



Testplanung

Bericht des Beurteilungsgremiums



20. Januar 2015

Impressum

Veranstalterin Testplanung AGGLOlac
Projektgesellschaft AGGLOlac
Postfach 208
2560 Nidau

Einwohnergemeinde Nidau
Einwohnergemeinde Biel
Mobimo Management AG, Künsnacht

Bericht

Fritz Schumacher
Nicolas Kretschmann
Jürg Mosimann
Stefan-Martin Dambacher
François Kuonen
Stephan Ochsenbein
Florence Schmolli
Beat Kästli

Übersetzung

Claudine Lorenz

Gestaltung

Bettina Dähler Staub

Modellfotos

Jon Naiman Photography, Biel-Bienne

Druck

PLOT24 AG, Biel-Bienne

Nidau/Biel-Bienne, 20. Januar 2015

Inhalt

Résumé	4
1 Ausgangslage	12
1.1 Vorgelagerte Verfahren	12
1.2 Testplanung	13
1.3 Erläuterungen zur Aufgabenstellung	16
2 Verfahren	19
2.1 Veranstalterin und Auftraggeberin	19
2.2 Verfahrensart und anwendbare Bestimmungen	19
2.3 Beurteilungsgremium	20
2.4 Teilnehmende Teams	21
2.5 Ablauf Testplanung	22
2.6 Vorprüfung Schlussabgabe	24
3 Beurteilung	26
4 Empfehlungen des Preisgerichts zum Projekt «citélac»	27
5 Dokumentation Projekte	29
5.1 Gesamtwürdigung	29
5.2 Projekte	29
citélac	30
LARIDAE	43
Les îles de la vie	56
MARAIS	69
OPEN LAC	82
5.3 Projektkennwerte	95
6 Genehmigung Bericht	96

Résumé

Préambule

Les parlements des villes de Nidau et Bienne ont approuvé en été 2012 la convention de planification relative à l'aire de développement AGGLOlac liant les deux villes et la Mobimo AG en tant que partenaire privé. Cette convention arrête la marche à suivre jusqu'aux votations populaires nécessaires tant à Nidau (modification du plan de zones, vente de terrain) et Bienne (vente de terrain) et comprend l'organisation d'un concours d'idées d'urbanisme et d'une planification test y consécutive ainsi que l'édiction des bases réglementaires en matière de construction.

Le concours d'idées d'urbanisme selon sia 142 en procédure sélective a été mené en 2013 avec 25 participants. Les propositions soumises ont permis une discussion intensive quant aux diverses conceptions urbanistiques. Le concours a ainsi permis d'éclaircir les questions encore ouvertes. En parallèle, se sont posées de nouvelles interrogations qui se devaient de trouver une réponse dans la suite de la procédure, la planification test. Cinq projets ont été retenus pour le développement des études, et ont été invités à participer à cette planification test.

Suite au concours d'idées, une démarche participative fut menée début 2014. Dans le cadre de manifestations publiques ou dans le cadre des workshops fut donnée la possibilité aux intéressés de prendre position par rapport aux projets. La grande majorité des sujets de discussions et/ou des demandes écrites se réfèrent au thème de l'espace public. La démarche participative a ainsi cristallisé l'importance de l'espace public en tant que valeur centrale pour le succès de la réalisation d'AGGLOlac.

Les résultats du concours d'idées et de l'approche participative ont conforté pour la société de projet AGGLOlac le fait que les objectifs formulés pour le développement du nouveau quartier AGGLOlac sont à l'évidence et sans restriction actuels:

- une qualité de vie élevée
- un développement urbain durable
- une intégration harmonieuse dans le tissu urbain

Objectifs de la planification test

L'objectif de la planification test consiste à arrêter des conceptions intéressantes, d'une qualité urbanistique remarquable, réalistes aux niveaux politiques et viables au niveau économique. La procédure devait résulter au potentiel choix entre cinq alternatives envisageables.

Outre l'urbanisme et la conception des espaces publics, la faisabilité technique et économique est primordiale. Il est attendu des participants une grande précision quant à la conception et situation des différentes affectations.

Cahier des charges de la planification test

Dans le cadre de la planification test, les teams doivent développer leur concept du concours d'idées en tenant compte des recommandations du jury, des objectifs plus détaillés et des conditions-cadre définies (cf. AGGLOlac, Testplanung, Programm vom 17. April 2014, Revision 1).

Il s'agit de parvenir à définir l'équilibre urbanistique, économique, écologique et politique duquel résulte une plus-value pour l'ensemble des partenaires. Les aspects de faisabilité technique et économique ainsi que de quantification et situation des différentes affectations doivent être approfondies en sus des questions d'urbanisme et de qualification de l'espace public.

Périmètre

Pour la planification test, une différenciation est faite entre les périmètres de projet, d'aménagement extérieur et de construction. Dans le périmètre de projet, des conceptions d'aménagement extérieur peuvent être proposées. Le périmètre d'aménagement extérieur comprend toutes les surfaces qui dans le cadre de la planification test doivent être traitées. Chaque surface dans le périmètre d'aménagement extérieur doit obtenir une affectation. À l'intérieur du périmètre de construction peuvent se situer les édifices. Il s'agit de tenir compte de la distance à la forêt, de la distance au cours d'eau la Thielle, et de la réglementation en vigueur pour les distances de construction à respecter par rapport aux parcelles voisines. Du côté ouest par contre les possibilités sont plus flexibles, c.à.d. qu'il n'y a pas de distance minimale à respecter par rapport au rivage ou à la plage de Bienne.

Critères de jugement

L'évaluation des résultats de la planification s'établit sur les critères suivants à valeur égale :

- Mise en œuvre du concept AGGLOlac
- Urbanisme et paysage
- Économie
- Développement durable (environnement et société)

Organisateur et mandante

La société de projet AGGLOlac, comprenant les deux villes et la Mobimo AG, est ici à nouveau l'organisateur et la mandante de la planification test.

Procédure

La planification test constitue, après le concours d'idées, la 2e étape de la démarche qualitative recherchée pour le projet AGGLOlac. La planification test ne s'est pas entièrement conformée aux recommandations de la sia.

Les cinq teams retenus par le jury au terme du concours d'idées ont pris part à la planification test. La procédure a été organisée sous la forme d'une démarche itérative, avec deux workshops. Un échange intensif entre le comité d'évaluation et les auteurs fut encouragé au cours des workshops. Les teams ont poursuivi et exploité le concept qu'ils avaient proposé au concours d'idées.

Comité d'évaluation

Jury

- Fritz Schumacher, architecte cantonal Bâle-Ville, président
- Sandra Hess, maire de Nidau
- Erich Fehr, maire de Bienne
- Dr. Christoph Caviezel, CEO, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Prof. em. Georges Descombes, architecte sia, Genève
- Christian Sumi, architecte EPF, FAS, Zürich
- Prof. Dr. Alain Thierstein, chaire d'urbanisme, faculté d'architecture, TU München; Partenaire Ernst Basler + Partner AG, Zürich
- Stefan Rotzler, architecte paysagiste FSAP, Gockhausen

Membres suppléants

- Stephan Ochsenbein, secrétaire municipal, Nidau
- François Kuonen, chef du Département de l'urbanisme, Bienne
- Andreas Hämmerli, Chef du secteur développement, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Nicolas Kretschmann, architecte dipl.Ing, sia

Experts

Groupe d'experts « infrastructure, archéologie, construction »

- François Kuonen, chef du Département d'urbanisme, Bienne
- Yvan Burkhalter, Ecotone Ingénieurs conseils, Bienne
- Ulrich Trippel, chef du Département des infrastructures, Nidau
- Vinzenz Manser, chef gestion des projets, Mobimo Management AG, Küsnacht
- René Leupi, Schmid & Pletscher AG, ingénieurs civils ETH/sia/USIC, Nidau
- David Estoppey, Emch & Berger AG, Bienne
- Daniel Gutscher, archéologue cantonal (jusqu'au 30 novembre 2014)

Groupe d'experts « économie »

- Jürg Mosimann, chef de projet AGGLOlac, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Franz Hostettler, secrétaire de direction, Direction des finances, Bienne
- Beat Luder, chef du Département des immeubles, Bienne
- Dominik Rhiner, chef du Département des finances, Nidau
- Stefan Dambacher, chef développement de sites, Mobimo Management AG, Küsnacht

Groupe d'experts « droit et processus administratif »

- Stephan Ochsenbein, secrétaire municipal, Nidau
- Carlo Fahrländer, avocat, AD!VOCATE, Berne
- Jean-Michel Vetter, aménagiste OACOT
- Martin Eggenberger, Planteam S AG, Soleure

Groupe d'experts « durabilité sociale »

- Jürg Mosimann, chef de projet AGGLOlac, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Matthias Drilling, Hes NO
- Roland Frutig, conseiller Feng Shui, Lobsigen
- Urs Dickerhof, représentant art/culture

Groupe d'experts « écologie »

- Florence Schmoll, chef de projet département de l'urbanisme, Bienne
- Christoph Iseli, représentant WWF/Pro Natura
- Urs-Thomas Gerber, CSD Ingenieure AG, Bern

Groupe d'experts « site construit et paysage »

- Florence Schmoll, chef de projet département de l'urbanisme, Bienne
- Karin Zaugg, monuments historiques de la ville de Bienne
- Anne-Marie Biland, monuments historiques du canton de Berne
- Cédric Vaucher, représentant Patrimoine Suisse, réseau Lac de Bienne

Groupe d'experts « mobilité »

- Jürg Mosimann, chef de projet AGGLOlac, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Markus Reichenbach, Kontext Plan AG, Soleure

Autres experts

- Christian Bachmann, conseiller municipal, Nidau
- Silvia Steidle, conseillère municipale, directrice des finances, Bienne
- Hanna Jenni, présidente de la commission d'accompagnement parlementaire intercommunale, Nidau
- Pablo Donzé, vice-président de la commission d'accompagnement parlementaire intercommunale, Bienne

Teams

bauzeit architekten	Projekt citélac
Baukontor Architekten	Projekt LARIDAE
Dietrich Schwarz Architekten	Projekt Les îles de la vie
Helsinki Zürich Office	Projekt OPEN LAC
Team AND	Projekt MARAIS

La composition des teams figure au chapitre 5 du présent document.

Le début de la planification test fut lancé le 16 mai 2014. La direction du projet et les experts ont pu expliquer et préciser davantage la tâche à accomplir, ainsi que les conditions-cadre et les documents à développer en cours de la planification test.

Workshop 1 (26 juin 2014)

L'enjeu principal de ce workshop relevait des questions techniques et financières du projet. L'analyse préalable des documents remis pour le workshop thématisait principalement les questions de surface construite, d'archéologie, de parking, de faisabilité technique des constructions ainsi que des surfaces d'eau et des surfaces extérieures.

En vue de la suite des études, la recommandation principale consista à préciser que la densité urbaine devait garantir l'objectif formulé pour la qualité des espaces de vie et de loisirs, et que le revenu escompté par la vente des terrains devait permettre aux villes de couvrir les frais nécessaires pour développer les infrastructures publiques. Pour les villes, l'argument de la plus grande rentabilité possible n'est donc pas au premier plan. La densité du projet était à vérifier dans cette optique.

Workshop 2 (19 septembre 2014)

L'enjeu principal de ce workshop relevait des questions urbanistiques et de la conception des espaces extérieurs, ainsi que des conflits potentiels avec les autres conditions-cadre du programme (ISOS, mobilité, développement durable). Au cours de l'analyse préalable, tous les aspects primordiaux du projet ont été examinés.

Les exigences suivantes ont été formulées pour la suite des études :

- Au niveau du calcul économique, il s'agit de tenir compte d'une réserve d'au moins CHF 10 millions pour « imprévus ».
- La densité, sa répartition ainsi que la hauteur des constructions doivent être vérifiées. La densité doit se manifester là où la vie publique se déroule. Cela peut être aussi bien sous la forme d'une construction ponctuelle, haute, ou sous la forme de l'interaction de plusieurs constructions élevées.

Présentation finale (2 décembre 2014)

À la présentation finale prirent part les membres du comité d'évaluation, les représentants des différents teams, la direction du projet ainsi que les experts.

Le résultat de l'analyse préalable des experts peut se résumer essentiellement par les points suivants :

- Du côté du droit de la construction ne ressort pas de réserve particulière. Les quelques dérogations ponctuelles aux directives de certains projets peuvent être corrigées au cours de la suite du projet.
- L'économie du projet du point de vue des villes est démontrée dans trois projets. Deux projets ont un déficit de CHF 3, respectivement CHF 8,9 millions.
- L'économie du projet du point de vue de l'investisseur est assurée dans tous les projets. Les coûts de réalisation par l'investisseur privé des espaces extérieurs privés varient de CHF 3 millions à CHF 11 millions.
- Les constructions élevées proposées sont en concurrence avec le château et portent gravement atteintes à son impact spatial, urbanistique et historique.
- Des conflits d'usages sont relevés entre « habiter », espaces publics des habitants, espaces publics visiteurs dans les projets fortement engrenés avec une forte perméabilité des passages.

Évaluation

Le comité d'évaluation au complet et qualifié pour délibérer se réunit, assisté par les experts, suite à la présentation des teams, en date du 2 décembre 2014.

Le jugement de toutes les contributions se déroula en plenum. Après le premier tour et la discussion consécutive, le comité d'évaluation prit à l'unanimité la décision d'écarter les projets suivants :

- « Les îles de la vie »
- « OPEN LAC »

Le deuxième tour d'évaluation se déroula le 5 décembre 2014. Le comité d'évaluation était au complet et qualifié pour juger.

Les projets suivants furent analysés en détail et de manière approfondie :

- « citélac »
- « LARIDAE »
- « MARAIS »

Suite aux discussions détaillées, le comité d'évaluation à l'unanimité désigna le projet « citélac » en tant que lauréat de la planification test, avec la recommandation de le mandater pour la poursuite des études.

Recommandations du jury pour le projet « citélac »

Valeurs fondamentales

- Le thème de la ville et de l'eau : Typologie spécifique à Bienne/Nidau, conception libre de l'espace paysager, transparence et perspective en profondeur et respectivement panoramique, ouverture et filtre en tant que conception spatiale.
- Quantité et qualité de l'espace public au bord du lac : Un espace le plus généreux et le plus libre possible, sans interruption de l'espace de verdure.
- Renforcement du volume bâti au bout du port des barques.
- Logique de la prolongation du port des barques.
- Ouverture sur le château de Nidau : Perspective libre et ouverte d'un espace incurvé du lac au château.

Déficits/questions ouvertes

- Conception des espaces extérieurs : Les idées émanant du concours d'idées promettaient des qualités fondamentalement nouvelles. Les réponses livrées pour la conception des espaces extérieurs ne correspondent pas aux attentes et à la qualité des autres éléments constitutifs du projet.
- L'espace extérieur à l'intérieur du quartier doit avoir un caractère fort et identitaire.
- L'espace vert de la rive doit être développé plus précisément en rapport à la substance existante, obtenir une expression qui coule de source, va de soi, et non un jeu formaliste, sa valorisation est à préciser et à accentuer en des positions stratégiques.
- Le déplacement de l'Erlenwäldli pourrait être abandonné.

Nécessité d'approfondissement

Espace urbain

- Création de transitions/mise en évidences sensibles et logiques avec le tissu environnant.
- Objectif : Un quartier exemplaire (et non pas un lotissement), dans lequel ville et paysage sont associés.

Espace extérieur

- L'espace extérieur doit être compris non pas en tant qu'« alentour » mais en tant qu'espace avec une force de caractère essentiel.

- La conception de l'espace extérieur doit être retravaillée, sous forme de variantes :
 - ® Quelle est la relation entre espaces publics, semi-publics, privés ?
 - ® Comment est-il possible, au moyen du concept des espaces extérieurs, d'assurer à long terme une stratégie de développement durable et authentique ?
 - ® Comment sont la conception et la matérialité du sol urbain ? Ou est-il urbain et dur, ou est-il au contraire un sol plus paysager et vert ?
- Il s'agit de développer un concept des espaces extérieurs qui d'une part établit des synergies avec la structure construite et d'autre part est singulier/autonome (par exemple le concept d'un espace extérieur « habiter dans la forêt de bouleaux »).
- Les toitures-terrasses/jardins sont appréciées et doivent être développées.
- Aux niveaux urbain et paysager, il s'agit d'assurer et de garantir à long terme la perspective libre et ouverte de l'espace incurvé du lac au château.
- Les douves du château : quelles seraient les conséquences spatiales si elles ne sont plus nécessaires au curage du port des barques ?

