Moser und Partner AG

Ideenstudie «Bärenareal», Zollikofen

Schlussbericht

20. April 2017

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Auftraggeber:
Moser und Partner AG, 3063 Ittigen

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Carmen Minder, Geografin MSc

Abbildung Titelseite: Luftbild «Bärenareal»

Zollikofen/Studienauftrag Bärenareal 05806/4/1_Studienauftrag/1_Programm/5806 SB 170420 def/cm

Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Aufgabenstellung 6

2. Allgemeine Bestimmungen 7
2.1 Auftraggeber 7
2.2 Verfahrensbegleitung 7
2.3 Verfahren 7
2.4 Teilnehmende 7
2.5 Beurteilungsgremium 8
2.6 Entschädigung 8
2.7 Urheberrecht 9
2.8 Streitfälle 9

3. Rahmenbedingungen 10
3.1 Programm 10
3.2 Erhaltenswerte Gebäude 10

4. Ablauf und Zwischenresultate 12
4.1 Terminübersicht 12
4.2 Startsitzung mit Ortsbegehung 12
4.3 Fragestellung 12
4.4 Zwischenbesprechung 12
4.5 Vorprüfung 13

5. Beurteilung 14
5.1 Beurteilungskriterien 14
5.2 Ablauf 14
5.3 Zulassung zur Beurteilung 14
5.4 1. Rundgang 14
5.5 2. Rundgang 15
5.6 3. Rundgang 15
5.7 Beschlüsse 15
5.8 Würdigung 15

6. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung 16

7. Weiteres Vorgehen 17

8. Genehmigung und Unterzeichnung 18
8.1 Auftraggeberin und Begleitgremium 18

Anhang: Beschriebe der Studien 19

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Ventis AG, vertreten durch die Moser und Partner AG ist Grundeigentümerin des rund 6'500 m² umfassenden Bärenareals mit mehreren zusammenhängenden Parzellen. Das Areal stellt ein wichtiges Gebiet im Zentrumsbereich Unterzollikofens dar. Das Areal ist – gemessen an der zentralen Lage – stark unternutzt, eine grosse Fläche des Bärenareals ist heute mit Garagen belegt. Auf dem Areal befinden sich zwei erhaltenswerte Gebäude.

Das Gebiet befindet sich in einer ZPP, welche bisher fünf Grundstücke umfasste und im neuen Zonenplan um einen Teil der angrenzenden Grünzone erweitert wurde. In Absprache mit der damaligen Grundeigentümerschaft wurde im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision vorläufig auf eine Umstrukturierung und Verdichtung verzichtet, die ZPP soll von der Genehmigung ausgenommen werden. Dieses Vorgehen erlaubt eine Anpassung der ZPP, ohne dass nach der Gesamtrevision die Frist der Planbeständigkeit von ca. acht Jahren abgewartet werden muss.

Gemäss dem Richtplan Siedlung bietet sich das Bären-areal aufgrund seiner optimalen ÖV-Erschliessung und seiner Lage an der Bernstrasse für eine Verdichtung und Umstrukturierung an. Das Massnahmenblatt sieht mittelfristig eine Anpassung der ZPP vor und verlangt für den Perimeter die «Organisation und Durchführung eines qualifizierten Verfahrens mit mehreren Teams».

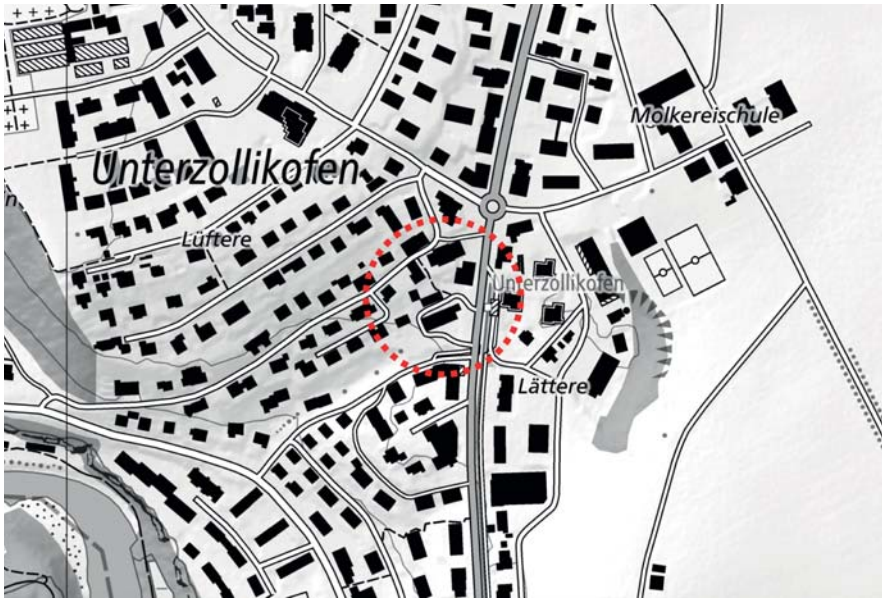

Abb. 1 Lage des «Bärenareals» in Zollikofen

Die Moser und Partner AG beabsichtigt das Areal mit gemischt genutzten Neubauten zu entwickeln und dabei eine hohe bauliche Verdichtung zu erreichen.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, welches den übergeordneten Zielen für das Areal – Stärkung des Gebiets als Zentrumsschwerpunkt, ortsbauliche Aufwertung und bauliche Verdichtung – entspricht.

1.2 Aufgabenstellung

Das Verfahren diente in erster Linie der Erarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts für den Planungsperimeter «Bärenareal». Insbesondere soll die an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht verträgliche Dichte, die Lage und die ungefähre Abmessung der Baukörper, deren Nutzung und Gestaltung sowie der Umgang mit der historischen Bausubstanz geklärt werden. Zudem war aufzuzeigen, wie der Aussenraum und insbesondere der öffentliche Raum gestaltet werden und die Erschliessung und Parkierung für den motorisierten- und den Langsamverkehr sowie die Anlieferung und Entsorgung erfolgen soll.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberin des Studienauftrags ist Ventis AG mit Sitz in Ittigen, vertreten durch die Moser und Partner AG mit Sitz in Ittigen.

