

Bärenareal Zollikofen

**Verhältnismässigkeitsprüfung zum Umgang mit den als erhaltenswert eingestuften
Gebäuden aus städtebaulicher Sicht**

Bericht der Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag
«Bärenareal» Zollikofen (April 2017)

6. Mai 2019

Inhalt

1.	Ausgangslage	3
2.	Städtebauliche Beurteilung	5
3.	Fazit	8

1. Ausgangslage

Bisheriger Planungsverlauf	Vom November 2016 bis April 2017 wurde auf dem Bärenareal eine Ideenstudie im Einladungsverfahren nach Art. 3.2 und Art. 8 SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt. Basierend auf der Siegerstudie von Atelier 5 Architekten AG, Bern wurde anschliessend eine Zone mit Planungspflicht ZPP F «Bärenareal» erarbeitet. Die ZPP F lag vom 22. Februar bis 3. April 2018 zur Mitwirkung auf und wurde vom Juli 2018 bis Januar 2019 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung vorgeprüft.
Prüfung im Rahmen der Ideenstudie «Bärenareal»	Eines der wichtigen Ziele der Ideenstudie bestand darin, die beste Lösung für den Umgang mit den zwei erhaltenswerten Gebäuden auf dem Areal (Gasthof zum Bären und Bauernhaus) zu finden. Dies vor allem im Spannungsfeld der zentralen und gut durch den ÖV erschlossenen Lage, für welche die übergeordneten Raumplanungsinstrumente als Ziel eine hohe bauliche Dichte formulieren. Die Teams wurden aufgefordert, bis zur Zwischenbesprechung zweigleisig zu projektieren, das heisst eine Variante Erhalt und eine Variante Abbruch/Neubau zu prüfen, eine diesbezügliche Haltung zu entwickeln und eine Empfehlung abzugeben. Alle drei Teams kamen zum Schluss, dass mit dem Rückbau der erhaltenswerten Gebäude städtebaulich bessere Lösungen möglich werden. Im Rahmen der Zwischenbesprechung nahm das Preisgericht eine sorgfältige Abwägung der Argumente vor. In der Folge wurden die Rahmenbedingungen für die weitere Projektbearbeitung geöffnet. Die Teams konnten nach der Zwischenbesprechung von einem Abriss der erhaltenswerten Gebäude ausgehen und mussten keine Etappierbarkeit berücksichtigen.
Beizug kantonale Denkmalpflege	Das gesamte qualitätssichernde Verfahren wurde von einem Vertreter der kantonalen Denkmalpflege begleitet, um die sorgfältige und fundierte Prüfung des Erhalts der Gebäude sicherzustellen. Parallel dazu hat die Denkmalpflege im Januar 2017 eine Einstufungsüberprüfung vorgenommen, die die Einstufung des Gasthofs Bären und des Bauernhauses als erhaltenswerte Gebäude bestätigt hat. Eine offizielle Stellungnahme, resp. Zustimmung seitens Denkmalpflege zum Abriss der erhaltenswerten Gebäude waren explizit nicht Teil des Verfahrens.
Nachweise und Zuständigkeiten	Ein Rückbau von erhaltenswerten Gebäuden kann nur erfolgen, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass deren Erhaltung unverhältnismässig ist und sie durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt ersetzt werden können (Art. 10b Abs. 3 BauG). Um für die weitere Bepanung des Areals eine planungsrechtlich gesicherte Ausgangslage zu schaffen, wird der Nachweis der Unverhältnismässigkeit des Erhalts im Rahmen des Planerlassverfahrens zur ZPP F «Bärenareal» erbracht. Damit soll der Ersatz der als erhaltenswert eingestufteten Baudenkmäler planungsrechtlich ermöglicht werden, sofern in den nachfolgenden Planungsschritten die Ebenbürtigkeit des Ersatzes nachgewiesen werden kann.