Structure bâtie

- Manuel de règles pour assurer la qualité architecturale.
- Secteur de construction sud : La densité d'occupation pourrait éventuellement être réduite (tester la faisabilité). La typologie et l'échelle ne sont pas encore convaincantes. En principe une transition différenciée est positive. Des variantes supplémentaires sont nécessaires, plus particulièrement en rapport avec la structure urbaine typique de Nidau envers le lac. Approfondir le potentiel de construction le long du port, différentes élévations (qualités) le long du port. Thématiser plus fortement la transition avec Nidau.
- Construction élevée : Il s'agit encore de tester l'échelle au moyen de variantes. En tant que solitaire ou en cluster ? Des hauteurs variables ? Mais un point plus élevé est fondamentalement positif et est apprécié.
- Structure bâtie le long de la Rue du Docteur Schneider : L'énoncé est encore trop fortuit. Objectif : plus simple, plus pertinent, plus harmonieux, plus consistant. La hauteur est fondamentalement en ordre. Une expression asymétrique est possible. Le pourcentage entre artisanats/commerces et services est à vérifier, il s'agit d'assurer une flexibilité des affectations. Clarification et renforcement doivent encore être fournis.
- L'existant Lago Lodge doit faire partie du concept d'étapisation. Ne pas forcément le placer au port des barques.

Circulation/accès

- Le concept des parkings doit être revu (trop peu de places de parc)
- L'attractivité de l'accessibilité piétonne par le Chemin de la Thielle doit être renforcée ou assurée.

Fonctionnalité

- Concentrer les affectations publiques et de grande visibilité au port des barques et sur la rue du Docteur Schneider (en majorité dans les constructions de tête des « Chromosomenbauten »), éventuellement aussi le long de la promenade, en rapport avec la hauteur des constructions.

Appréciation générale

Suite au concours d'idées urbanistiques et à la démarche participative en découlant, les cinq projets primés ont été développés dans le cadre de cette planification test. Le processus a été accompagné par le comité d'évaluation, et après une consultation finale intense, cette phase de planification s'est conclue à satisfaction.

Avec un accent sur un développement urbain durable et une bonne intégration au tissu existant, l'attention s'est portée sur les questions du rapport à l'eau et à la rive, à l'importance régionale et suprarégionale du nouveau quartier, ainsi qu'aux potentialités de l'espace extérieur. Quant au rapport avec la baie du lac, il a été démontré que les projets qui proposaient une conception spatiale ouverte et souple correspondaient au mieux aux intérêts du public et des futurs habitants.

Quant aux questions de typologies des constructions, le comité d'évaluation a pris la décision de favoriser un modèle de construction plutôt ouvert au détriment d'une organisation des constructions fermée.

L'accessibilité au lac, un des points essentiels du développement urbanistique du lieu, peut être développée efficacement par l'agrandissement de l'infrastructure portuaire jusqu'à la rue du Docteur Schneider.

En référence aux aspects prioritaires, le comité d'évaluation décida à l'unanimité de recommander pour la suite des études le projet « citélac », tout en lui demandant de corriger les déficits relevés et d'augmenter la qualité du concept par le suivi, l'étude et développement des recommandations.

Les cinq teams ont également dans cette phase d'étude montré un grand engagement et une excellente compétence. Elles ont apporté une contribution importante au processus de décision. C'est la comparaison et l'évaluation des différents points de vue qui rendent possibles une discussion qualitative et la finalisation des décisions. Le comité d'évaluation et la mandante expriment ici leur remerciement.

Une nouvelle étape débute, avec la démarche consistant à compléter le concept et à le développer au niveau d'un dossier pouvant obtenir au niveau politique un consensus majoritaire. La collaboration constructive et enrichissante menée à ce jour entre les différents partenaires : les deux villes, l'investisseur et développeur de projet, les architectes et ingénieurs promet et conforte un aboutissement potentiellement fructueux.

Fritz Schumacher, président du comité d'évaluation

1 Ausgangslage

1.1 Vorgelagerte Verfahren

Planungsvereinbarung

Im Sommer 2012 genehmigten die Stadtparlamente von Nidau und Biel die Planungsvereinbarung zwischen den beiden Städten und der Mobimo AG als privatem Partner für die Arealentwicklung AGGLOlac. Die Planungsvereinbarung regelt das Vorgehen bis zu den erforderlichen Volksabstimmungen in den Städten Nidau (Zonenplanänderung, Landverkauf) und Biel (Landverkauf) und umfasst die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs, die Durchführung einer Testplanung und das Planerlassverfahren.

Als Trägerin der Projektentwicklung von AGGLOlac tritt die Projektgesellschaft AGGLOlac, bestehend aus den beiden Städten und der Mobimo AG, auf.

Ideenwettbewerb

Die Projektgesellschaft AGGLOlac hat im Jahr 2013 einen Ideenwettbewerb nach SIA 142 für das Entwicklungsgebiet AGGLOlac durchgeführt.

Für den Ideenwettbewerb im selektiven Verfahren wurden 25 Teams ausgewählt. Die eingereichten Beiträge ermöglichten eine intensive Diskussion über unterschiedlichste städtebauliche Ansätze. Der Wettbewerb trug damit zur Klärung von offenen Fragen bei. Gleichzeitig kamen aber auch neue Fragen auf, die im Verlauf der Testplanung beantwortet werden sollten.

Das Preisgericht hat der Projektgesellschaft AGGLOlac fünf Projekte zur Weiterbearbeitung empfohlen:

- citélac bauzeit architekten gmbh, Biel-Bienne
- LARIDAE Baukontor AG, Zürich
- Les îles de la vie Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich
- MARAIS Team AND (GWJARCHITEKTUR AG), Bern
- OPEN LAC Helsinki Zürich Office GmbH, Zürich

Für die Weiterbearbeitung hat das Preisgericht generelle und projektspezifische Empfehlungen formuliert (vgl. AGGLOlac, Städtebaulicher Ideenwettbewerb nach SIA 142, Bericht des Preisgerichts vom 7. Januar 2014).

Partizipatives Verfahren

Im Anschluss an den Ideenwettbewerb führte die Projektgesellschaft AGGLOlac anfangs 2014 ein partizipatives Verfahren durch. Im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen für Einzelpersonen und von Workshops für Fachkreise konnten Interessenten zu den Entwürfen Stellung nehmen. Die überwiegende Mehrheit der Diskussionsbeiträge und der schriftlichen Eingaben betraf das Thema der öffentlichen Freiräume.

Das partizipative Verfahren hat die Bedeutung der öffentlichen Freiräume als zentralen Erfolgsfaktor für die erfolgreiche Realisierung von AGGLOlac bestätigt (vgl. AGGLOlac, Auswertung des partizipativen Verfahrens, 3. Juni 2014).

Fazit aus Ideenwettbewerb und partizipativem Verfahren

Die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs und des partizipativen Verfahrens bestärkten die Projektgesellschaft AGGLOlac in der Gewissheit, dass die formulierten Ziele für das neue Quartier AGGLOlac nach wie vor uneingeschränkt gültig sind:

- Das Erreichen einer hohen Lebensqualität
- Die nachhaltige Stadtentwicklung
- Die Einbindung ins Stadtgefüge

Die fünf ausgewählten Projektideen haben das Potenzial diese Ziele zu erfüllen.

1.2 Testplanung

Ziele

Das Ziel der Testplanung ist die Erarbeitung von städtebaulich herausragenden, politisch umsetzbaren sowie wirtschaftlich tragbaren und interessanten Lösungsansätzen. Am Schluss der Testplanung sollen fünf unterschiedliche, vergleichbare und realisierbare Projekte zur Auswahl stehen.

Neben Städtebau und Freiraumgestaltung steht die technische und wirtschaftliche Machbarkeit im Vordergrund. Bezüglich des Umgangs mit verschiedenen Nutzungen und ihrer Situierung wird eine hohe Präzision erwartet.

Aufgabenstellung Testplanung

Im Rahmen der Testplanung haben die Teams ihren Entwurf aus dem Ideenwettbewerb gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts, den präzisierten Zielsetzungen und den definierten Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln (vgl. AGGLOlac, Testplanung, Programm vom 17. April 2014, Revision 1).

Es gilt, die optimale städtebauliche, wirtschaftliche, ökologische und politische Balance zu finden, damit für alle Partner ein Mehrwert resultiert. Zusätzlich zu den Themen Städtebau und Aussenraumgestaltung sind die Aspekte der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit sowie die Platzierung von Nutzungen zu vertiefen.

Perimeter

Für die Testplanung wird zwischen Projekt-, Gestaltungs- und Bebauungsperimeter unterschieden:

Projektperimeter

Innerhalb des Projektperimeters können Gestaltungsvorschläge unterbreitet werden.



Gestaltungsperimeter

Der Gestaltungsperimeter umfasst sämtliche Flächen, die im Rahmen der Testplanung behandelt werden müssen. Jede Fläche im Gestaltungsperimeter muss einer Nutzung zugewiesen werden.



Bebauungsperimeter

Innerhalb des Bebauungsperimeters können Hochbauten platziert werden. Dabei werden der Waldabstand, der Gewässerabstand zur Zihl und die geltenden baurechtlichen Abstände zu den Nachbarparzellen berücksichtigt. Gegen Westen hin besteht eine flexible Ausgestaltung, d.h. es wird kein Mindestabstand zum Strandbad Biel und dem Ufer definiert.



Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Ergebnisse der Testplanung erfolgte nach folgenden Kriterien mit gleichem Gewicht:

Umsetzung der Projektidee von AGGLOlac

- Schaffung eines neuen, urbanen, durchmischten Quartiers, welches die Siedlungslücke zwischen Zihl und Nidau-Büren-Kanal in überzeugender Weise schliesst und Frei-, Kultur- und Begegnungsräume für die Bevölkerung der Agglomeration Biel anbietet
- Gestaltung eines Quartiers, das über eine eigenständige, möglichst einmalige Identität verfügt, z.B. durch seine herausragenden Attribute im Bereich Städtebau
- Präsentation einer wirtschaftlich und politisch tragfähigen Idee unter ausgewogener Berücksichtigung der Rahmenbedingungen/bestehenden Elemente
- Förderung des Images der Agglomeration Biel-Bienne

Städtebau/Landschaft

- Einbindung des Projekts in den grösseren städtebaulichen Kontext mit Seebucht und den verschiedenen (Sub-)Zentren; integrative Wirkung auf Biel und Nidau
- Städtebauliches Konzept für den Gestaltungsperimeter, in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Programms (insbesondere Umgang mit Ortsbild/Denkmalpflege und Archäologie)
- Flexibilität des Projektes bezüglich neuen Erkenntnissen und Nutzungsanforderungen
- Qualität der Freiraumgestaltung, Umgang mit öffentlichen Freiräumen (insbesondere Seeufer), Umgang mit Interessenskonflikten zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen
- Erlebnis und Logik der Wegführung sowie Anordnung und Gestaltung von Plätzen und Zwischenräumen
- Körnung, Dichte, Gliederung und räumliche Erscheinung der Baukörper
- Umsetzung des Erschliessungs-, Mobilitäts- und Parkierungskonzeptes (Fussgänger/Fahrzeuge/Bootsplätze)
- Verknüpfung/Funktionalität mit benachbarten Quartieren
- Etappierbarkeit, Aufbau auf den bestehenden Nutzungen
- Integration und Abfolge der Nutzungen und Zwischennutzungen
- Einhaltung des Bebauungsperimeters

Wirtschaftlichkeit

- Kosten, Realisierbarkeit der Infrastruktur
- Konzeptionelles Aufzeigen von Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit der gewählten Fundationslösung
- Nutzungsmix, Nutzungskonflikte und Nutzungsabgrenzungen
- Wirtschaftlichkeit der kommerziell nutzbaren Flächen

Nachhaltigkeit (Gesellschaft und Umwelt)

- Gesellschaft: Begegnungs-, Kultur- und Sozialräume, Sicherheit, Umgang mit bestehenden, in der Bevölkerung verankerten Anlagen/Gebäuden (z.B. Strandbad, Lago Lodge), neue Angebote sozialer Infrastruktur und Betriebskonzepte, Berücksichtigung unterschiedlicher Lebensstile
- Gesellschaft: Aufzeigen von ersten gestalterischen Ideen, die zur Belebung und zum Betrieb des Quartiers beitragen könnten (Wie entsteht wo Leben?)
- Umwelt: Umgang mit ökologisch sensiblen Flächen wie Erlenwäldli, Uferzone etc.; Umgang mit Ressourcen als Baustoff (Kompaktheit und Ausrichtung der Gebäudevolumen); Verkehr

1.3 Erläuterungen zur Aufgabenstellung

Vision

Der Seezugang von Nidau und der gesamten Agglomeration Biel soll durch die Schaffung eines einzigartigen Seequartiers attraktiviert werden. Dem Quartier gelingt der Ausgleich zwischen dem Wunsch von Biel und Nidau an den See zu wachsen, neue Seezugänge zu erhalten und dem Bedürfnis nach grosszügigen, attraktiven Freiräumen am See. AGGLOlac soll ein beispielgebendes Projekt werden und zeichnet sich durch einige hervorhebende Attribute für Bewohner und Besucher im Vergleich mit anderen Quartieren der Agglomeration und Städte aus.

Verbesserung der Lebensqualität

Der Kulturgarten mit integrierter Architektur

Kern- und Angelpunkt der angestrebten Verbesserung der Lebensqualität ist der öffentliche Freiraum. Die Planung von AGGLOlac soll von den Freiräumen aus starten. Die Freiraumgestaltung bildet das Grundgerüst des neuen Quartiers und prägt die Adressbildung massgeblich. Freiräume bilden die Gefässe für vorhandene und künftige, noch unbekanntere Nutzungsansprüche. Gefordert ist ein Angebot, welches den Bedürfnissen von unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen Rechnung trägt. Es geht somit um eine hoch differenzierte Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum und seinen Funktionen sowie den Bedürfnissen der Nutzer. Dabei soll das gesamte Bieler Seebecken als Referenz gelten.

Gestaltungsideen Freiflächen

Für die konkrete Gestaltung freier Flächen existieren bereits eine Vielzahl von Ideen aus Beiträgen zum Ideenwettbewerb, der durchgeführten öffentlichen Partizipation und weiteren Inputs. Diese sind zu nutzen.

Anteil Wasserflächen

Wasser hat neben dem «dekorativen» Element auch eine trennende Wirkung. Angesichts der Kosten, welche Wasserbauten verursachen, dem grossen Platzbedarf sowie den problematischen hydrologischen Bedingungen werden reine Ziergewässer ohne praktischen Nutzen sehr

kritisch beurteilt. Seeseitige Hafenerweiterungen sind denkbar. Bei den Hafenerweiterungen ist zu beachten, dass das Strandbad Biel gleichzeitig auch ein Seebad ist. Die abschliessende Mole im Südwesten ist bei den See-Schwimmern beliebt, dementsprechend sollten Konflikte mit einer Hafenerweiterung minimiert werden.

Das Strandbad Biel

Das Bieler Strandbad ist einerseits eine unbestrittene Ikone (architektonisch, aber auch im Freizeitgefüge der Agglomeration Biel), andererseits auch ein Element, das durch die Entwicklung von AGGLOlac im «Hinterland» unter Druck kommt. Die Testplanung muss aufzeigen, dass das Strandbad als attraktives Element in der Seebucht nicht nur überleben, sondern zu einer neuen Blüte gebracht werden kann. Für das betriebliche Überleben muss vorläufig ein Teil während der Badesaison abgeschlossen werden können.

Schloss Nidau

Neben der Seezone ist das Schloss Nidau die zweite grosse Attraktion im Wettbewerbsperimeter. Der Umgang damit erfordert eine hohe Präzision u.a. bezüglich Einbindung in das Quartier/Umgebungszone.

Bewohner

AGGLOlac ist als Entwicklung innerhalb der Agglomeration Biel zu bedeutend, um nur ein Zielpublikum für seine Bewohnerschaft anzusprechen. Es braucht eine soziale Durchmischung, um dieses Quartier zu beleben und den gewünschten Mehrwert für Nidau und die Agglomeration zu schaffen. Ein breiter Wohnungsmix ist notwendig, welcher verschiedenen Bedürfnissen, Preisklassen und Wohnformen Rechnung trägt. Gesucht sind flexible und unterschiedliche Gebäudetypologien, welche das Zusammenleben fördern. Der Städtebau muss die unterschiedlichen Zielsegmente reflektieren, und diese bei der Kleinteiligkeit der Parzellen oder bei Art und Qualität der Freiräume berücksichtigen.