2.2 Verfahrensbegleitung

Projektsekretariat
Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Kontaktperson: Carmen Minder
Telefon direkt: Telefon: +41 31 310 51 15
E-Mail: carmen.minder@ecoptima.ch

2.3 Verfahren

Das Studienauftragsverfahren wurde als Ideenstudie im Einladungsverfahren in Anlehnung an Art. 3.2 und Art. 8 SIA-Ordnung 143 mit 3 Planungsteams durchgeführt. Eine Verlängerung mit optionaler Bereinigungsstufe gem. Art. 5.4 SIA-Ordnung 143 bleibt vorbehalten.

2.4 Teilnehmende

Es wurden folgende drei Architekturbüros zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Ideenstudie eingeladen:

- Rykart Architekten AG, Liebefeld
- Apart Architektur AG, Biel
- Atelier 5, Bern

Für verkehrtechnische Fragen stand allen Teams ein Verkehrsexperte zur Verfügung, der pro Team vier Stunden (inkl. Präsenz, Beratung und allfällige Vor- und Nachbereitung) beigezogen werden konnte.

Kontakt
Basler & Hofmann West AG, Zollikofen
Sascha Brand, Leiter Fachbereich Strassen und Infrastruktur
+41 31 544 24 33, sascha.brand@baslerhofmann.ch

Der Beizug weiterer Fachleute lag im Ermessen der Teilnehmenden. Beigezogene Fachleute durften nicht in mehreren Teams mitwirken.

2.5 Beurteilungsgremium

Die Ideenstudien wurden von folgendem Gremium beurteilt:

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)
- Daniel Bichsel, Gemeindepräsident, Zollikofen
- Jörg Moser, Moser und Partner AG

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)
- Donat Senn, Dipl. Architekt FH SIA Reg. A
- Robert Braissant, Dipl. Architekt ETH/SIA (Vorsitz)
- Toni Weber, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA/SIA
- Daniel Sütterlin, Dipl. Architekt FH SIA

Experten (ohne Stimmrecht)
- Beat Baumann, Bauverwalter, Gemeinde Zollikofen
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner Zollikofen, ecoptima ag
- Lukas Auf der Maur, kantonale Denkmalpflege
- Stefan Bürki, kantonales Tiefbauamt, OIK II - Bern Mittelland
- Sascha Brand, Basler & Hofmann West AG
- Mauro Grünenfelder, Basler & Hofmann West AG
- Daniel Mathys, Grolimund + Partner AG

Bei Bedarf konnte das Beurteilungsgremium weitere Experten mit beratender Stimme beiziehen.

2.6 Entschädigung

Die Gesamtpreissumme für die teilnehmenden Planungsteams beträgt 105’000.–. Für die Teilnahme an der Zwischenbesprechung und die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen dieses Programms erforderlichen Unterlagen wird jedes Planungsteam mit einem pauschalen Betrag von Fr. 35'000.– (inkl. MwSt., Nebenkosten, Modellbaukosten) entschädigt.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die vom Beurteilungsgremium empfohlene Studie zu realisieren. Sie stellt den Verfassenden der vom Beurteilungsgremium zur Realisierung empfohlenen Studie einen Auftrag für die Erarbeitung des Richtprojektes und die Mithilfe bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung in Aussicht.

2.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht der Beiträge verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeber über. Den Auftraggebern steht nach Entrichtung der Entschädigung gemäss Ziff. 2.6 das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Verfasser zu veröffentlichen. Eine andere Verwendung ist nur mit der Zustimmung des Urhebers zulässig.

2.8 Streitfälle

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Bern vereinbart.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Programm

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 11. November 2016 festgehalten und den Teams am 11. November 2016 zugestellt.

Die Vorgaben des Programms zu den Kinderspielplätzen und Aufenthaltsflächen stützten sich auf das BauG und BauV mit Stand Konsultationsverfahren (August – September 2016). Im Verlauf der Ideenstudie hat der Regierungsrat zwei diesbezügliche Änderungen zurückgesetzt (Stand 8. Februar 2017). Das Programm wurde angepasst und die Teams am 21. Februar 2017 entsprechend informiert.

3.2 Erhaltenswerte Gebäude

Ein wichtiges Ziel der Ideenstudie bestand darin, die beste Lösung für den Umgang mit den zwei erhaltenswerten Gebäuden des Areals (Gastof zum Bären und Bauernhaus) in Kombination mit einer hohen baulichen Dichte und den erforderlichen Freiflächen zu finden. Die Teams wurden aufgefordert, bis zur Zwischenbesprechung eine Variante Erhalt und eine Variante Abbruch/Neubau zu prüfen, eine diesbezügliche Haltung zu entwickeln und Empfehlung abzugeben.

Das Verfahren wurde von einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege begleitet, um die sorgfältige und fundierte Prüfung des Erhalts der Gebäude sicherzustellen. Eine offizielle Stellungnahme, resp. Zustimmung seitens Denkmalpflege zum Abriss der erhaltenswerten Gebäude waren explizit nicht Teil des Verfahrens. Ein Abriss der Gebäude kann nur erfolgen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass deren Erhaltung unverhältnismässig ist (Art. 10b Abs. 3 BauG). Die Zuständigkeit für den Nachweis liegt in der Kompetenz der Gemeinde Zollikofen. Eine im Januar erfolgte Einstufungsüberprüfung durch die Denkmalpflege hat gezeigt, dass die Einstufung des Gasthof Bären und des Bauernhauses als erhaltenswerte Gebäude richtig ist.

