

Einwohnergemeinde Zollikofen

**Testplanung «Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie –
Kreuzstrasse»**



Schlussbericht

8. Oktober 2019

Impressum

Auftraggeberinnen:

Gemeinde Zollikofen
Credit Suisse AG Real Estate Investment
Interpool Consulting AG
Gebäudeversicherung Bern
Daniel und Regula Berger

Auftragnehmerin:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Carmen Minder, Geografin MSc.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung	7
1.3 Aufgabenstellung	7
2. Allgemeine Bestimmungen	9
2.1 Auftraggeberinnen	9
2.2 Verfahrensbegleitung	9
2.3 Verfahren	9
2.4 Bearbeitungsteams	10
2.5 Beurteilungsgremium	11
2.6 Entschädigung	11
2.7 Weiterbearbeitung	11
2.8 Urheberrechte	12
2.9 Streitfälle	12
3. Rahmenbedingungen	12
4. Ablauf und Zwischenresultate	13
4.1 Terminübersicht	13
4.2 Kick-Off mit Ortsbegehung	13
4.3 Fragestellung	13
4.4 Zwischenbesprechung	14
4.5 Vorprüfung	14
4.6 Schlussbesprechung	15
4.7 Synthesitzungen	15
5. Beurteilung	16
5.1 Beurteilungskriterien	16
5.2 Ablauf	16
5.3 Zulassung zur Beurteilung	16
5.4 1. Rundgang	16
5.5 2. Rundgang	17
5.6 Beschlüsse	17
5.7 Würdigung	18
6. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	18
7. Ergebnisse der Synthesitzungen	21
8. Weiteres Vorgehen	23
9. Genehmigung und Unterzeichnung	25
9.1 Für die Sachmitglieder	25
9.2 Für die Fachmitglieder	25
Anhang: Beschriebe der Studien	26

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Dreieck Bernstrasse –
Bahnlinie –
Kreuzstrasse

Das Areal «Dreieck Bernstrasse – Bahnlinie – Kreuzstrasse» befindet sich an zentralster Lage in Zollikofen und liegt in mitten eines sich wandelnden Ortsteils. Bestens erschlossen, bildet das Areal den Übergang vom publikumsorientierten Zentrum Zollikofen zum östlich der Bahnlinie angrenzenden Entwicklungsschwerpunkt mit vorwiegend Arbeits- und Gewerbenutzung.

Das Areal spannt sich südlich des Bahnhofs Zollikofen zwischen der Hauptachse von Zollikofen, der Bernstrasse, der Bahnlinie mit dem Bahnhof Oberzollikofen und der Kreuzstrasse dreiecksförmig auf. Im Norden mündet der Spitz des Areals in den Bahnhofplatz Zollikofen. Das Areal ist mit Ausnahme der Gebäude entlang der Kreuzstrasse mit Gewerbebauten belegt. Gemessen an seiner zentralen Lage ist das Areal zum Teil schlecht genutzt und bietet Potenzial zur Verdichtung und zur Aufwertung. Die Potenziale wurden im Rahmen der 2018 abgeschlossenen Ortsplanungsrevision eruiert und deren Weiterentwicklung mit entsprechenden Massnahmen in der Richt- und Nutzungsplanung vorbereitet.

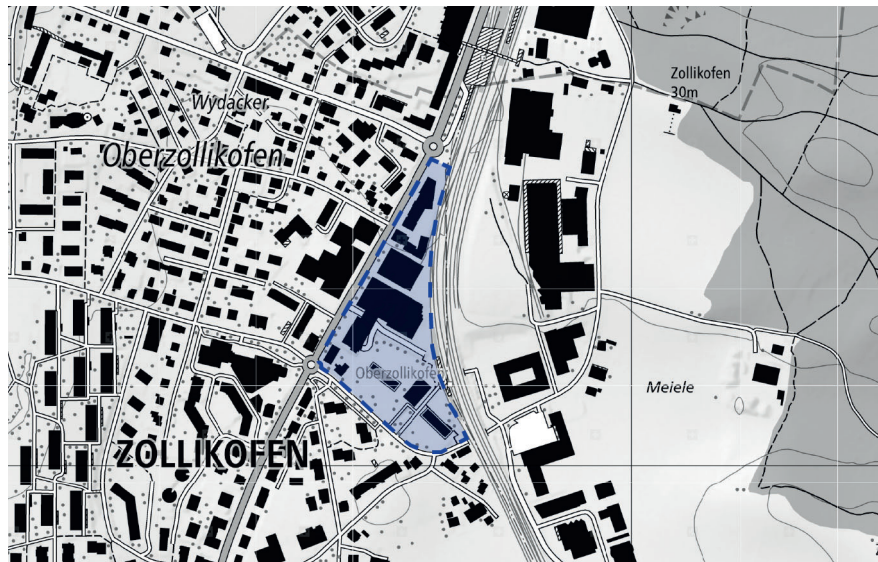


Abb. 1 Lage des Areals südlich des Bahnhofs Zollikofen

Auf dem Areal befinden sich heute mehrere gewerblich und gemischt genutzte Gebäude entlang der Bernstrasse, zwei markante Wohnblöcke («Scheibenbauten») mit einem flachen Mittelbau an der Kreuzstrasse und eine Apotheke mit Wohnhaus an der Ecke Kreuzstrasse-Bernstrasse.