Städtebauliche Leitlinien/identitätsstiftende gestalterische Elemente

Grundsätzlich wird die Ausgestaltung der Architektur erst zu einem späteren Zeitpunkt geregelt. Trotzdem sind im aktuellen städtebaulichen Verfahren bereits erste Überlegungen hinsichtlich der zentralen gestalterischen Elemente, welche für die Wahrnehmung des Quartiers identitätsstiftend sind, ausdrücklich erwünscht (z.B. Dimensionierung, Materialisierung, Gliederung, aber auch Umgang und Bezug zum aktuellen Gebäudebestand).

Nachhaltige Stadtentwicklung

Keimzellen urbanen Lebens nutzen

AGGLOlac lebt bereits heute durch die unterschiedlichsten Nutzungen und Nutzer. Diese bilden Keimzellen der angestrebten Belegung des neuen Quartiers. Sie sollten daher als Stärke begriffen werden und wenn immer möglich als Ausgangslage für die Planung berücksichtigt werden.

Nutzerkonflikte

Eine besondere Vertiefung benötigt der Umgang mit Konflikten unter den Besuchern aber v.a. auch zwischen den Besuchern und den Bewohnern. Hinsichtlich Nutzerkonflikten kommt den Erdgeschossnutzungen eine zentrale Bedeutung zu.

Erdgeschossnutzung

AGGLOlac soll eine Ergänzung zu den bestehenden Zentren sein, nicht eine Gefährdung; es ist ein Quartier mit Zentrum, nicht ein Stadtzentrum. Es ist daher weder erwünscht noch ökonomisch machbar, alle Erdgeschossflächen für publikumsintensive Verkaufs- oder Gastronomieflächen zu nutzen. Da die Wahrnehmung des gebauten Quartiers auf Augenhöhe geschieht, müssen bereits auf Stufe Städtebau präzise Überlegungen bezüglich der Erdgeschossnutzungen und -ausgestaltung formuliert werden. Dabei sind neben Wohnen auch Gewerbe, Büro- und Dienstleistungsflächen, Ateliers und Kulturräume denkbar. Wo Wohnnutzungen vorgesehen sind, muss der Schutz der Privatsphäre gewährleistet sein. Zentral ist auch die räumliche Gliederung der Erdgeschossnutzungen und deren Wirkung auf den Aussenraum.

Dichte/Hochhäuser

Eine hohe, städtische Dichte ist politisch und wirtschaftlich erwünscht, allerdings sind die Auswirkungen auf das schützenswerte Ortsbild und die Lebensqualität im Quartier genau zu überprüfen. Im Zusammenhang mit der Dichte ist speziell auch der Umgang mit Hochhäusern zu prüfen. Insbesondere bei Hochhäusern werden aufgrund der Prominenz auch rudimentäre Aussagen zur architektonischen Ausgestaltung (zurückhaltende Gestaltung oder Ikone etc.) erwartet.

Mobilität

Die Auftraggeberin hat für die Testplanung ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches zu berücksichtigen ist.

Einbindung ins Stadtgefüge

Wegführung am See

Die meisten zukünftigen Besucher werden das Areal im Rahmen ihrer Freizeit betreten. Wegführung, Qualität des Bezugs des Uferwegs zum See, Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutzungen und bauliche Gestaltung sind Aspekte, die im Rahmen der Testplanung zu vertiefen sind.

Ausgestaltung und Identität Dr. Schneider-Strasse

Die Dr. Schneider-Strasse ist im Gesamtgefüge eine wichtige Quartierstrasse und Quartierverbindungsstrasse für die Stadt Nidau. Sie erschliesst das Quartier AGGLOlac und anschliessende Gebiete. Sie bildet aber keine Hauptachse von Nidau. Die Hauptachse Nidaus ist die Achse der Altstadt. Sie beginnt beim Bahnhof Biel und läuft über die Marcelin Chipot-Strasse und die Aarbergstrasse.

Rahmenbedingungen

Für verschiedene Aspekte wurden die Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Testplanung gegenüber dem Ideenwettbewerb präzisiert (vergleiche AGGLOlac, Testplanung, Programm vom 17. April 2014, Revision 1).

2 Verfahren

2.1 Veranstalterin und Auftraggeberin

Veranstalterin und Auftraggeberin der Testplanung ist die «Projektgesellschaft AGGLOlac».

Projektgesellschaft AGGLOlac
Postfach 208
2560 Nidau

2.2 Verfahrensart und anwendbare Bestimmungen

Verfahren

Die Testplanung stellt – nach dem Ideenwettbewerb – die 2. Stufe des qualitätssichernden Verfahrens des Projekts AGGLOlac dar. Die Testplanung folgte nicht den Vorgaben des SIA.

An der Testplanung nahmen die fünf Teams teil, die das Preisgericht im Rahmen des Ideenwettbewerbs der Auftraggeberin empfohlen hat.

Die Testplanung wurde als iterativer Prozess mit zwei Workshops durchgeführt. Es wurde ein intensiver Austausch zwischen Beurteilungsgremium und Teams im Rahmen der Workshops angestrebt. Die Teams entwickelten ihren Wettbewerbsbeitrag weiter.

Grundlage für die Weiterbearbeitung bildete das «Programm Testplanung» vom 17. April 2014, Revision 1.

Am Ende der Testplanung beurteilte das Preisgericht die Beiträge und wählte einen Vorschlag aus, der die Basis für die zu erarbeitenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen bildet.

Mit der Abgabe und Jurierung ist die Testplanung abgeschlossen.

Entschädigung

Die Teilnahme an der Testplanung wird mit CHF 70'000 (exkl. MwSt.) pro Team entschädigt. Es sind keine Preise oder Ankäufe vorgesehen. Mit der Bezahlung der Entschädigung stehen der Auftraggeberin die abgegebenen Projekte und Unterlagen zur weiteren Verwendung zur Verfügung. Die Aufteilung der Entschädigung ist Sache der Teams.

Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin behält sich vor, nach Beendigung der Testplanung das Verfahren zu beenden (ohne weitere Aufträge an die Teilnehmer zu erteilen), sollte keines der Projekte die Anforderungen hinsichtlich des Programms und der Wirtschaftlichkeit erreichen können.

Falls das Preisgericht die Qualität eines Projektes als genügend einstuft, wird der Sieger der Testplanung wie folgt beauftragt:

- 1) Notwendige Arbeiten zur Formalisierung des Siegerprojektes (Erarbeitung der baurechtlichen Grundlagen/Überbauungsordnung).
- 2) Weiterbearbeitung der öffentlichen Freiraumgestaltung.

Eine Beauftragung der Teilnehmer der Testplanung für die Planung der Erstellung von einzelnen privaten Baufeldern ist – unter Vorbehalt der noch nicht definierten Vorgaben der 3. Stufe des qualitätssichernden Verfahrens – vorgesehen. Die Auftraggeberin behält sich das Recht vor, bei konkreter Auftragsvergabe einzelne Fachbereiche anderweitig zu vergeben.

2.3 Beurteilungsgremium

Preisgericht

- Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister Basel Stadt, Basel – Vorsitz
- Sandra Hess, Stadtpräsidentin, Nidau
- Erich Fehr, Stadtpräsident, Biel
- Dr. Christoph Caviezel, CEO, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Prof. em. Georges Descombes, Architekt SIA, Genf
- Christian Sumi, Architekt ETH, BSA, Zürich
- Prof. Dr. Alain Thierstein, Lehrstuhl für Raumentwicklung, Fakultät Architektur, TU München; Partner Ernst Basler + Partner AG, Zürich
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen

Ersatzpreisrichter

- Stephan Ochsenbein, Stadtschreiber, Nidau
- François Kuonen, Architekt ETS, Leiter Abteilung Stadtplanung, Biel
- Andreas Hämmerli, Leiter Entwicklung, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Nicolas Kretschmann, Dipl. Ing. Architekt SIA, Zürich

Experten

Expertengruppe Infrastruktur/Archäologie/Hochbau

- François Kuonen, Leiter Abteilung Stadtplanung, Biel
- Yvan Burkhalter, Ecotone Ingénieurs conseils, Biel
- Ulrich Trippel, Abteilungsleiter Infrastruktur, Nidau
- Vinzenz Manser, Leiter Projektmanagement, Mobimo Management AG, Küsnacht
- René Leupi, Schmid & Pletscher AG, Bauingenieure ETH/SIA/USIC, Nidau
- David Estoppey, Emch & Berger AG, Biel
- Daniel Gutscher, Kantonsarchäologe (bis 30. November 2014)

Expertengruppe Wirtschaftlichkeit

- Jürg Mosimann, Projektleiter AGGLOlac, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Franz Hostettler, Direktionssekretär Finanzdirektion, Biel
- Beat Luder, Chef Liegenschaften, Biel

- Dominik Rhiner, Finanzverwalter, Nidau
- Stefan Dambacher, Leiter Arealentwicklung, Mobimo Management AG, Küsnacht

Expertengruppe Prozesse/Recht

- Stephan Ochsenbein, Stadtschreiber, Nidau
- Carlo Fahrländer, Fürsprecher, AD!VOCATE, Bern
- Jean-Michel Vetter, Amt für Gemeinden und Raumordnung
- Martin Eggenberger, Planteam S AG, Solothurn

Expertengruppe Soziale Nachhaltigkeit

- Jürg Mosimann, Projektleiter AGGLOlac, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Matthias Drilling, FH Nordwestschweiz
- Roland Frutig, Berater Feng Shui, Lobsigen
- Urs Dickerhof, Vertreter Kunst/Kultur

Expertengruppe Ökologie

- Florence Schmoll, Projektleiterin Stadtplanung, Biel
- Christoph Iseli, Vertreter WWW/Pro Natura
- Urs-Thomas Gerber, CSD Ingenieure AG, Bern

Expertengruppe Ortsbild

- Florence Schmoll, Projektleiterin Stadtplanung, Biel
- Karin Zaugg, Denkmalpflege der Stadt Biel
- Anne-Marie Biland, Denkmalpflege des Kantons Bern
- Cédric Vaucher, Vertreter Heimatschutz, Netzwerk Bielersee

Expertengruppe Mobilität

- Jürg Mosimann, Projektleiter AGGLOlac, Mobimo Management AG, Küsnacht
- Markus Reichenbach, KONTEXTPLAN AG, Solothurn

Weitere Experten

- Christian Bachmann, Gemeinderat, Nidau
- Silvia Steidle, Gemeinderätin, Finanzdirektorin, Biel
- Hanna Jenni, Präsidentin interkommunale stadträtliche Begleitkommission, Nidau
- Pablo Donzé, Vize-Präsident interkommunale stadträtliche Kommission, Biel

2.4 Teilnehmende Teams

bauzeit architekten	Projekt citélac
Baukontor Architekten	Projekt LARIDAE
Dietrich Schwarz Architekten	Projekt Les îles de la vie
Helsinki Zürich Office	Projekt OPEN LAC
Team AND	Projekt MARAIS

Die Zusammensetzung der Teams ist in Kapitel 5 aufgeführt.

2.5 Ablauf Testplanung

2.5.1 Startveranstaltung, 16. Mai 2014

Am 16. Mai 2014 fand in der Holzfachschule der Berner Fachhochschule in Biel die Startveranstaltung für die Testplanung statt. Anwesend waren Mitglieder des Preisgerichts, Vertretungen aller Teams, die Projektleitung und Experten.

Die Veranstaltung diente der Aussprache über die Aufgabenstellung und die Abgabe der Unterlagen.

Projektleitung und Experten erläuterten und präzisierten die Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen sowie die im Laufe der Testplanung zu erarbeitenden Dokumente.

2.5.2 Workshop 1, 26. Juni 2014

Formales

Am 26. Juni 2014 fand der 1. Workshop in der Holzfachschule der Berner Fachhochschule in Biel statt.

Anwesend waren Mitglieder des Preisgerichts, Vertretungen aller Teams, die Projektleitung und Experten.

Der Fokus des Workshops lag auf der technischen und finanziellen Machbarkeit der Projekte.

Die Vorprüfung der vorgängig zum Workshop eingereichten Unterlagen beschäftigte sich vorwiegend mit den Aspekten der Geschossflächen, der Archäologie, der Parkierung, der technischen Machbarkeit der Gebäude sowie der Wasser- und Freiflächen. Die Vorprüfung ergab, dass vier Projekte technisch und wirtschaftlich grundsätzlich machbar sind. Bei einem Projekt konnte infolge ausstehender Unterlagen die technische Machbarkeit nur unzureichend beurteilt werden. Die Wirtschaftlichkeit dieses Projektes wurde auf Grund des gewählten Ansatzes ernsthaft in Zweifel gezogen.

Die Teams präsentierten ihre weiterbearbeiteten Projekte einzeln. Anregungen und Fragen des Beurteilungsgremiums und des Teams wurden diskutiert.

Das Beurteilungsgremium formulierte allgemeine und projektspezifische Anforderungen an die Weiterbearbeitung. Diese wurden den Teams zusammen mit den projektspezifischen Ergebnissen der Vorprüfung mit dem Protokoll des Workshops zugestellt.

Allgemeine Anforderungen an die Weiterbearbeitung

Folgende Anforderungen hinsichtlich der Weiterbearbeitung wurden formuliert:

- 1) Die städtebauliche Dichte muss die angestrebte Lebens- und Freiraumqualität garantieren und mit dem erzielten Ertrag aus dem Verkauf des Landes den Städten ermöglichen, die Kosten der öffentlichen Infrastruktur zu decken. Der maximale Verkaufserfolg der Städte steht nicht im Vordergrund. Die Dichte der Projekte ist in diesem Sinne zu überprüfen.

- 2) Robuste Städtebauliche Konzepte sind gesucht. Kleinräumige Parzellierungen müssen nicht angeboten werden.
- 3) Alle geplanten Hochbauten müssen den Bebauungsperimeter respektieren. Weitere Varianten, die aus dem Bebauungsperimeter ausbrechen, können vorgestellt werden.
- 4) Die Konzepte im Bereich südlich des Barkenhafens sind zu überprüfen und/oder zu vertiefen.
- 5) Das Areal der Feuerwehrrhalle kann genutzt werden.
- 6) Der MIV innerhalb des Quartiers ist zu minimieren. Eine Erschliessung über den Uferweg ist nicht erwünscht.
- 7) Der Umgang mit dem Hochwasserschutz ist aufzuzeigen.
- 8) Die Wasserhydraulik resp. der Wasseraustausch in den Kanälen muss gewährleistet sein.
- 9) Die Vorgaben bezüglich Nutzungsanforderungen v.a. bezüglich Hotel und Nebenflächen sind zu berücksichtigen.
- 10) Für die Beurteilung des Freiraumkonzeptes sind die Überlegungen zur Anordnung der Aktivitäten und die damit verbundenen gestalterischen und raumplanerischen Konsequenzen aufzuzeigen.

2.5.3 Workshop 2, 19. September 2014

Formales

Am 19. September 2014 fand der 2. Workshop in der Holzfachschule der Berner Fachhochschule in Biel statt. Anwesend waren Mitglieder des Preisgerichts, Vertretungen aller Teams, die Projektleitung und Experten. Der Workshop wurde durch Nicolas Kretschmann an Stelle des verhin- derten Präsidenten des Preisgerichts geleitet.

Der Fokus des Workshops lag auf den Aspekten Städtebau und Freiraumgestaltung sowie der Beurteilung von allfälligen Konflikten mit anderen Rahmenbedingungen des Programms (ISOS, Mobilität, Nachhaltigkeit).

Im Rahmen der Vorprüfung wurden alle projektrelevanten Aspekte geprüft. Die Vorprüfung ergab insbesondere, dass die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte auf Grund zu geringer Nutzflä- chen kritisch ist.

Die Teams präsentierten in Anwesenheit der Konkurrenten ihre Projekte. Anregungen und Fragen des Beurteilungsgremiums und des Teams wurden diskutiert.

Das Beurteilungsgremium formulierte allgemeine und projektspezifische Anforderungen an die Weiterbearbeitung. Diese wurden den Teams zusammen mit den projektspezifischen Ergebnis- sen der Vorprüfung mit dem Protokoll des Workshops zugestellt.