Die Teams haben sich eingehend mit dem Erhalt der bestehenden Gebäude beschäftigt und verschiedene Varianten präsentiert. Das Verfahren hat gezeigt, dass der Erhalt der Gebäude grundsätzlich möglich wäre. Unter Abwägung der durch die Teams erarbeiteten Konzepte zur Integration der erhaltenswerten Bauten kam das Begleitgremium jedoch zum Schluss, dass der Erhalt städtebauliche, typologische und Aussenraumgestalterische Rahmenbedingungen schafft, die sich längerfristig nicht mit den gewünschten Entwicklungszielen der Gemeinde für diesen Standort vereinbaren lassen:
– Schaffen eines Zentrums mit Zentrumsfunktion,

– Erreichen einer ortsverträglichen Dichte,
– adäquate Gestaltung der Erdgeschosse und der vorgelagerten Aussenräume.

Es hat sich insbesondere gezeigt, dass mit der Verdichtung des Areals ein Massstabssprung entsteht, der schwierig mit den bestehenden Gebäuden vereinbar ist. Die erhaltenswerten Gebäude verlieren ihre Strahlkraft als Einzelgebäude und werden ab einer GFZo von ca. 1.1 entscheidend beeinträchtigt, wenn zu hoch und zu nahe daran gebaut wird. Sie lassen unter Schaffung einer für ein Zentrum wie Unterzollikofen angemessenen Dichte und unter Berücksichtigung der nötigen Freiflächen kein stimmiges ortsbauliches Gesamtgefüge zu. Dies wurde durch den Umstand verdeutlicht, dass nach Öffnung der Rahmenbedingungen (Rückbau der erhaltenswerten Gebäude) die städtebaulich besseren Lösungen präsentiert werden konnten. Zudem wurde die Qualität der Bausubstanz, insbesondere des mehrmals veränderten Innenlebens und Teile der Fassade des Bärens, von den Teams in Frage gestellt. Die Wiederherstellung der Gebäude wäre mit grossen Investitionen verbunden.

Die Varianten haben aber auch gezeigt, dass die städtebauliche Lage der erhaltenswerten Gebäude im Ortsgefüge stimmig ist. Sie bilden die Eingangspforte, resp. den Auftakt zum Zentrum Unterzollikofen. Eine ebenbürdige Akzentsetzung an dieser Lage wäre in der Weiterentwicklung des Bärenareals aus ortsbaulicher Sicht deshalb wünschenswert.

Als Folge dieser im Rahmen der Zwischenbesprechung erfolgten Abwägung wurden die Rahmenbedingungen für die weitere Projektbearbeitung geöffnet. Die Teams konnten von einem Abriss der erhaltenswerten Gebäude ausgehen und mussten keine Etappierbarkeit berücksichtigen.

4. Ablauf und Zwischenresultate

4.1 Terminübersicht

Nr.	Arbeitsschritt	Termin
Ideenstudie		
1.	Kick-off mit Ortsbegehung	1. November 2016
2.	Schriftliche Fragestellung durch Teams	bis 18. November 2016
3.	Schriftliche Beantwortung der Fragen	bis 2. Dezember 2016
4.	Zwischenbesprechung (individuell) mit dem Beurteilungsgremium	1. Februar 2017
5.	Protokoll der Zwischenbesprechung	15. Februar 2017
6.	Abgabe der Unterlagen durch die Teams	6. März 2017
7.	Vorprüfung	bis 21. März 2017
8.	Abgabe des Modells durch die Teams	bis 21. März 2017
9.	Jurierung	31. März 2017
10.	Mitteilung Entscheid an Teams	bis 7. April 2017
11.	Zustellung Beurteilungsbericht	21. April 2017

4.2 Startsitzung mit Ortsbegehung

Im Rahmen einer Startsitzung mit Ortsbegehung mit dem Begleitgremium und den Teams wurden das Bärenareal und der Gasthof Bären besichtigt. Für die Teams bestand die Möglichkeit, vor Ort Fragen zu stellen. Die Fragen und Anregungen der Teams wurden vom Begleitgremium in der anschliessenden Bereinigung des Programms berücksichtigt.

4.3 Fragestellung

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglicheit, bis am 18. November 2016 Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich und anonymisiert an alle Teams.

4.4 Zwischenbesprechung

Am 1. Februar 2017 fand eine Zwischenbesprechung in Form von Einzelgesprächen mit den Teams statt. Grundlage bildeten die durch die Teams vorgestellten Konzeptvarianten und abgegebenen Unterlagen. Die Resultate der Zwischenbesprechungen mündeten in Empfehlungen an die Teams, die ihnen in Form von Protokollen zugestellt wurden. Dabei wurde unterschieden zwischen allgemeinen Erkenntnissen zur Kommunikation an alle Teams und projektspezifischen Erkenntnissen, die nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden.

4.5 Vorprüfung

Am 6. März 2017 wurden die Studien beim Projektsekretariat eingereicht, durch dieses vorgeprüft und schriftlich festgehalten. Eine separate Prüfung der Vorgaben zum Lärmschutz erfolgte durch den Lärmexperten, Daniel Mathys. Sie wurden in Form eines Gutachtens festgehalten.

4.5.1 Vorgaben

Die Vorprüfung der eingereichten Studien erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben der SIA-Ordnung 143. Zur Beurteilung zugelassen wurden nur Studien, die keine wesentlichen formellen Verstösse (Vollständigkeit der Unterlagen und Einhalten der fixen Rahmenbedingungen) aufwiesen.

4.5.2 Formelle Vorprüfung

Bei der Vorprüfung der formellen Kriterien wurden keine wesentlichen Verstösse festgestellt. Es wurden alle eingereichten Studien zur Beurteilung zugelassen.

4.5.3 Materielle Vorprüfung

Nebst einigen leichten Abweichungen gegenüber den Programmvorgaben wurden die folgenden wesentlichen materiellen Verstösse festgestellt:
- Keine Studie konnte die gemäss BauV erforderliche Anzahl an Veloabstellplätzen aufweisen.
- Bei zwei Studien fehlten der Nachweis nach oberirdischen Veloabstellplätzen in der Nähe der Erdgeschossnutzungen.
- Bei zwei Studien wurde die Mindestgrösse der erforderlichen Kinderspielplätzen, Aufenthalts- und/oder der grösseren Spielfläche in Frage gestellt.

Alle Projekte konnten mit geeigneten Massnahmen die Anforderungen der Lärmschutzverordnung einhalten.

