

Analyse Zollikofen: Bauliche Struktur, Nutzungen und Topographie

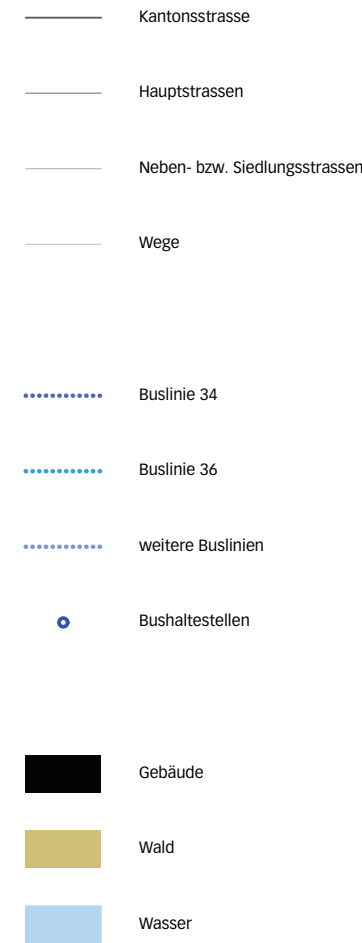


Der Ort zeichnet sich aus durch die von Süden her langgezogene Bernstrasse, welche im Wesentlichen das räumlich und funktionale Rückgrat für das sogenannte Zentrum von Zollikofen bildet.

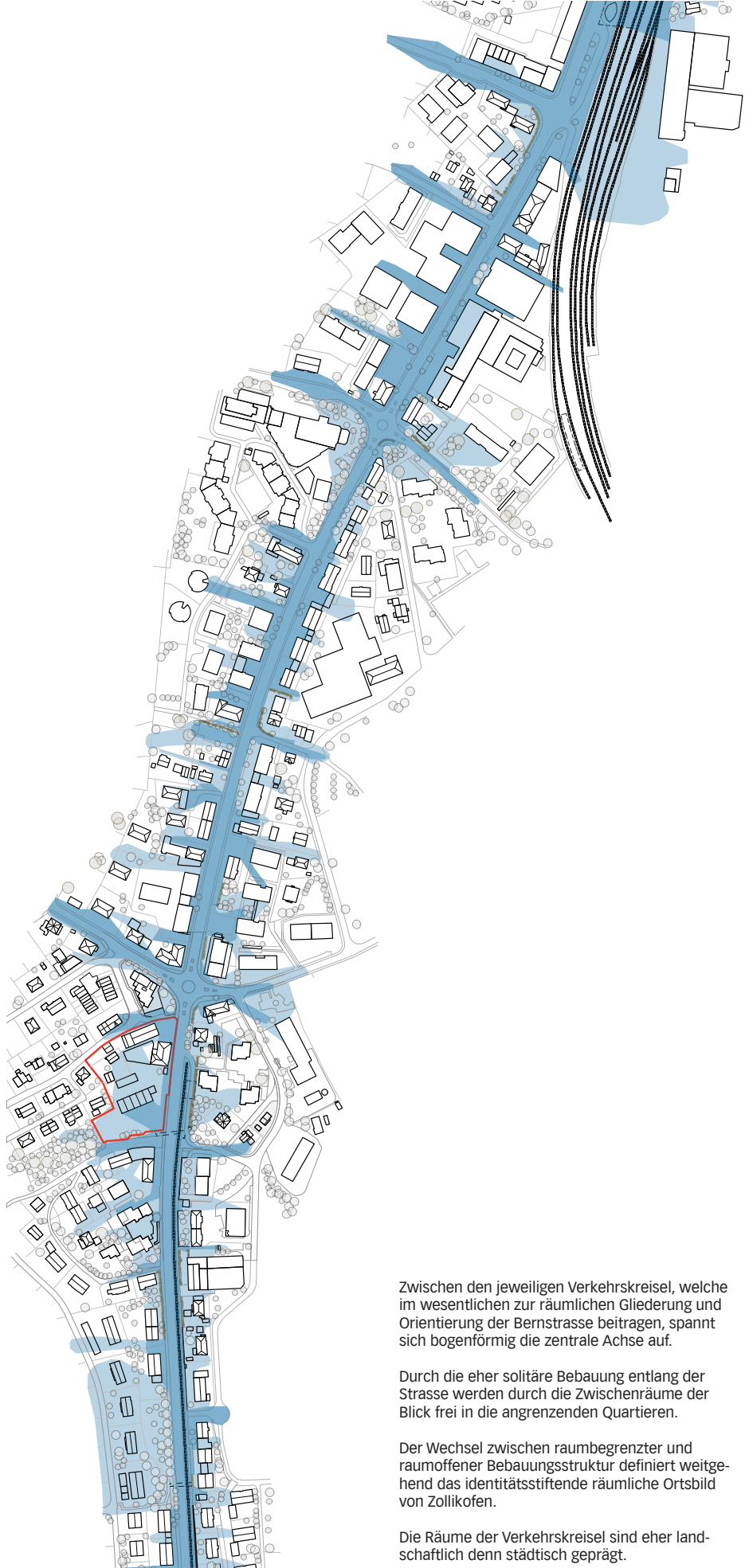
Vier Verkehrs-Kreisel rhythmisieren die Bernstrasse.