- Qualitätssicherung Das Beurteilungsgremium des Studienauftrags Bärenareal kam zum Schluss, dass die Siegerstudie einen städtebaulich ebenbürtigen Ersatz für die erhaltenswerten Gebäude vorsieht. Damit die Ebenbürtigkeit bis zur Realisierung sichergestellt werden kann, wird die Siegerstudie vom Gemeinderat Zollikofen als Richtprojekt beschlossen und rechtlich an die ZPP F geknüpft. Die im Rahmen des Schlussberichts zum Studienauftrag formulierten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung sind ein verbindlicher Bestandteil des Richtprojekts (vgl. auch Seite 7).
- Städtebaulicher Nachweis der Unverhältnismässigkeit Die Planungsunterlagen zur ZPP F wurden vom kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung vorgeprüft. Im Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2019 wird festgehalten, dass der Kanton einem Ersatz der als erhaltenswert eingestuften Gebäude nur zustimmen kann, wenn ein schlüssiger Nachweis vorliegt, dass deren Erhalt unverhältnismässig ist. Neben den bisher erbrachten Nachweise (Beurteilung aus städtebaulicher, architektonischer und raumplanerischer Sicht durch Atelier 5 und ecoptima ag, Verhältnismässigkeitsprüfung aus wirtschaftlicher Sicht durch Von Graffenried AG) ist zusätzlich eine Verhältnismässigkeitsprüfung aus städtebaulicher Sicht zu erbringen. Diese hat durch eine unabhängige, vom Kanton akzeptierte Fachkommission zu erfolgen. Nach Rücksprache mit dem AGR wird das Beurteilungsgremium des damals durchgeführten Studienauftrags als solche akzeptiert. Das Beurteilungsgremium hat die an der Zwischen- und Schlussbesprechung präsentierten Studien nochmals begutachtet und die im Rahmen des Verfahrens geführten Diskussionen und Entscheide reflektiert und erneut bewertet. Die Resultate sind in der nachfolgenden Beurteilung und Verhältnismässigkeitsprüfung festgehalten.

2. Städtebauliche Beurteilung

Historische
Bedeutung

Ein Blick auf die historische Entwicklung verdeutlicht die Entstehungsgeschichte von Unterzollikofen und die ursprüngliche Lage des Gasthofs zum Bären und des Bauernhauses als Solitäre an der Wegkreuzung. Beim ursprünglichen Gasthof Bären handelte es sich um einen qualitätsvollen Bau, der nach massiven Eingriffen um 1935 und einer Aufstockung um 1941 leider stark beeinträchtigt und verunklärt wurde.



Abb: Bären vor dem Umbau, 1898



Abb: Bären nach der Aufstockung (Bild: 2017)

Das ehemalige Bauernhaus, zum Gasthof Bären gehörend, wurde nach einem Brand 1916-1918 wieder neu aufgebaut. Nach der Entwicklung im Laufe des 20. Jahrhunderts befindet sich das Ensemble nun in einem uneinheitlichen, morphologisch und typologisch uneinheitlichen, unstrukturierten Umfeld, was zu einer Neubewertung des Ensembles in diesem Kontext führen muss.

Aktuelle
städtebauliche
Situation

Die aktuelle Situation südlich und südwestlich des Gasthofs Bären stellt sich als städtebaulich wenig zufriedenstellend dar. Durch das ungenutzte und mit nur wenigen eingeschossigen Nutzbauten (Schuppen und Garagen) belegte Areal entsteht an einer zentralen Lage in Zollikofen eine auffällige Lücke, welche sich klar von der ortstypischen Logik der straßenbegleitenden Volumen mit nur kleinen Zwischenräumen unterscheidet (einheitliche Strassenfluchten entlang der Bernstrasse). Diese Tatsache wird durch die topographische Ausformung des Areals (Senke zum Tal) zusätzlich verstärkt. Durch den grossen Leerraum ragt die südlich an das Bärenareal grenzende Bebauung (Parzelle Nr. 805, Autogarage) als Volumen in die Bernstrasse hinein und bekommt damit zusammen mit seinem Strassenvorland eine unangemessene Präsenz.