Allgemeine Anforderungen an die Weiterbearbeitung

Folgende Anforderungen hinsichtlich der Weiterbearbeitung wurden formuliert:

- 11) Es ist aufzuzeigen, welcher qualitative Mehrwert das neue Quartier für die Bevölkerung schafft und wo das Leben der Quartierbevölkerung und der Besucher stattfindet.
- 12) In der Wirtschaftlichkeitsrechnung muss eine Reserve für Unvorhergesehenes von minde- stens CHF 10 Mio. geschaffen werden.

- 13) Die Dichte, deren Verteilung und die Gebäudehöhe sind zu überprüfen. Dichte soll dort entstehen, wo auch das öffentliche Leben stattfindet. Dies kann sowohl durch ein Solitär-Hochhaus als auch durch das Zusammenspiel von mehreren hohen Häusern geschehen.
- 14) Die «Eingangspforte» ins neue Quartier (Baubereich vis-à-vis Scheurer-Areal zwischen Dr. Schneider-Strasse und Schloss) ist für den Auftritt des neuen Quartiers zentral. Die vom Team gewählte Lösung ist diesbezüglich kritisch zu überprüfen und allenfalls zu optimieren. Die Lösung sollte die Dichte der Umgebung widerspiegeln.
- 15) Die Ufergestaltung ist ein Schlüsselement des Projektes und ist demnach entsprechend detailliert zu bearbeiten/verfeinern.

2.5.4 Schlusspräsentation, 2. Dezember 2014

Formales

Am 2. Dezember 2014 fand in der Holzfachschule der Berner Fachhochschule in Biel die Schlusspräsentation der Teams statt. Anwesend waren Mitglieder des Preisgerichts, Vertretungen aller Teams, die Projektleitung und Experten.

2.6 Vorprüfung Schlussabgabe

Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben, der Umgang mit den Bestandesliegenschaften, Mass und Art der Nutzung, der Spezialtiefbau und der konstruktive Ingenieurbau, der Wasserbau, die Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Städte und des Investors, das Mobilitätskonzept, Aspekte der Denkmal- und Ortsbildpflege sowie Nachhaltigkeitsaspekte aus den Bereichen soziale Nachhaltigkeit und Umwelt geprüft. Die Ergebnisse wurden projektspezifisch in einem Vorprüfungsbericht zusammengefasst.

Die Vorprüfung der Expertengruppen führte zu folgenden grundsätzlichen Ergebnissen:

- Aus planungsrechtlicher Sicht sind keine grundsätzlichen Vorbehalte ersichtlich. Punktuelle Abweichungen einzelner Projekte von den Vorgaben können im Laufe der weiteren Planung behoben werden.
- Das Nutzungsmass der Projekte liegt zwischen 107'000 m² und 140'000 m² oberirdische Geschossfläche.
- Die Vorgaben bezüglich Art der Nutzung wurden mehrheitlich erfüllt. Einzelne Projekte erfüllen die Anzahl der geforderten unterirdischen Parkplätze nicht.
- Die aufgezeigten Lösungen bezüglich Spezialtiefbau und konstruktivem Ingenieurbau sind machbar.
- Der Wasseraustausch zwischen Hafenbecken und Zihlkanal ist, mit Ausnahme eines Projektes, mittels einer Wasserverbindung sichergestellt.
- Die Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Städte ist bei drei Projekten nachgewiesen. Zwei Projekte weisen einen Fehlbetrag von CHF 3 Mio. bzw. 8.9 Mio. CHF auf.
- Die Wirtschaftlichkeit aus Sicht des Investors ist grundsätzlich bei allen Projekten gegeben. Die Kosten für den durch den privaten Investor zu erstellenden privaten Aussenraum liegen zwischen CHF 3 Mio. und CHF 11 Mio.
- Die Anforderungen an die Anzahl unter- und oberirdische Parkplätze wurden nicht bei allen Projekten erfüllt. Der Uferweg wird teilweise als Erschliessungsachse für den MIV genutzt.

- Die vorgeschlagenen Hochhäuser stehen in Konkurrenz zum Schloss und führen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schlosswirkung.
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen – öffentliche Nutzflächen Bewohner – öffentliche Nutzflächen Besucher sind bei Projekten mit einer starken Verzahnung und Durchwegung vorhanden.

3 Beurteilung

Im Anschluss an die Präsentationen der Teams trat das Beurteilungsgremium am 2. Dezember 2014 um 15:30 Uhr zur Beurteilung der Projekte zusammen. Das Preisgericht war vollzählig anwesend und beschlussfähig. Das Preisgericht wurde durch Experten unterstützt.

Erster Beurteilungsrundgang

Die Beurteilung aller Beiträge erfolgte im Plenum. Nach dem ersten Rundgang und eingehender Diskussion beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, nach dem ersten Rundgang folgende Projekte auszuschliessen:

«Les îles de la vie»
«OPEN LAC»

Zweiter Beurteilungsrundgang

Am 5. Dezember 2014 um 08:00 Uhr trat das Beurteilungsgremium wiederum in der Holzfachschule in Biel zusammen. Das Preisgericht war vollzählig und beschlussfähig.

Das Beurteilungsgremium nahm im Plenum eine vertiefte Beurteilung der folgenden noch verbliebenen Beiträge vor:

«citélac»
«LARIDAE»
«MARAIS»

Nach eingehender Diskussion kürte das Preisgericht einstimmig das Projekt «citélac» zur Siegerin der Testplanung mit der Empfehlung zur Weiterbearbeitung.

4 Empfehlungen des Preisgerichts zum Projekt «citélac»

Tragende Elemente

- Thematik Stadt und See: Spezifischer Typ Biel/Nidau, offene Fassung des Landschaftsraumes, Blicke in die Tiefe des Raumes resp. Fernsicht, räumliche Offenheit und Filter als wichtige Raumprinzipien
- Quantität und Qualität des öffentlichen Uferraumes am See: Grösstmöglicher durchgehender, breiter und ununterbrochener Grünraum
- Akzentuierung der Gebäudevolumen am Ende des Barkenhafens
- Logik der Verlängerung des Barkenhafens
- Offenheit zum Schloss Nidau: Freiraumbogen vom See zum Schloss

Defizite/offene Punkte

- Freiraumkonzept: Die Ideen aus dem Ideenwettbewerb versprochen neuartige Qualitäten dieser Freiräume. Die Freiraumantworten entsprechen nicht den hohen Erwartungen an das Projekt und der Qualität der übrigen tragenden Elemente.
- Die Freiräume innerhalb des Quartiers sollen charakterbildend und identitätsstiftend für den neuen Stadtteil sein.
- Der Grünraum am Ufer soll stärker aus dem Bestand heraus entwickelt werden und selbstverständlicher wirken (weniger formale Spielereien; seine Akzentuierung an ausgewählten, relevanten Stellen ist zu präzisieren).
- Die Umlegung des Erlenwäldlis ist nicht weiterzuverfolgen.

Vertiefungsbedarf

Stadtraum

- Ziel: Beispielhaftes Quartier (nicht Siedlung), wo sich Stadt und Landschaft verbinden
- Schaffung von sensiblen und logischen Übergängen/Pointierungen zum umgebenden Siedlungsraum

Freiraum

- Der öffentliche Raum soll nicht als «Umgebung» sondern als prägender «Freiraum» verstanden werden.
- Das Freiraumkonzept ist grundsätzlich zu überarbeiten (allenfalls in Varianten):
 - ® Wie ist das Verhältnis von öffentlichen, zu halböffentlichen zu privaten Freiräumen?
 - ® Wie kann mittels der Freiraumgestaltung eine tragende, langfristige und dauerhafte Entwicklungsstrategie sichergestellt werden?
 - ® Wie ist die Ausgestaltung und Materialisierung des Stadtbodens? Wo ist er urban und hart, wo ist er mehr begrünter Landschaftsboden?
- Anzustreben ist ein Freiraumkonzept, das gleichzeitig Synergien mit der Bebauungsstruktur aufbaut und eine eigenständige und einzigartige Sprache spricht.
- Die Dachterrassen/-gärten werden gewürdigt und sollen vertieft werden.

- Langfristig ist die städtebauliche, bzw. planerische Sicherung des Freiraumbogens vom See zum Schloss wichtig und anzustreben.
- Schlossgraben: Welche räumlichen Konsequenzen entstehen, wenn er zur Durchspülung des Barkenhafens nicht benötigt wird?

Bebauungsstruktur

- Regelwerk für architektonische Qualitätssicherung erarbeiten
- Südliches Baufeld: Nutzungsdichte könnte evtl. verringert werden (Spielraum prüfen). Typologie und Massstab sind noch nicht geglückt. Grundsätzlich ist ein differenzierter Übergang gut. Weitere Varianten sind erforderlich, auch im Hinblick auf die Nidau-typische Siedlungsstruktur zum See hin. Die unterschiedlichen Lagequalitäten der beiden Hafenseiten könnten sich auch in einer Differenzierung der Bebauungsstruktur ausdrücken. Dies sollte geprüft werden. Übergang zu Nidau stärker thematisieren.
- Hochhaus: Es sind im Massstab noch Varianten zu testen. Hochhaus singulär oder im Cluster? Varianten in der Höhe? Aber Hochpunkt ist grundsätzlich gut und wird gewürdigt.
- Bebauungsstruktur entlang Dr. Schneider-Strasse: Die Bebauungsstruktur ist nicht präzise genug für diesen Ort entwickelt. Ziel: Einfacher, kräftiger, ruhiger und robuster. Die Höhe ist grundsätzlich in Ordnung. Asymmetrie in der Ausformulierung ist möglich. Der Prozentsatz von Gewerbe/Dienstleistung ist zu prüfen, auf Nutzungsflexibilität ist zu achten. Klärung und Stärkung ist noch zu leisten.
- Die bestehende Lago Lodge soll Bestandteil des Etappierungskonzeptes sein. Sie muss nicht zwingend im Barkenhafen untergebracht werden.

Verkehr/Erschliessung

- Parkierungskonzept muss überarbeitet werden (zu wenig Stellplätze).
- Attraktivität des Fussgängerzugangs über den Uferweg muss gestärkt oder gewährleistet sein.

Nutzung

- Öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Barkenhafen und an der Dr. Schneider-Strasse konzentrieren (mehrheitlich in den Kopfbereichen der «Chromosomenbauten»), evtl. auch entlang der Promenade (→ Relevanz auf die Gebäudehöhen).

5 Dokumentation Projekte

5.1 Gesamtwürdigung

Mit dem Abschluss des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und des anschliessenden partizipativen Verfahrens wurden die fünf prämierten Projekte im Rahmen einer Testplanung weiterbearbeitet. Vom Beurteilungsgremium begleitet und nach einer intensiven Schlussberatung konnte diese Planungsphase erfolgreich abgeschlossen werden.

Mit dem Fokus auf eine nachhaltige Stadtentwicklung und gute Einbindung in das Stadtgefüge richtete sich das Interesse auf die Fragen zum Umgang mit der Ufer- und Wassersituation, der örtlichen und überörtlichen Bedeutung des neuen Quartiers und dessen Freiraumpotenzial. Im Umgang mit der Seebucht zeigte sich, dass Konzepte mit einer räumlich offenen und entspannten Situation die Anliegen der Öffentlichkeit und der zukünftigen Bewohner am besten erfüllen. In der Frage der Bautypologien entschied das Beurteilungsgremium, dass einer eher offenen Baustruktur gegenüber geschlosseneren Bebauungen der Vorzug gegeben wird.

Die Zugänglichkeit zum See, als zentraler Punkt in der städtebaulichen Entwicklung des Ortes, kann mit einer Verlängerung der Hafenanlagen bis zur Dr. Schneider-Strasse wirkungsvoll verbessert werden.

Mit Blick auf die prioritären Aspekte entschied sich das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt «citélac» für eine Weiterbearbeitung zu empfehlen, dabei die benannten Defizite zu verbessern und das Konzept entsprechend den Empfehlungen zu qualifizieren.

Auch in diesem Verfahrensschritt der Testplanung haben alle fünf Teams mit grossem Engagement und fachlicher Kompetenz einen wichtigen Beitrag zur Entscheidungsfindung erbracht. Erst die Gegenüberstellung und Abwägung zwischen unterschiedlichen Ansätzen ermöglicht eine wertende Diskussion und eine Entscheidungssuche. Für diese grosse Leistung möchten sich die Auslober und das Beurteilungsgremium bedanken.

Mit Blick auf die ausstehende Überarbeitung des Konzeptes und die Weiterentwicklung zu einer politischen Vorlage, die auch mehrheitsfähig sein muss, wird eine weitere Etappe in Angriff genommen. Die bisherige konstruktive, erfolgreiche Zusammenarbeit der beiden Städte mit den Entwicklern und Planern ist ermutigend und verspricht, dass auch dieses Ziel erreicht werden kann.

Fritz Schumacher, Vorsitz des Beurteilungsgremiums

5.2 Projekte

Städtebau/Architektur/Raumplanung

bauzeit architekten gmbh, Biel-Bienne (Gesamtleitung)

Yves Baumann

Peter Bergmann

Roberto Pascual

Nadège Theubet

Mariela Siegrist

Markus Psota

Landschaftsarchitektur

bbz bern gmbh

Tino Buchs

Johanna Hofbauer

Statik/Bauingenieur

INGENI SA GENEVE, Carouge

Gabriele Guscetti

Nicolas Perregaux

Claudio Pirazzi

Geotechnik

GADZ GÉOTECHNIQUE APPLIQUÉE DÉRIAZ S.A., Le Mont sur Lausanne

Christophe Dériaz

Xavier Dewarrat

Michel Odier

Nachhaltigkeit

prona sa, Biel-Bienne

Matthias Schmid

Thiébaut Parent

Verkehr

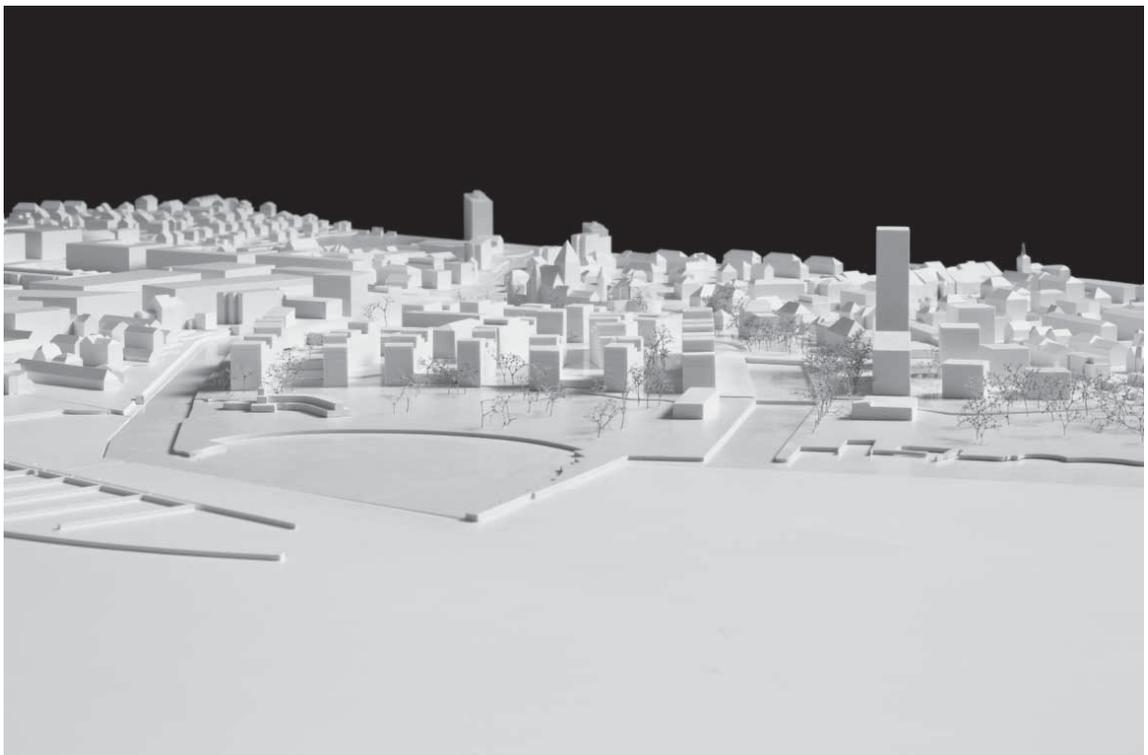
Büro für Raum- und Verkehrsplanung, Biel-Bienne

Felix Dudler

Modell Gesamtsicht



Modell Blick nach Osten



Beurteilung

Das städtebauliche Konzept von «citélac» basiert weiterhin auf der räumlichen Strategie, die bereits für den Ideenwettbewerb erarbeitet wurde. Es schlägt eine einfache Stadtstruktur vor, die mit leicht zu einander abgedrehten und unterschiedlich langen, zum Uferaum hin offenen Gebäudezeilen eine Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum zum Ziel hat. Gleichzeitig wird ein grosszügiger und zusammenhängender öffentlich zugänglicher Uferbereich angeboten.