5. Beurteilung

5.1 Beurteilungskriterien

Die Beiträge wurden nach den gemäss Programm (Ziff. 6) festgelegten Kriterien beurteilt:

– Gestaltung (Gesamtidee, städtebauliche Konzeption, Einpassung in die Umgebung, Gestaltung und Aufenthaltsqualität der verschiedenen Aussenräume, beabsichtigte Architektur)

– Funktion (Nutzungsverteilung, Wohnqualität, Erschliessungskonzept für MIV und LV, Parkierungslösungen, energetische Aspekte)

– Wirtschaftlichkeit, Marktgerechtigkeit (klare, einfache Gebäudestruktur, kompakte Baukörper, effiziente Erschliessung Wohnung/Gewerbe, vernünftige Wohnungsgrössen und -mix, Flexibilität der Wohnungen, gute Ausrichtung und Belichtung).

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

5.2 Ablauf

Unter der Leitung des Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums, Robert Braissant, wurden die Studien im Rahmen von drei Rundgängen besprochen.

5.3 Zulassung zur Beurteilung

Gestützt auf das Resultat der Vorprüfung wurden alle Studien zur Beurteilung zugelassen (vgl. Ziff. 4.5.2).

5.4 1. Rundgang

Aufgeteilt in drei Gruppen arbeitete sich das Beurteilungsgremium in die drei Studien ein. Eine vierte Gruppe, bestehend aus den Verkehrsexperten, fokussierte die Themen Erschliessung, Parkierung und Anlieferung und beurteilte die Projekte aus verkehrstechnischer Sicht. Im Rahmen einer offenen Diskussion wurden die Studien vorgestellt, ausführlich diskutiert und eine erste Beurteilung vorgenommen.

5.5 2. Rundgang

Im Rahmen eines zweiten Rundgangs entschied das Beurteilungsgremium (ohne Verkehrsexperten) aus drei valablen Konzepten jenes des Teams Rykart Architekten auszuscheiden, weil es den Massstab von Unterzollikofen sprengt und sich dieser Umstand aufgrund der Absolutheit des Ansatzes nicht erfolgsversprechend korrigieren lässt.

5.6 3. Rundgang

In einem dritten Rundgang setzte sich das Beurteilungsgremium intensiv mit den beiden verbleibenden Studien auseinander. Unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien und der Abwägung der Stärken und Schwächen der beiden Projekte wurde die Studie des Teams Atelier 5 zur besten Studie gewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

5.7 Beschlüsse

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin – unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb genannten Stärken und Schwächen sowie der unter Ziff. 6 formulierten Empfehlungen zur Weiterbearbeitung – die Studie des Teams Atelier 5 weiterzubearbeiten.

5.8 Würdigung

Alle drei Studien leisteten einen bemerkenswerten Beitrag zur ortsbaulichen Klärung der komplexen Situation auf dem Bärenareal. Dank den unterschiedlichen Herangehensweisen und mutigen Vorschlägen konnte einerseits das ortsverträgliche Mass zwischen Verdichtung und Freiraum ausgelotet und andererseits die für das Bärenareal und Unterzollikofen vielversprechendsten Entwicklungsansätze eruiert werden. Es soll insbesondere auch die sorgfältige Prüfung des Erhalts der bestehenden Bauten gewürdigt werden. Den Teams wird an dieser Stelle herzlich gedankt.

6. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Der südliche Teil des Areals scheint zu dicht. Zur Aufweitung resp. Öffnung des Hofes ist das Volumen und die Setzung des talseitigen Längsbaus zu überprüfen, ohne das Nutzungsmass wesentlich zu reduzieren.

- Die Engnisse zwischen den Gebäuden erfordern eine Überprüfung und situative Konzeption der davon betroffenen Wohnungsgrundrisse.

- Die Wohnungstypologien an den Zeilenenden sind so zu konzipieren, dass sie optimal von ihrer privilegierten Lage profitieren.

- Es ist von einer flexiblen Nutzung auszugehen, die bei einer Strassenverbreiterung und dem Wegfall von oberirdischen Anliefer- und Parkierflächen entsprechend reagieren kann. In diesem Sinne ist eine Strategie zu entwickeln, wie im Erdgeschoss des Zeilenbaus entlang der Bernstrasse auch gewohnt werden kann. Dabei ist die Überhöhe des Erdgeschosses beizubehalten.

- Für die beiden Lücken entlang der Bernstrasse sind in Bezug auf die Lärmsituation im Innenhof Massnahmen zu prüfen.

7. Weiteres Vorgehen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt folgendes weiteres Vorgehen:

- Die Studien sollen im Rahmen einer Ausstellung im Mai 2017 den Teams sowie der Öffentlichkeit präsentiert werden. Der Jury-Präsident sowie die Vertreter der Gemeinde stehen für allfällige Fragen und Auskünfte zu Verfügung.

- Die Auftraggeberin beabsichtigt die Siegerstudie in Zusammenarbeit mit dem Siegerteam zu einem Richtprojekt weiterzuentwickeln.

- Das Richtprojekt soll anschliessend die Grundlage für Anpassung der Nutzungsplanung bilden. Diese beinhaltet in einem ersten Schritt die Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und in einem zweiten Schritt die Erarbeitung der Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP.

- Im Verlauf der nächsten Planungsschritte sind die Dienstbarkeiten für die Erschliessung durch die Gemeinde zu sichern. Zudem sind die Auflagen und Bedingungen bezüglich Anlagen innerhalb des Strassenabstands im Rahmen der Erarbeitung der ZPP und UeO vorgängig mit dem OIK II abzusprechen.

8. Genehmigung und Unterzeichnung

8.1 Auftraggeberin und Begleitgremium

Der vorliegende Bericht wurde am 20. April 2017 durch die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium genehmigt:

8.1.1 Für die Sachmitglieder

Daniel Bichsel

Jörg Moser

8.1.2 Für die Fachmitglieder

Donat Senn

Robert Braissant

Toni Weber

Daniel Sütterlin

Anhang: Beschriebe der Studien

Die Pläne sind genordet, verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Apart Architektur, Biel

Abb. 2 Situation: Blockrandähnliche Grossform mit Innenhof.

