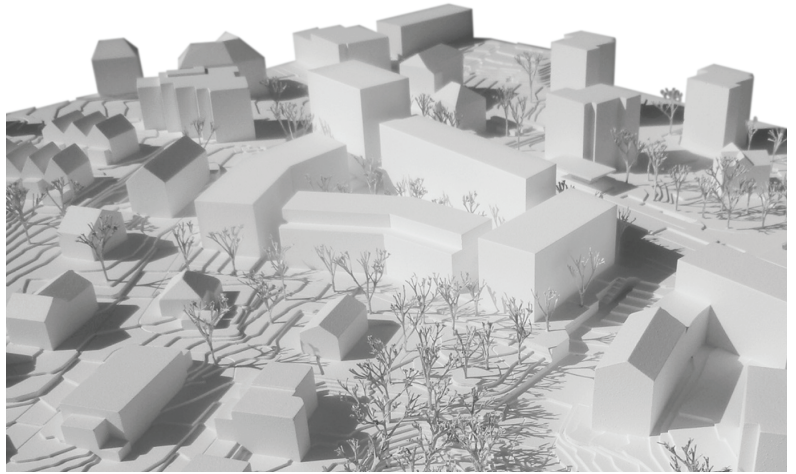


Atelier 5

Architekten und  
Planer AG  
Sandrainstrasse 3  
Postfach 5263  
CH 3001 Bern

T +41313275252  
F +41313275250

[www.atelier5.ch](http://www.atelier5.ch)  
[atelier5@atelier5.ch](mailto: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

# Atelier 5

## 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 hier langgezogene Bernstrasse, welche im Wesentlichen das räumlich und funktionale Rückgrat für das sogenannte Zentrum von Zollikofen bildet.

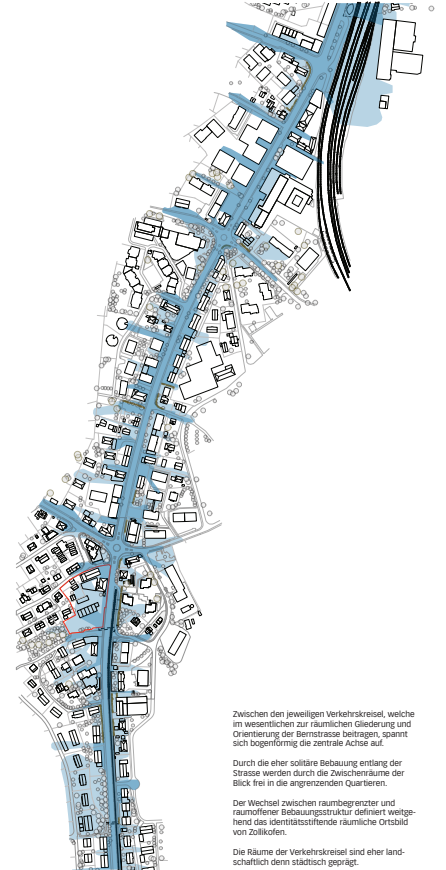
Vier Verkehrs-Kreisel rhythmisieren die Bernstrasse.

Der Erste befindet sich im Süden, anschliessend an das Bärenaal und bildet mit der Endstation der RBS einen zentralen Auftakt zum langgezogenen Kerngebiet mit vielfältigen 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 isolierte Bebauung entlang der Strasse werden durch die Zwischenräume der Blick frei in die angrenzenden Quartieren.

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

Die Räume der Verkehrskreisel sind eher landschaftlich denn städtisch geprägt.

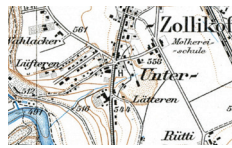
## Historische Entwicklung von Unterzolllikofen



Unterzolllikofen Ende 19. Jahrhundert

Vorwiegend durch den topografischen Taleschnitt mit der Lehmgrube im Osten und den landwirtschaftlichen Betrieben im Süden und Westen geprägt.

Die Kreuzung Bernstrasse-Reichenbachstrasse mit der Bahnstation der RBS bildet das Zentrum von Unterzolllikofen.



Unterzolllikofen Mitte 20. Jahrhundert

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

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

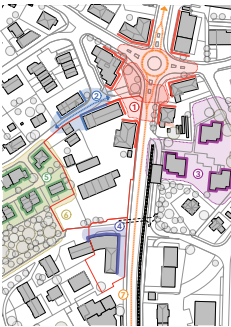


Unterzolllikofen Anfang 21. Jahrhundert

Das Bärenaal als letztes grosses Baugelände in Unterzolllikofen.