Die zum Uferaum hin offene stadträumliche Struktur mit ihren Gebäudezeilen funktioniert als Filter zwischen Landschafts- und Siedlungsraum. Dabei differenzieren sich drei unterschiedliche Quartierbereiche heraus: Der Hauptbereich zwischen Zihlkanal und Barkenhafen, der Bereich südlich des Barkenhafens mit Übergang nach Nidau und der Bereich südöstlich der Dr. Schneider-Strasse. Die Ausrichtung der Struktur folgt meist konsequent dem «Sog» zum See. Entsprechend der vorgefundenen Seeanschlüsse von Biel und Nidau bildet «citélac» keine baulich geschlossene Seefront aus, sondern eine zwischen Bebauung und Landschaft vermittelnde offene Schicht. Die stadträumliche Struktur gliedert sich verträglich in die Massstäblichkeit der Umgebung ein und wurde im Vergleich zum Projektstand des Ideenwettbewerbs noch offener zum Uferaum hin orientiert. Als stadträumliche Referenz wird die Bieler Altstadt erwähnt. Das Hochhaus südlich des Barkenhafens wird als Landmark und Teil der spezifischen stadträumlichen Struktur südlich des Barkenhafens verstanden.

Die vorgeschlagene Freiraumstruktur besitzt drei zentrale Elemente: Den grosszügigen und zusammenhängenden öffentlich zugänglichen Uferbereich mit der Badi Biel, den Freiraumbogen vom See zum Schloss mit der Verlängerung des Barkenhafens und die einzelnen Quartieraussenräume. Die Quartieraussenräume fliessen als öffentliche Räume unmittelbar bis an die Fassaden heran und sind hauptsächlich als Hartbelag angedacht. Gleichzeitig ist keine private Aussenraumnutzung ausserhalb der Gebäude vorgesehen. Die privaten Aussenräume beschränken sich auf Loggien und Dachterrassen. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt nur über die Bereiche mit Hartbelag. Der Uferbereich soll komplett zaunfrei ausgestaltet werden. D.h. dass die Badi Biel durch ein sogenanntes Wadi vom öffentlichen Uferaum getrennt wird.

Die Anordnung der Gebäudezeilen ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität und Wohnqualität mit vielen guten Lagen durch direkten oder indirekten Seebezug. Es wird ein breites Spektrum an Gebäudehöhen, vom Hochhaus bis zu viergeschossigen Gebäuden, vorgeschlagen. Jede Gebäudezeile setzt sich aus verschiedenen Einzelbauten mit unterschiedlichen Höhen zusammen. Verschiedene Gebäudetypen und -tiefen vervollständigen die Vielfalt. Je tiefer das Gebäude, desto öffentlicher das Umfeld. Einzelne Gebäudezeilen sind mit ein- bis zweigeschossigen Verbindungsbauten zu Paaren verbunden. Im südlich des Barkenhafens liegenden Quartierbereich ist – abweichend von der restlichen Bebauungsstruktur – ein Cluster an Punktbauten mit Hochhaus vorgesehen. Für die spätere Umsetzung soll ein Regelwerk die Ausformulierung der Bebauung, die Höhenstaffelung, die Gebäudetiefen, die Konstruktion als Holzbauten und die Loggien mit Dachgärten festlegen. Die Lago Lodge wurde in die neue Bebauung entlang des Barkenhafens integriert und das bestehende Gebäude abgerissen.

Die Dr. Schneider-Strasse wird als Hauptachse auf Tempo das 30 reduziert. Gleichzeitig wird das neue Quartier oberirdisch weitestgehend verkehrsfrei gestaltet. Für die Parkierung werden drei Parkbereiche vorgeschlagen. Es werden allerdings zu wenig Flächen ausgewiesen und die Tiefgaragen sind mit teils kleinen Grundflächen sehr tief (6 UG). Der Uferweg wird für die Anlieferung benutzt und ist somit nicht verkehrsfrei (inkl. LKW). Die Erschliessung des südlichen Parkfeldes erfolgt direkt an der südlichen Grundstücksgrenze. Eine feine Durchwegung für den Langsamverkehr ist gut möglich.

Die Ausbildung von öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen konzentriert sich auf den Bereich des Barkenhafens, wo auch das Hotel und die Lago Lodge positioniert sind. Zusätzlich werden die Gebäudeköpfe entlang der Dr. Schneider-Strasse und mehrheitlich auch entlang des Uferweges für öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept von «citélac» wird als vielversprechende und für den Ort passende räumliche Strategie zur Verzahnung von Siedlungs- und Landschaftsraum bewertet. Die vorgeschlagene architektonische Umsetzung ist eine mögliche Umsetzung der städtebaulichen Strategie. Sie wird nicht als strikte Vorgabe einer städtebaulichen Struktur verstanden. Dafür bedarf es noch einer vertieften sorgfältigen und logischen Gliederung. Die architektonischen Offerten des Teams helfen leider nicht, die Qualität des städtebaulichen Bildes, bzw. die räumlichen Strategien zu stärken. Die Architektur muss abstrakter über ein Regelwerk definiert werden. Das vorgeschlagene freiräumliche Konzept bedarf einer starken Überarbeitung und kann in der jetzigen Form die Projektidee nicht stärken.

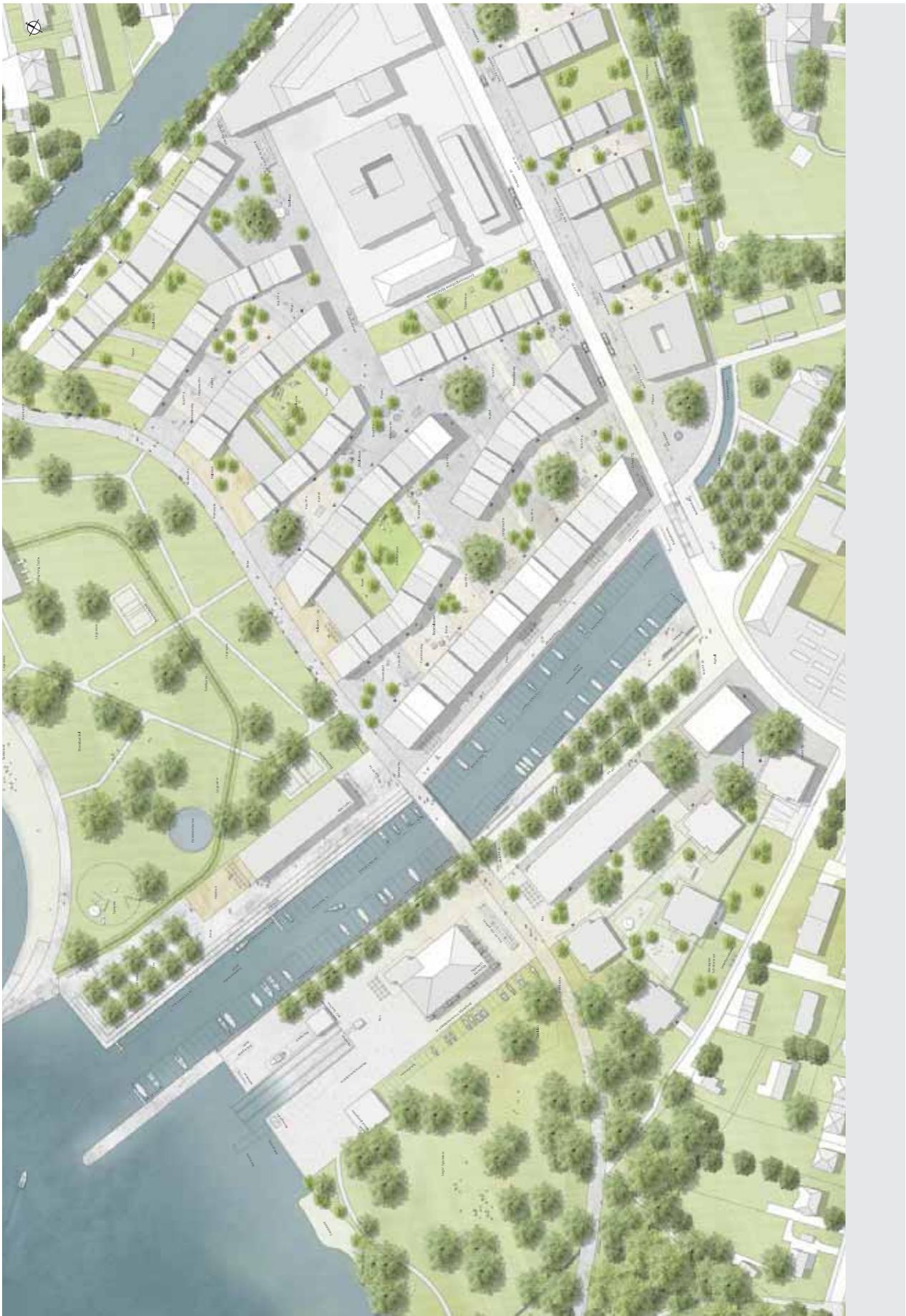
P1.1 Übersichtsplan



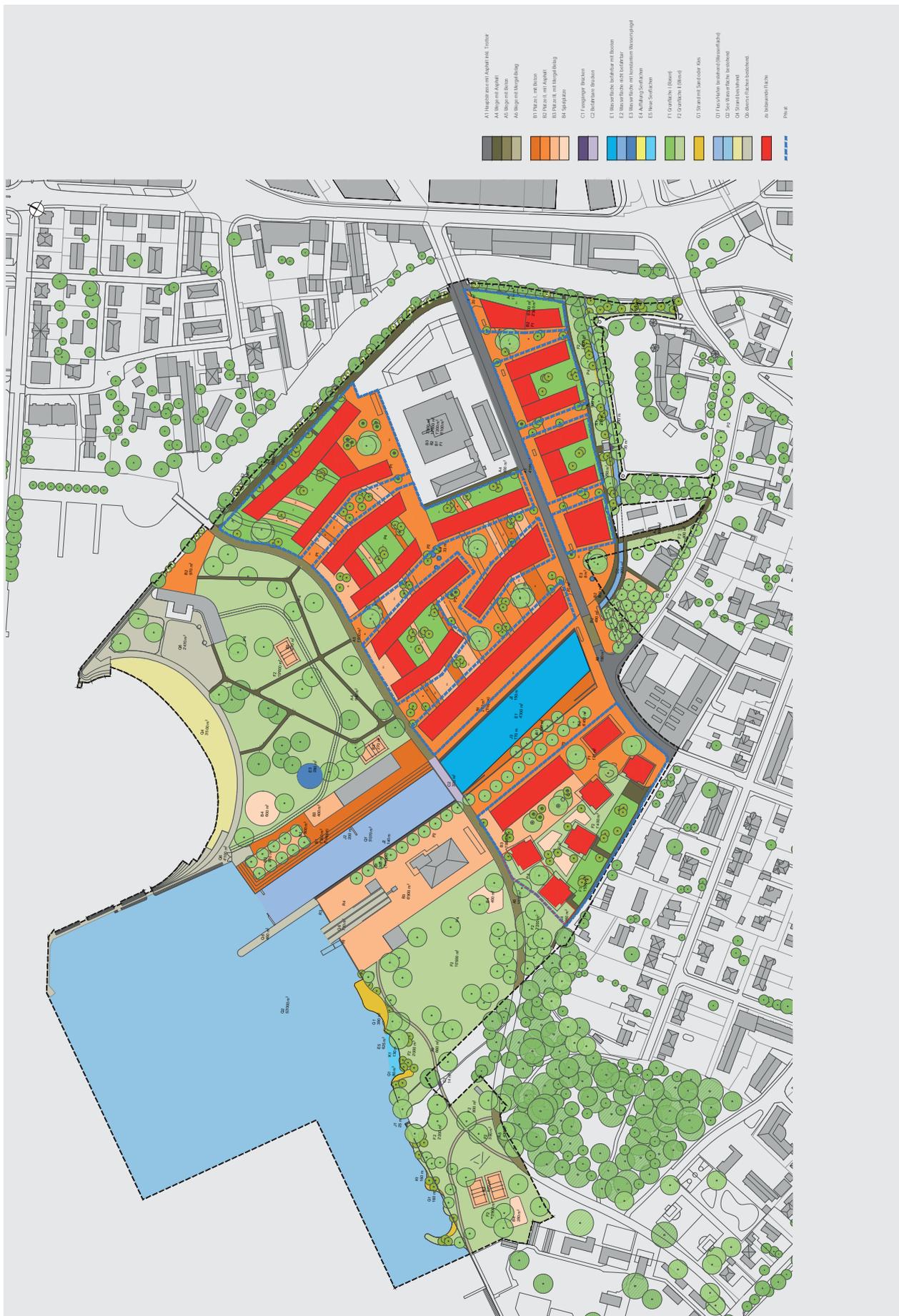
P1.2 Situation Perimeter



P1.3 Bebauungs- und Freiraumplan



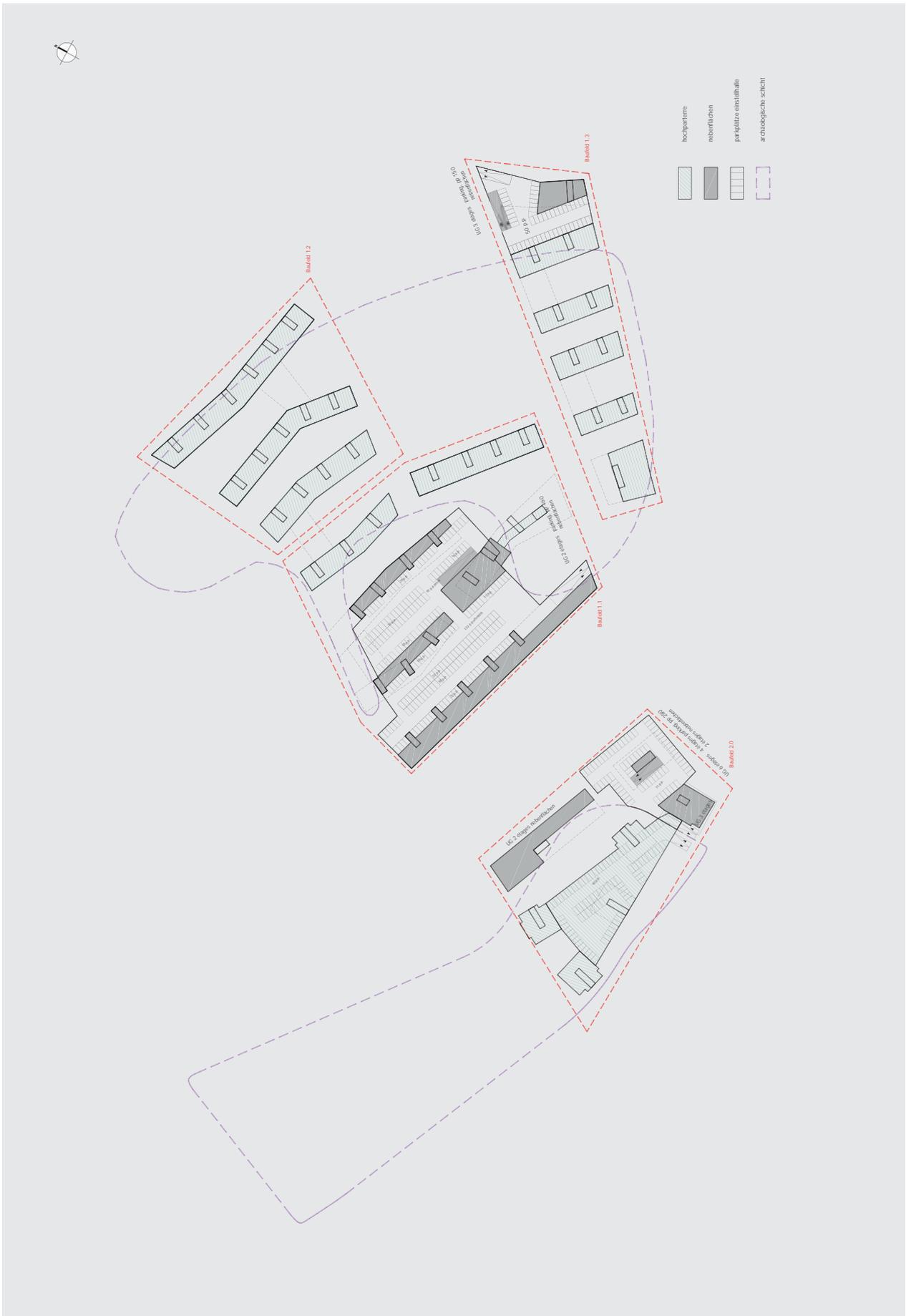
P1.4 Technischer Plan



P1.5 Erschliessung/Parkierungskonzept



P1.6 Plan Untergeschoss



P1.7 Schnitte



P1.9 Details



Städtebau/Architektur/Raumplanung

Baukontor Architekten, Zürich

Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani

Jens Bohm

Patrick Sommer

Mark Ammann

Lukas Hüsler

Landschaftsarchitektur

West 8 urban design & landscape architecture, Rotterdam

Adriaan Geuze

Christoph Elsässer

Karsten Buchholz

Janneke Eggink

Statik/Bauingenieur

Dr. Schwartz Consulting AG, Zug

Prof. Dr. Joseph Schwartz

Georg Kocur

Silvia Schwizer

Geotechnik/Grundbau

Dr. Vollenweider AG, Zürich

Matthias Ryser

Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt)