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

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



Räumliche Analyse Bernstrasse



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

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

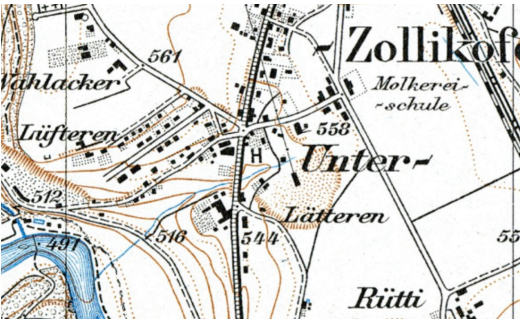
Der Wechsel zwischen raumbegrenzter und raumoffener Bebauungsstruktur definiert weitgehend das identitätsstiftende räumliche Ortsbild von Zollikofen.

Die Räume der Verkehrskreisel sind eher landschaftlich denn städtisch geprägt.

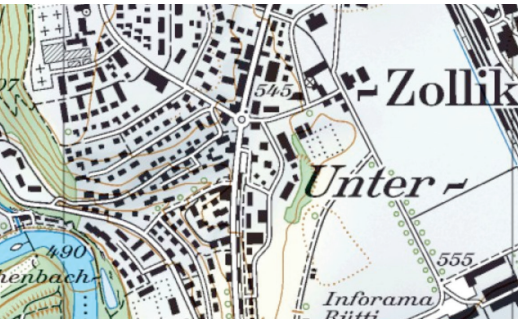
Historische Entwicklung von Unterzollikofen



Unterzollikofen Ende 19. Jahrhundert
Vorwiegend durch den topografischen Taleinschnitt 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 Unterzollikofen.

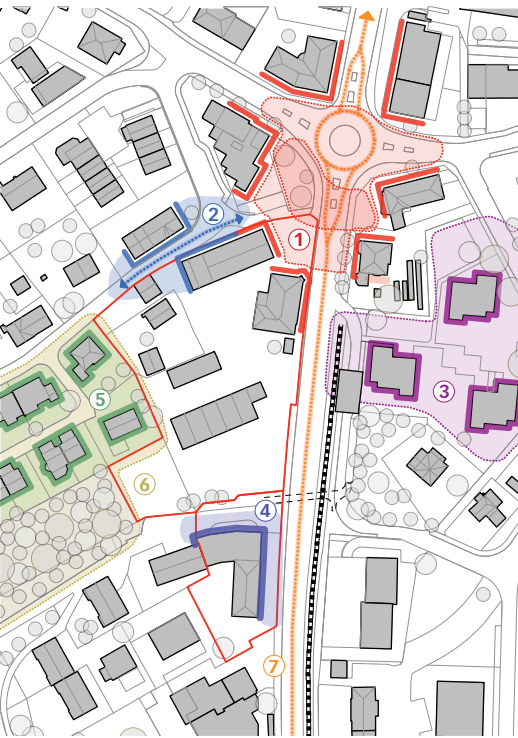


Unterzollikofen Mitte 20. Jahrhundert
Mit dem Hotel Bären, erbaut 1898, wird der Ortseingang zusätzlich gestärkt.
Westlich der Bernstrasse entstehen die neuen Wohngebiete in Aussichtsagen bestehend meist aus Einfamilienhäusern.



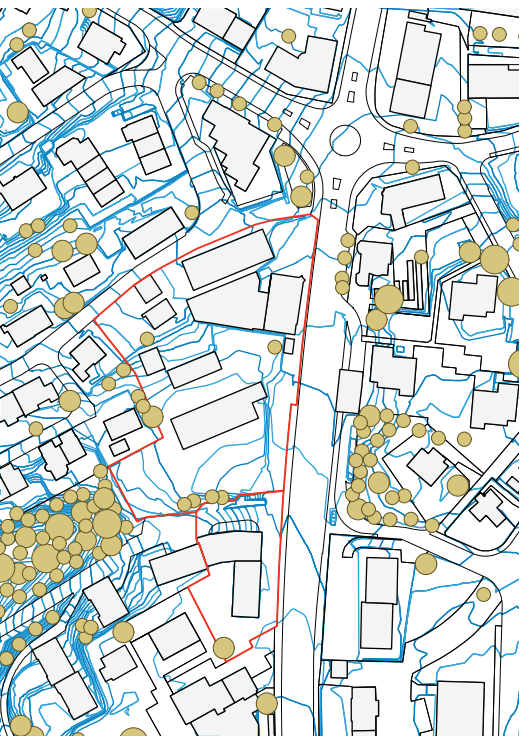
Unterzollikofen Anfang 21. Jahrhundert
Das Bärenareal als letztes grosses Baugelände in Unterzollikofen.
Angrenzend dazu die bis in die heutige Zeit entstandenen und typologisch unterschiedlichen solitären Bauformen.

Stadträumliche Analyse



- 1 Der ausgreifende Kreiselraum ergänzt mit Vorplatz zum heutigen Gasthof Bären bildet ein amorphes räumliches Umfeld; Stellung und Kopfausbildung von Bären und Bauernhaus verweisen auf die Bedeutung der ursprünglich historischen Kreuzung
- 2 Räumliche Definition der Reichenbachstrasse durch zwei historische Gebäude entlang des Strassenverlaufs (Engstelle)
- 3 Bruch mit der Parzellenstruktur im Anschluss an den Kreuzungsraum durch eine punktuelle Bebauung mit Wohntürmen
- 4 Aufgrund der aktuellen Lücke auf dem Bärenareal wirkt die Bebauung auf der Parzelle Nr. 805 als Volumen nach Nordosten (starke Präsenz im Strassenraum)
- 5 Punktuelle Bebauung (Siedlung) im Bereich südwestlich des Grundstücks (Massstabssprung)
- 6 Die Siedlungsbebauung mit den Gärten und der Wald bilden einen zusammenhängenden Grünraum

Topographische und landschaftliche Aspekte



Als Besonderheit kann der heute bewaldete Taleinschnitt (ehemalige Lehmgrube) in Fortsetzung des in grossen Teilen meist tieferliegenden Bärenareals zur Bernstrasse bezeichnet werden.
Mit dem beginnenden Anstieg der Bernstrasse kann dieser Ort als eigentliche Schwelle zum nördlichen Zentrum bezeichnet werden.

