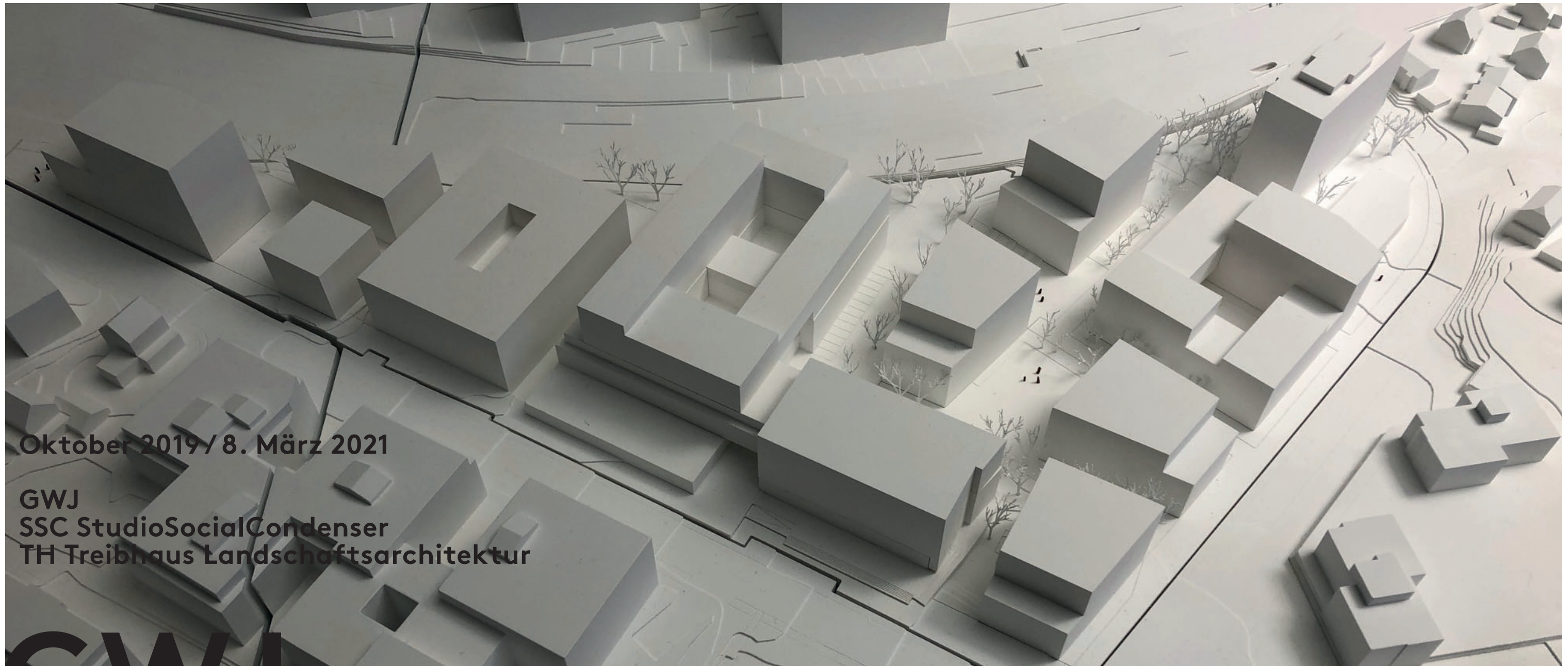


Neue Mitte Zollikofen

Gesamtkonzept zur ZPP O «Dreieck Bernstrasse -
Bahnlinie - Kreuzstrasse»



Oktober 2019 / 8. März 2021

GWJ
SSC StudioSocialCondenser
TH Treibhaus Landschaftsarchitektur

- 1. EINLEITUNG**
- 2. GESAMTKONZEPT NEUE MITTE ZOLLIKOFEN**
- 3. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERBEARBEITUNG**
- 4. GENEHMIGUNGSVERMERKE**
- 5. ANHÄNGE**

1. EINLEITUNG

Zweck

Das Baureglement der Gemeinde Zollikofen schreibt in den Bestimmungen zur ZPP O «Dreieck Bernstrasse-Bahnlinie-Kreuzstrasse» (Art. 31 BR) vor, dass der Gemeinderat zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität spätestens zusammen mit dem Beschluss der ersten, mindestens 5'000 m² umfassenden Teil-Überbauungsordnung ein Bebauungskonzept erlässt, das den gesamten Wirkungsbereich der ZPP O umfasst.

Das Bebauungskonzept hat eine hohe ortsbauliche Qualität und eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung mit einer grösseren Spielfläche sicherzustellen und die kurz-, mittel- und langfristige angestrebte bauliche Entwicklung aufzuzeigen.

Das vom Gemeinderat beschlossene Bebauungskonzept dient in der Folge als verbindliche Grundlage für die weitere Entwicklung von einzelnen Teilgebieten innerhalb des ZPP-Perimeters, resp. für den Erlass von Teil-Überbauungsordnungen.

Qualitätssicherung

Zur Erarbeitung des Gesamtkonzepts wurde vom April bis September 2019 eine Testplanung nach SIA-Ordnung 143 mit drei Teams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig, die Studie des Teams GWJ Architektur mit Studio Social Condenser und Treibhaus Landschaftsarchitektur unter Berücksichtigung der im Schlussbericht festgehaltenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und der im Projektbescrieb genannten Stärken und Schwächen zur Weiterbearbeitung.

Die Siegerstudie wurde anschliessend im Sinne der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und auch im Licht der Erkenntnisse der anderen beiden Beiträge soweit überarbeitet, als dass sie dem Gemeinderat als Gesamtkonzept unterbreitet werden und als Grundlage für die Erarbeitung von Überbauungsordnung verwendet werden kann. Die weiterbearbeitete Studie wurde im Rahmen von zwei Synthesitzungen im Juli und September 2019 mit dem Beurteilungsgremium besprochen.

Das vorliegende Gesamtkonzept ist das Resultat der erfolgten Weiterbearbeitung.

2. GESAMTKONZEPT Neue Mitte Zollikofen

Verbindlichkeit

Die in der weiteren Entwicklung des Areals, resp. einzelner Teilgebiete verbindlichen Elemente des Gesamtkonzepts sind:

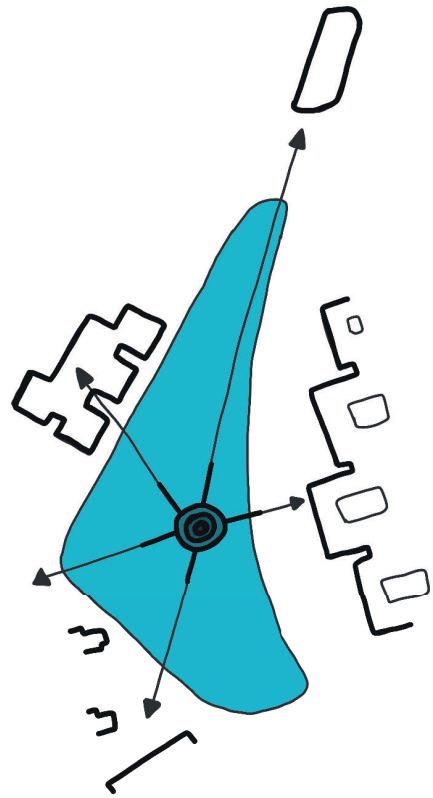
- die städtebauliche Setzung und die Anzahl Baukörper¹
- die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und der Höhenentwicklung¹
- die Staffelung der Dachlandschaft (Rücksprünge der obersten Vollgeschosse bei den Punktbauten sowie die Anzahl und Lage der gestaffelten Gebäudeteile beim aufgestockten Hofgebäude (Baufeld B) und dem Blockrandgebäude (Baufeld C2)¹
- die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen (leichte Verschiebungen im Zuge der Detailplanung sind zulässig, sofern sie zu keiner konzeptionellen Änderung führen)
- die Durchwegung für den Langsamverkehr inkl. den zwei Hauptachsen zum Bahnhof Oberzollikofen (ohne Gleisweg)
- die Absicht, die Gebäudeadressen so auszubilden, dass sie zur Belebung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume beitragen.
- die Prinzipien der Aussenraumgestaltung (Lage im Gesamtgefüge und ungefähre Dimension der verschiedenen Aussenraumtypen und Plätze sowie deren Nutzungsfunktion)

¹ massgebend sind der Situationsplan Dachaufsichten (vgl. S. 8 sowie Beilage), die Höhenentwicklung (S. 13) sowie die Isometrie (S. 15)

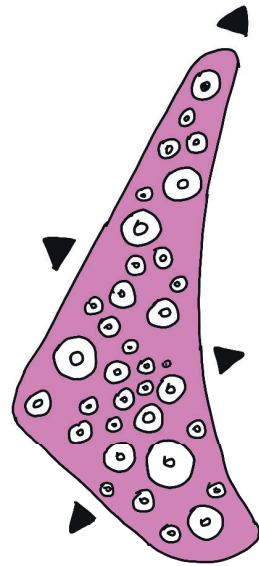
Die nachfolgenden orientierenden Elemente haben wegleitenden Charakter. Sie illustrieren die Absichten, die mit der Gesamtbebauungsidee verfolgt werden, haben aber noch nicht den notwendigen Reifegrad, um sie in ihrer Lage, Anzahl und Dimension als verbindlich zu definieren.

- die Zugänge zu den Wohnungen und den gewerblich genutzten Räumlichkeiten
- die Bäume, Baumreihen, Bepflanzung und Pflanzenarten
- die Nutzung der Dächer als Aufenthaltsbereiche und Dachgärten und damit verbundene Infrastrukturen
- die Veloabstellplätze und oberirdischen Kurzzeitparkplätze
- die Dimensionierung und interne Organisation der Einstellhallen
- die Nutzungsverteilung
- der Entwicklungsprozess
- Mengenangaben (Geschossflächen, Höhe des Dachaufbaus für die Bepflanzung etc.) und technisch bedingte Bauten, Anlagen und Dachaufbauten.

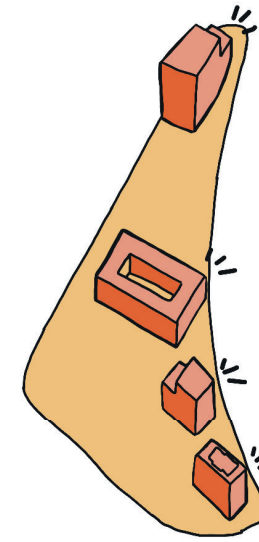
Konzept



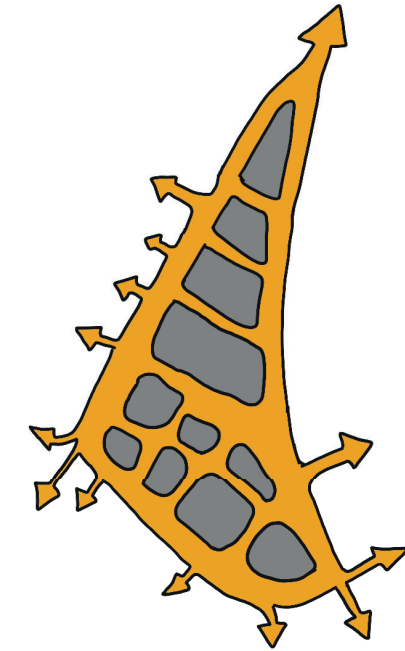
Eine "Neue Mitte" für Zollikofen



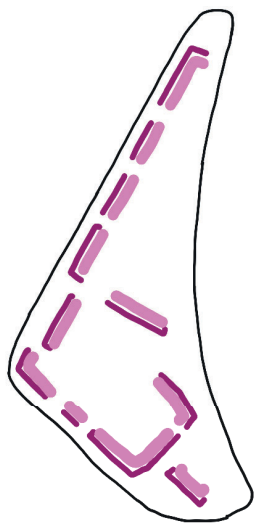
Vielseitige Programme & Nutzungen



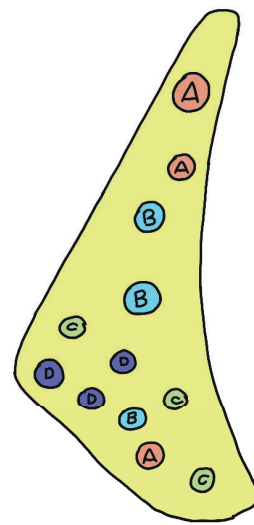
Höhenakzente



Maximale Verknüpfung mit dem Quartier



Aktivierung der Erdgeschosse



Typologisches Vielfalt

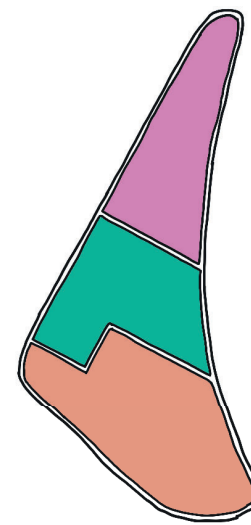
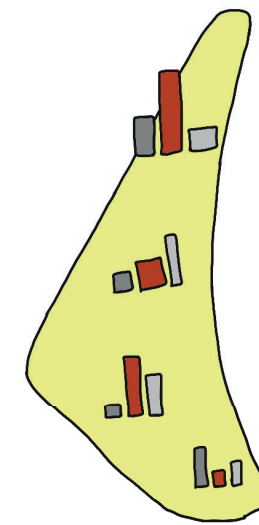
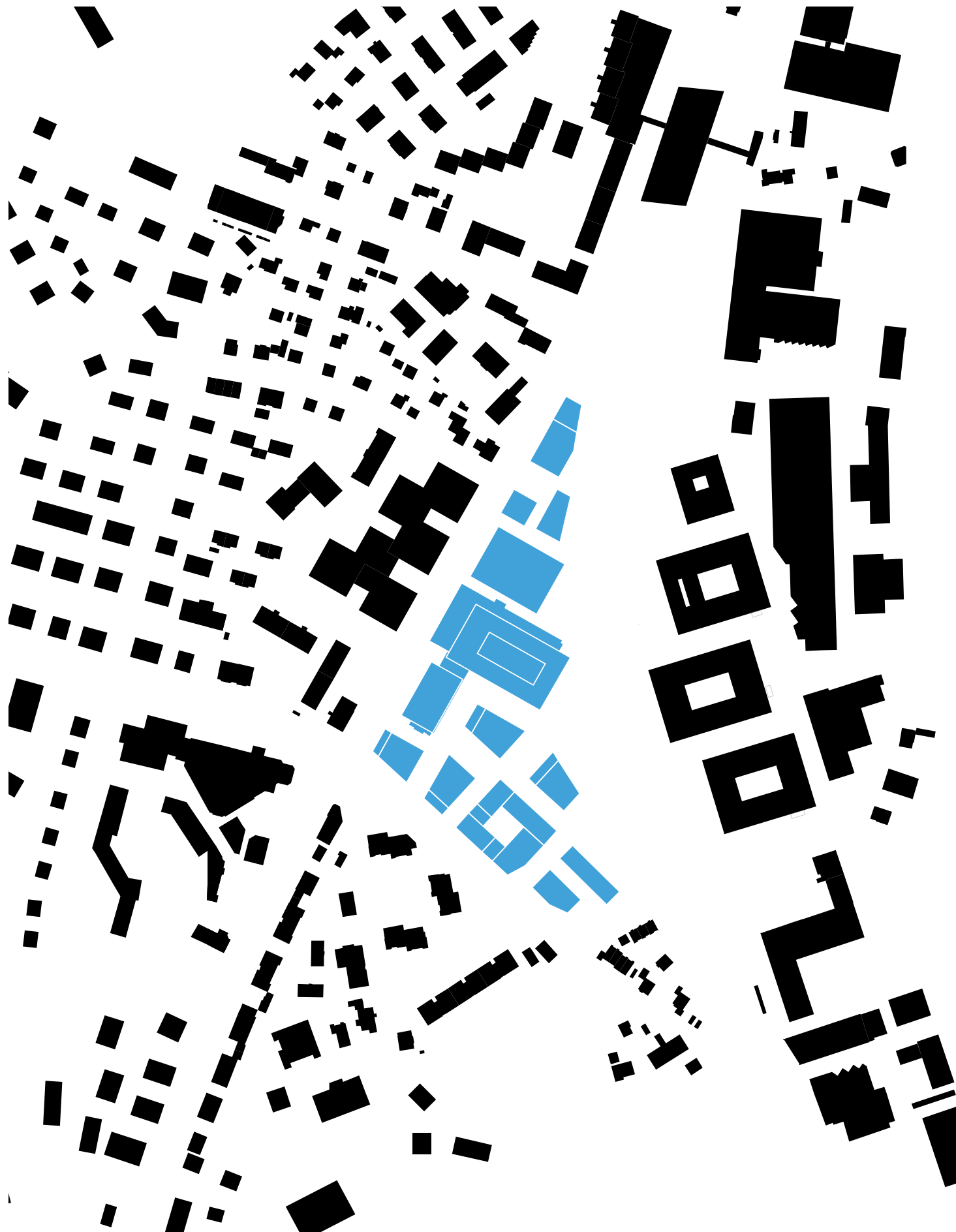


