

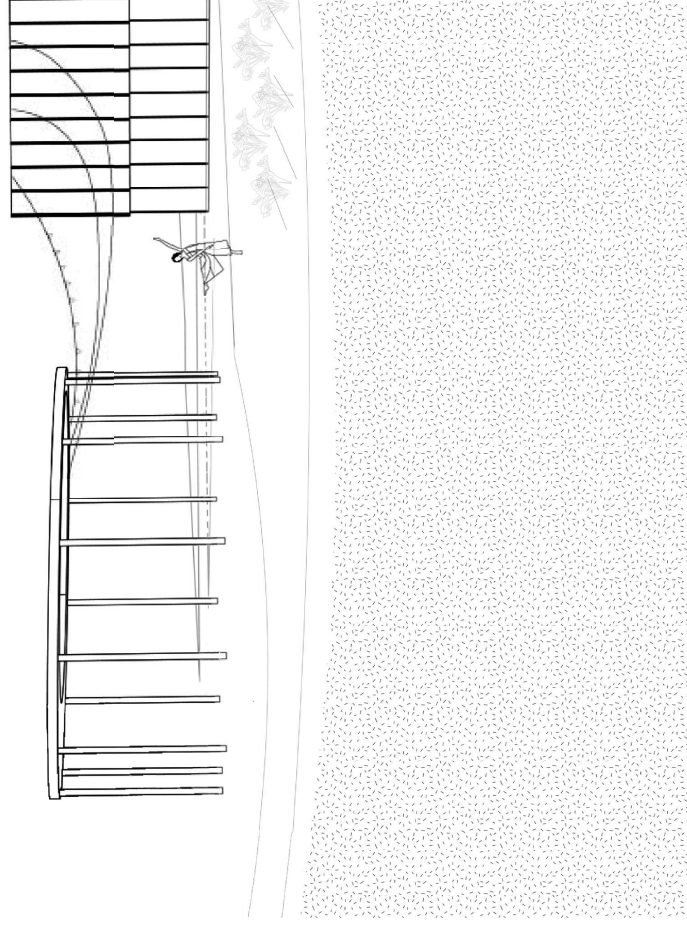
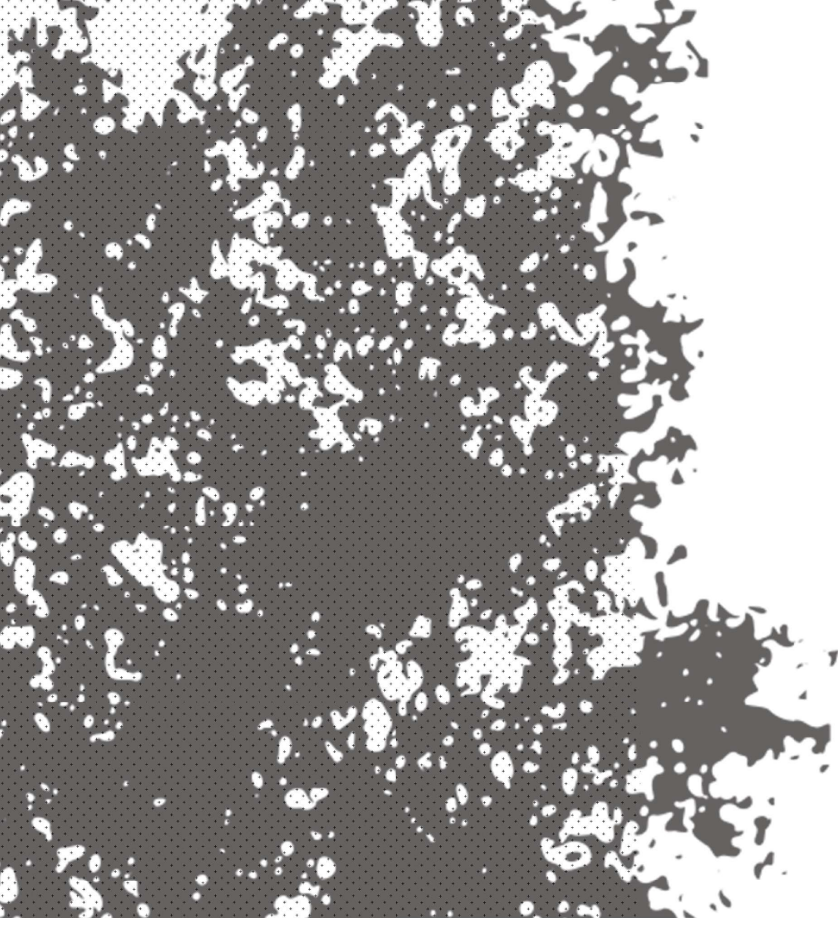


Itten+Brechbühl AG
Nördring 4A
Postfach
3001 Bern

T +41 31 340 8111
bern@ittenbrechbuehl.ch
ittenbrechbuehl.ch

Liegenschaften Im Bödeli in Lyss

Zustandsanalyse + Machbarkeitsstudie | 08.11.2022





Industriegebiet Nord, Lyss
Bangertergrube, Blick nach Südosten
Datierung: 07.1982
Bildarchiv in ETH-Bibliothek Zürich

A Ausgangslage

A1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Lyss besitzt im Schachen - Bödeli nordöstlich von Lyss auf drei Grundstücken 2062, 2035 und 1730 drei Mehrfamilienhäuser. Das Wohnquartier im Bödeli liegt zwischen der Alten Aare und dem Industriequartier Lyss Nord im Schachen. Die Wohnblöcke Bödeli 9+11 / 1+3 / 5+7 wurden zwischen 1960-1966 erstellt. Der Wohnblock 9+11 wurde 2009 gesamtrenoviert. Der Wohnblock 1+3 wurde von der Gemeinde Lyss von Creabeton abgekauft, um die Landverfügbarkeit für das ASTRA-Projekt T6 im Jahre 2040 sicherzustellen. Dieser Wohnblock wurde vor allem von Gastarbeitern bewohnt und teilweise wird dieser noch heute von ihnen bewohnt. Seit der Erstellung dieser Wohnhäuser erfolgte keine umfassenden Sanierungen. Die Gebäudetechnik sowie der Ausbaustandard der Wohnungen sind entsprechend in einem mangelhaften Zustand.

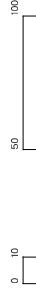
Die Gemeinde möchte aufgrund von langfristigen Überlegungen und unter Berücksichtigung von wirtschaftlichen, gesellschaftlichen Zielsetzungen bei ihren Liegenschaften anstelle von kurzfristigen Massnahmen wie Unterhaltsprojekten und Bauteilsanierungen künftig ein tragbares, nachhaltiges Gesamtkonzept umsetzen. Zudem hat sich die Gemeinde hohe Ziele bezüglich Nachhaltigkeit und Umwelt gesteckt. Entsprechend will die Gemeinde bis im Jahr 2028 das Label Energiestadt GOLD anstreben.

- Parzelle Nr.2062, 2035 und 1730.
- Parzellenfläche: 6'306 m²
- Wohnzone: 60%
- Zone für öffentliche Nutzung: 40%

Grundlage : Swisstopo

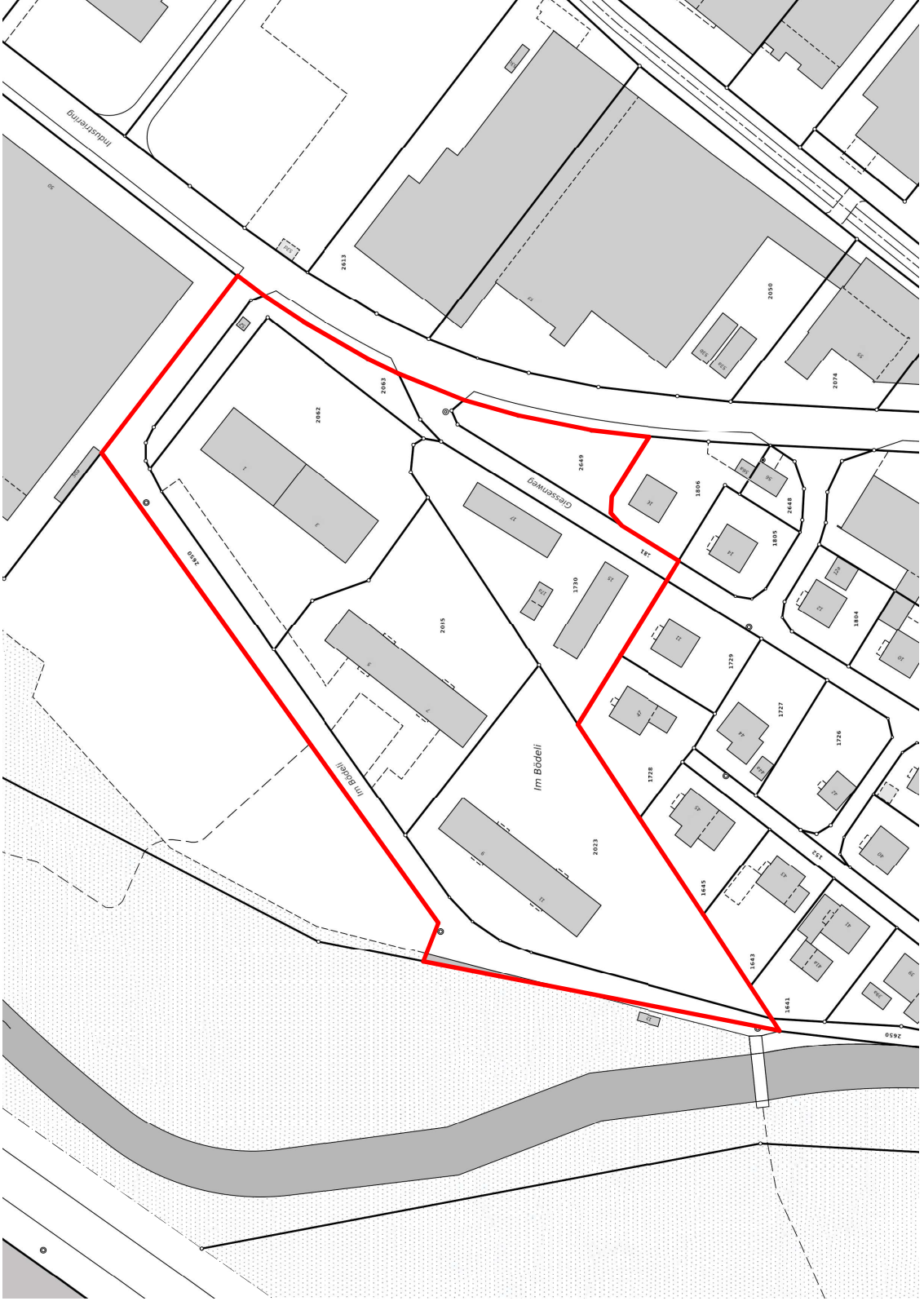
 Projektierungssperimeter

Mst. 1:2000



A Ausgangslage

A2 Projektierungsparameter



Projektierungsperimeter
 Diese Arbeit empfiehlt den von der Gemeinde
 gegebenen Projektierungsparameter zu er-
 weitern und somit die angrenzenden Parzellen
 für die Studie miteinzubeziehen. Dies erlaubt
 Aussagen gesamthaft über das Areal Im Bodeli
 zu formulieren.

- Parzelle Nr. 2650, 2649, 2062, 2035, 2023, 1730 und 181.
- Parzellenfläche: 12'000 m²
- Wohnzone: 64%
- Zone für öffentliche Nutzung: 36%

Projektierungsperimeter

Mst. 1:1000





Im Bödéli
Datierung: 25.05.1977
Swissair Photo AG in ETH-Bibliothek Zürich

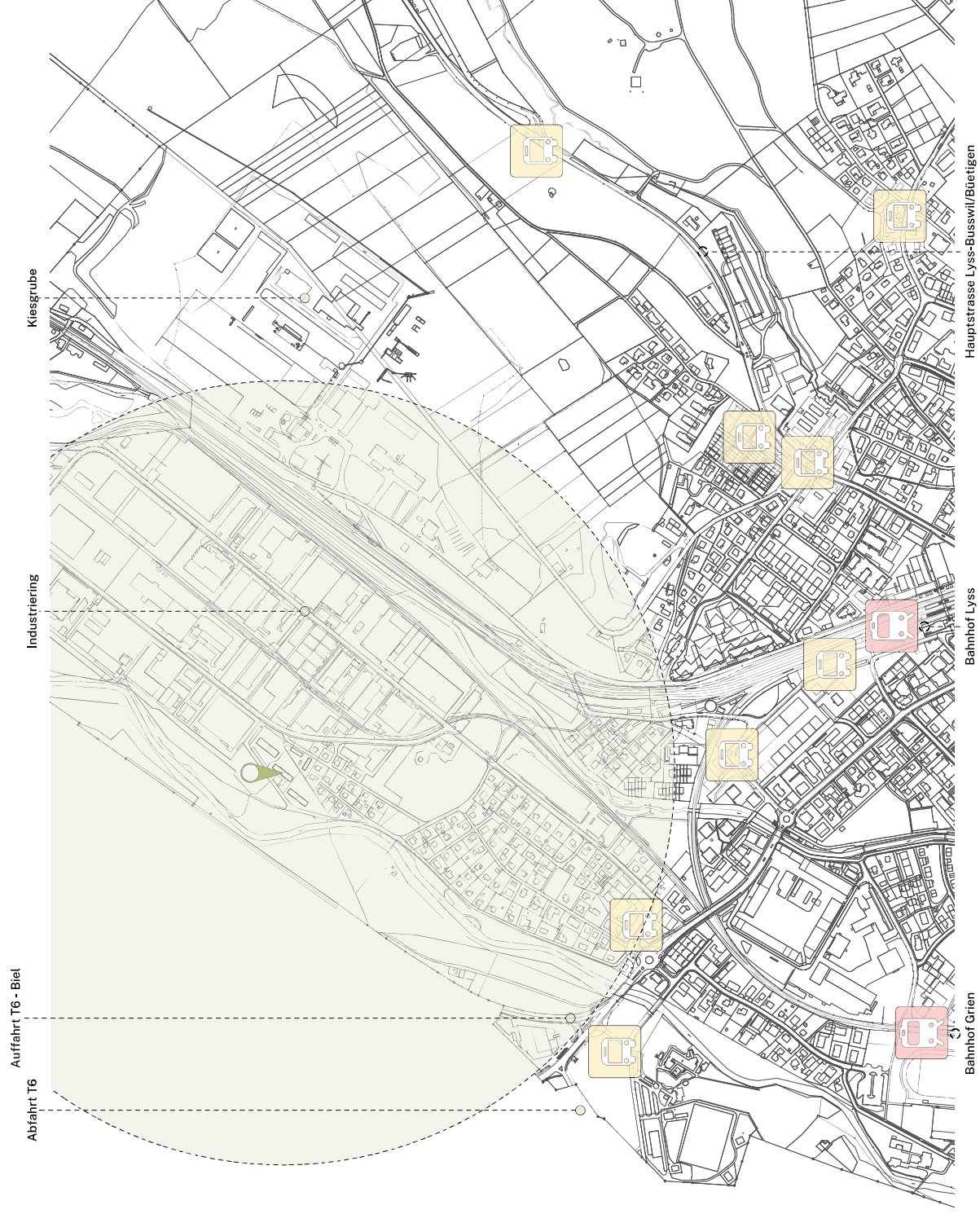
B Grundlagen

B2 Arealerschliessung

Erreichbarkeit mit dem öV

Keine öffentliche Infrastruktur wie Bushaltestellen im Umkreis von 800 m, respektive 10 Gehminuten. Der Bahnhof befindet sich 20 Gehminuten entfernt. Durch die flache Topografie ist das Zentrum von Lyss zu Fuss hindernisfrei erreichbar.

Ein Gebiet gilt als mit öV abgedeckt, wenn es im Umkreis von 300 m einer Bushaltestelle liegt. Haltestellen von Schnellbuslinien haben ein grösseres Einzugsgebiet von rund 500 m (Zu Fuss zum öffentlichen Verkehr – Anordnung und Gestaltung von Bushaltestellen).

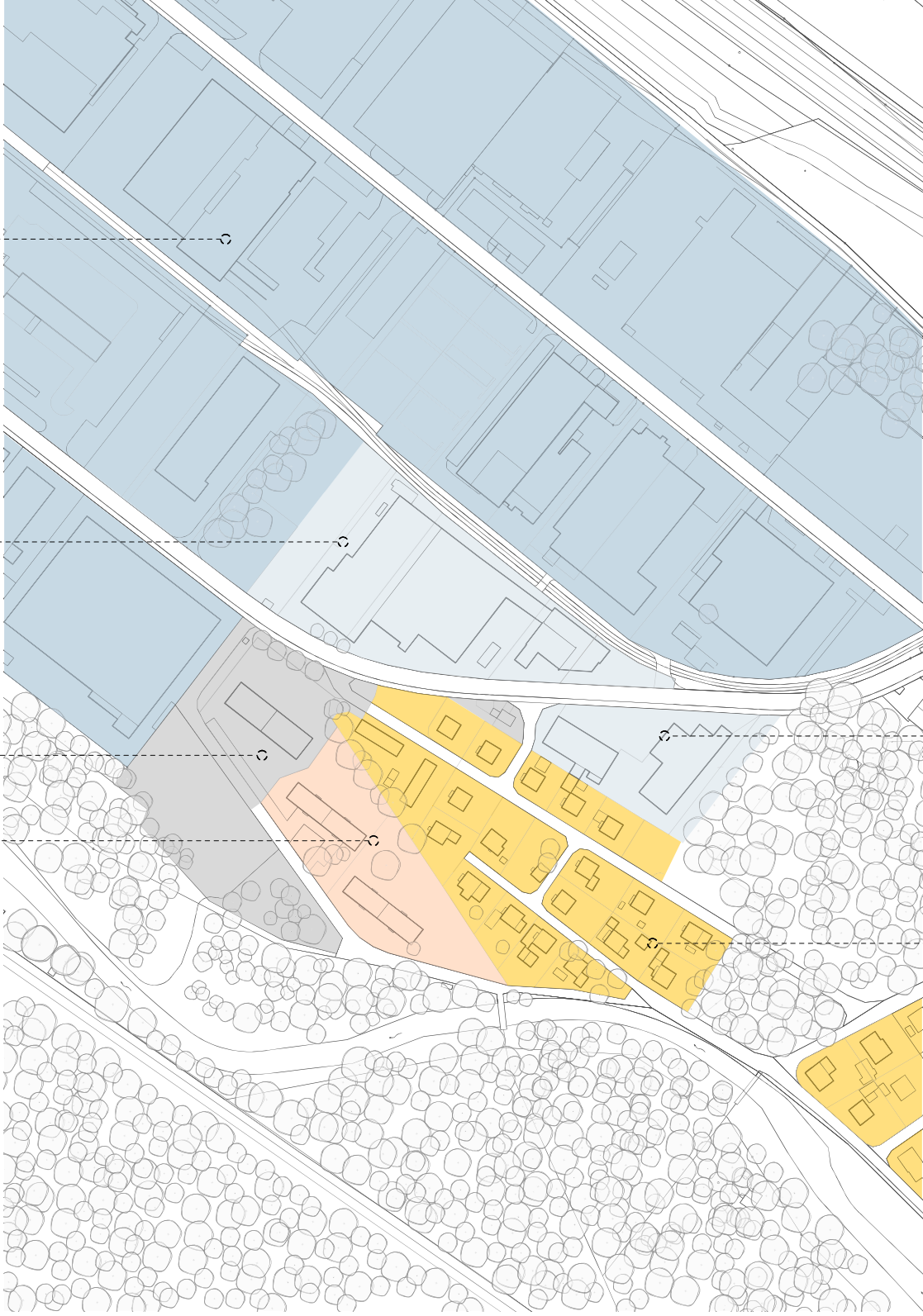


Legende

- Im Bödeli
- 10 Gehminuten
- öV-Haltestellen
- Bus
- Zug

B Grundlagen

B3 Baurecht



722 Aufhebung von Vorschriften
 Innerhalb der ZöN 17 liegender Teil der UeO Nr. 17 «Bödeli» vom 12.03.1963

Zone für öffentliche Nutzung ZöN
 ZöN 17 (Bödeli) / Kultur, Freizeit, Quartierspielplatz, Freihalteraum für Umfahrsstrasse

Eingeschossige An- und Kleinbauten bis:
 - GF: 40 m²
 - Fh tr: max. 3,0 m
 - GH: 7,0 m

Fahrmbauten wie Gartenhäuser und andere Kleinbauten:
 - anrechenbare Gebäudefläche: max. 16 m²
 - Fh tr: max. 3,0 m
 - kA und gA: mind. 2,0 m

Hochwasser

Unterhalb von ca. 438,50 m ü. M. dürfen keine Öffnungen angebracht werden, da im Bödeli nach wie vor Hochwassergefahr herrscht.

