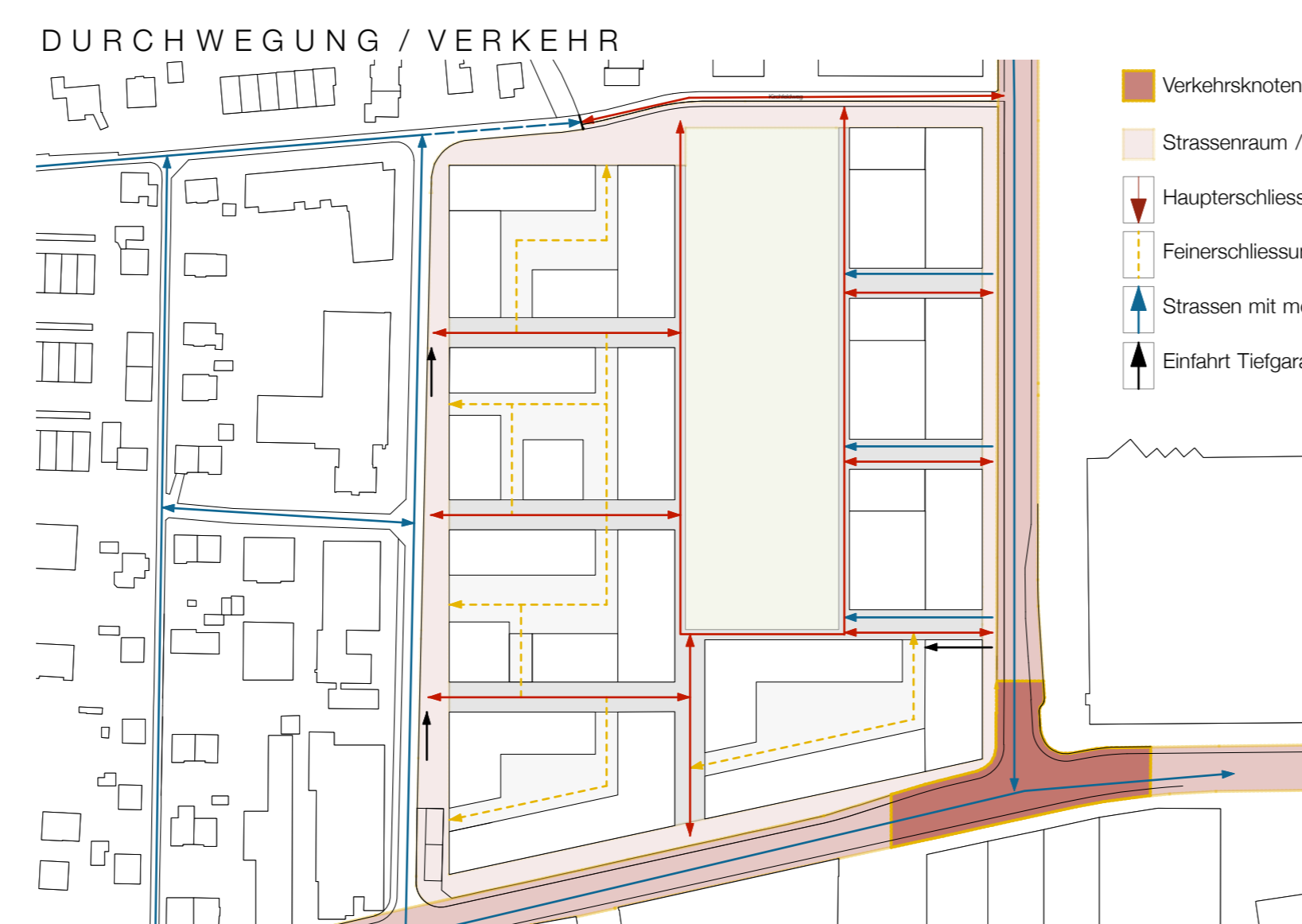
Zusammenhang unterschiedlicher Massstäbe in einer gewachsenen Struktur - Endbau bei Marseille



Modulare Städtebau basierend auf der Addition des gleichen Haustyps in Variationen - Baumgartenhaus in Basel (1926-1928)



Situationsplan 1:3000

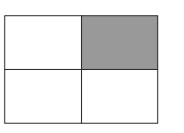


KENNDATEN / BERECHNUNGEN

	Immobilien Jakobstrasse AG	Espace Real Estate AG	Erwohngemeinde Biel	Bien-Air Immobilier SA	TOTAL	%
Gf	12147	14147	8235	11000	45529	
Gf oberdach ohne Abfolge	22317	24405	21998	23689	92409	
Gf unterdach ohne Abfolge	8158	8646	4295	8300	29400	
Gf Tiefgarage ohne Abfolge	8250	4318	2275	4946	19789	
Aussenhofplätze AZ ohne Abfolge	1.84	1.73	2.67	2.14	2.03	
Volumen oberdach Vo	70039	78633	70181	84918	304271	
Volumen unterdach Vu	21455	17312	11988	18465		
Realisationskosten TK/m ² CHF	CHF 64'437'000	CHF 67'301'500	CHF 57'084'000	CHF 70'548'100		
Fläche Wohnen	20177	23651	21115	12669	77612	84.1%
Fläche Strassenkultur/Freizeit		754	883		1637	1.8%
Fläche Arbeits/Gewerbe/DL				10300	10300	11.8%
Arbeits Wohnungen 2.5 - 3.5 Z	172	177	146	72	567	
Arbeits PP	229	187	96	205	717	

WOHNEN AM PARK

Jakob-Strasse Süd Biel
 Studienauftrag im Einladungsverfahren - Schlussabgabe Weiterbearbeitung vom 03. November 2016