Abbildung der Teilbereiche

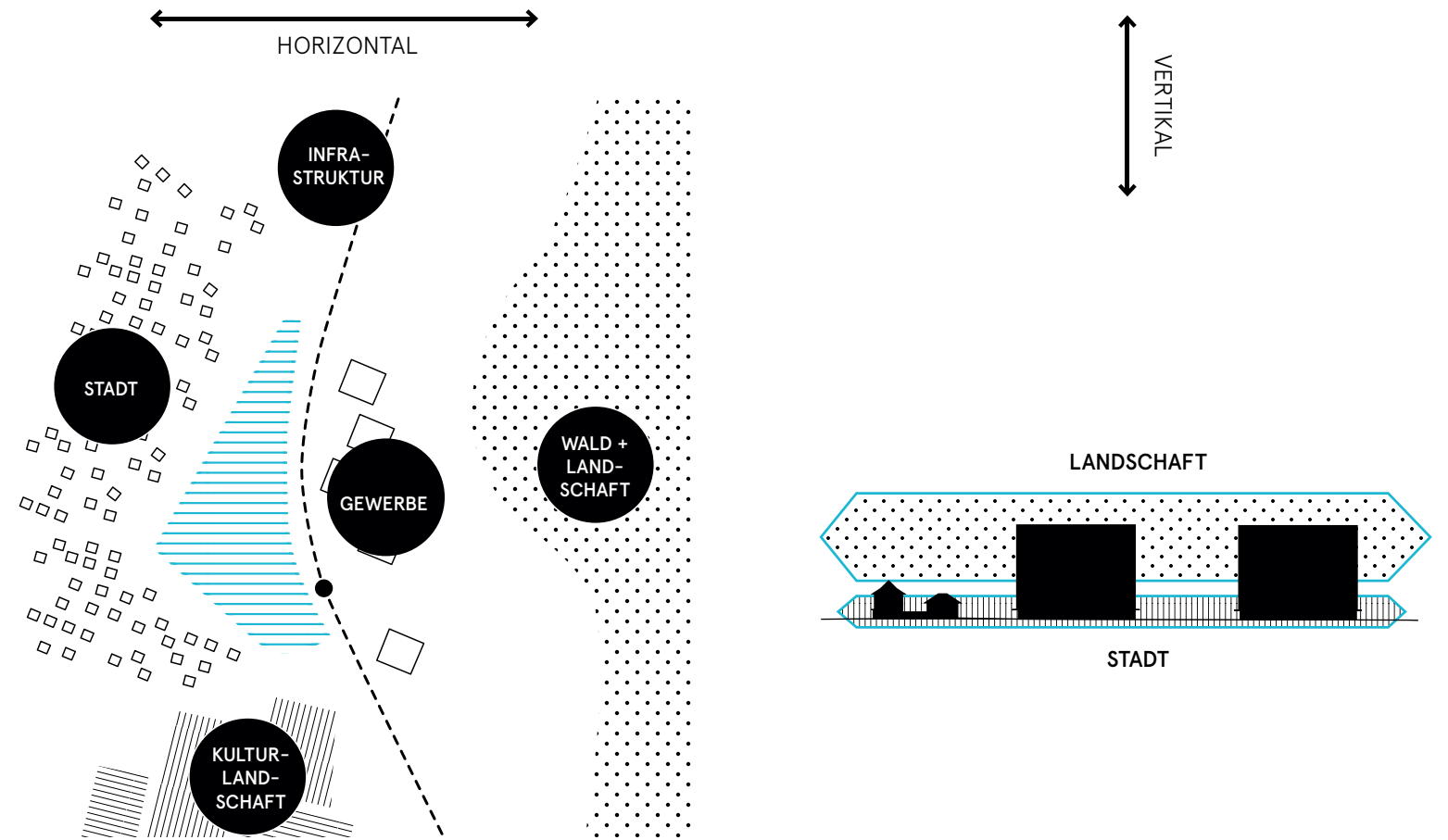


Differenzierte Dichte

Vision Neue Mitte Zollikofen



Schwarzplan Dreieck Bernstrasse M 1:3'000



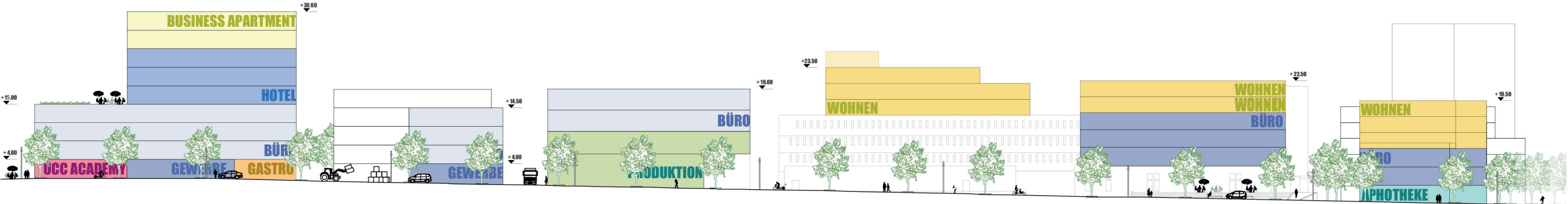
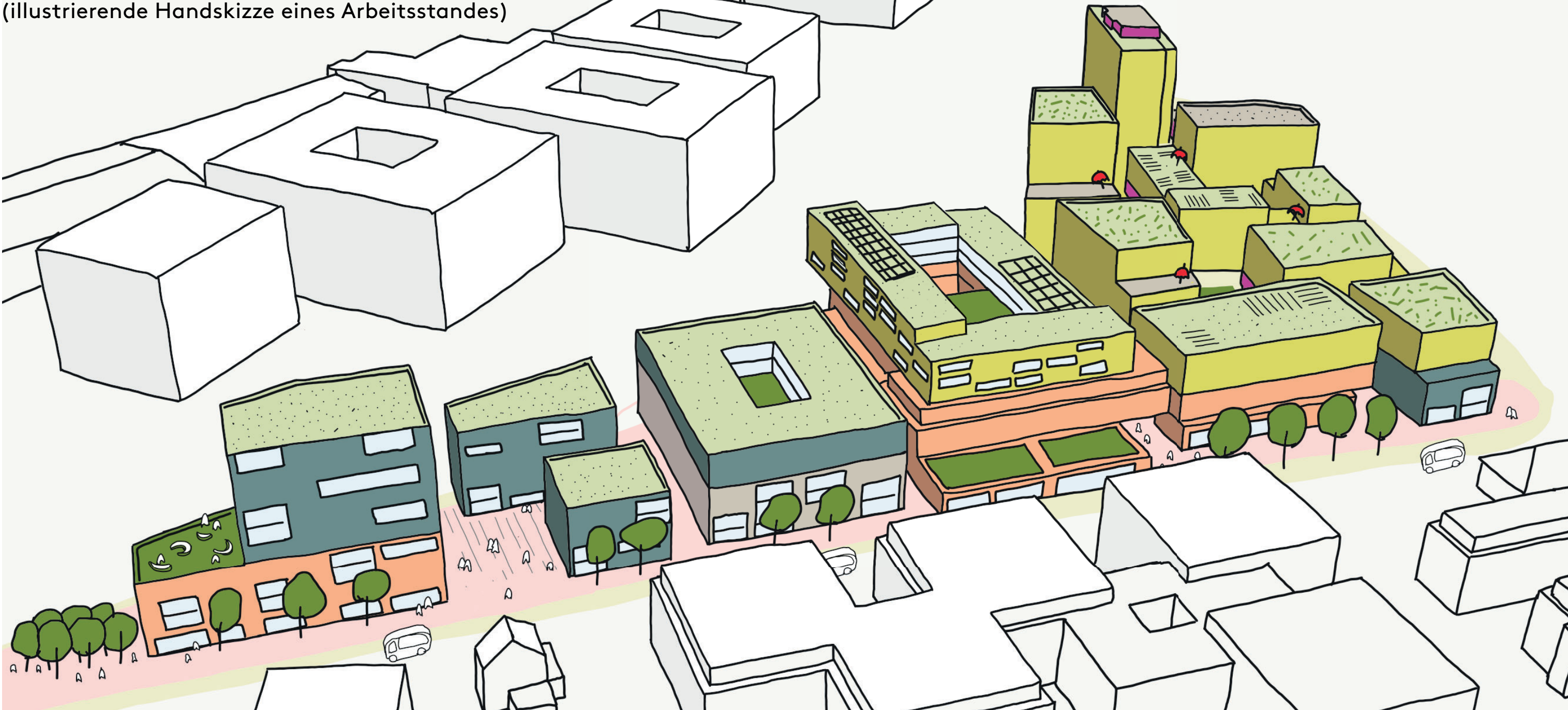
Das Dreieck als Vermittler & Gelenkpunkt

Situationsplan Neue Mitte



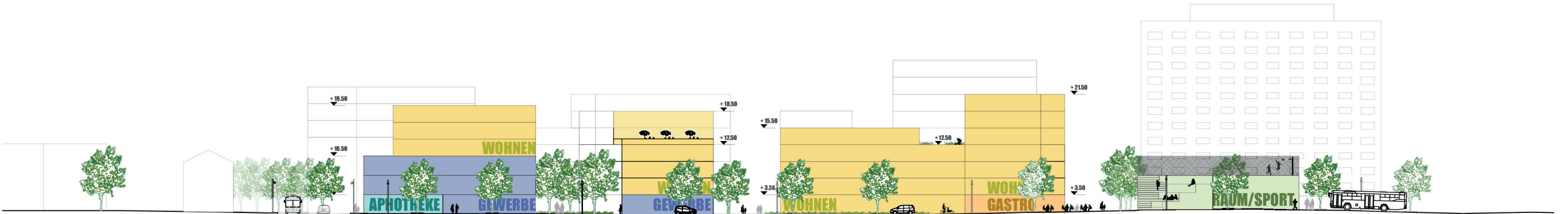
Luftbild Bernstrasse

(illustrierende Handskizze eines Arbeitsstandes)



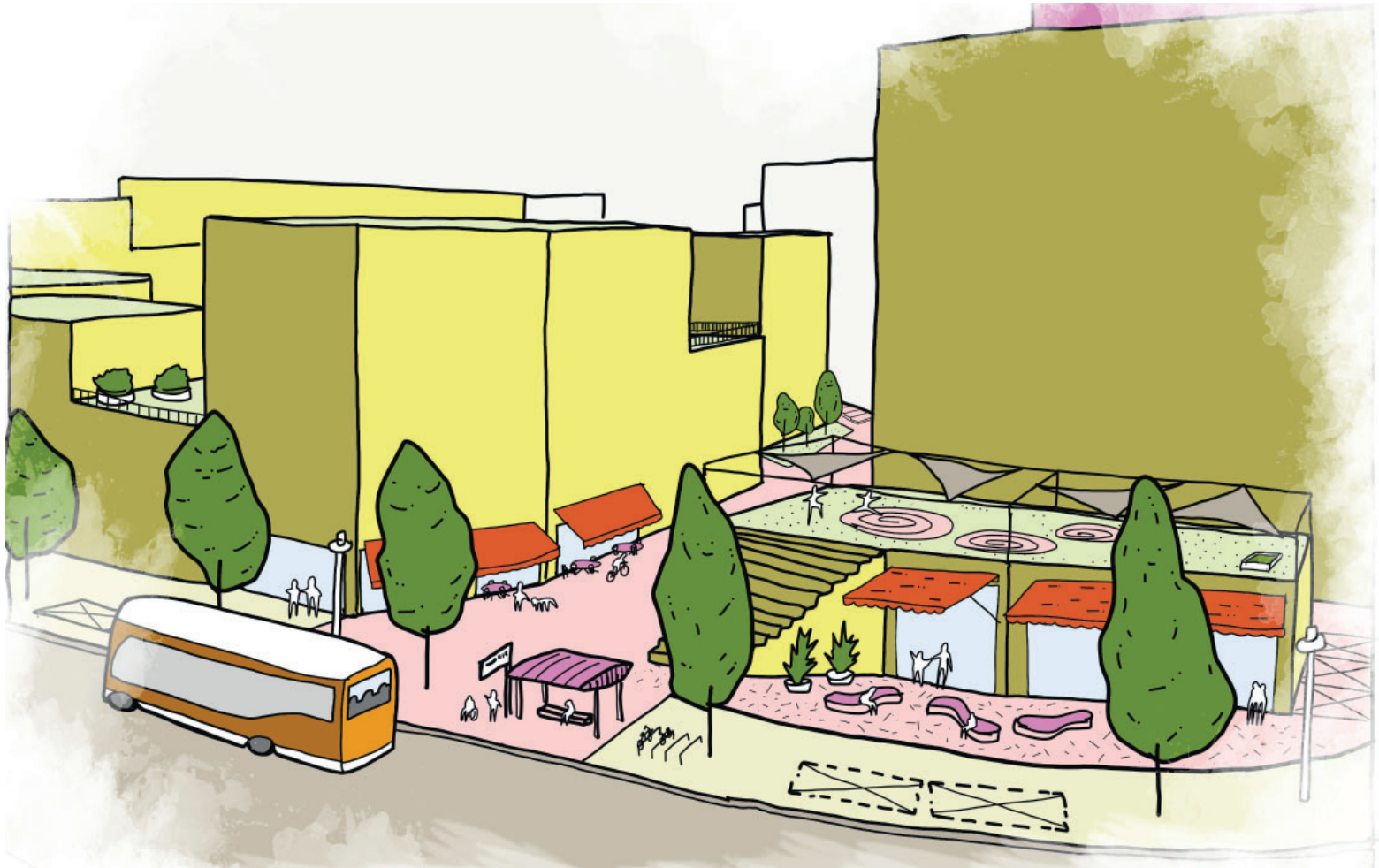
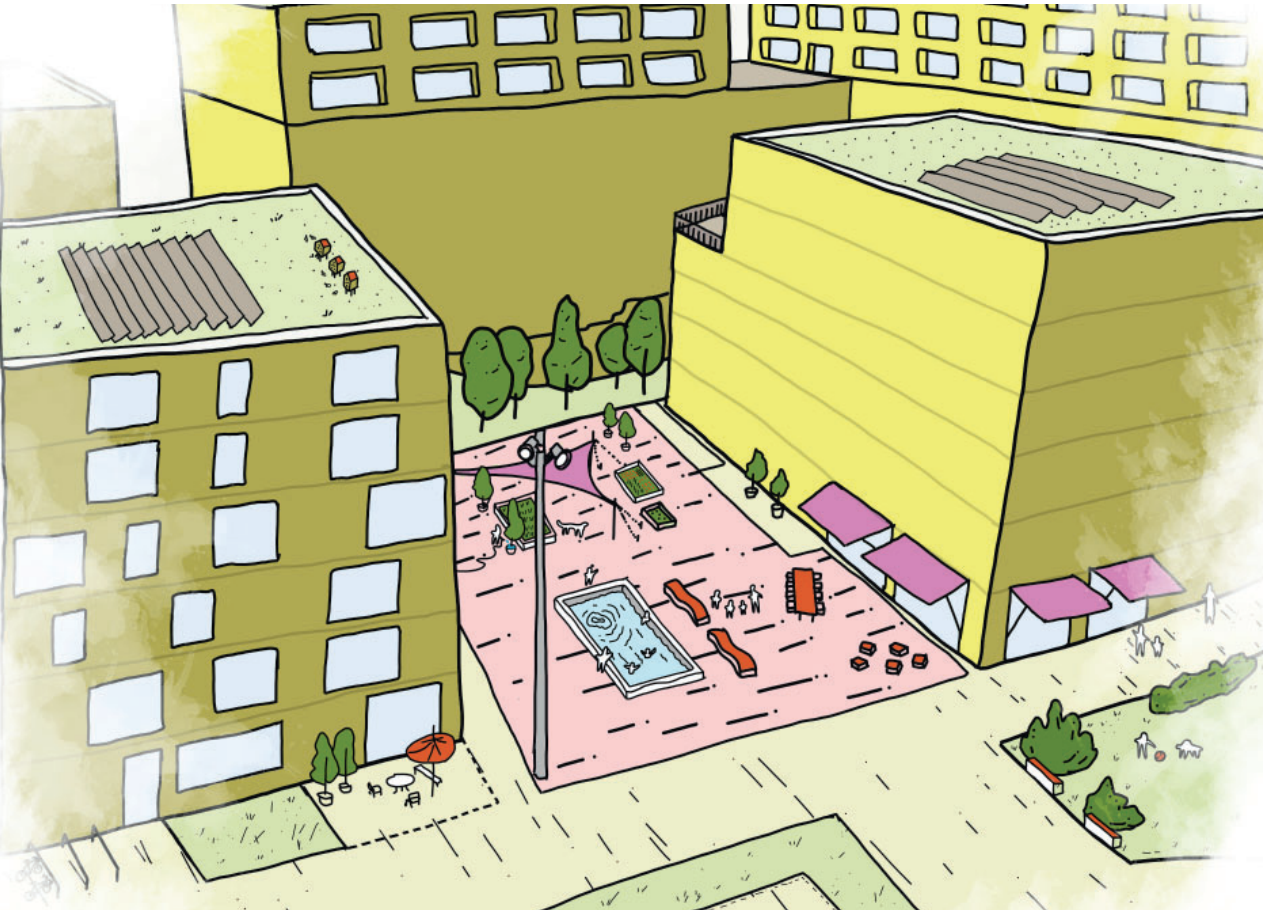
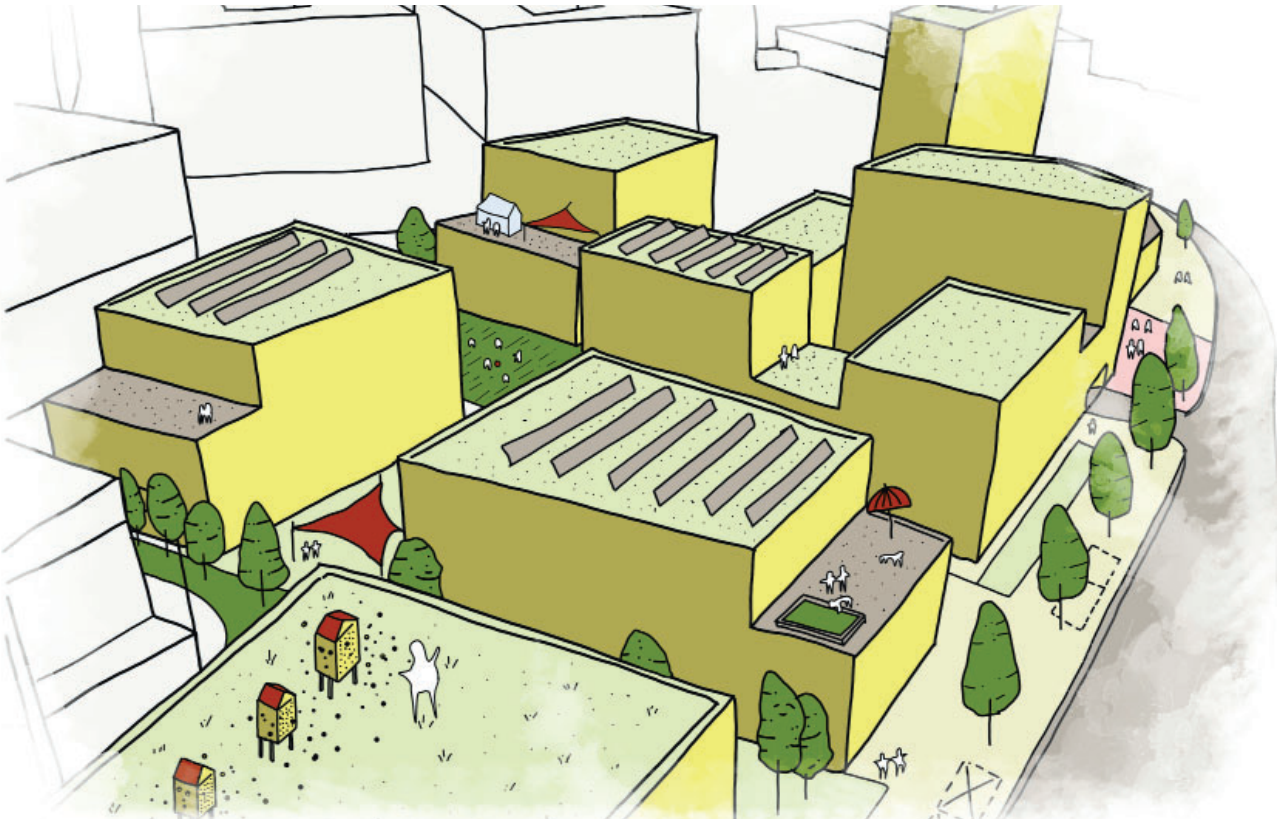
Luftbild und Ansicht Kreuzstrasse

