

Mitwirkung zur

Überbauung Schäferei



Die Schäferei ist die letzte grössere Baulandreserve in Zollikofen. Eigentümer des Gebietes sind die Firma Marti Invest AG (früher Eidgenossenschaft) und, zu rund einem Viertel, die Gemeinde. Gemeinsam haben sie einen Architekturwettbewerb unter vier Fachteams durchführen lassen. Ziel war, auf einem Teil des Gebietes Wohnbauten zu erstellen und einen anderen Teil als Grün- und Erholungsanlage der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Das ausgewählte Projekt wird hier zur Mitwirkung vorgestellt.

Das Gebiet der Schäferei hat bereits eine längere Planungsgeschichte; der geltende Zonenplan ist ein Ergebnis dieser Geschichte, entspricht aber teils nicht mehr den heutigen Entwicklungsvorstellungen.

In den 70er Jahren ist ein Wettbewerb für das damalige Institut für Berufspädagogik (heute EHB) durchgeführt worden. Der erste Teil des damaligen Wettbewerbsprojektes ist realisiert worden. Das Areal der EHB liegt ausserhalb des aktuellen Wettbewerbgebietes. Der vorgelagerte Grünbereich mit dem Biotop soll aber als öffentlicher Erholungsraum nach Osten erweitert werden.

Eidgenössisches Hochschulinstitut für Berufsbildung EHB



1993 ist in der Schäferei ein Architekturwettbewerb durchgeführt worden. Die heute geltende Zone mit Planungspflicht (ZPP) basiert auf dem damaligen Wettbewerbsergebnis. Dieses ist nie realisiert worden, weil es nicht mehr den Vorstellungen der Grundeigentümer (damals Eidgenossenschaft, Gemeinde) entsprochen hat.

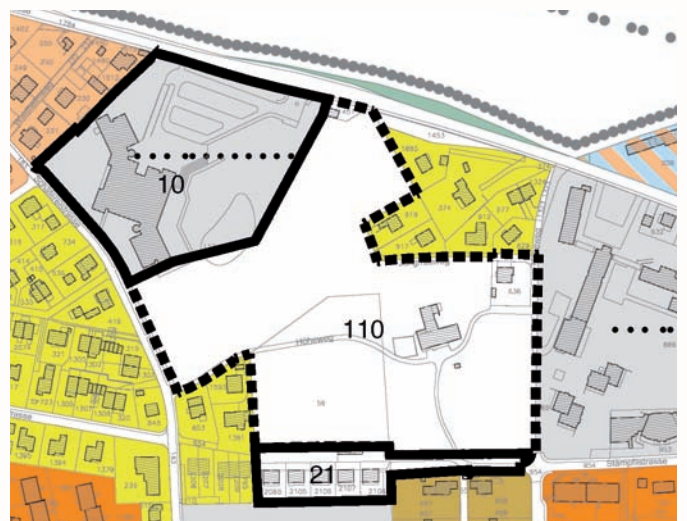
Ein kleiner Teil aus dem damaligen Wettbewerbsprojekt ist trotzdem realisiert worden; nämlich die Einfamilienhausreihe am südlichen Rand des Planungsgebietes. Diese Überbauung wurde wegen eines Landabtausches zeitlich vorgezogen.

Architekturwettbewerb von 1993



Der geltende Zonenplan zeigt die Zone mit Planungspflicht (ZPP, Art. 110 Bau-reglement) der Schäferei. Der Perimeter der ZPP ist identisch mit dem Planungs-gebiet für den aktuellen Wettbewerb. Die geltenden Vorschriften für diese Zone stimmen nicht mehr mit dem vorlie-genden Wettbewerbsprojekt überein. Deshalb wird eine Zonenplan- und Bau-reglementsänderung nötig sein, deren Beschluss in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates (GGR) liegt (mit fakultativem Referendum).

Geltender Zonenplan



Die Eigentümer des Schäfereigebietes, die Firma Marti Invest AG und die Gemeinde, organisierten gemeinsam einen Wettbewerb unter 4 Fachteams.

