



**Studienauftrag  
im Einladungsverfahren**

## **Jakob-Strasse Süd**

**Biel**

**Schlussbericht**



Biel, 06. Dezember 2016

# 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>Teilnehmer .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Termine .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Beurteilung .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Beurteilung Weiterbearbeitung .....</b>	<b>16</b>
	<b>Genehmigung .....</b>	<b>21</b>
	<b>Anhang: Projektbeschriebe .....</b>	<b>I</b>

# 1 Einleitung

Das Areal "Jakob-Strasse Süd" umfasst einen Perimeter von rund 46'000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und wird durch die Jakobstrasse, den Längfeldweg, die Länggasse und den Kirchenfeldweg eingefasst. Es befindet sich am Übergang zwischen der feinkörnigen, durch die Wohnnutzung geprägten Quartierstruktur von Mett und den äusserst grossmassstäblich bebauten Arbeitszonen im östlich gelegenen Bözingenfeld. Damit kommt dem Areal aus städtebaulicher Sicht eine Scharnierfunktion zu; es bildet den Eingang zur Stadt vom Industriegebiet her. Die Lage am Längfeldweg und Länggasse bewirkt eine gute Erschliessung sowohl mit dem Individual- als auch dem öffentlichen Verkehr, die Kehrseite davon ist die Lärmproblematik.

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

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

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

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

Das Verfahren lief nach Beschluss des Beurteilungsgremiums in zwei Phasen ab: Der Hauptteil des Studienauftrages gemäss Programm vom 4. Februar 2016 wurde mit der Schlussbesprechung vom 2. und 3. Juni 2016 abgeschlossen. Das Beurteilungsgremium beschloss im Rahmen dieser Besprechung, zwei der vier Projekte zu einer Weiterbearbeitung zu empfehlen. Die Weiterbearbeitung fand zwischen dem 27. Juni und dem 3. November 2016 statt. Der vorliegende Bericht ist der Schlussbericht zur Weiterbearbeitungsphase. Die Ergebnisse der Hauptphase des Studienauftrages sind im Bericht zum Verfahren vom 23. Juni 2016 dokumentiert.

## 2 Allgemeine Bestimmungen

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

### 2.1 Veranstalter und Sekretariat

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

Korrespondenzadresse des Sekretariats des Studienauftrages:

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

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

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

### 2.2 Auftraggeber

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



Eigentumsverhältnisse im Planungsperimeter "Jakob-Strasse Süd"

### 2.3 Verfahren und Sprache

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

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

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

### 2.4 Genehmigung durch den SIA

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

### 2.5 Teilnahmeberechtigung

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

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

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

## **2.6 Entschädigungen**

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

Für die Weiterbearbeitungsphase werden die zwei ausgewählten Büros mit einer Pauschale von CHF 23'000 (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.

### 3.4 Ausschuss des Beurteilungsgremiums für die Weiterbearbeitung

Die Weiterbearbeitungsphase wurde von einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums begleitet. Die Schlussbesprechung fand wiederum im Plenum des gesamten Beurteilungsgremiums statt.

Der Ausschuss setzte sich wie folgt zusammen:

- Ueli Wyssbrod, Wyssbrod Immobilien AG
- Sandro Wyssbrod, Wyssbrod Immobilien AG
- 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
- Sarah Gäumann, Raumplanerin MSc ETH, Abteilung Stadtplanung Biel (Sekretariat)



## 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.

Für die Weitbearbeitungsphase wurden folgende zwei Teams eingeladen:

- Blättler Heinzer Architektur  
Herdernstrasse 63, 8004 Zürich
- Dreier Frenzel Architecture + Communication  
Avenue du Rond-Point 18, 1006 Lausanne

## 5 Termine

### 5.1 Hauptphase des Studienauftrages

02.02.2016	<b>Schriftliche Teilnahmebestätigung durch die Teams</b>
08.02.2016	<b>Beginn des Studienauftrages</b>
10.02.2016	<b>Besichtigung des Perimeters</b> inkl. Innenbesichtigung der Shedhalle
10.02.2016	<b>Modellausgabe</b>
26.02.2016	<b>Fragestellung</b>
09.03.2016	<b>Fragebeantwortung</b>
30.03.2016	<b>Zwischenbesprechung</b> mit dem Beurteilungsgremium
13.04.2016	<b>Empfehlungen für die Weiterbearbeitung</b>
22.04.2016	<b>Zweite Fragestellung</b>
29.04.2016	<b>Zweite Fragebeantwortung</b>
20.05.2016	<b>Abgabe Pläne</b>
31.05.2016	<b>Abgabe Modell</b>
02.+03.06.2016	<b>Schlussbesprechung</b> mit dem Beurteilungsgremium
24.06.2016	<b>Versand Schlussbericht</b>

Die Hauptphase des Studienauftrages wurde im Schlussbericht vom 23. Juni 2016 dokumentiert.

### 5.2 Weiterbearbeitungsphase

27.06.2016	<b>Kick-off Sitzung</b> mit einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums.
16.08.2016	<b>Erste Zwischenbesprechung</b> mit einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums.
26.08.2016	<b>Ergänzende Zwischenbesprechung Blättler Heinzer Architektur</b> Auf Wunsch aufgrund der Diskussion im Rahmen der ersten Zwischenbesprechung fand eine ergänzende Zwischenbesprechung statt. Das Büro Dreier Frenzel Architecture + Communication verzichtete auf eine ergänzende Zwischenbesprechung.)
12.09.2016	<b>Zweite Zwischenbesprechung</b> mit einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums.
03.11.2016	<b>Schlussbesprechung</b> mit dem Plenum des Beurteilungsgremiums.