Wohnzone 2 W2

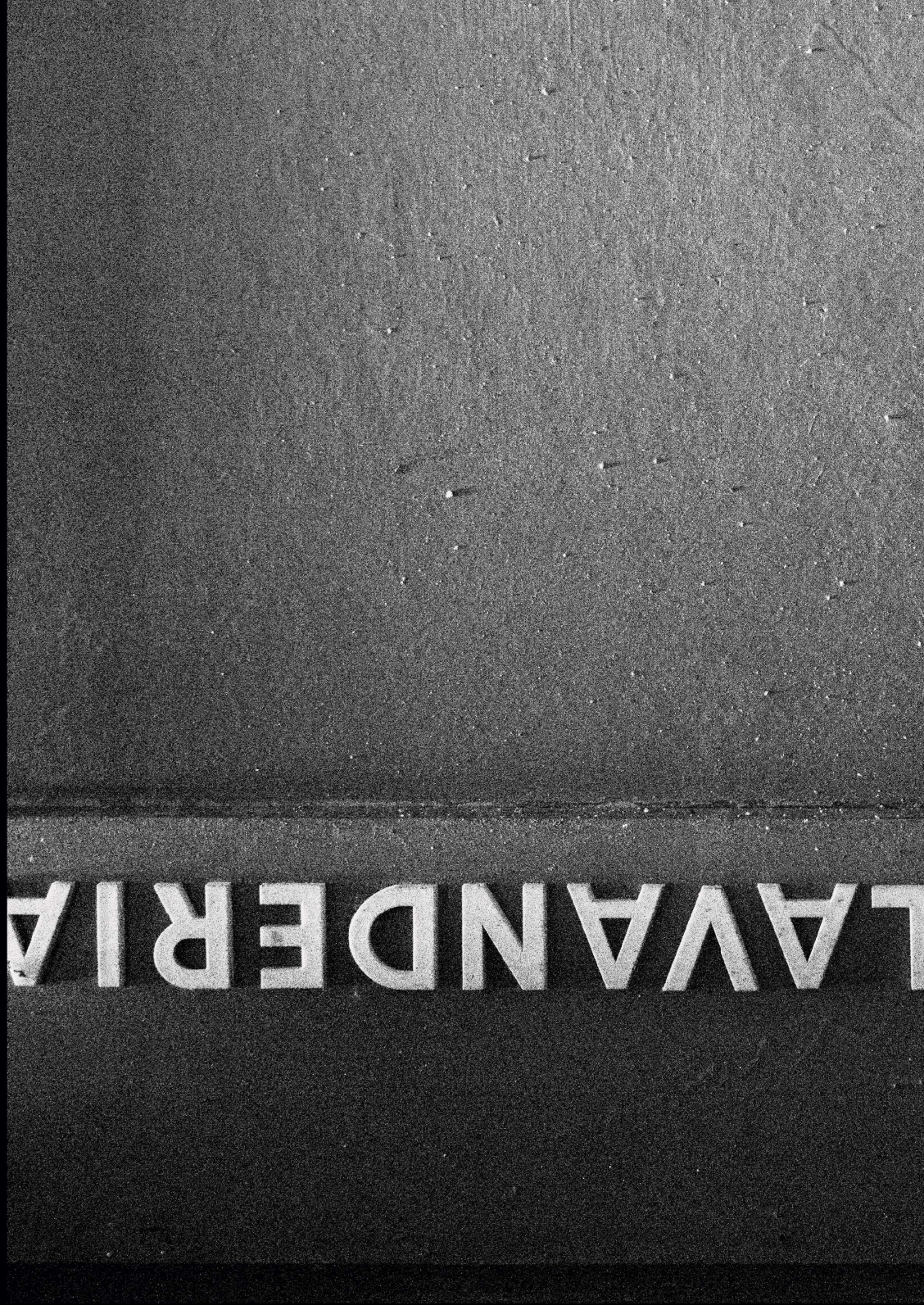
Aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung LSV

Restgefährdung innerhalb / ausserhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers



Zonenplan Naturgefahren

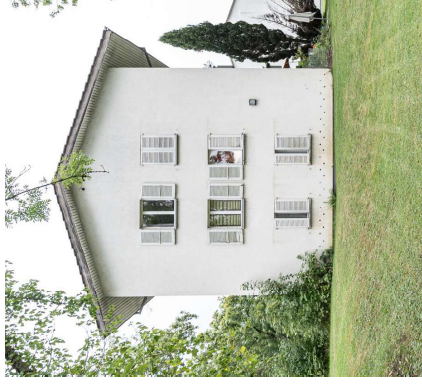
Wohnzone 2 W2



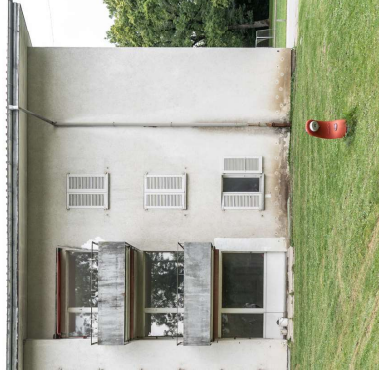
C Zustandsanalyse



Im Bödelt 1,3 und 5,7



Im Bödelt 5 | Sudfassade



Im Bödelt 5 | Sud-Ostfassade



Im Bödelt 1,3



Im Bödelt 1,3



Glessenweg 17

C1 Analyse Architektur

Fassaden

C Konstruktion Gebäude

Die Tragkonstruktion beider Gebäude ist in gutem und funktionalem Zustand.

E Äussere Wandbekleidung Gebäude

E.2.1 Äussere Beschichtung
Sehr schlechter bis schlechter Zustand, stark bis mittel schadhaf.

Beschreibung | Im Bödelt 1-3:

Mauerwerk, Aussenwärmedämmung (Polystyrol) nachträglich montiert, Grundputz + Deckputz.

Beschreibung | Im Bödelt 5-7:

Backstein-Vollmauerwerk Stärke 30 cm, innen und aussen verputzt ohne Wärmedämmung.



Glessenweg 15+17



Im Bödelt 5+7



Im Bödelt 1+3

C Zustandsanalyse



Hausengang Im Bodeli 1



C1 Analyse Architektur

Fassaden Detail | Bodeli 1-3

E 2.1 Äussere Beschichtung

Sehr schlechter bis schlechter Zustand, stark bis mittel schadhaf. Feuchteschäden und Schimmelbildung sind gut sichtbar.

Beschreibung Im Bodeli 5-7:
Mauerwerk, Grundputz, Deckputz.

E 3.1 Fenster

mittlerer Zustand, leicht bis mittel schadhaf.

Beschreibung:
Kunststofffenster mit Fensterläden aus Holz.

E 3.2 Aussenstür

mittlerer Zustand, leicht bis mittel schadhaf
Schliessanlage mangelhaft.

Beschreibung:
Holztür mit Kunststeineinfassung.
Betonvordach in schlechtem Zustand.

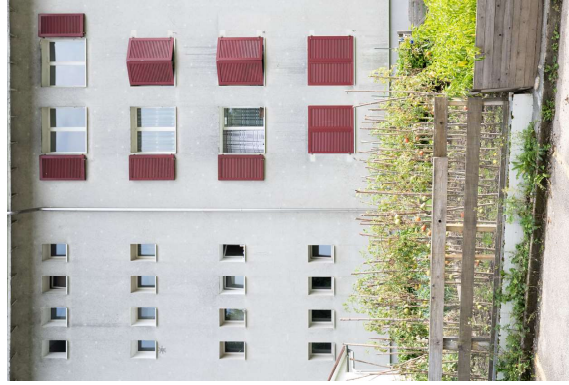
E 3.4 Sonnenschutz, Wetterschutz

mittlerer Zustand, leicht bis mittel schadhaf.

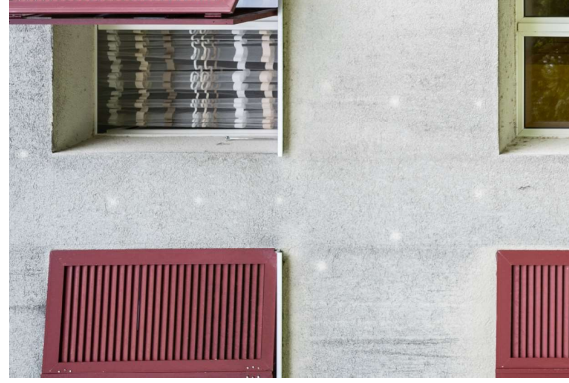
Beschreibung: Fensterläden aus Holz,
Rollläden aus Metall.

Empfehlung der Sofortmassnahmen

- Vordach sanieren, da freiliegende Bewehrung nicht mehr vollständig von Beton umhüllt ist. Dadurch wird die Bewehrung oberflächlich rosten, was mit einer Volumenvergrösserung verbunden ist und zur weiteren Absprengung der Betonüberdeckung führt. Allenfalls wirkt sich dies negativ auf die Statik aus und das Vordach riskiert abzubrechen.



Im Bodeli 1-3 | Detail Fenster und Fassade



Im Bodli 1+3

C Zustandsanalyse



Bild 1 | Alte Aare



Bild 2 | Im Bödeli Spielplatz



Bild 3 | Industrialring



Bild 4 | Industrialring



C2 Analyse Umgebung

Natur und Kultur

Gegenüberstellung der natürlichen und künstlichen Freiflächen. Beide stehen für sich und pflegen keine Interaktion untereinander.






D Machbarkeitsstudie

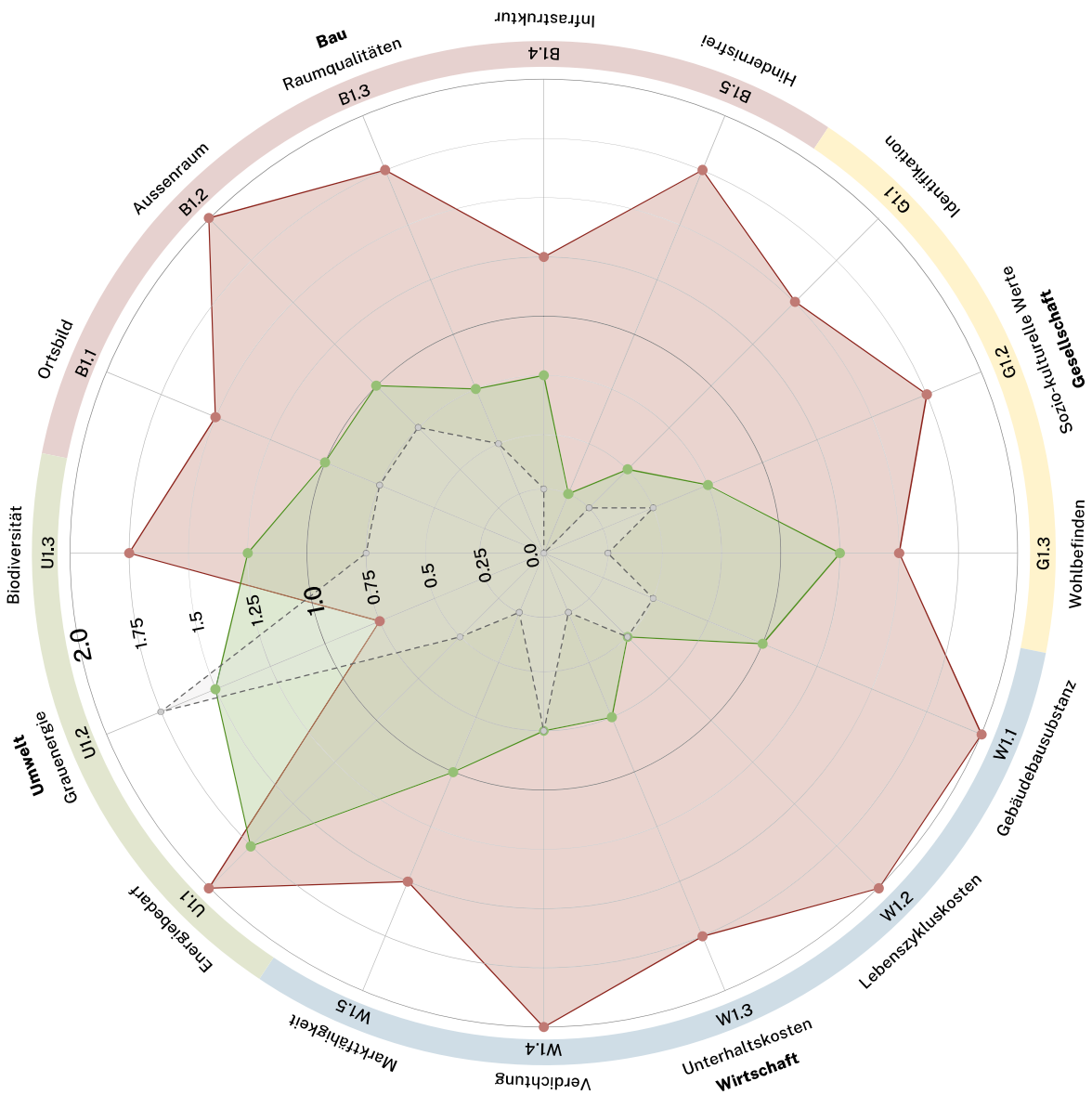
D1 Bewertungsmatrix

Von einer Skala 0 bis 2 (nicht erfüllt; Grundbedürfnis erfüllt; maximale Anforderungen erfüllt) erlaubt die Bewertungsmatrix die drei anzustrebenden Szenarien (Ist-Zustand, Sanierung und Neubau) gemäss unterschiedlichen Themen zu bewerten und zu gewichten.

Somit bestimmt die Matrix zugleich die Mindestanforderungen, sowie das maximale Potenzial einer möglichen Variante, unabhängig ihrer Architektur. Indes werden folgende Themen berücksichtigt:

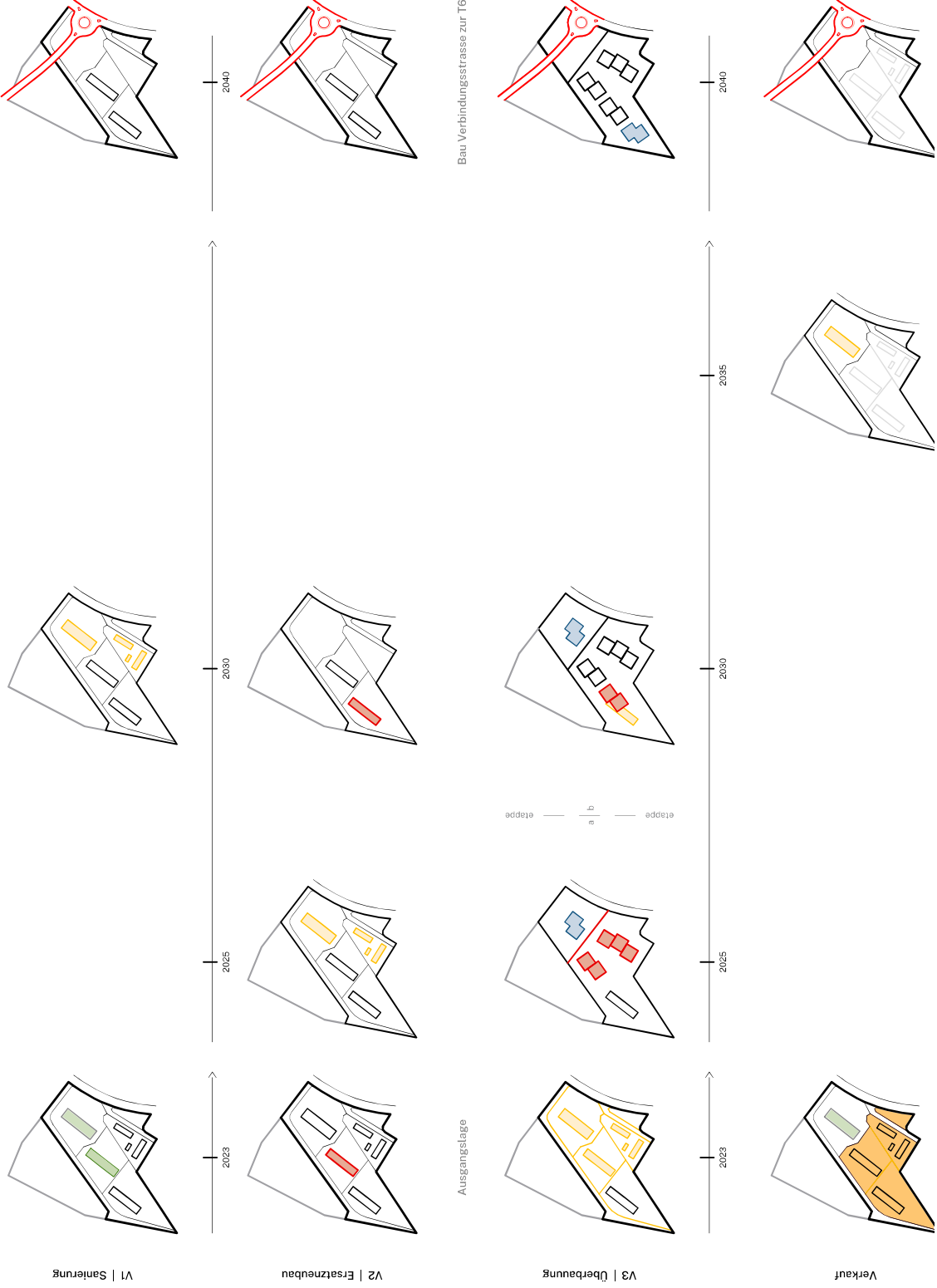
- Bau**
 - B1.1 Ortsbild
 - B1.2 Aussenraum
 - B1.3 Raumqualitäten
 - B1.4 Infrastruktur
 - B1.5 Hindernisfrei
- Gesellschaft**
 - G1.1 Identifikation
 - G1.2 Sozio-kulturelle Werte
 - G1.3 Wohlbefinden
- Wirtschaft**
 - W1.1 Gebäudebausubstanz
 - W1.2 Lebenszykluskosten
 - W1.3 Unterhaltskosten
 - W1.4 Verdichtung
 - W1.5 Marktfähigkeit
- Umwelt**
 - U1.1 Energiebedarf
 - U1.2 Grauenergie
 - U1.3 Biodiversität

-  Ist-Zustand
-  Szenario Sanierung
-  Szenario Neubau



D Machbarkeitsstudie

D2 Definition der Massnahmen



Variante 1 | Sanierung

Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten.