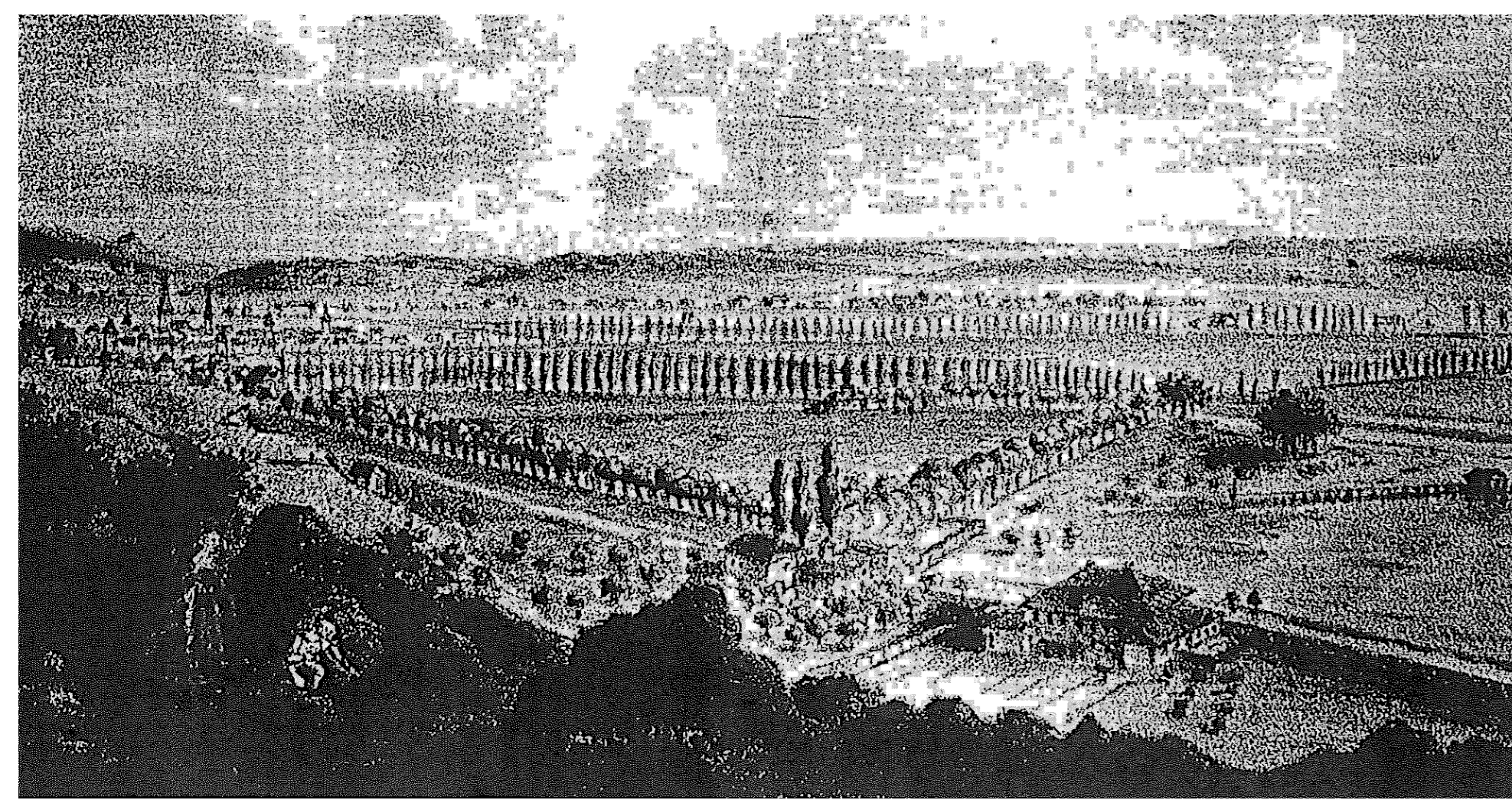
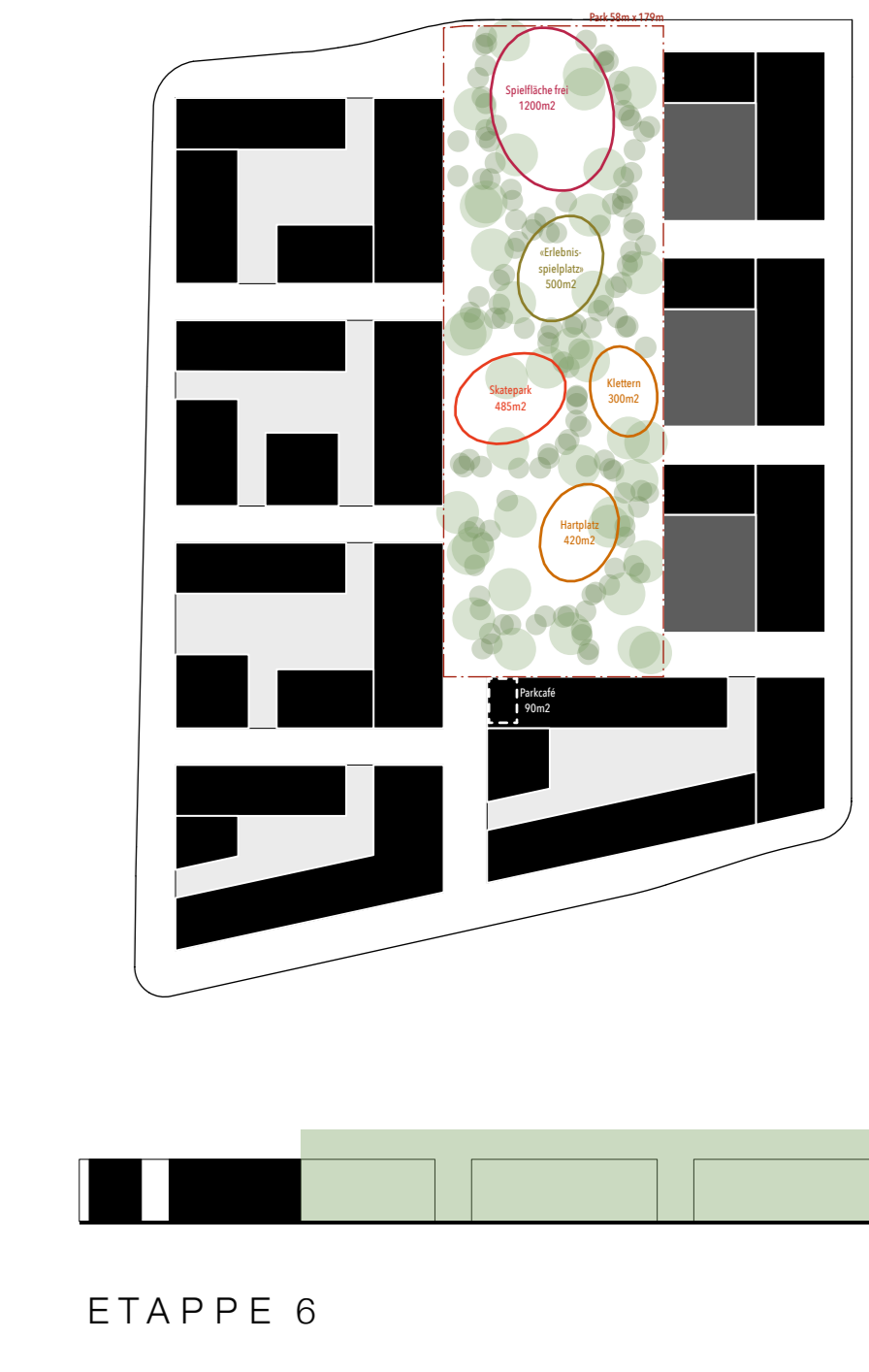
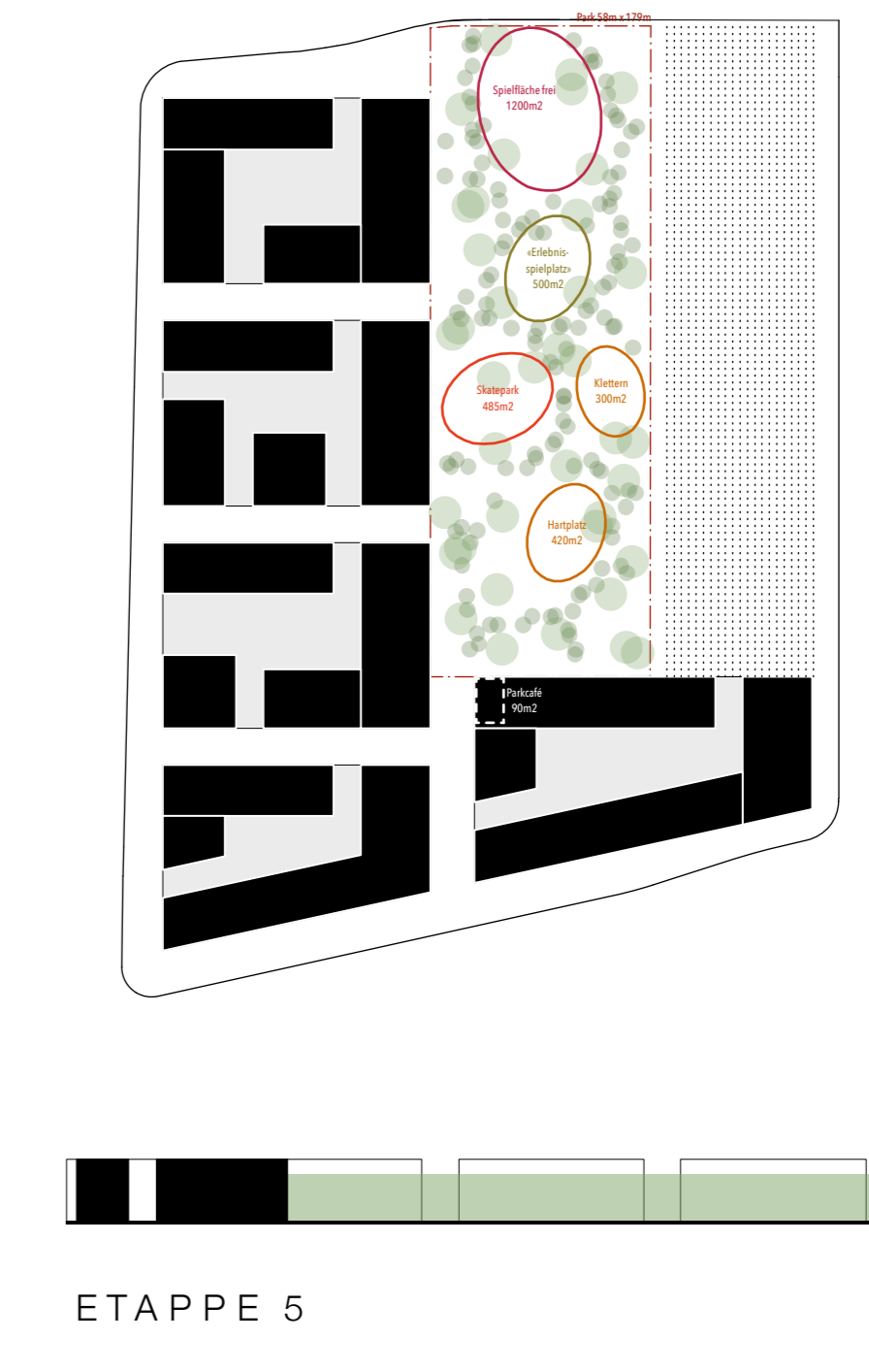
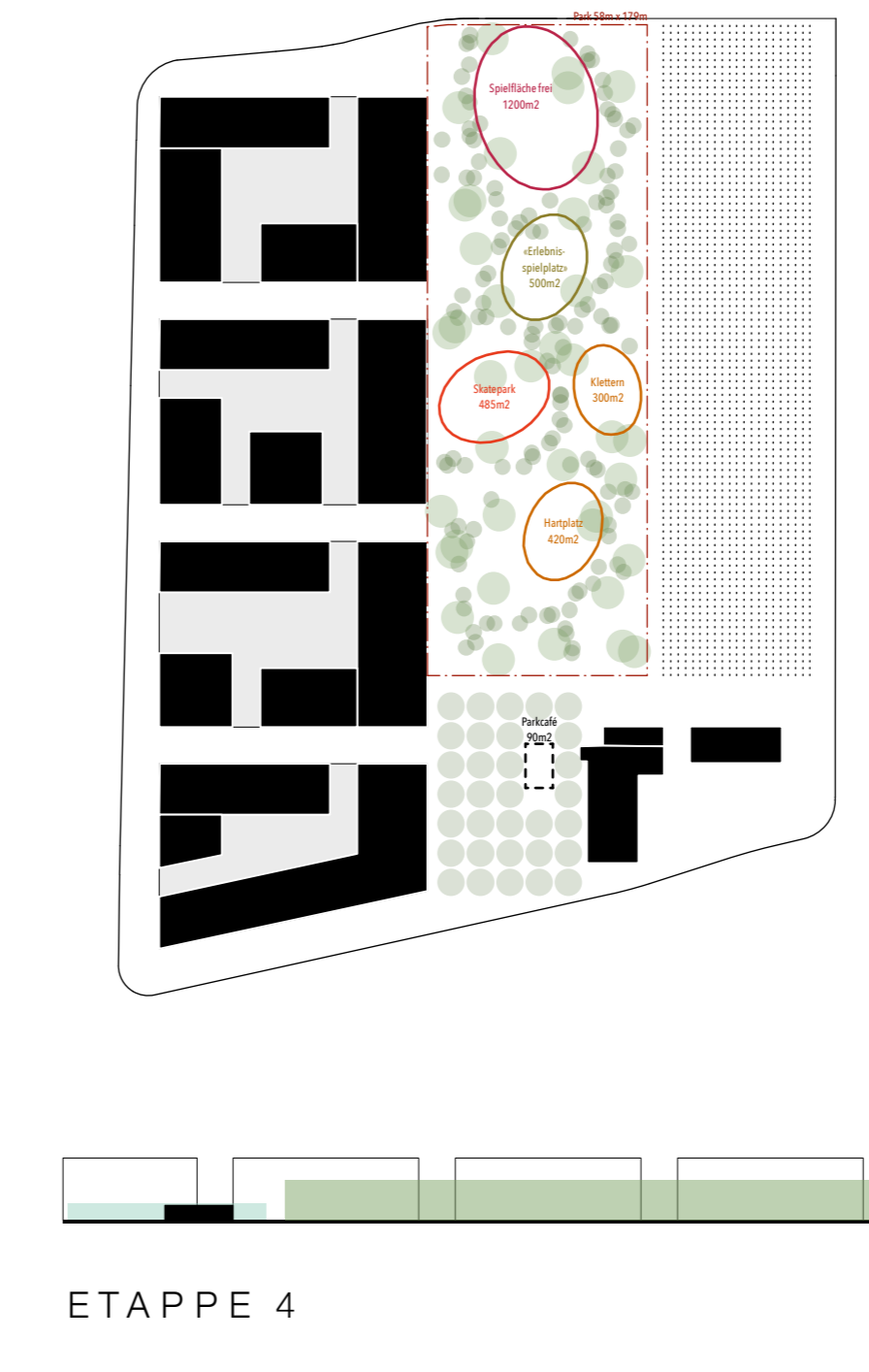