Die Ergebnisse der Zwischenbesprechungen sind in separaten Protokollen dokumentiert.

## 6 Aufgabenstellung

*In diesem Kapitel werden die wichtigsten allgemeinen Bestimmungen zum Studienauftrag gemäss Programm vom 04.02.2016 wiederholt. Die spezifische Aufgabestellung an beide Teams für die Weiterbearbeitung ist in den jeweiligen Pflichtenheften vom 23. Juni 2016 festgehalten.*

### 6.1 Perimeter

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



Perimeter des Studienauftrages

### 6.2 Zielsetzung

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

- Welche Bebauungskonzeption angemessen ist, damit das Gebiet seiner Rolle als Scharnier zwischen Wohnquartier und Arbeitszone gerecht werden kann.
- Wie das Ziel der haushälterischen Bodennutzung im Perimeter umgesetzt werden kann.

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

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

### **6.3 Anforderungen**

#### **Eigentumsverhältnisse**

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

#### **Nutzungen**

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

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

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

Für die Realisierung wird ungefähr folgende Verteilung von Wohnungsgrössen angestrebt:

Wohnungstyp	Fläche in m <sup>2</sup> 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 einzu- beziehen. Da zurzeit noch unklar ist, inwiefern und zu welchem Zeitpunkt die Parzelle als Erweiterungsfläche für die Produktion benötigt wird, muss die städtebauliche Konzeption für diesen Teilbereich zwingend unabhängig realisierbar sein.

## **Städtebau**

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

## **Shedhalle**

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

Für den Studienauftrag ergeben sich durch die Shedhalle folgende Anforderungen:

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

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

## **Aussenräume**

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

## **Erschliessung**

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

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

### **Ettappierbarkeit**

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

## 7 Beurteilung

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

### 7.1 Beurteilungskriterien

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

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



## 8 Beurteilung Weiterbearbeitung

### 8.1 Vorprüfung

Die Studienbeiträge wurden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung durch das Studiensekretariat unterzogen. Diese hatte das Ziel, die Einhaltung der Rahmenbedingungen gemäss Programm des Studienauftrages vom 4. Februar 2016 und Pflichtenheften für die Weiterbearbeitung vom 23. Juni 2016 zu prüfen, insbesondere was die baurechtlichen Vorgaben auf kommunaler und kantonaler Ebene betrifft. Folgende Elemente wurden überprüft:

#### **Formelle Vorprüfung**

- Einhaltung der formellen Anforderungen an die Abgabe gemäss Kapitel 9 des Programms für den Studienauftrag und Kapitel 6 der Pflichtenhefte vom 23. Juni 2016.

#### **Materielle Vorprüfung**

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

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

Das Beurteilungsgremium hat den Vorprüfungsbericht vom 2. November 2016 an seiner Tagung vom 3. November 2016 einstimmig genehmigt.

### 8.2 Ablauf der Schlussbesprechung

Die Schlussbesprechung zur Weiterbearbeitungsphase fand am 3. November 2016 statt. Beide Teams präsentierten ihre Schlussergebnisse dem Beurteilungsgremium und beantworteten dessen Fragen. Anschliessend diskutierte dieses intern den präsentierten Projektvorschlag. Danach fand ein finaler Beurteilungsrundgang statt.

An der Schlussbesprechung waren alle stimmberechtigten Fach- und Sachpreisrichter anwesend. Mit Ausnahme von Beat Bommer waren auch alle nicht stimmberechtigten Mitglieder anwesend.

### 8.3 Erwägungen des Beurteilungsgremiums

Nach eingehender Diskussion, insbesondere der wirtschaftlichen Aspekte der beiden Projekte und der in der weiteren Planung zu berücksichtigenden Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität beschloss das Beurteilungsgremium mehrheitlich (mit je einer Enthaltung und Gegenstimme), das Konzept *Wohnen am Park* im Hinblick auf die Ausarbeitung der Planung zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, dass das Areal auf Basis des ausgewählten Beitrags zu einem Quartier entwickelt werden kann. Die Parkanlage übernimmt die Rolle des Ankers, des identitätsstiftenden Elements und leistet einen Ersatz für den kulturellen Wert der Shedhalle, welcher der Öffentlichkeit zu Gute kommt, sofern für die Parkanlage die erforderlichen landschaftsarchitektonischen und finanziellen Mittel geboten werden.