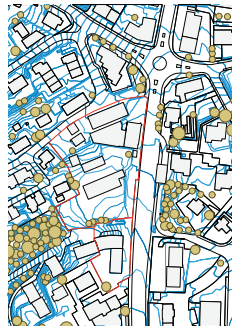
Angrenzend dazu die bis in die heutige Zeit entstandenen und typologisch unterschiedlichen isolierten Bauformen.

## Stadträumliche Analyse



- Der ausgedehnte Kreiselfreiraum ergänzt mit Vorplatz zum heutigen Gasthof Bären bildet ein amorphes räumliches Umfeld. Stellung und Kopf-ausbildung 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 Wohnräumen
- Aufgrund der aktuellen Lücke auf dem Bärenaal wird die Bebauung auf der Parzelle Nr. 805 als Volumen nach Nordosten (starke Präsenz im Strassenraum)
- Punktuelle Bebauung (Stollung) im Bereich südwestlich des Grundstücks (Massstabssprung)
- Die Siedlungsbebauung mit den Gärten und der Wald bilden einen zusammenhängenden Grünraum

## Topographische und landschaftliche Aspekte



Als Besonderheit kann der heute bewaldete Taleschnitt (ehemalige Lehmgrube) in Fortsetzung des im grossen Teil meist tieferliegenden Bärenaals 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



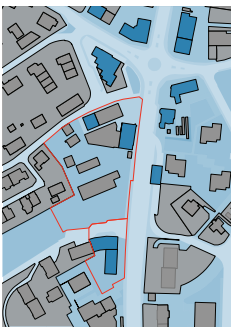
Der Gasthof Bären mit Bauernhaus, mit zwei weiteren Bauten ausserhalb des Areals legendär bilden in sich ein „historisches Ensemble“ vom Anfang des letzten Jahrhunderts.

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

erhaltenswert (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 weiträumige Übergänge vom öffentlichen Strassenraum bis in die halböffentlichen Zwischenbereiche der grossen Punktbebauungen im Osten.

- Gebäude (privat)
- Grundstück (privat)
- Gebäude (öffentliche Nutzung)
- Grünraum (zuganglich)
- Hartbelag (zuganglich)
- Trottoir
- Strasse

## Nutzungen



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

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

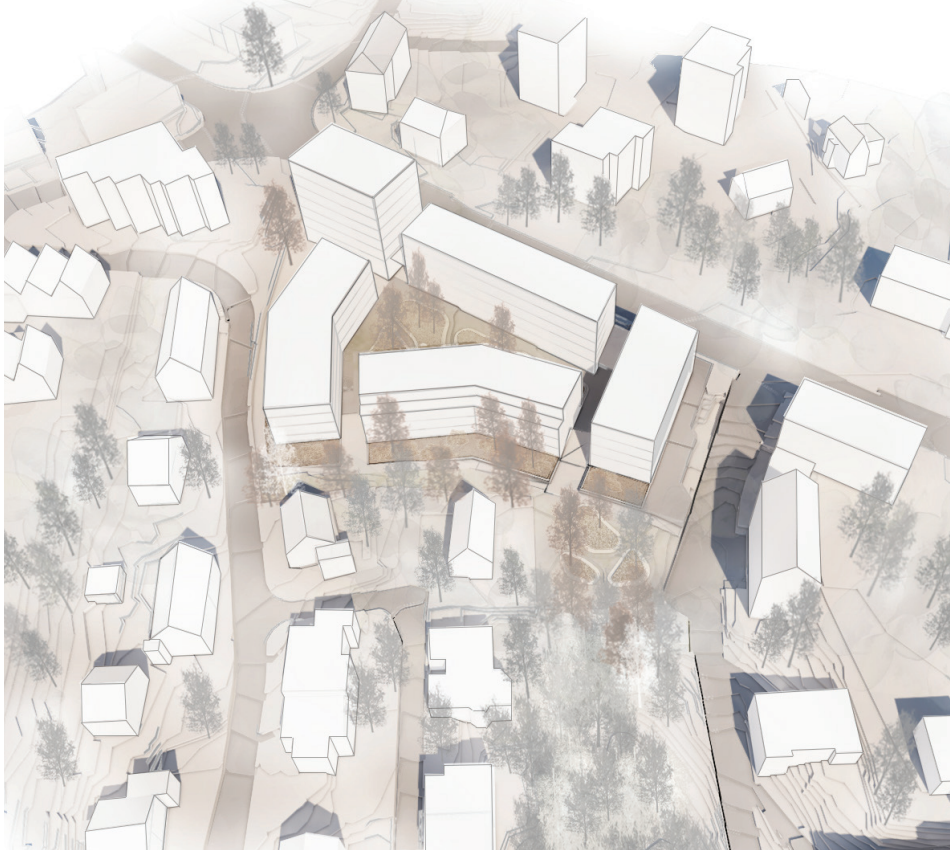
- Wohnen
- Wohnen mit Dienstleistung im EG
- Dienstleistung/ Gewerbe
- Infrastruktur
- Kinderspielfeld
- Wald