Mit der Verdichtung des Areals entsteht ein Massstabssprung, der schwierig mit den bestehenden Gebäuden vereinbar ist. Die erhaltenswerten Gebäude verlieren ihre Präsenz als Einzelgebäude und werden ab einer GFZo von ca. 1.1 entscheidend beeinträchtigt, wenn zu hoch und zu nahe daran gebaut wird. Durch die verschachtelte Bauweise (die Gebäude und topographischen Niveaus zwischen den Garagen/Schuppen, dem Gasthof Bären und dem Bauernhaus greifen ineinander) ist ein Rückbau der bestehenden Terrassierung und eine Umnutzung des Areals mit dem Bestand kaum qualitativ realisierbar.

Diese beiden Umstände – der entstehende Massstabssprung und die Verschachtelung – lassen unter Schaffung einer für ein Zentrum wie Unterzollikofen angemessenen Dichte und unter Berücksichtigung der nötigen Freiflächen kein stimmiges Ortsbauliches Gesamtgefüge zu. Dies wurde durch den Umstand verdeutlicht, dass nach Öffnung der Rahmenbedingungen (Rückbau der erhaltenswerten Gebäude) die städtebaulich besseren Lösungen präsentiert werden konnten. Für eine städtebaulich gute Lösung auf dem Bärenareal muss in Bezug auf Massstäblichkeit und Körnung zwischen unterschiedlichsten angrenzenden Arealen vermittelt werden, was unter Wahrung des Bestandes nicht möglich erscheint. Das qualitätssichernde Verfahren hat gezeigt, dass nur durch einen Ersatz die Möglichkeit gegeben ist, für das Areal einerseits qualitätsvolle Aussenräume zu generieren und andererseits das Verhältnis Öffentlichkeit/ Privatheit angemessen und stimmig neu zu definieren. Eine umfassende Neuentwicklung auf dem Bärenareal ist aus diesen Gründen zu begrüssen.

Übernahme und
Akzentuierung von
städtebaulichen
Qualitäten der
Gebäude

Bei dieser Neuentwicklung ist es entscheidend, dass die städtebauliche Bedeutung der beiden Gebäude, welche die Eingangspforte und damit den Auftakt zum Zentrum Unterzollikofen bilden, mit einer ebenbürtigen Akzentsetzung an dieser Lage übernommen wird. Dieser Akzent wird im Richtprojekt von Atelier 5 Architekten durch einen präzise gesetzten Solitär erfüllt. Es hat sich gezeigt, dass durch eine leichte Verschiebung des Ortsbaulichen Akzents vom heutigen Standort des Bären nach Norden Richtung Kreisel die städtebauliche Situation massgeblich optimiert

werden kann, indem eine präzisere Führung der Strassenflucht und eine klarere Definition des Platzes um den Kreisel möglich wird.

Qualitätssicherung
für ebenbürtigen
Ersatz

Bei einem "ebenbürtigen Ersatz" der Baudenkmäler handelt es sich nicht nur um eine städtebauliche, sondern auch um eine architektonische Frage. Entsprechend sind die Ansprüche an die Gestaltung und Ausführung sehr hoch und müssen in der weiteren Bearbeitung vertieft und nachgewiesen werden. Im Rahmen des Studienauftrages konnte diesem Umstand noch nicht Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund schlagen die Verfassenden der vorliegenden Verhältnismässigkeitsprüfung ein qualitätssicherndes Verfahren im Sinne einer Begleitung des weiteren Verfahrens durch die Jury oder durch einzelne Mitglieder derselben vor.

Qualität der
Bausubstanz

Im Rahmen einer Verhältnismässigkeitsprüfung von Von Graffenried Architektur, Bern (14. Juni 2018) wurde die Verhältnismässigkeit des Erhalts aus wirtschaftlicher Sicht eingehend geprüft. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht ist Folgendes zu ergänzen: Der Zustand der Bausubstanz und der inneren wie auch der äusseren Raumstrukturen weist durch mehrfache Veränderung der Originalgebäude erhebliche Mängel auf, die den Eigenwert der Gebäude wesentlich verringern. Eine Inwertsetzung der Gebäude wäre mit unverhältnismässigen Kosten verbunden: Eine reine Sanierung der Gebäude wäre ohne grosse Rück- und Umbauten der mehrfach veränderten Gebäudestrukturen nicht möglich. Zudem äussert sich die Unverhältnismässigkeit der Kosten insbesondere auch in den Investitionen, die für eine energieeffiziente und lärmtechnisch korrekte Sanierung notwendig wären. Sie würden im Vergleich zu einem Neubau erheblich höher ausfallen. Zudem lassen die bestehenden Gebäude wenig Spielraum für sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten an diesem Standort (Wohnnutzung, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen), resp. wären auch hier die Investitionskosten für den Umbau im Vergleich zu einem Neubau unverhältnismässig hoch.