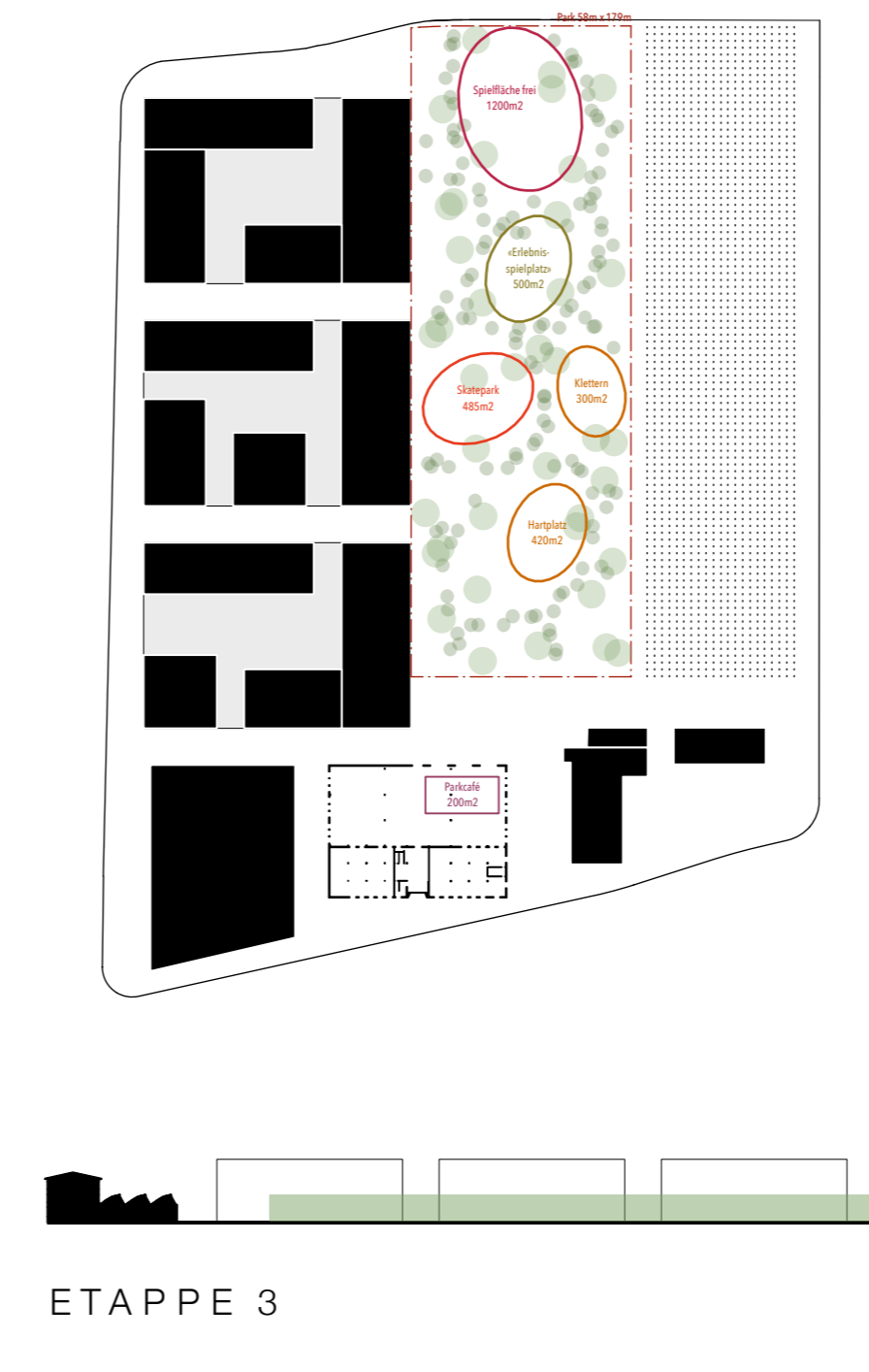
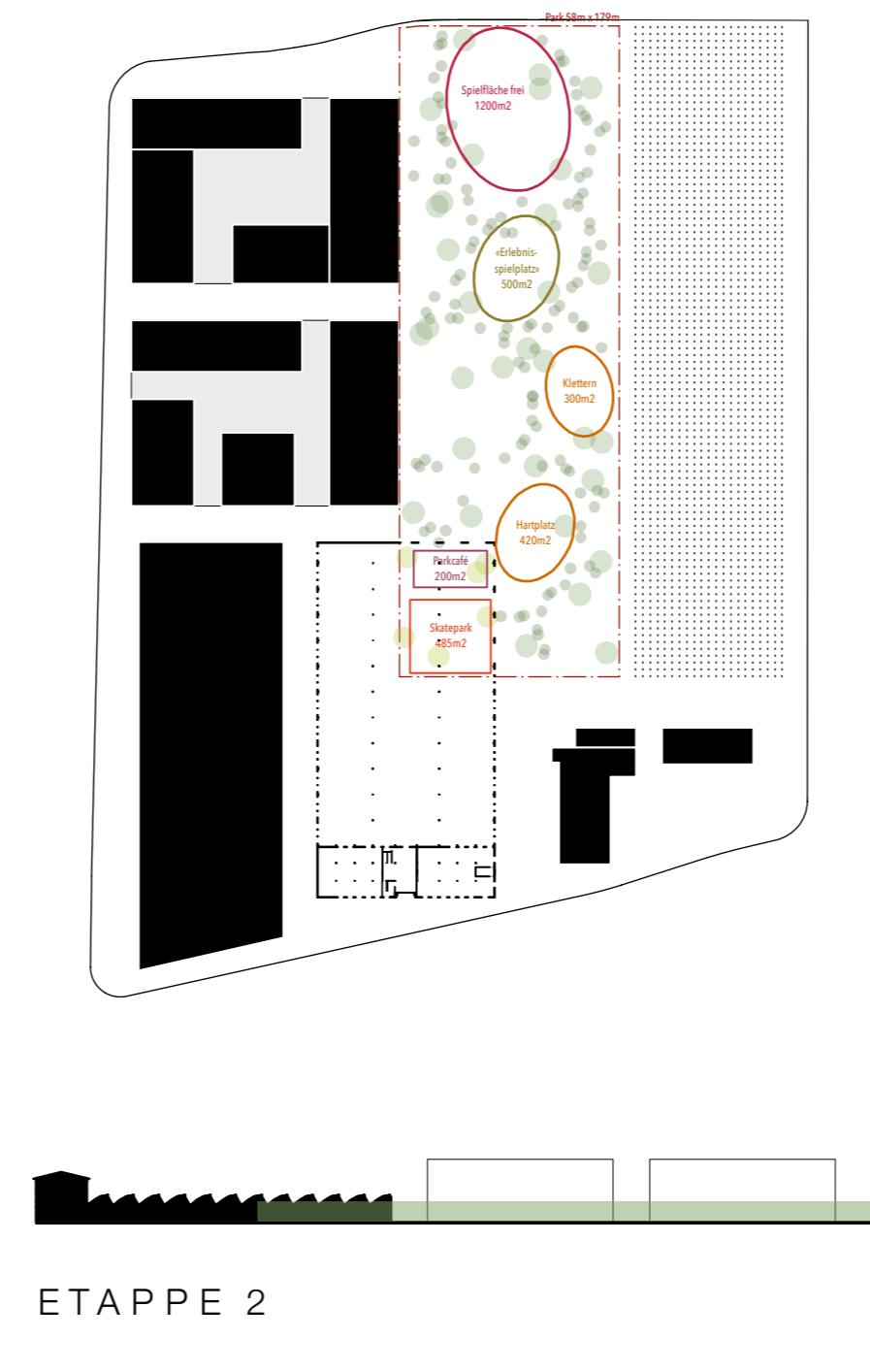
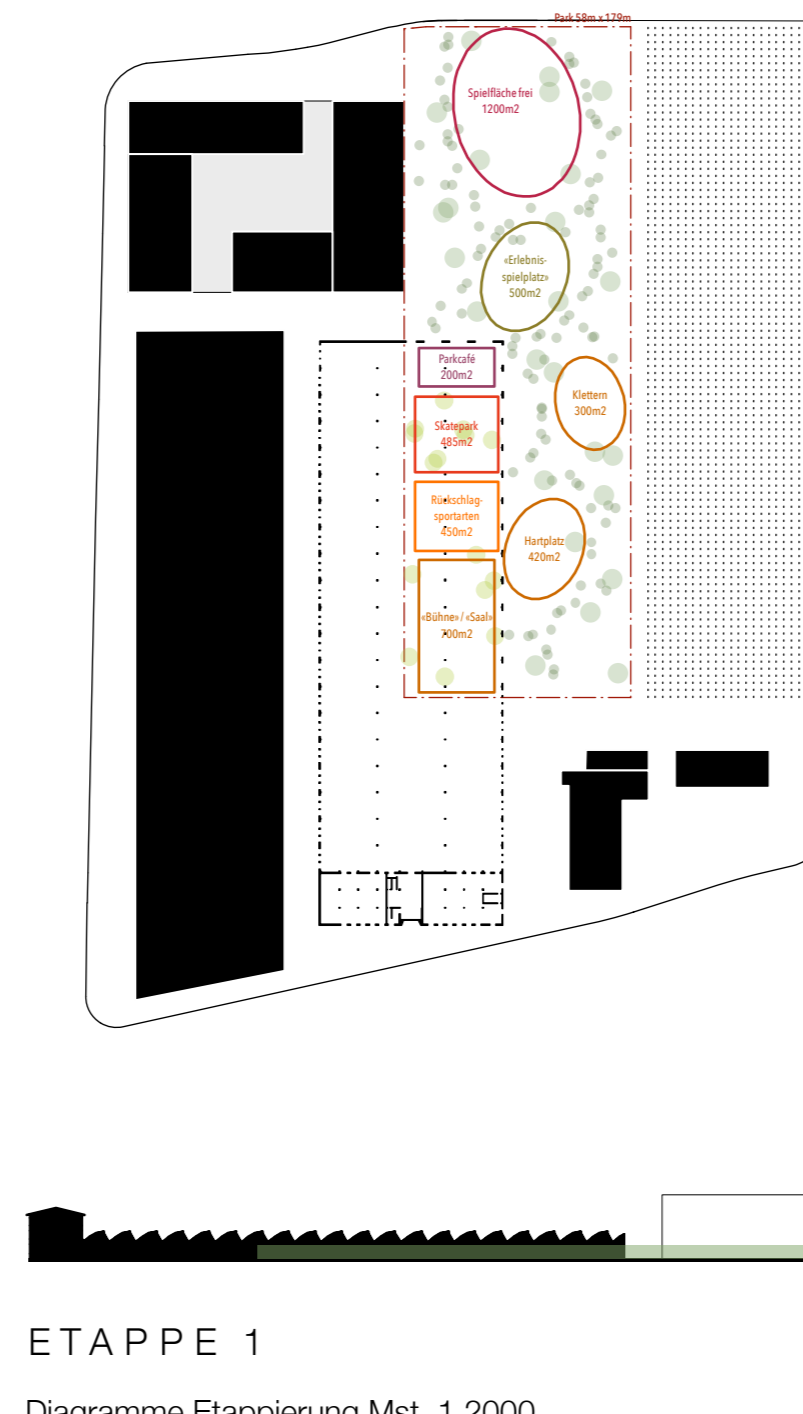
Im Park den Mittwochnachmittag verbringen