Abb. 2 Überblick über das Areal

Mehrere Grundeigentümer beabsichtigen unabhängig voneinander ihre Grundstücke zeitnahe baulich zu verändern. Die Grundeigentümerverhältnisse im Planungsperimeter präsentieren sich wie folgt:

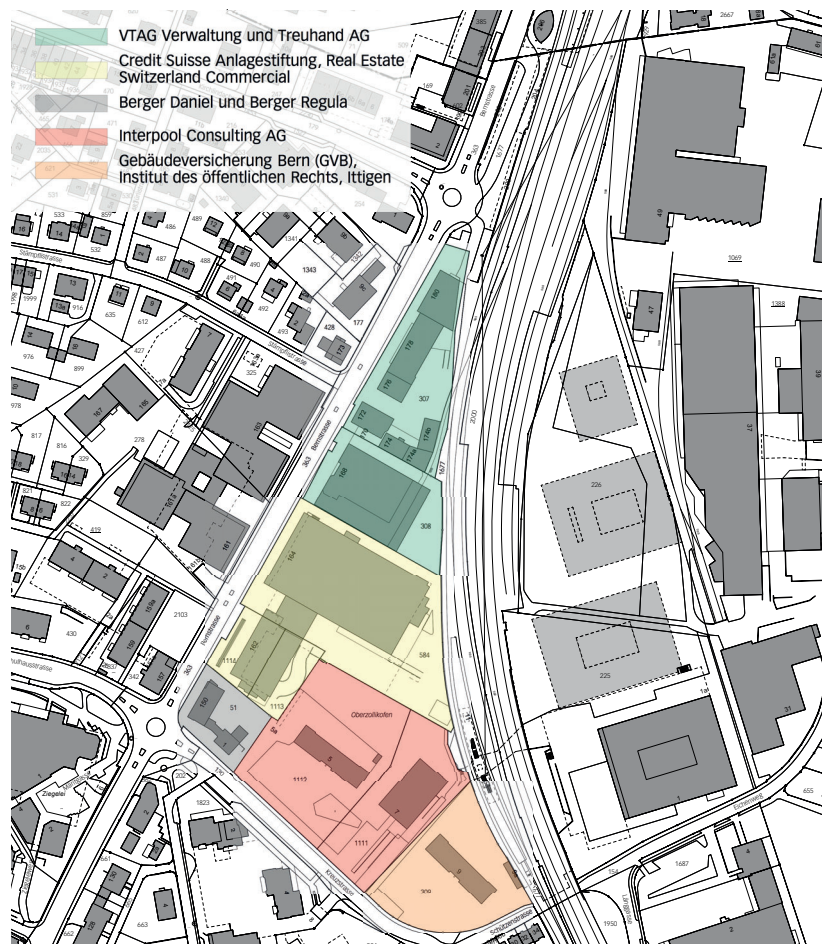


Abb. 3 Übersicht über die Grundeigentumsverhältnisse; Grundlage bildet ein Ausschnitt aus den Daten der amtlichen Vermessung (AV).

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität schreibt die Nutzungsplanung vor, dass vor der Entwicklung einzelner Teilgebiete innerhalb der ZPP O ein Bebauungskonzept über den gesamten Wirkungsbereich der ZPP zu erstellen und durch den Gemeinderat zu erlassen ist. Das Gesamtkonzept soll die kurz- bis langfristige bauliche Entwicklung aufzeigen, sowie eine hohe ortsbauliche Qualität, eine gesamtheitliche Aussenraumgestaltung und die grössere Spielfläche sicherstellen. Ein solches Gesamtkonzept liegt bisher nicht vor.

1.2 Zielsetzung

Unter Wahrung der verschiedenen Grundeigentümerinteressen sowie unter Berücksichtigung der rechtsgültigen Bestimmungen aus der Nutzungs- und der Richtplanung der Gemeinde soll das Potenzial des Areals aktiviert und eine qualitativ hochwertige Entwicklung mit einer für diesen Ort angemessen baulichen und nutzungsmässigen Dichte realisiert werden.

Es soll ein Bebauungskonzept über den gesamten Planungssperimeter erstellt werden, das die grundlegende Bebauung, die Erschliessung und Parkierung, die Aussenraumgestaltung und darin integriert die grössere Spielfläche aufzeigt. Das Gesamtkonzept dient in der Folge als Grundlage für die weitere Entwicklung der einzelnen Teilgebiete des Planungssperimeters und wird spätestens mit der ersten Teil-Überbauungsordnung vom Gemeinderat erlassen.

1.3 Aufgabenstellung

Das Verfahren diene der Entwicklung eines gesamtheitlichen Konzepts zur Bebauung, zur Mobilität (Erschliessung, Parkierung, Anlieferung) und zum Freiraum (öffentlicher und privater Aussenbereich, grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV) für den Planungssperimeter, unter Wahrung einer Grundeigentümer unabhängigen Realisierung.

Die an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht verträgliche Dichte sollte unter Berücksichtigung des Bestands, der Lage und der umliegenden Bebauung ausgelotet und es sollten allfällige städtebauliche Akzente eruiert werden. Die Lage und Abmessung der Baukörper (Neubauten und Erweiterungen) sowie deren Nutzung und Gestaltung waren zu klären. Es war zudem aufzuzeigen, wie der öffentliche und der private Aussenraum ausgestaltet und abgegrenzt, und wie die Erschliessung, Parkierung und Anlieferung/Entsorgung zweckmässig organisiert werden können.