## Entwicklung einer Haltung



- Generierung einer klar definierten Platzsituation im Kreuzungsbereich Unterzolllikofen durch die Setzung eines Volumens an der nordöstlichen Ecke des Bärenaals
- Wiederherstellung eines „Gegenüber“ für das historische Gebäude nordöstlich des Areals
- Abschluss der punktuellen Bebauung im Osten
- Klare Definition der Eckituation 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



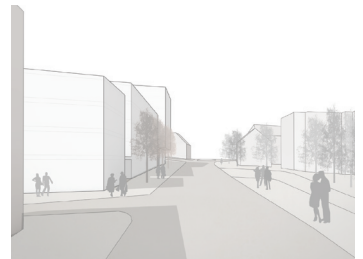
## Platzbildung Zentrum Unterzollkofen



Quartiersplatz



Entlang der Bernstrasse



## Vielschichtigkeit, Typologie und Lesart

Die Typologie des umschlossenen Hofes als leistungsfähige Grundlage für eine komplexe städtebauliche Situation.

Die Hoftypologie als Garantie für ein angemessenes soziales Zusammenleben und Dichte.

Schrittweise Transformation zu einem angestrebten Gleichgewicht von Reaktion auf Massstab und Volumen der Umgebung und gleichzeitiger Generierung einer eigenen Identität. Das Aufschneiden und die Einpassung der einzelnen Baukörper in die unterschiedlichen Höhenlagen führt zu einem angemessenen „Weiterbauen“ der angrenzenden städtebaulichen Texturen und Gebäudehöhen.

Die Vervollständigung des Platzraums im Zentrum von Unterzollkofen benötigt eine angepasste Geste.

Durch das Herausheben eines erhöhten Volumens wird die amirale Platzsituation geklärt und gleichzeitig ein Auftakt an der Schwelle zum Kernteil von Zollkofen generiert.

Die Gruppierung unterschiedlicher Volumina um einen zentralen Freiraum erlaubt die Gleichzeitigkeit verschiedener Lesarten und Raumzusammenhänge.

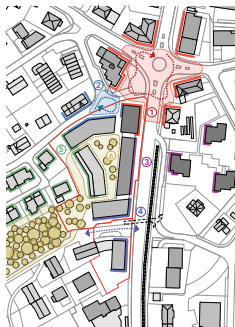
Der entstandene Innenraum im Hof kann klar als eigenständiger Bereich gelesen, welcher sich dennoch mit dem „Ausseren“ verweist.

Die Aufweitung der Durchwegung nach Westen erzeugt eine Integration des Landschaftsraums in die Anlage. Gleichzeitig schließt das Arrangement der Bauteile den Grünraum nach Norden, Osten und Süden ab.

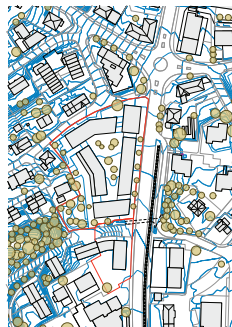
Die Platzierung der strahlenseitigen Bebauung und die Lage der Baukörper zu den Parzellen im Nordwesten definiert zudem eine gewisse Durchlässigkeit des Hofes vom neu geschaffenen Quartiersplatz im Norden zu den halböffentlichen Freiräumen Südwesten.

Die neue städtebauliche Setzung tritt nie isoliert in Erscheinung, sondern existiert ausschließlich in einem räumlichen Zusammenhang.