Blumenpracht pflanzen im eigenen Beet oder im Gemeinschaftsgarten



Weitsicht über den Park in Etappe 5

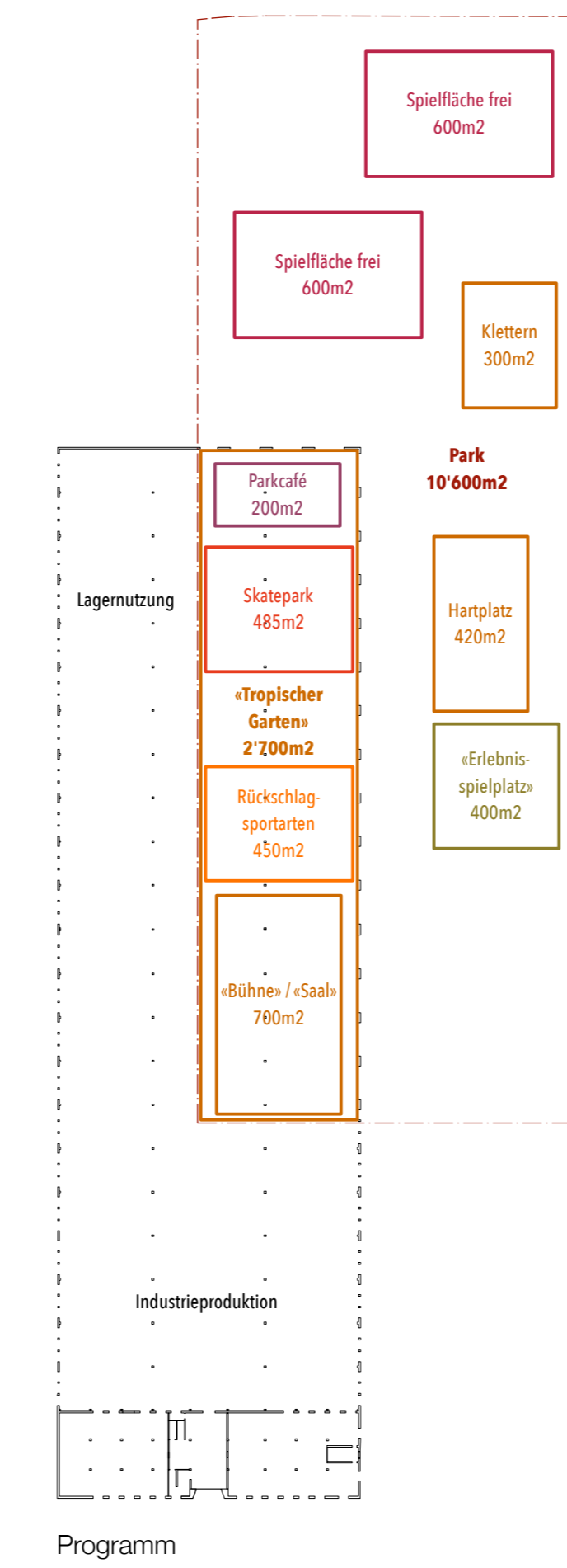
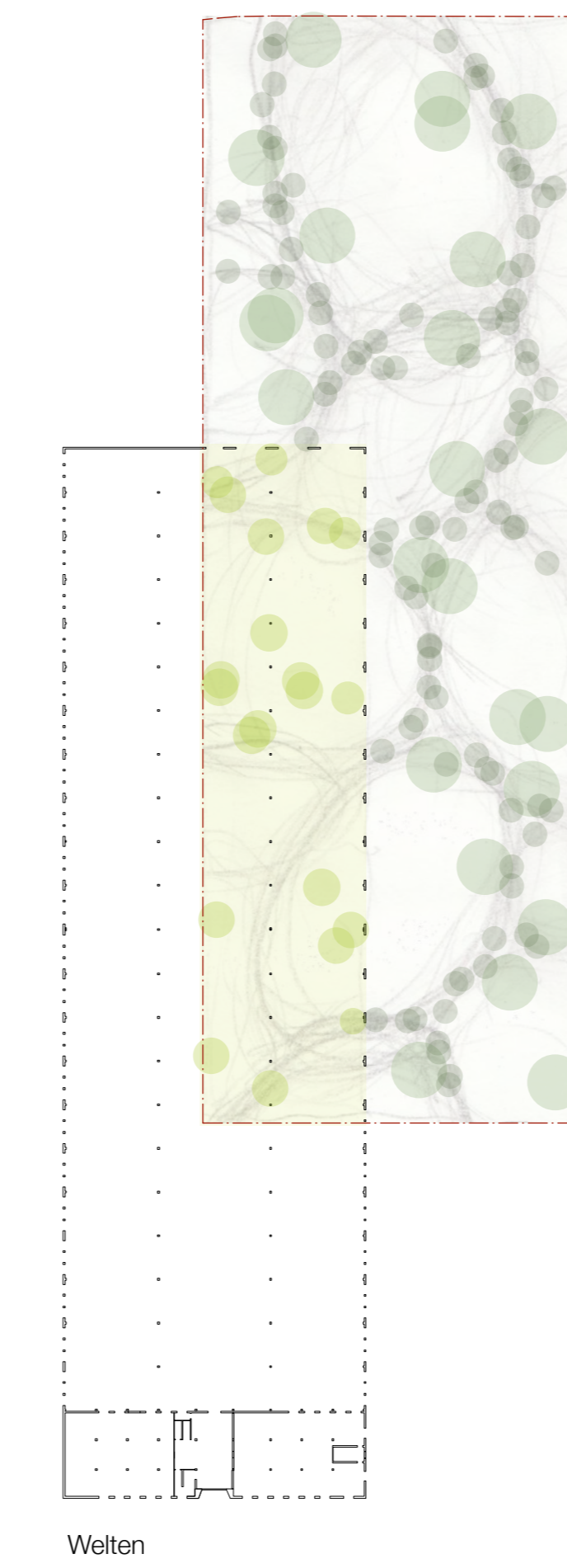
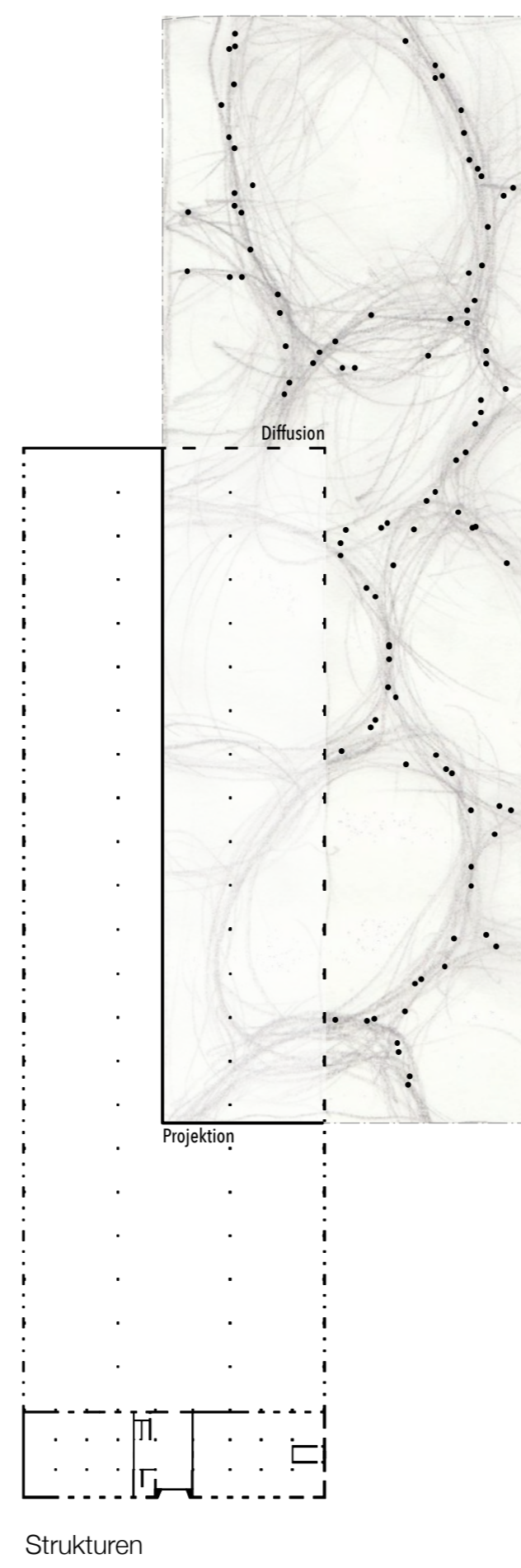