Über alles galt es Synergien und Abhängigkeiten zwischen den Grundstücken zu prüfen und eine Etappierung aufzuzeigen, die die unterschiedlichen Planungshorizonte der Grundeigentümer berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept soll die Grundlage liefern, damit Lösungsvorschläge im Sinne von allfälligen Nutzungsübertragungen, Landumlegungen oder

anderen Ausgleichsmassnahmen gefunden werden können (grundsätzlich sind sie jedoch soweit möglich zu vermeiden). Es wird eine möglichst ausgeglichene Verteilung der Planungsvorteile und -nachteile auf die verschiedenen Grundeigentümer angestrebt.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberinnen

Auftraggeberinnen der Testplanung sind die Grundeigentümerschaften Credit Suisse Anlagestiftung, Real Estate Switzerland Commercial vertreten durch Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Interpool Consulting AG, die Gebäudeversicherung Bern sowie Regula und Daniel Berger sowie die Gemeinde Zollikofen.

2.2 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Kontaktperson: Carmen Minder
Telefon direkt: +41 31 310 50 82
E-Mail: carmen.minder@ecoptima.ch

Die Moderation des Verfahrens erfolgte durch Hansjakob Wettstein.

2.3 Verfahren

Das Verfahren wurde als Testplanung (Ideenstudie ohne substanziellen Folgeauftrag gem. Art. 3.2 SIA-Ordnung 143, Ausgabe 2009) im Einladungsverfahren mit 3 Teams durchgeführt. Aufgrund der komplexen Aufgabenstellung, unter anderem bedingt durch diverse technische Rahmenbedingungen sowie Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Grundeigentümern, wurde vorliegend ein Dialogverfahren gewählt. Die drei teilnehmenden Teams waren an den Zwischenbesprechungen zugegen und konnten sich so gegenseitig positiv beeinflussen. Das Beurteilungsgremium griff steuernd in den Prozess ein, um zu erreichen, dass unterschiedliche Lösungsansätze getestet und sich ergänzende Strategien im Dialog entwickelt werden und um die Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung des Programms gegebenenfalls zu präzisieren und ergänzen.

Der Auftraggeber erklärt die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich.

Das Beurteilungsgremium behielt sich die Möglichkeit vor, die Testplanung mit einer optionalen, separat zu entschädigenden Bereinigungsstufe zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung zu verlängern (Art. 5.4 SIA-Ordnung 143, 2009).

2.3.1 SIA Konformität

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

2.4 Bearbeitungsteams

Es wurden folgende Teams zur Teilnahme am Verfahren eingeladen:

- Team Brügger Architekten AG, Thun mit David & Von Arx Landschaftsarchitektur, Solothurn
- Team GWJ Architektur AG, Bern mit Studio Social Condenser, Zürich und Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg/Berlin
- Team :mlzd, Biel mit KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

Für die Bearbeitung der Testplanung hatten die ausgewählten Architekturbüros zwingend Fachexperten aus dem Bereich Landschaft beizuziehen. Die Federführung lag in der Hand der Architekturbüros. Der Beizug weiterer Fachleute lag im Ermessen der Teams. Beigezogene Fachleute durften nicht in mehreren Teams mitwirken.

Für lärmtechnische Fragen stand allen Teams ein Lärmexperte zur Verfügung, der pro Team insgesamt maximal 4 Stunden (inkl. Präsenz, Beratung und allfällige Vor- und Nachbereitung) beigezogen werden konnte. Ein Beizug war zwingend, der Zeitpunkt konnte von den Teams bestimmt werden.

Kontakt:

Grolimund + Partner AG, Bern

Daniel Mathys, +41 31 356 20 13, daniel.mathys@grolimund-partner.ch

Für Fragen im Zusammenhang mit dem Erschliessungs- und Parkierungssystem stand allen Teams ein Verkehrsplaner zur Verfügung, der pro Team insgesamt maximal 4 Stunden (inkl. Präsenz, Beratung und allfällige Vor- und Nachbereitung) beigezogen werden konnte. Ein Beizug war zwingend, der Zeitpunkt konnte von den Teams bestimmt werden. Eine frühe Terminvereinbarung war erwünscht.

Kontakt:

Kontextplan AG, Bern

Markus Hofstetter, +41 31 544 22 51, markus.hofstetter@kontextplan.ch

2.5 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Daniel Bichsel, Gemeindepräsident Zollikofen
- Julia Denfeld, Credit Suisse Asset Management AG, Grundeigentümerin
- Harald Schrödl, Losinger Marazzi, Grundeigentümerverspreter
- Yves Meili, Meili Unternehmungen AG, Grundeigentümerverspreter
- Marc Holle, Meili Unternehmungen AG, Grundeigentümerverspreter
- Stefan Lucy, Gebäudeversicherung Bern, Grundeigentümer
- Daniel Berger, Kreuz Apotheke Zollikofen, Grundeigentümer

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Christof Goldschmid, Burckhardt + Partner / Jo Coenen Architects + Urbanists, Bern (Vorsitz)
- Marco Ryter, Architekt (ehemal. Bauart Architekten), Bern
- Simone Hänggi, Hänggi Basler Landschaftsarchitektur, Bern