3. Fazit

Die an der Ideenstudie teilnehmenden Teams haben sich eingehend mit dem Erhalt der bestehenden Gebäude beschäftigt und verschiedene Varianten präsentiert. Das Verfahren und die erneute Begutachtung haben gezeigt, dass der Erhalt einer städtebaulich guten Gesamtlösung für Unterzollikofen entgegensteht und deshalb als unverhältnismässig einzustufen ist.

Eine Verdichtung des Areals ist mit dem Bestand aufgrund der Terrassierung und Verschachtelung kaum qualitativ realisierbar. Die beiden bestehenden Gebäude haben durch die heterogene Entwicklung des Umfelds bereits merklich an Strahlkraft verloren und werden weiter an städtebaulicher Bedeutung verlieren, wenn eine der Zentrumssituation angepasste Dichte realisiert werden soll. Damit die beiden erhaltenswerten Gebäude genügend Präsenz entfalten können, müssen sie angemessen freigespielt werden. Dies führt zu einer Zweiteilung des Areals und schränkt die Bebaubarkeit und Aussenraumgestaltung wesentlich ein. Hinzu kommen Schwierigkeiten einer sinnvollen Nutzung der erhaltenswerten Gebäude, insbesondere des Bauernhauses.

Die im Rahmen des Studienauftrags durch zwei von drei Teams vorgenommene Variantenprüfung (Variante Erhalt und Variante Ersatz) hat aufgezeigt, dass mit einem Neubau die bessere städtebauliche Situation geschaffen wird: Es kann eine einheitlichere und klarere Führung der Strassenflucht entlang der Bernstrasse und eine an die Umgebung angepasste Körnung erreicht werden. Zudem wird durch die Setzung des Solitärs (Verschiebung des «Hauptgebäudes» vom Standort des Gasthof Bären an den Standort des Solitärs) am Kreisel eine angemessenere Platzsituation geschaffen. Die städtebaulichen Qualitäten der beiden erhaltenswerten Gebäude werden im Richtprojekt von Atelier 5 Architekten aufgegriffen, neu definiert und gar akzentuiert. Die Neubauten können – soweit vom Projektstand her beurteilbar – demzufolge als ebenbürtiger Ersatz der beiden Baudenkmäler bezeichnet werden.

Eine aus städtebaulicher Sicht erstrebenswerte Entwicklung des Standorts Bärenareal zielt auf eine Stärkung des Zentrums Unterzollikofen mit einer ortsverträglichen Verdichtung, einer ausgewogenen Strassenflucht, einer publikumsorientierten Nutzung der Erdgeschosse und adäquaten Aussenräumen ab. Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Entwicklung deckt sich mit den gewünschten, im 2018 genehmigten behördenverbindlichen Richtplan Siedlung festgelegten Entwicklungszielen der Gemeinde für das Bärenareal.

Nach erneuter Prüfung und Beurteilung der Studien, des Verfahrens (Studienauftrag) sowie der Siegerstudie und unter Abwägung der Konzepte mit Erhalt und mit Ersatz der Gebäude kommen die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag Bärenareal deshalb zum Schluss, dass der Erhalt städtebauliche, typologische und Aussenraumgestalterische Rahmenbedingungen schafft, die sich längerfristig nicht mit

einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Entwicklung für diesen Standort vereinbaren lässt. Der Erhalt der Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht deshalb als unverhältnismässig einzustufen. Die Siegerstudie von Atelier 5 Architekten stellt einen ebenbürtigen Ersatz der beiden erhaltenswerten Gebäude dar, der sogar zu einer städtebaulich verbesserten Situation an diesem Standort führt.

Für die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag
Bärenareal:

Robert Braissant



.....

Donat Senn



.....

Toni Weber



.....

Daniel Sütterlin



.....