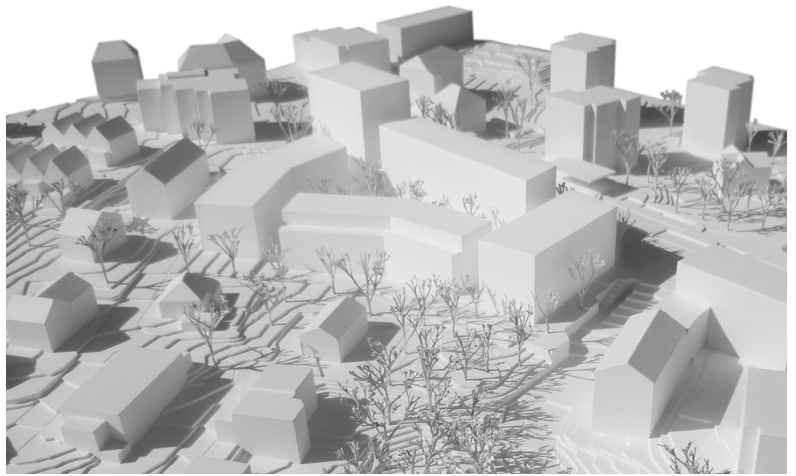


Atelier 5

Architekten und
Planer AG
Sandrainstrasse 3
Postfach 5263
CH 3001 Bern

T +41 31 327 52 52
F +41 31 327 52 50

www.atelier5.ch
atelier5@atelier5.ch



Richtprojekt Bärenareal Gemeinde Zollikofen

Das Richtprojekt besteht aus:

Siegerstudie Bärenareal von Atelier 5 Architekten AG vom 6. März 2017

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung gemäss Schlussbericht
zur Ideenstudie Bärenareal vom 20. April 2017

Borter
Breil
Chini
Lünstedt
Petterino
BSA SIA SWB

Eugster
Kessler
Klingbacher
Mutzke
Steckermeier

Mai 2019

Inhalt

1. Siegerstudie Bärenareal von Atelier 5 Architekten AG vom 6. März 2017	3
2. Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	10
3. Genehmigungsvermerke	11

1. Siegerstudie Bärenareal von Atelier 5 Architekten AG vom 6. März 2017

Die gemäss den Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht ZPP F «Bärenareal» (Art. 22 Abs. 5 des Baureglements der Gemeinde Zollikofen) in der weiteren Bearbeitung verbindlichen Elemente des Richtprojekts sind:

- die städtebauliche Setzung
- die Anzahl Baukörper und deren maximale Geschossigkeit
- die Arealzugänge für den motorisierten und den Langsamverkehr
- die Durchlässigkeit für den Fussverkehr
- die Prinzipien der Aussenraumgestaltung

Analyse Zollikofen: Bauliche Struktur, Nutzungen und Topographie



Der Ort zeichnet sich aus durch die von Süden her langgezogene Bernstrasse, welche im Wesentlichen das räumlich und funktionale Rückgrat für das sogenannte Zentrum von Zollikofen bildet.

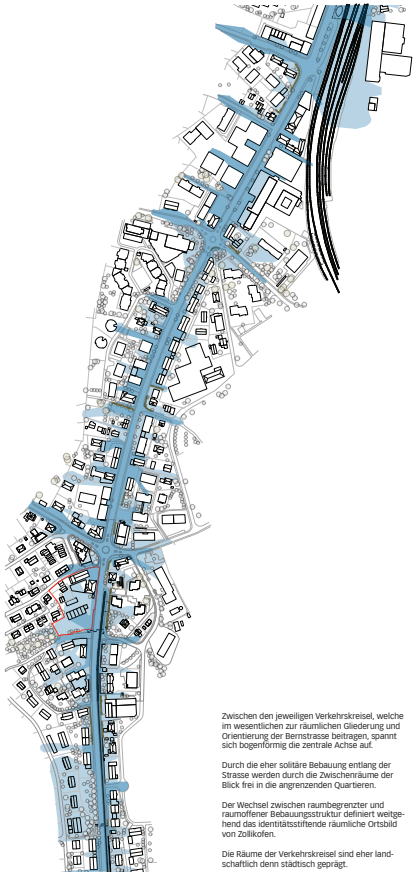
Vier Verkehrs-Kreisel rhythmisieren die Bernstrasse.