Bauliche Geschichte



Der Gasthof Bären mit Bauernhaus, mit zwei weiteren Bauten ausserhalb des Areal liegend, bilden in sich ein „historisches“ Ensemble vom Anfang des letzten Jahrhunderts.
Die eingeschossigen Farnisbauten, die meisten aus jüngerer Zeit stammend, verweisen auf die ursprünglich gewerbliche Nutzung.

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.

Nutzungen

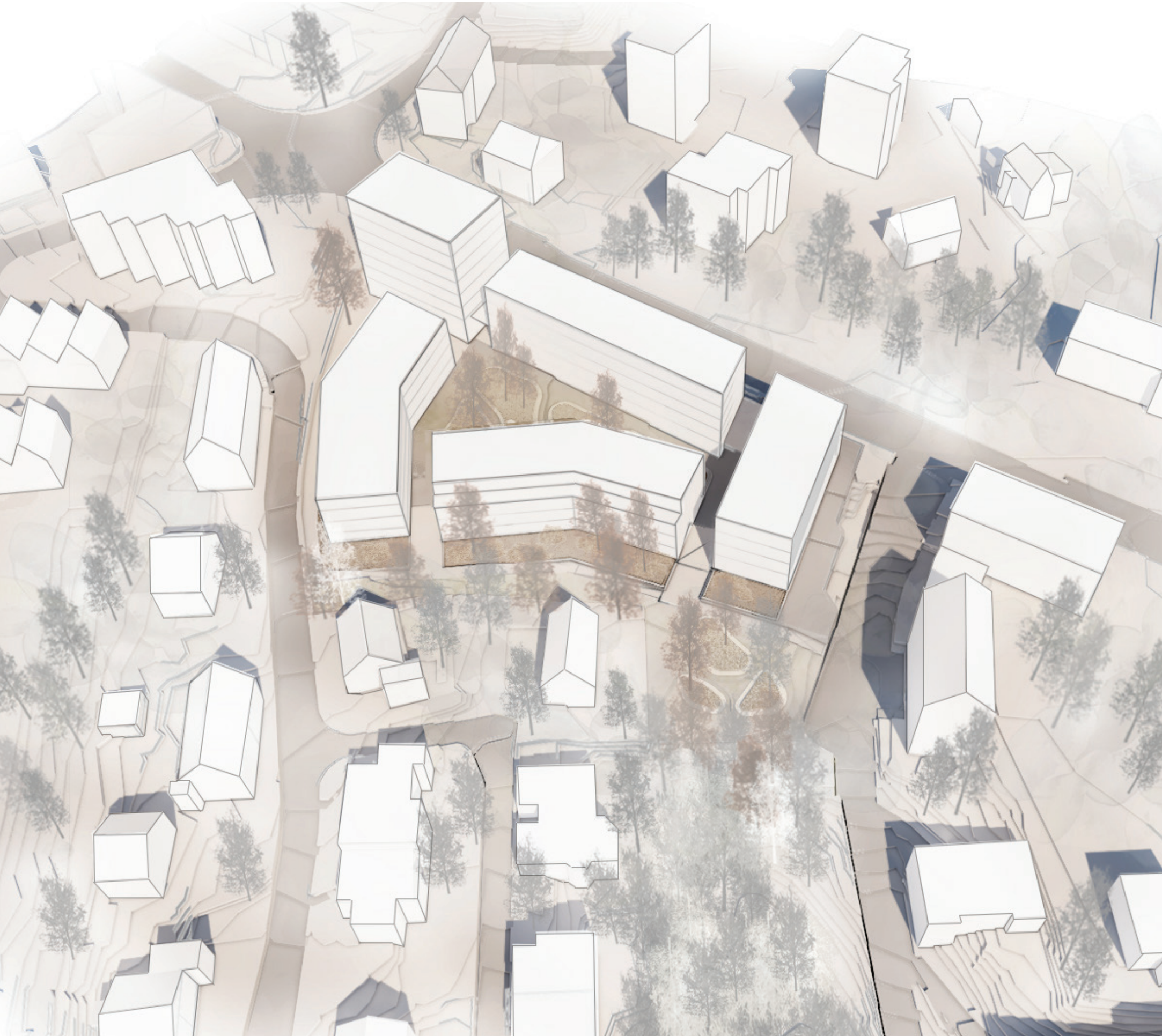


Entlang der Bernstrasse zumeist gewerblich genutzte Erdgeschossnutzung (vermehrte auf der östlichen Strassenseite). Viele Gebäude mit drei bis vier Geschossen.
Im Anschluss nach Osten rascher Übergang zu einer reinen Wohnnutzung im Siedlungsgebiet (herabgesetzte Dichte)