- Pinselsanierung im Bödeli 1+3
- Sanierung im Bödeli 5+7

Variante 2 | Ersatzbau

Den Bestand mit volumenhähnlichen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurechtlichen Ausgangslage.

- Totalrückbau + Ersatzneubau Im Bödeli 5+7
- Totalrückbau Im Bödeli 1+3
- Totalrückbau Giesseweg 15+17+17a
- Ersatzneubau Im Bödeli 9+11

Variante 3 | Überbauung

Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann.

- Vorbereitung Wettbewerbs
- Bau 1. Etappe + Bau Pavillon
- Totalrückbau 9+11 + Zwischennutzung
- Bau 2. Etappe + Umzug Pavillon

Verkauf

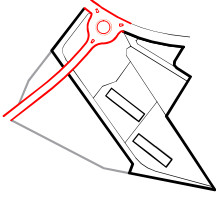
Beim Verkauf der Liegenschaften kann dank der Besitzstandsgarantie das Gebäude Im Bödeli 1+3 für eine fortlaufende Nutzung bis zum Abbruch unterhalten werden.

- Verkauf Liegenschaften
- Sanierung Im Bödeli 1+3
- Totalrückbau Im Bödeli 1+3

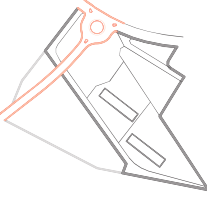
- Bestand
- Abbruch
- Neubau / Ersatzbau
- Sanierung / Pinselsanierung
- Pavillon
- Verkauf

D Machbarkeitsstudie

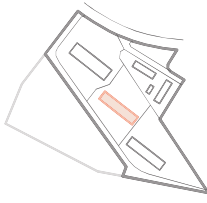
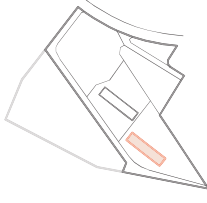
D2 Definition der Massnahmen



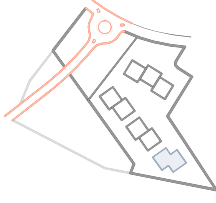
VI | Sanierung



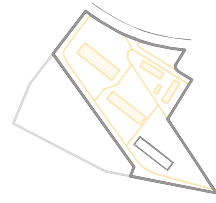
V2 | Ersatzneubau



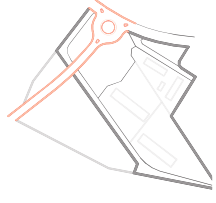
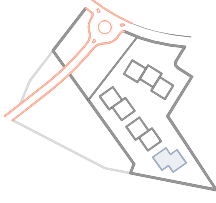
Ausgangslage



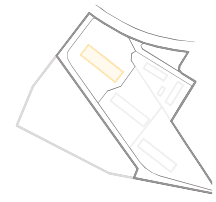
V3 | Überbauung



Bau Verbindungsstrasse zur T6



Verkauf



Variante 1 | Sanierung
 Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten.

- Pinselsanierung im Bödeli 1+3
- Sanierung im Bödeli 5+7

Variante 2 | Ersatzbau
 Den Bestand mit volumenhähnlichen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurechtlichen Ausgangslage.

- Totalrückbau + Ersatzneubau im Bödeli 5+7
- Totalrückbau im Bödeli 1+3
- Totalrückbau Giesseweg 15+17+17a
- Ersatzneubau im Bödeli 9+11

Variante 3 | Überbauung
 Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann.

- Vorbereitung Wettbewerbs
- Bau 1. Etappe + Bau Pavillon
- Totalrückbau 9+11 + Zwischennutzung
- Bau 2. Etappe + Umzug Pavillon

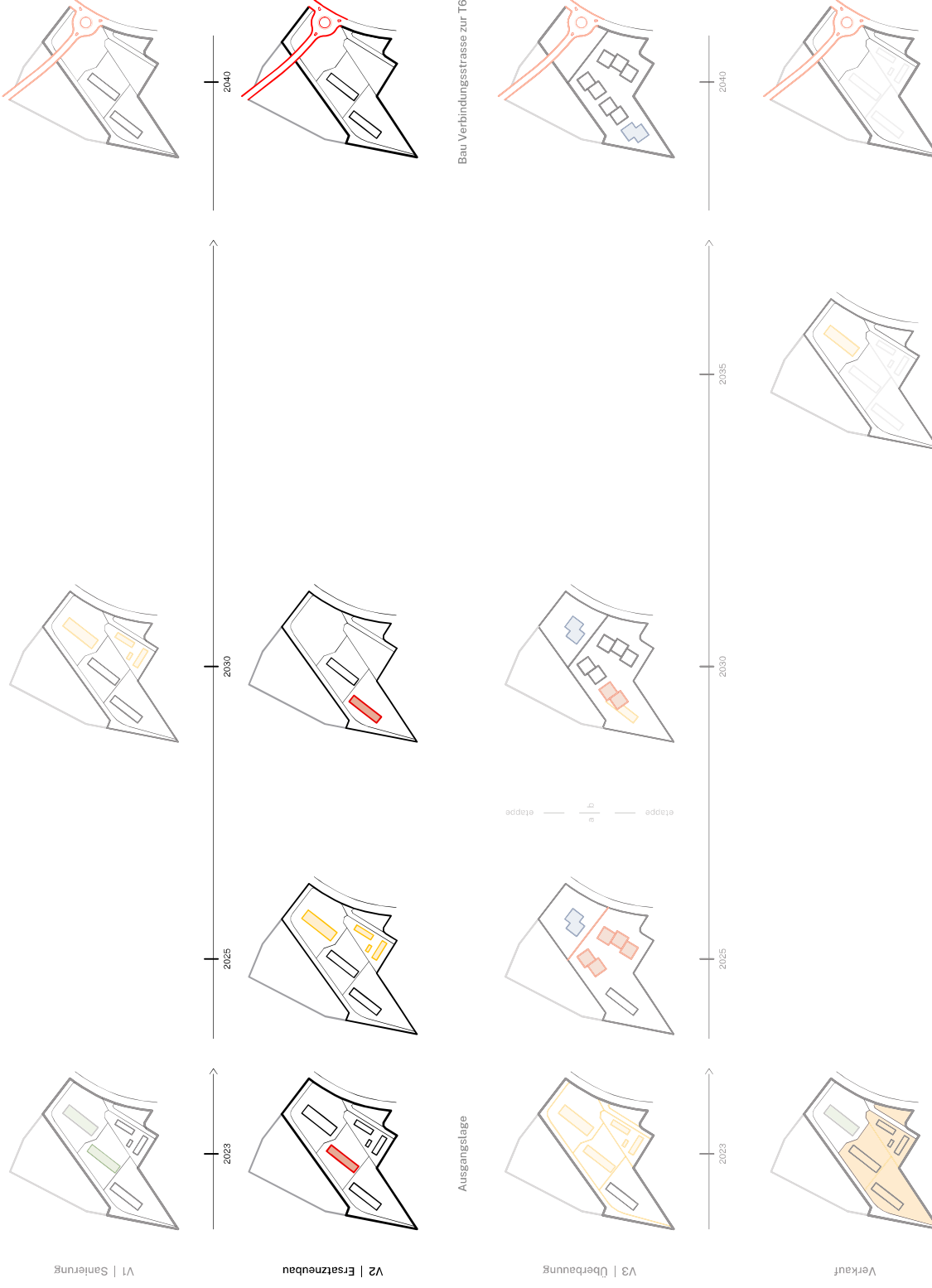
Verkauf
 Beim Verkauf der Liegenschaften kann dank der Besitzstandsgarantie das Gebäude im Bödeli 1+3 für eine fortlaufende Nutzung bis zum Abbruch unterhalten werden.

- Verkauf Liegenschaften
- Sanierung im Bödeli 1+3
- Totalrückbau im Bödeli 1+3

- Bestand
- Abbruch
- Neubau / Ersatzbau
- Sanierung / Pinselsanierung
- Pavillon
- Verkauf

D Machbarkeitsstudie

D2 Definition der Massnahmen



Variante 1 | Sanierung

Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten.

- Pinselsanierung im Bödeli 1+3
- Sanierung im Bödeli 5+7

Variante 2 | Ersatzbau

Den Bestand mit volumenhlichen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurechtlichen Ausgangslage.

- Totalrückbau + Ersatzneubau im Bödeli 5+7
- Totalrückbau im Bödeli 1+3
- Totalrückbau Giesseweg 15+17+17a
- Ersatzneubau im Bödeli 9+11

Variante 3 | Überbauung

Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann.

- Vorbereitung Wettbewerb
- Bau 1. Etappe + Bau Pavillon
- Totalrückbau 9+11 + Zwischennutzung
- Bau 2. Etappe + Umzug Pavillon

Verkauf

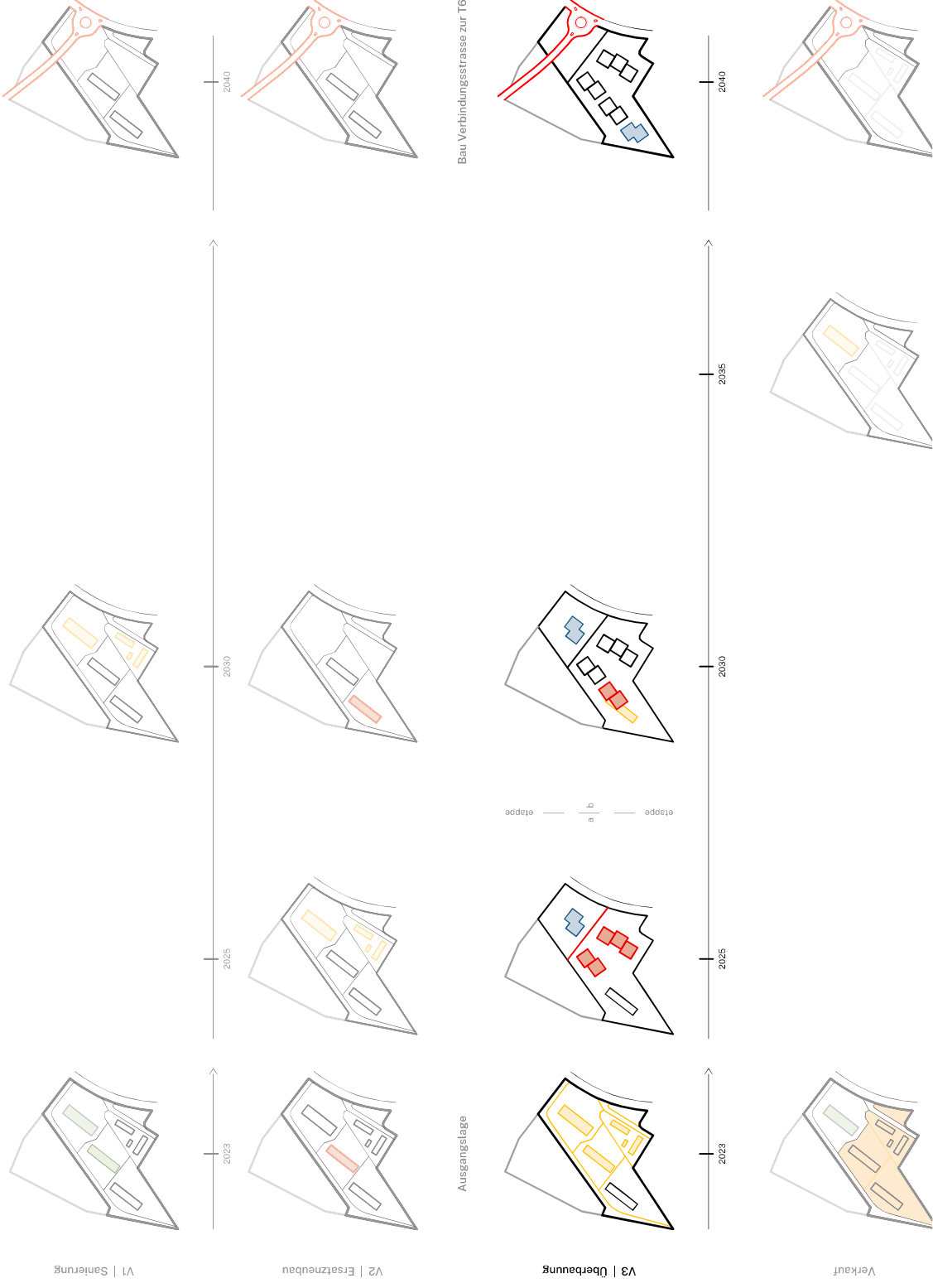
Beim Verkauf der Liegenschaften kann dank der Besitzstandsgarantie das Gebäude im Bödeli 1+3 für eine fortlaufende Nutzung bis zum Abbruch unterhalten werden.

- Verkauf Liegenschaften
- Sanierung im Bödeli 1+3
- Totalrückbau im Bödeli 1+3

- Bestand
- Abbruch
- Neubau / Ersatzbau
- Sanierung / Pinselsanierung
- Pavillon
- Verkauf

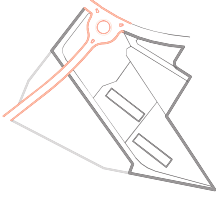
D Machbarkeitsstudie

D2 Definition der Massnahmen

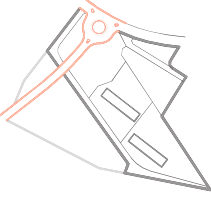
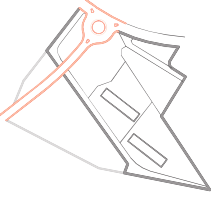
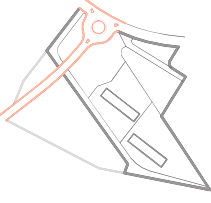
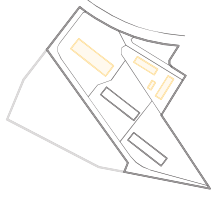


D Machbarkeitsstudie

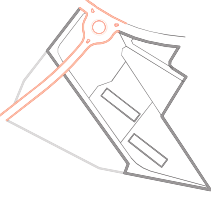
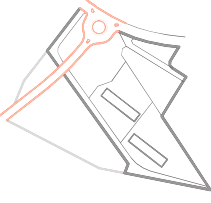
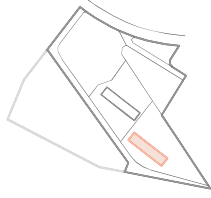
D2 Definition der Massnahmen



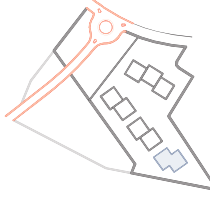
VI | Sanierung



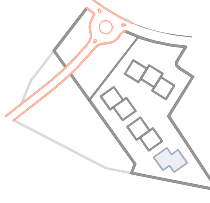
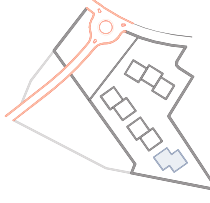
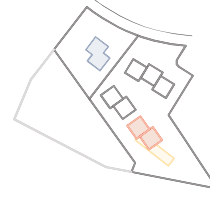
V2 | Ersatzneubau



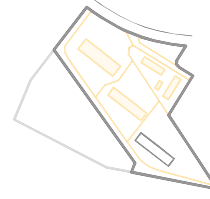
Bau Verbindungsstrasse zur T6



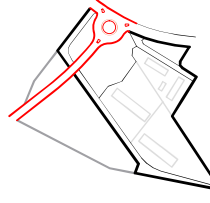
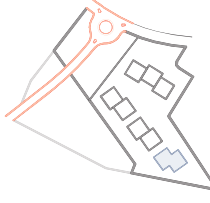
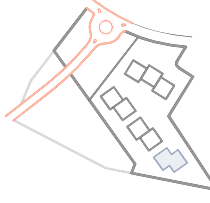
V3 | Überbauung



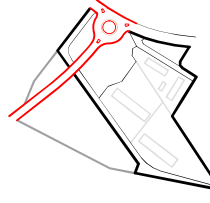
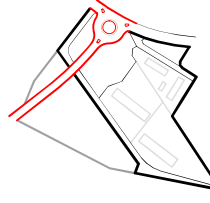
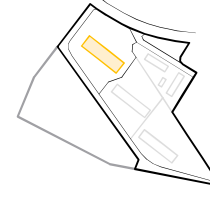
Ausgangslage



etappe a | b



Verkauf



Variante 1 | Sanierung

Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten.

- Pinselsanierung im Bödeli 1+3
- Sanierung im Bödeli 5+7

Variante 2 | Ersatzbau

Den Bestand mit volumenhähnlichen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurechtlichen Ausgangslage.

- Totalrückbau + Ersatzneubau Im Bödeli 5+7
- Totalrückbau Im Bödeli 1+3
- Totalrückbau Giesseweg 15+17+17a
- Ersatzneubau Im Bödeli 9+11

Variante 3 | Überbauung

Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann.

- Vorbereitung Wettbewerbs
- Bau 1. Etappe + Bau Pavillon
- Totalrückbau 9+11 + Zwischennutzung
- Bau 2. Etappe + Umzug Pavillon

Verkauf

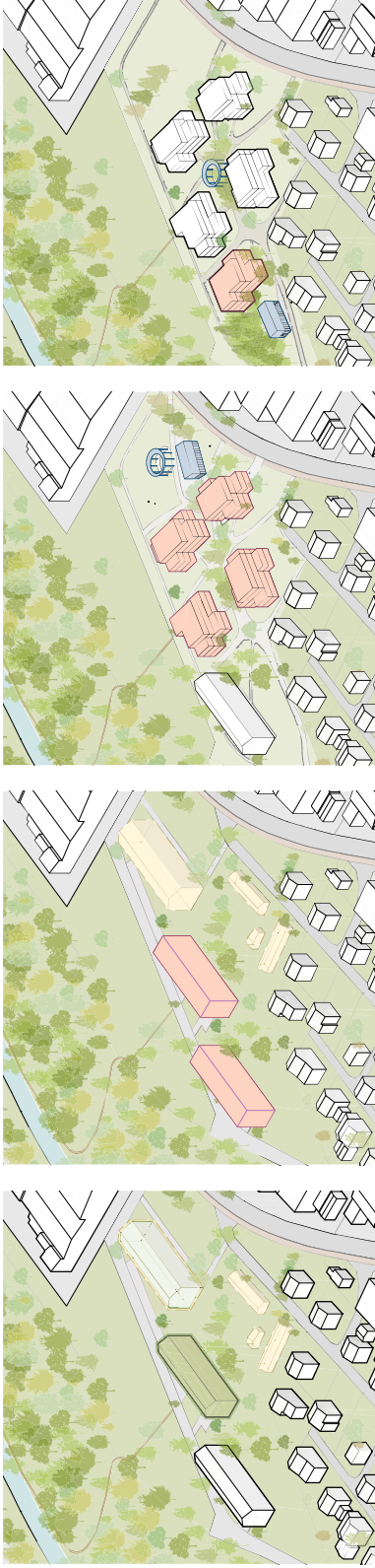
Beim Verkauf der Liegenschaften kann dank der Besitzstandsgarantie das Gebäude Im Bödeli 1+3 für eine fortlaufende Nutzung bis zum Abbruch unterhalten werden.

- Verkauf Liegenschaften
- Sanierung Im Bödeli 1+3
- Totalrückbau Im Bödeli 1+3



D Machbarkeitsstudie

D3 Variantenübersicht



Als Grundlage zur Ausarbeitung der Studie (Verdichtung, Kostenschätzung, etc.) wurde jeweils ein Richtprojekt pro Variante erarbeitet. Diese dienen unter anderem zur Veranschaulichung der Massnahmen und des vorhandenen Ausbaupotenzials vom Areal.

Alle vier Varianten zeigen die mögliche Situation vor dem sogenannten «Horizont 2040», das heisst, vor dem Bau der Verbindungsstrasse zur Autobahneinfahrt T6 in Lyss Nord.