(illustrierende Handskizze eines Arbeitsstandes)

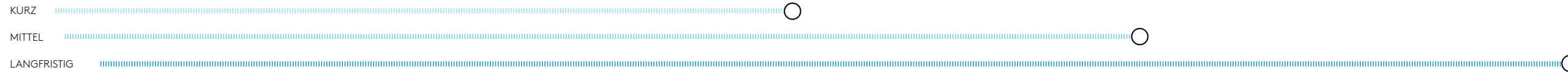
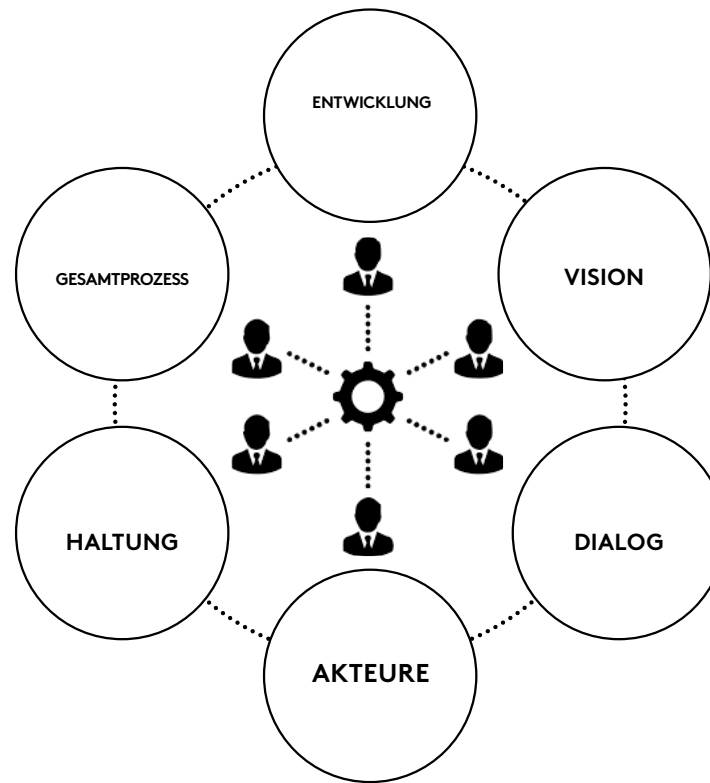


Atmosphärische Skizzen

(illustrierende Handskizze eines Arbeitsstandes)



Transformationsprozess



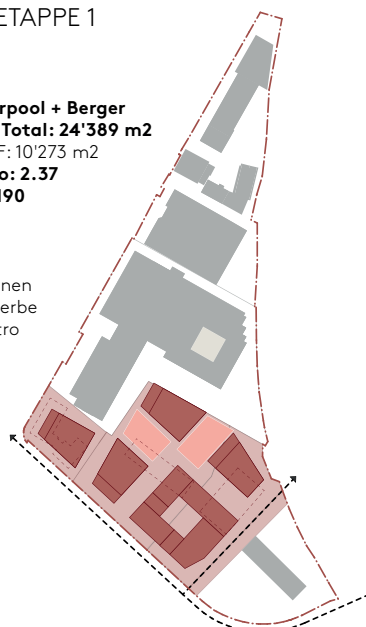
STATUS QUO 2020



ETAPPE 1

Parzelle: Interpool + Berger
Fläche: GfO Total: 24'389 m²
 aGSF: 10'273 m²
Dichte: GFZo: 2.37
Wohnein.: ca. 190

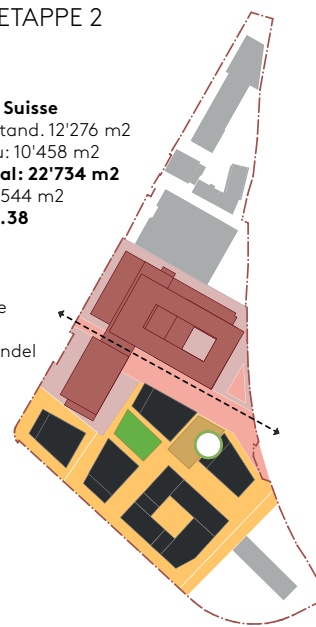
Programm: Wohnen
 Gewerbe
 Gastro
 KITA



ETAPPE 2

Parzelle: Credite Suisse
Fläche: GfO Bestand: 12'276 m²
 GfO Neu: 10'458 m²
GfO Total: 22'734 m²
 aGSF: 9'544 m²
GFZo: 2.38
Wohnein.: ca. 80

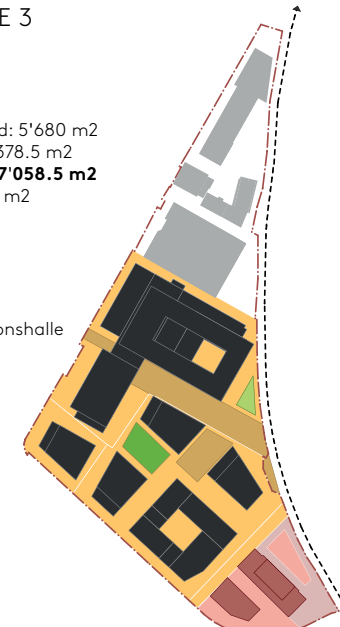
Programm: Wohnen
 Gewerbe
 Büro
 Grosshandel



ETAPPE 3

Parzelle: GVB
Fläche: GfO Bestand: 5'680 m²
 GfO Neu: 1'378.5 m²
GfO Total: 7'058.5 m²
 aGSF: 3'919 m²
GFZo: 1.80
Wohnein.: 46

Programm: Wohnen
 Gewerbe
 Multifunktionshalle

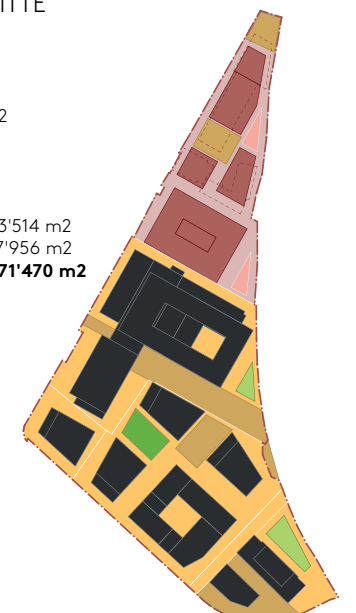


NEUE MITTE

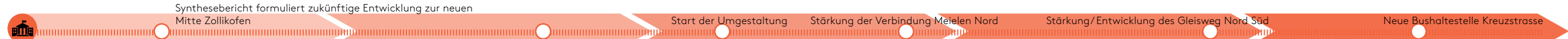
Parzelle: VTAG
Fläche: GfO Total: 17'289 m²
 aGSF: 7'506 m²
Dichte: GFZo: 2.30
Wohnein.: ca. 20

Areal Dreieck: GF Total Neubau: 53'514 m²
 GF Total Bestand: 17'956 m²
GF Total Gesamt: 71'470 m²
 aGSF: 31'242 m²
GFZo: 2.29
Wohnein.: ca. 336

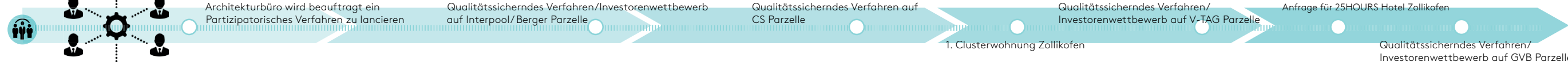
Programm: Wohnen
 Gewerbe
 Hotel
 Grosshandel
 Multifunktionshalle
 Kita



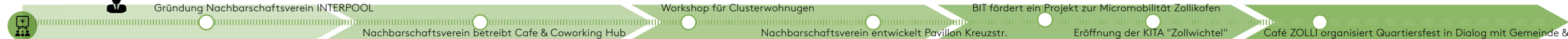
GEMEINDE



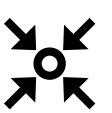
INVESTOR



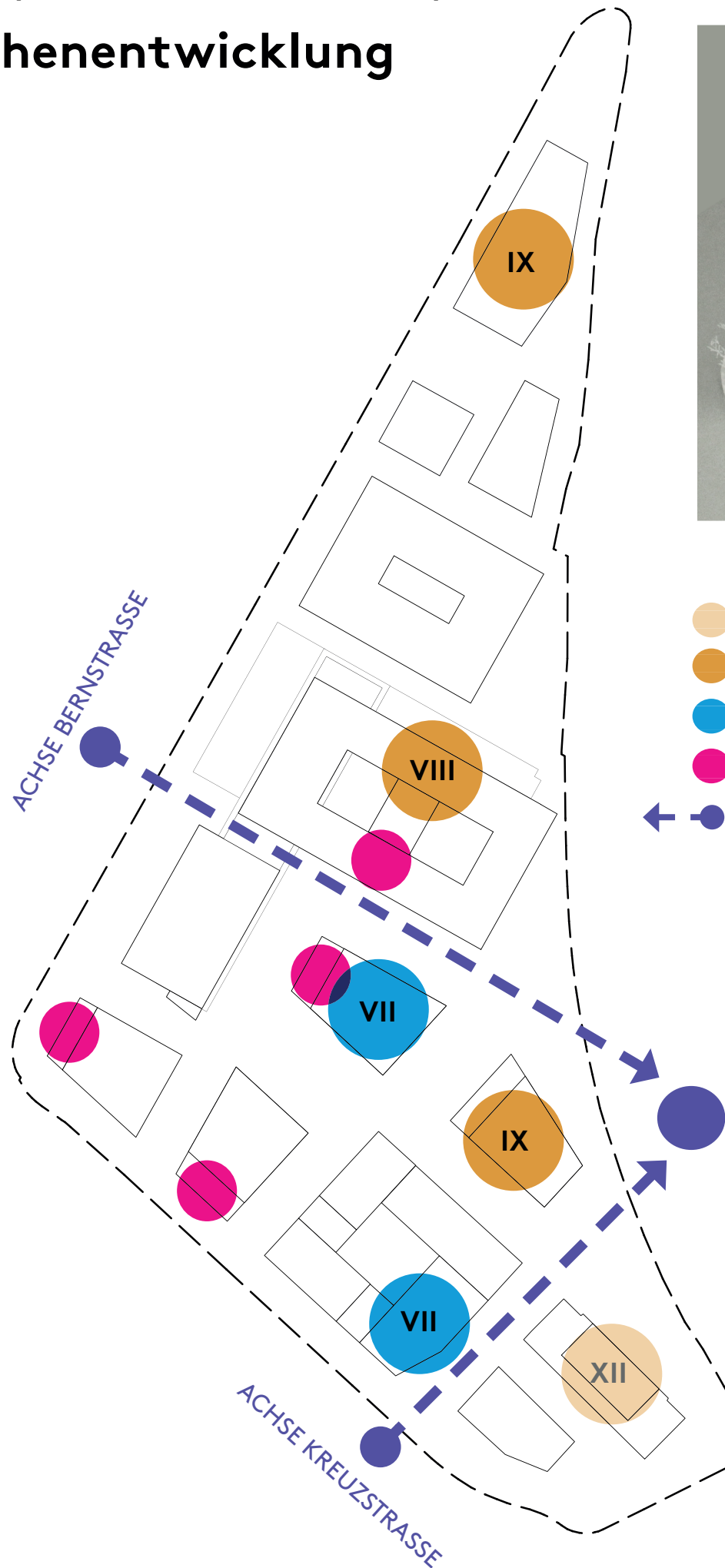
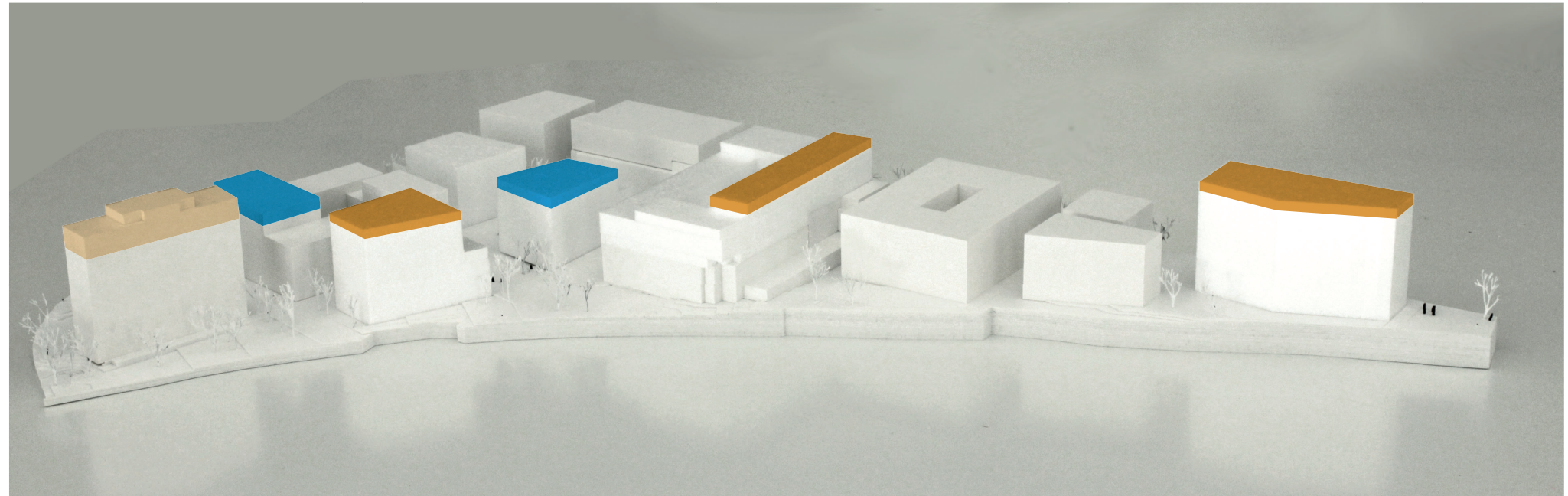
PIONIERE