Der Erste befindet sich im Süden, anschliessend an das Bärental und bildet mit der Endstation der RBS einen zentralen Auftakt zum langgezogenen Kerngebiet mit vielfältigem Angebot an Läden, Restaurants, unterschiedlichster Dienstleistungen und Gewerbe meist überlagert mit Wohnungen.

Ein grösserer neuer Zentrums-Schwerpunkt entsteht derzeit im Bereich des Bahnhofes.



Räumliche Analyse Bernstrasse



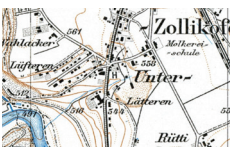
Zwischen den jeweiligen Verkehrskreisel, welche im wesentlichen zur räumlichen Gliederung und Orientierung der Bernstrasse beitragen, spannt sich bogenförmig die zentrale Achse auf.

Durch die eher solitäre Bebauung entlang der Strasse werden durch die Zwischenräume der Blick frei in die angrenzenden Quartiere.

Der Wechsel zwischen raumbegrenzter und raumoffener Bebauungsstruktur definiert weitgehend das identitätsstiftende räumliche Ortsbild von Zollikofen.

Die Räume der Verkehrskreisel sind eher landschaftlich denn städtebaulich geprägt.

Historische Entwicklung von Unterzolllikofen



Unterzolllikofen Mitte 20. Jahrhundert

Mit dem Hotel Bären, erbaut 1898, wird der Ortsanfang zusätzlich gestärkt.

Westlich der Bernstrasse entstehen die neuen Wohngebiete in Aussichtsagen bestehend meist aus Einfamilienhäusern.

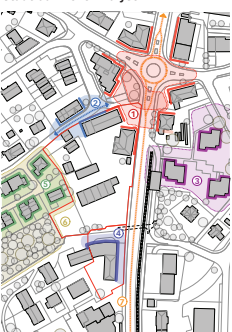


Unterzolllikofen Anfang 21. Jahrhundert

Das Bärental als letztes grosses Baugelände in Unterzolllikofen.

Angrenzend dazu die bis in die heutige Zeit entstandenen und typologisch unterschiedlichen soliden Bauformen.

Stadträumliche Analyse



Der ausgreifende Kreiselfreiraum ergänzt mit Vorplatz zum heutigen Gasthof Bären bildet ein amorphes räumliches Umfeld. Stellung und Kopfausbildung von Bären und Bauernhaus verweisen auf die Bedeutung der ursprünglich historischen Kreuzung.

Räumliche Definition der Reichenbachstrasse durch zwei historische Gebäude entlang des Strassenverlaufs (Engstelle)

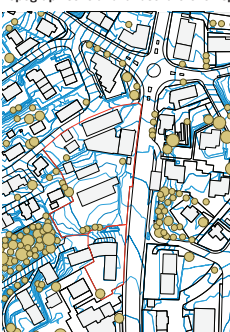
Bruch mit der Parzellenstruktur im Anschluss an den Kreuzungsraum durch eine punktuelle Bebauung mit Wohnhäusern

Aufgrund der aktuellen Lücke auf der Parzelle Nr. 805 als Volumen nach Nordosten (starke Präsenz im Strassenraum)

Punktuell Bebauung (Siedlung) im Bereich südwestlich des Grundstückes (Massstabssprung)

Die Siedlungsbebauung mit den Gärten und der Wald bilden einen zusammenhängenden Grünraum

Topographische und landschaftliche Aspekte



Als Besonderheit kann der heute bewaldete Talenschnitt (ehemalige Lehmgrube) in Fortsetzung des in grossen Teilen meist tieferliegenden Bärentals zur Bernstrasse bezeichnet werden.

Mit dem beginnenden Anstieg der Bernstrasse kann dieser Ort als eigentliche Schwelle zum nördlichen Zentrum bezeichnet werden.