### 8.4 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

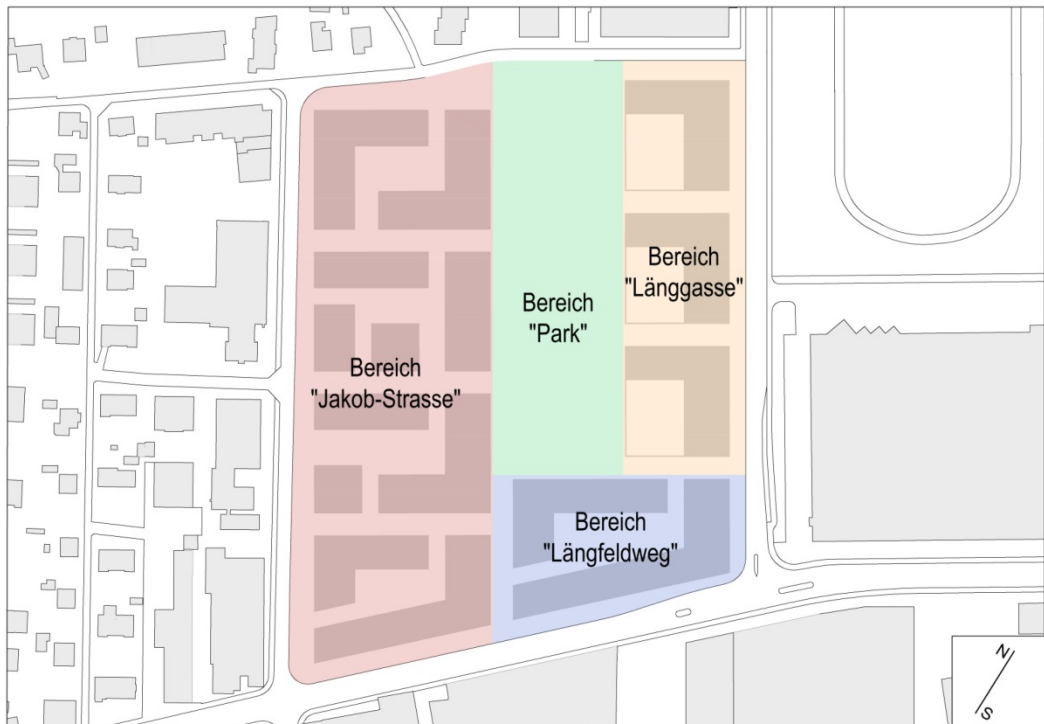
Das Konzept *Wohnen am Park* geht von der Grundidee des öffentlich zugänglichen Parks als Zentrum und Ersatz für den Wert der Shedhalle für die Öffentlichkeit aus. Die Shedhalle wird damit als identitätsstiftendes Element durch den Park abgelöst. Die Weiterbearbeitungsphase hat dem Beurteilungsgremium klar gezeigt, dass bei diesem Konzept die Parkanlage als zentrales Element von Anfang an vorhanden sein muss, um Beginn weg eine eigene, starke Identität entfalten zu können.

Der zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag geht – insbesondere im Bereich der Jakob-Strasse – von einer sehr differenziert und präzise gesetzten städtebaulichen Struktur aus. Es muss besonders beachtet werden, dass die planerische Umsetzung das Konzept stützt und das feine Gleichgewicht des Gesamtkonzepts gewahrt wird. Ziel der Weiterbearbeitung und planerischen Umsetzung muss es deshalb sein, die Sensibilität des Konzepts und die Qualität des städtebaulichen Ansatzes in allen Etappen der Planung und Realisierung zu gewährleisten. Die klare, vom Zusammenspiel von Enge und Weite lebende städtebauliche Struktur bedingt Gebäude von hoher architektonischer Qualität. Deshalb ist es aus der Sicht des Beurteilungsgremiums zentral, dass nicht nur die städtebauliche, sondern auch die architektonische Qualität der Bebauung längerfristig und pro Bauetappe gesichert sein muss. Aus der Sicht des Beurteilungsgremiums bestehen bezüglich der Qualitätssicherung zwei denkbare Ansätze:

- a) Die planerische Umsetzung und Realisierung erfolgt sehr nahe am Konzept «Wohnen am Park» und legt die möglichen Bauvolumen genau fest. Damit kann die städtebauliche Qualitätssicherung über den bereits erfolgten Studienauftrag erfolgen. Die architektonische Qualitätssicherung pro Bauvorhaben hat dann in einem begleiteten Verfahren, sprich unter Beizug des Fachausschusses für Planungs- und Baufragen der Stadt Biel erfolgen.
- b) Die planerische Umsetzung erfolgt auf Basis des Konzepts «Wohnen am Park», lässt aber innerhalb der Ilots grössere Freiheiten. Abweichungen vom Konzept sind möglich. Für diesen Fall müsste die städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung durch die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag pro Teilbereich, vgl. Abbildung unten) gewährleistet werden.

Die Bebauung entlang dem Längfeldweg fasst den Strassenraum und setzt mit dem Hochhaus einen markanten Auftakt ins Quartier und in die Stadt. Auch dieser Bereich bedingt mit der vorgeschlagenen städtebaulichen Struktur, namentlich dem Hochhaus, eine hohe architektonische Qualität.

Für die Bebauung entlang der Länggasse schliesslich, einen Bereich in dem die künftige Nutzungsstruktur und die Entwicklungsabsichten noch weniger konkret sind, ist die städtebauliche und architektonische Qualität mit geeigneten Mitteln zu sichern. Hauptelemente des Konzepts *Wohnen am Park*, welche in der planerischen Umsetzung zu sichern sind, sind der Abschluss zum Strassenraum der Länggasse und insbesondere zum Park, mit einer Spiegelung der Gebäudehöhe an der gegenüberliegenden Seite des Parks (Jakob-Strasse).



Teilbereiche des Konzepts "Wohnen am Park"

Aufgrund des sehr differenzierten und präzise gesetzten städtebaulichen Konzepts ist dessen Verletzbarkeit durch Veränderungen hoch und es besteht ein hohes Risiko, dass das Konzept bei Änderungen seine Kohärenz verliert. Eine adäquate planerische Umsetzung sowie städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung wird deshalb eine sehr wichtige und herausfordernde Aufgabe sein.

Insbesondere ist in der Weiterbearbeitung und planerischen Umsetzung den folgenden Aspekten Rechnung zu tragen:

### **Parkanlage**

- Die Parkanlage muss ab der ersten Bauetappe in ihrer gesamten Grösse realisiert und in ihrer Grosszügigkeit spürbar werden. Die sich mit der Shedhalle überlappende Fläche muss somit ab diesem Zeitpunkt wie im Konzept vorgeschlagen für öffentlichkeitsbezogene Nutzungen verfügbar gemacht werden. Ein etappierter Rückbau

der Shedhalle ist entsprechend der aufgezeigten Etappierung zu planen, um Brachsituationen zu verhindern.