NEUE MITTE



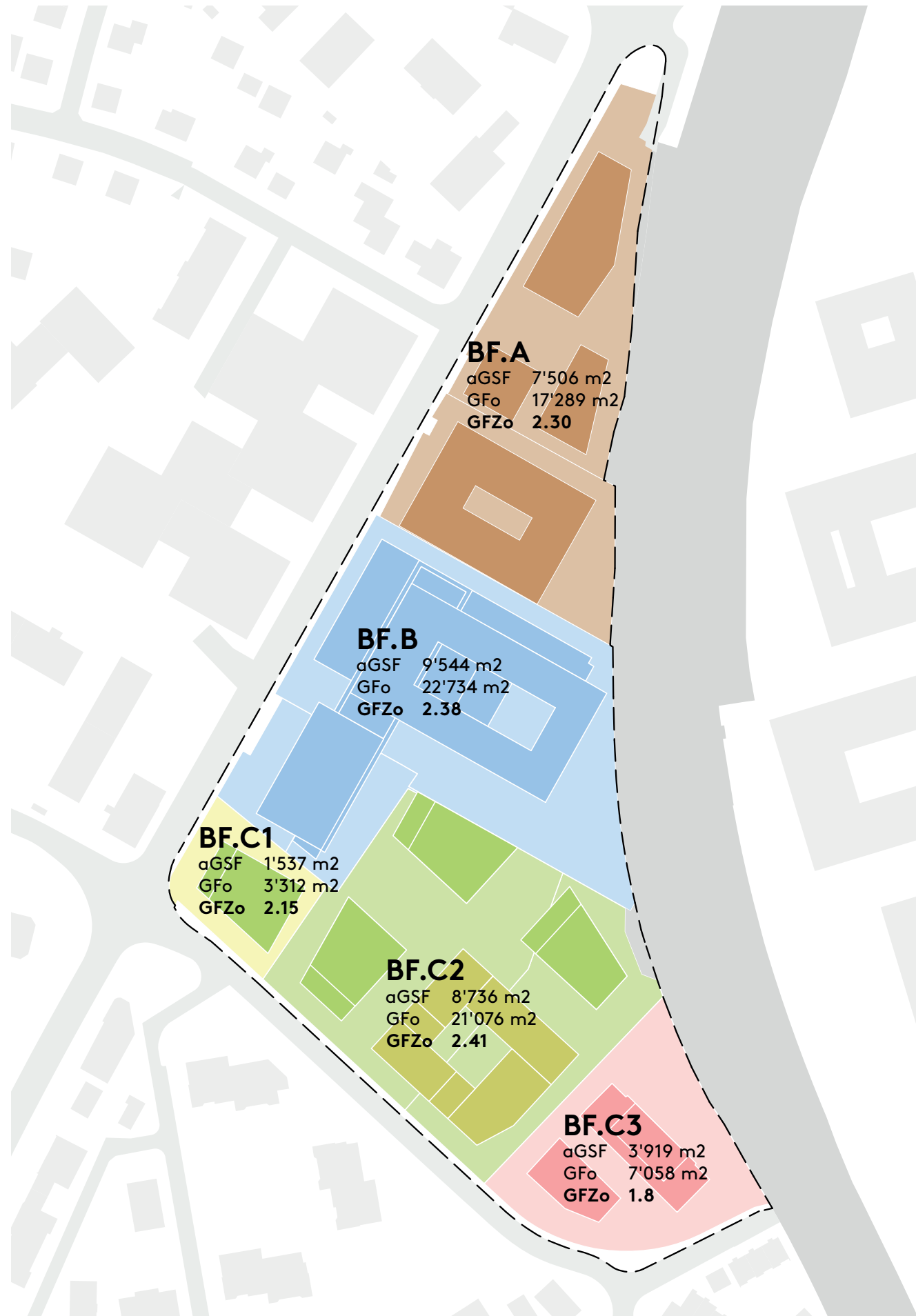
Höhenentwicklung



- Bestehender Höhenakzent mit 12 Geschossen
- Gebäude als Höhenakzent mit 8-9 Geschossen
- Städtebauliche Orientierungspunkte/Gelenkpunkte
- Massstäbliche Anbindung an Bestand
- ← ● Vernetzung der öffentlichen Räume

- Entlang des Gleisfelds Zollikofen bilden die Höhenakzente eine bewusste Gruppierung, welche als Ensemble am Ort wahrgenommen werden.
- Die Höhenakzente setzen aufgrund ihrer im Verhältnis zu benachbarten Gebäuden nur unwesentlichen Mehrhöhe einen Akzent auf der Ebene des Quartiers. Sie tragen zur Lesbarkeit des Zentrums bei und bilden im Kontext mit ihrem Umfeld sowie mit dem öffentlichen Raum eine ortsbauliche Komposition.
- An den wichtigen fussläufigen Verbindungsachsen Bernstrasse und Kreuzstrasse bilden die Gebäude mit 7 Geschossen wichtige Orientierungs-/ Gelenkpunkte und vermitteln zwischen dem Bahnhof Oberzollikofen und den unmittelbar angrenzenden Quartieren. Der Orientierungspunkt an der Kreuzstrasse bildet den Auftakt ins Quartier und zur Verbindungsachse Kreuzstrasse. Der Orientierungspunkt an der Achse Bernstrasse vermittelt zwischen dem Terrainsprung und den Teilbereichen Credit Suisse und Interpool.
- Mit der gezielten Setzung von Höhenakzenten, Orientierungspunkten und der massstäblichen Anbindung an den Bestand wird eine neue Dichte und ein neuer Schwerpunkt geschaffen und damit ein neues Zentrum in Zollikofen definiert. Die Gestaltung und Definition folgt unter Einbezug der unmittelbaren Umgebung und des Aussenraumes. Die Dominanz der bestehende Wohnschiebe verringert sich und es erfolgt eine bessere Einfügung in den städtebaulichen Kontext.

Grundeigentümerschaften



Massgebende Abstände



Kleiner Grenzabstand von 4.00 m
Bauelement Zollikofen für MZ

25 m

Legende:
 --- Geltungsbereich
 ~32'766 m²

Flächen und Programm

TOTAL

GfO Neubau: 53'514 m²
 GfO Bestand: 17'956 m²
GfO Gesamt: 71'470 m²
 GFui Gesamt: 21'223 m²
 aGSF: 31'242 m²
GFZo: 2.29

BF.A

Parz. V-TAG
 GfO Total: 17'289 m²
 GFui: 5'573 m²
 aGSF: 7'506 m²
GFZo: 2.30

BF.B

Parz. Credit Suisse
 GfO Neubau: 10'458 m²
 GfO Bestand: 12'276 m²
 GfO Gesamt: 22'734 m²
 GFui: 6'866 m²
 aGSF: 9'544 m²
GFZo: 2.38

BF.C1

Parz. Berger
 GfO Total: 3'313 m²
 GFui: 333 m²
 aGSF: 1537.4 m²
GFZo: 2.15

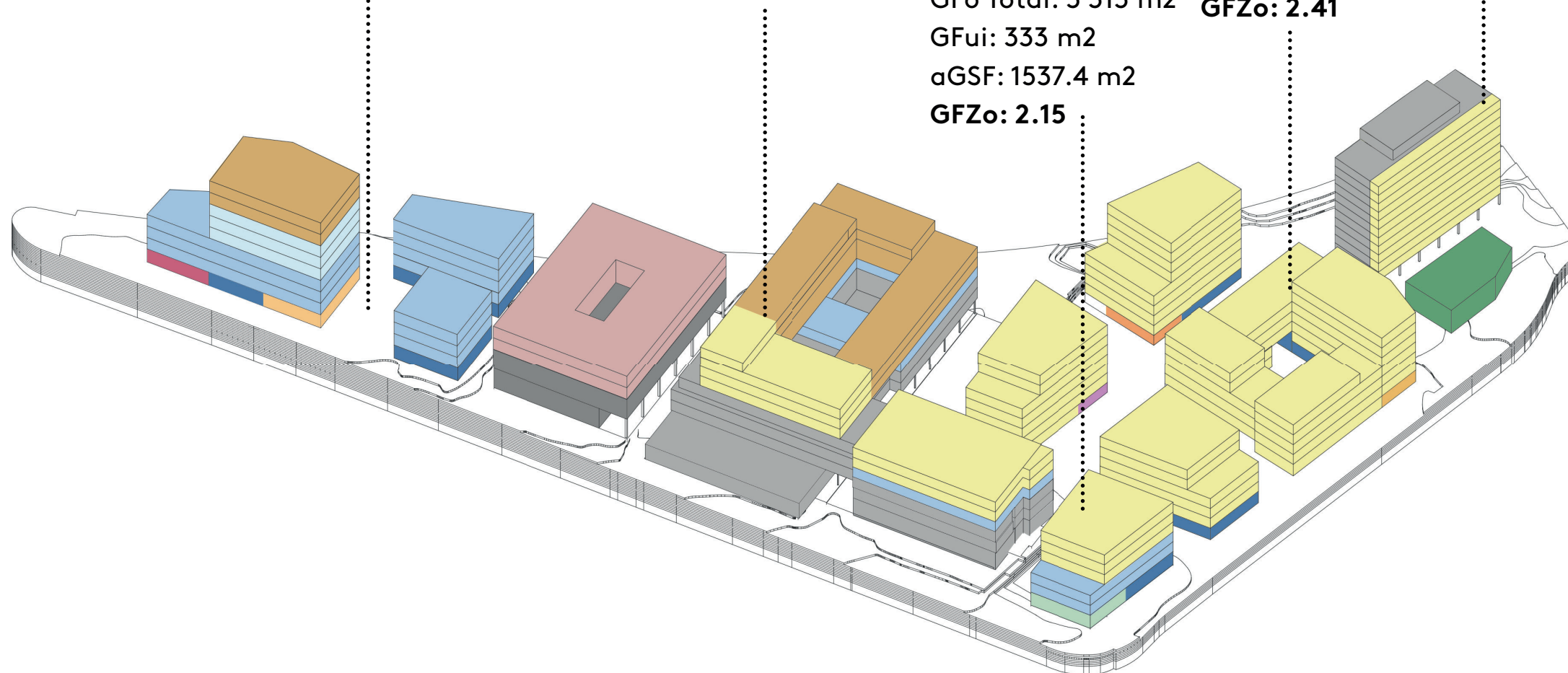
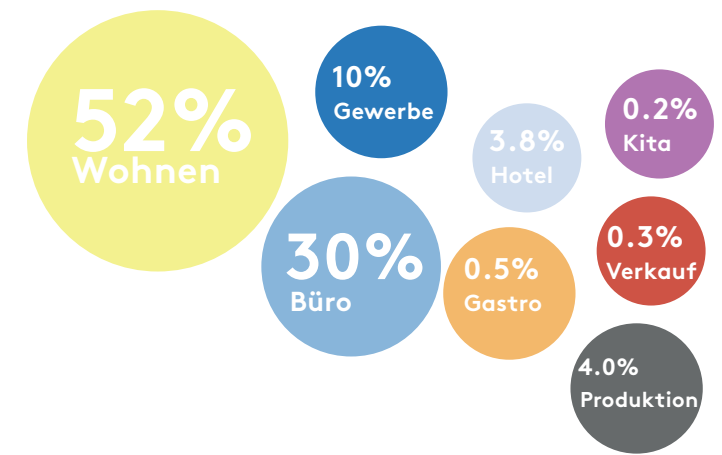
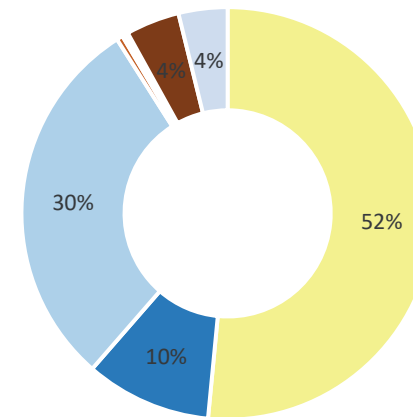
BF.C2

Parz. Interpool
 GfO Total: 21'076 m²
 GFui: 6'730 m²
 aGSF: 8'736 m²
GFZo: 2.41

BF.C3

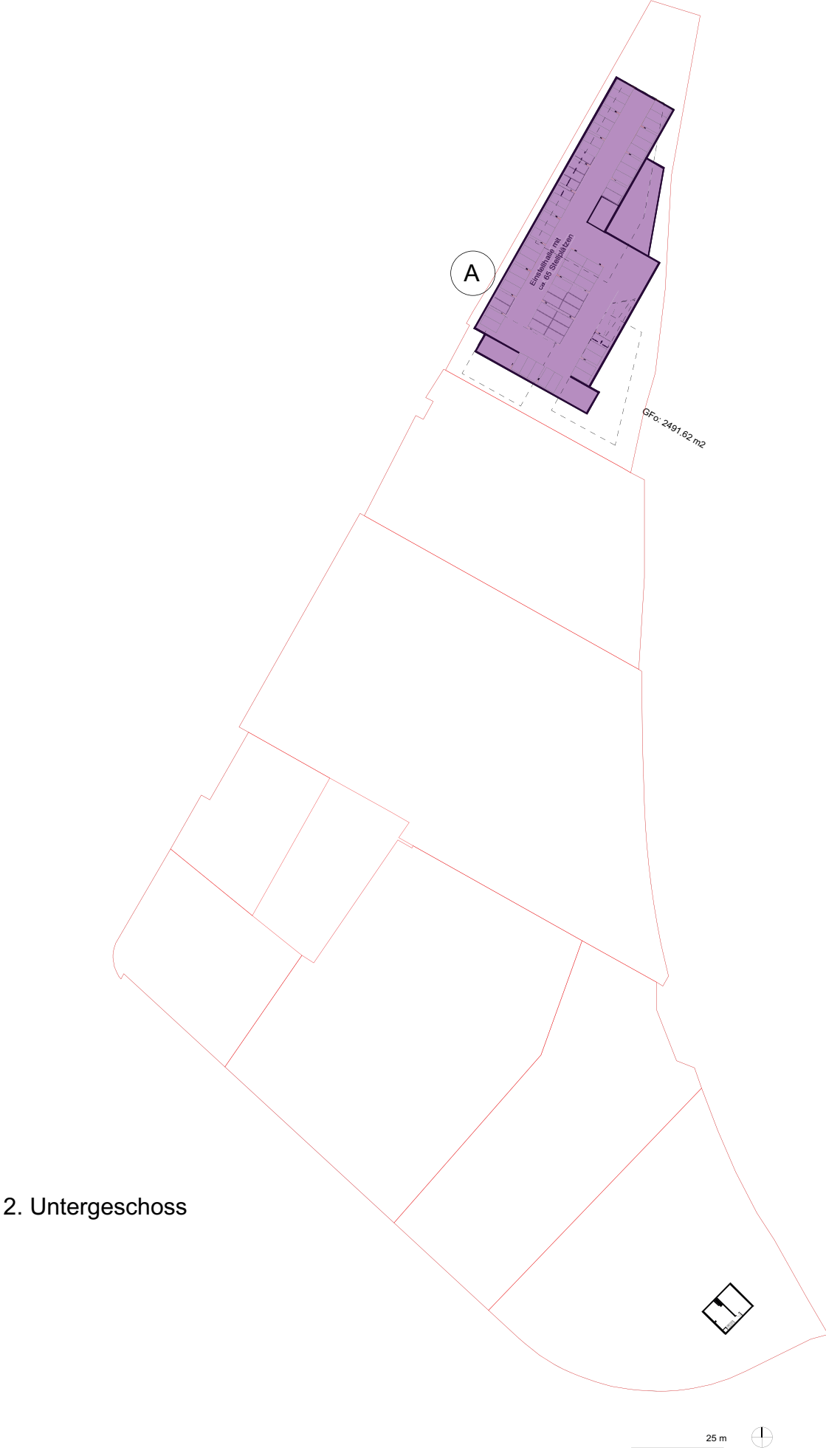
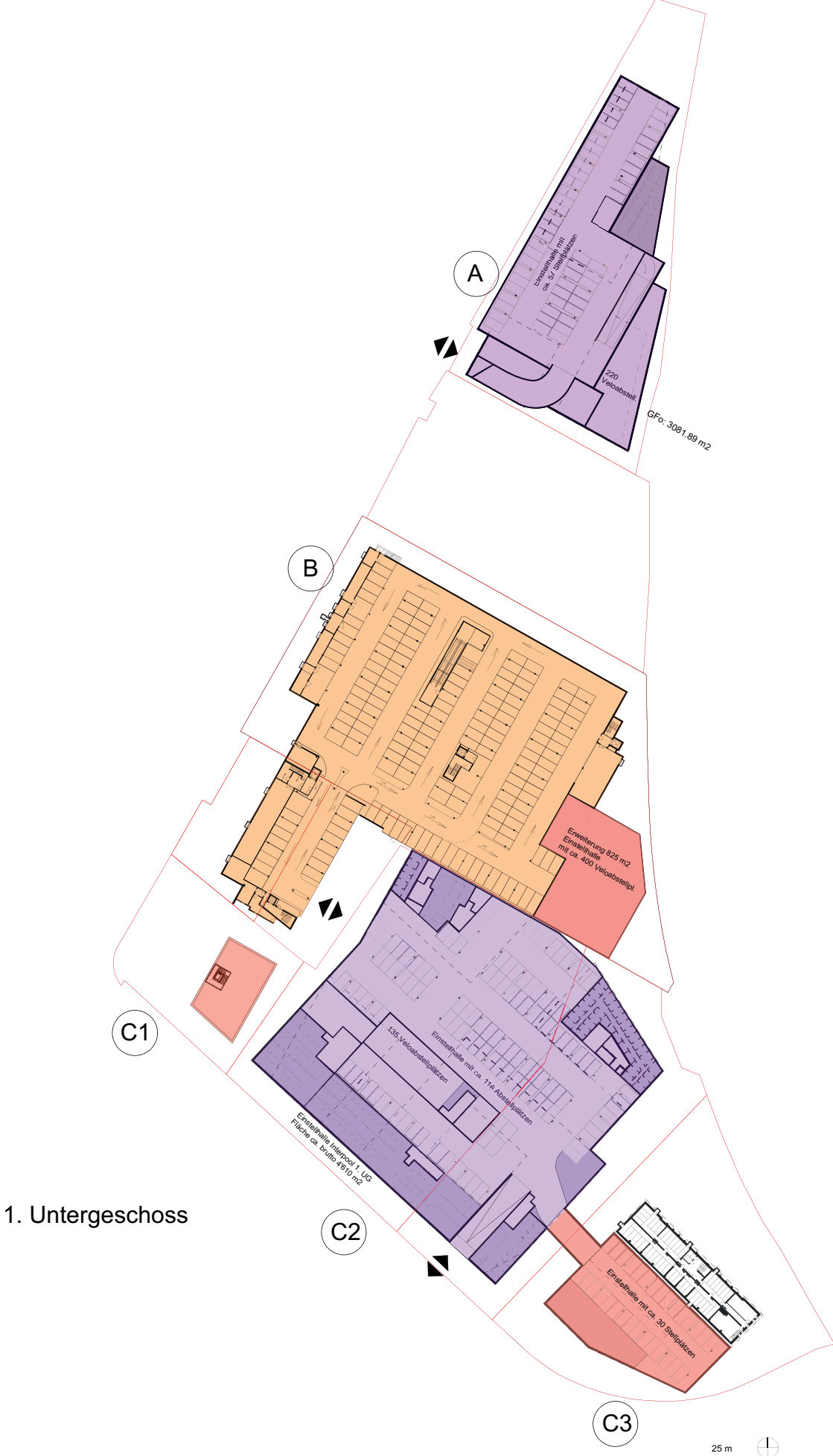
Parz. GVB
 GfO Neubau: 1'379 m²
 GfO Bestand: 5'680 m²
 GfO Gesamt: 7'059 m²
 GFui: 1'721 m²
 aGSF: 3'919 m²
GFZo: 1.8