1 m
0.5 m

Bäume

Bauliche Geschichte



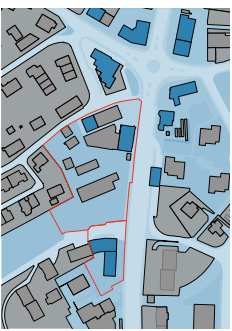
Der Gasthof Bären mit Bauernhaus, mit zwei weiteren Bauten ausserhalb des Areals legend, bilden in sich ein „historisches“ Ensemble vom Anfang des letzten Jahrhunderts.

Die eingeschossigen Familienhäuser, die meisten aus jüngerer Zeit stammend, verweisen auf die ursprünglich gewerbliche Nutzung.

enthalten (nach Bauinventar)

Bis 1920
1920 - 1940
1940 - 1960
1960 - 1980
1980 - 2000
2000 - 2013

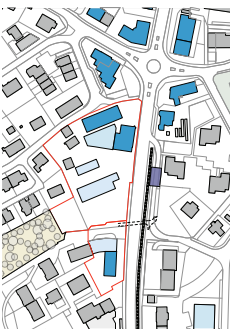
Öffentlichkeit und Privatheit



Das bezeichnete Gebiet entlang der Bernstrasse ist wesentlich geprägt durch wohlwärtige Übergänge vom öffentlichen Strassenraum bis in die halböffentlichen Zwischenbereiche der grossen Punktbebauungen im Osten.

Gebäude (privat)
Grundstück (privat)
Gebäude (öffentliche Nutzung)
Grünraum (zugänglich)
Hartbelag (zugänglich)
Trottoir
Strasse

Nutzungen



Entlang der Bernstrasse zumeist gewerblich genutzte Erdgeschossnutzung (vornehmlich auf der südlichen Strassenfront). Viele Gebäude mit drei bis vier Geschossen.

Im Anschluss nach Osten rascher Übergang zu einer reinen Wohnnutzung im Siedlungsgebiet (herabgesetzte Dichte)

Wohnen
Wohnen mit Dienstleistung im EG
Dienstleistung / Gewerbe
Infrastruktur
Kinderspielfeld
Wald

Entwicklung einer Haltung



Generierung einer klar definierten Platzsituation im Kreuzungsbereich Unterzolllikofen durch die Setzung eines Volumens an der nordöstlichen Ecke des Bärentals

Wiederherstellung eines „Gegenüber“ für das historische Gebäude nordöstlich des Areals

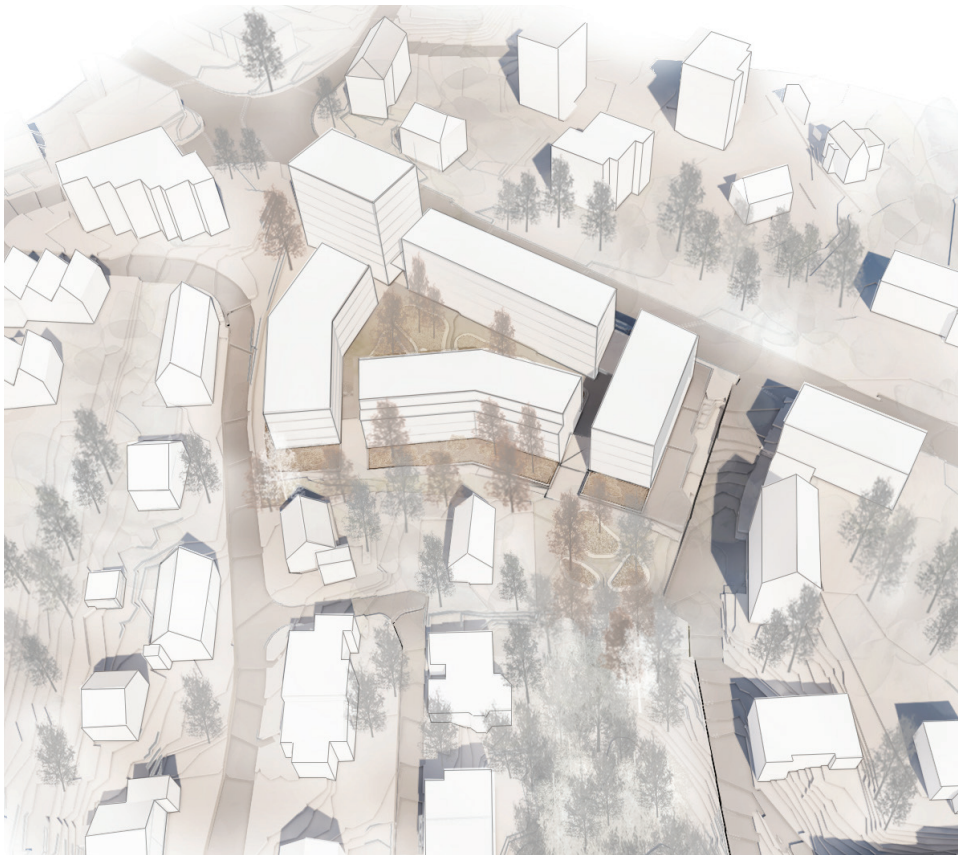
Abschluss der punktuellen Bebauung im Osten