Im Anschluss wird der «Horizont 2040» zusammen mit den Aussenräumen behandelt.

Variante 1 | Sanierung

Rückbau, Sanierung, maximaler Erhalt des Bestands
Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten. In dies beinhaltet sie eine Pinselsanierung für Im Bödeli 1+3 und eine Sanierung für Im Bödeli 5+7

Variante 2 | Ersatzneubau

Rückbau, Ersatzbau, maximale Ausnutzung der UeO 17
Den Bestand mit volumenhäufigen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurechtlichen Ausgangslage. Damit einher geht der Totalrückbau mit Ersatzneubau von Im Bödeli 5+7, 9+11 und den Totalrückbau von Im Bödeli 1+3 und Glessenweg 15+17+17a.

Variante 3a | Überbauung 1. Etappe

Rückbau, Neubau, maximales Potenzial der Grundstücke
Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann. Hierfür benötigt es einige baurechtliche Vorbereitungsarbeiten, bevor die 1. Etappe mit dem Bau eines Pavillon beginnen kann. Mit dem Totalrückbau von Im Bödeli 9+11 wird eine Zwischennutzung im Osten angestrebt. Erst dann folgt der Bau der 2. Etappe mit Umzug des Pavillons.

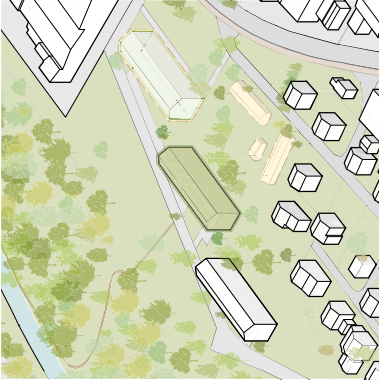
Variante 3b | Überbauung 2. Etappe

Rückbau, Neubau, maximales Potenzial der Grundstücke
Kurz vor dem Bau der Verbindungsstrasse ist die Lebensdauer von Im Bödeli 9+11 erschöpft und es ergibt sich die Möglichkeit die Arealentwicklung mit einem weiteren Bau zu vervollständigen. Die Pavillons, welche für die Zwischennutzung in der Zone öffentlicher Nutzung dienen, werden nun zum festen Teil des Areals und werden dort eingesetzt, wo normalerweise kein mehrstöckiges Gebäude mehr gebaut werden kann.

- Bestand
- Abbruch
- Neubau / Ersatzbau
- Sanierung / Pinselsanierung
- Pavillon

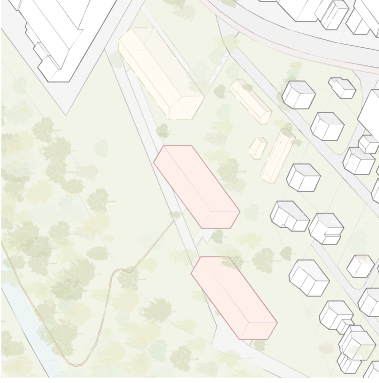
D Machbarkeitsstudie

D3 Variantenübersicht



Variante 1 | Sanierung

Rückbau, Sanierung, maximaler Erhalt des Bestands
Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten. Inodes beinhaltet sie eine Pinselsanierung für Im Bödeli 1+3 und eine Sanierung für Im Bödeli 5+7



Variante 2 | Ersatzneubau

Rückbau, Ersatzbau, maximale Ausnutzung der UeO 17
Den Bestand mit volumenhähnlichen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurechtlichen Ausgangslage. Damit einher geht der Totalrückbau mit Ersatzneubau von Im Bödeli 5+7, 9+11 und den Totalrückbau von Im Bödeli 1+3 und Glessenweg 15+17+17a.



Variante 3a | Überbauung 1. Etappe

Rückbau, Neubau, maximales Potenzial der Grundstücke
Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann. Hierfür benötigt es einige baurechtliche Vorbereitungsarbeiten, bevor die 1. Etappe mit dem Bau eines Pavillon beginnen kann. Mit dem Totalrückbau von Im Bödeli 9+11 wird eine Zwischennutzung im Osten angestrebt. Erst dann folgt der Bau der 2. Etappe mit Umzug des Pavillons.



Variante 3b | Überbauung 2. Etappe

Rückbau, Neubau, maximales Potenzial der Grundstücke
Kurz vor dem Bau der Verbindungsstrasse ist die Lebensdauer von Im Bödeli 9+11 erschöpft und es ergibt sich die Möglichkeit die Arealentwicklung mit einem weiteren Bau zu vervollständigen. Die Pavillons, welche für die Zwischennutzung in der Zone öffentlicher Nutzung dienen, werden nun zum festen Teil des Areals und werden dort eingesetzt, wo normalerweise kein mehrstöckiges Gebäude mehr gebaut werden kann.

Als Grundlage zur Ausarbeitung der Studie (Verdichtung, Kostenschätzung, etc.) wurde jeweils ein Richtprojekt pro Variante erarbeitet. Diese dienen unter anderem zur Veranschaulichung der Massnahmen und des vorhandenen Ausbaupotenzials vom Areal.

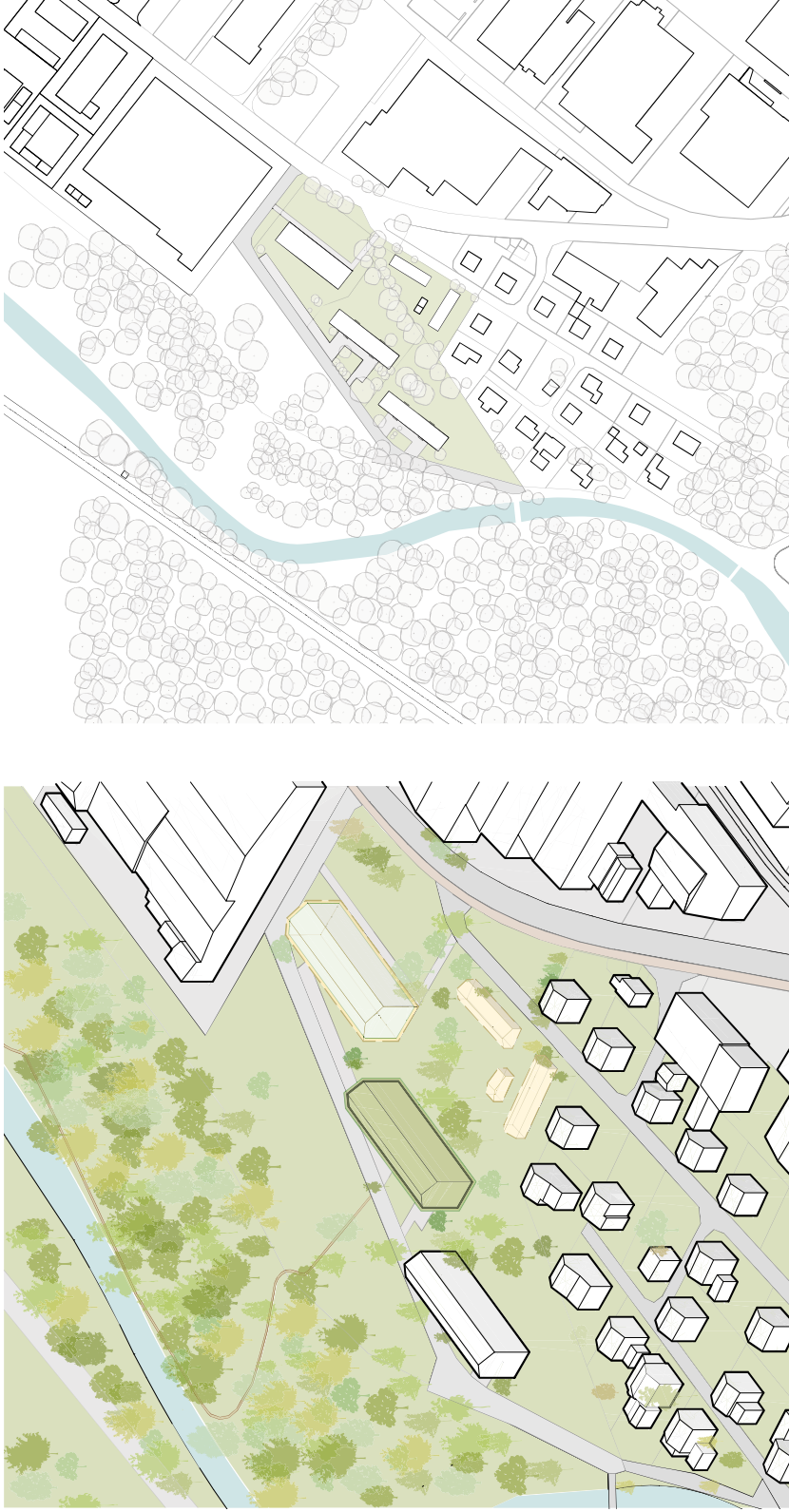
Alle vier Varianten zeigen die mögliche Situation vor dem sogenannten «Horizont 2040», das heisst, vor dem Bau der Verbindungsstrasse zur Autobahneinfahrt T6 in Lyss Nord.

Im Anschluss wird der «Horizont 2040» zusammen mit den Aussenräumen behandelt.

- Bestand
- Abbruch
- Neubau / Ersatzbau
- Sanierung / Pinselsanierung
- Pavillon

D Machbarkeitsstudie

D4 Sanierung



Beschrieb | Sanierung
 Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten. In der beinhalten sie eine Pinselsanierung für Im Bödeli 1+3 und eine Sanierung im Bödeli 5+7

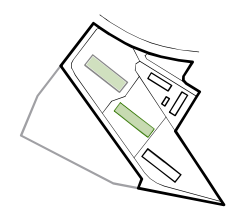
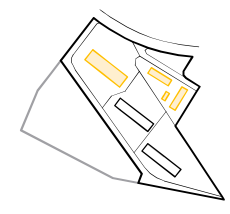
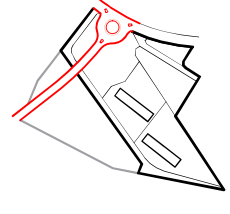
Massnahmen

- ab 2023
 Im Bödeli 1+3 Pinselsanierung innen (keine baulichen Massnahmen / Eingriffe)
 Im Bödeli 5+7 Sanierung (Rückbau bis auf Rohbau 1; Gebäudehülle + Haustechnik + Innenausbau neu)

- ab 2030
 Im Bödeli 1+3 Totalrückbau
 Giessw. 15-17a Totalrückbau
- ab 2040
 Bau Verbindungsstrasse zur T6

Anzahl Wohnungen / Wohnfläche

- Im Bödeli 1+3 14 1'980m²
- Im Bödeli 5+7 12 1'065m²
- Im Bödeli 9+11 12 1'065m²
- Wohnungen tot. 38 4'110m²

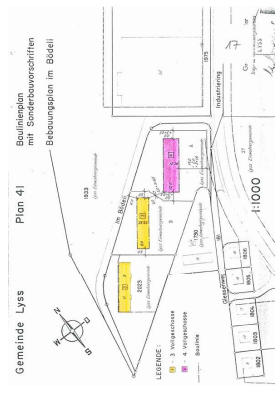


D Machbarkeitsstudie

D4 Sanierung



Baurecht
 Auf dem Areal gilt die Sonderbauschrift der Überbauungsordnung 17 (UeO 17) und Zone für öffentliches Interesse (ZöN 17).



Im Bödeli 1+3 | Inselnsanierung innen
 Es gilt die Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (BauG Art. 3 Abs. 2).

Im Bödeli 5+7 | Sanierung bis Rohbau 1
 Unterschreitung des Grenzabstandes kann im Falle einer Fassadensanierung mit nachträglich angebrachter Aussenwärmedämmung baurechtlich bewilligt werden. (vgl. Rechtliche und verfahrensmässige Hemmnisse für energetische Massnahmen im Gebäudebereich)

- Parzellengrenze
- Uferschutzgrenze
- Waldgrenze
- Waldabstand
- Grenzabstand
- Gebäudeabstand
- Baulinie oberirdisch
- Baulinie unterirdisch
- Baufläche oberirdisch
- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- Sanierung

D Machbarkeitsstudie

D4 Sanierung



Baurecht

Da diese Variante keine baurechtlichen Veränderungen verlangt, gelten auf dem Areal nach wie vor die UeO 17 und ZöN 17.

Im Bödeli 1+3 | Totalrückbau

Das Gebäude Bödeli 1+3 wird im Zuge des Baus der Verbindungstrasse Lyss Nord zur Autobahnzufahrt T6 abgebrochen. Damit entfällt die Besitzstandesgarantie. Baurechtliche Fragen werden durch die Grundordnung und die ZöN 17 geregelt.

Verbindungstrasse zur T6 | Bau

Der Bau der Verbindungstrasse zur T6 erfolgt im Bereich der ZöN 17 und hat keinen Einfluss auf die Gebäuden innerhalb der best. UeO 17.

- Parzellengrenze
- Uferschutzgrenze
- Waldgrenze
- Waldabstand
- Grenzabstand
- Gebäudeabstand
- Baulinie oberirdisch
- Baulinie unterirdisch
- Baufläche oberirdisch
- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- Sanierung

D Machbarkeitsstudie

D4 Sanierung

Sanierung

- Parzelle Nr.2062, 2035, 2023 und 1730.
- Parzellenfläche: 9'090 m²
- Wohnzone: 72%
- Zone für öffentliche Nutzung: 28%

Resultat

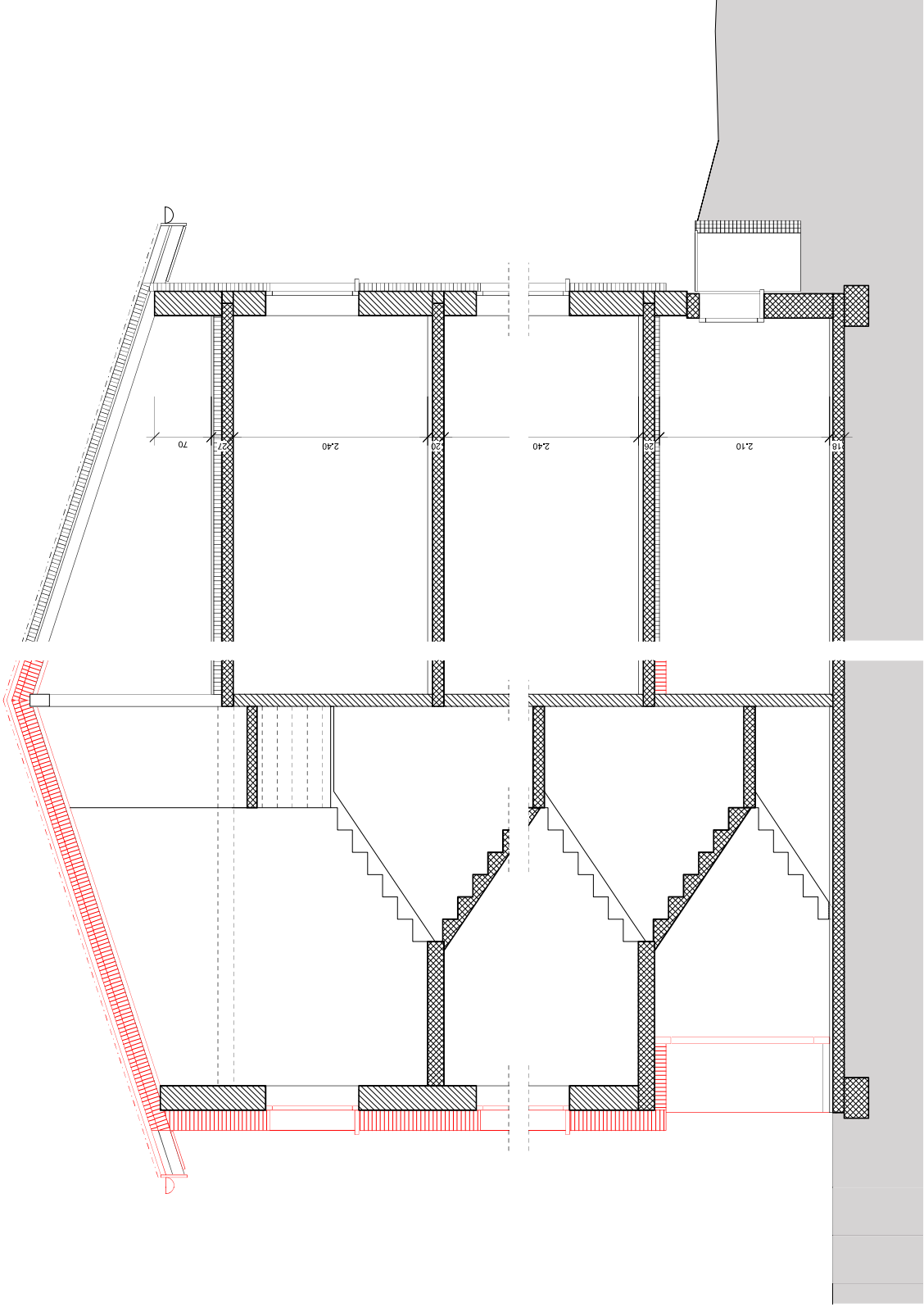
- Erreichen von Minergie-A-Standard
- Erreichen von Minergie-P-Standard
fragwürdig und verhältnismässig.
- tiefe Leibungen + Raumhöhe wirken sich negativ aus (bei neuem Aufbau 2.10-2.20m)

Sanierung gemäss Minergie-A-ECO

Die Gebäude weisen eine kompakte Gebäudeform auf, welche unter Einbezug der Geschosdecke gegen unbeheizt, umfassend neu gedämmt werden kann. Mit einem allseitig geschlossenen Dämmperimeter (Dach, Fassaden, Fenster, Deckenuntersicht Keller kann der Umbaustandard Minergie Modernisierung erfüllt werden, Zusätzlich muss das Gebäude mit einer Produktion von erneuerbarer Energie sowie einer Lüftung nach Minergie ausgerüstet werden, um unter Berücksichtigung der nachzuweisenden Luftdichtigkeit, nach Minergie-A zertifiziert zu werden. Bei bis zu vier Geschossen kann die Auslegung der PV-Fläche auf dem Gebäudedach geprüft werden. Ab mehr Geschossen muss von zusätzlicher PV-Fläche an der Fassade ausgegangen werden.

Nachhaltigkeit und Schallschutz (ECO)

Als Grundlage für die Sanierung müssen die vorhandenen Schadstoffe fachgerecht erfasst und rückgebaut werden (Schadstoffbericht, kontrollierter Rückbau mit Unterdruckschleusen). Die gesamten Sanierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der abschliessend nachzuweisenden Schadstofffreiheit geplant und umgesetzt werden (Formaldehyd, Radon, TVOC). Alle Trennbauteile müssen zur Erfüllung der Schallschutzanforderungen mit geeigneten Leichtbauverkleidungen ergänzt werden. Im Zusammenhang mit einer untergehängten Deckenverkleidung kann dies, bzgl. der verbleibenden Raumhöhe, ein Problem darstellen.