HALLE

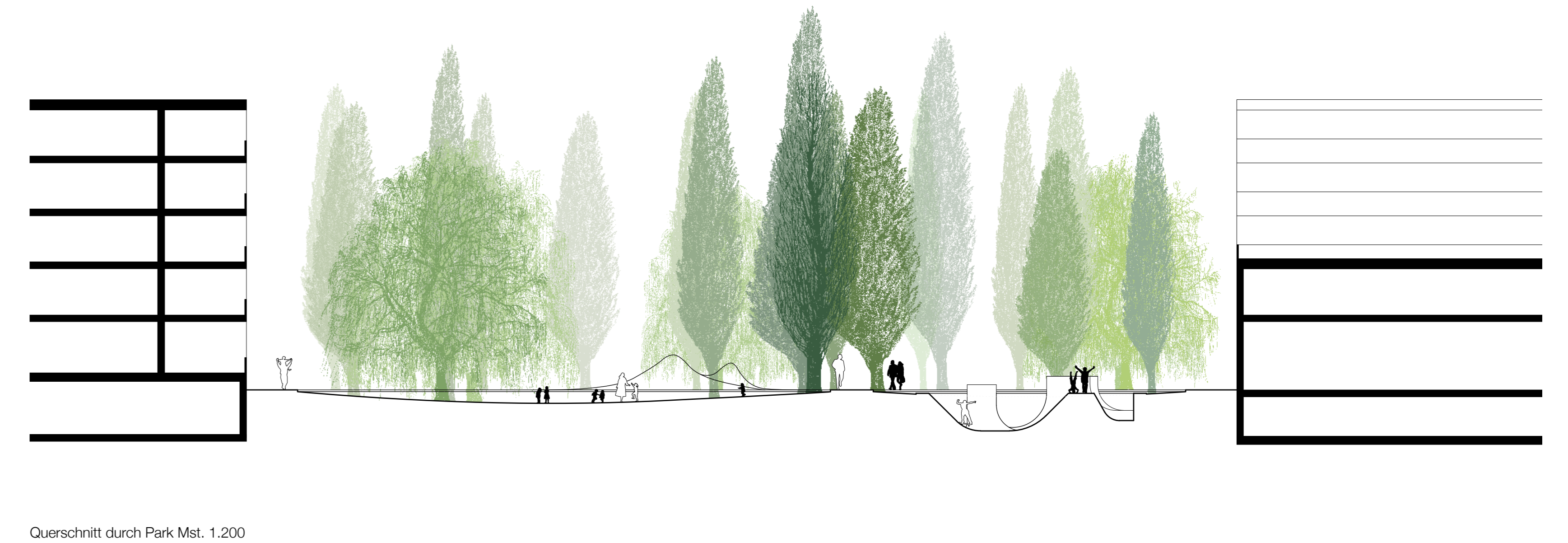
Aus dem künftigen, zentralen Parkteil und der bestehenden, historisch und strukturell wertvollen Shedhalle wird durch Überlagerung eine Schnittmenge gebildet. Es entsteht ein „Gartenraum“, eine Gartenhalle mit eigenem Klima, welche durch ihre neuen Öffnungen zur Parksseite in eine Beziehung mit Derselben tritt.

Tragende Basis des Parkkonzeptes ist die grünräumliche Struktur, welche durch Säulenbäume gebildet wird und ein Gegenüber zur architektonischen Stützenstruktur der Halle darstellt. Durch ihren Habitus und ihre Anordnung vermögen sie Parkräume zu bilden, welche durch atmosphärische Solitärbäume akzentuiert werden. Die Säulenbäume sind durch ihre Verwandtschaft zu den Säulenpfeilern der Carrés des 19. Jahrhunderts Vermittler, welche auch eine Wiedergeburt des aussergewöhnlichen historischen Freiraumkonzeptes von Biel anstossen könnten.

Durch den gegebenen Zeithorizont ist es möglich, den Park räumlich wachsen zu lassen, indem kleine Bäume verwendet werden. Wachstum wird somit zum Programm, gleich dem „Wachstum“ der Siedlung. Die Wegstruktur kann von Beginn an gebaut werden, das Anfüllen der Parkräume mit teurer Infrastruktur erfolgt im Laufe der Zeit. Dieses Vorgehensprinzip erlaubt einen ausserordentlich effizienten Einsatz der Mittel, ohne dabei Qualität einzubüssen.



FREIRAUMKONZEPT Mst. 1:1000
 Diagramme Etappe 1: Halle als Teil vom Park Mst. 1:1000



KONZEPT ARCHITEKTONISCHER AUSDRUCK



WOHNEN AM PARK

Jakob-Strasse Süd Biel
 Studienauftrag im Einladungsverfahren - Schlussabgabe Weiterbearbeitung vom 03. November 2016