Weitere Grundeigentümerverspreter (ohne Stimmrecht)

- Murat Saydam, Credit Suisse Asset Management AG oder Martin Wildberger, Losinger Marazzi, Grundeigentümerverspreter
- Dan Hodler, Quadrat AG, Grundeigentümerverspreter

Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht)

- Beat Baumann, Bauverwalter Zollikofen
- Daniel Mathys, Grolimund + Partner AG, Bern
- Markus Hofstetter, Kontextplan, Bern
- Hansjakob Wettstein, ecoptima ag, Ortsplaner

2.6 Entschädigung

Für die Teilnahme an der Zwischenbesprechung und an der Schlussbesprechung sowie für die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen des Programms erforderlichen Unterlagen wurde jedes Bearbeitungsteam mit einem pauschalen Betrag von Fr. 45'000.– (inkl. MWST., Nebenkosten, Modellbaukosten) entschädigt.

2.7 Weiterbearbeitung

Es handelte sich um eine Testplanung ohne Folgeauftrag (vgl. Ziff. 2.3).

Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, einen Beitrag zu bestimmen, dessen Verfassende eine separat zu entschädigende Synthese erarbeiten. Die Synthese soll die Grundlage für das Gesamtkonzept sein, das gemäss ZPP-Vorschriften vom Gemeinderat beschlossen werden soll.

Es ist möglich, dass die beteiligten Grundeigentümerschaften für die weitere Bearbeitung und Abtiefung ihrer Teilgebiete eines der teilnehmenden Teams beiziehen werden.

2.8 Urheberrechte

Bei allen Studienaufträgen verbleibt das Urheberrecht an den Studien bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers über.

Die Studienergebnisse können für weitere Planungsschritte durch Dritte verwendet werden.

Das Recht zur Erstveröffentlichung liegt bei der Auftraggeberschaft.

2.9 Streitfälle

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Bern vereinbart.

3. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zur Testplanung vom 1. April 2019 festgehalten und den Teams am 1. April 2019 zugestellt. Das Programm wurde am 13. Mai 2019 mit dem Resultat der Konformitätsprüfung durch den SIA ergänzt und den Teams erneut zugestellt. Es wurden keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der am 1. April 2019 versendeten Version vorgenommen.

4. Ablauf und Zwischenresultate

4.1 Terminübersicht

Nr.	Arbeitsschritt	Termin
Testplanung		
1.	Kick-Off mit Ortsbegehung	2. April 2019
2.	Schriftliche Fragestellung durch Bearbeitungsteams	8. April 2019
3.	Schriftliche Beantwortung der Fragen	18. April 2019
4.	Zwischenbesprechung (offen) mit dem Beurteilungsgremium.	3. Mai 2019
5.	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	17. Mai 2019
6.	Abgabe der Unterlagen durch Bearbeitungsteams	14. Juni 2019
7.	Vorprüfung	bis 25. Juni 2019
8.	Abgabe des Modells durch Bearbeitungsteams	25. Juni 2019
9.	Präsentation der Konzepte durch die Bearbeitungsteams, anschliessend Schlussbeurteilung durch das Beurteilungsgremium	25. Juni 2019
10.	Mitteilung Entscheid an Teams	bis 5. Juli 2019
11.	1. Synthese-Sitzung	9. Juli 2019
12.	2. Synthese-Sitzung	2. September 2019
13.	Zustellung Beurteilungsbericht	Mitte Oktober 2019
Geplanter weiterer Ablauf		
	Synthese der Beiträge und Ausarbeitung des Gesamtkonzepts	Mitte Oktober 2019
	Beschluss Gesamtkonzept durch den Gemeinderat	Mitte November 2019
	Ausstellung der Ergebnisse	Ende November 2019

4.2 Kick-Off mit Ortsbegehung

Der Kick-Off mit Ortsbegehung fand am Dienstag, 2. April 2019 unter Beisein des Vorsitzenden, der Bauverwaltung Zollikofen sowie der Verfahrensbegleitung statt. Für die Teams bestand die Möglichkeit, vor Ort Fragen zu stellen.

4.3 Fragestellung

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde konnten die Teams bis am Montag, 8. April 2019 beim Projektsekretariat Fragen einreichen. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich und anonymisiert an alle Teams.

4.4 Zwischenbesprechung

Am Freitag, 3. Mai 2019 fand die offene Zwischenbesprechung im Beisein aller Bearbeitungsteams und dem Beurteilungsgremium statt.

Die Teams wurden aufgefordert, eine städtebauliche Analyse, die daraus abgeleiteten Ziele für die künftige Arealentwicklung und erste städtebauliche Entwürfe zu präsentieren. Ein Hauptziel bestand darin, anhand verschiedener Varianten von Volumenstudien die aus städtebaulicher Sicht verträgliche Dichte zu ermitteln und die möglichen Etappen einer Entwicklung aufzuzeigen. Dabei sollten Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Grundeigentümern möglichst vermieden werden. Der Umgang mit dem bestehenden Hochhaus an der Kreuzstrasse 5 sollte anhand von zwei Varianten (Erhalt oder Rückbau/Ersatzneubau) geprüft und das jeweilige städtebauliche Potenzial und die Dichte aufgezeigt werden. Die Teams wurden gebeten, eine Empfehlung für die aus ihrer Sicht bessere Variante abzugeben.