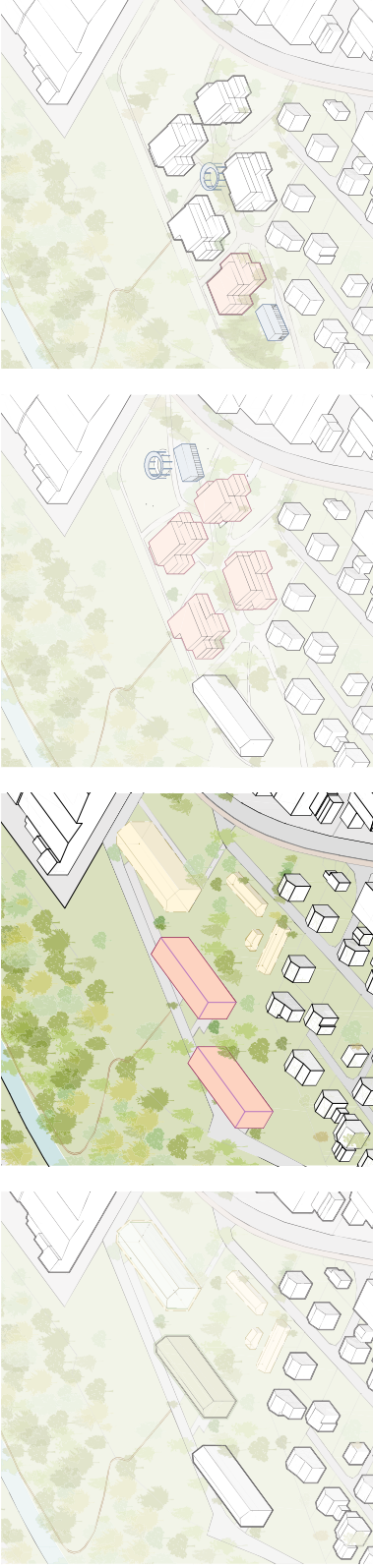


Fassadenschnitt schematisch | Sanierung

Fassadenschnitt schematisch | Bestand

D Machbarkeitsstudie

D3 Variantenübersicht



Als Grundlage zur Ausarbeitung der Studie (Verdichtung, Kostenschätzung, etc.) wurde jeweils ein Richtprojekt pro Variante erarbeitet. Diese dienen unter anderem zur Veranschaulichung der Massnahmen und des vorhandenen Ausbaupotenzials vom Areal.

Alle vier Varianten zeigen die mögliche Situation vor dem sogenannten «Horizont 2040», das heisst, vor dem Bau der Verbindungsstrasse zur Autobahneinfahrt T6 in Lyss Nord.

Im Anschluss wird der «Horizont 2040» zusammen mit den Aussenräumen behandelt.

Variante 1 | Sanierung

Rückbau. Sanierung. maximaler Erhalt des Bestands
Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten. Inlies beinhaltet sie eine Pinselsanierung für Im Bödeli 1+3 und eine Sanierung für Im Bödeli 5+7

Variante 2 | Ersatzneubau

Rückbau. Ersatzbau. maximale Aussenutzung der UeO 17
Den Bestand mit volumenhäufigen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurechtlichen Ausgangslage. Damit einher geht der Totalrückbau mit Ersatzneubau von Im Bödeli 5+7, 9+11 und den Totalrückbau von Im Bödeli 1+3 und Glessenweg 15+17+17a.

Variante 3a | Überbauung 1. Etappe

Rückbau. Neubau. maximales Potenzial der Grundstücke
Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann. Hierfür benötigt es einige baurechtliche Vorbereitungsarbeiten, bevor die 1. Etappe mit dem Bau eines Pavillon beginnen kann. Mit dem Totalrückbau von Im Bödeli 9+11 wird eine Zwischennutzung im Osten angestrebt. Erst dann folgt der Bau der 2. Etappe mit Umzug des Pavillons.

Variante 3b | Überbauung 2. Etappe

Rückbau. Neubau. maximales Potenzial der Grundstücke
Kurz vor dem Bau der Verbindungsstrasse ist die Lebensdauer von Im Bödeli 9+11 erschöpft und es ergibt sich die Möglichkeit die Arealentwicklung mit einem weiteren Bau zu vervollständigen. Die Pavillons, welche für die Zwischennutzung in der Zone öffentlicher Nutzung dienen, werden nun zum festen Teil des Areals und werden dort eingesetzt, wo normalerweise kein mehrstöckiges Gebäude mehr gebaut werden kann.

- Bestand
- Abbruch
- Neubau / Ersatzbau
- Sanierung / Pinselsanierung
- Pavillon

D Machbarkeitsstudie

D5 Ersatzneubau



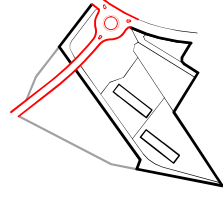
Beschrieb | Ersatzneubau
 Den Bestand mit volumenhähnlichen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurrechtlichen Ausgangslage. Damit einher geht der Totalrückbau mit Ersatzneubau von Im Bödeli 5+7, 9+11 und den Totalrückbau von Im Bödeli 1+3 und Giessenweg 15+17+17a.

Massnahmen

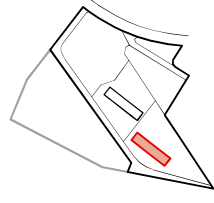
- ab 2023
Im Bödeli 5+7 Totalrückbau + Ersatzneubau
- ab 2025
Im Bödeli 1+3 Totalrückbau
Giessw. 15-17a Totalrückbau
- ab 2030
Im Bödeli 9+11 Totalrückbau + Ersatzneubau
- ab 2040
Bau Verbindungsstrasse zur T6

Anzahl Wohnungen / Wohnfläche

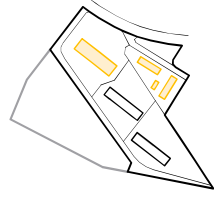
- Im Bödeli 1+3 14 1'980m²
 - Im Bödeli 5+7 14 1'065m²
 - Im Bödeli 9+11 14 1'065m²
- Wohnungen tot. 42 4'110m²



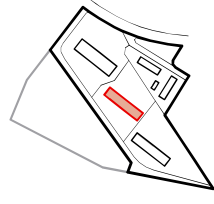
2040



2030



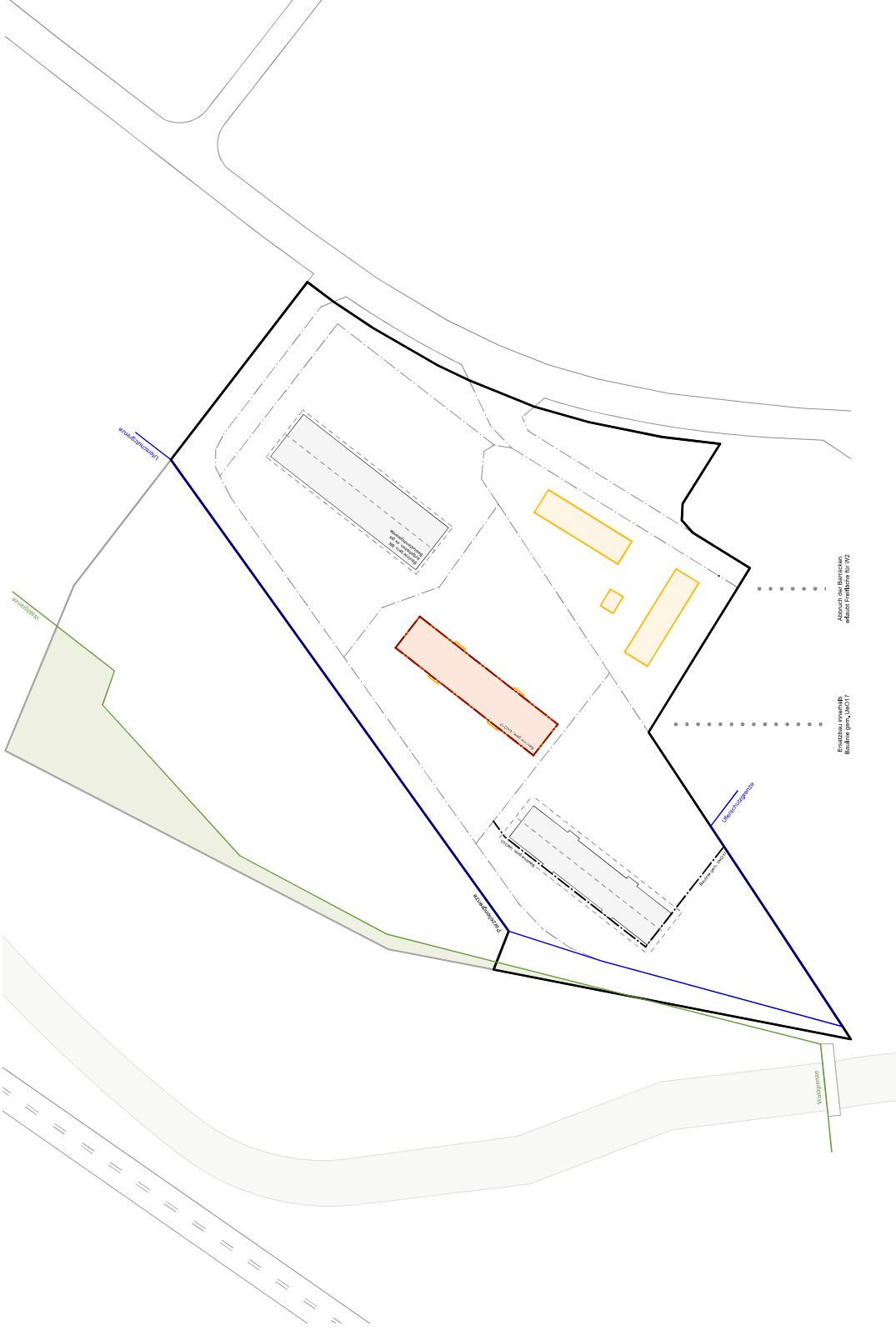
2025



2023

D Machbarkeitsstudie

D5 Ersatzneubau



Baurecht

Für das Gebäude Bödeli 5+7 sind Baulinien vierseitig definiert. Keine Erweiterung möglich, da Anzahl Vollgeschosse (3 oberirdisch) erreicht.

Im Bödeli 1+3 | Pinselmarkierung innen

Es gilt die Besitzstandsgarantie. Sie dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (BauG Art. 3 Abs. 2).

Im Bödeli 5+7 | Ersatzbau

- Im Falle eines Ersatzbaus entfällt mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes die Besitzstandsgarantie und es gilt baurechtlich die vorgegebene Baulinie der JeO 17, sowie die baurechtliche Grundordnung.

- Bei Unterschreitung des Waldabstandes von maximal 10m wird die Zustimmung der Waldabteilung Mittelland benötigt (Abklärung mit Bauinspektorat Lyss).

Giesseweg 15+17+17a | Totalrückbau

Mit dem Rückbau der Barracken entsteht eine Freifläche innerhalb der Wohnzone 2 (W2). Dies erlaubt das Bauen einer Einsteilhalle mit einem darüberliegenden Gebäude von zwei Vollgeschossen.

- Parzellengrenze
- Schutzgrenze
- Waldgrenze
- Waldabstand
- Grenzabstand
- Gebäudeabstand
- Baulinie oberirdisch
- Baulinie unterirdisch
- Baulfläche oberirdisch
- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- Senkerung

D Machbarkeitsstudie

D5 Ersatzneubau

Baurecht

Für das Gebäude Bödeli 9+11 sind Baulinien zweiseitig definiert. Erweiterung nach Südosten oder Südwesten unter Wahrung der baupolizeilichen Masse möglich.

Im Bödeli 1+3 | Totalrückbau

Das Gebäude Bödeli 1+3 wird im Zuge des Baus der Verbindungsstrasse Lyss Nord zur Autobahnzufahrt T6 abgebrochen. Damit entfällt die Besitzstandsgarantie. Baurechtliche Fragen werden durch die Grundordnung und die ZÖN 17 geregelt.

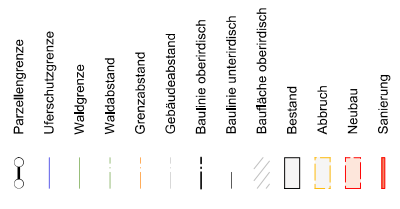
Im Bödeli 9+11 | Ersatzneubau

- Im Falle eines Ersatzbaus entfällt mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes die Besitzstandsgarantie und es gilt baurechtlich die vorgegebene Baulinie der UeO 17, sowie die baurechtliche Grundordnung.

- Bei Überschreitung des Waldabstandes wird die Zustimmung der Waldabteilung, Mittelland benötigt (Abklärung mit Bauinspektorat Lyss).

Verbindungsstrasse zur T6 | Bau

Der Bau der Verbindungsstrasse zur T6 erfolgt im Bereich der ZÖN 17 und hat keinen Einfluss auf die Gebäuden innerhalb der bestehenden UeO 17.



D Machbarkeitsstudie

D5 Ersatzneubau

Ersatzneubau

- Parzelle Nr.2062, 2035, 2023 und 1730.
- Parzellenfläche: 9'090 m²
- Wohnzone: 72%
- Zone für öffentliche Nutzung: 28%

Resultat

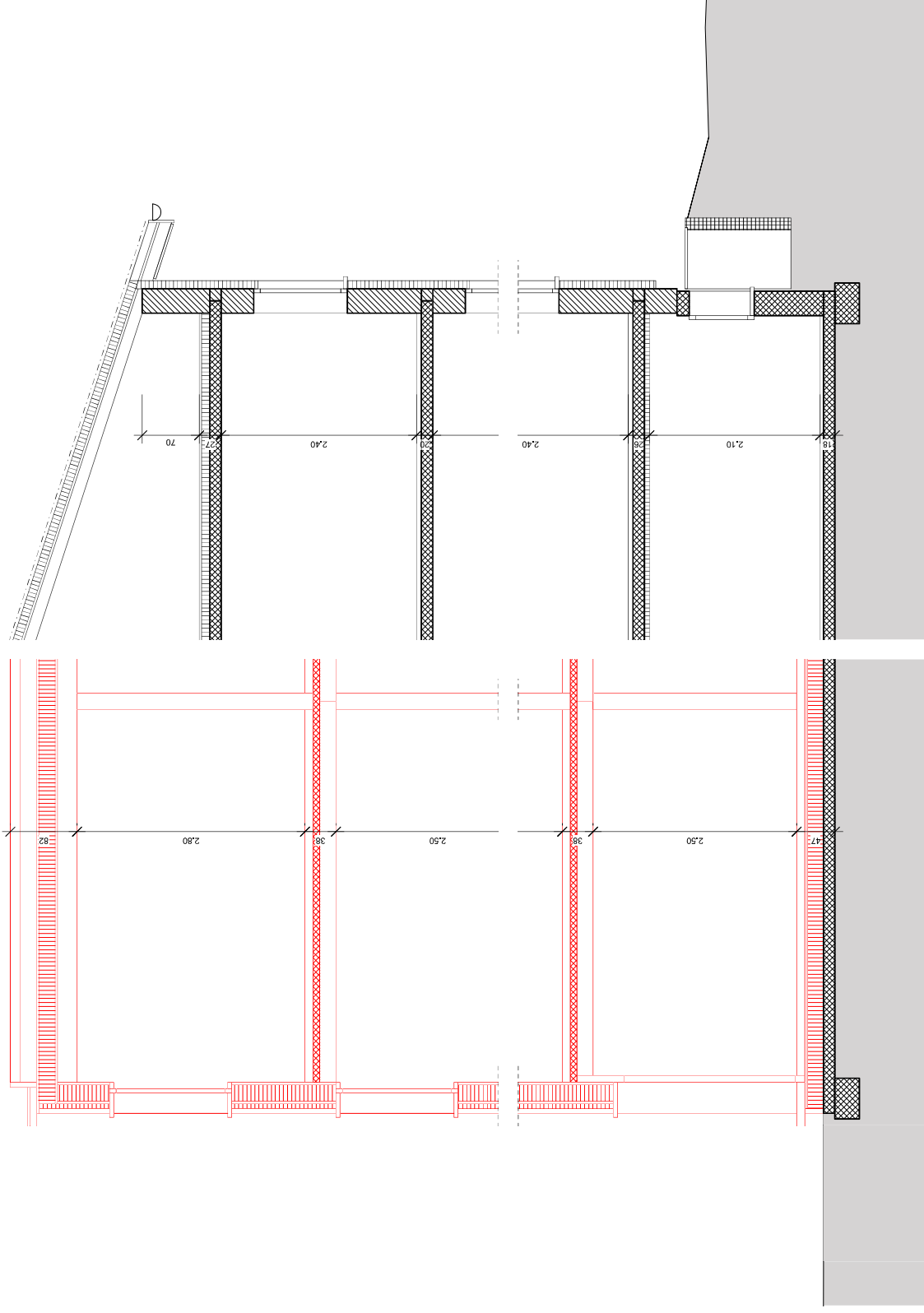
- Kleinere Grundfläche als Bestand, da Baulinie gemäss UeO nicht überschritten werden darf.
- Lärmimmission unter den Wohnungen und gegen Aussenraum muss geregelt werden.
- Freie Höheneinteilung, da Höhe sich gemäss UeO nur auf Vollgeschoss beschränkt.

Ersatzneubau gemäss Minergie-P-ECO

Es gilt für das Mehrfamilienhaus eine optimale, kompakte Gebäudeform mit einer Gebäudehüllzahl um 1.0 zu erzielen. Eine Ausföhrung in Holzbau führt zu optimalen Bauteilquerschnitten bei der thermischen Gebäudehülle. Um mehr Speichermaße zu generieren, kann eine Hybridbauweise (bspw. Geschossdecken in Holz-/Betonbauweise) geprüft werden. Der innere Gebäudeaufbau und dessen Ausbau erfolgt ab der Gebäudegrundplatte mit dessen Umfassungsbetonwänden in Leichtbauweise. Durch Massebildung im Bereich der Geschossdecken wird der sommerlichen Behaglichkeit und dem notwendigen baulichen Schallschutz Rechnung getragen. Nebst der Umsetzung der unter Minergie ausgewiesenen Gebäudetechnikforderungen muss die Luftdichtigkeit der thermischen Gebäudehülle nachgewiesen werden. Eine PV-Anlage führt zur Verbesserung der Energiebilanz.

Nachhaltigkeit (ECO)

Der Gebäuderückbau muss hinsichtlich Schadstoffen fachgerecht geplant und umgesetzt werden. Nebst der Tageslichtnachweissführung für Haupträume muss die Grauenersituation nachgewiesen werden. Unter Umständen kann der Einbezug des bestehenden Untergeschosses als Basis für einen Neubau mit einbezogen werden. Mittels einer Themenauswahl aus dem vorhandenen ECO-Katalog wird die Erfüllung von ECO nachgewiesen. Darin einbezogen sind verschiedene Nachweissmessungen zur Schadstoff- und akustischen Situation.

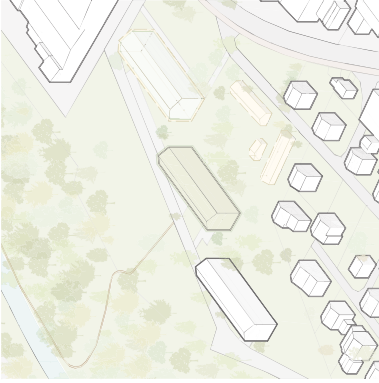


Fassadenschnitt schematisch | Bestand

Fassadenschnitt schematisch | Ersatzneubau

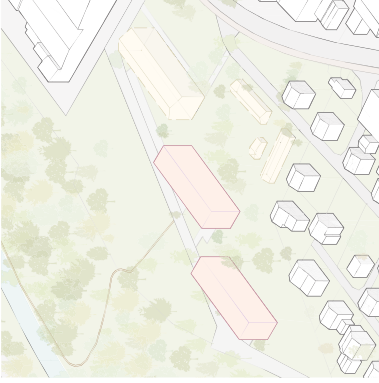
D Machbarkeitsstudie

D3 Variantenübersicht



Variante 1 | Sanierung

Rückbau, Sanierung, maximaler Erhalt des Bestands
Diese Variante zeigt die kurzfristigen Mindestmassnahmen und das nötige Konzept, die best. Bausubstanz so lange wie möglich zu erhalten. Inodes beinhaltet sie eine Pinselsanierung für Im Bödeli 1+3 und eine Sanierung für Im Bödeli 5+7



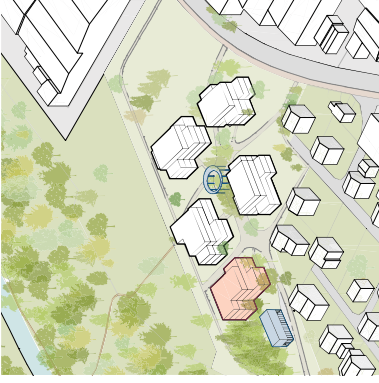
Variante 2 | Ersatzneubau

Rückbau, Ersatzbau, maximale Ausnutzung der UeO 17
Den Bestand mit volumenhähnlichen Gebäuden zu ersetzen, zeigt die maximale Ausschöpfung der Liegenschaften, basierend auf der aktuellen baurechtlichen Ausgangslage. Damit einher geht der Totalrückbau mit Ersatzneubau von Im Bödeli 5+7, 9+11 und den Totalrückbau von Im Bödeli 1+3 und Glessenweg 15+17+17a.