Klare Definition der Eckposition als Abschluss des neuen Quartiers nach Süden/ Schliessung der Strassenfront

Herstellung einer Massstäblichkeit im Bezug auf die Siedlungsstruktur im Südwesten/ Bewerkstelligung eines Übergangs

Einbeziehung und Abschluss des Grünraums

Schaubild des neuen Quartiers



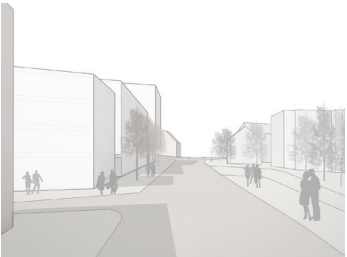
Platzbildung Zentrum Unterzollkofen



Quartiersplatz



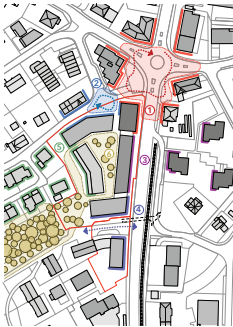
Entlang der Bernstrasse



Vielschichtigkeit, Typologie und Lesart

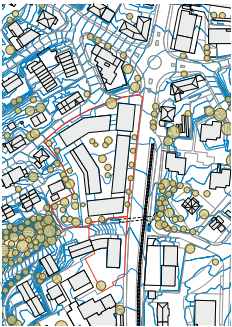


Städtebauliche Setzung



- 1 Vervollständigung der Platzsituation Unterzollkofen durch die Setzung eines Volumens am nordöstlichen Eck
- 2 Definition der Reichenbachstrasse durch das Herausheben des Gebäudevolumens und gleichzeitige Schaffung eines Platzes für das angrenzende Quartier
- 3 Abschluss der punktuellen Wohnbebauung im Osten durch die Setzung eines Regels (Lösung der Lärmpolitik)
- 4 Ausbildung einer Eckkulturlandschaft im Süden als klarer Auftakt/ Abschluss des neuen Quartiers und Betonung der Schwellensituation zum Zentrum, Fassung des Strassenraums
- 5 Schaffung eines massstabgerechten Übergangs zum Siedlungsgebiet
- 6 Einbeziehung/ Auffangen des Grünraums im Osten und die Aufwertung zwischen den Baukörpern im Westen

Grünraum und Freiraum



Die Einpassung der Baukörper in die natürliche Topographie des Ortes führt zu einer Staffelung der Volumen in der Höhe.

Der Freiraum des Quartiers stellt sich schrittweise von Südwesten nach Nordosten.

Der Grünraum im Osten wird - analog zum Gelände - in das neue Quartier fortgesetzt und durch einen Regelgrün entlang der Bernstrasse abgeschlossen.