Programm-Mix

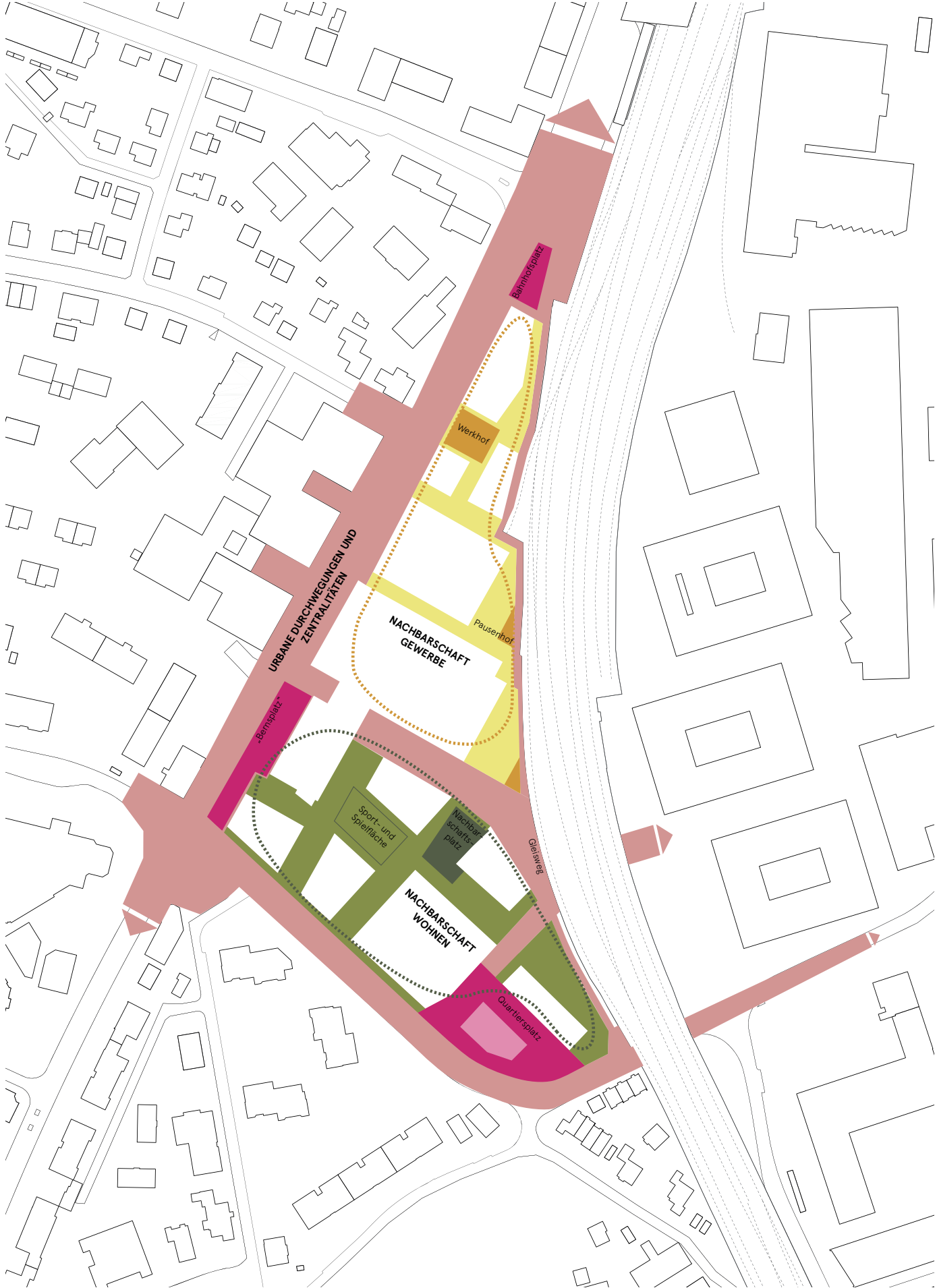


- Wohnen
- Business Apartments
- Gemeinschaftsräume, Velogarage, Wohnküche
- Dienstleistung,
- Gewerbe
- Bestand
- Produktion Kafferösterei
- Multifunktionaler Raum
- Hotel
- Cafe, Gastro
- Apotheke
- Vertrieb Kafferösterei, UCC Academy
- KITA

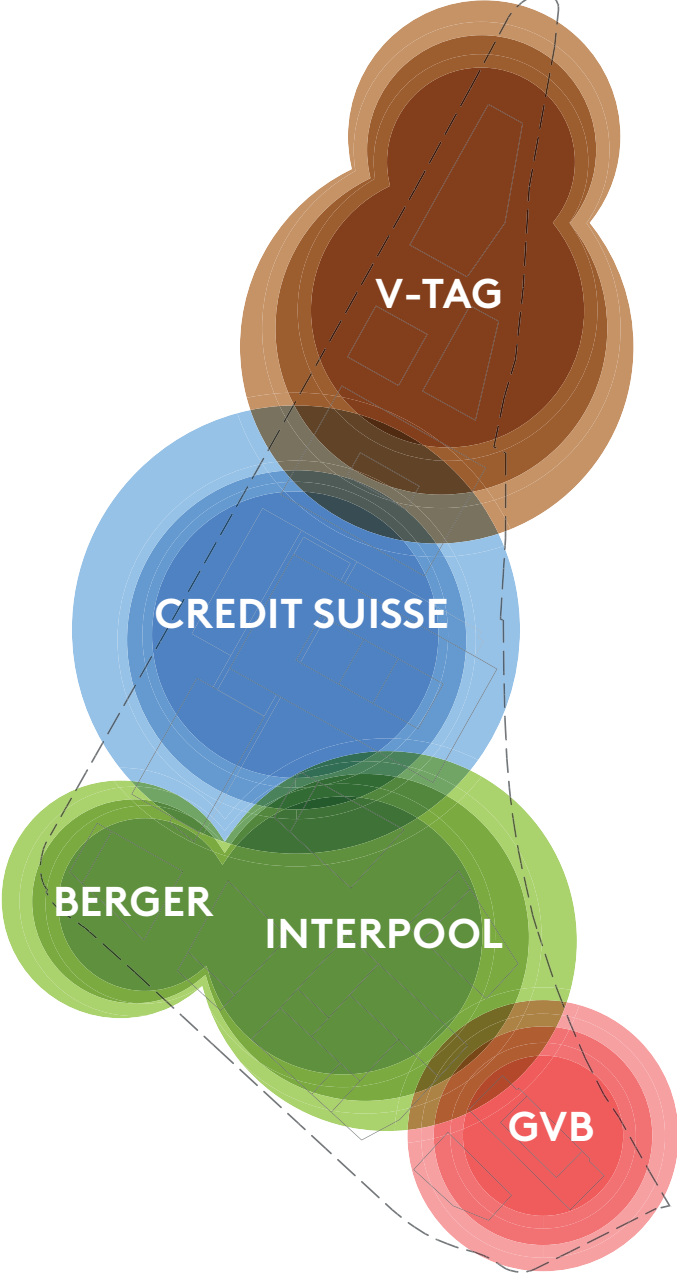
Untergeschosse



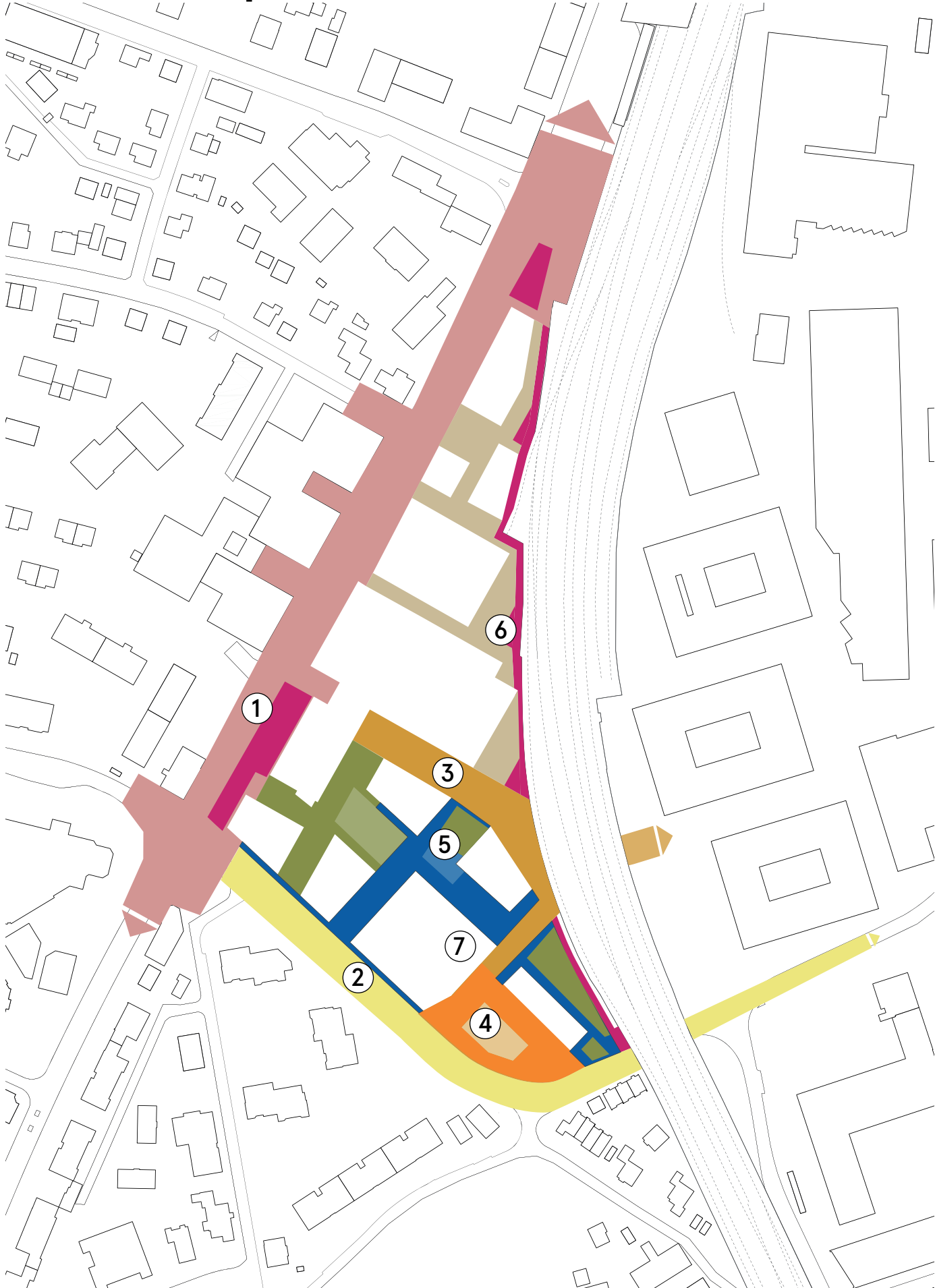
Freiraumtypen



Teilbereiche



Freiraumsequenzen



Freiraumtypen



- 1. BERNSTRASSE
- 2. KREUZSTRASSE
- 3. QUARTIERSSPANGE
- 4. QUARTIERSPLATZ
- 5. NACHBARSCHAFTSPLATZ
- 6. GLEISWEG
- 7. DACHLANDSCHAFT

Baumkonzept




BAUMARTEN

STRABENBÄUME

-  Spitzahorn (*Acer platanoides*)
-  Bestehender Spitzahorn (*Acer platanoides*)




WEGERÄUME

-  Feldahorn (*Acer campestre* "Maßholder")




GLEISRAUM

-  Weißbirke (*Betula pendula*)



BINNENRAUM

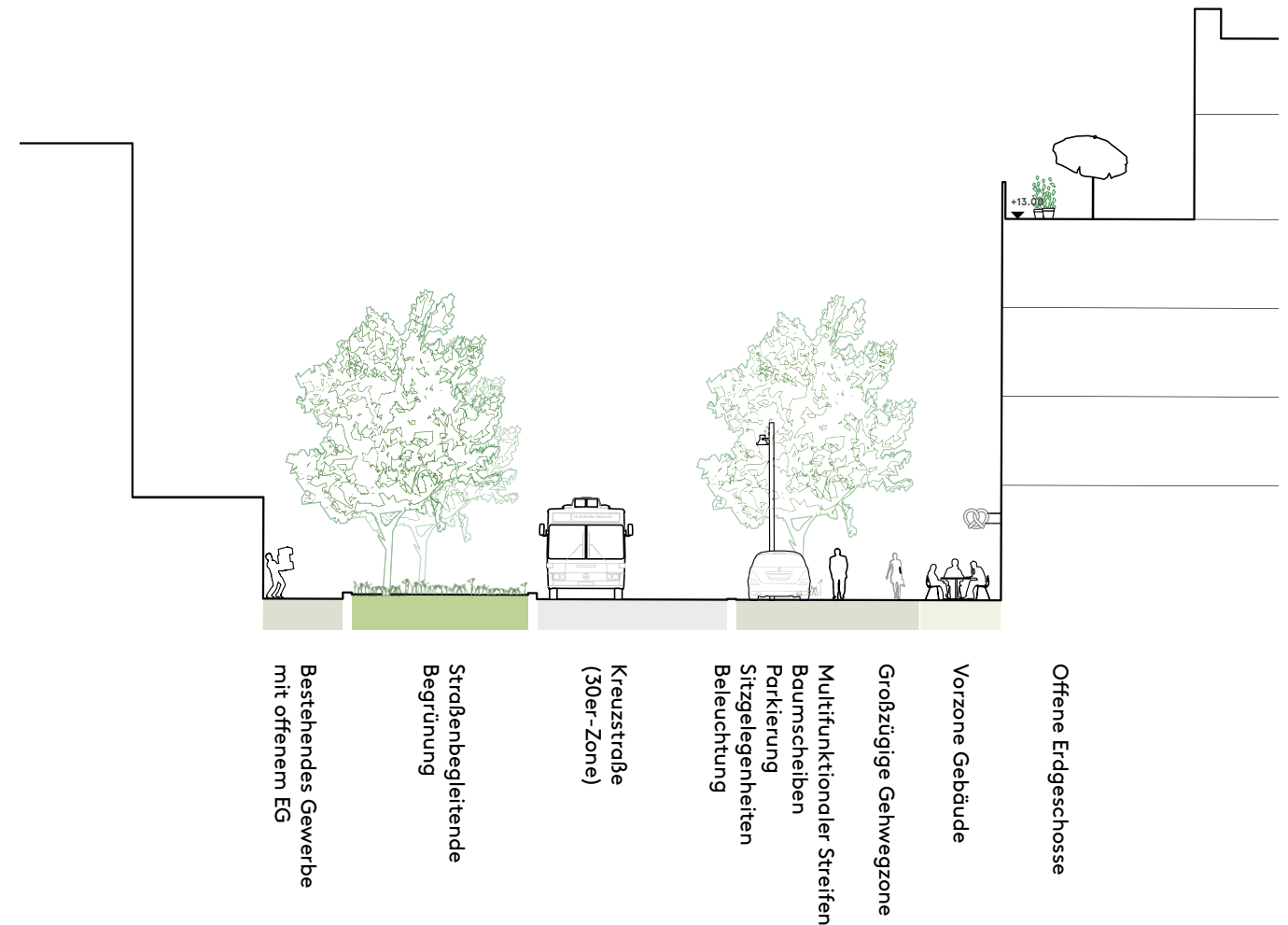
-  Zierapfel (*Malus spec*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Kanadische Judasbaum (*Cercis canadensis*)
- Wechselblättriger Hartriegel (*Cornus alternifolia*)



2. Kreuzstrasse



Die Kreuzstrasse bildet eine wichtige Verbindung zum östlichen Naherholungs- und Waldgebiet und dient zugleich als Zugang zum neu gestalteten Areal. Als siedlungsorientierte Strasse (30er-Zone) ausgebildet verlangsamt sich der motorisierte Verkehr und bietet im Straßenraum eine höhere Aufenthaltsqualität für Anwohner und Passanten. Begleitend zum großzügigen Gehweg nimmt die multifunktionale Zone Gold-Gleditschien, Velostellplätze und PKW Stellplätze auf.