Variante 3a | Überbauung 1. Etappe

Rückbau, Neubau, maximales Potenzial der Grundstücke
Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann. Hierfür benötigt es einige baurechtliche Vorbereitungsarbeiten, bevor die 1. Etappe mit dem Bau eines Pavillon beginnen kann. Mit dem Totalrückbau von Im Bödeli 9+11 wird eine Zwischennutzung im Osten angestrebt. Erst dann folgt der Bau der 2. Etappe mit Umzug des Pavillons.








Variante 3b | Überbauung 2. Etappe

Rückbau, Neubau, maximales Potenzial der Grundstücke
Kurz vor dem Bau der Verbindungsstrasse ist die Lebensdauer von Im Bödeli 9+11 erschöpft und es ergibt sich die Möglichkeit die Arealentwicklung mit einem weiteren Bau zu vervollständigen. Die Pavillons, welche für die Zwischennutzung in der Zone öffentlicher Nutzung dienen, werden nun zum festen Teil des Areals und werden dort eingesetzt, wo normalerweise kein mehrstöckiges Gebäude mehr gebaut werden kann.

Als Grundlage zur Ausarbeitung der Studie (Verdichtung, Kostenschätzung, etc.) wurde jeweils ein Richtprojekt pro Variante erarbeitet. Diese dienen unter anderem zur Veranschaulichung der Massnahmen und des vorhandenen Ausbaupotenzials vom Areal.

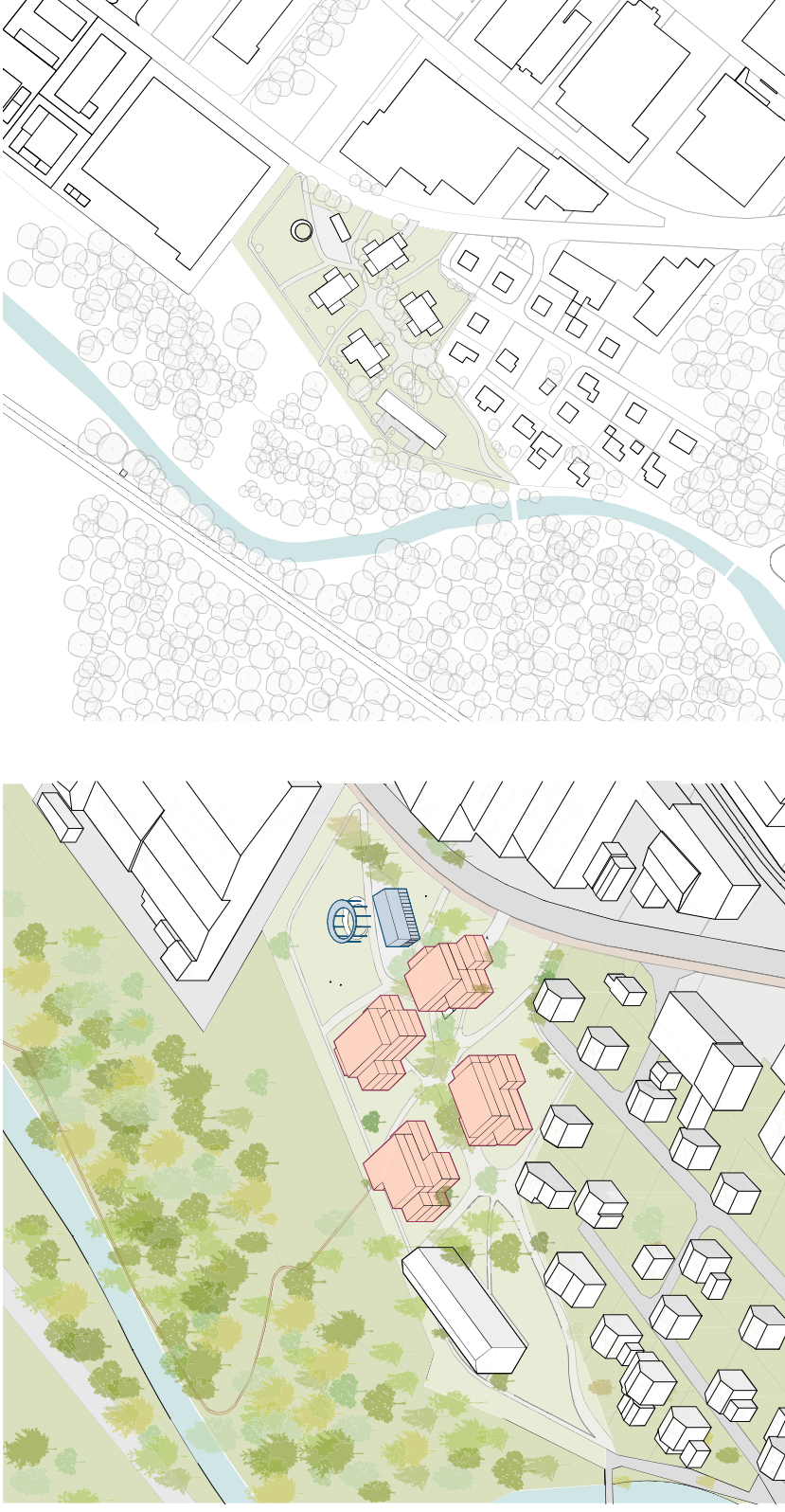
Alle vier Varianten zeigen die mögliche Situation vor dem sogenannten «Horizont 2040», das heisst, vor dem Bau der Verbindungsstrasse zur Autobahneinfahrt T6 in Lyss Nord.

Im Anschluss wird der «Horizont 2040» zusammen mit den Aussenräumen behandelt.

-  Bestand
-  Abbruch
-  Neubau / Ersatzbau
-  Sanierung / Pinselsanierung
-  Pavillon

D Machbarkeitsstudie

D6 Überbauung 1. Etappe



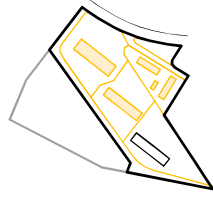
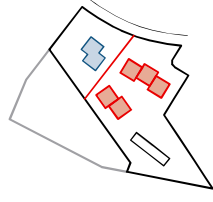
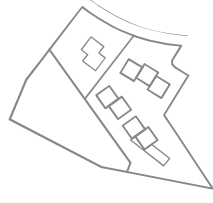
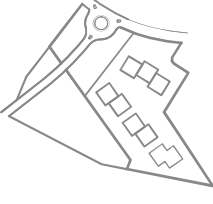
Beschrieb | Überbauung 1. Etappe
 Mit der Aufhebung der bestehenden Parzellierung und Überbauungsordnung ergibt sich die Möglichkeit einer freien Arealentwicklung, welche konkret auf den gegebenen Kontext reagieren kann.
 Hierfür benötigt es einige baurechtliche Vorbereitungsarbeiten, bevor die 1. Etappe in Angriff genommen werden kann. Mit dem Totalrückbau von Bödeli 1+3 wird eine Zwischennutzung im Osten des Areals angestrebt. Diese wird durch den Bau eines Pavillons unterstützt. Erst nachdem Bödeli 9+11 rückgebaut wird, folgt eine 2. Etappe mit der Ergänzung eines weiteren MFH und dem Umzug des Pavillons als fester Bestandteil des Areals «Im Bödeli».

Massnahmen

- ab 2023
 Im Bödeli 1+3 Totalrückbau
 Im Bödeli 5+7 Totalrückbau
 Giessw. 15-17a Totalrückbau
 Aufhebung der Parzellengrenzen
- ab 2025
 Neubau 4 MFH + Pavillon
 mit Einstellhalle + Nebenräume

Anzahl Wohnungen / Wohnfläche

- Haus A 11 1'200m²
- Haus B 11 1'200m²
- Haus C 11 1'200m²
- Haus D 11 1'200m²
- Im Bödeli 9+11 12 1'065m²



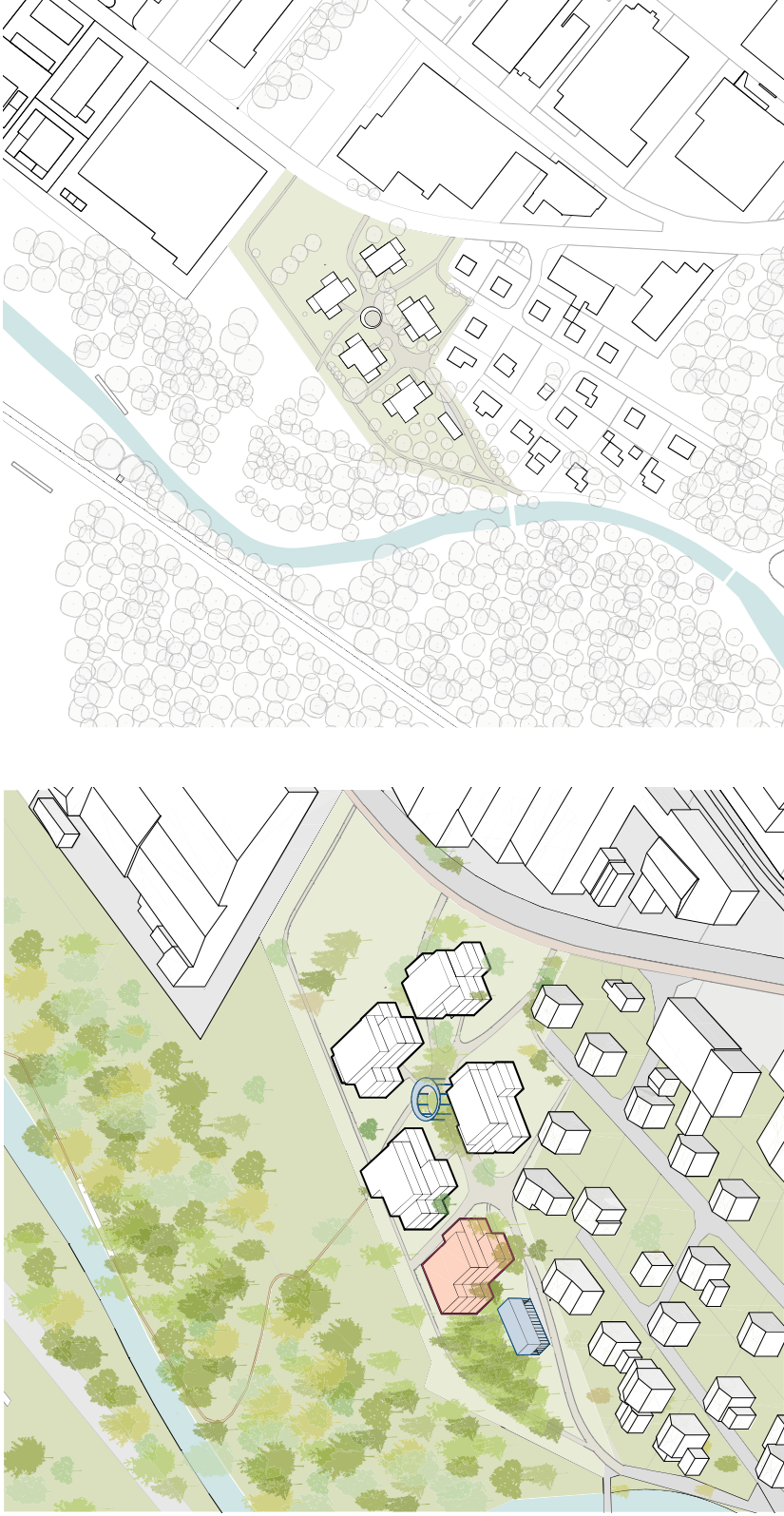
V3 Überbauung

Wohnungen tot. 56 5'865m²



D Machbarkeitsstudie

D7 Überbauung 2. Etappe



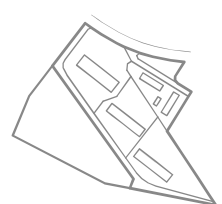
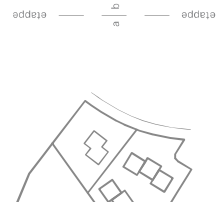
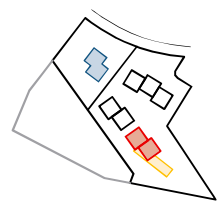
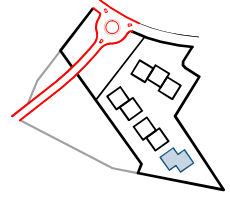
Beschrieb | Überbauung 2. Etappe
 Kurz vor dem Bau der Verbindungsstrasse ist die Lebensdauer von Im Bödeli 9+11 erschöpft und es ergibt sich die Möglichkeit die Arealentwicklung mit einem weiteren Bau zu vervollständigen. Die Pavillons, welche für die Zwischennutzung in der Zone öffentlicher Nutzung dienen, werden nun zum festen Teil des Areals und werden dort eingesetzt, wo normalerweise kein mehrstöckiges Gebäude mehr gebaut werden kann.

Massnahmen

- ab 2030
Im Bödeli 9+11 Totalrückbau + Neubau 1 MFH
- ab 2040
Umzug der Zwischennutzung
Bau Verbindungsstrasse zur T6

Anzahl Wohnungen / Wohnfläche

• Haus A	11	1'200m ²
• Haus B	11	1'200m ²
• Haus C	11	1'200m ²
• Haus D	11	1'200m ²
• Haus E	11	1'200m ²
•	Wohnungen tot. 55	6'000m ²



D Machbarkeitsstudie

D7 Überbauung 2. Etappe



Baurecht

Es gelten die Abstände zwischen den Baulinien. Sofern der Gebäudeabstand in der UeO nicht definiert, gilt die entsprechend gültige baurechtliche Grundordnung (Gemeindebaureglement/Zonenplan).

Eine Änderung der Grundordnung (neue UeO oder ZPP/UeO, Anpassung ZÖN) ist nach Ablauf der Planbeständigkeit einer Nutzungsplanung (nach BGE ca. nach 6 Jahren) grundsätzlich möglich. Die Lysser Ortsplanung ist aus dem Jahr 2012, diese Voraussetzung wäre an sich damit gegeben - fraglich ob verhältnismässig.

Im Bödeli 9+11 | Totalrückbau

Im Zuge der Arealentwicklung wird das Gebäude Bödeli 9+11 abgerissen, da es am Ende seiner Lebensdauer ist.

Haus 5 | Ersatzbau

- Bei Überschreitung des Waldabstandes wird die Zustimmung der Waldabteilung Mittelland benötigt (Abklärung mit Bauinspektorat Lyss).

Verbindungsstrasse zur T6 | Bau

Der Bau der Verbindungsstrasse zur T6 erfolgt im Bereich der ZÖN 17 und hat keinen Einfluss auf die Gebäuden innerhalb der bestehenden UeO 17.

- Parzellengrenze
- Uferschutzgrenze
- Waldgrenze
- Waldabstand
- Grenzabstand
- Gebäudeabstand
- Baulinie oberirdisch
- Baulinie unterirdisch
- Baufläche oberirdisch
- Bestand
- Abbruch
- Neubau
- Sanierung



Alte Aare im Bödeli
Datiierung: 07.09.2022
Itten+Brechbühl AG

E Horizont 2040

E1 Konzept

Wohnen im Park wie ein Blatt

- Durchlässigkeit:
Fussgänger- und Velowege bilden neu den Zugang zum Wald und zur Alten Aare. Gleichzeitig verdrängt dies die motorisierte Mobilität und ermöglicht eine sanftere.

- Aussenräume

Die neue Gebäude definieren vielfältige und lebendige Aussenräume, die nicht nur für die Nachbarschaft, sondern auch für ein grösseres Publikum zu Verfügung stehen.

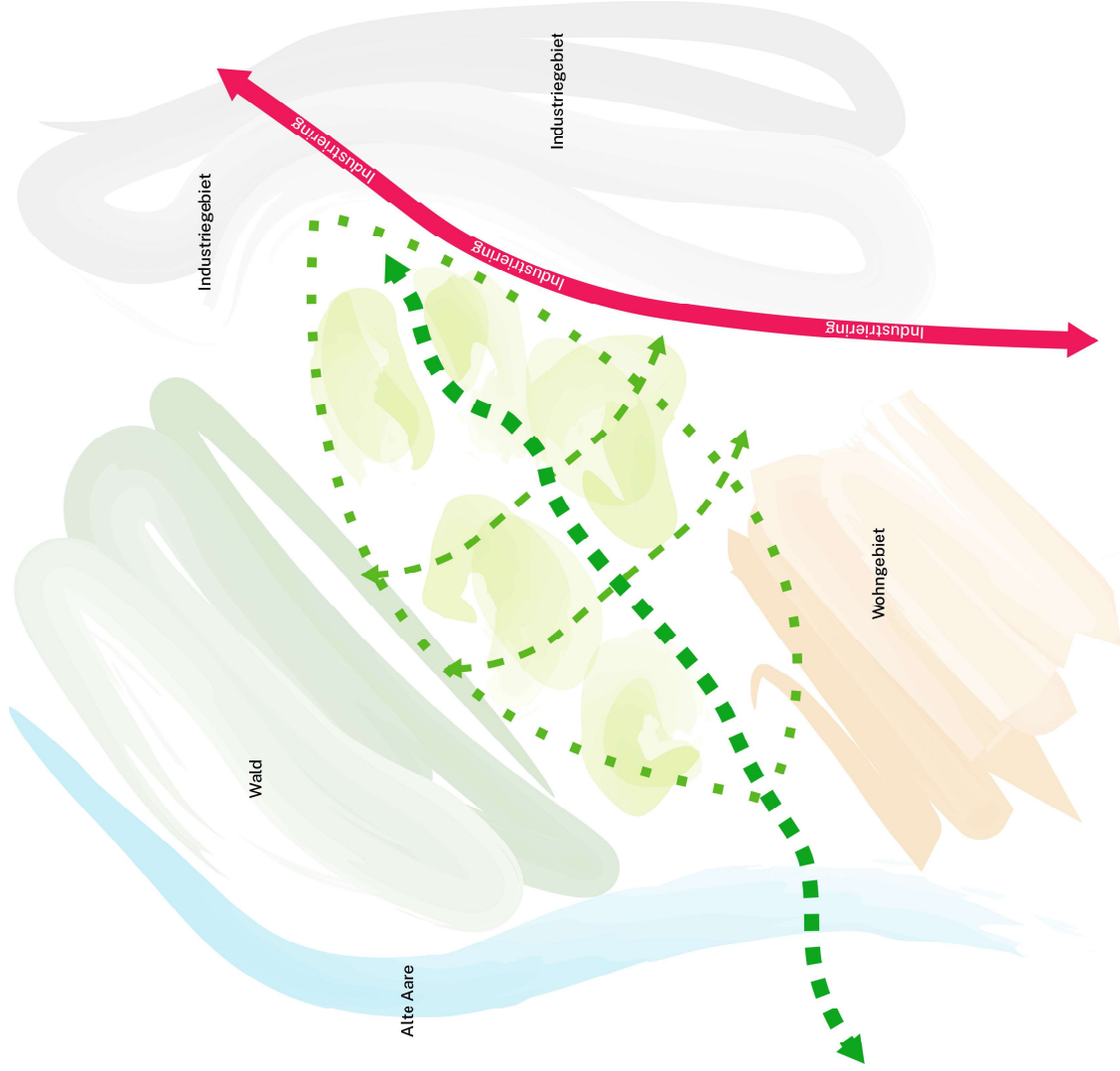
- Genossenschaft

Präzise definierte Aussenräume werden zu genossenschaftliche Treffpunkte der Einwohner und Freunde vom Areal. Im Bödeli, Pavillonartige Leichtbauten, sowie Räumlichkeiten im Erdgeschoss ermöglichen den Austausch von Bewohnern miteinander.