Die Resultat der Zwischenbesprechung, resp. die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung wurden den Teams in Form eines Protokolls zugestellt. Dabei wurde unterschieden zwischen allgemeinen und projektspezifischen Empfehlungen. Allen Teams wurden alle Empfehlungen (auch die projektspezifischen der anderen Beiträge) zugestellt.

Die Teams wurden angehalten, ihren jeweilig gewählten Ansatz weiterzuverfolgen, zu schärfen und zu vertiefen, mit dem Ziel, am Schluss ein möglichst breites Spektrum an Lösungsvorschlägen zu erhalten.

4.5 Vorprüfung

Am 14. Juni 2019 wurden die Beiträge beim Projektsekretariat eingereicht und durch dieses vorgeprüft. Die Vorprüfung der Vorgaben zum Verkehr (Erschliessung, Parkierung, Anlieferung) und zum Lärmschutz erfolgte durch die jeweiligen Experten. Die Vorprüfung wurde schriftlich festgehalten.

4.5.1 Vorgaben

Die Vorprüfung der eingereichten Beiträge erfolgte nach den Vorgaben der SIA-Ordnung 143.

4.5.2 Formelle Vorprüfung

Alle Beiträge wurden rechtzeitig und in den wesentlichen Bestandteilen vollständig abgeliefert. Es wurden alle eingereichten Beiträge zur Beurteilung zugelassen.

4.5.3 Materielle Vorprüfung

Nebst einigen leichten Abweichungen gegenüber den Programmvorgaben wurden die folgenden wesentlichen materiellen Verstösse festgestellt:

- Alle drei Studien überschritten die Vorgaben zur maximalen Geschosigkeit bei einem oder mehreren Gebäuden.
- Bei zwei Studien konnte auf dem Teilbereich Interpool die gewünschte minimale Ausnützung nicht nachgewiesen werden.
- Bei einer Studie hielt ein geplantes Gebäude den erforderlichen Strassenabstand gegenüber der Kreuzstrasse nicht ein.
- Die Bushaltestellen an der Kreuzstrasse waren bei zwei Studien nicht Teil des Konzepts.
- Ein Studie hielt die erforderliche Mindestanzahl an Parkplätzen für motorisierte Fahrzeuge nicht ein.
- Keine der Studie wies genügend Veloabstellplätze nach.

4.6 Schlussbesprechung

Anlässlich der Schlussbesprechung vom 25. Juni 2019 präsentierten die Teams ihre Studien erneut. Das Beurteilungsgremium konnte Fragen stellen. Die Präsentationen fanden in Form von Einzelgesprächen, d.h. ohne Anwesenheit der anderen Teams statt.

4.7 Synthesesitzungen

Im Rahmen einer Synthesesitzung vom 9. Juli 2019 mit einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums sowie mit dem Team GWJ mit Studio Social Condenser und Treibhaus Landschaftsarchitektur wurden die in Ziff. 6 formulierten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung diskutiert und geschärft.

Das aufgrund der Empfehlungen weiterbearbeitete Projekt wurde am 2. September 2019 erneut dem Beurteilungsgremium vorgelegt und abschliessend beurteilt.

5. Beurteilung

5.1 Beurteilungskriterien

Die Beiträge werden nach den gemäss Programm festgelegten Kriterien beurteilt (die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar):

Städtebau/Gestaltung: Städtebauliche Leitidee und Gesamtkonzept, Einpassung in die Umgebung, Volumen- und Nutzungsanordnung, Gebäude- und Wohnungstypologie, Etappierung und Qualität der Zwischenstände.

Aussenraum: Gestaltung und Aufenthaltsqualität der privaten, gemeinschaftlichen und öffentlich zugänglichen Aussenräume, Integration der grösseren Spielfläche und weiteren Infrastrukturen.

Verkehr: Erschliessungslösung für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer, Anordnung der Parkierung für MIV und Velo, Funktionalität der Anlieferung, Zugang zum Bahnhof Oberzollikofen.

Wirtschaftlichkeit, Marktgerechtigkeit: Ökonomie der Gebäude, sowohl bei den Erstellung-, als auch bei den Betriebs- und Unterhaltskosten; Verteilung der Planungsvorteile und -nachteile, resp. Lösungsvorschläge für Ausgleichsmassnahmen.

5.2 Ablauf

Unter der Moderation des Vorsitzenden Christof Goldschmid wurden die Studien im Rahmen von zwei Rundgängen diskutiert. Das Beurteilungsgremium war vollständig anwesend und damit beschlussfähig.

5.3 Zulassung zur Beurteilung

Gestützt auf das Resultat der formellen Vorprüfung wurden alle Studien zur Beurteilung zugelassen (vgl. Ziff. 4.5).

5.4 1. Rundgang

In einem ersten Rundgang wurden die einzelnen Beiträge mit Fokus auf die technischen Aspekte Lärm, Erschliessung und Parkierung besprochen und die wesentlichsten materiellen Abweichungen aus der Vorprüfung kurz erläutert.

5.5 2. Rundgang

In einem zweiten Rundgang wurden die drei Beiträge bezüglich Aussenräumen, städtebaulichem Konzept, Nutzungsprogramm und mit speziellem Augenmerk auf die Anforderungen der einzelnen Grundeigentümer und allfälligen Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Grundeigentümern vergleichend diskutiert.