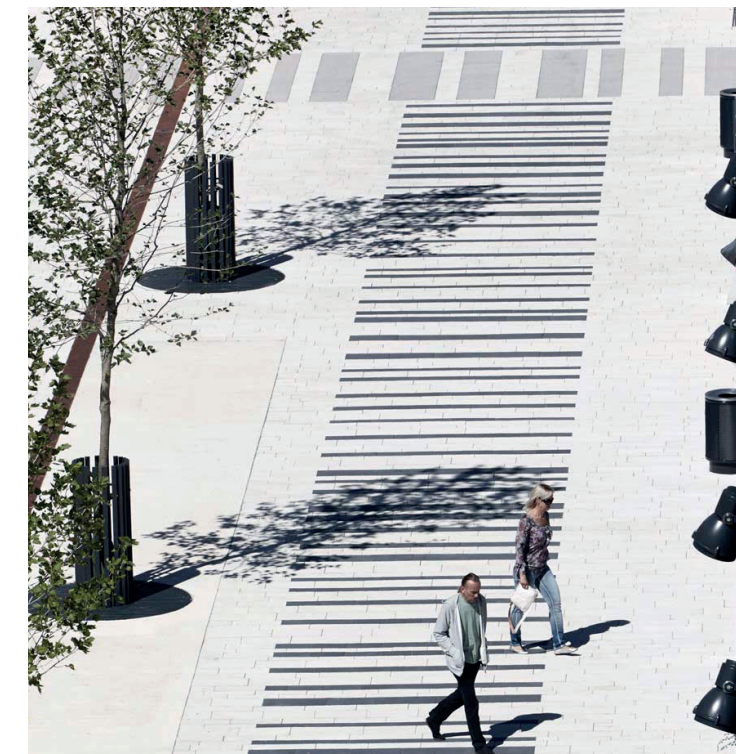
3. Quartiersspange



Die neu gestaltete Verbindung zum Bahnhof Oberzollikofen bietet eine großzügige Durchwegung für die neuen Bewohner und Zollikofen. Der Platz ist als kombinierte Parkplatz, Gewerbezufahrt und Aufenthaltsraum zu verstehen. Die angrenzenden Gebäude bieten Raum, z.B. in offenen Erdgeschosszonen, für diverse Nutzungen wie z.B. Wohnateliers, Büro- und Gewerbenutzung.

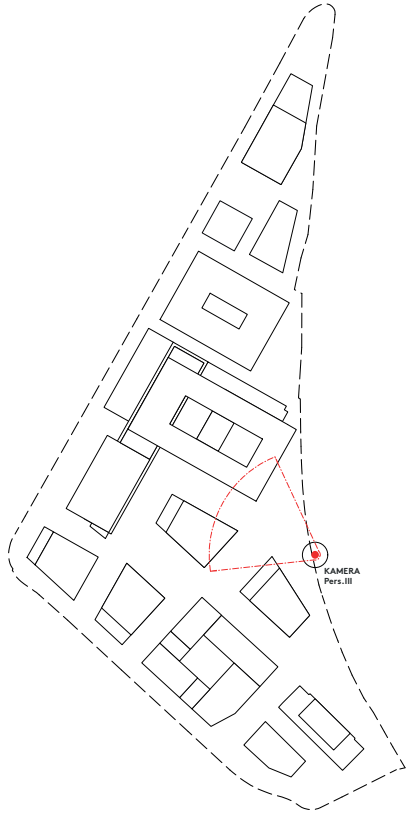


Park`n`Play Kopenhagen, JaJa Architects

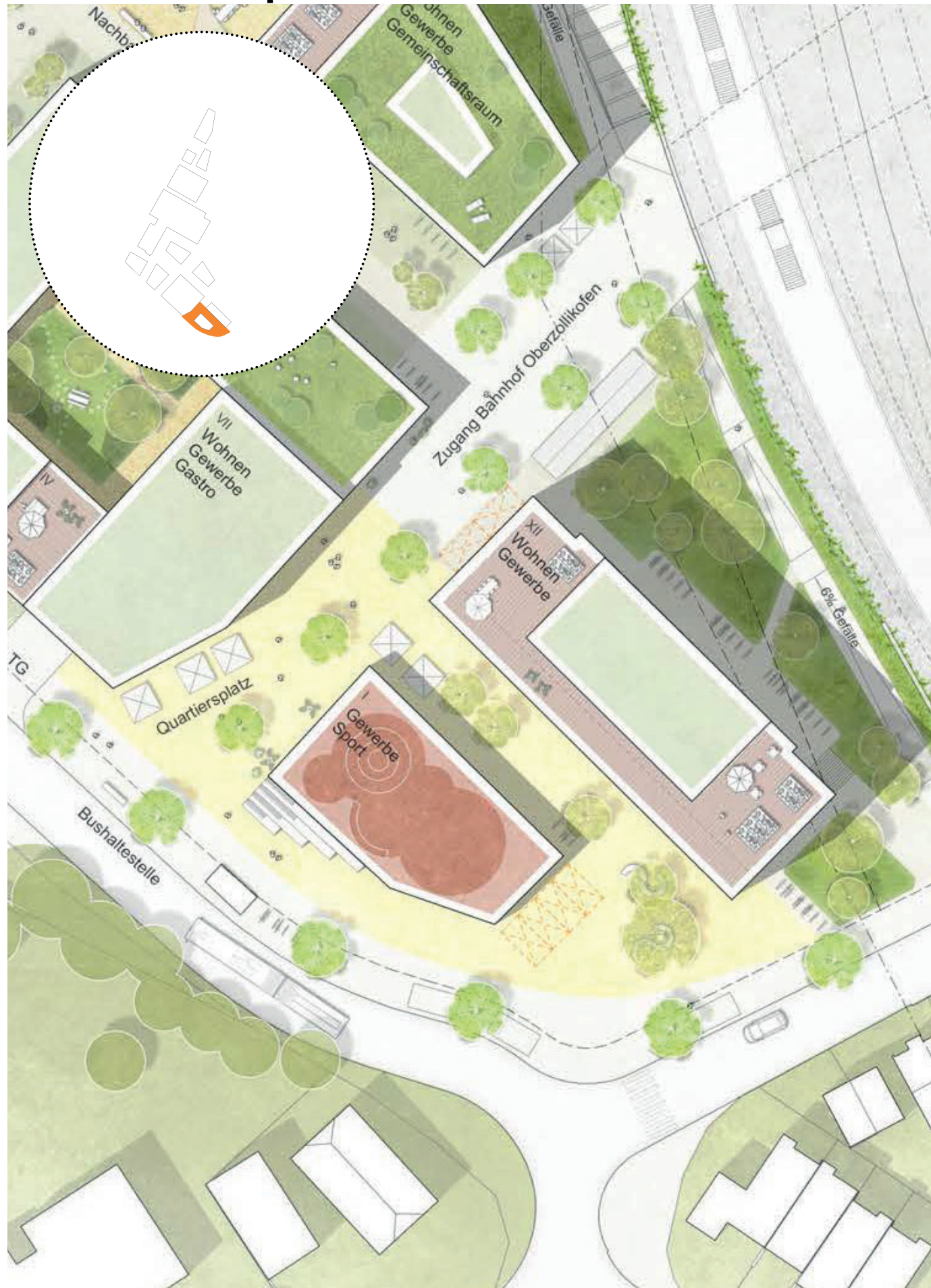


Roof Park Plaza Playground, Stockholm, Polyform Arkitekter 04

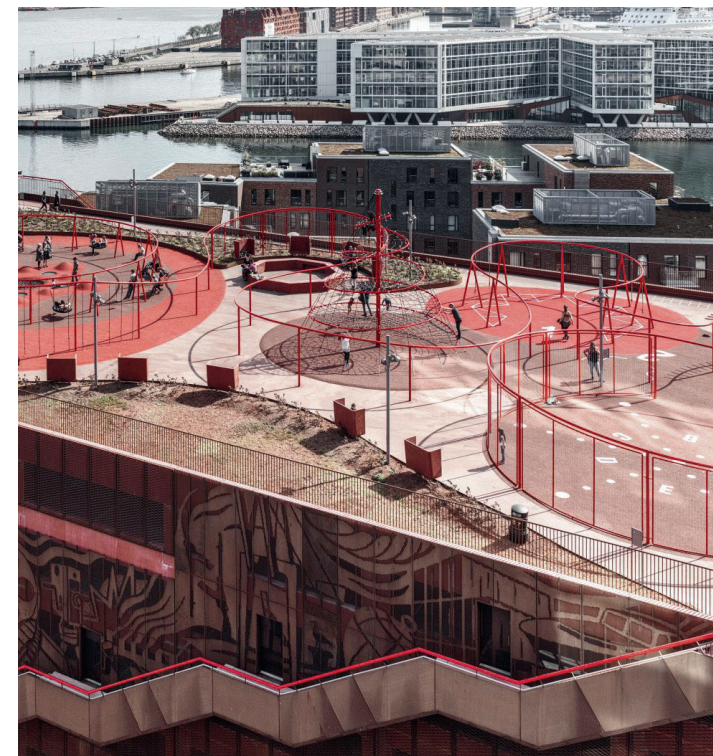
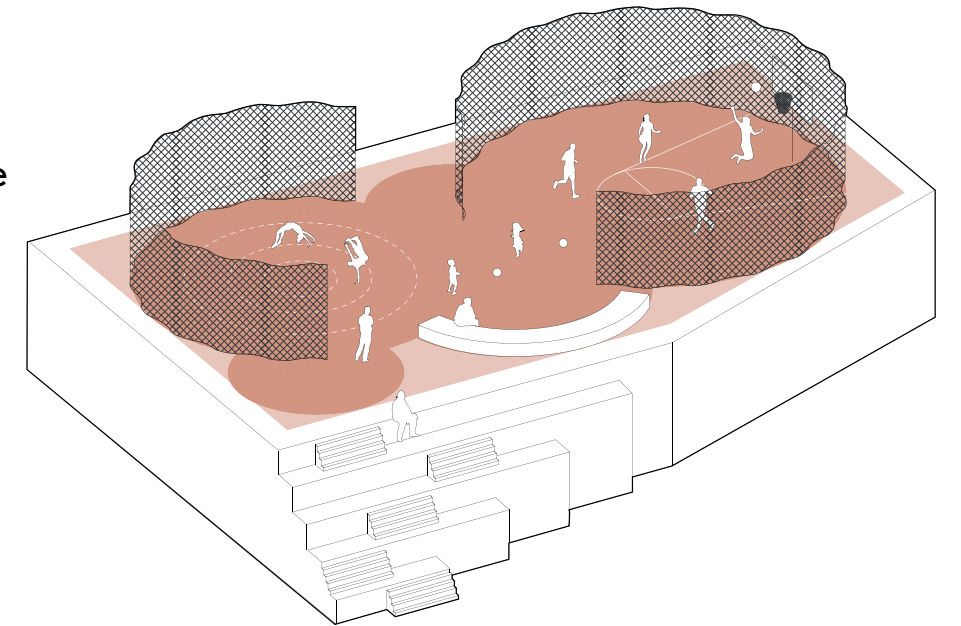
Vielfältiger Binnenbereich an der Quartiersspange (Teilbereich Credit Suisse)



4. Quartiersplatz



Der Quartiersplatz vor dem Bestandshochhaus bildet den Auftakt zur Verbindung zur Station Oberzollikofen. Im Erdgeschoss der Gebäude am Platz befinden sich Gewerbeeinheiten, die den Raum bespielen. Der multifunktionale Pavillon auf dem Platz bietet einen ungewöhnlichen Freiraum auf dem Dach. Hier finden urbane Spiel- und Sportflächen ihren Raum, welche ganz Zollikofen um besondere, vertikale Freizeitangebote bereichern.