## Städtebauliche Setzung



## Grünraum und Freiraum



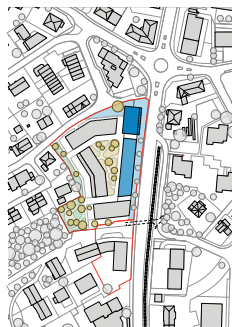
## Volumen und Dichte im Kontext

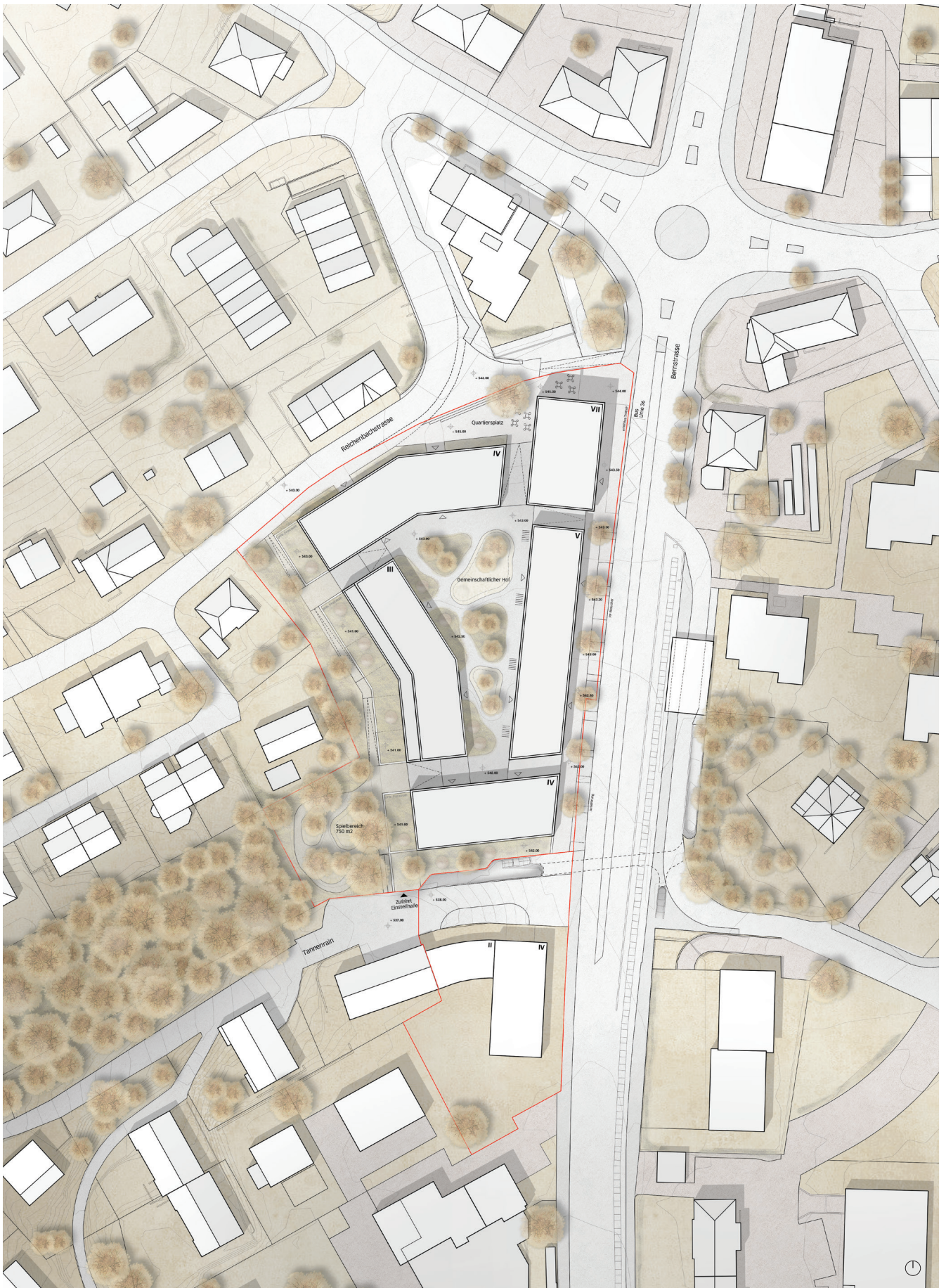


## Grad der Öffentlichkeit und Erschliessung



## Organisation und Nutzung





Situation



Grundriss EG



Grundriss 1.OG

- |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da; border:1px solid #c3e6cb;"></span> Dienstleistung (Gewerbe, Büro)  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff3cd; border:1px solid #ffeeba;"></span> Wohnen - 1.5 Zimmer           |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d1ecf1; border:1px solid #bee5eb;"></span> Öffentliche Nutzung (Bar, Cafe) | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border:1px solid #fff176;"></span> Wohnen - 2.5 Zimmer           |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d1ecf1; border:1px solid #bee5eb;"></span> Erschließung                    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border:1px solid #fff176;"></span> Wohnen - 3.5 Zimmer           |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #e2e3e5; border:1px solid #d6d8db;"></span> Nebenräume                      | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border:1px solid #fff176;"></span> Wohnen - 4.5 Zimmer           |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #d4edda; border:1px solid #c3e6cb;"></span> Gemeinschaft/ Dienstleistung    | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #fff9c4; border:1px solid #fff176;"></span> Wohnen - 5.5 Zimmer           |