Nach einer eingehenden Diskussion der Studien, deren Stärken und Schwächen bezüglich der Gesamtkonzeption und den Lösungsvorschlägen für die einzelnen Grundstücke war sich das Beurteilungsgremium einig, dass für das gemäss ZPP-Bestimmungen notwendige Gesamtkonzept der Beitrag des Teams GWJ Architekten mit Studio Social Condenser und Treibhaus Landschaftsarchitektur weiterverfolgt werden soll.

Der Beitrag des Teams hat durch den gewählten Ansatz der Kleinteiligkeit und Kleinräumigkeit sehr überzeugt, da er eine unabhängige und etappierte Entwicklung der Teilgebiete zulässt und im Falle von möglichen Veränderungen der Grundeigentümerabsichten oder äusseren Rahmenbedingungen resilient scheint. Zudem hat die vorgeschlagene Identität und Vision des künftigen Areals, u.a. mit der Schaffung von zwei unterschiedlichen Nachbarschaften (Schwerpunkt Gewerbe im Norden und Schwerpunkt Wohnen im Süden) überzeugt.

5.6 Beschlüsse

Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, den Beitrag des Teams GWJ mit Studio Social Condenser und Treibhaus Landschaftsarchitektur unter Berücksichtigung der unter Ziff. 6 festgehaltenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung und der im Projektbeschrieb im Anhang genannten Stärken und Schwächen zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Das Beurteilungsgremium empfahl den Grundeigentümern und der Gemeinde zudem, die im Programm unter Ziff. 3.2 erwähnte optionale Synthesitzung durchzuführen, mit dem Ziel, den Beitrag des Teams GWJ mit Studio Social Condenser und Treibhaus Landschaftsarchitektur im Sinne der Empfehlungen und auch im Licht der Erkenntnisse der anderen beiden Beiträge soweit zu überarbeiten, dass sie als Gesamtkonzept dem Gemeinderat Zollikofen zum Beschluss unterbreitet werden und als Grundlage für die Erarbeitung von Überbauungsordnungen verwendet werden kann.

5.7 Würdigung

Alle Teams haben sich intensiv mit der komplexen und umfassenden Aufgabenstellung und der künftigen Entwicklung des Areals auseinandergesetzt. Die Hinweise aus den Zwischenbesprechungen wurden aufgenommen und in der Weiterbearbeitung sorgfältig umgesetzt. Alle Beiträge haben im Laufe des Verfahrens eine merkliche Weiterentwicklung erfahren und an Klarheit gewonnen. Die unterschiedlichen konzeptionellen Ansätze haben sehr zur Klärung der ortsräumlichen Fragen und des Entwicklungspotenzials auf dem Areal beigetragen. Dank den sehr unterschiedlichen Ansätzen konnte die Massstäblichkeit und ortsverträgliche Dichte der Bebauung ausgelotet, das Freiraumpotenzial eruiert und die Identität und künftige Funktion des Areals als neues Quartier geschärft werden.

Den Teams wird an dieser Stelle für ihr Engagement und die qualitativ sehr guten Beiträge herzlich gedankt.

6. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Laut Beurteilungsgremium ist die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie geeignet, um als Grundlage für das Gesamtkonzept, resp. für Teil-Überbauungsordnungen (vgl. Ziff. 8) verwendet zu werden.

Im Hinblick auf das Gesamtkonzept und anschliessende Teil-Überbauungsordnung(en) sollen in der Weiterbearbeitung folgende Aspekte und Fragen geklärt, resp. beibehalten werden:

Städtebau/Architektur

- Als Grundlage für das Gesamtkonzept, resp. die UeO müssen die Anzahl Baukörper, deren Setzung, maximale Höhe und Anzahl Vollgeschosse definiert sein. In der UeO können Spielräume eingebaut werden. Es ist ein Vorschlag für die noch mögliche Flexibilität der Bauten (für die Spielräume) zu machen (Höhe, Tiefe, Anbaupflichten etc.).
- Grundsätzlich soll die Bebauungsstruktur auf dem 1:500er-Massstab weiterbearbeitet werden. Es ist – soweit auf dieser Flughöhe möglich – zu berücksichtigen, dass auf dem gesamten Areal qualitätsvolle Wohnungen realisiert und dass bezüglich Belichtung, Emissionen etc. problematische Wohnungen vermieden werden können.
- Es stellt sich die Frage, ob es im südlichen Areal-Perimeter (Ausgang Bhf. Oberzollikofen) nicht einen weiteren städtebaulichen Akzent vertragen würde, z.B. beim Gebäude GB C2c, und damit zugunsten von mehr Aufenthaltsflächen einzelne Gebäudeabstände im Teilbereich Interpool vergrössert werden könnten.

Anforderungen der einzelnen Grundeigentümer

Teilbereich Interpool:

- Aufgrund der hohen Abwicklung und der grossen Dachflächen ist die Wirtschaftlichkeit der vorgesehenen Bebauung noch nicht optimal. Daher sollen Möglichkeiten zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit geprüft werden, z.B. durch Schaffung eines zweiten ortsbaulichen Akzentes (vgl. vorangehende Empfehlung).
- Der Wohnungsmix kann angepasst werden. Es ist z.B. möglich, mehr grössere Wohnungen als im Raumprogramm vorgegeben, vorzusehen, um die Erschliessung und Organisation der Wohnungen verbessern zu können.