Das Team hat sich von Anfang an für den Ersatz der bestehenden Gebäude des Bärenareals mit einer blockrandähnlichen Grossform entschieden. Die an der Zwischenbesprechung genannte Kritik wurde aufgenommen und der Ansatz entsprechend weiterentwickelt. Die Grossform versucht an diesem zentralen Ort eine eigene, neue Identität zu etablieren und eine grosse Dichte zu schaffen.

Städtebau

Die blockrandähnliche, nach Westen geöffnete Grossform umschliesst das Bärenareal und schafft einen semi-privaten, vom Verkehr abgewandten Innenhof. Durch die vorgeschlagene Bebauung wird das Bärenareal als Areal interpretiert. Die Abstufungen der Gebäudehöhen nehmen die Gebäudetyplogien und Geländetopographie der Umgebung angemessen auf, wobei das Potenzial der gestuften Dachlandschaft bezüglich Freiräumen zu wenig genutzt wird. Zwei markante, leicht erhöhte Kopfbauten setzen Akzente und markieren das Bärenareal und den Auftakt zum Zentrum Unterzollikofen. Der nördliche Kopf öffnet sich mit einer rückspringenden Ecke und bildet damit einen erweiterten Kreiselplatz. Ein direkter Zugang vom Kreiselplatz in den Innenhof würde die Situation zusätzlich aufwerten. Mit tieferen Volumen läuft die Grossform gegen Westen aus und schafft damit einen angemessenen Übergang in das angrenzende Wohnquartier. Ob die südöstliche Ecke eine Betonung im vorgeschlagenen Ausmass verdient, ist fraglich. Während die Gebäudehöhen fliessend abnehmen und auf das Wohnquartier reagieren, bildet der Sockelbau gegen Westen einen markanten, zu mächtigen Niveausprung, der einen zu abrupten Bruch zum

Wohnquartier markiert. Geschickt wird das südlich angrenzende Quartier (erweiterter Perimeter) in dessen Bebauungsmuster fertig gebaut. Die horizontale Fassadensprache und die Abstufungen auf EG-Niveau entlang der Bernstrasse sind für einen urbanen Kontext nicht optimal gewählt.

Nutzungskonzept

Das Konzept sieht eine gegen die Bern- und Reichenbachstrasse geöffnete Fassade mit publikumsorientierter Nutzung vor. Der grosszügige Anteil an Gewerbe-, Dienstleistungs- und Atelierflächen wird als eher zu gross eingeschätzt. Die Obergeschosse und die strassenabgewandten Erdgeschosse dienen der Wohnnutzung. Die Gebäudestruktur bietet eine Vielfalt an unterschiedlichen, mäandrierenden Wohnungsgrundrissen und erlaubt die Typologie des Durchwohnens. Die Wohnungen in den zum Hof orientierten Ecken werden bezüglich Nähe und Belichtung kritisch eingestuft. Es wird zudem bedauert, dass in den Westflügeln teilweise attraktivste Erdgeschossflächen für Parkierung und nicht für Wohnen genutzt werden. Die Attikawohnungen verfügen über grosszügige Terrassen und Balkone. In den zwei Untergeschossen sind die doppelstöckige Einstellhalle sowie Nebennutzungen untergebracht. Der Bau von zwei Untergeschossen wird als unwirtschaftlich erachtet.

Frei- und Aussenraum

Der blockrandähnliche Bau schafft einen halb-privaten, begrünten Innenhof. Das Gelände des Innenhofs ist leicht abfallend und wird in mehrere Grün- und Aufenthaltsbereiche mit unterschiedlicher Nutzung unterteilt. Der Innenhof ist gänzlich auf dem Sockel der Einstellhalle angelegt, was bei einer Baumbepflanzung besondere bauliche Massnahmen erfordern würde. Eine Treppe führt vom Innenhof an den westlichen Grundstücksrand und überwindet den Niveausprung zwischen der Fassade des Untergeschosses und dem Innenhof auf EG-Niveau. In Anbetracht der hohen Geschossfläche sind die Aussenräume geschickt und den Verhältnissen entsprechend optimiert angelegt. Es sind gewisse Engnisse auszumachen, die teilweise durch die grosszügigen, durch die Abstufung der Gebäudehöhen geschaffenen Balkone und Terrassen ausgeglichen werden, in der Endsumme aufgrund der privaten Zugänglichkeit jedoch nicht gänzlich überzeugen. Zudem fehlt die grössere Spielfläche, die auf Kosten der (hohen) baulichen Dichte zwingend vorzusehen wäre. Entlang der Bernstrasse entsteht eine leicht verbreiterte Vorzone, die der Anlieferung, Parkierung, und Zufahrt dient und den Langsamverkehr der Kantonsstrasse entlang führt.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bernstrasse mit einer neu geschaffenen Zufahrt in die Einstellhalle. Die Einstellhalle bietet auf zwei Untergeschossen Platz für öffentliche und private Parkplätze. Der Rückversatz des Erdgeschosses entlang der Bernstrasse schafft eine Vorzone, die die erforderlichen Platzverhältnisse für die Anlieferung, die Zufahrt zur Einstellhalle, oberirdische Kurzzeitparkplätze sowie einen Fussweg bietet. Die Vorzone wird mit einer Ein- und Ausfahrt erschlossen.

Eine Zufahrt ist nur von Norden her kommend möglich. In der Vorzone sind gewisse Konflikte zwischen Anlieferung und Fussgängern zu erwarten, die mit einer Wegführung entlang der Fassade entschärft werden könnten. Die angedachten Treppen zur Überwindung der Niveauunterschiede wären mit Rampen zu ersetzen, um die Behindertengerechtigkeit sicherzustellen. Die Bushaltestelle ist im Bereich der heutigen Situation als Fahrbahnhaltestelle mit einem ausreichendem Rückstauraum angelegt.