|                                                                                                                                                           | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color: #f8d7da; border:1px solid #c3e6cb;"></span> 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 mit Erdgeschoss mit Bezug zum Grünraum (Lärmbügelwand) und Hochparterre

Im Sockel der Bebauung entlang der Reichenbachstrasse Möglichkeit für Atelierwohnungen bzw. optionaler Raum für Gemeinschaft auf Platzniveau  
Direkte Zugänglichkeit des Innenhofs über alle Treppenhäuser

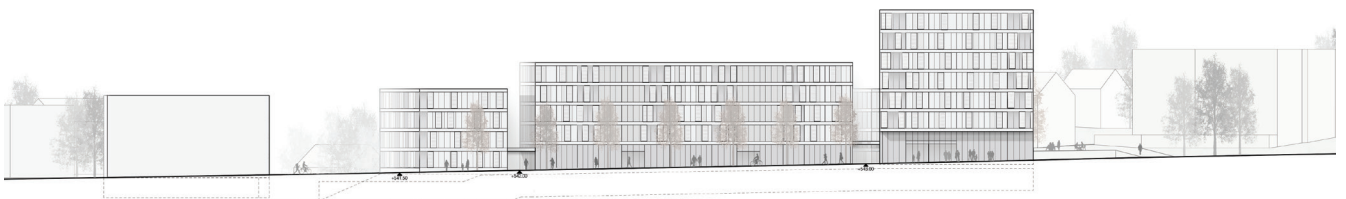
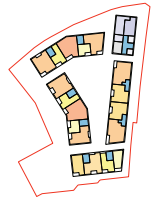
**Gestaltung des Aussenraums zur Bernstrasse**

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

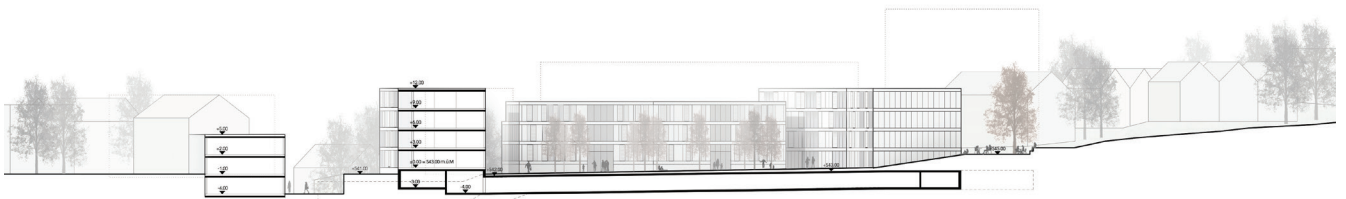
Durchgehender Gehweg entlang der Gebäudefassade (Breite: 3.00m)

Rücksprung des Turms im Erdgeschoss (Schaffung einer geschützten Zone für den Warbereich 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



Grundriss 3.OG

Überblick Wohnungstypen und Anzahl

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



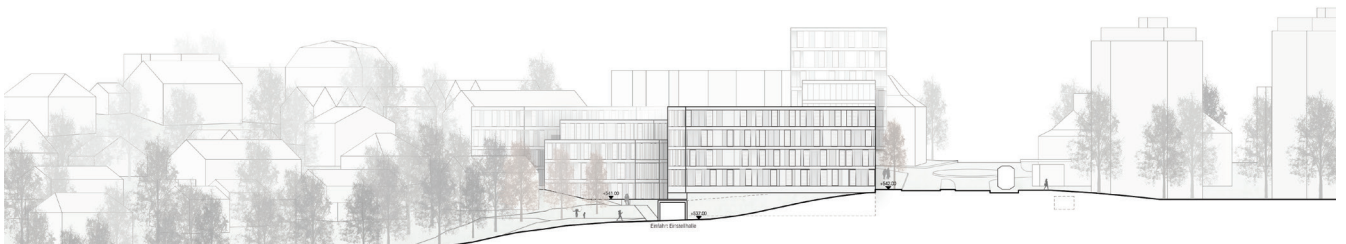
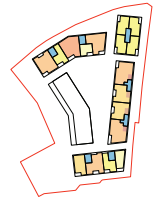
Regelgeschoss