Entwicklung einer Haltung



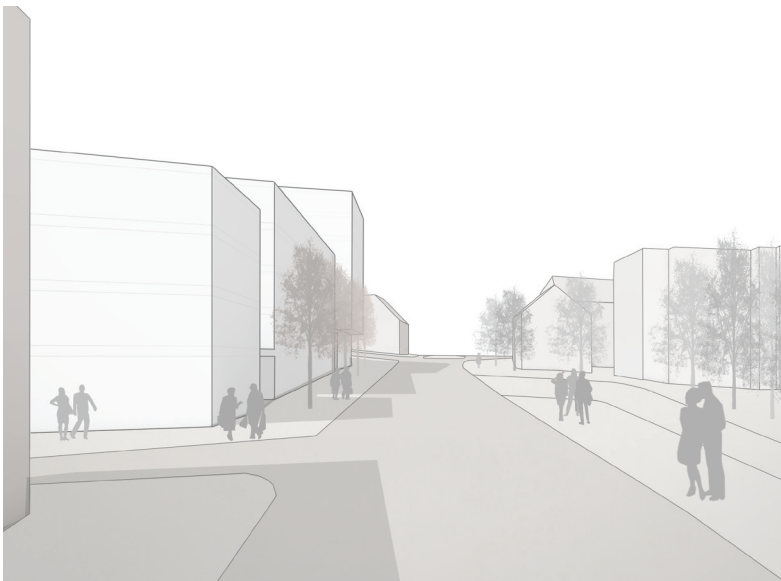
- 1 Generierung einer klar definierten Platzsituation im Kreuzungsbereich Unterzollikofen durch die Setzung eines Volumens an der nordöstlichen Ecke des Bärenareals
- 2 Wiederherstellung eines „Gegenüber“ für das historische Gebäude nordöstlich des Areals
- 3 Abschluss der punktuellen Bebauung im Osten
- 4 Klare Definition der Ecksituation als Abschluss des neuen Quartiers nach Süden/ Schliessung der Strassenfront
- 5 Herstellung einer Massstäblichkeit im Bezug auf die Siedlungsstruktur im Südwesten/ Bewerkstelligung eines Übergangs
- 6 Einbeziehung und Abschluss des Grünraums



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 Massstäbe 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 Unterzollikofen benötigt eine angepasste Geste.

Durch das Herausrücken eines erhöhten Volumens wird die amorphe Platzsituation geklärt und gleichzeitig ein Auftakt an der Schwelle zum Kernteil von Zollikofen generiert.

Die Gruppierung unterschiedlicher Volumen um einen inneren Freiraum erlaubt die Gleichzeitigkeit verschiedener Lesarten und Raumzusammenhänge.

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

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 strassenseitigen 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

- Vervollständigung der Platzsituation Unterzollikofen durch die Setzung eines Volumens am nordöstlichen Eck
- Definition der Reichenbachstrasse durch das Herausrücken des Gebäudevolumens und gleichzeitig Schaffung eines Platzes für das angrenzende Quartier
- Abschluss der punktuellen Wohnbebauung im Osten durch die Setzung eines Riegels entlang der Bernstrasse (zudem: Lösung der Lärmproblematik)
- Ausbildung einer Ecksituation im Süden als klarer Auftakt/ Abschluss des neuen Quartiers und Betonung der Schwellensituation zum Zentrum; Fassung des Strassenraums
- Schaffung eines massstabgerechten Übergangs zum Siedlungsgebiet
- Einbeziehung/ Auffangen des Grünraums in/ durch die gezielte Schliessung im Osten und die Aufweitung zwischen den Baukörpern im Westen

Grünraum und Freiraum

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

Der Freiraum des Projekts staffelt sich schrittweise von Südwesten nach Nordosten.

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

1 m
0.5 m
Bäume

Volumen und Dichte im Kontext

Schwerpunktsetzung am südlichen Ortseingang

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

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

Grad der Öffentlichkeit und Erschliessung

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

Der höchste Gebäudeteil im Nordwesten als klare Geste zum öffentlichen Bereich am Kreisel.

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

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

Private Vorgärten für das Wohnen im EG nach Südosten.

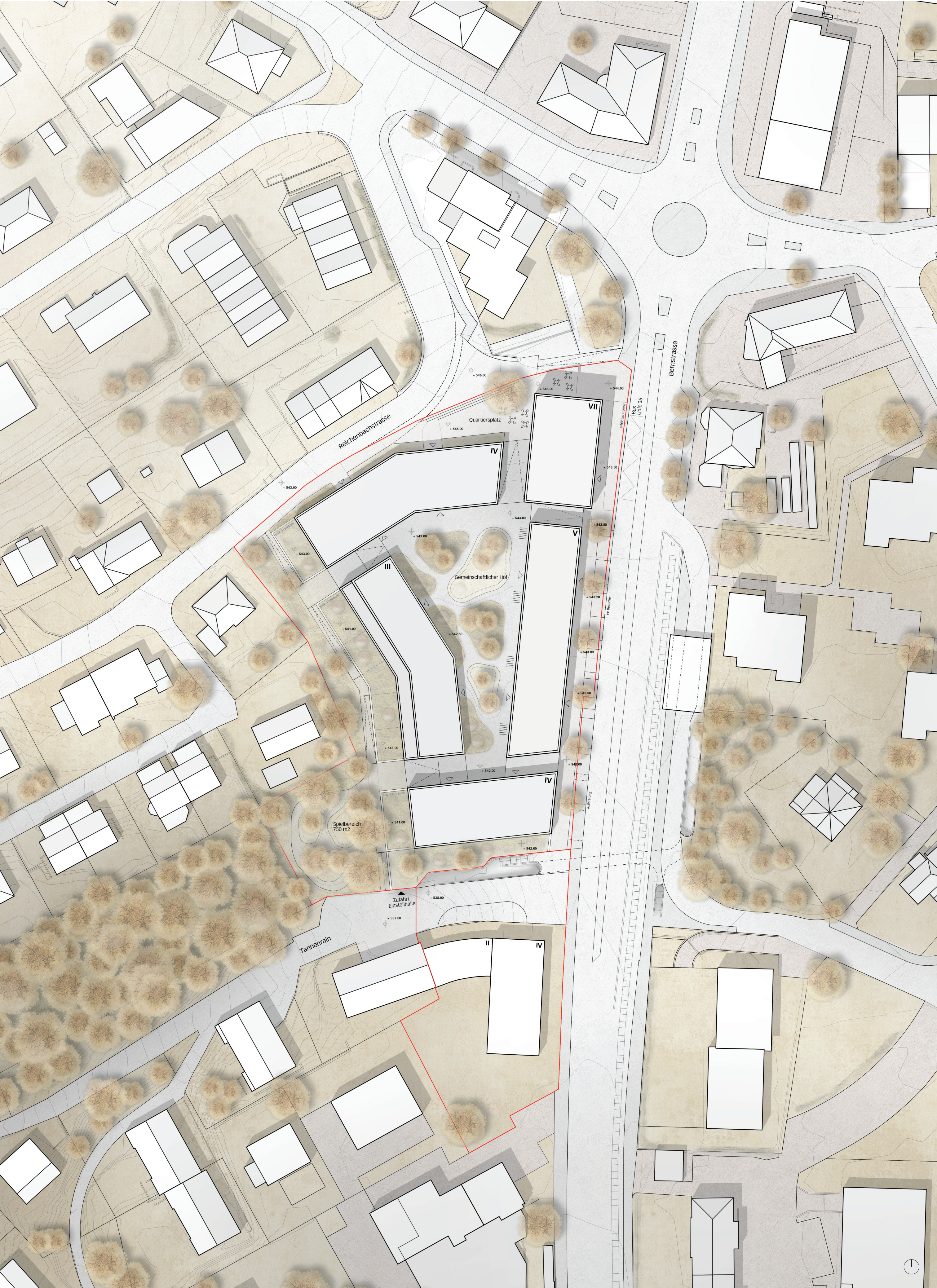
Halböffentlicher Grünraum
Privater Grünraum
Öffentlich
Halböffentlich