Basler & Hofmann AG, Zürich

Vera Künzli

Stefan Wehrli

Verkehrsplanung (Mobilität)

Roland Müller Küsnacht AG

Urs Eichenberger

Detlef Heemann

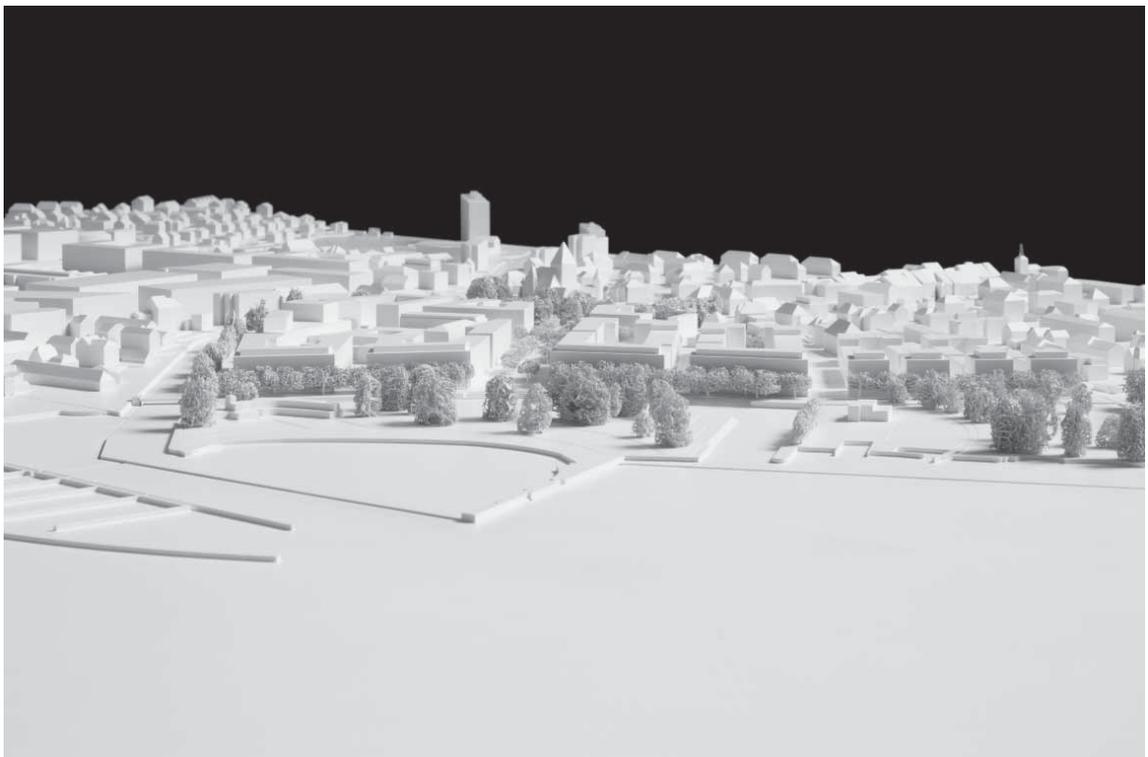
Oliver Maier

Denise Belloli

Modell Gesamtsicht



Modell Blick nach Osten



Beurteilung

«LARIDAE» schlägt ein kompaktes neues Stadtquartier vor, das in seiner Gesamtheit als eigenständiger Baustein Biel und Nidau verbinden soll. Das urbane und räumlich dichte Quartier mit klaren Bebauungskanten wird konsequent vom Ufer zurückversetzt und ein geschützter Ufer-/Wasserbereich mit dem Strandbad Biel als Insel entsteht. Es wird als neuer zentraler Ort am See vorgeschlagen.

Das Ziel ist es, die Stadt näher zum See zu bringen. Gleichzeitig wird die Verbindung von Biel und Nidau angestrebt. Sie wird in einem kompakten neuen Stadtbaustein mit klaren Stadtkanten und einer ausgeprägten, hinter der Badi Biel zurückversetzten Uferpromenade zum See hin ausformuliert. Der Stadtraum wird durch die zwei starken Gesten Sichtachse Schloss–See und Hofrandbebauung dominiert. Im Vergleich zum Projektstand des Ideenwettbewerbs wurden die einzelnen Baufelder der Blockstruktur grosszügiger gestaltet, d.h. die Innenhöfe vergrössert. Zudem wurde auf ein Hochhaus verzichtet.

Die räumlichen Bezüge und Qualitäten der vorgeschlagenen Freiräume reichen von Weite über Nähe bis hin zu Intimität. Charakteristisch für die vorgeschlagenen Freiräume sind der Kontrast Weite/menschlicher Massstab und das Setback der Aktionszone/Promenade. Das durchgehende Freiraumband des Uferraumes ist klar ablesbar. Die abgelenkte Verlängerung des Barkenhafens schränkt die zusammenhängende öffentliche Nutzbarkeit des Uferraumes stark ein und verringert gleichzeitig die Ausformulierung des öffentlichen Raumes am Wasser stark. Die technische Machbarkeit wird stark angezweifelt.

Die Bebauungsstruktur basiert auf Stadtelementen, welche in ihren Grundmassen flexibel sind. Es werden drei Ausbautetappen (mit/ohne La Péniche) vorgeschlagen. Die Hofrandbebauung besitzt eine geringe Varianz in der Höhenausbildung. Sie variiert zwischen dreigeschossigen Gebäuden im Inneren des Perimeters und sechsgeschossigen an den Rändern. Die Gebäudetypologien nehmen kaum Rücksicht auf die spezifischen Lagequalitäten. Daher gibt es nur wenig Lagen mit direktem Bezug zum See. Ausschlaggebend für die Bebauungsstruktur ist die Definition des Übergangs öffentlicher Raum/Gebäude als klare Kante.

Das entwickelte Mobilitätskonzept listet eine Reihe von begleitenden Massnahmen auf, die den MIV reduzieren sollen (Ökobonus, Carsharing, Velovermietung, Gemeinde-GA, Mobilitätsberatung, Neuzuzüger etc.). Grundsätzlich werden für die Parkierung zu wenig Flächen zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig wird die Lage der öffentlichen Tiefgarage entlang der Promenade als kritisch bewertet.

«LARIDAE» beabsichtigt mit dem Nutzungskonzept einen urbanen Charakter des Quartiers zu erreichen. Entlang der gesamten Dr. Schneider-Strasse und der Promenade werden öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen vorgeschlagen. Diese so entstandenen Flächen werden als zu hoch, nicht realistisch und sogar kontraproduktiv gegenüber den Zentren von Nidau und Biel eingeschätzt.

«LARIDAE» offeriert ein klares stadträumliches Konzept. Allerdings können gewisse Zweifel an der entstehenden Qualität der für Biel und Nidau sehr untypischen Stadtstruktur nicht ausgeräumt werden. Es wird ein für europäische Stadtzentren typischer Strukturtyp ohne genügend Anpassung an die Herausforderungen dieses speziellen Ortes angewendet. Es wird ein strukturelles Fragment erzeugt, das durch seine räumlich-ökonomische Logik eine klare Konkurrenz zum Zentrum in Biel und Nidau bildet. Gleichzeitig wird stadträumlich ein zu starker räumlicher Fokus auf die Ausbildung einer «urbanen» Seefront gelegt, welche nicht Biel-typisch ist. Die Seefront

sollte vielmehr auf den See gerichtet sein, als mehrheitlich auf die Badeinsel. Die Freiraumachse See–Schloss besitzt weder einen adäquaten Anfang noch ein klares Ende und die für das Quartier gewählten engen Strassen- und Freiräume beeinträchtigen die Wohnqualität stark. Zusammengefasst wird die Sinnhaftigkeit dieser Projektidee für diesen Ort in Frage gestellt.

P1.1 Übersichtsplan



P1.2 Situation Perimeter







P1.5 Erschliessung/Parkierungskonzept





Les îles de la vie

Städtebau/Architektur/Raumplanung

Dietrich Schwarz Architekten AG, Zürich

Dietrich Schwarz

Guillaume Chapallaz

Rodrigo Alba

Stefano Schiavon

Landschaftsarchitektur

Müller Wildbolz Partner GmbH, Bern

Statik/Bauingenieure

Walther Mory Maier Bauingenieure AG, Münchenstein

Jürg Maier

Andreas Bärtsch

Nachhaltigkeit

EK Energiekonzepte AG, Zürich

Barbara Beckmann

Immobilienökonomie

Matthias Arioli, Zürich

Verkehr

Basler & Hofmann AG, Zürich

Ulrike Huwer

Manuel Oertle

Denkmalpflege und Ortsbildpflege

Isabel Jüngling, Zürich

Modell Gesamtsicht



Modell Blick nach Osten



Beurteilung

Die Ziele von «Les îles de la vie» sind, Nidau und Biel stadträumlich zu verbinden und zum See fließen zu lassen, einen grossen öffentlichen Grünraum am See anzubieten und die Schutzobjekte zu integrieren. Dafür werden, anders als im Ideenwettbewerb die «îles», nun verschiedene «îlots» (Blockränder) vorgeschlagen, die eine Grundhöhe von fünf Geschossen haben und deren überhohe Kopfbauten jeweils zum See orientiert sind. Beschattungsstudien haben ergeben, dass in Ost-West-Richtung acht Gebäudereihen optimal für die Quartierqualität sind. Weiterhin schafft das Projekt entlang des Sees einen sehr grosszügigen öffentlichen Grünbereich, den Seeufer-Park, der vom Ufer weit in das Quartier hinein reicht.

Die «îlots» bilden einen trichterförmigen Freiraum aus, der im Vergleich zum Ideenwettbewerb stärker auf das Schloss orientiert ist, und neben dem Schlosskanal eine zweite Verbindung von Seeuferraum und Stadtraum herstellt. Diese Verbindung lässt Platzräume entstehen, die gleichzeitig zentrale Orte im Quartier formulieren sollen. Die einzelnen «îlots» sind spezifisch ausgebildet und ihre gemeinschaftlichen Freiräume sind öffentlich durchwegbar. Die Nutzungskonzentration und die relativ starke Verdichtung entlang der Dr. Schneider-Strasse wird zur Promenade hin verschoben. Gleichzeitig bildet die Achse der Dr. Schneider-Strasse aber immer noch ein urbanes Rückgrat mit einem klaren Bezug zu Biel, wobei der Bezug zur Stadt Nidau vernachlässigt wurde.

Die verschiedenen Situationen der Freiraumstruktur sind aus dem Bestand hergeleitet. Die starke freiräumliche Inszenierung des Schlosses wurde durch die Verschiebung des Trichters des Seeufer-Parks neu geschaffen. Grundsätzlich wird der neue grosse, zusammenhängende Seeufer-Park gewürdigt, der gleichzeitig aber Fragen zur Aufteilung hinsichtlich Strandbad und öffentlichem Park aufwirft. Die Badi Biel ist unklar vom restlichen öffentlichen Freiraum getrennt und im Seeufer-Park innerhalb des Quartiers kann es zu Interessenkonflikten kommen. Die Ausformulierung des Freiraumbogens Schloss-See wird gewürdigt, allerdings wird die Dimension des Schlosskanals im östlichen Bereich hinterfragt. Die Innenhöfe der «îlots» weisen neben ihren gemeinschaftlichen Freiräumen auch Möglichkeiten für private Aussenräume auf.

Die Bebauungsstruktur wurde im Vergleich zum Ideenwettbewerb grundlegend überarbeitet. Entlang der Promenade wird eine starke volumetrische und programmatische Verdichtung durch die Kopfbauten der «îlots» und durch ein Hochhaus vorgeschlagen. Alle Gebäude entlang der Promenade besitzen Arkaden. Die einzelnen «îlots» setzen sich jeweils aus einer Mischung von unterschiedlichen Gebäudetypen zusammen. Das Hochhaus besitzt 15, die Kopfbauten jeweils acht Geschosse, die Regelbauten fünf Geschosse und die Reihenhäuser im Inneren des Quartiers drei Geschosse. Alle Bauten bis fünf Geschosse werden als Holzkonstruktion vorgeschlagen. Die Schutzobjekte sind mehrheitlich integriert. Das Gebäude Barkenhafen wird abgerissen.

Es werden verschiedene Mobilitätsangebote angedacht (Carsharing, E-Bike-Miete, gute Veloparkiermöglichkeiten, Mobilitätsgutscheine). Die Vorgaben bezüglich Parkierung können nicht vollständig erfüllt werden, es werden zu wenig Flächen zur Verfügung gestellt. Die Erschliessungen der Tiefgaragen werfen an einigen Stellen Fragen auf. Insbesondere die Tiefgaragener-schliessung über den Uferweg und das Grundstück der Scheurer Werft ist so nicht erwünscht.

Die Nutzungsdichte des Quartiers wurde während der Testplanung markant erhöht. Die meisten Erdgeschosse der «îlots» sind mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen belegt und räumlich durchgehend, was sich ungünstig auf die Attraktivität der Höfe auswirkt (Rückseiten, Lagerflächen, ...). Es wird nur wenig Wohnen im Erdgeschoss angeboten.

Die stadträumliche Struktur von «Les îles de la vie» wurde im Laufe der Testplanung stark überarbeitet. Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, dass letztlich viele planerische Entscheidungen getroffen wurden, die die Qualität des Projektes nicht vollumfänglich steigern konnten. Die erreichte Dichte scheint die Grenze der Machbarkeit erreicht zu haben. Die stadträumliche Struktur mit den grossmassstäblichen «îlots» statt den differenzierteren «îles» ist unflexibel geworden und die Massstäblichkeit ist für Biel und Nidau zu gross gewählt. Die neu geschaffene freiräumliche Inszenierung des Schlosses durch die Verschiebung des Trichters des Seeufer-Parks scheint übertrieben. Gleichzeitig wird in Frage gestellt, ob der Perimeter neben dem Schlosskanal eine zweite grossformatige Verbindung zwischen Seeuferraum und Stadtraum verträgt. Alles in allem wurde diese Projektidee vom Beurteilungsgremium äusserst kritisch hinterfragt und konnte nicht überzeugen.