- Die Parkanlage muss auch von Anfang an eine eigene, starke Identität haben. Der Charakter des Parks darf sich nicht erst ab der letzten Bauetappe entfalten können, sondern muss von Beginn weg spürbar sein. Dies muss planerisch wie auch in der Realisierung sichergestellt werden. Es soll aber gleichzeitig ermöglicht werden, dass die Ausgestaltung und Ausstattung der Parkanlage mit der fortschreitenden Bautätigkeit mitwachsen kann.
- Die vorgeschlagene Gestaltung des Parks mit dem Konzept der Strukturierung durch Baumpflanzungen (säulenartig durch Pappeln sowie raumbildend durch Einzelbäume mit grossflächiger Krone), welche vielfältig nutzbare Parkräume schafft, ist in der Weiterbearbeitung beizubehalten und weiterzuentwickeln.
- Bezüglich der Parkanlage müssen planungs- und privatrechtlich insbesondere gesichert werden (Überbauungsordnung): die Finanzierung, der Unterhalt sowie die wichtigsten Grundzüge der Ausgestaltung. Die Parkanlage, obwohl in privatem Besitz, muss stets sowohl räumlich als auch gestalterisch als zusammenhängende und der Öffentlichkeit zugängliche und einladende Anlage erhalten bleiben.

### **Überbauung Jakob-Strasse**

- Die städtebauliche Konzeption der Blockstrukturen entlang der Jakob-Strasse lebt von ihrer Variation, dem Spiel mit den Gebäudehöhen und -tiefen sowie der engen Abstände. Der Entwurf ist so weit ausgefeilt, dass auf städtebaulicher Ebene a priori wenig Spielraum für einzelne respektive isolierte Veränderungen bleibt, ohne dass der Entwurf aus der Balance gerät. Allfällige Änderungen müssten zwingend auf den Gesamtbereich überprüft und abgestimmt werden und können sich nicht auf einzelne Llots beschränken. Die planerische Umsetzung in diesem Bereich muss deshalb sicherstellen, dass das Konzept durch Anpassungen nicht gefährdet wird. Die städtebauliche Qualität ist mit einem geeigneten Verfahren sicherzustellen (vgl. Eingangsbemerkungen oben).
- Der städtebauliche Entwurf, mit seinem Zusammenspiel von Enge und Weite, bedingt eine äusserst hohe architektonische Qualität jedes Gebäudes, damit das Quartier auf städtebaulicher Ebene funktionieren kann. Die architektonische Qualität muss deshalb in geeigneter Weise gesichert werden. Aus der Sicht des Beurteilungsgremiums denkbar und geeignet wären Architekturwettbewerbe, -studienaufträge oder andere geeignete Massnahmen (vgl. Eingangsbemerkungen oben) unter Einbezug der Stadt Biel. Ebenfalls denkbar wäre die Weiterbearbeitung der Bauprojekte an der Jakob-Strasse durch die Autorinnen des Konzepts *Wohnen am Park* bis und mit Baubewilligungsprojekt und gestalterischer Leitung der Ausführung sowie unter enger Begleitung durch den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen der Stadt Biel.
- Die hochwertige Gestaltung der Gebäudezwischenräume ist eine Bedingung für das Funktionieren des städtebaulichen Konzepts. Eine wichtige Rolle der Zwischenräume ist es, für die gesamte Bebauung einen Bezug zum Park zu schaffen. Somit ist auch der Qualitätssicherung der Aussenräume in der Weiterbearbeitung und planerischen Umsetzung besondere Beachtung zu schenken. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums ist die Qualitätssicherung auf landschaftsarchitektonischer Ebene für den gesamten Bereich in einem begleiteten Verfahren denkbar, ja erwünscht. In jedem Fall sind in einem Gesamtkonzept die Grundzüge der Aussenraumgestaltung zu definieren.
- Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, dass die südlichste, an den Längfeldweg anstossende Blockstruktur im Gesamtkonzept die tiefste städtebauliche Qualität aufweist, insbesondere aufgrund des beschränkten Hofraumes. Die städtebauliche Konzeption in diesem Bereich kann im Rahmen der Weiterbearbeitung noch optimiert

werden. Der Abschluss des Längfeldweges mit der strassenbegleitenden Bebauung ist jedoch ein starkes Element, welches in der planerischen Umsetzung gesichert werden muss.

- In der Weiterbearbeitung muss nachgewiesen werden, wie der Bedarf an Nebenräumen (Abstellräume, Technik, Veloräume usw.) gedeckt werden kann.

### **Überbauung Längfeldweg**

- Das Hochhaus am Längfeldweg hat eine wichtige Rolle als markanter Eingangspunkt zum Quartier und zur Stadt.
- Die Bebauung am Längfeldweg mit ihrem Hochhaus hat zwei äusserst wichtige Funktionen: Einerseits die Schaffung eines Abschlusses des Längfeldweges mittels strassenbegleitender Bebauung, welche ein starkes Gegenüber zur Südseite des Längfeldweges schafft. Andererseits den Abschluss der Parkanlage nach Süden mit einer klaren Linie.
- Die Realisierung des Hochhauses muss mit einer Wettbewerbsverpflichtung (Architekturwettbewerb) verbunden werden, entsprechend den Vorgaben des Hochhauskonzepts der Stadt Biel<sup>1</sup>.