Organisation und Nutzung

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

Das Lokal im Sockel des Turms bespielt im Frühjahr/ Sommer zudem den westlichen Eingangsbereich zur Anlage und den Quartiersplatz.

EG: Flexible Struktur (Gewerbe)
EG: Restaurant/ Cafe
Ausserenraum Cafe
Wohnen (vorwiegend)
Kinderspielfeldbereich
Gemeinschaftlicher Hof





Grundriss EG

M 1:500

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



Grundriss 1.OG

M 1:500

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 (Verschränkung zweier Aussenraum-niveaus durch eine Galerie im Innenaum)

Sämtliche Wohnungen mit Erdgeschoss mit Bezug zum Grünraum (Lärmabgewandt) und Hochpar-terre

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

Direkte Zugänglichkeit des Innenhofs über alle Treppenhäuser

Gestaltung des Aussenraums zur Bernstrasse

Streifen für Besucherparkplätze bzw. einer Anliefe-rung entlang der Strasse (Breite: 3.00m)

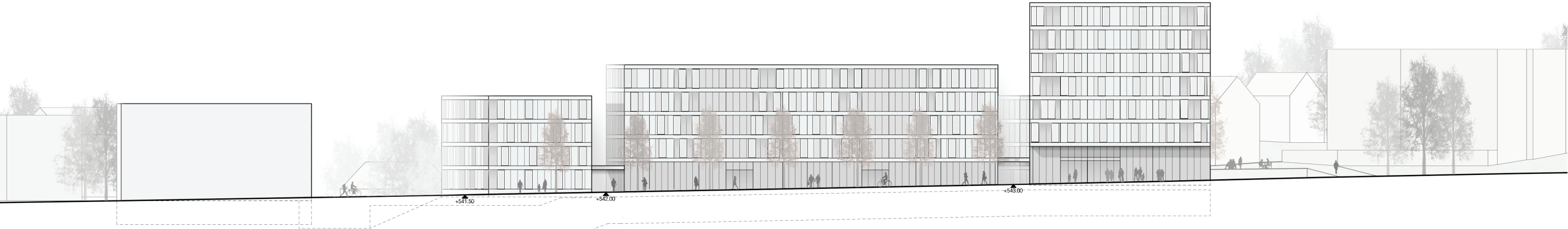
Durchgehender Gehweg entlang der Gebäudefas-sade (Breite: 3.00m)

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

Spielplatz

Schaffung einer grosszügigen Freifläche für Kinder im Übergang zum Grünraum

Gezielte Nutzung der Höhenlagen (Terrassierung)