Von Natur zu Kultur

Das Areal im Bödeli erlaubt die unklare Situation zwischen Natur und Kultur zu klären. Es ist das Zusammenspiel der Aussenräume und den Gebäuden, weche den Übergang von der Alten Aare zum Industriering formen.

Wie bereits vorzufinden, gibt man dem Grünraum die Möglichkeit, sich über Jahre hinweg zu etablieren und das Areal mit seinem Ort zu verschmelzen.



E3 Aussenräume

Dargestellt wird die Situation nach der Vollendung der Verbindungsstrasse zur Autobahneinfahrt TG. Die Axonomie beinhaltet alle konzeptuellen Elemente, welche die Machbarkeitsstudie erarbeitete. Die Axonomie zeigt ebenfalls die Symbiose zwischen der vielfältigen Nutzung und dem Übergang zwischen Kultur (Industriering) und Natur (Alte Aare).

Nutzungen / Aussenräume

- Wohnungen
- Pavillons
- Gemeinschaftliche Aussenbereiche
- Einstellhalle

Wohnungen mit semi-öffentlichen Aussenräumen

- Spielplätze
- Gemeinschaftliche Gemüsegärten
- Grüner Erholungsraum

Pavillons als Zwischennutzung, um die öffentlich nutzbaren Räume zu beleben und zu verwenden.

Einstellhalle platzsparend und konzentriert



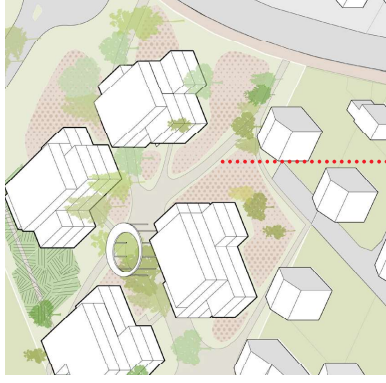
- Waldlichtung / Filter
- Gemüsegarten
- Nachbarschaftsgarten
- Platz
- Fussgängerweg

E4 Referenzen

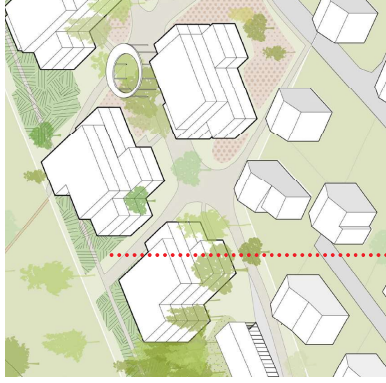
Aussen- und Freizeiträume

Im Bördel bietet von sich aus bereits ein lebendiges Quartier mit einem privilegiertem Zutritt zur Natur: die nahegelegende Naturschutzzone mit der Alten Aare und dem dichten Baumbestand. Diese Aussenräume müssen lediglich gestärkt werden.

Nebst dessen werden aus den Aussenräume bereits Kultur geschaffen: Bewohner haben im Areal Gemüsegärten und Blumengärten angelegt, welche die Situation zu einem Erholungs- und Selbstverwirklichungsort formen.



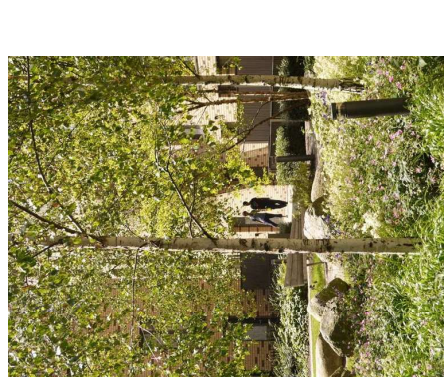
Nachbarschaftsgarten
(Spielplatz)



Gemüsegarten



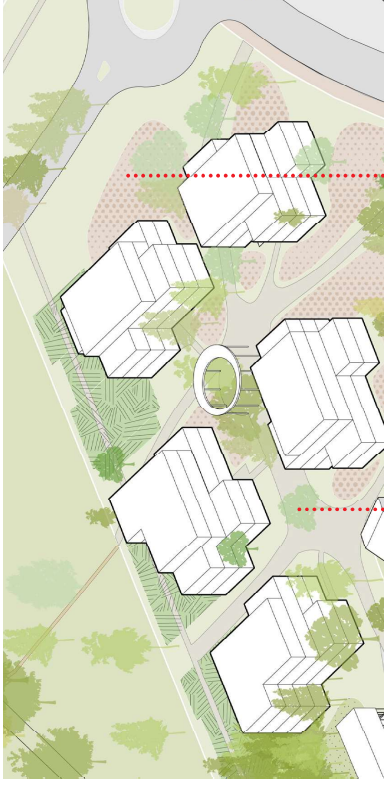
Waldlichtung / Filter



- Wald / Garten
- Waldlichtung / Filter
- Gemüsegarten
- Nachbarschaftsgarten
- Platz
- Fussgängerweg

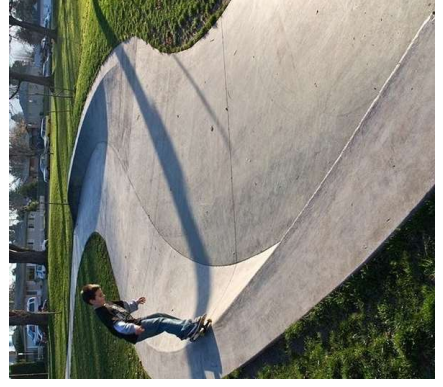
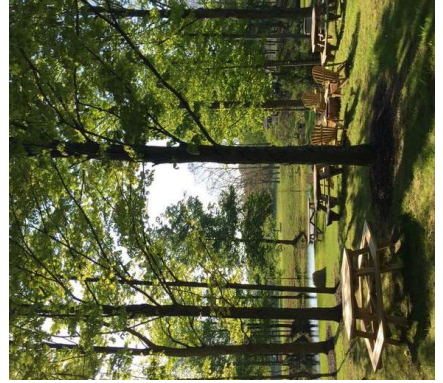


Wald mit Pic-nic / Barbecue Zone



Nachbarschaftsgarten
(Pergolas, Sitzplätze)

Fussgängerweg



E4 Referenzen

Begegnungsorte

Ein lebendiges Quartier mit einem privilegiertem Zutritt in der Natur: die Alte Aare und der nebenliegende Wald. Selbst im Areal, Gemüsegärten, Blumengärten, Plätze, Erholungsorte sind verfügbar.

- Wald / Garten
- Waldlichtung / Filter
- Gemüsegarten
- Nachbarschaftsgarten
- Platz
- Fussgängerweg



E4 Referenzen

Fragmentierung Volumetrie + Fassade

1- Dumont Legrand Architectes – Wohnungen in Biganos, résidence social et logements collectifs.

2- Dumont Legrand Architectes - Wohnungen in Biganos, résidence social et logements collectifs.

3- Keizerkoopmans _ Co-Housing Madrid

Materialität + Konstruktion

Im Bödeli soll ein Konzept angestrebt werden, welches zu einer Vereinigung zwischen dem Gebauten, dem Grünraum und dem naheliegenden Industriegewerbe führt.

Es wird eine konstruktive Umsetzung insofern empfohlen, das Holz filigran auszuführen und mit Elementen aus dem alltäglichen Industriegewerbe zu kombinieren. In diesem Sinne ist auch ein Konzept à la Re-Use denkbar. Mit dieser Ausführung erhält das Gebäude trotz einer abweichenden Materialisierung einen industriellen Charakter.

E Horizont 2040



E4 Referenzen

Pavillon

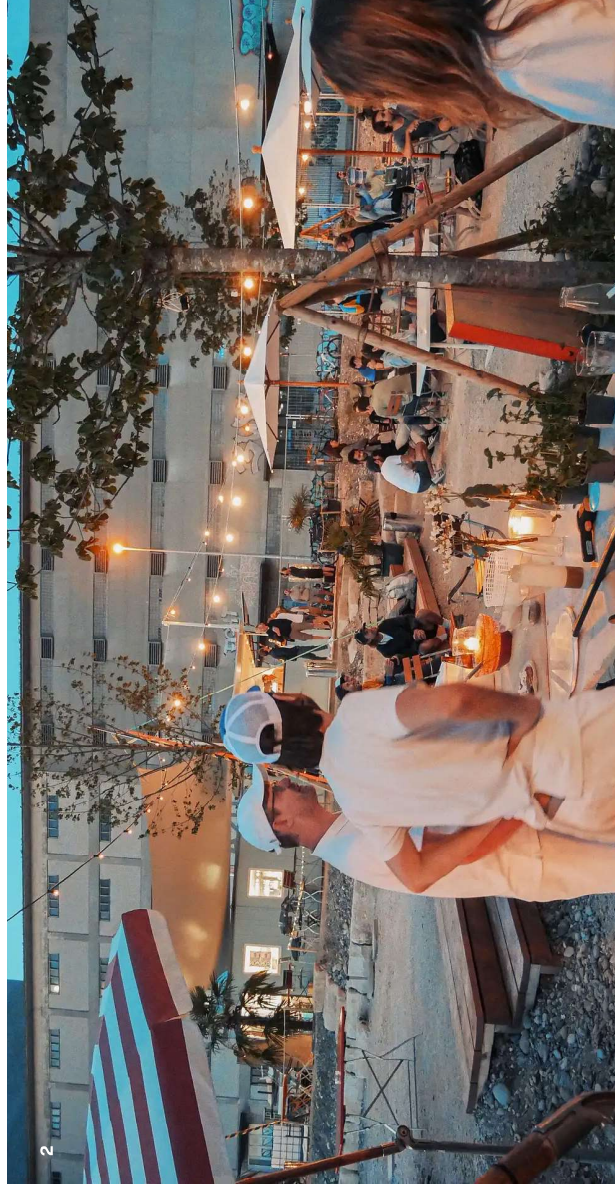
- 1 - Piovenefabi - 7 garden pavilions
- 3 - Zwischenutzung Lido Volta Basel SBB

Zwischennutzung

Bis zum Bau der Verbindungsstrasse zur Autobahneinfahrt T6 stellt sich die Frage, was man mit der Parzelle innerhalb der Zone öffentlicher Nutzung anstellt.

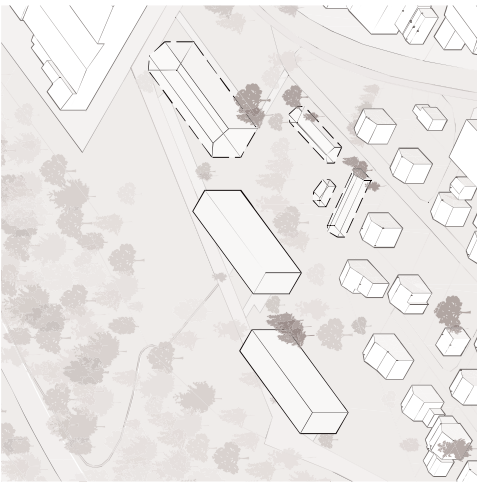
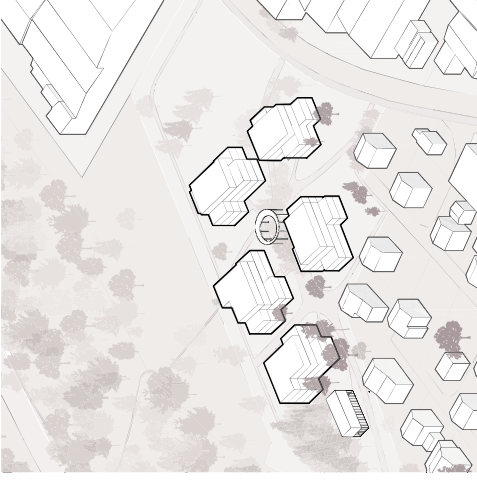
Darin erstreckt sich das Potenzial eines gemeinschaftlichen / genossenschaftlichen Kleinprojekts in Form eines Pavillon.

Dieser bietet die Möglichkeit für Verhandlungen, die Organisation verschiedenster Aktivitäten, Sitzplätze und Schutz für das gesamte Quartier.



D Machbarkeitsstudie

D8 Gesamtbeurteilung



Im Bödeli bietet einen spannenden Kontext. Alte Aare, Naturschutzgebiet, Wohnungen, Industriezone und Verkehr treffen an einem Ort zusammen. Die Hauptfrage stellt sich also: Was soll im Bödeli werden?

Wird es zu einem Erholungsort, introvertiert und für sich stehend - quasi ein Gegenpol zur Industrie? Oder soll es sich zu einem Wohnen am Industriering entwickeln?

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»
Eine Sanierung ist kurzfristig gesehen eine gute Investition, die Bausubstanz länger zu erhalten. Im Hinblick zur Verbindungsstrasse versucht man jedoch nur die Zeit bis 2040 zu überbrücken. Darunter leidet langfristig die Wohnqualität und die Vermietbarkeit. Allerdings wäre eine rasche Umsetzung denkbar.

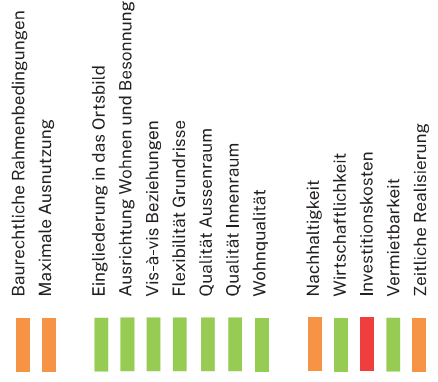
Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»
Der Ersatzneubau von Bödeli 5+7 leidet unter den baurechtlichen Rahmenbedingungen, da die Baulinien vorgegeben sind, und Grundrissflächen im Vergleich zum Bestand kleiner werden. Ausserdem wird man mit einem Ersatzbau kaum Einfluss auf gesellschaftspolitische Themen nehmen können. Dennoch ist eine rasche Umsetzung und eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation möglich. Fraglich bleibt, ob man damit das Potenzial von Im Bödeli vollumfänglich ausschöpft.

Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»
Das neue Areal Bödeli wird zu einem Treffpunkt unterschiedlicher Gesellschaften. Es ist nicht mehr ein Verbleibsel seiner Zeit sondern eine Versöhnung zwischen der Alten Aare und dem Industriering. Diese Variante bietet die Möglichkeit ein Optimum mit der kommenden Verbindungsstrasse herauszuarbeiten. Die Umsetzung zögert sich etwas heraus

GSF: 1'500 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0,125

- 36'120'000 CHF ± 25%
- Bauende 2030
- Totalrückbau
- Neubau + Bau Pavillon

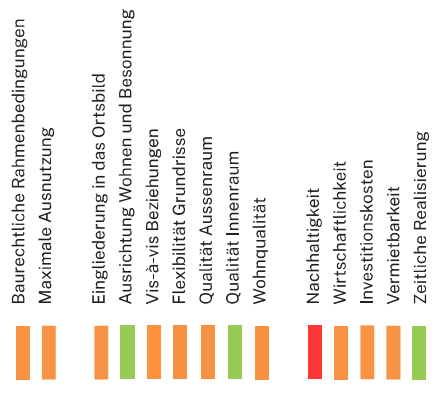
Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»



GSF: 1'205 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0,1

- 14'330'000 CHF ± 25%
- Bauende 2030
- Im Bödeli 1+3 Ersatzneubau
- Im Bödeli 5+7 Ersatzneubau

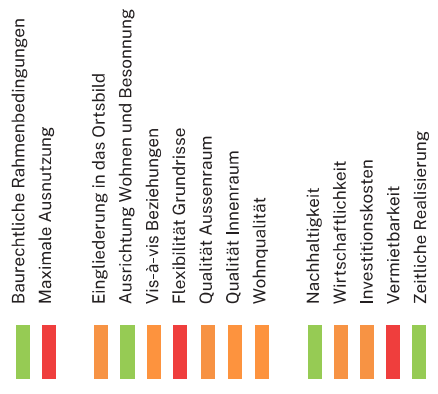
Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»



GSF: 1'205 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0,1

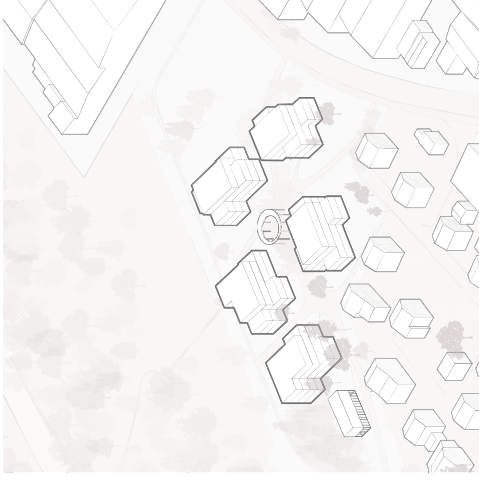
- 7'046'000 CHF ± 25%
- Bauende 2023
- Im Bödeli 1+3 Pinselsanierung
- Im Bödeli 5+7 Sanierung

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»



D Machbarkeitsstudie

D8 Gesamtbeurteilung



GSF: 1'205 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0.1

- 7'046'000 CHF ± 25%

- Bauende 2023
- Im Bödeli 1+3 Pinselsanierung
- Im Bödeli 5+7 Sanierung

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»

	Baurechtliche Rahmenbedingungen
	Maximale Ausnutzung
	Eingliederung in das Ortsbild
	Ausrichtung Wohnen und Besonnung
	Vis-à-vis Beziehungen
	Flexibilität Grundrisse
	Qualität Aussenraum
	Qualität Innenraum
	Wohnqualität
	Nachhaltigkeit
	Wirtschaftlichkeit
	Investitionskosten
	Vermietbarkeit
	Zeitliche Realisierung



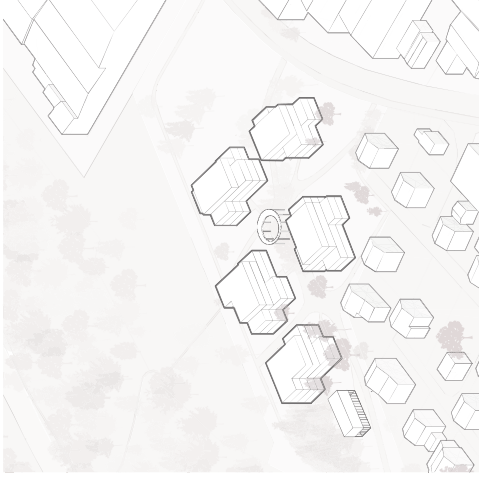
GSF: 1'205 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0.1

- 14'330'000 CHF ± 25%

- Bauende 2030
- Im Bödeli 1+3 Ersatzneubau
- Im Bödeli 5+7 Ersatzneubau

Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»

	Baurechtliche Rahmenbedingungen
	Maximale Ausnutzung
	Eingliederung in das Ortsbild
	Ausrichtung Wohnen und Besonnung
	Vis-à-vis Beziehungen
	Flexibilität Grundrisse
	Qualität Aussenraum
	Qualität Innenraum
	Wohnqualität
	Nachhaltigkeit
	Wirtschaftlichkeit
	Investitionskosten
	Vermietbarkeit
	Zeitliche Realisierung



GSF: 1'500 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0.125

- 36'120'000 CHF ± 25%

- Bauende 2030
- Totalrückbau
- Neubau + Bau Pavillon

Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»

	Baurechtliche Rahmenbedingungen
	Maximale Ausnutzung
	Eingliederung in das Ortsbild
	Ausrichtung Wohnen und Besonnung
	Vis-à-vis Beziehungen
	Flexibilität Grundrisse
	Qualität Aussenraum
	Qualität Innenraum
	Wohnqualität
	Nachhaltigkeit
	Wirtschaftlichkeit
	Investitionskosten
	Vermietbarkeit
	Zeitliche Realisierung

Im Bödeli bietet einen spannenden Kontext. Aalte Aare, Naturschutzgebiet, Wohnungen, Industriezone und Verkehr treffen an einem Ort zusammen. Die Hauptfrage stellt sich also: Was soll im Bödeli werden ?