Volumen und Dichte im Kontext



Schwerpunktsetzung am südlichen Ortseingang

In der Höhe gestaffelter dreigeschlagter Baukörper entlang der Bernstrasse mit ausgearbeitetem Kopfbau zum Kreisel und verlässt zu Gunsten eines baulichen Schwerpunktes am südlichen Ortseingang bewusst das an der Bernstrasse übliche Bebauungsmuster.

Mit den ergänzenden Bauten entlang des Tannenrain, der Reichenbachstrasse und dem talseitigen Kleinquartier abschließenden Baukörper wird eine fünfteilige Raumfigur erreicht, welche einerseits die Quartiermassstäblichkeit berücksichtigen kann und andererseits einen besonderen geschützten Wohnort mit hohem Identifikationsgrad entstehen lässt.

Grad der Öffentlichkeit und Erschließung



Quartiersplatz im Norden (Abschluss der Reichenbachstrasse) als Angebot der neuen Bebauung für Unterzollkofen.

Der höchste Gebäudeteil im Nordwesten als kleine Gasse zum öffentlichen Bereich am Kreisel.

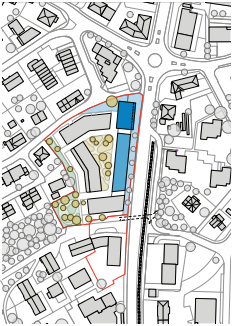
Halböffentliche Durchwegung der Anlage und Ausbildung des Platzes im Hof als Übergang zwischen der Öffentlichkeit der Bernstrasse und den Eingangsereichen.

Spezielle im Anschluss an den angrenzenden Wald im Südosten als zugänglicher und dennoch geschützter Bereich (Abstufung zum Tannenrain).

Private Vorgärten für das Wohnen im EG nach Südosten.