### **Überbauung Länggasse**

- Definierendes Kriterium, welches zwingend in der Weiterbearbeitung und planerischen Umsetzung zu berücksichtigen ist, ist die Schaffung eines durchgehenden Abschlusses des Parks mit einer fünfgeschossigen Bebauung (mit tieferen Sockelpartien) sowie einer ebenso klaren Fassung der Länggasse auf der anderen Seite.
- Der Nutzungsmix für die Bebauung entlang der Länggasse ist aufgrund der zurzeit unklaren Entwicklungsabsichten namentlich von Bien-Air Immobilier SA noch nicht definiert. Die planerische Umsetzung bedingt deshalb einen ausreichenden Spielraum für die Realisierung von Wohnraum, aber auch gewerblicher Nutzungen unterschiedlicher Art. Gleichzeitig muss die städtebauliche und architektonische Qualität in der planerischen Umsetzung gesichert werden, beispielsweise mit einer Verpflichtung zur Durchführung eines städtebaulichen Studienauftrages oder Wettbewerbs, falls von der vorgeschlagenen städtebaulichen Struktur abgewichen werden soll.

### **Parkierung und Strassenräume**

- Die Anordnung der Oberflächenparkplätze sowie die Ausgestaltung der Aussenräume zu den öffentlichen Strassen hin müssen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Stadt überprüft und ausgearbeitet werden. Insbesondere sind die Oberflächenparkierung und Zufahrten zum Areal bezüglich der Verkehrssicherheit zu überprüfen.

### **Planerische Umsetzung**

- Die planerische Umsetzung des städtebaulichen Konzepts muss in jedem Fall mit einem zweistufigen Planungsverfahren, sprich einer Zone mit Planungspflicht und einer (respektive mehreren) Überbauungsordnungen erfolgen. Mit der ersten Überbauungsordnung zwingend geregelt werden muss die Parkanlage.
- Planerisch festgelegt werden muss zwingend, mit welchen Mitteln die städtebauliche und architektonische Qualität gesichert wird.
- In der Überbauungsordnung müssen sämtliche Abhängigkeiten der verschiedenen Grundeigentümer untereinander geregelt werden (gemeinsame Infrastrukturen, insbesondere Parkanlage, Landumlegungen usw.).

---

<sup>1</sup> Stadt Biel, Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben für höhere Häuser und für Hochhäuser, 25.09.2014