P1.1 Übersichtsplan



P1.2 Situation Perimeter



P1.3 Bebauungs- und Freiraumplan



P1.4 Technischer Plan



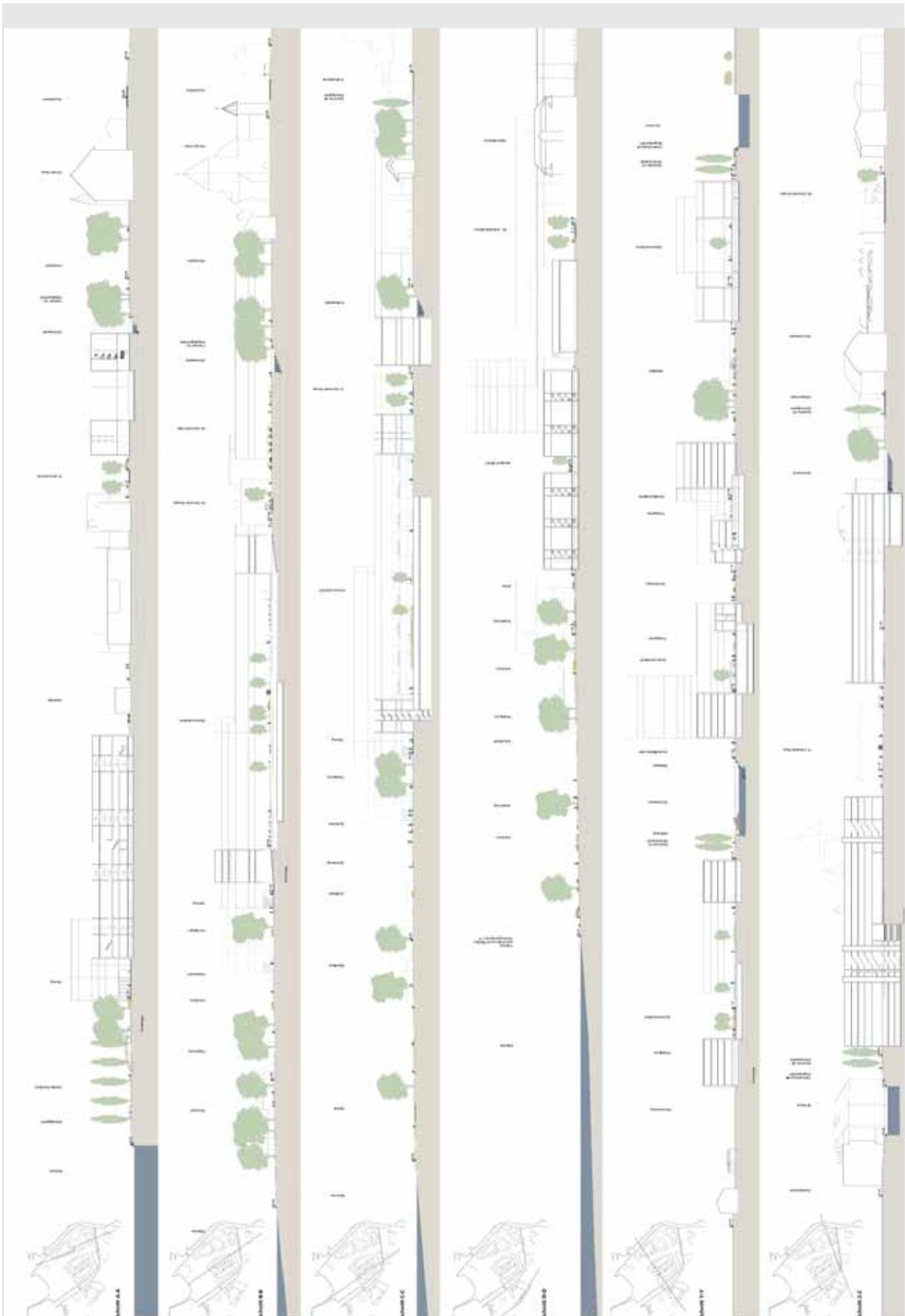
P1.5 Erschliessung/Parkierungskonzept



P1.6 Plan Untergeschoss



P1.7 Schnitte



P1.8 Nutzungskonzept/Höhenentwicklung



P1.9 Details



Team AND

Städtebau/Architektur/Raumplanung

GWJARCHITEKTUR, Bern

Donat Senn

Alberto Fabbris

Gerlinde Zuber

ASTOC & Co, Köln

Ingo Kanehl

Judith Freund

Panorama AG, Bern

Res Wyss-Oeri

Landschaftsarchitektur

raderschallpartner AG, landschaftsarchitekten bsia sia, Meilen

Roland Raderschall

Sibylle Aubort Raderschall

Evelyn Quarz

Anette Witt

Statik/Bauingenieur

ingenta ingenieure und planer, Bern

Beat Aeschbacher

Nachhaltigkeit

Naturaqua, Bern

Kaspar Ammann

Nathalie Herren

Energie Gartenmann Engineering, Bern

Niklaus Hodel

Verkehr

bfm Büro für Mobilität AG, Bern

Helmut-Mario Reiter

Martina Dvoracek

Martin Wälti

Mathieu Pochon

Kunst/Kultur/Weitere

Christoph Schläppi, Architekturhistoriker, Bern

Modell Gesamtsicht



Modell Blick nach Osten



Beurteilung

Während der Testplanung wurde das Projekt «Marais» gezielt weiterentwickelt. Es schlägt weiterhin ein kleinteiliges, differenziertes Quartier vor, das sich durch die Schaffung von geschickten Übergangssituationen zu den umgebenden Stadt- und Freiräumen zurückhaltend in den Bestand einbettet. Der öffentliche Uferbereich wird als zusammenhängender Freiraum in das Gesamtkonzept integriert.

Das dichte und kleinteilige Quartier mit differenzierten Hofrandbebauungen bildet ein heterogenes und fein strukturiertes Quartier auf dem Massstab Mensch. Der Perimeter des Quartierbereiches wurde zugunsten eines erweiterten Grünraumes im Uferbereich verkleinert und räumlich an drei Situationen mit hohen Gebäuden logisch akzentuiert. Das Quartier hat einen Kernbereich und mehrere Übergangsbereiche, die klare Übergangssituationen zum Bestand formulieren und geschickt die Öffentlichkeit differenzieren. Die öffentlicheren Aktivitäten konzentrieren sich auf den Bereich entlang des Barkenhafens. Von Nidau her wird eine klare Ankunftssituation geschaffen. Die Verlängerung des Barkenhafens ist logisch positioniert und gut integriert. Durch die beidseitig differenzierte Bebauungsmöglichkeit wertet sie die gesamte Situation geschickt auf.

Der bearbeitete Bereich des Uferbereichs wird als Teil des Bieler Seebogens verstanden und so in einen grösseren Zusammenhang eingebettet. Es wird eine klare Differenzierung von jeweils gut durchwegbarem Ufer- und Quartierraum angestrebt. Der Uferbereich wird nur wenig verändert. Dabei verfolgt das Projekt einen behutsamen und zurückhaltenden Umgang mit den vorhandenen naturnahen Elementen. Die Logik des Barkenhafens nimmt ihm die trennende Wirkung und lässt ihn zum verbindenden Element für das Quartier werden. Im neuen Quartier wird mit Hilfe von unterschiedlichen Freiraumtypen eine feine Differenzierung von Privatheit und Öffentlichkeit vorgeschlagen.

Die Baufelder im Kernbereich sind mit ihrer Hofrandbebauung relativ homogen ausgebildet. Die Übergangsbereiche erreichen je nach Lage andere Qualitäten und Preisniveaus. Die verschiedenen Bebauungsmuster bieten dem Nutzer unterschiedliche räumliche Lesarten, aus denen sich vielfältige soziale Beziehungen ergeben können. Die Adressbildung an den einzelnen Orten ist gut möglich. Die Regelbauweise des Kernbereichs umfasst 4–5 Geschosse, die Sonderbausteine weisen bis zu zehn Geschosse auf. Die Bebauungsstruktur des Quartiers erreicht mit ihrer Dichte und der Kleinteiligkeit der Gebäude die Grenzen der Machbarkeit. Eine Umsetzung der dargestellten räumlichen Dichte mit Hilfe der Hofrandbebauung führt für die Bewohner zu Qualitätsverlusten. Insgesamt entstehen wenig direkte/indirekte Bezüge zur besonderen Lage am See.

Es wird ein umfassendes Mobilitätskonzept entwickelt, das verschiedene Anregungen gibt und auch Vorgaben der Testplanungen hinterfragt, ohne sie zu negieren. Die Langzeitparkierung konzentriert sich auf zwei Tiefgaragen, welche aber teilweise weit von der Zielnutzung entfernt liegen (z.B. Strandbad Nidau). Die Schaffung von Kurzzeitparkplätzen in den Quartierstrassen wird zu Suchverkehr führen. Das Konzept erwähnt eine Traminie auf der Dr. Schneider-Strasse, ohne jedoch weitergehende Aussagen zu machen. Dies hat im Moment wenig Realitätsbezug. Der Vorschlag von zwei ÖV-Haltestellen auf der Dr. Schneider-Strasse ist jedoch prüfenswert.

Durch die unterschiedliche Strukturierung der Kern- und Übergangsbereiche wird geschickt die Öffentlichkeit differenziert. Das hat auch einen positiven Effekt auf die soziale Durchmischung und minimiert das Potenzial von Interessenkonflikten. In den Erdgeschossen entlang des Barkenhafens ist der Ort mit der grössten Publikumsorientierung. Die gesamthaft erreichte Dichte ist verhältnismässig gering.

Das konzipierte Stadtquartier wurde vorsichtig, pragmatisch und klug weiterentwickelt. Durch seine kleinteilige, differenzierte Struktur überzeugt es grundsätzlich und schafft gleichzeitig gut funktionierende öffentliche Orte von hohem Wert. Das Projekt ist pragmatisch und insgesamt ein ausgereifter Beitrag. Allerdings bleiben erhebliche Zweifel, ob die vorgeschlagene Struktur für ein Stadtquartier an diesem Standort genügend spezifisch ist (problematische Schaffung einer Seefront, die dem Genius Loci und seiner Geschichte widerspricht!). Ebenfalls weist das Projekt durch die hohe räumliche Dichte und durch die geringen Geschossflächen ökonomisch ein Problem auf. Die Robustheit des Vorschlages wird in Frage gestellt, da er zu sperrig erscheint in Bezug auf eine zukünftige Veränderbarkeit und Verdichtung der Struktur.

P1.1 Übersichtsplan



P1.2 Situation Perimeter



P1.3 Bebauungs- und Freiraumplan

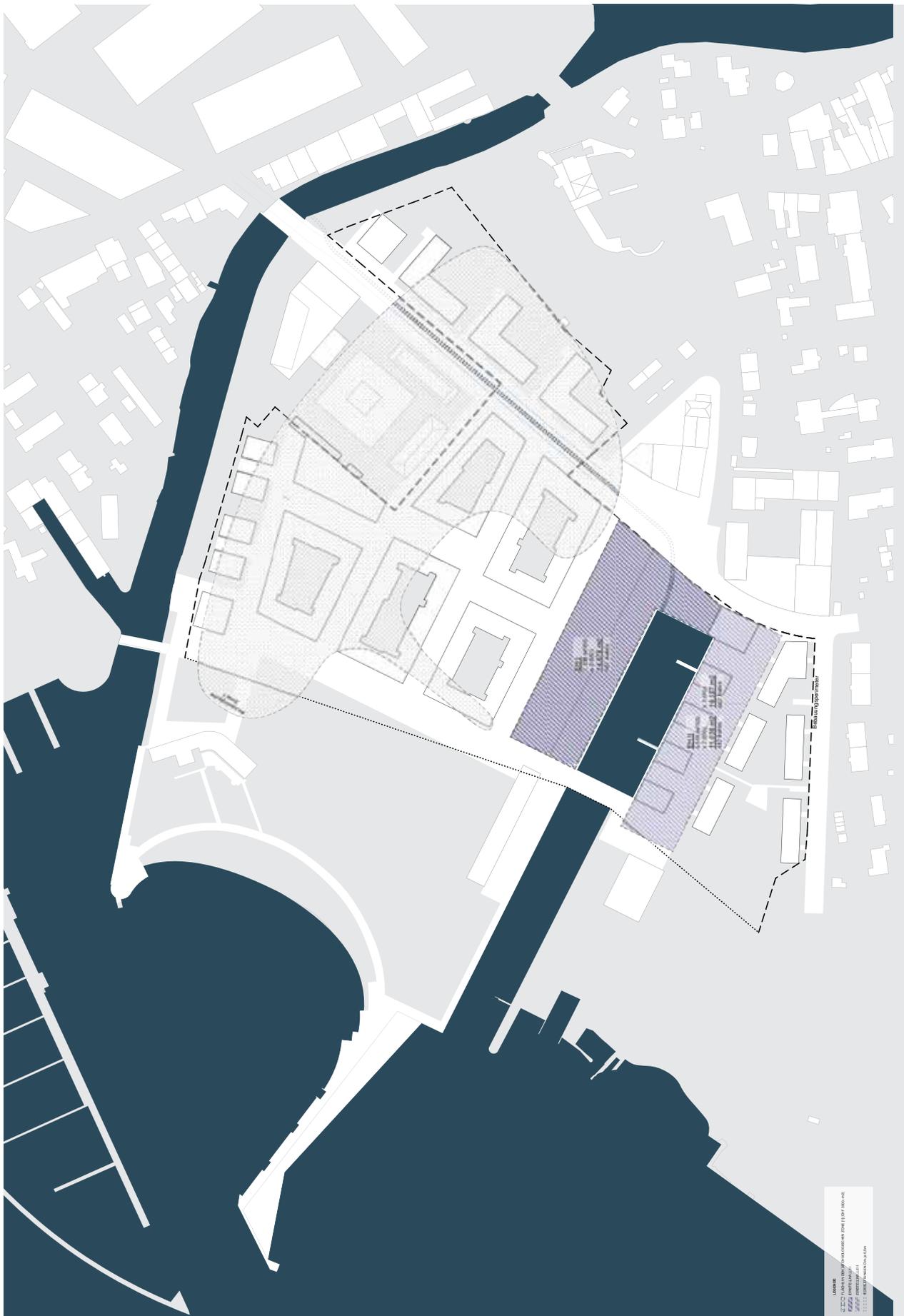


P1.4 Technischer Plan



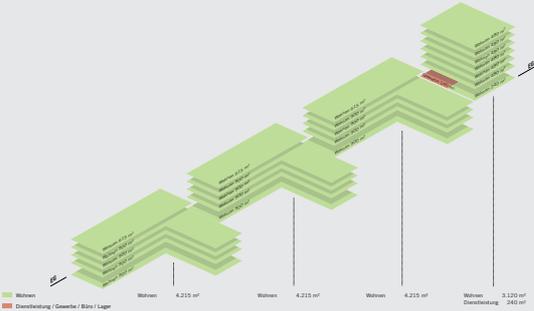
PROJEKT "MAR AIS" | Abgabe Schlusspräsentation 07.11.2014 | TECHNISCHER PLAN 1.4