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN



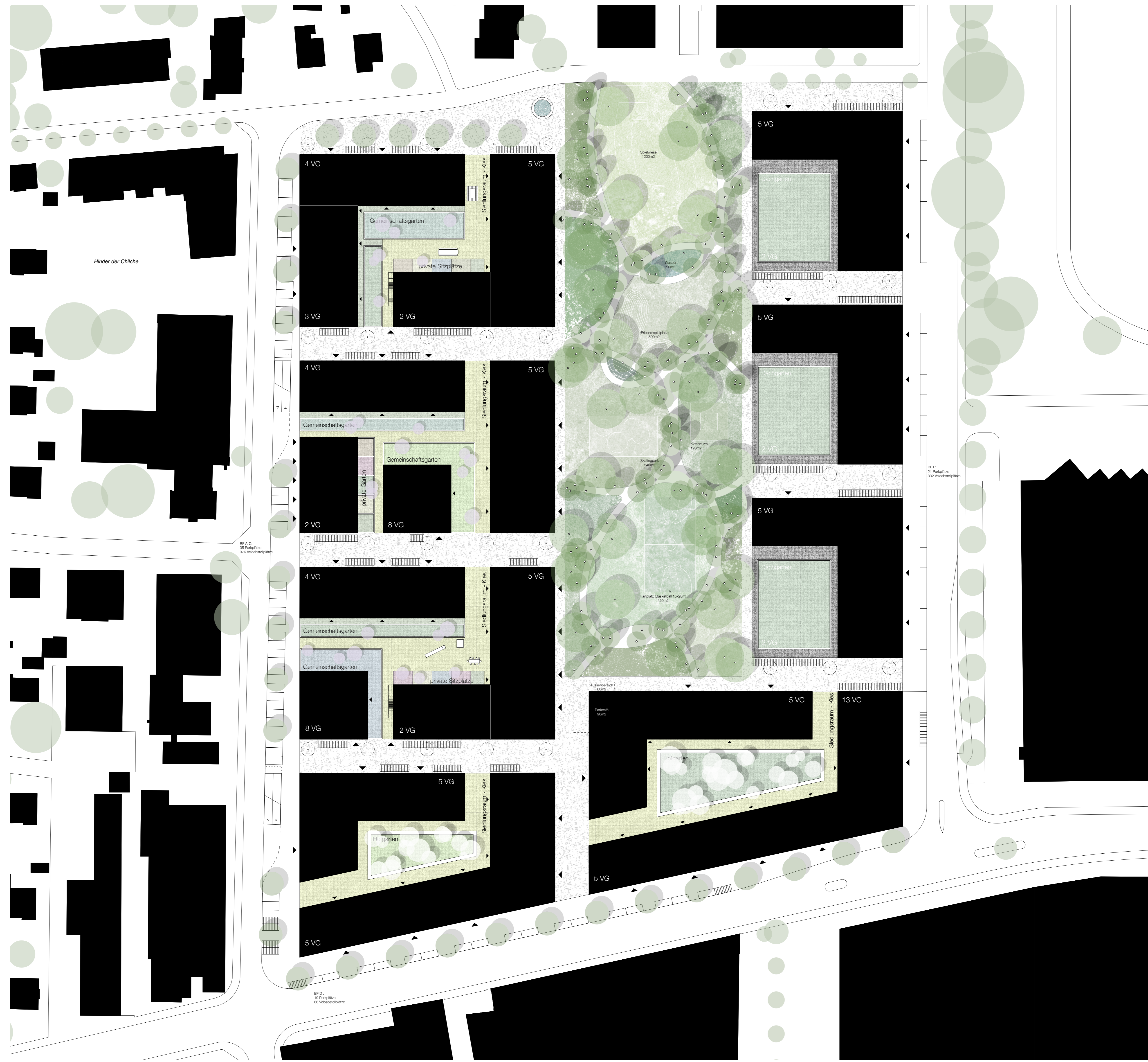
Punkthäuser 1.5000



Zellenbauten 1.5000

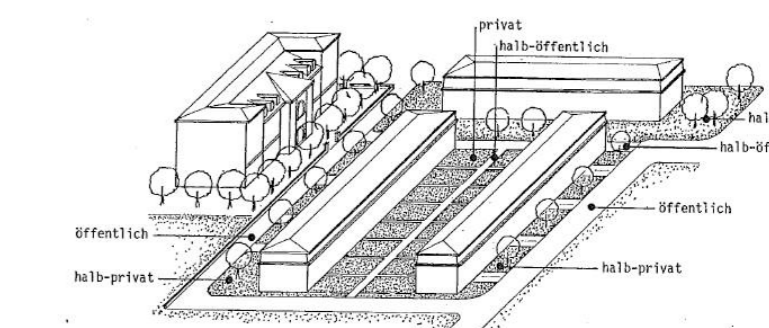


Flach-/ Industriebauten 1.5000

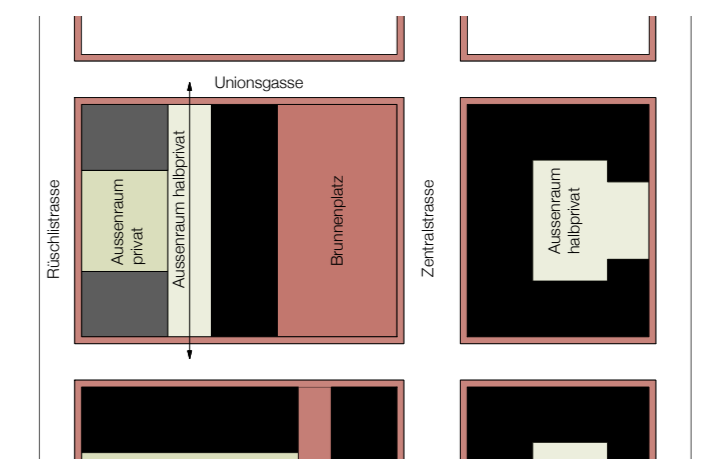


Situationsplan Mst. 1.500

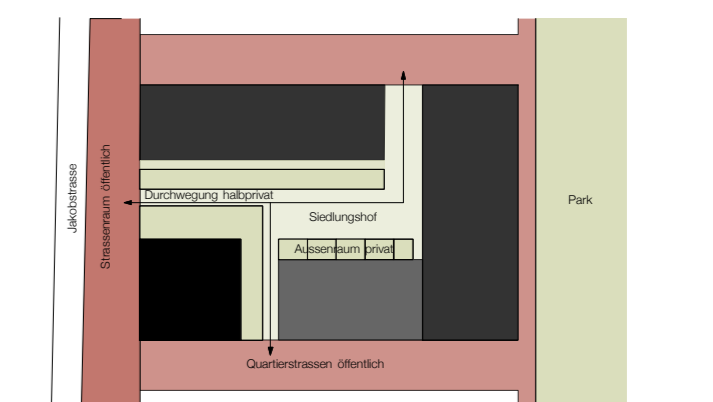
BEBAUUNGSPRINZIPIEN



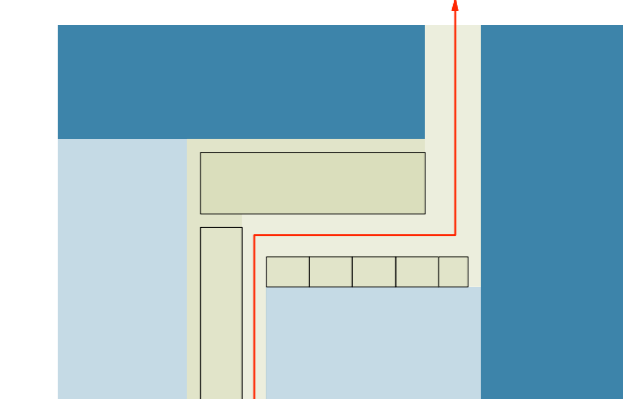
Historisches Vorbild Neu-Quartier (Schülerstrasse / Logengasse)



Städtisches Vorbild Bebauungsstruktur um den Brunnenplatz Mst. 1:1500

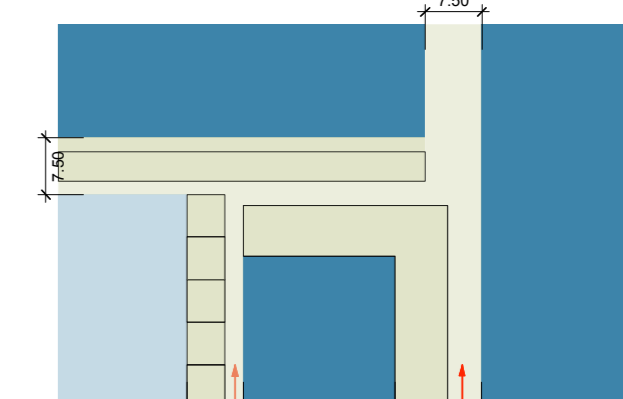


Bebauungsstruktur Baufeld Jakobstrasse Mst. 1:1500



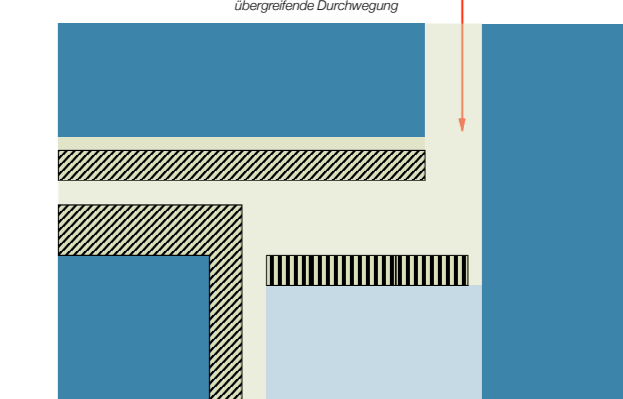
Erschliessung

- Haupterschliessung der Häuser von aussen
- mind. 1 offene, nicht überdeckte Durchwegung pro Baufeld



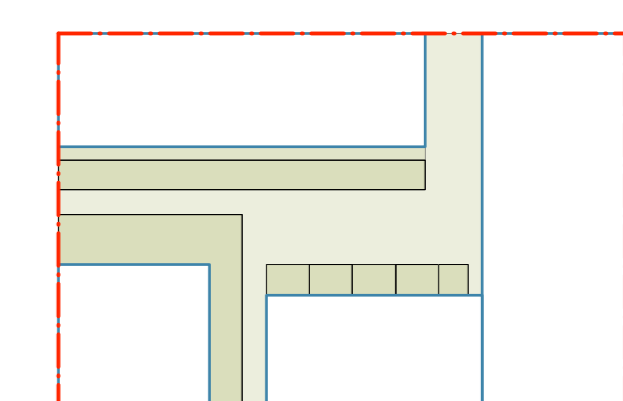
Abstände

- Minimaler Gebäudeabstand 7.5m



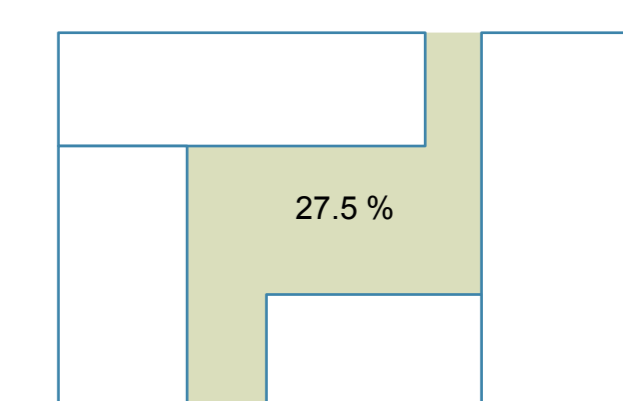
Ausserräume

- Gemeinschaftlicher Ausserraum/gedüngertes Durchwegung/ Erschliessungsfläche
- hausinterner Ausserraum
- privater Ausserraum / Privatgärten



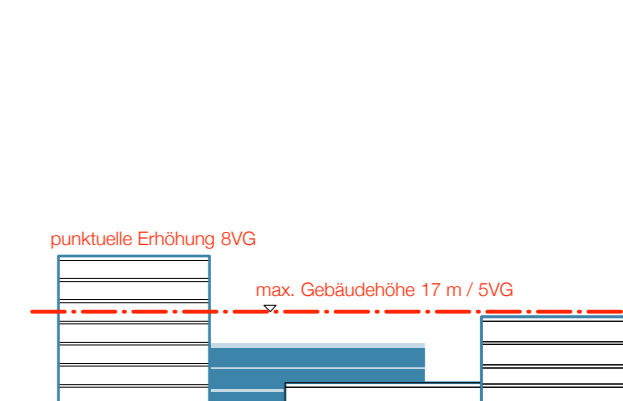
Baulinien

- Die Gebäude müssen die Baulinien besetzen. (Baulinie)
- Alle vier Baufeldecken müssen von einem Gebäude besetzt sein (Raumbildung, Hofbildung)