# Genehmigung

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

Biel, den 06. Dezember 2016

## Sachpreisrichter

Erich Fehr

Ueli Wyssbrod

Lars Egger



## Fachpreisrichter

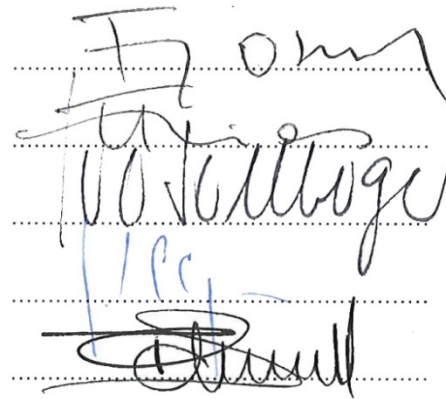
Franz Oswald

Erika Fries

Ivo Sollberger

Jürg Saager

Florence Scholl



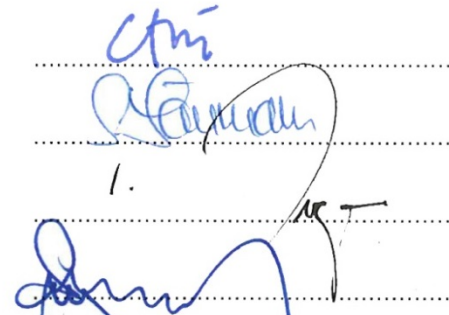
## Ersatzmitglieder

Christian Stucki

Sarah Gäumann

Patrick Berger

Sandro Wyssbrod

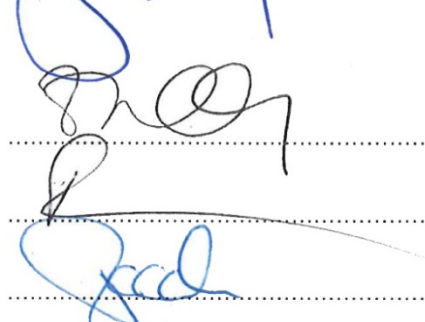


## Fachexperten

Karin Zaugg

Beat Bommer

Roger Racordon



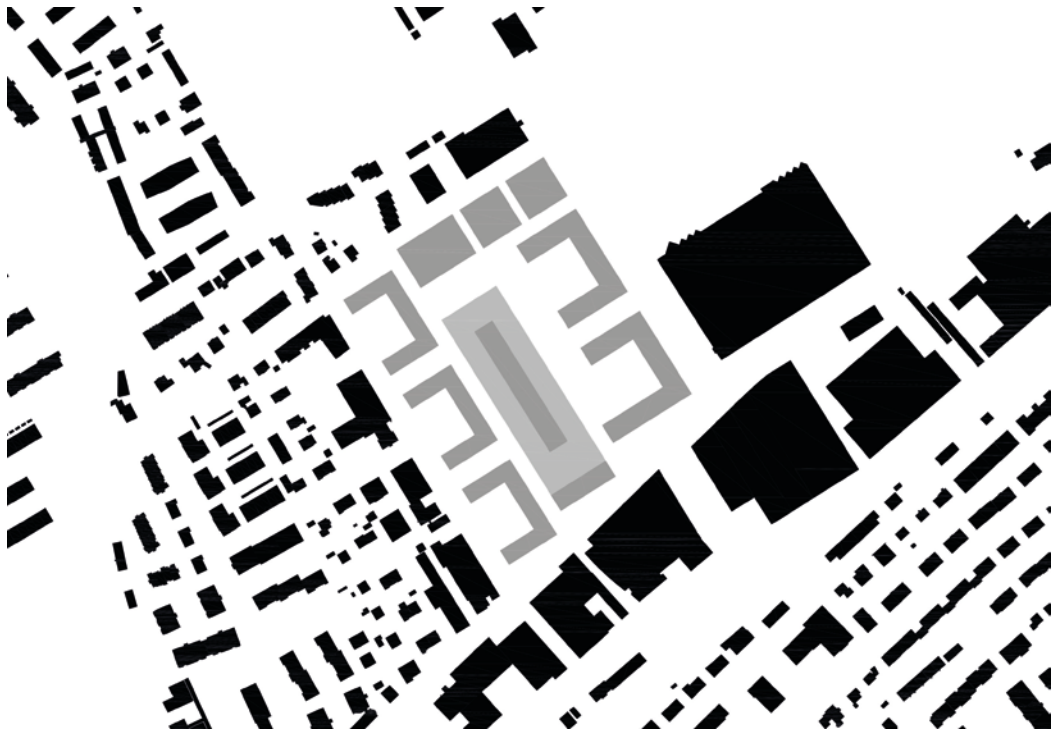
# Anhang: Projektbeschriebe

## UNE HALLE POUR L'EXEMPLE

**Dreier Frenzel Architecture et Communication**

Avenue du Rond-Point 18, 1006 Lausanne

Eik Frenzel, Inês Beires



### **Bemerkungen zur Vorprüfung**

Aus materieller Sicht wurden in der Vorprüfung keine Verstösse gegen die Programmbestimmungen festgehalten. Sowohl die notwendigen Aussenflächen (Aufenthalts- und Spielflächen inkl. grösserer Spielflächen gemäss kantonaler Bauverordnung) als auch die Minimalvorgaben bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind eingehalten.

### **Kurzbeschreibung des Konzepts**

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

Das Nebeneinander von Wohnen und Industrie wird als zentrales Element für das Quartier hervorgehoben. In einer ersten Phase soll dies mit der heutigen Nutzung geschehen, bis auf den nördlichsten Teil, in welchem ein Quartierzentrum angedacht ist. Als zeitliche Entwicklungsperspektive schlagen die Verfasser eine teilweise Auf-

stockung der Shedhalle mit einem siebengeschossigen Riegel vor. Die Halle übernimmt damit teilweise die Funktion des Erschliessungs- und gedeckten Aussenraumes für die darüber liegenden Wohnnutzungen, teilweise könnte sie auch mit gewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen bespielt werden.

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

Entlang der Jakob-Strasse wird mit drei nach Südwesten geöffneten, U-förmigen Bauten mit grosszügigen Höfen und günstiger Orientierung ein maximaler Wohnanteil angestrebt. Die als Hochparterre ausgebildeten Erdgeschosse und Wohnhöfe erlauben es, die Aussenräume in ihrem Charakter zu differenzieren (halbprivat – halböffentlich).

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

Entlang der Länggasse sind zwei grossmassstäbliche, ebenfalls nach Südwesten geöffnete Blockbauten vorgesehen, die aufgrund ihrer Orientierung einen lärmgeschützten Innenraum schaffen. Mit zweiseitiger Orientierung und Hochparterre schlagen die Autoren auch hier einen maximalen Wohnanteil vor. Nur punktuell werden hier im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen, insbesondere zum Längfeldweg sowie an den Gebäudeecken zum Werkhof hin. Ansonsten wird der Wohnanteil auch in diesem Sektor maximiert. Ebenfalls in Hochparterresituation gelegen, sind die Höfe der beiden Gebäude räumlich vom Werkhof abgesetzt und erlauben eine halböffentliche, relativ introvertierte Nutzung und Gestaltung als Garten oder Spielfläche. Im Gegensatz zur Schlussabgabe in der Hauptphase des Studienauftrages wird auf die Setzung eines Hochpunktes in Form eines Hochhauses an der Ecke Längfeldweg / Länggasse verzichtet. Dies führt dazu, dass die Shedhalle, gegebenenfalls mit Aufstockung, als Mittelpunkt des Areals lesbar bleibt.

Am Längfeldweg sind die Volumen in West-Ost Richtung so positioniert, dass die Ausrichtung der Shedhalle übernommen wird und dass ein Abschluss des Quartiers mit einer Abfolge von öffentlichen Räumen hin zur Strasse entsteht.

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



## Diskussion im Beurteilungsgremium

Mit der Reduktion von vier auf drei Blöcke und deren Öffnung nach Westen kann in den vorgeschlagenen Volumen entlang der Jakob-Strasse attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Zudem stossen nur die Schmalseiten der Gebäude an die Jakob-Strasse, was den Übergang zum kleinmassstäblicheren bestehenden Quartier verbessert. Weiterhin besteht die Befürchtung, dass die heutige industrielle Nutzung der Shedhalle einen negativen Einfluss auf die neuen Wohnnutzungen haben würde, insbesondere im südlichen Bereich (Galvanik).

Aus städtebaulicher Sicht wertet das Beurteilungsgremium den Entwurf als äusserst spannend. Seine Stärke liegt in der Einfachheit der Volumen sowie der wirkungsvollen Inszenierung der Shedhalle als Zentrum des Quartiers. Der städtebauliche Entwurf würde es ohne weiteres erlauben, dass mit der Architektur, respektive verschiedenen Architekturen über den gesamten Perimeter, eine Komplexität hinzukäme. Die Einfachheit des städtebaulichen Entwurf macht ihn sehr robust für Veränderungen.