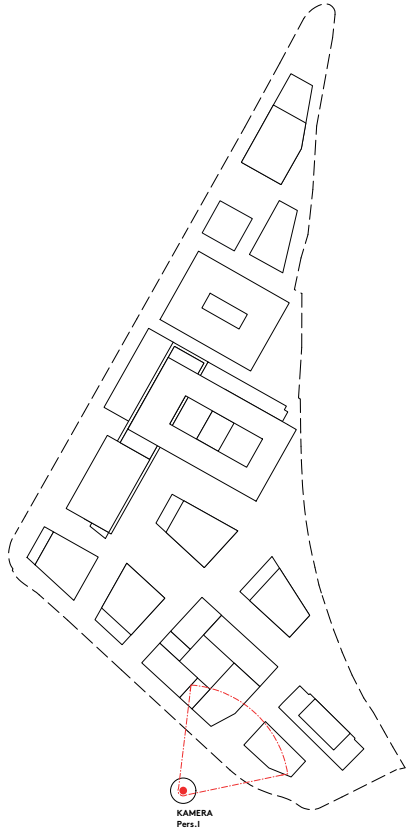


Park'n'Play Kopenhagen, JaJa Architects

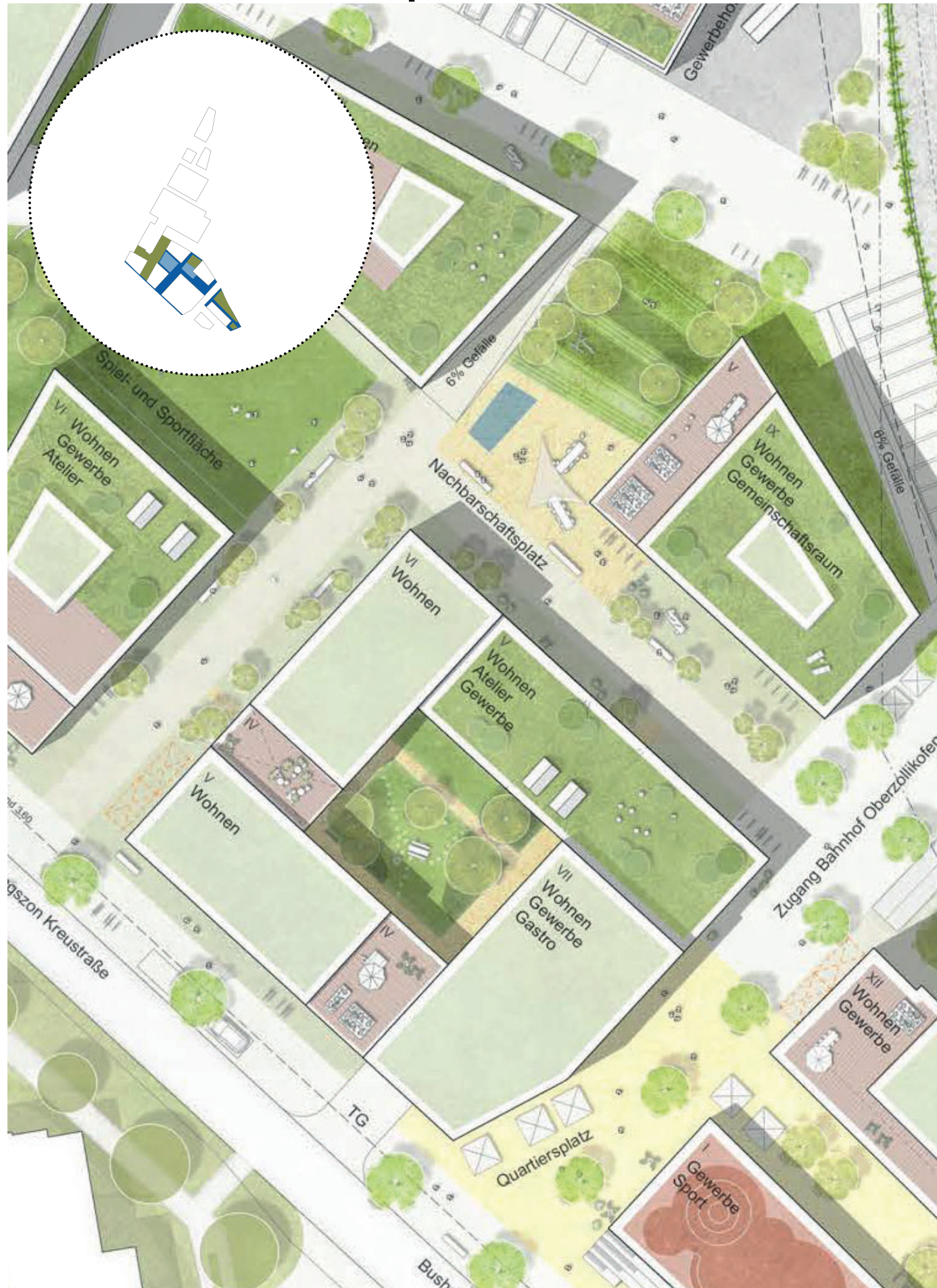


Basktbar, Utrecht, NL Architects

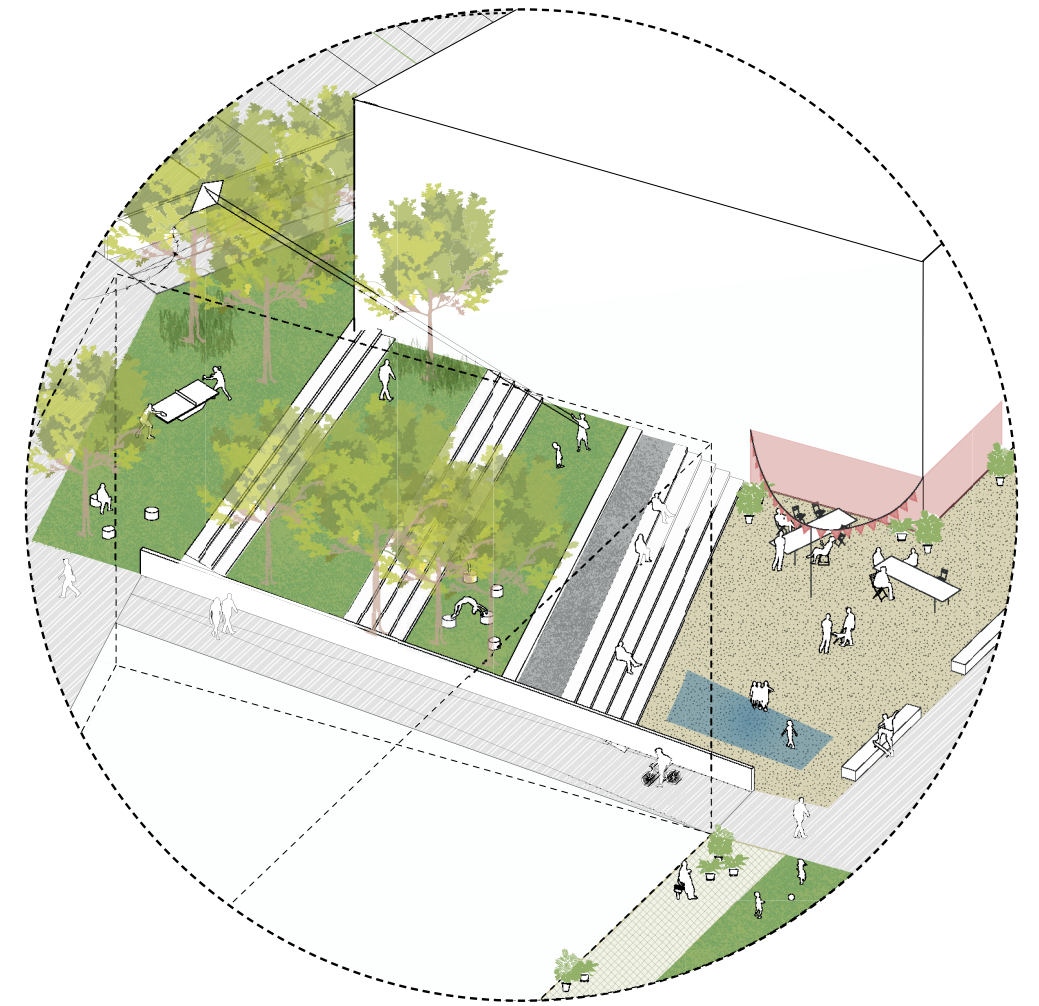
Quartiersplatz an der Kreuzstrasse (Teilbereich Interpool)



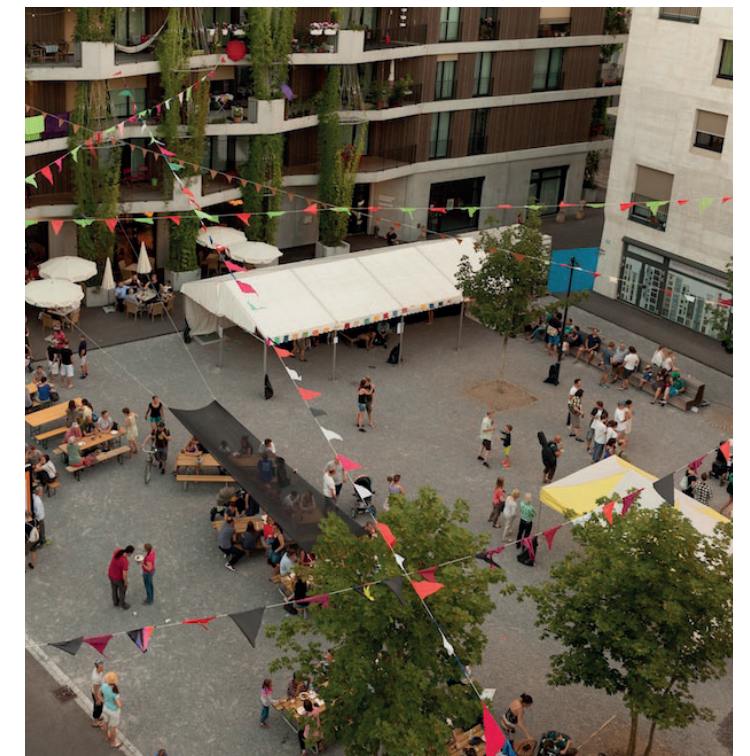
5. Nachbarschaftsplatz



Der Nachbarschaftsplatz bildet das Herz des neuen Wohnquartiers. Die freie, wassergebundene Fläche wird ausgehend vom Gemeinschaftsraum bespielt und genutzt. Die grünen Treppen lösen weich den Topographieunterschied zum nördlichen gelegenen Arealplatz auf und ergänzen den Platz um eine weiche, grüne Aufenthaltszone.

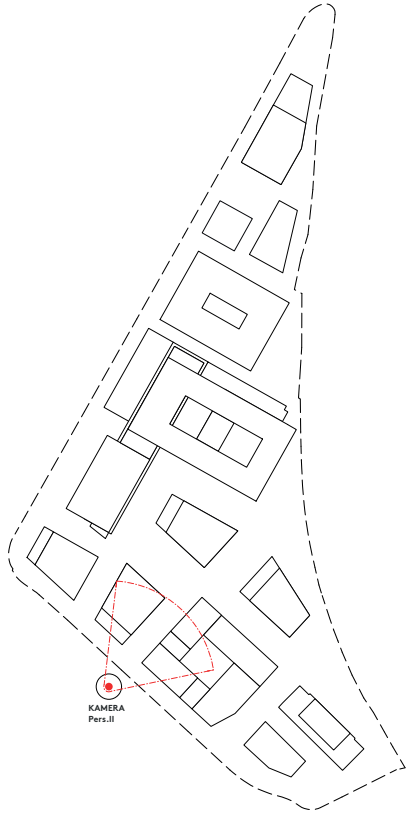


IGS Tribüne Hamburg, Stang AG

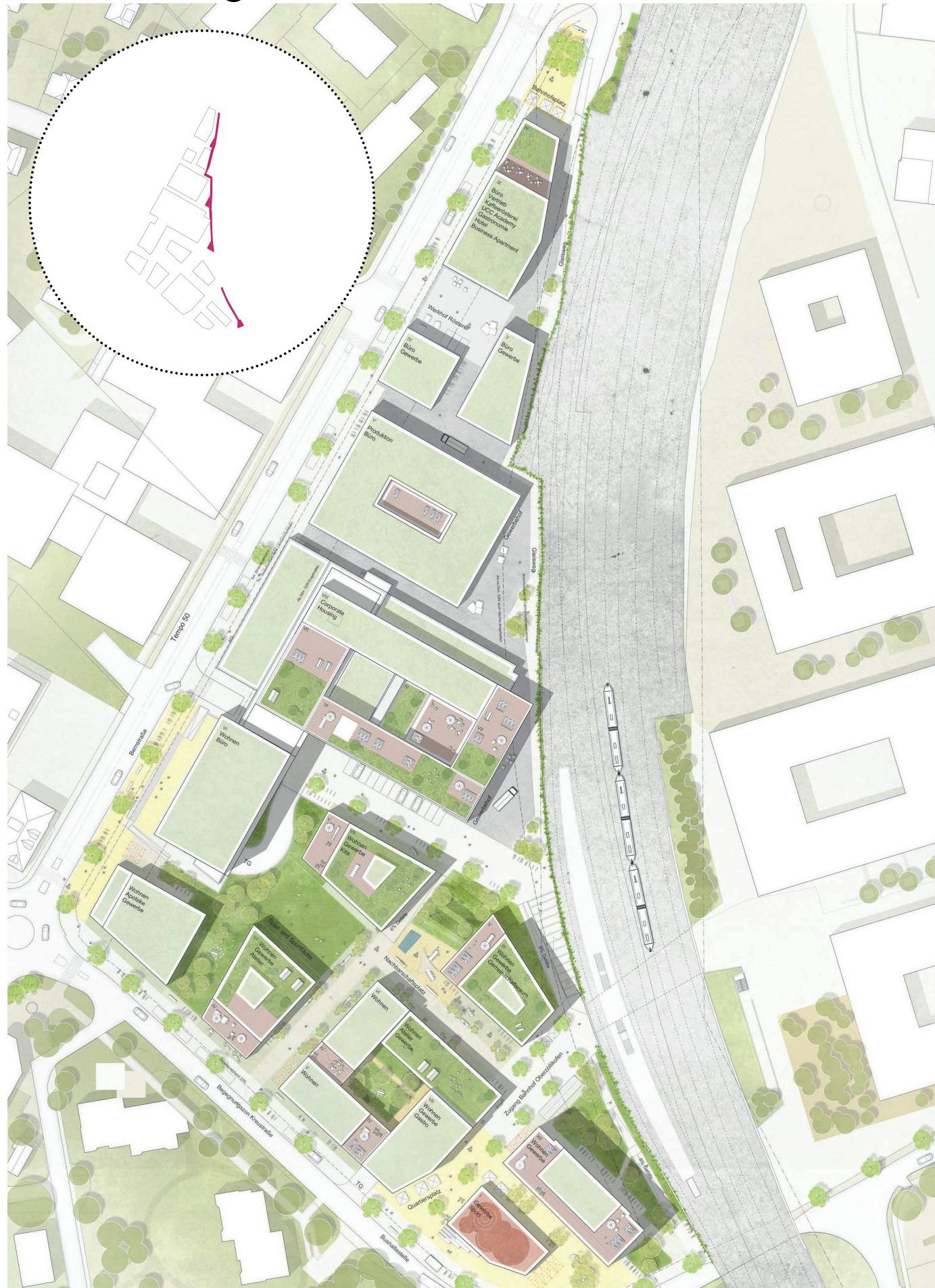


Hunziker Areal, Zürich, Duplex Architekten

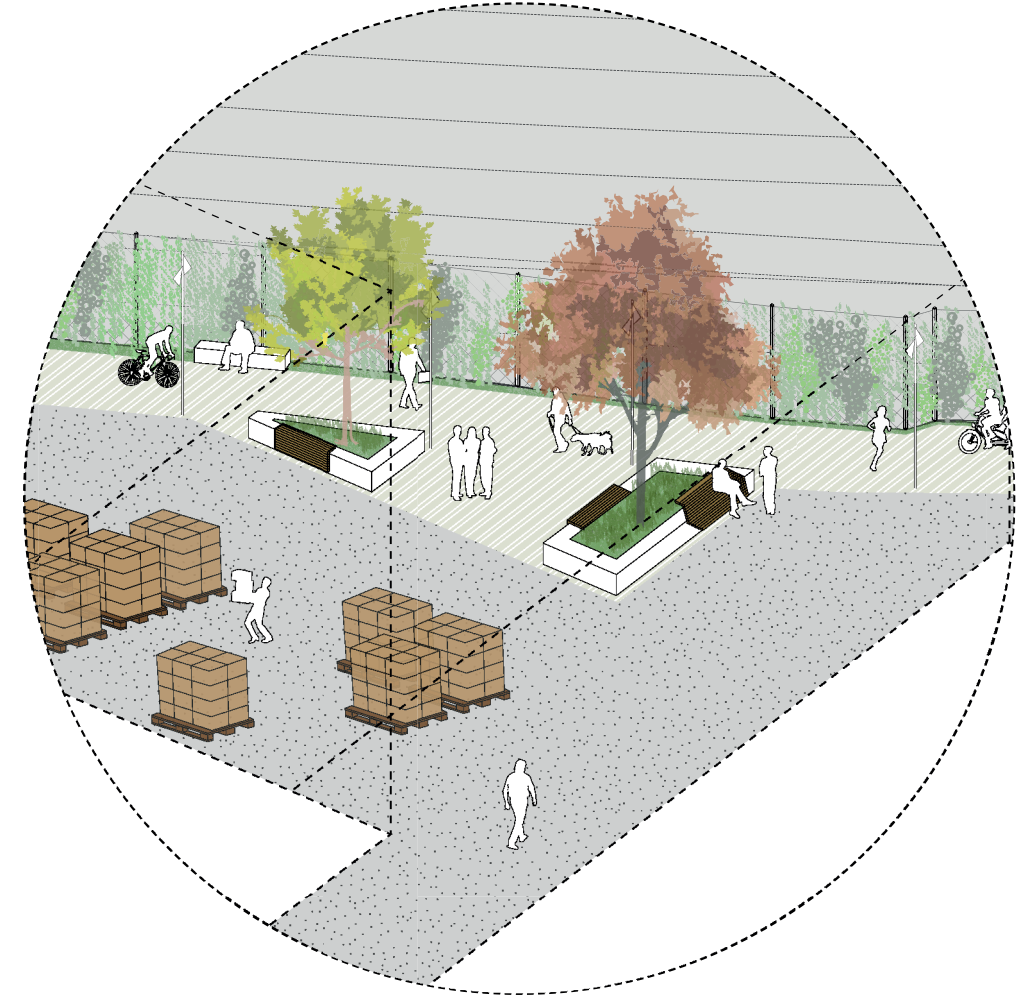
Blick von der Kreuzstrasse ins Quartier (Teilbereich Interpool und GVB)