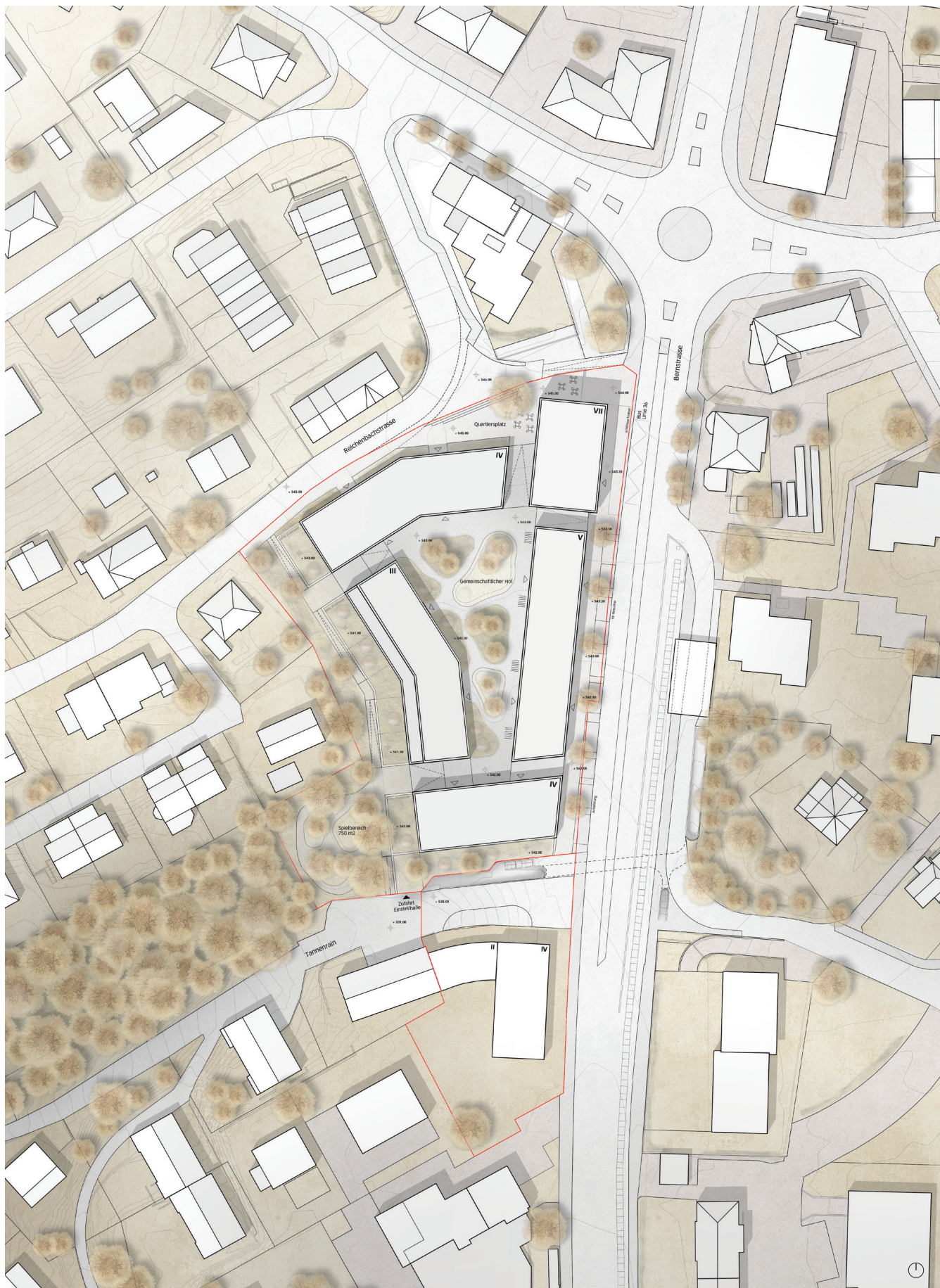


Organisation und Nutzung



Der Übergang zum öffentlichen Bereich wird durch die Belegung der entsprechenden Erdgeschosses mit einer öffentlichen Nutzung (Restaurant, Café) im Sockel des Turms bzw. mit einer flexiblen Raumstruktur für Büro/ Gewerbe im Regel geschaffen.





Situation



Grundriss EG



Grundriss 1.OG

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Dienstleistung (Gewerbe, Büro) | Wohnen - 1.5 Zimmer |
| Öffentliche Nutzung (Bar, Cafe) | Wohnen - 2.5 Zimmer |
| Erschliessung | Wohnen - 3.5 Zimmer |
| Nebenräume | Wohnen - 4.5 Zimmer |
| Gemeinschaft/ Dienstleistung | Wohnen - 5.5 Zimmer |
| | Atelierwohnen/ Dienstleistung |



Grundrissdispositionen im Erdgeschoss

Flexible Raumstruktur für Dienstleistung (Gewerbe, Büro, Praxis) auf Erdgeschoss-Niveau im Riegel entlang der Bernstrasse.

Cafe im Sockelgeschoss des Turms mit Bezug zum neu geschaffenen Quartiersplatz und zur Bernstrasse (Verschlingung zweier Aussenraumniveaus durch eine Galerie im Innenaum).

Sämtliche Wohnungen im Erdgeschoss mit Bezug zum Grünraum (Lärmbelastung) und Hochparterre.

Im Sockel der Bebauung entlang der Reichenbachstrasse Möglichkeit für Atelierwohnen bzw. optionaler Raum für Gemeinschaft auf Platzniveau.

Direkte Zugänglichkeit des Innenhofs über alle Treppenhäuser.

Gestaltung des Aussenraums zur Bernstrasse

Streifen für Besucherparkplätze bzw. einer Anlieferung entlang der Strasse (Breite: 3.00m).

Durchgehender Gehweg entlang der Gebäudefassade (Breite: 3.00m).

Rücksprung des Turms im Erdgeschoss (Schaffung einer geschützten Zone für den Wartebereich der Bushaltestelle).

Spielplatz
Schaffung einer grosszügigen Freifläche für Kinder im Übergang zum Grünraum.

Gezielte Nutzung der Höhenlagen (Terrassierung).