Die Aufstockung der Shedhalle wird als spannende Alternative zum Abbruch der Halle beurteilt. Das Beurteilungsgremium teilt die Einschätzung der Verfasser, dass der Verzicht auf das Hochhaus an der Ecke Längfeldweg/Länggasse in Anbetracht der angedachten Aufstockung der Halle richtig ist. Damit bleibt die Halle das Zentrum des Quartiers, welche ansonsten vom Hochhaus konkurriert würde.

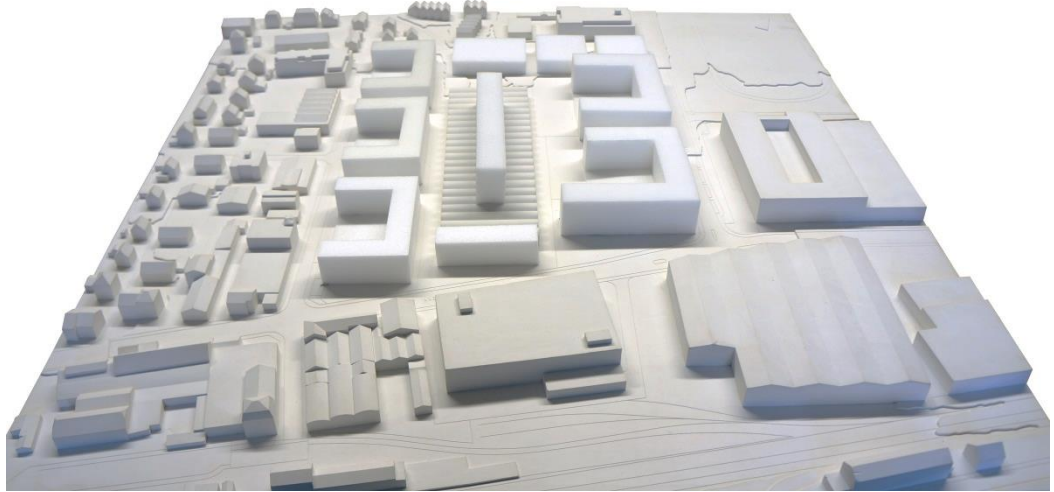
Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der gewählte Ansatz zum Erhalt der Halle trotz der baulichen Veränderungen am Inventarobjekt denkbar. Denn entscheidend ist nicht nur der Umgang mit der originalen Bausubstanz, sondern auch derjenige mit der städtebaulichen, übergeordneten Ebene sowie der identitätsstiftenden Wirkung der Halle, welche durch die funktionale Einbindung und die Wechselwirkungen mit dem neu entstehenden Kontext noch potenziert würde.

Das Projekt bietet einerseits die Chance, dass es mit der Zeit wachsen kann. Dies zeigt sich insbesondere an den Möglichkeiten zur Umnutzung und Aufstockung der Halle, welche potenziell über die Zeit gestaffelt und sehr flexibel gestaltet werden könnte. Dieses Potenzial ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums noch nicht ausgeschöpft. Ebenfalls noch zu wenig klar ist die angestrebte Atmosphäre. Auf der anderen Seite stellt die Aufstockung der Shedhalle eine grosse Herausforderung dar, insbesondere aufgrund der notwendigen baulichen Massnahmen im Zentrum des Quartiers und unterhalb des Werkhofes (Einstellhalle).

Die Aufstockung der Halle müsste auch auf architektonischer Ebene durch absolut hoch qualifizierte Architekten mit dem richtigen Gespür für das sensible Inventarobjekt bearbeitet werden. Die Aufstockung kann nur funktionieren, wenn sie mittels einer qualitativ hochwertigen architektonischen Lösung erfolgt.

Die Neubauten um die Shedhalle herum, im Besonderen aber entlang der Jakob-Strasse bieten hohes Potenzial für eine ökonomisch sehr effiziente Bebauung. Im Vergleich zur Schlussabgabe der Hauptphase des Studienauftrages wurde die Bebauung insbesondere in diesem Bereich klar optimiert, sowohl aus Sicht der Wohnqualität als auch der Wirtschaftlichkeit.

Zum Erhalt und zur Aufstockung der Halle gibt es Seitens der Grundeigentümer sehr grosse Vorbehalte zur wirtschaftlichen Realisierbarkeit, insbesondere im Zusammenhang mit der Etappierung, der Emissionen der Shedhalle im heutigen Betrieb, dem Zeit-horizont sowie den Gebäudeabständen.



## **Wohnen am Park**

### **Blättler Heinzer Architektur GmbH**

Herdernstrasse 63, 8004 Zürich

Johanna Blättler, Danièle Heinzer, Evelyn Steiner, Dario Caccialupi, Niklaus Bieri

### **Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH**

Herdernstrasse 63, 8004 Zürich

Jeremy Bryan, Jonas Beglinger, Valentin Wyss



### **Bemerkungen zur Vorprüfung**

Aus materieller Sicht wurden in der Vorprüfung keine Verstösse gegen die Programmbestimmungen festgehalten. Sowohl die notwendigen Aussenflächen (Aufenthalts- und Spielflächen inkl. grösserer Spielflächen gemäss kantonaler Bauverordnung) als auch die Minimalvorgaben bezüglich der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind eingehalten.