Wird es zu einem Erholungsort, introvertiert und für sich stehend - quasi ein Gegenpol zur Industrie ? Oder soll es sich zu einem Wohnen am Industriering entwickeln ?

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»

Eine Sanierung ist kurzfristig gesehen eine gute Investition, die Bausubstanz länger zu erhalten. Im Hinblick zur Verbindungsstrasse versucht man jedoch nur die Zeit bis 2040 zu überbrücken. Darunter leidet langfristig die Wohnqualität und die Vermietbarkeit. Allerdings wäre eine rasche Umsetzung denkbar.

Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»

Der Ersatzneubau von Bödeli 5+7 leidet unter den baurechtlichen Rahmenbedingungen, da die Baulinien vorgegeben sind, und Grundrissflächen im Vergleich zum Bestand kleiner werden. Ausserdem wird man mit einem Ersatzbau kaum Einfluss auf gesellschaftspolitische Themen nehmen können. Dennoch ist eine rasche Umsetzung und eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation möglich. Fraglich bleibt, ob man damit das Potenzial von Im Bödeli vollumfänglich ausschöpft.

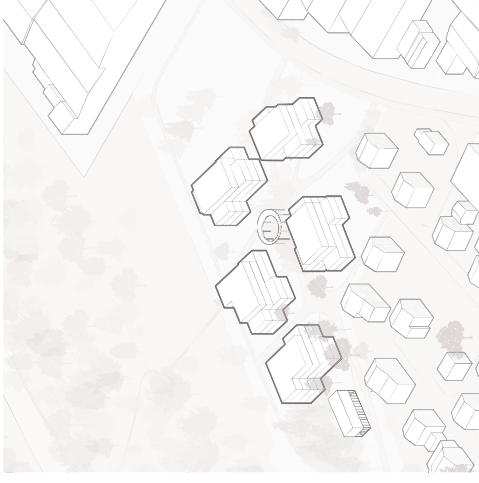
Das neue Areal Bödeli wird zu einem Treffpunkt unterschiedlicher Gesellschaften. Es ist nicht mehr ein Verbleibsel seiner Zeit sondern eine Versöhnung zwischen der Alten Aare und dem Industriering. Diese Variante bietet die Möglichkeit ein Optimum mit der kommenden Verbindungsstrasse herauszuarbeiten. Die Umsetzung zögert sich etwas heraus

Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»

Das neue Areal Bödeli wird zu einem Treffpunkt unterschiedlicher Gesellschaften. Es ist nicht mehr ein Verbleibsel seiner Zeit sondern eine Versöhnung zwischen der Alten Aare und dem Industriering. Diese Variante bietet die Möglichkeit ein Optimum mit der kommenden Verbindungsstrasse herauszuarbeiten. Die Umsetzung zögert sich etwas heraus

D Machbarkeitsstudie

D8 Gesamtbeurteilung

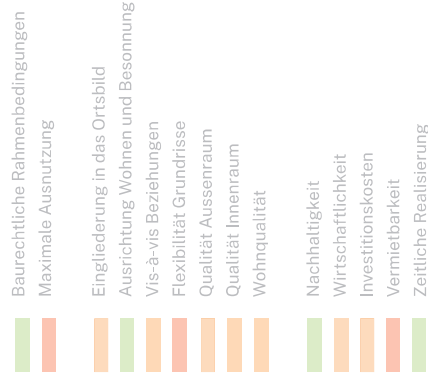


GSF: 1'205 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0:1

- 7'046'000 CHF ± 25%

- Bauende 2023
- Im Bödeli 1+3 Pinselsanierung
- Im Bödeli 5+7 Sanierung

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»

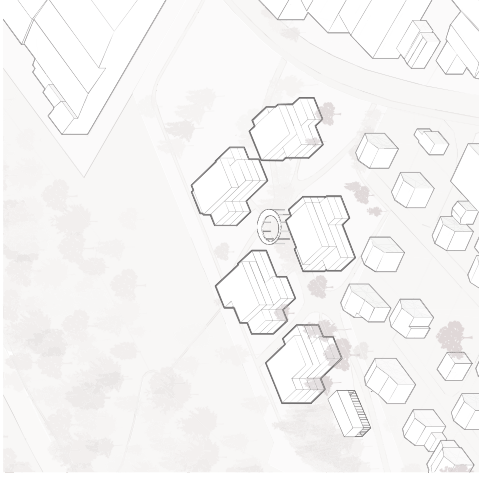
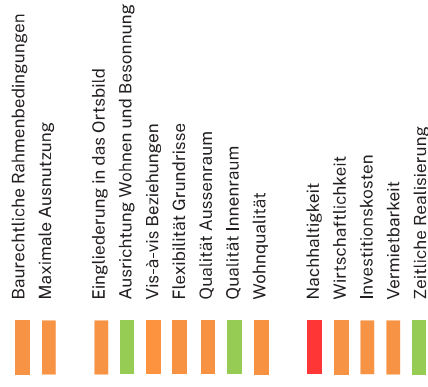


GSF: 1'205 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0:1

- 14'330'000 CHF ± 25%

- Bauende 2030
- Im Bödeli 1+3 Ersatzneubau
- Im Bödeli 5+7 Ersatzneubau

Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»

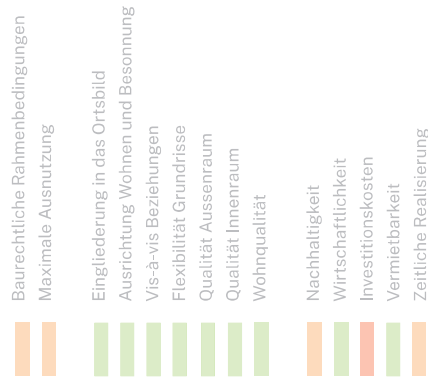


GSF: 1'500 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0:125

- 36'120'000 CHF ± 25%

- Bauende 2030
- Totalrückbau
- Neubau + Bau Pavillon

Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»



Im Bödeli bietet einen spannenden Kontext. Aalte Aare, Naturschutzgebiet, Wohnungen, Industriezone und Verkehr treffen an einem Ort zusammen. Die Hauptfrage stellt sich also: Was soll im Bödeli werden?

Wird es zu einem Erholungsort, introvertiert und für sich stehend – quasi ein Gegenpol zur Industrie? Oder soll es sich zu einem Wohnen am Industriering entwickeln?

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»

Eine Sanierung ist kurzfristig gesehen eine gute Investition, die Bausubstanz länger zu erhalten. Im Hinblick zur Verbindungsstrasse versucht man jedoch nur die Zeit bis 2040 zu überbrücken. Darunter leidet langfristig die Wohnqualität und die Vermietbarkeit. Allerdings wäre eine rasche Umsetzung denkbar.

Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»

Der Ersatzneubau von Bödeli 5+7 leidet unter den baurechtlichen Rahmenbedingungen, da die Baulinien vorgegeben sind, und Grundrissflächen im Vergleich zum Bestand kleiner werden. Ausserdem wird man mit einem Ersatzbau kaum Einfluss auf gesellschaftspolitische Themen nehmen können. Dennoch ist eine rasche Umsetzung und eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation möglich. Fraglich bleibt, ob man damit das Potenzial von Im Bödeli vollumfänglich ausschöpft.

Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»

Das neue Areal Bödeli wird zu einem Treffpunkt unterschiedlicher Gesellschaften. Es ist nicht mehr ein Verbleibsel seiner Zeit sondern eine Versöhnung zwischen der Alten Aare und dem Industriering. Diese Variante bietet die Möglichkeit ein Optimum mit der kommenden Verbindungsstrasse herauszuarbeiten. Die Umsetzung zögert sich etwas heraus

D Machbarkeitsstudie

D8 Gesamtbeurteilung

Im Bödeli bietet einen spannenden Kontext. Aalte Aare, Naturschutzgebiet, Wohnungen, Industriezone und Verkehr treffen an einem Ort zusammen. Die Hauptfrage stellt sich also: Was soll im Bödeli werden ?

Wird es zu einem Erholungsort, introvertiert und für sich stehend - quasi ein Gegenpol zur Industrie ? Oder soll es sich zu einem Wohnen am Industriering entwickeln ?

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»

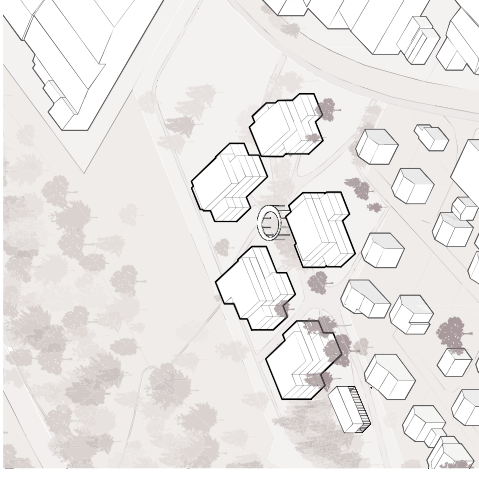
Eine Sanierung ist kurzfristig gesehen eine gute Investition, die Bausubstanz länger zu erhalten. Im Hinblick zur Verbindungsstrasse versucht man jedoch nur die Zeit bis 2040 zu überbrücken. Darunter leidet langfristig die Wohnqualität und die Vermietbarkeit. Allerdings wäre eine rasche Umsetzung denkbar.

Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»

Der Ersatzneubau von Bödeli 5+7 leidet unter den baurechtlichen Rahmenbedingungen, da die Baulinien vorgegeben sind, und Grundrissflächen im Vergleich zum Bestand kleiner werden. Ausserdem wird man mit einem Ersatzbau kaum Einfluss auf gesellschaftspolitische Themen nehmen können. Dennoch ist eine rasche Umsetzung und eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation möglich. Fraglich bleibt, ob man damit das Potenzial von Im Bödeli vollumfänglich ausschöpft.

Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»

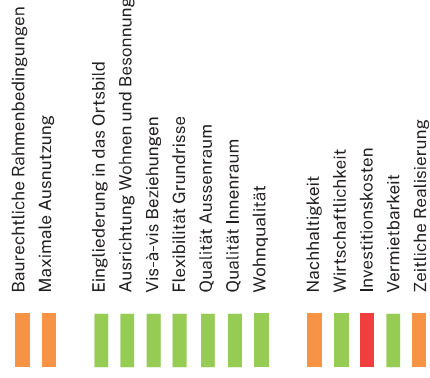
Das neue Areal Bödeli wird zu einem Treffpunkt unterschiedlicher Gesellschaften. Es ist nicht mehr ein Verbleibsel seiner Zeit sondern eine Versöhnung zwischen der Alten Aare und dem Industriering. Diese Variante bietet die Möglichkeit ein Optimum mit der kommenden Verbindungsstrasse herauszuarbeiten. Die Umsetzung zögert sich etwas heraus



GSF: 1'500 m2 | GGF: 12'000 m2 | AZ: 0,125

- 36'120'000 CHF ± 25%
- Bauende 2030
- Totalrückbau
- Neubau + Bau Pavillon

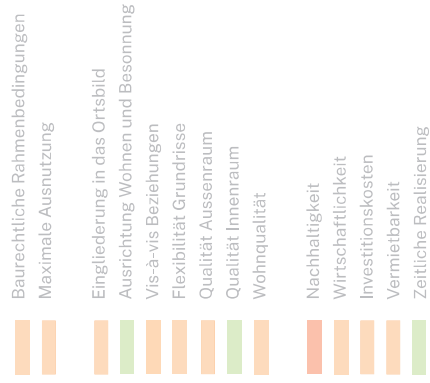
Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»



GSF: 1'205 m2 | GGF: 12'000 m2 | AZ: 0,1

- 14'330'000 CHF ± 25%
- Bauende 2030
- Im Bödeli 1+3 Ersatzneubau
- Im Bödeli 5+7 Ersatzneubau

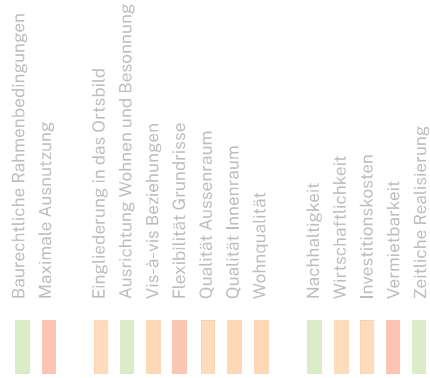
Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»



GSF: 1'205 m2 | GGF: 12'000 m2 | AZ: 0,1

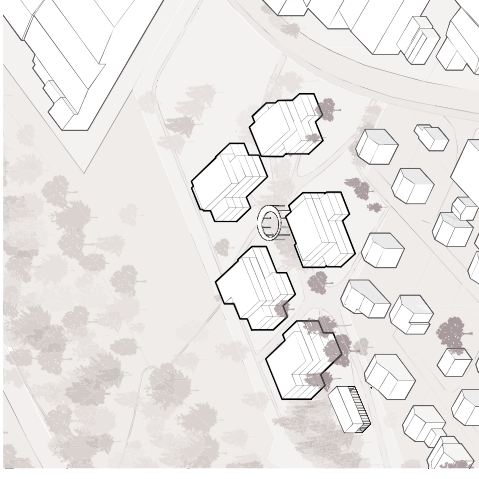
- 7'046'000 CHF ± 25%
- Bauende 2023
- Im Bödeli 1+3 Pinselsanierung
- Im Bödeli 5+7 Sanierung

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»



D Machbarkeitsstudie

D8 Gesamtbeurteilung

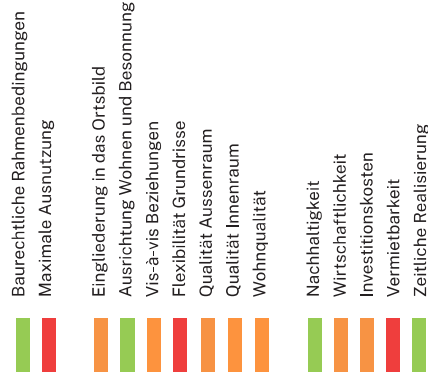


GSF: 1'205 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0:1

- 7'046'000 CHF ± 25%

- Bauende 2023
- Im Bödeli 1+3 Pinselsanierung
- Im Bödeli 5+7 Sanierung

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»

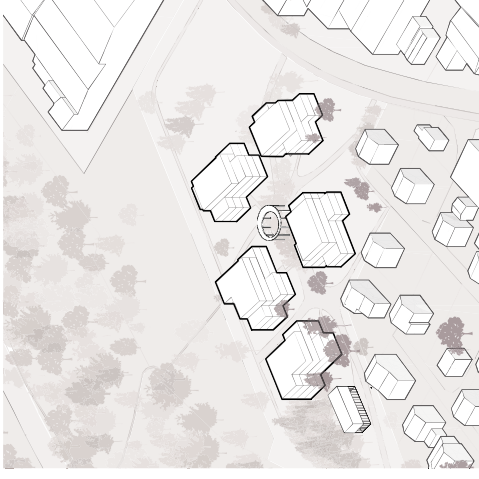
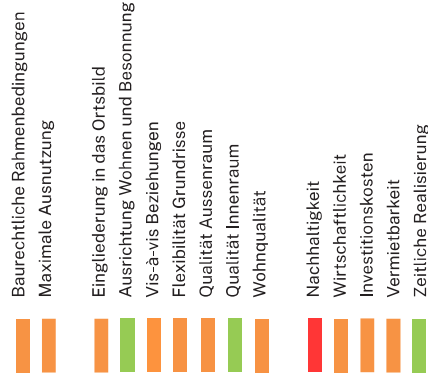


GSF: 1'205 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0:1

- 14'330'000 CHF ± 25%

- Bauende 2030
- Im Bödeli 1+3 Ersatzneubau
- Im Bödeli 5+7 Ersatzneubau

Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»

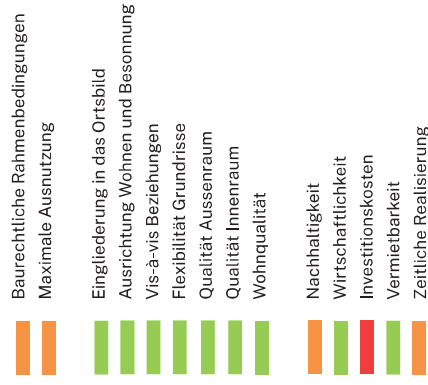


GSF: 1'500 m² | GGF: 12'000 m² | AZ: 0:1,25

- 36'120'000 CHF ± 25%

- Bauende 2030
- Totalrückbau
- Neubau + Bau Pavillon

Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»



Im Bödeli bietet einen spannenden Kontext. Aalte Aare, Naturschutzgebiet, Wohnungen, Industriezone und Verkehr treffen an einem Ort zusammen. Die Hauptfrage stellt sich also: Was soll im Bödeli werden ?

Wird es zu einem Erholungsort, introvertiert und für sich stehend - quasi ein Gegenpol zur Industrie ? Oder soll es sich zu einem Wohnen am Industriering entwickeln ?

Beurteilung | Variante 1 «Sanierung»

Eine Sanierung ist kurzfristig gesehen eine gute Investition, die Bausubstanz länger zu erhalten. Im Hinblick zur Verbindungsstrasse versucht man jedoch nur die Zeit bis 2040 zu überbrücken. Darunter leidet langfristig die Wohnqualität und die Vermietbarkeit. Allerdings wäre eine rasche Umsetzung denkbar.

Beurteilung | Variante 2 «Ersatzneubau»

Der Ersatzneubau von Bödeli 5+7 leidet unter den baurechtlichen Rahmenbedingungen, da die Baulinien vorgegeben sind, und Grundrissflächen im Vergleich zum Bestand kleiner werden. Ausserdem wird man mit einem Ersatzbau kaum Einfluss auf gesellschaftspolitische Themen nehmen können. Dennoch ist eine rasche Umsetzung und eine Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation möglich. Fraglich bleibt, ob man damit das Potenzial von Im Bödeli vollumfänglich ausschöpft.

Beurteilung | Variante 3 «Überbauung»

Das neue Areal Bödeli wird zu einem Treffpunkt unterschiedlicher Gesellschaften. Es ist nicht mehr ein Verbleibsel seiner Zeit sondern eine Versöhnung zwischen der Alten Aare und dem Industriering. Diese Variante bietet die Möglichkeit ein Optimum mit der kommenden Verbindungsstrasse herauszuarbeiten. Die Umsetzung zögert sich etwas heraus

fine.