Teilbereich Credit Suisse:

- Eine leichte Anpassung des Dachgeschosses (Staffelung in der Höhe und die Schaffung von nutzbaren Dachflächen) oder von Sichtbezügen auf dem Gebäude GB B1 sind zu prüfen, um ggf. die Wohnungsqualitäten verbessern zu können. Dabei soll das im Beitrag vorgesehene Nutzungsmass nicht verkleinert werden.
- Es soll geprüft werden, ob die Aufstockung des Gebäudes GB B2 schmaler realisiert und die verlorene Nutzung anderswo kompensiert werden könnte.
- Eine weitere Aufwertung der Hauptachse Bernstrasse – Bhf Oberzollikofen soll geprüft werden (z.B. mit einer Aktivierung der Erdgeschosse entlang dieser Achse), insbesondere auch im Hinblick auf die künftige Adresse der zusätzlichen Wohnungen im Teilbereich Credit Suisse.

Teilbereich Berger:

- Der Ersatzneubau der beiden Gebäude Berger wird städtebaulich und nachbarschaftsrechtlich als die bessere Lösung erachtet als der Erhalt der Apotheke mit einem ergänzenden Neubau. Die Grundeigentümer könnten sich vorstellen, auf einen kurzfristigen Ersatz der Kreuzstrasse 1 zu verzichten und die beiden Bestandesbauten mittelfristig wie vorgeschlagen durch einen einzigen Neubau zu ersetzen. Der Vorschlag des Neubaus ist weiterzuverfolgen.

Teilbereich GVB:

- Für den Teilbereich GVB ist im Sinne einer längerfristigen Entwicklung zu prüfen, ob die Scheibe mit einer südseitigen Schicht ergänzt und die bestehende Wohnungserschliessung optimiert werden könnte. Zudem sind die bestehenden Laubengänge keine glückliche Lösung und es ist daher vorstellbar, dass diese mittel- bis langfristig mit zwei gebäudeintegrierten Treppen-/Liftnanlagen ersetzt werden.
- Der Vorschlag des vorgelagerten, multifunktionalen Pavillons gefällt, insbesondere im Hinblick auf die Belebung der Kreuzstrasse und der Schaffung eines Quartierzentrums. Es ist zu prüfen, ob bei der Setzung des Pavillons aufgrund der zusätzlich vorgehängten Schicht an der Scheibe gegebenenfalls reagiert werden muss.
- Es ist weiter zu konkretisieren, mit welchen Nutzungen der Pavillon gefüllt werden kann.

Teilbereich VTAG:

- Der vorgesehene Hochpunkt im Teilbereich VTAG ist um ein Geschoss zu hoch, als dass er innerhalb der ZPP-Vorschriften realisiert werden könnte (max. 9 VG). Es ist kaum realistisch, dass für die Erhöhung um ein Geschoss ein gesamtes Planerlassverfahren durchgeführt wird (zeitlicher und finanzieller Aufwand, Akzeptanz etc.). Der Hochpunkt ist daher um ein Geschoss auf 9 Vollgeschosse zu reduzieren.

Aussenräume

- Der angedachte Gleisweg als untergeordnete, arealinterne Verbindung wird als grosse Qualität empfunden. Er ist als Thema zu stärken. Eine Realisierung soll bereits in den Zwischenständen angestrebt werden.
- Die Freiräume in der Nachbarschaft Wohnen weisen alle eine ähnliche Dimension auf. In Anbetracht der hohen baulichen Dichte wären einzelne, etwas grössere Plätze oder Aufenthaltsbereiche wohltuend. Es sind keine grösseren Verschiebungen, sondern eine grössere Vielfalt und Differenzierung der Aussenräume zu suchen, u.a. auch durch unterschiedliche Grössen der Plätze und Aufenthaltsbereiche. Die dafür notwendigen Platzverhältnisse könnten durch eine Vergrösserung der Gebäudeabstände geschaffen werden, wobei wegfallende Geschossflächen zu kompensieren wären (vgl. auch Empfehlungen zu Städtebau/Architektur).
- Die Beispielung der Aussenräume funktioniert beim vorgesehenen Ansatz vorwiegend über die angrenzende Erdgeschossnutzung und weniger über identitätsstiftende gebaute Elemente und Infrastrukturen. Es ist zu prüfen, ob es einzelne stärkere Elemente (Einzelbaum, Baumreihe, Treppe o.ä.) braucht, die die Belebung der Freiräume auch in den Wintermonaten sicherstellt, an denen keine temporäre Möblierung aufgestellt ist.
- Die vorgesehene Terrassierung des bisherigen Bereichs für die grössere Spielfläche ist beizubehalten. Sie wird als Qualität und sensibler Umgang mit dem bestehenden Terrain empfunden. Es ist zu prüfen, ob die grössere Spielfläche an bestehender Lage entweder durch eine Verschiebung der Treppenanlage vergrössert oder auf einer anderen Fläche (z.B. auf dem «Nachbarschaftsplatz») im Umfang von 600 m² realisiert werden könnte.
- Die Nutzung der Dachflächen als Aufenthaltsbereiche wäre wünschenswert. Es ist aufzuzeigen, welche Flächen genutzt werden sollen und welche baulichen Massnahmen (exemplarische Mindestanforderungen) dafür notwendig sind (Pergola, Sonnenschutz, Stauraum etc.).