P1.6 Plan Untergeschoss

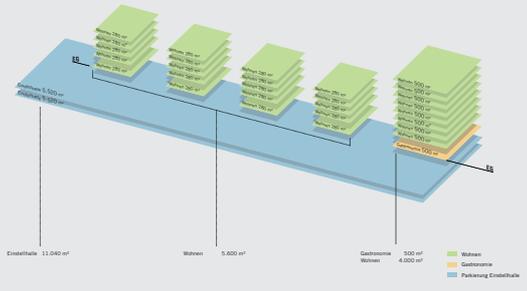


P1.8 Nutzungskonzept/Höhenentwicklung

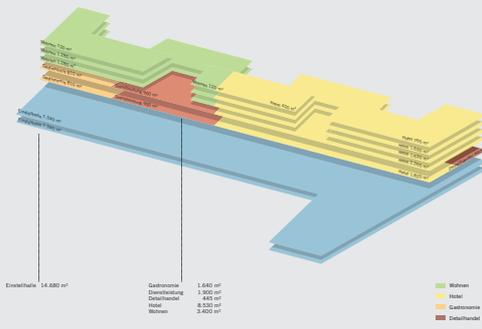
Baufeld 1



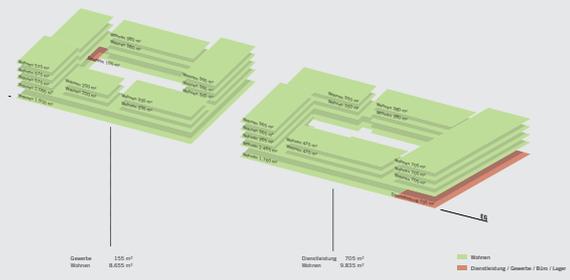
Baufeld 2a



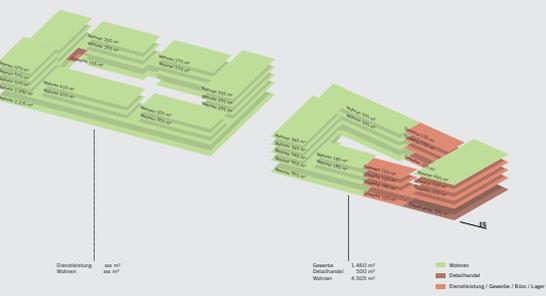
Baufeld 2b



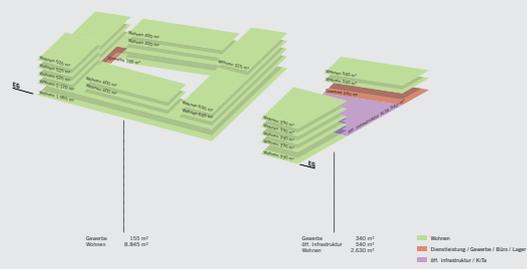
Baufeld 3



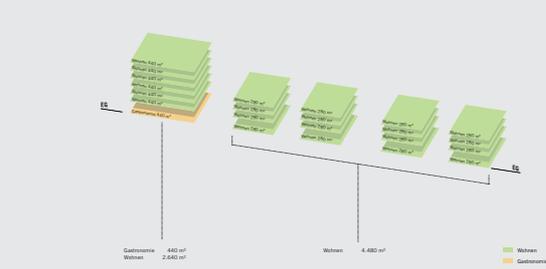
Baufeld 4



Baufeld 5

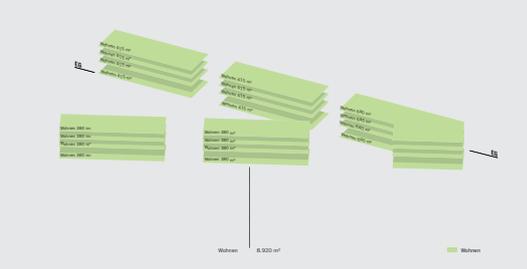


Baufeld 6



Nutzungsverteilung

Baufeld 7





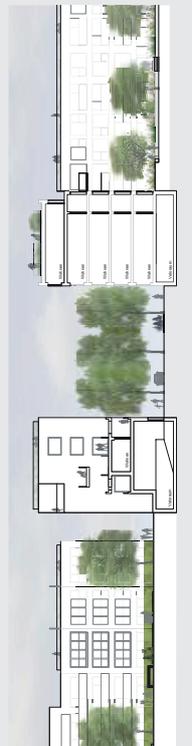
Ansicht Grundriss 001 1:200



Ansicht Grundriss 001 1:200



Ansicht Grundriss 001 1:200



OPEN LAC

Städtebau/Architektur/Raumplanung

Helsinki Zürich Office GmbH, Zürich

Tommi Mäkynen

Mirjam Niemeyer

Roberto Schumacher

Michelangelo D'Ettorre

Jonathan Kischkel

Landschaftsarchitektur

Hager Partner AG, Zürich

Pascal Posset

Monika Schenk

Heiko Schaetzle

Verkehr und Mobilität

Stadt Raum Verkehr Birchler und Wicki, Zürich

Markus Birchler

Statik/Tiefbau/Hochwasserschutz

tbf - marti ag, Schwanden

Urs Marti

Nachhaltigkeit

Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich

Jörg Lamster

Berater

Prof. Mark Michaeli, München

Modell Gesamtsicht



Modell Blick nach Osten



Beurteilung

«OPEN LAC» hat den im Ideenwettbewerb entwickelten strategischen Ansatz, den Uferbereich teilweise zu bebauen und die Grünräume vom Uferband in den Siedlungsraum hinein zu verlegen, konsequent weiterverfolgt und vertieft getestet. Drei Siedlungsbänder entwickeln sich mit grossmassstäblichen Gebäudeblöcken zum See.

Das Ziel der stadträumlichen Strategie ist es, Biel und Nidau zu verbinden und ein robustes Gerüst für ein offenes Quartier festzulegen. Dabei wird eine radiale Anordnung von sich abwechselnden Freiraum- und Bebauungstreifen vorgeschlagen, die den Siedlungsraum an den See bringen. «OPEN LAC» versteht die drei Bebauungstreifen jeweils als eine Nachbarschaft. Jede Nachbarschaft soll durch ihre eigenen Standortqualitäten zur Vielfältigkeit der Gesamtentwicklung beitragen. Der vorgeschlagene Siedlungsraum arbeitet mit starken Polaritäten und erzeugt eine überdimensionierte Inszenierung des Schlosses, die allerdings historisch in dieser Dominanz nicht begründet ist. Wo die Bebauungstreifen in Richtung Wasser genau enden müssen, bleibt unklar.

Durch die Strategie, die öffentlichen Grünräume des Uferbandes in den Siedlungsraum hinein zu verlegen, soll Landschaft und Urbanität verbunden werden und gleichzeitig die weite Landschaft spürbar gemacht werden. Der neue Seepark spannt sich von der Badi Biel bis ans Schloss auf. Die Badi Biel behindert dabei den Bezug zur weiten Landschaft. Eventuell wäre eine Ost-West Orientierung des Seeparks für den Landschaftsbezug sinnvoller. Zudem wird die öffentliche Benutzungsqualität des vorgeschlagenen Seeparks hinterfragt. Nutzungskonflikte mit den umgebenden Wohnnutzungen sind zu erwarten. Im Bereich Barkenhafen ist der Bezug zum Wasser dank des verlängerten Barkenhafens überdurchschnittlich gut. Allerdings sind die Aussenräume um das Hochhaus unklar, ebenso die Haltung zum Zihlkanal. Es werden eine Reihe von öffentlichen Platzräumen geschaffen, deren Nutzwert und Belebung hinterfragt wird. Die Innenhöfe der Gebäudeblocks sind gemeinschaftlich genutzte, geschlossene Freiräume.

«OPEN LAC» betont, dass Mensch und Kontext im Fokus stehen. Die Hofrandbebauungen der einzelnen Baufelder sind sehr grossmassstäblich. Die Bebauungsstruktur macht durch ihren Massstab einen urbanen städtischen Eindruck. Die einzelnen Bebauungsbänder werden aber kaum eine wirklich urbane Qualität erzeugen können. Sehr wahrscheinlich ist es schwierig, dass sich ein gemischtes Quartier entwickeln kann. Das Hochhaus ist schlüssig am Barkenhafen gelegen, aber weniger schlüssig im Kontext des umgebenden Quartiers. Die gewählten Gebäudetypologien sind teilweise dysfunktional, so z.B. das Hochhaus mit seiner sehr geringen Grundfläche, oder die teils engen Hofsituationen mit bis zu sieben Geschossen Höhe. Das Projekt gibt wenig Informationen zu Gebäudetypen und den Erdgeschossituationen sowie zu den Übergängen Gebäude – Freiraum.

Der MIV im Areal soll mittels unterirdischen Tiefgaragenverbindungen minimiert werden. Das kann attraktiv sein, die Machbarkeit ist aber fraglich. Ein Erschliessungsring führt über den Uferweg und teils über Privatgrundstücke ausserhalb des Projektperimeters (BKW), was unerwünscht ist. Gleichzeitig ist die Notwendigkeit der verschiedenen Erschliessungsringe zu hinterfragen. Die Flächen für die Parkierung sind zu gering dimensioniert.

Alle bestehenden Nutzungen werden erhalten und in die neue Struktur integriert. Neue öffentlichkeitswirksame Nutzungen werden entlang des Barkenhafens und der Dr. Schneider-Strasse vorgesehen. Das Hochhaus wird als Wohnturm vorgeschlagen. Grundsätzlich wird relativ wenig Wohnen im Erdgeschoss positioniert, vor allem in den Höfen durch das kritische Grössen-Höhen-Verhältnis mit schlechter Belichtung der Erdgeschosse.

«OPEN LAC» bringt physisch einen neuen Massstab von «Stadt» direkt an den Bielersee. Die Strategie, die öffentlichen Grünräume des Uferbandes in Form der «Seegartenallmend» in den Siedlungsraum hinein zu verlegen, wird letztlich als sehr problematisch angesehen. Das Beurteilungsgremium kommt zur Erkenntnis, dass ein Freiraum wie die «Seegartenallmend» in dieser Orientierung und Ausformulierung nur mit einem Uni-Campus oder ähnlichem als umgebendem Kontext funktioniert, nicht aber wie hier mit einem Wohnquartier. Die stadträumliche Struktur der Hofrandbebauung wird als ein Prinzip der Fläche angesehen, nicht als eines der Reihen oder Bänder. Gesamthaft wird die klare Idee und Strategie von «OPEN LAC» gewürdigt. Es wird aber als problematisches, stark polarisierendes und politisch nicht durchsetzbares Projekt bewertet.

P1.1 Übersichtsplan



P1.2 Situation Perimeter





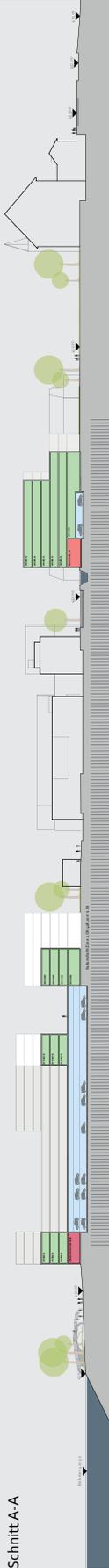
P1.6 Plan Untergeschoss



P1.7 Schnitte

OPENLAC
Schnitte
1:500

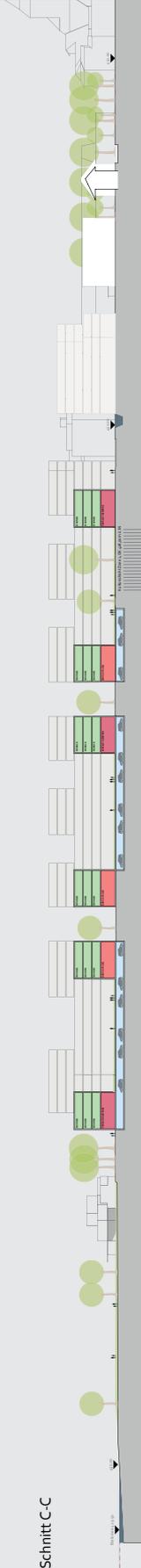
Schnitt A-A



Schnitt B-B



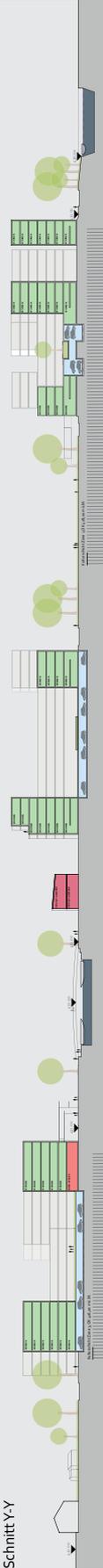
Schnitt C-C



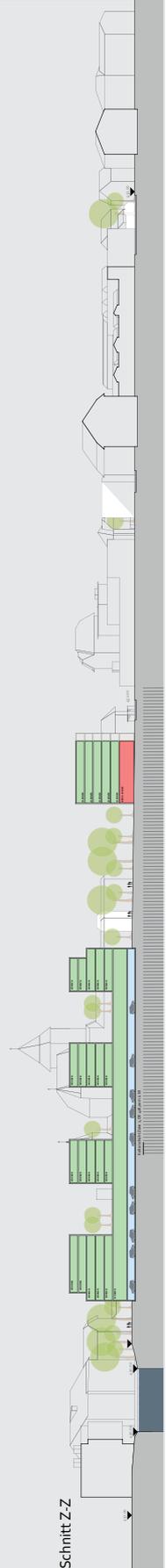
Schnitt D-D



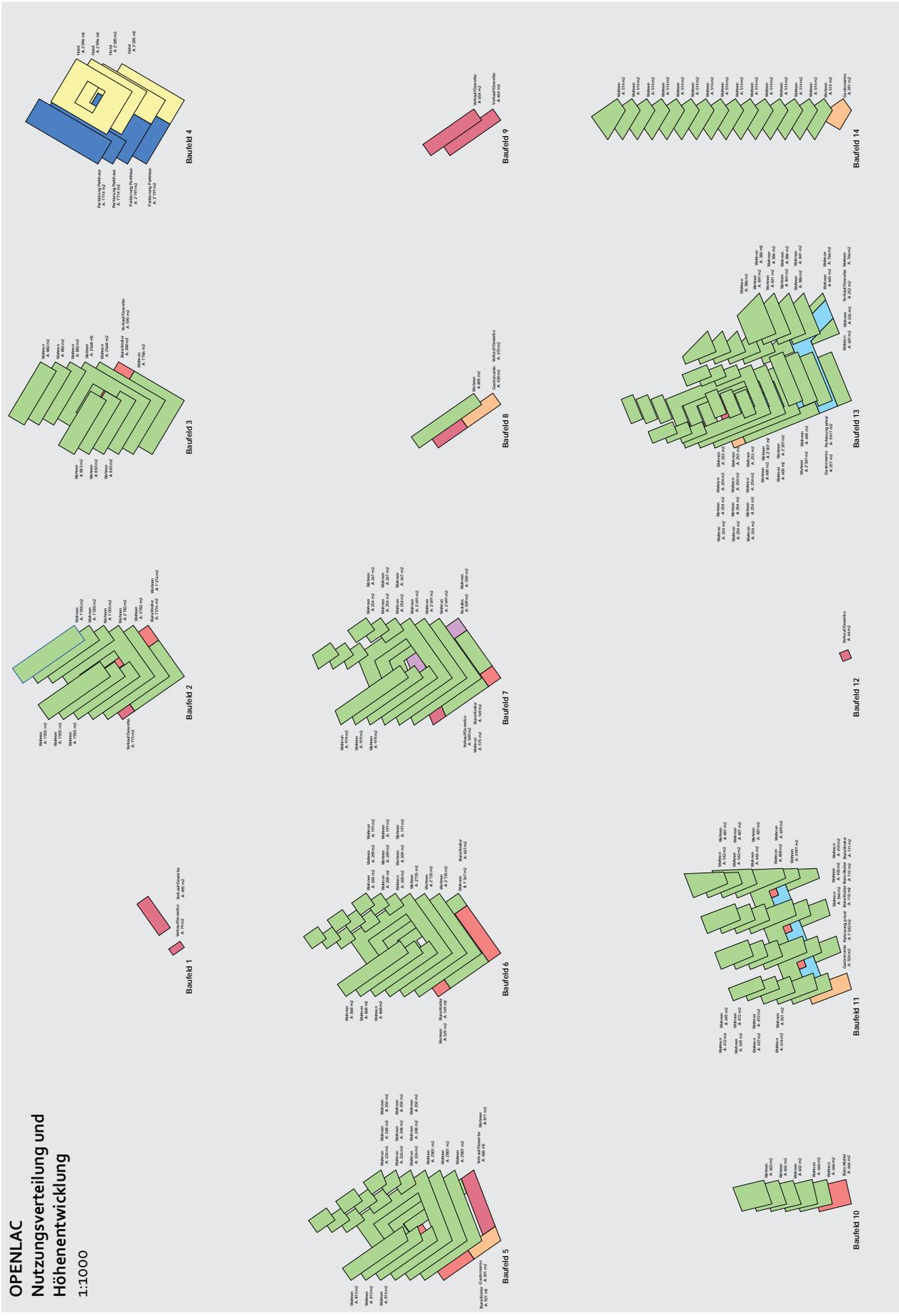
Schnitt Y-Y



Schnitt Z-Z



OPENLAC
Nutzungsverteilung und
Höhenentwicklung
 1:1000





5.3 Projektkennwerte

Projekt	Geschossfläche Total (m ²)	Geschossfläche oberirdisch (m ²)	Geschossfläche Wohnen (m ²)
citélac	175'018	123'467	102'958
LARIDAE	152'798	110'355	88'622
Les îles de la vie	182'673	133'936	107'500
MARAIS	146'662	107'586	86'778
OPEN LAC	157'657	140'276	95'363

6 Genehmigung Bericht

Der vorliegende Bericht wurde am 20. Januar 2015 vom Preisgericht genehmigt:

Preisgericht

Schumacher Fritz (Vorsitz)



Hess Sandra



Fehr Erich



Caviezel Christoph



Descombes Georges



Sumi Christian



Thierstein Alain

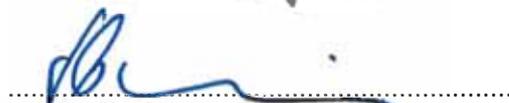


Rotzler Stefan



Ersatzmitglieder

Ochsenbein Stephan



Kuonen François



Hämmerli Andreas



Kretschmann Nicolas