Fazit

Die Grossform setzt mit einem Baukörper eine klare Geste im Baugefüge von Unterzollikofen und verschafft dem Bärenareal dadurch eine eigene Identität. Die Staffelung der Gebäudehöhen verleiht der grossen Masse die nötige Gliederung. Die Form des Baukörpers ist ein inspirierender Ansatz und ermöglicht interessante und attraktive Wohnungsgrundrisse. Trotz der geschickten Höhenstaffelung des Volumens stellen sich an diesem zentralen, im öffentlichen Fokus stehenden Ort Fragen zur ortsbaulichen Integration und zur politischen Akzeptanz. Die grossmasstäbliche Form greift in das Quartier ein und reagiert in ihrer Ausformulierung zu wenig auf die unterschiedlichen Nachbarschaften. Auch weist sie eine gewisse Starrheit auf, die eine Weiterentwicklung des Konzepts erschwert und bezüglich Etappierung, Gestaltung, Möglichkeit von nachträglichen Korrekturen, etc. einschränkend ist.

Abb. 3 Ansicht Westfassade, Blick auf Innenhof.

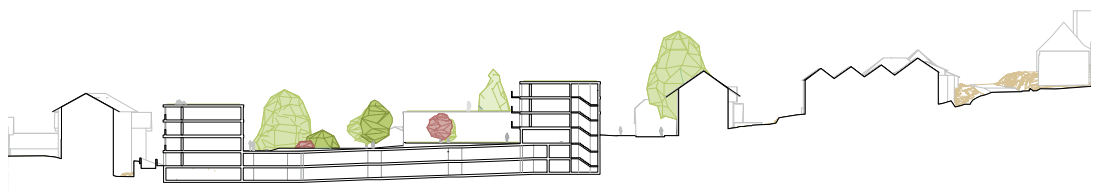

Abb. 4 Längsschnitt

Atelier 5 Architekten, Bern

Abb. 5 Situation: Aufgeschnittener Blockrand mit fünf einzelnen Baukörpern.

Das Team hat sich sehr eingehend mit den Eigenheiten des Orts auseinandergesetzt und den Erhalt der bestehenden Bauten bis zur Zwischenbesprechung geprüft. Die an der Zwischenbesprechung genannte Kritik wurde aufgenommen und die Öffnung der Rahmenbedingungen – ein möglicher Abbruch der erhaltenswerten Gebäuden – genutzt, um das Konzept zu überdenken und weiterzuentwickeln. Das Konzept besticht durch einen sehr subtilen Umgang mit und eine sanfte Eingliederung in die landschaftliche und ortsbauliche Situation.

Städtebau

Die Anordnung der Baukörper gleicht einer aufgeschnittenen Blockrandbebauung. Fünf Einzelgebäude unterschiedlicher Typologien fassen einen Innenhof, der durch die Lücken zwischen den Baukörpern aus allen Richtungen zugänglich ist. Ein markanter Solitär setzt einen städtebaulichen Akzent am nördlichen Kopf und vervollständigt die Situation um den Kreisel. Der Rückversatz des Solitär-Sockelgeschosses schafft eine Raumkante, die der Bernstrasse einen urbanen Charakter verleiht. Die Gliederung in fünf einzelne Baukörper passt zur Massstäblichkeit von Unterzollikofen. Alle Baukörper übernehmen ihre eigene Rolle im ortsbaulichen Gefüge und weisen ein eigenes Nutzungsprofil auf. Einzig der westliche Längsriegel kann in seiner Setzung und Dimension noch nicht überzeugen. Das Konzept besticht mit seiner Flexibilität, indem jedes Gebäude mit der Nutzung, Erschliessung und Gestaltung auf die Nachbarschaft und auf unterschiedliche Zielgruppen reagieren kann. Ebenso ermöglicht es eine Entwicklung in Etappen und allenfalls gar durch unterschiedliche Archi-

tekten. Das Verhältnis zwischen qualitätsvollen Freiräumen und ortsverträglicher Dichte wurde überzeugend ausgelotet. Durch die Setzung und Dimensionierung der Baukörper gelingt es, die Feinheiten der jeweiligen Nachbarschaft gekonnt aufzunehmen, dem Bärenareal aber dennoch den würdigen Arealcharakter zu verleihen.

Nutzungskonzept

In den strassenzugewandten Erdgeschossen sowie in den ersten zwei Obergeschossen des Solitärs sind publikumsorientierte Nutzungen wie Dienstleistung, Gewerbe, Büro vorgesehen. Ein Café im Sockelgeschoss des Solitärs trägt zur Bespielung des Quartierplatzes hinter dem Turm bei und schafft Bezug zur Bernstrasse. Die zwei Aussenraumniveaus werden mit einer Galerie im Inneren verschränkt. Mit Ausnahme von einzelnen Nebenräumen und Atelierwohnen im Erdgeschoss dienen die restlichen Gebäude und Geschosse der Wohnnutzung. Die Wohnungen weisen alle Bezug zum Grünraum auf und sind geschickt ausgerichtet. Allerdings entsteht im Süden des Hofs eine problematische Nähe. Die Wohnungen verfügen über Loggias, die auf den Innenhof oder gegen Westen gerichtet sind. Vor den Westfassaden befinden sich im Erdgeschoss Privatgärten.

Frei- und Aussenraum

Das Konzept weist einen für die Bebauung angemessenen Anteil an Grün- und Freiflächen auf. Der gemeinschaftliche, öffentlich zugängliche Innenhof nimmt die Geländetopographie auf und bietet Aufenthalts- und Grünflächen für die Bewohnerschaft und Öffentlichkeit. Ergänzt wird der Innenhof durch eine grosszügige Spielfläche im Südwesten des Areals. Die Westfassaden sind mit Privatgärten gesäumt. Die Aussenräume an der westlichen Grundstücksgrenze weisen durch ihre Ausrichtung eher Privatcharakter auf. Mit der Abknickung des nordöstlichen Längskörpers wird hinter dem Solitär ein ruhiger Quartiersplatz geschaffen, der einen stimmigen Abschluss der Achse der Reichenbachstrasse bildet.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse via bestehender Zufahrt über den Tannenrain (für Komfortstufe B, öffentlich zugänglich, mit 15% zu steil). Die Einstellhallenzufahrt ist zweispurig angelegt. Die Anlieferung und Kurzzeit-Parkierung erfolgen auf, resp. über einen Verkehrsflächenstreifen entlang der Bernstrasse. Die Trennung zwischen Anliefer- und Parkierflächen ist zu überdenken. Zudem steht die Anlieferung im Konflikt mit dem Sichtfeld der Ausfahrt aus dem Tannenrain. Eine Baumreihe (Lage prüfen) trennt die Park- und Anlieferflächen vom Trottoir, das die Fussgänger der Gebäudefassade entlang führt. Die Bushaltestelle ist auf Höhe Solitär als Fahrbahnhaltestelle vorgesehen.