Ansicht Ost

M 1:500



Längsschnitt A-A

M 1:500



Grundriss 2.OG

M 1:500

Überblick Wohnungstypen und Anzahl

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



Grundriss 3.OG

M 1:500

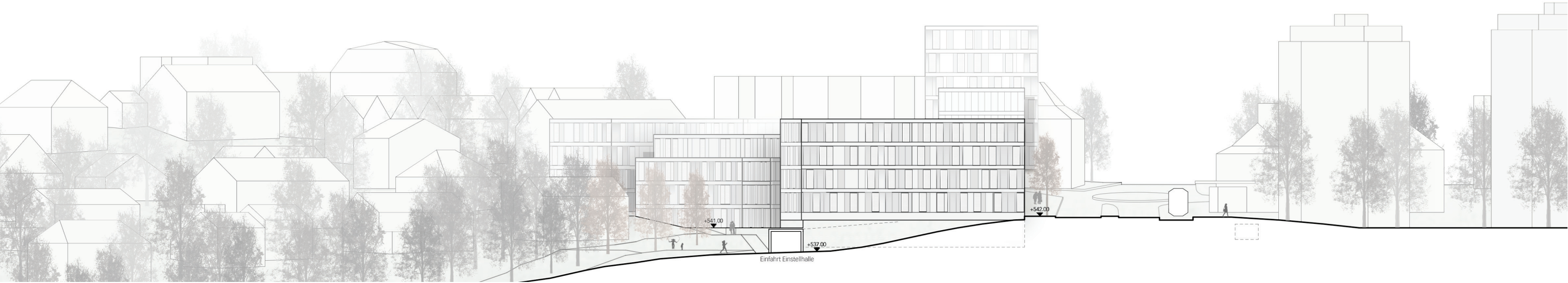
Regelgeschoss

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

Grundrisskonfiguration und Zusammensetzung des Wohnungstypen bleiben flexibel

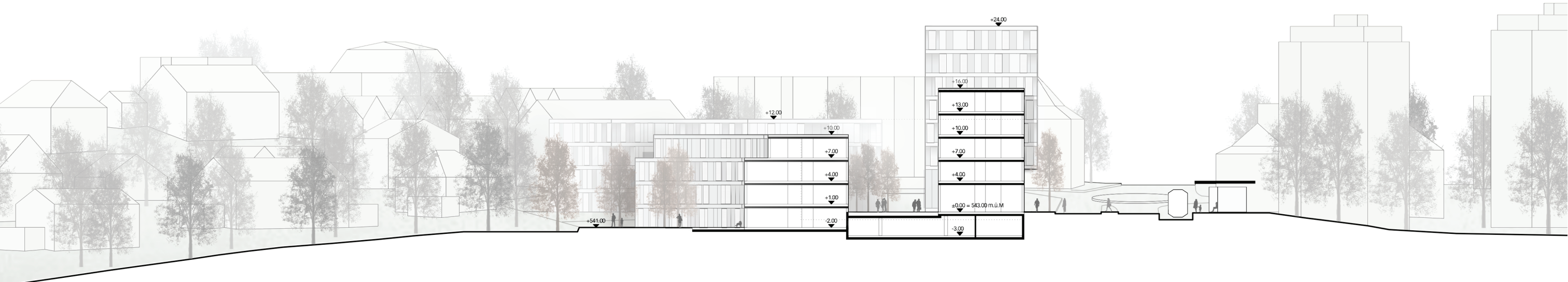
Grundrisstypen Riegel Bernstrasse

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 Loggias