Hauptziele für den Wettbewerb

- Realisierung einer Wohnüberbauung mit unterschiedlichem Angebot an Wohnformen und attraktivem Wohnumfeld.
- Gestaltung einer öffentlichen Grün- und Erholungsanlage und deren Anbindung ans übergeordnete Fuss- und Radwegnetz sowie an die bestehende Grünanlage beim EHB.

Wettbewerbsorganisation

Der Landanteil der Eidgenossenschaft ist 2011 durch die Firma Marti Invest AG, Bern erworben worden. Mit ihr zusammen hat die Gemeinde den Architekturwettbewerb vorbereitet und durchgeführt.

Die im Planungsgebiet vorhandenen Parzellengrenzen werden für die Planung aufgehoben, die Flächenansprüche bleiben aber bestehen. Die Geschossflächen des Projektes werden im Verhältnis der Landflächenanteile auf die beiden Eigentümer verteilt und zwar so, dass die Geschossfläche der Mehrfamilienhäuser der Firma Marti Invest AG und umgekehrt die Geschossfläche der weniger dichten Bebauung, insbesondere der Einfamilienhäuser, der Gemeinde zufallen.

Juryzusammensetzung:

Sachpreisrichter:

- Stefan Funk, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Ueli Ramseier, Mitglied Planungskommission
- Niklaus Bichsel, Marti Invest AG
- Beat Huber, Marti Invest AG

Fachpreisrichter:

- Sigfried Schertenleib, Architekt Thun
- Fritz Schär, Architekt Bern
- Ueli Marbach, Architekt Zürich
- Stefan Christ, Architekt Bern
- Hans Klötzli, Landschaftsarchitekt Bern

Fachexperten:

- Beat Baumann, Bauverwalter Zollikofen
- Andreas Gerber, Ortsplaner Zollikofen
- Rolf Wohlfahrt, AGR Kt. Bern
- Jürg Hänggi, Wettbewerbsbegleitung

Wettbewerbsergebnisse

Projekt 1

Rykard Architekten AG, Bern

Projekt 2

2_architekten gmbh, Bern

Projekt 3

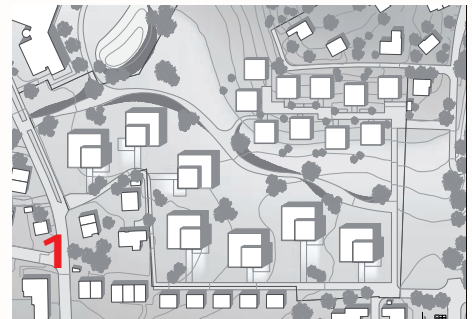
matti ragaz hitz architekten ag, Bern

Projekt 4

Brügger Architekten, Thun
(von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt)



Erweiterung Grünanlage und Fusswegnetz



Das Siegerprojekt ist im Anschluss an den Wettbewerb überarbeitet worden. Das Ergebnis liegt hier vor und dient in einer nächsten Phase als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung.

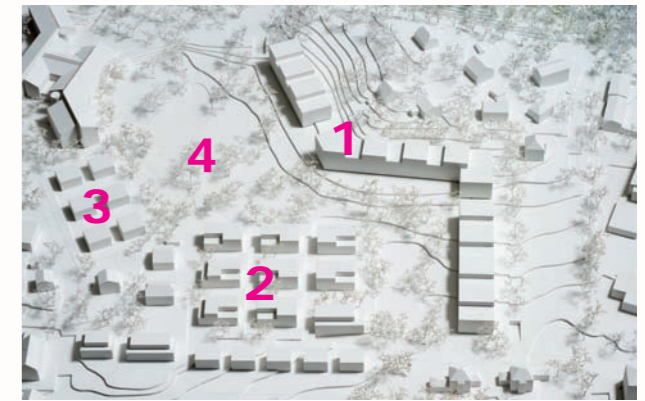
Im ausgewählten Projekt ist der öffentliche Park das eigentliche Zentrum und Bindeglied zwischen den einzelnen Siedlungsbereichen. Letztere stehen, wie der Name des Projektes sagt, „am Park“.