Freifläche

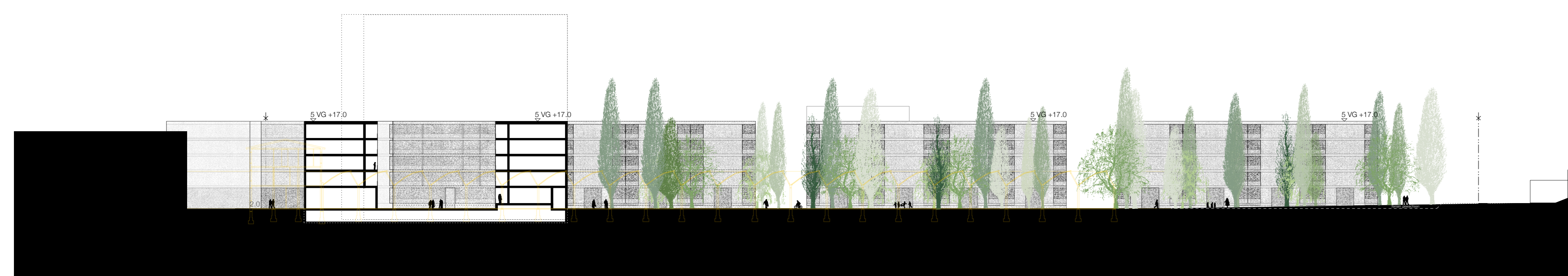
- Minimale Freiflächenquote pro Baufeld 23%



Höhenregelung

- Die Gebäudekörper müssen unterschiedliche Höhen aufweisen.
- Die maximale Geschossanzahl beträgt 5 Vollgeschosse. Es gelten die maximalen Gebäudehöhen gemäss Zone WS.
- Versetzt sind höhere Bauten möglich.
- Am Park ist eine durchgehende Traufhöhe sowie Geschossigkeit festgelegt.
- Die Geschosshöhen variieren je nach Gebäudekategorie.

Regelwerk Jakob-Strasse Süd Mst. 1:1500



Längsschnitt A - A Mst. 1.500



Querschnitt A - A 1. Etappe Mst. 1.500

WOHNEN AM PARK

Jakob-Strasse Süd Biel
 Studienauftrag im Einladungsverfahren - Schlussabgabe Weiterbearbeitung vom 03. November 2016

Wohnungen

Die Baufelder bieten mit ihren unterschiedlichen Gebäudetypologien die Möglichkeit für verschiedene Wohnformen mit einem gemeinsamen, attraktiven Siedlungsraum. Der Wohnungsmix kann je nach Nachfrage und Bedarf variiert werden. Die Nähe und der Bezug zum Park ist allen Häusern gegeben, das Individuelle steht für das einzelne Haus.

Die Baufelder ermöglichen verschiedene Ausrichtungen der Wohnungen und vielfältige Aussenräume: Schlanke Baukörper mit Balkonschicht und Durchblicke und Querbezüge schaffen für jedes Wohnhaus eine spezifische Wohnform.

Wohnen nach Süden, tiefe Baukörper mit verschränktem Durchwachen und Loggia zum Park, flache Bauten mit Gärten und Dachterrassen, Obergeschosswohnungen im Punk- und Hochhaus mit grosszügiger Eckloggia und Weitsicht. Die Wohnungen am Längsflügel profitieren durchgehend von der ruhigen, begrünten Hofseite mit einer umlaufenden Balkonschicht und von der Weitsicht nach Süden zum Längsflügel hin.

Vielältige Aussenräume, Nähe und Weite der Häuser zueinander, präzise Durchblicke und Querbezüge schaffen für jedes Wohnhaus eine spezifische Wohnform.

WOHNUNGSTYOLOGIEN

WOHNEN IM HOCHHAUS

- > Landmark
- > freie Sicht auf Biel
- > urbane Wohnung mit Weit- und Parksicht
- > öffentliche Nutzungen, Einkaufsmöglichkeiten im EG
- > Mietpreis exklusives Wohnen mit Aussicht 3.5-Zi 1490 Fr.

URBANE WOHNEN

- > Teilnehmen am Stadtleben
- > Einkaufsmöglichkeit und Gastro-Nutzung in nächster Nähe
- > Balkon mit Blick in den grünen Innenhof und Abendsonne
- > Wohnen im städtischen Blockrand
- > Mietpreis 3.5-Zi 1350 Fr.

ATELIERWOHNEN

- > überhöhte Räume
- > Wohnen zum Gartenerhof
- > Reihenhausharakter im Industriekleid
- > eigene Dachterrasse
- > Wohnen und Arbeiten kombiniert möglich
- > Mietpreis 3.5-Zi 1420 Fr.

WOHNEN MIT VERANDA

- > Südostsicht mit Blick in den grünen Hofraum
- > Gemeinschaftsgärten
- > Ausrichtung Nord-Süd, schlanker Baukörper
- > die Veranda als erweiterter Wohnraum
- > Familienwohnen, Teilnehmen am Hofleben
- > Hofraum, Spiel- und Wohnfläche
- > Mietpreis Familienwohnung 4.5-Zi 1590 Fr.

WOHNEN IN DER STADTVILLA

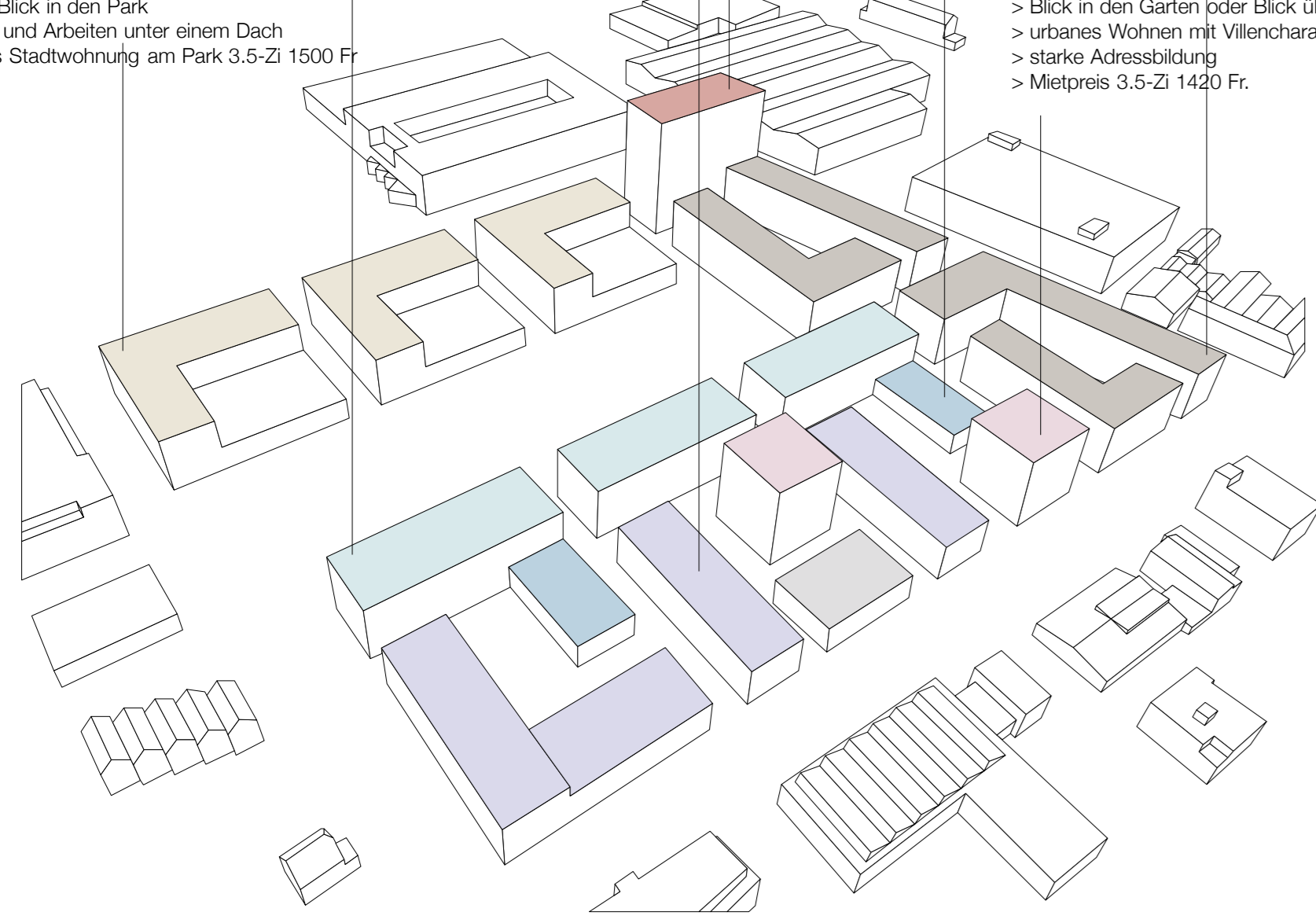
- > individuelles Wohnen
- > Überdecktäume
- > Blick in den Garten oder Blick über die Dächer
- > urbares Wohnen mit Villencharakter
- > starke Adressbildung
- > Mietpreis 3.5-Zi 1420 Fr.