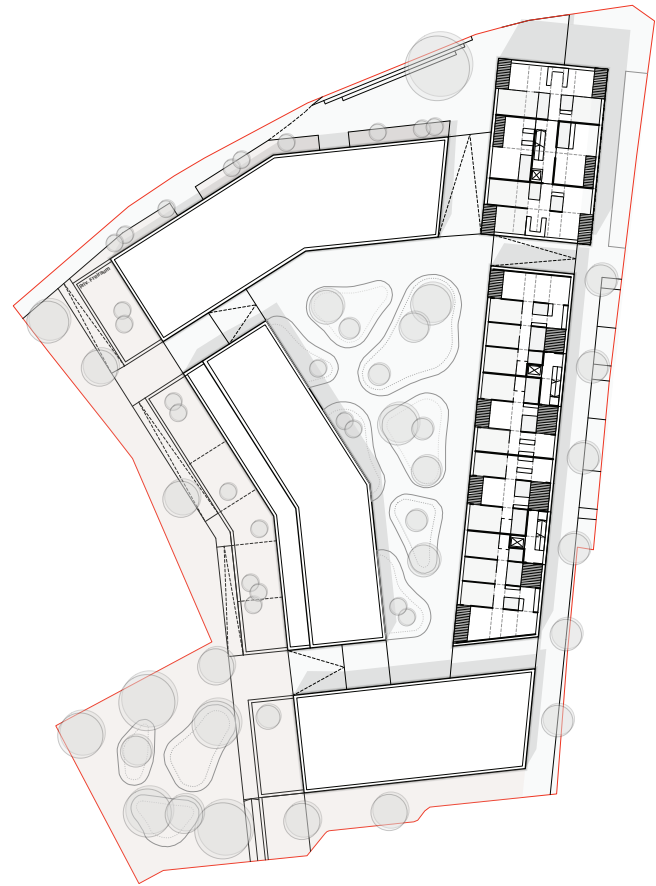
Ansicht Süd

M 1:500



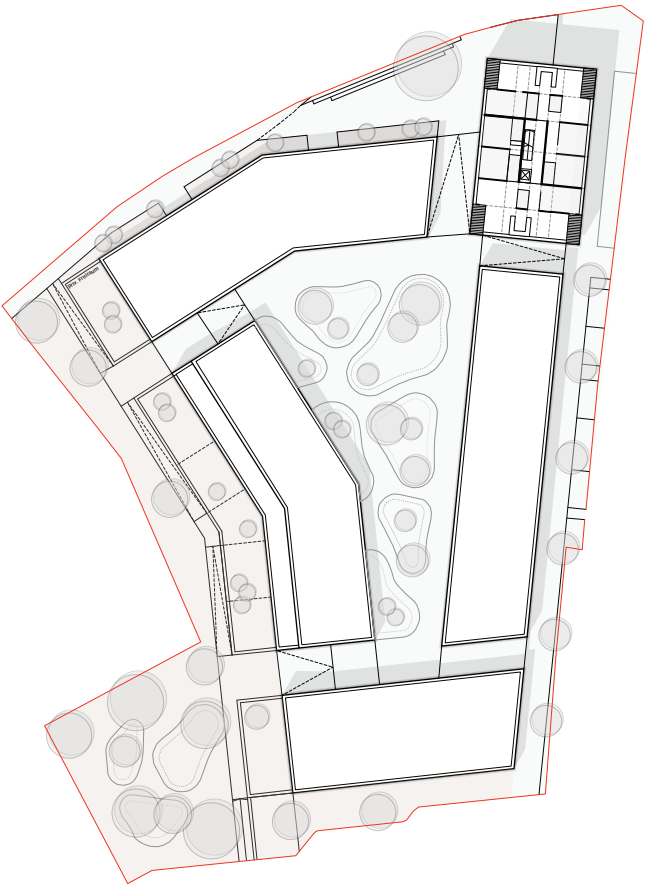
Querschnitt B-B

M 1:500



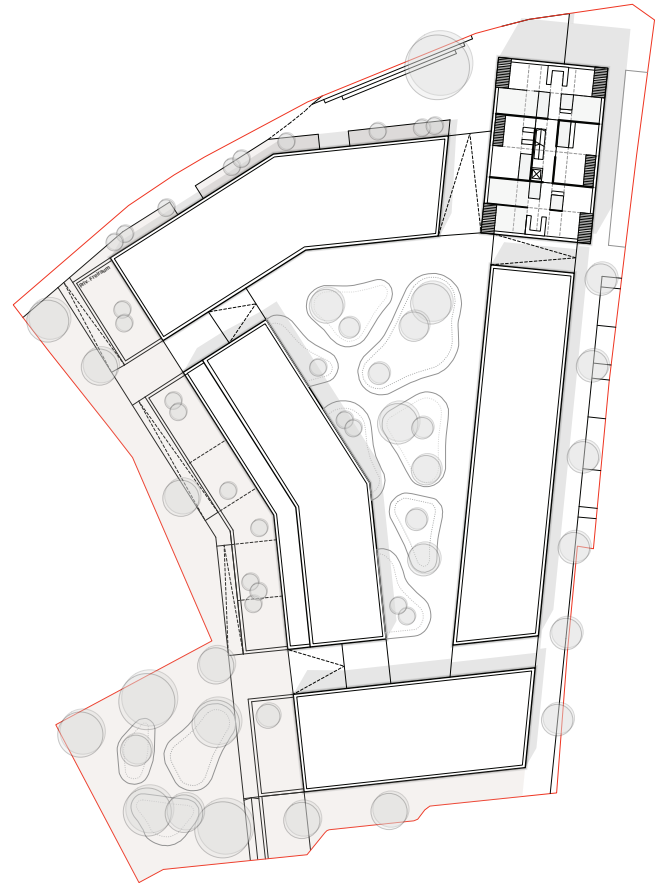
Grundriss 4.OG

M 1:1000



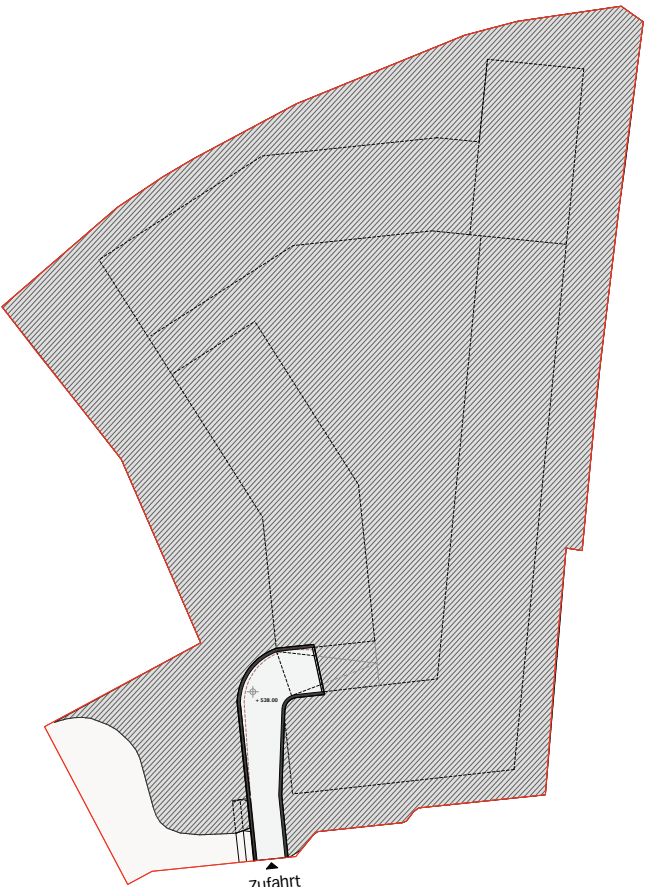
Grundriss 5.OG

M 1:1000



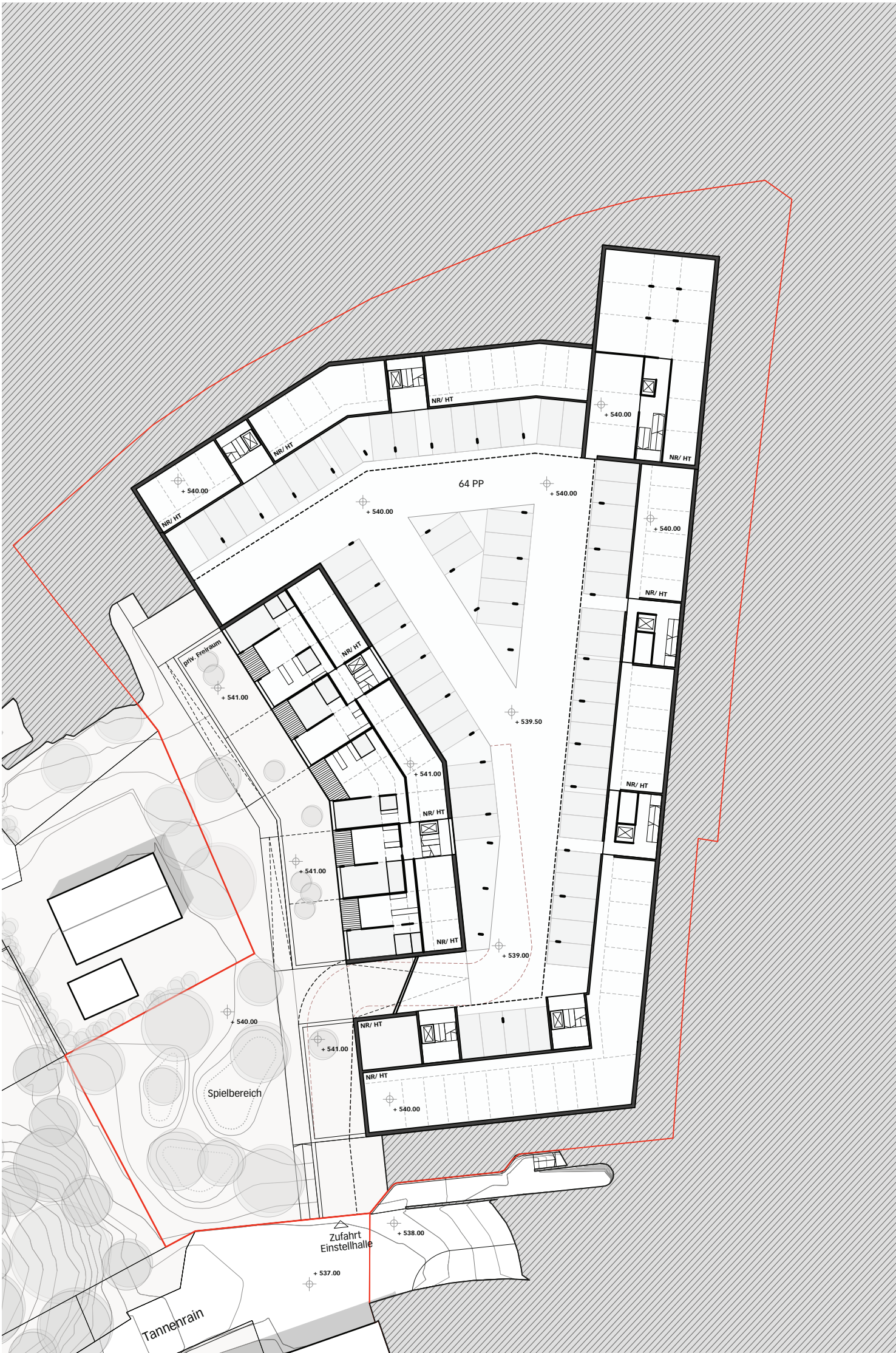
Grundriss 6.OG

M 1:1000



Grundriss 2.UG

M 1:1000



Grundriss 1.UG

M 1:500

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