6. Gleisweg

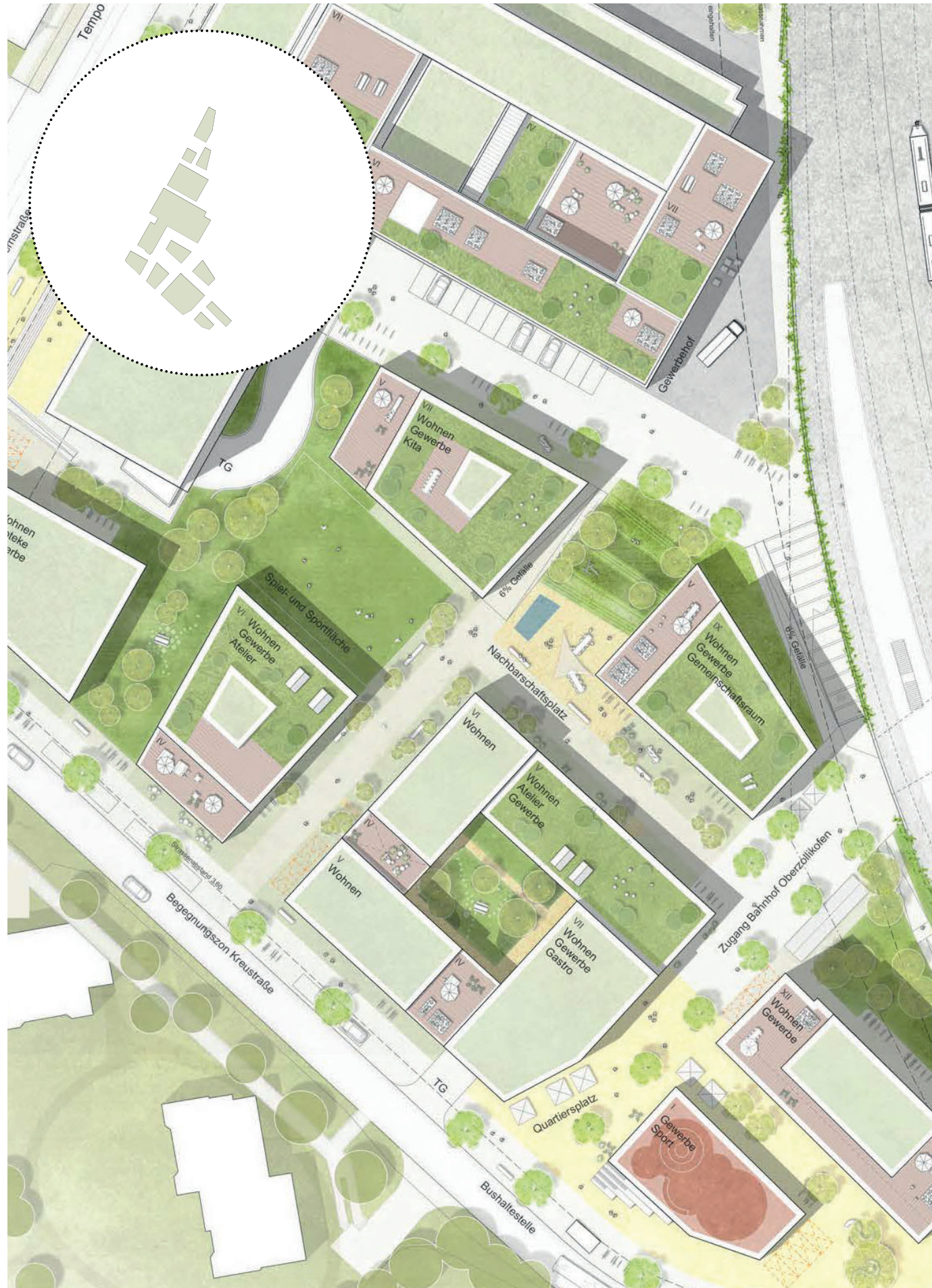


Der Gleisweg verknüpft niederschwellig den Bahnhof Oberzollkofen und dem neuen Wohnquartier für Fußgänger und Fahrradfahrer. Vertikales Grün schützt visuell und akustisch vor der Bahntrasse und begleitet die Durchwegung. Die für den Lieferverkehr überfahrbare Fläche weitet sich situativ zu kleinen Aufenthaltsplätzen mit Pflanzbeeten und Sitzgelegenheiten auf und bietet Besuchern, Bewohnern und Angestellten der Betriebe Aufenthaltsqualität.

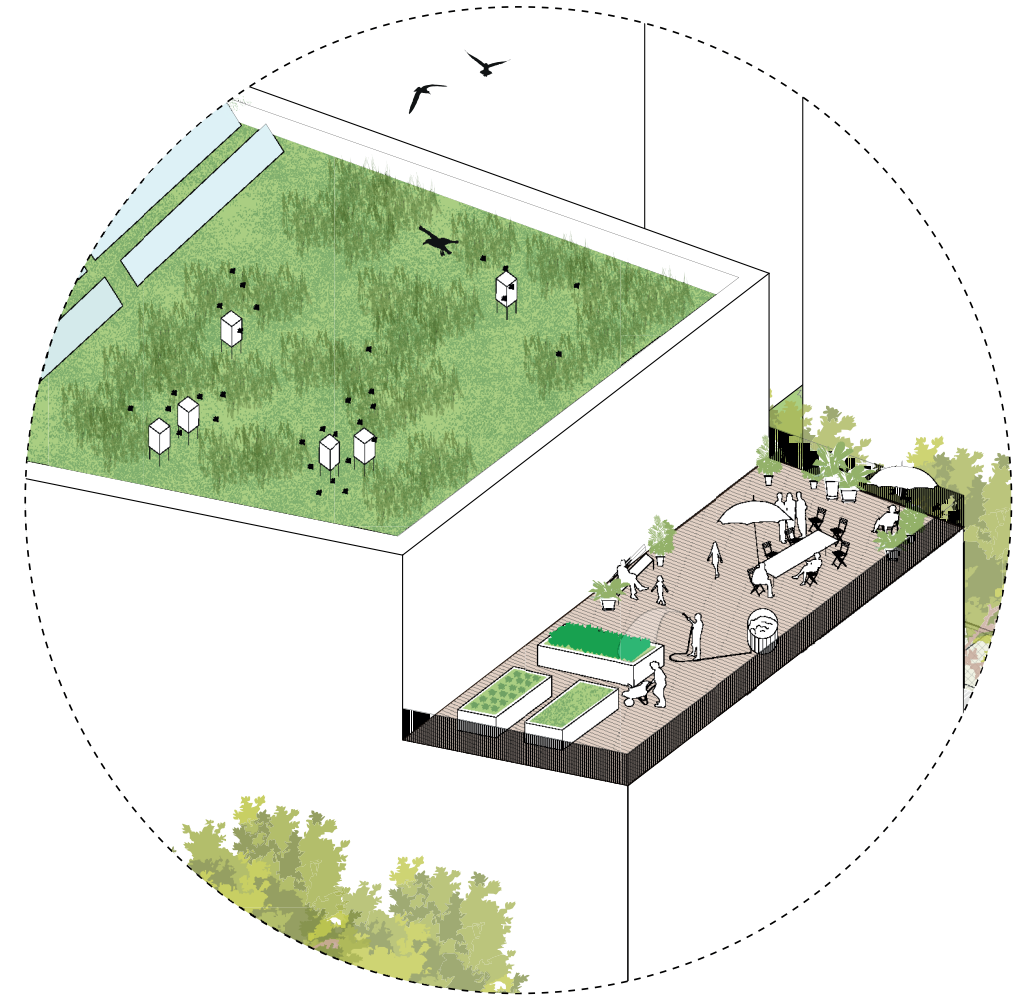


High Line, New York City, Diller Scofidio + Renfro

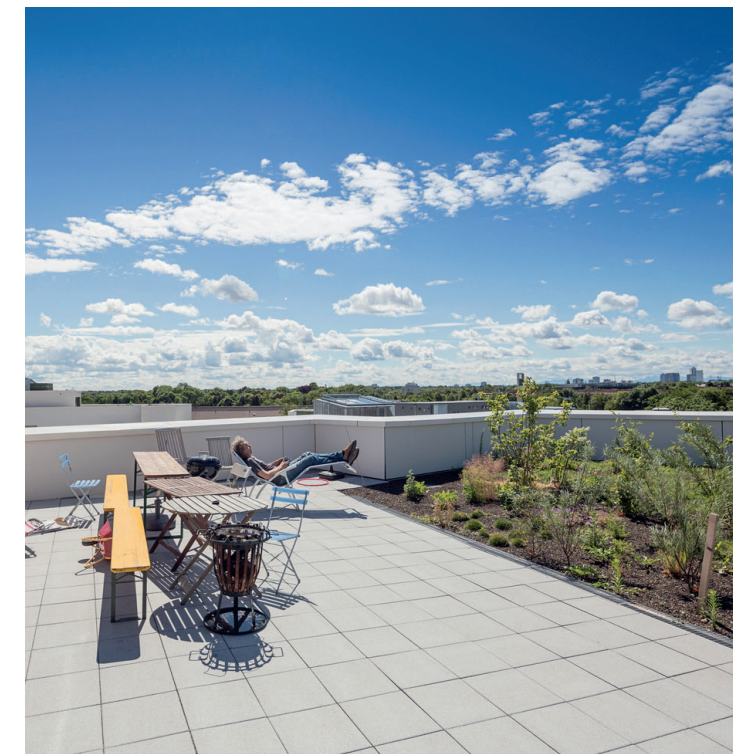
7. Dachlandschaft



Die Dächer des neuen Quartiers werden zum vielfältigen, grünen Freiraum für die Bewohner. Neben gemeinschaftlichen Dachterrassen bieten Dachgärten geschützte Rückzugsorte mit Blick auf das Alpenpanorama. Nicht zugängliche Dächer werden extensiv begrünt und tragen so ebenfalls zur Biodiversität und dem Mikroklima des Areals bei. Neben der Begrünung können die Flächen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden.

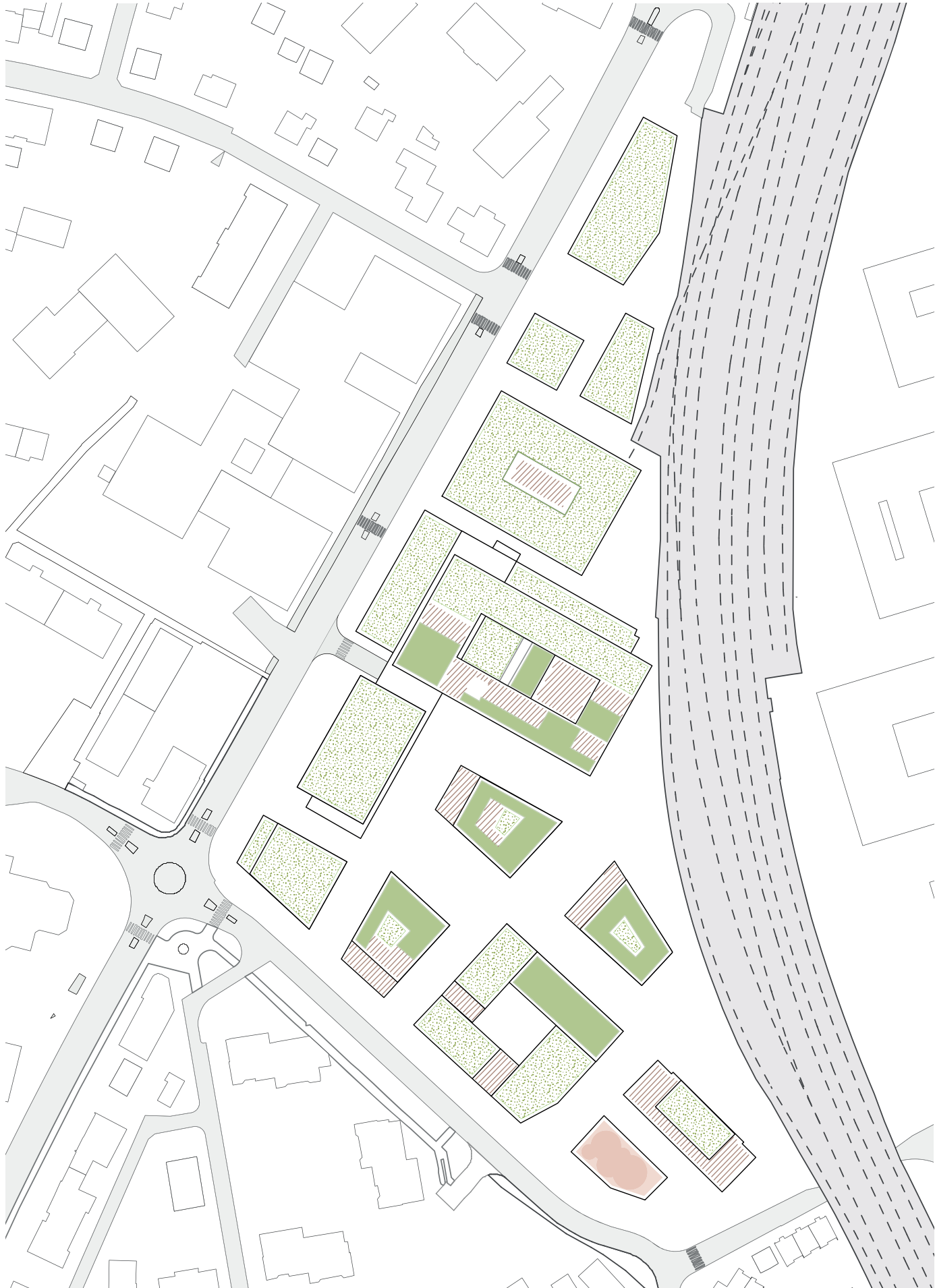


Zhdk Toni Areal, Zürich, Em2N & Studio Vulkan



Wagnis Art, Bogevisch Architekten, SHAG, bauchbplan

7. Dachlandschaft



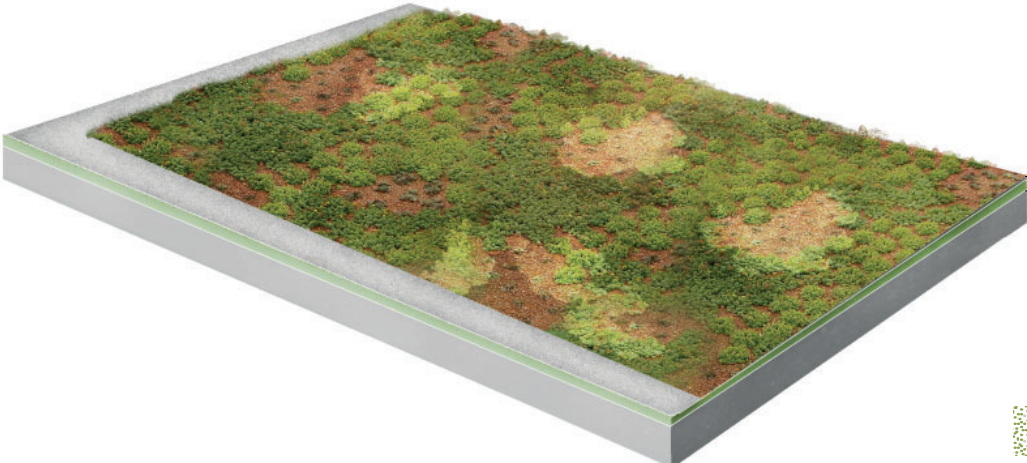
Dachterrasse



Substratschicht
mind. 120 cm
niedrige Gehölze und Stauden

(Schematischer Aufbau:
Vegetationsschicht, Substat, Filtervlies,
Drainageschicht, Dachabdichtung,
Dachkonstruktion)

intensive Dachgärten



Substratschicht
mind. 100 mm
lose Schüttung

(Schematischer Aufbau:
Vegetationsschicht, Substat, Filtervlies,
Drainageschicht, Dachabdichtung,
Dachkonstruktion)

Extensive Dachbegrünung

KONTAKT:

GWJ

Architektur AG
Nordring 4A
Postfach
3001 Bern - CH

Donat Senn
Natalia Michailidou
T +41 (0) 31 340 82 22
info@gwj.ch

SSC

Studio Social Condenser
Röschibachstr. 59
8037 Zürich - CH

Michael Pscheor
T +41 (0) 76 264 33 32
m.pscheor@studiosocialcondenser.com

TH Treibhaus

TH Landschaftsarchitektur Hamburg
Bernstorffstr. 71
22767 Hamburg - DE

Gerko Schröder
Bente Rau
T +49 (0) 40 84891414
hamburg@treibhaus.land



3. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Im Hinblick auf die Erarbeitung von Teil-Überbauungsordnungen für einzelne Teilbereiche der ZPP O sind die folgenden Empfehlungen zu berücksichtigen:

- Es ist exemplarisch aufzuzeigen, in welchem maximalen Umfang (GFo, und Höhe) technische Dachaufbauten zu erwarten sind, damit in der UeO die notwendigen Regelungen für Liftschächte, Lüftungsanlagen etc. getroffen werden können.
- Die verkehrstechnischen Anforderungen an die Erschliessung, Parkierung, Anlieferung und die Gestaltung des Strassenvorlands der Bern- und Kreuzstrasse sind mit Fachexperten sowie ggf. mit der zuständigen Fachstelle des Kantons zu klären.
- Die Störfallsituation ist mit einem Gutachten und mit der zuständigen Fachstelle des Kantons (Kantonales Laboratorium) abzuklären;
- Die Lärmschutzsituation ist in Form eines Lärmgutachtens aufzuzeigen;
- Die rechtliche Situation bezüglich der nichtionisierenden Strahlung ist abzuklären und allfällige Massnahmen in den Grundrissen der tangierten Gebäude sind aufzuzeigen.

4. Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. März 2021

Präsident

Sekretär



Daniel Bichsel

Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zollikofen, 16. März 2021
Gemeindeschreiber



Stefan Sutter

5. Anhänge

Situationsplan Dachaufsichten 1:500

Situationsplan Erdgeschoss 1:500



19316

Synthese Testplanung ZPP O 'Dreieck Bernstrasse- Bahnlinie- Kreuzstrasse'
Gemeinde Zöllkofen

GWJARCHITEKTUR AG, Nordring 4A, Postfach, 3001 Bern
TH TREIBHAUS, Bernstorffstrasse 71, 22767 Hamburg

Planungsphase: Gesamtkonzept ZPP O
Planinhalt: Schemaplan, Erdgeschoss

Projektnummer: 19316
Massestab: 1:500

Erstellt: | Gez.: 27.08.2019/ mps
Rev: | Index | Gez.: 11.10.2019/ nam
Plangröße: A0
Druckdatum: 11.10.2019