Fazit

Der aufgeschnittene Blockrand gliedert sich mit den sorgfältig gesetzten und ausdimensionierten Baukörpern stimmig in das Orts- und Landschaftsbild ein. Auf die verschiedenen Sichtperspektiven wird mit einer richtigen Akzentsetzung gekonnt reagiert (z.B. mit der Schaffung des

Quartierplatzes oder der Kantenbildung entlang der Bernstrasse), so dass das Konzept städtebaulich überzeugt. Das Konzept schafft es, mit Einzelgebäuden ein stimmiges Ensemble zu bilden und dem Bärenareal Charakter zu verleihen. Es besticht durch seinen robusten städtebaulichen Ansatz, durch seine für Unterzollikofen angemessene Massstäblichkeit, sowie durch ein sorgfältig ausgelotetes Verhältnis zwischen Freiraum und Dichte, das im südlichen Hofteil noch optimiert werden muss.

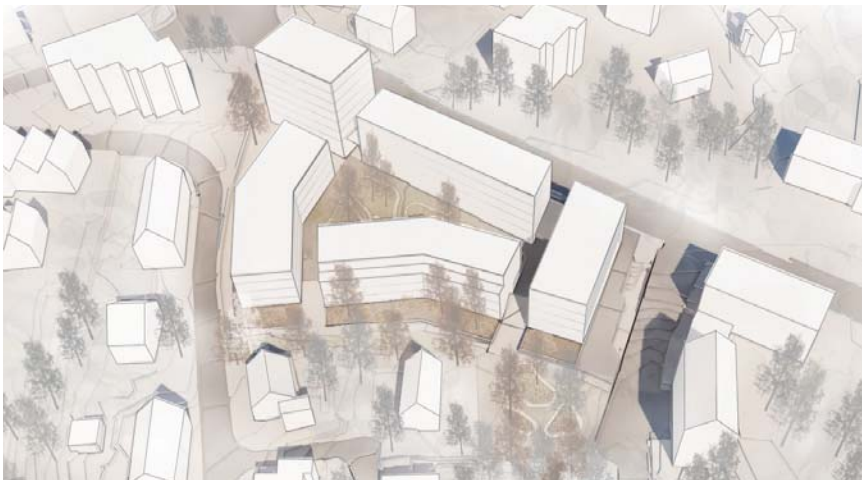

Abb. 6 Vogelperspektive aus Westen

Abb. 7 Ansicht Ost

Abb. 8 Ansicht Nord

Rykart Architekten, Liebefeld

Abb. 9 Situation: Längskörper mit ergänzendem Pavillon.

Das Team hat sich intensiv mit dem Entwicklungsziel des Ortes auseinandergesetzt und bis zur Zwischenbesprechung zwei Varianten mit unterschiedlichen Visionen – die Stärkung des Bärens (Bären+) und die Stärkung von Unterzollikofen als Zentrum (Unterzollikofen+) – ausgearbeitet. Die an der Zwischenbesprechung genannte Kritik wurde aufgenommen und das Konzept auf Grundlage der Variante Unterzollikofen+ weiterentwickelt. Das Konzept zeichnet sich durch eine einfache Gebäudestruktur aus, die das Volumen konzentriert und dadurch grosszügige Freiräume schafft.

Städtebau

Mit der Setzung eines voluminösen Längskörpers erfolgt eine Massenkonzentration am östlichen Perimeterrand, was das Freispielen der attraktiven westlichen Flächen ermöglicht. Der Längskörper wird ergänzt durch einen Solitär, der die Massstäblichkeit der Nachbarbauten aufnimmt und den Übergang in das angrenzende, feinkörnigere Wohnquartier schaffen soll. Das Volumen des Hauptbaus baut eine Kulisse gegenüber der Bernstrasse auf, die mit der Überdachung des Bahnhofs Unterzollikofen ein Gegenüber findet. Insgesamt leidet das Konzept aber unter dem Volumen und der Dichte, was sich insbesondere in einer problematischen Höhenentwicklung des Längsbau gegenüber dem westlich angrenzenden Wohnquartier manifestiert. Aus städtebaulicher Sicht wurde der Rücksprung des Gebäudes gegenüber den südlich entlang der Bernstrasse stehenden Bauten und damit die zusätzliche Auszeichnung des ohnehin schon mächtigen Längsbaus kritisiert. Der nördliche Kopf des Längsbaus richtet sich

mit einer Drehung nach Nordwesten aus und bildet damit den Auftakt zum Bärenareal. Die Fassadenausrichtung nimmt den Kreisel auf und schafft einen Platz, dessen Möblierung und Aussage jedoch etwas unklar bleibt. Das Gesamtkonzept widerspiegelt aus städtebaulicher Sicht eine gewisse Unentschiedenheit: Möchte der Längsbau ein strassenbegleitender Solitär sein oder sucht das Gebäude den Bezug mit den umgebenden Nachbarbauten? Gleiches gilt für den Solitär: Begleitet er den Grossbau oder soll er eine eigene Aussage haben? Das Konzept schafft es damit nicht, eine für das Bärenareal klare Identität zu schaffen.