Ansicht Ost



Längsschnitt A-A

1 m 10 m 20 m



Grundriss 2.OG

Überblick Wohnungstypen und Anzahl

Wohnungstyp	Fläche (Durchschnitt)	Anzahl	Anteil
1 1/2 Zimmer	47 m2	14	17 %
2 1/2 Zimmer	65 m2	15	18 %
3 1/2 Zimmer	87 m2	19	23 %
4 1/2 Zimmer	112 m2	26	31 %
5 1/2 Zimmer	124 m2	6	7 %
Atelierwohnen	94 m2	3	4 %
Total	7224 m2	83	100 %



Grundriss 3.OG

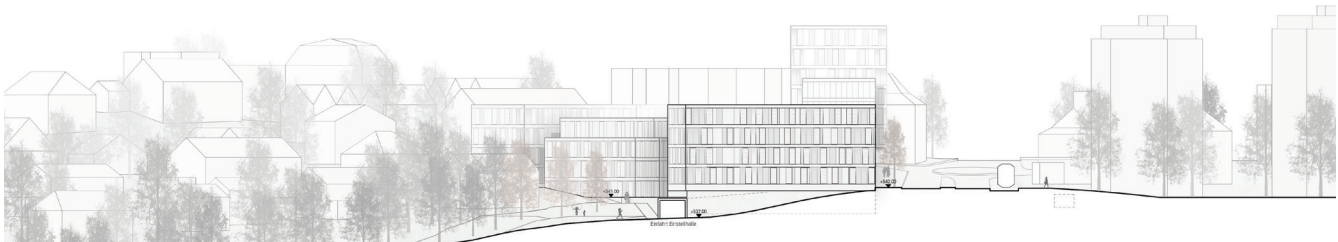
Regelgeschoss

Flexible Grundriszaufteilung innerhalb der Wohnungen und insgesamt auf den Geschossen aufgrund einer modularen Systematik der Tragstruktur.

Grundrisskonfiguration und Zusammensetzung des Wohnungstypen bleiben flexibel

Grundrissstypen Riegel Bernstrasse

Spezielle Grundrissstypen entlang der Bernstrasse als Reaktion auf die Lärmproblematik: Ausbildung von Vorbereichen als Erweiterung des Wohnraums (analog einem Wintergarten) ermöglicht Belüftung über einen temperierten Zwischenraum; zum Hof hin Loggias