WOHNEN AM PARK

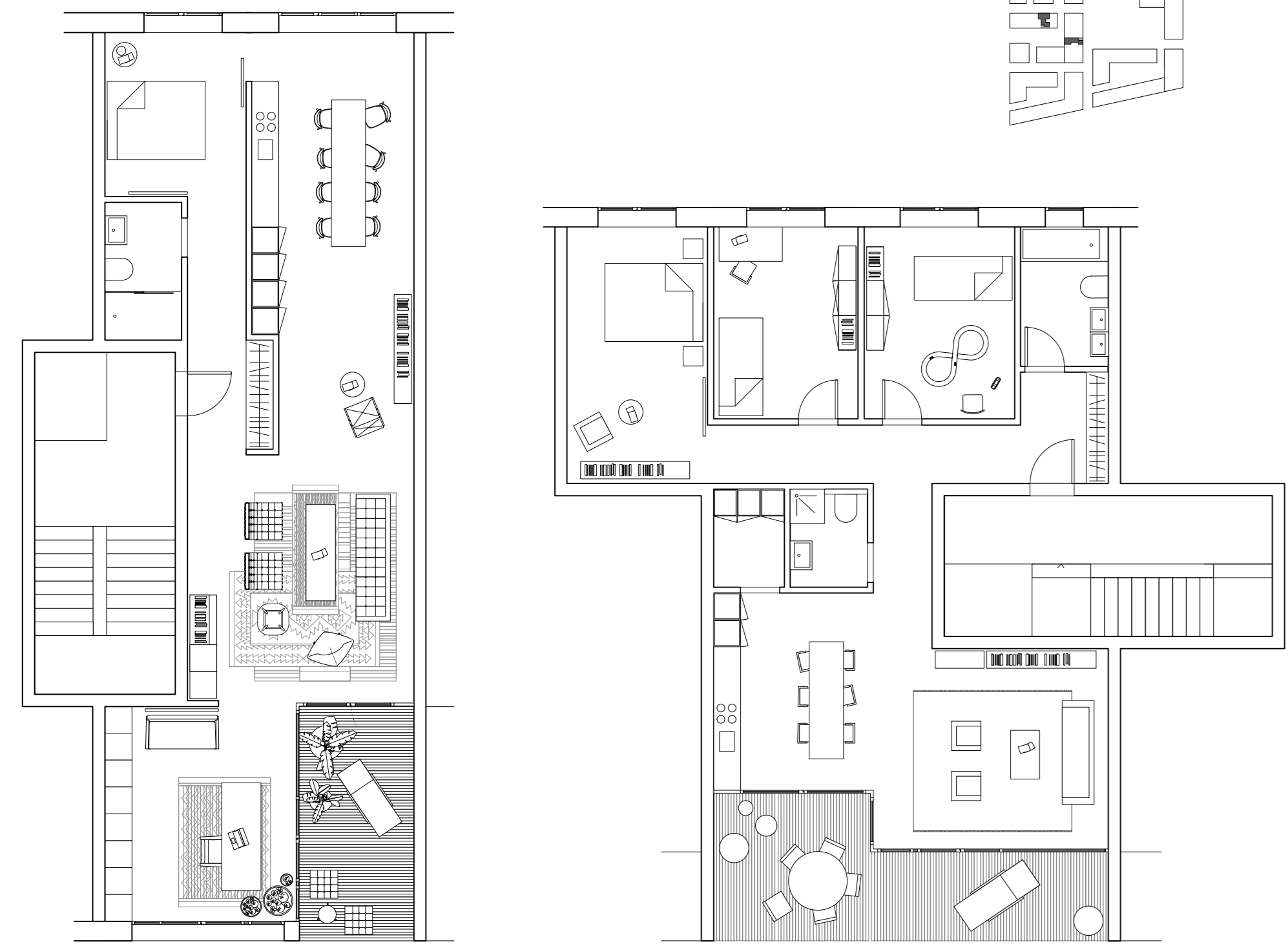
- > freie Sicht und ruhiges Wohnen am Park
- > Ausrichtung Ost-West, tiefer Baukörper
- > Ausblick ins Grüne
- > grosszügige Loggia mit Blick auf den Park
- > ruhige, überhöbtere Hofseite
- > Mietpreis Stadtwohnung am Park 3.5-Zi 1500 Fr.

WOHNEN AM PARK 2

- > Wohnen mit Sicht auf den Park
- > Ausrichtung Ost-West, tiefer Baukörper
- > grosszügige Balkonschicht mit Blick auf den Park und Abendsonne
- > Dachgarten für alle BewohnerInnen auf dem 1. OG mit Blick in den Park
- > Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- > Mietpreis Stadtwohnung am Park 3.5-Zi 1500 Fr.



EXEMPLARISCHE WOHNUNGSGRUNDRISS

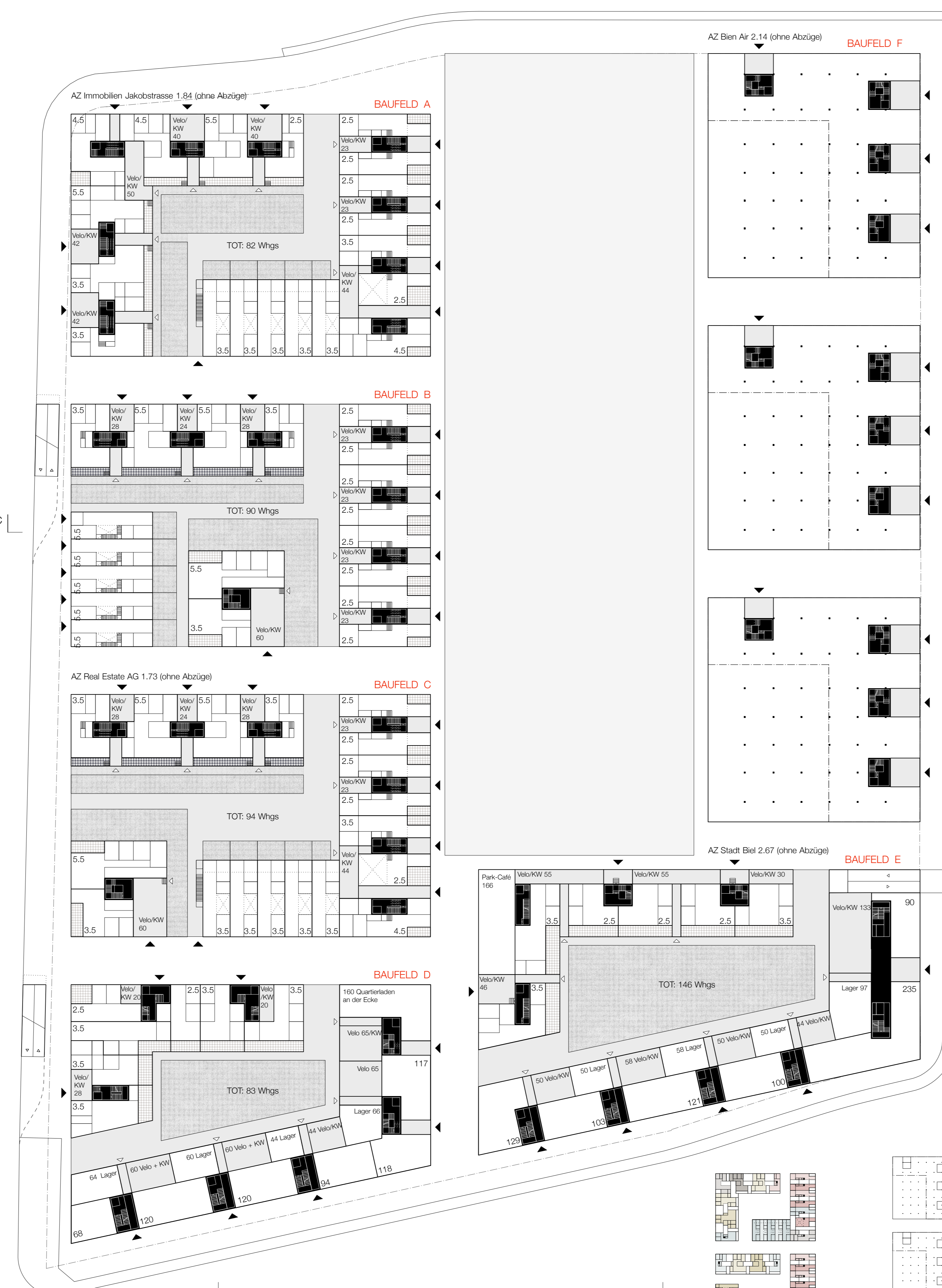


Wohnen am Park 3.5-Zi-Wohnung Mst. 1.100

Wohnen mit Veranda 4.5-Zi-Wohnung Mst. 1.100

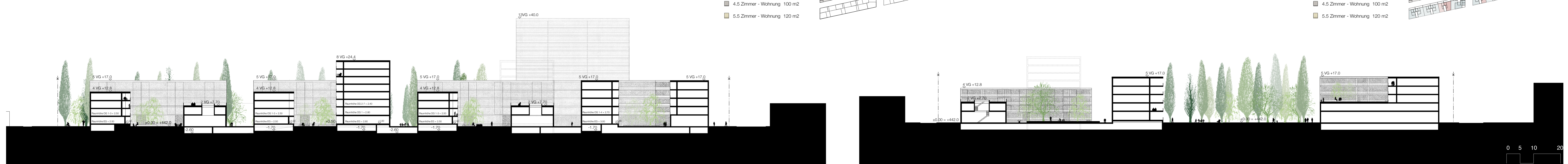
Grundriss Erdgeschoss Mst. 1.500

- 2.5 Zimmer - Wohnung 75 m²
- 3.5 Zimmer - Wohnung 85 m²
- 4.5 Zimmer - Wohnung 100 m²
- 5.5 Zimmer - Wohnung 120 m²



Grundriss Regelgeschoss Mst. 1.500

- 2.5 Zimmer - Wohnung 75 m²
- 3.5 Zimmer - Wohnung 85 m²
- 4.5 Zimmer - Wohnung 100 m²
- 5.5 Zimmer - Wohnung 120 m²



Längsschnitt B - B Mst. 1.500

Querschnitt C - C Mst. 1.500