Nutzungskonzept

Das Konzept besticht durch eine für den Ort angemessene Nutzungsverteilung. Der Anteil an publikumsorientierten Flächen wird durch eine geschickte Aufteilung des Erdgeschosses auf ein Minimum reduziert. Die strassenzugewandten Räume dienen der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung, während die attraktiven, gegen Westen ausgerichteten Räume für Duplex-Wohnungen zur Verfügung stehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen mit Bezug zum Grünraum vorgesehen. Die Wohnungen profitieren von der Typologie des Durchwohnens und dem Bezug zum Grünraum. In der grossen Gebäudetiefe des Hauptbaus ortet das Begleitgremium gewisse Schwierigkeiten in Bezug auf die Wohnungsgrundrisse. Ebenso werden die Erdgeschosswohnungen im südlichen Kopf von der Belichtung her als problematisch beurteilt.

Frei- und Aussenraum

Durch die Konzentration des Volumens in einem grossen und einem ergänzenden Baukörper werden grosszügige Grün- und Aufenthaltsflächen freigespielt. In der Verlängerung des südlichen Kopfs befindet sich die grössere Spielfläche an attraktiver Lage. Der gesamte westliche Teil des Grundstücks steht der Bewohnerschaft als Aussenraum zur Verfügung. Das Gelände wird von der bewaldeten Mulde natürlich bis an die Gebäuder herangezogen. Die beiden Baukörper bilden den Abschluss der steigenden Topographie, wodurch sie eine gewisse Wirkung als Solitäre auf einem Sockel, resp. auf dem höchsten Punkt entfalten und die ungünstige Höhenentwicklung gegenüber dem angrenzenden Wohnquartier verstärken.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der Bernstrasse via bestehender Zufahrt über den Tannenrain (für Komfortstufe B, öffentlich zugänglich, mit 15% zu steil). Die Einstellhallenzufahrt ist einspurig angelegt und muss mit einem Lichtsignal geregelt werden. Durch einen leichten Rückversatz des Längskörpers wird entlang der Bernstrasse eine Verkehrsfläche für die Anlieferung und Kurzzeit-Parkierung geschaffen. Die geschickte Organisation, die das Einparken ab der Vorzone und nicht ab der Bernstrasse vorsehen, vermeiden ungünstige Parkiermanöver auf der Kantonssstrasse. Zwischen den Parkplätzen und dem Gehweg ist ein harter Verbau (z.B. Stellplatte mit Anschlag) vorzusehen. Die Ausfahrt aus den Parkplätzen steht mit anliefernden Fahrzeugen im Konflikt. Die gute, von

der Parkierung und Anlieferung entflechtete Längsvernetzung des Fussverkehrs erfolgt auf einem Trottoir entlang der Bernstrasse. Die Bushaltestelle ist zweckmässig als Fahrbahnhaltestelle auf Höhe des Kopfplatzes organisiert.

Fazit

Die Massierung des Volumens in einem grossen Hauptbaukörper ist mutig und ein visionärer Versuch, eine zentrumsgerechte, hohe bauliche Dichte mit grosszügigen Freiflächen zu schaffen. Insgesamt wird das Volumen in seiner absoluten Grösse und Mächtigkeit für Unterzollikofen jedoch als zu wenig ortsverträglich beurteilt. Das Konzept schafft attraktiven Wohnraum an zentraler Lage und besticht durch eine intelligente Aufteilung des Erdgeschosses. Die städtebaulichen Aussagen der einzelnen Baukörper und des Kopfplatzes bleiben insgesamt jedoch unklar. Durch die gewisse Absolutheit des Konzeptes bleibt aus Sicht des Beurteilungsgremiums wenig Spielraum, das Konzept weiterzuentwickeln, ohne es gänzlich aufzubrechen.

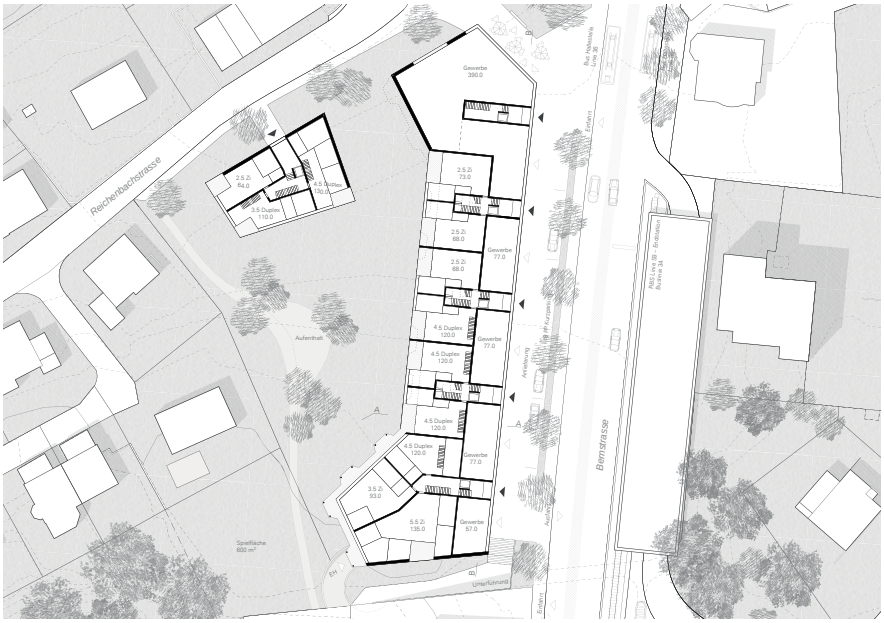

Abb. 10 Erdgeschoss

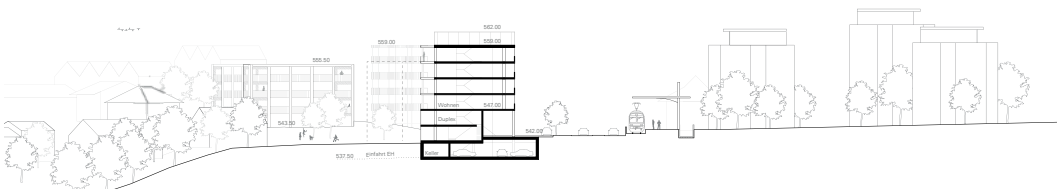

Abb. 11 Ansicht Süd

Abb. 12 Ansicht Ost