Allgemeines Konzept

Das Gesamtprojekt besteht im Wesentlichen aus vier Teilen:

- 1** Dichte Mehrfamilienhausbebauung gegen den nördlich angrenzenden Hangbereich. Sie folgt der Topographie und bildet gegen Nordosten eine räumliche Begrenzung der Grünanlage.
- 2** Gebäudegruppe für mehrheitlich Doppel-einfamilienhäuser. Sie wird als Gesamtprojekt realisiert.
- 3** Einfamilienhausbebauung gegen die Schäferstrasse.
- 4** Öffentlich zugänglicher, zentraler Grün- und Erholungsraum.



Erschliessungskonzept

Die Neuüberbauung ist im Innern verkehrsfrei. Mit dem grosszügigen **öffentlichen Grünraum** und den **Fuss- und Radwegen**, die hier vorbei führen, entsteht für alle umliegenden Wohnquartiere ein wichtiger Begegnungs- und Erholungsraum.

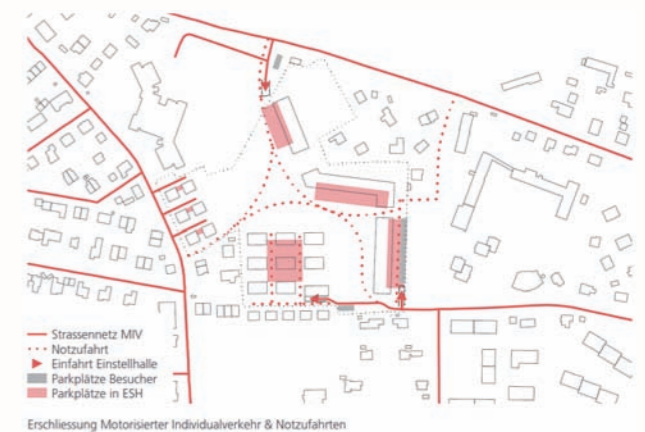
Die Hauptzufahrt für den **motorisierten Individualverkehr** erfolgt via Schulhausstrasse und Parkstrasse und führt von da auf kurzen Wegen in unterirdische Einstellhallen. Davon ausgenommen sind das nördlichste Gebäude der Mehrfamilienhausbebauung, dessen Zufahrt von der Kirchlindachstrasse her erfolgt, und die Einfamilienhausgruppe, welche von der Schäferstrasse her erschlossen wird.

Die Besucherparkplätze liegen peripher im östlichen, südlichen und nördlichen Bereich der Überbauung.

Die Hauptfuss- und Radwegverbindungen werden so ausgebildet, dass sie auch für Notfahrzeuge und Zügelwagen befahrbar sind.



Erschliessung Langsam- & öffentlicher Verkehr



Erschliessung Motorisierter Individualverkehr & Notzufahrten

Realisierungskonzept

Die dichte Mehrfamilienhausbebauung (Nr. 1) wird unter der Bauherrschaft der Firma Marti Invest AG realisiert.

Für die Planung und Realisierung der Gebäudegruppe für Doppel-einfamilienhäuser (Nr. 2) ist die Gemeinde zusammen mit der Firma Marti Invest AG verantwortlich. Sie wird als Gesamtprojekt realisiert. Die Form der Kooperation der beiden Partner ist noch zu klären und vertraglich zu regeln.

Die Realisierung der Einfamilienhäuser (Nr. 3) gegen die Schäferstrasse liegt in der Verantwortung der Gemeinde.

Die Grenzen zwischen der öffentliche Grünanlage und dem Wohnumfeld der Neubauten müssen in der Überbauungsordnung festgelegt werden (Nr. 4).

Auch weitere, noch offene Fragen werden im Rahmen der Überbauungsordnung und in Infrastrukturverträgen zu klären und zu regeln sein. Die entsprechenden Arbeiten werden nach dieser Mitwirkung begonnen.