### **Kurzbeschreibung des Konzepts**

Als Reaktion auf die heterogene städtebauliche Situation geht der Konzeptvorschlag von den innenstädtischen Ilots entlang der Jakob-Strasse aus, bildet diese aber mit einem modularen System unterschiedlich aus, insbesondere in der Höhenentwicklung. Es entsteht ein sehr differenziertes städtebauliches Konzept mit präzise gesetzten Volumen entlang der Jakob-Strasse. Entlang der Länggasse wird die Bebauung grossmassstäblicher und bildet so den Übergang zur Industrie im Bözingenfeld. So entsteht eine diversifizierte städtebauliche Struktur mit der Möglichkeit eines vielfältigen Wohnungsangebotes und spannenden, klar definierten Aussenräumen.

Der Abbruch der Shedhalle wird mit der höheren Flexibilität in städtebaulicher Hinsicht sowie der erhöhten Wohnungsqualität begründet. An die Stelle der Shedhalle tritt ein grosser, zusammenhängender und öffentlich zugänglicher Park, als identitätsstiftendes Element sowie als Gegenwert für die Bevölkerung für den Verlust des Baudenkmales Shedhalle. Die Weiterbearbeitungsphase hat gezeigt, dass die Parkanlage als zentrales Element und als Versprechen des "Wohnens am Park" von Beginn weg Teil des neuen Quartiers sein muss und von Beginn weg eine eigene Identität aufweisen muss. Die Verfasserinnen schlagen vor, dass die Schnittfläche des öffentlichen Parks und der Shedhalle bereits von Beginn weg der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Halle wird deshalb mit (halb)öffentlichen Zwischennutzungen abgefüllt, bis sie mit dem kompletten Rückbau zum Teil des Parks wird.

Den Auftakt zum Areal von Osten her bildet ein Hochhaus an der Kreuzung der Länggasse und des Längfeldwegs. Es bildet den Eingang zum Quartier und gleichzeitig zur Bieler Innenstadt städtebaulich aus. Das Hochhaus entwickelt sich aus der Zeilenbebauung heraus, welches den Strassenraum des Längfeldwegs klar abgrenzt. Der Bebauung entlang der Länggasse gelingt es, sowohl den Strassenraum der Länggasse als auch die Parkanlage räumlich zu fassen. So entsteht ein auf der West-, Süd- und Ostseite des Parks durchgehender baulicher Abschluss der Parkanlage, welcher diese in ihrer räumlichen Ausprägung stärkt.

Der Park weist einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf, während in den Innenhöfen und siedlungsinternen Aussenräumen eine sehr viel intimere und nach innen orientierte Atmosphäre herrscht. Innerhalb der Höfe wird eine differenzierte Aufteilung in halb-private und private Bereiche vorgeschlagen.

Für die Parkanlage wird eine raumbildende, schnell wachsende Bepflanzung mit Pappeln vorgeschlagen, ergänzt mit punktuell gesetzten Einzelbäumen. Es entsteht eine kammerartige Struktur, welche mit vielfältigen Nutzungen abgefüllt werden kann. Der Park soll mit der Weiterentwicklung der Bebauung mitwachsen, insbesondere was die Höhe der Bäume betrifft.

### **Diskussion im Beurteilungsgremium**

Die Setzung der Volumen entlang der Jakob-Strasse ist sehr durchdacht und lässt wenig Spielraum für Veränderungen. Eine Repetition der gleichen Elemente ist im Konzept klar nicht vorgesehen, da es von einer Vielfalt von baulichen Typologien und entstehenden unmittelbaren Aussenräumen ausgeht. Eine allfällige planerische Umsetzung dieses Konzepts müsste diesem Umstand Rechnung tragen und entsprechend eng sein.

Die Besitznahme des Parks von der Halle, sprich die Nutzung der Schnittfläche von Park und Halle von Anfang an, ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums ein sehr spannender Ansatz. Aus der Sicht der Verfasserinnen soll nicht die Halle zum Teil des Parks werden, sondern zu einer eigenen Welt, welche auch bewusst anders gestaltet wird. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit ist das verbindende Glied.

Die Auseinandersetzung mit der Parkanlage sowie der Bezug der Landschaftsarchitekten hat dem Projekt aus Sicht des Beurteilungsgremiums viel gebracht.

Die Etappierbarkeit wird schlüssig aufgezeigt. Es bleibt das Risiko der Parkanlage, welche von Anfang an vorhanden sein muss. Dies bedingt eine Einigung der betroffenen Grundeigentümer über deren Finanzierung. Aus Sicht der Verfasserinnen ist die Parkanlage so ausgelegt, dass sie mit der Zeit wachsen kann, was gleichzeitig die Anfangsinvestition minimiert.

Aus der Sicht des Beurteilungsgremiums stellt sich die Frage, ob die gewerblichen Nutzungen an der Ostseite des Parks am richtigen Ort sind. Diese Lage wäre prädestiniert für Wohnnutzungen; im direkten Gegenüber von Gewerbe und Park sieht es noch ein Fragezeichen.

Eine Gefahr des Projekts sind seine eigenen Zwischennutzungen der Halle: funktioniert eine Zwischennutzung der Halle sehr gut, birgt dies die Gefahr, dass die Weiterführung der Entwicklung dadurch gehemmt wird.

Aus ökonomischer Sicht sind nach wie vor die zweigeschossigen Volumen nicht optimal, genauso wie die teilweise nun sehr grossen Gebäudetiefen. Diese beiden Elemente sind aber gleichzeitig wichtig für die städtebauliche Qualität des Entwurfes.

Die Bebauung entlang des Längfeldweges bildet einen klaren Abschluss gegenüber dem Strassenraum und ein starkes Gegenüber für die grossmassstäbliche Bebauung auf der Südseite dieser Achse.