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

Untergeschoss mit Parkgarage

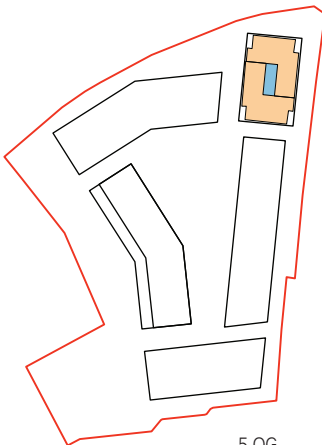
Platzsparende einspurige Zufahrt über den Tannenrain

Alle Treppenhäuser sind direkt aus der gemeinsamen Einstellhalle zugänglich

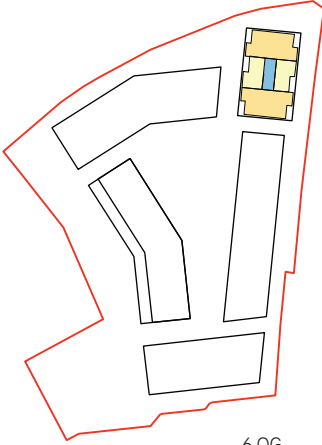
Zuordnung sämtlicher Nebenräume im Untergeschoss direkt an die jeweiligen Treppenhäusern



4.OG



5.OG



6.OG

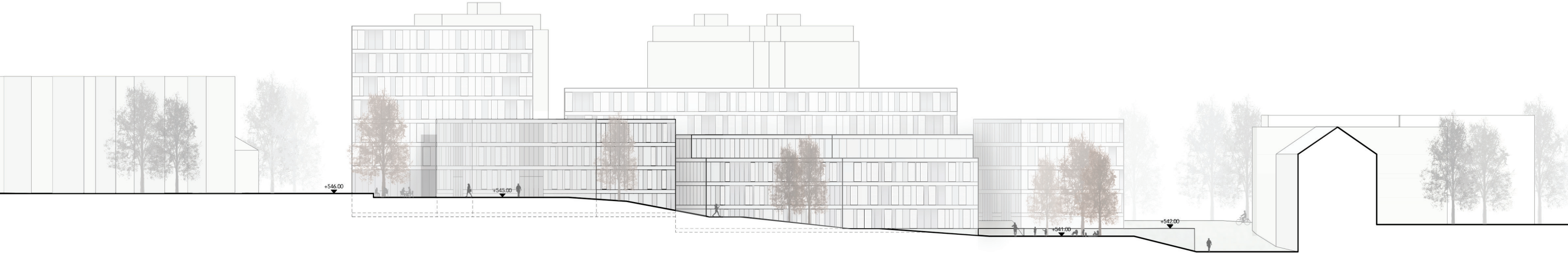


1.UG



Ansicht Nord

M 1:500



Ansicht West

M 1:500