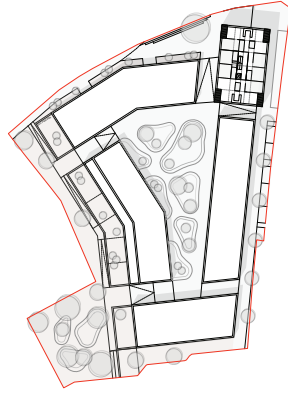
Ansicht Süd



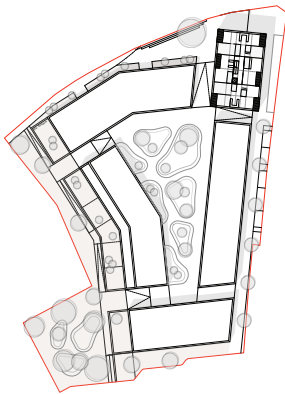
Querschnitt B-B



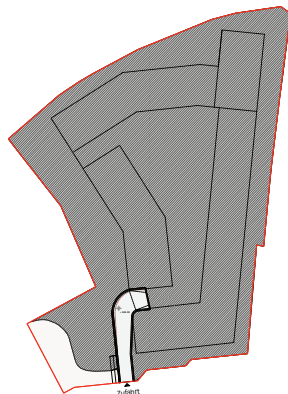
Grundriss 4.OG



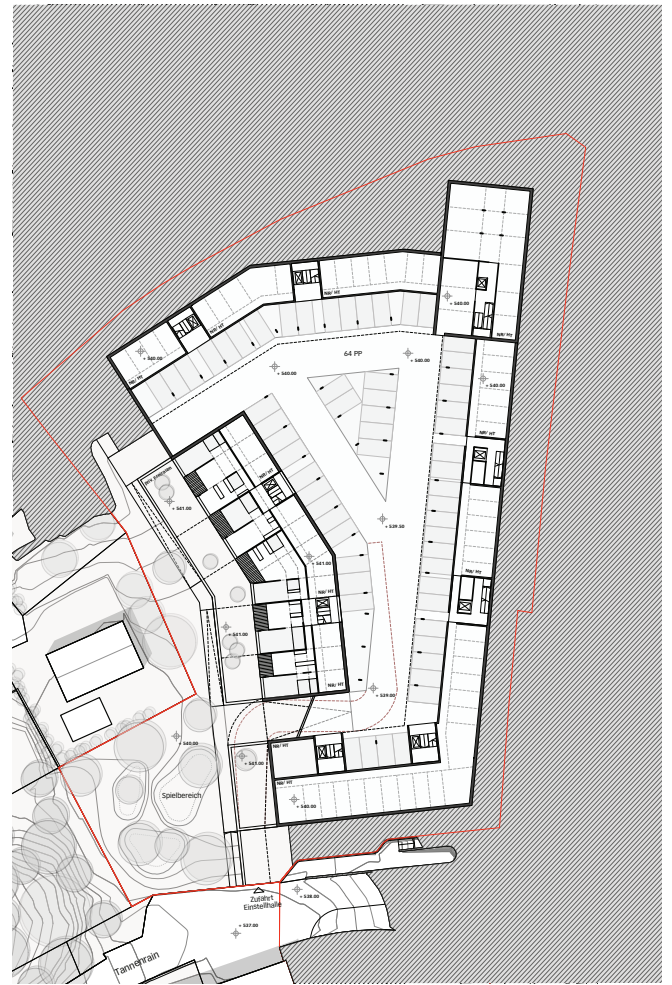
Grundriss 5.OG



Grundriss 6.OG



Grundriss 2.UG



Grundriss 1.UG

Turm

2.OG mit flexibler Raumstruktur für Dienstleistung (Bürosräume etc.), als Erweiterungsmöglichkeit für das Restaurant im EG oder für zumietbare Bereiche für die Bewohner

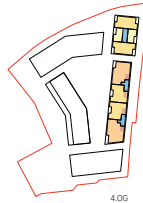
Modulare Tragstruktur erlaubt hohes Mass an Flexibilität bei der Belegung des Regelgeschosses mit 1 1/2 - 4 1/2 Zimmer Wohnungen

Untergeschoss mit Parkgarage

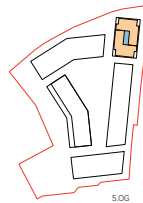
Platzsparende einspurige Zufahrt über den Tannenrain

Alle Treppenhäuser sind direkt aus der gemeinsamen Einstellhalle zugänglich

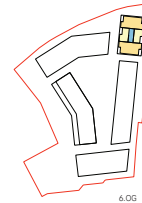
Zuordnung sämtlicher Nebenräume im Untergeschoss direkt an die jeweiligen Treppenhäuser



4.OG



5.OG



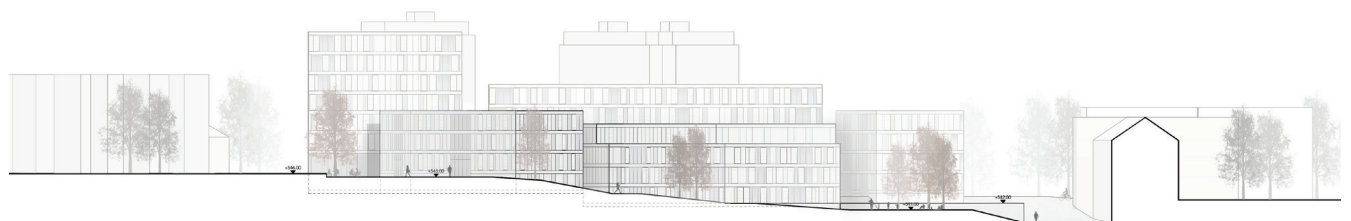
6.OG



1.UG



Ansicht Nord



Ansicht West

2. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Auszug aus dem Schlussbericht zur Ideenstudie Bärenareal vom 20. April 2017:

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.

3. Genehmigungsvermerke

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Präsident

Sekretär

Daniel Bichsel

Stefan Sutter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zollikofen,

Gemeindeschreiber

Stefan Sutter