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

Grundrissofffiguration und Zusammensetzung des Wohnungstypen bleiben flexibel

Grundrisstypen Riegel Bernstrasse

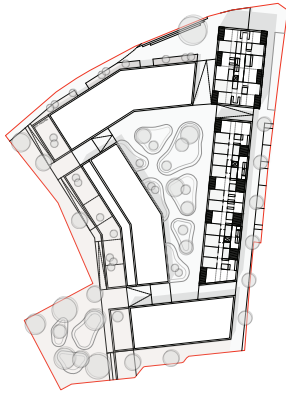
Spezielle Grundrisstypen entlang der Bernstrasse als Reaktion auf die Lärmproblematik: Ausbildung von Vorbereichen als Erweiterung des Wohnraums (analog einem Wintergarten) ermöglicht Belüftung über einen temperierten Zwischenraum; zum Hof hin Loggia



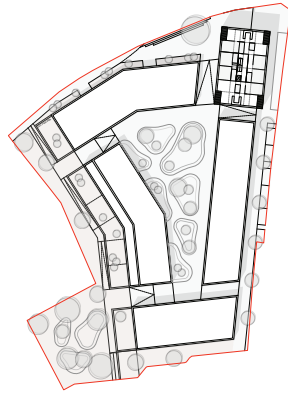
Ansicht Süd



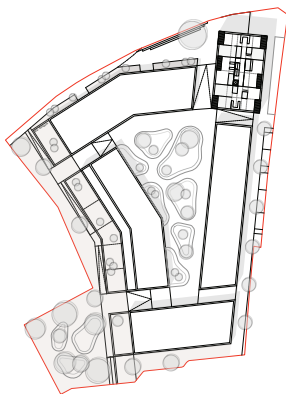
Querschnitt B-B



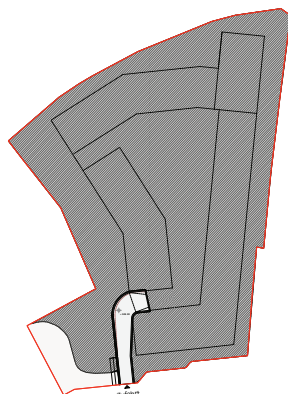
Grundriss 4.OG



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

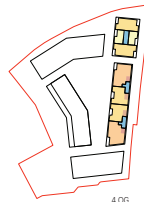
Modulare Tragstruktur erlaubt hohes Mass an Flexibilität bei der Belegung des Regelgeschosses mit 1 1/2 - 4 1/2 Zimmer Wohnungen

**Untergeschoss mit Parkgarage**

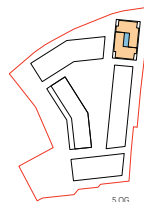
Platzsparende einspurige Zufahrt über den Tankertrac

Alle Treppenhäuser sind direkt aus der gemeinsame Einstieghalle zugänglich

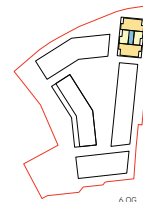
Zuordnung sämtlicher Nebenräume im Untergeschoss direkt an die jeweiligen Treppenhäuser



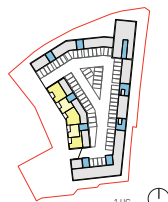
4.OG



5.OG



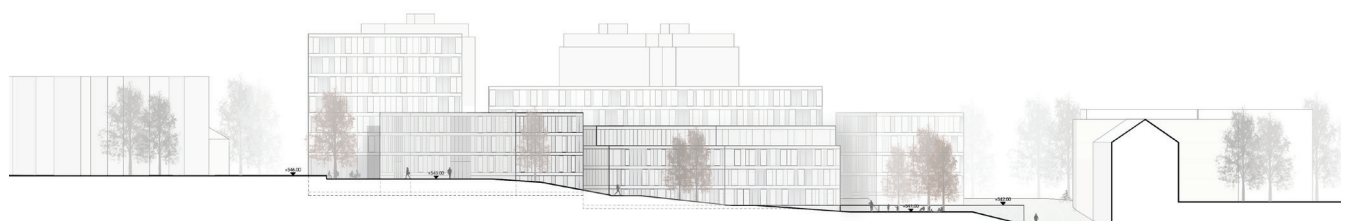
6.OG



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 Längsbau 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