Erschliessung

- Das vorgeschlagene Erschliessungskonzept (Zufahrt ESH, Anlieferung etc.) soll übernommen werden.
- Die Hauptzugänge zum Bahnhof Oberzollikofen (ab Bernstrasse und ab Kreuzstrasse) sind hindernisfrei zu konzipieren oder mindestens die Absicht einer hindernisfreien Ausgestaltung textlich im Gesamtkonzept zu erläutern.
- Die Bushaltestellen Kreuzstrasse sind in den Plänen nachzuweisen.
- Die Notzufahrten sind zu integrieren und auszuweisen.

Parkierung

- Es ist auszuloten, ab welcher Anzahl Parkplätze ein zweites Untergeschoss notwendig wird. Dabei sind zusätzlich notwendige Veloabstellplätze (vgl. nächstes Alinea) sowie notwendige Keller- und Technikräume zu berücksichtigen.
- Die erforderliche Anzahl Veloabstellplätze wird nicht eingehalten (ca. 510 Plätze geplant, ca. 1'450 Plätze notwendig). Die notwendigen Abstellplätze sind in das Konzept zu integrieren und nachzuweisen. Mindestens die Hälfte der Plätze davon ist zu überdachen. Sie sind so anzulegen, dass sie auf kurzem, sicherem Weg erreicht werden können.

Programm/Nutzungen

- Die KITA gilt als sensible Nutzung (schwierig evakuierbar). Sie sollte aufgrund des Störfallrisikos möglichst weit von den Bahngeleisen entfernt vorgesehen werden. An ihrer jetzigen Lage ist sie aus Sicht Störfall als problematisch zu beurteilen.

Lärmschutz

- Das Konzept berücksichtigt die Vorgaben zum Lärmschutz und reagiert mit entsprechenden Massnahmen. Lärmrechtlich bestehen keine Vorbehalte. Die bisherigen Grundsätze sollen weiterverfolgt werden, um die vorhandene Vielfalt betreffend den Wohnungsmix und die Grundrissmöglichkeiten beibehalten zu können.

7. Ergebnisse der Synthesesitzungen

Die unter Ziff. 6 formulierten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung wurden vom Bearbeitungsteam sorgfältig geprüft und – sofern sinnvoll – umgesetzt (vgl. Pläne und Darstellungen im Anhang). Die wesentlichsten Resultate umfassen die nachfolgenden Punkte:

Städtebau/Architektur

- Durch die Schaffung eines weiteren ortsbaulichen Akzents an der nordöstlichen Ecke und die Verkleinerung des Fussabdrucks des nordwestlichen Gebäudes im Teilbereich Interpool konnte die städtebauliche Gesamtkonzeption weiter optimiert werden. Zudem konnte die durch die hohe Fassadenabwicklung und grossen Dachflächen beeinflusste Wirtschaftlichkeit im Teilbereich Interpool verbessert werden.
- Es wurden verschiedene Varianten zur Staffelung der Aufstockung im Teilbereich Credit Suisse geprüft und eine Empfehlung für die Optimalvariante abgegeben.
- Das bestehende Scheibenhochhaus im Teilbereich GVB wurde mit einer südseitigen Schicht ergänzt. In der Folge wurde der Fussabdruck des vorgelagerten Pavillons leicht verändert.
- Der vorgesehene Höhenakzent im Teilbereich VTAG wurde um ein Geschoss auf 9 VG und max. 30 m reduziert, so dass er sich innerhalb der ZPP-Bestimmungen und unterhalb der Hochhausmarke bewegt.

Insgesamt erzielt die präzise und gezielte Setzung von Höhenakzenten und städtebaulichen Orientierungspunkten nun ein stimmiges räumliches und ortsbauliches Gesamtbild. Die Anzahl, Lage und Höhe der ortsbaulichen Akzente und der Bebauung insgesamt beurteilt das Beurteilungsgremium als richtig. Das insgesamt erreichte Nutzungsmass von 2.3 bis 2.4 GFZo wird als massstäblich und ortsverträglich empfunden. Durch die sehr durchdachte Bebauungsstruktur und die präzise Dimensionierung der Aussenräume erhält das Areal eine eigene und unverwechselbare Identität und vermittelt zwischen den Massstäben der umgebenden Bebauung sowie den bestehenden Bauten auf dem Areal. Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Gemeinde und den Grundeigentümern daher, das in der ZPP festgelegte Nutzungsmass an diesem Standort um bis zu 20 Prozent zu erhöhen. Damit kann die als städtebaulich besonders gut beurteilte Lösung umgesetzt und ein wesentlicher Beitrag zur Innenverdichtung erreicht werden, was aufgrund der Lage und Erschliessung des Areals richtig und sinnvoll ist.

Aussenräume

- Durch die leicht angepassten Fussabdrücke und Setzungen von einzelnen Gebäuden konnte eine prägnantere Differenzierung der Plätze bezüglich Dimension und Funktion erzielt werden.
- Die grössere Spielfläche wurde an den ursprünglich vorgesehenen Standort des Nachbarschaftsplatzes verschoben und umgekehrt. Damit kann die grössere Spielfläche nun in der gesetzlich geforderten Grösse und Proportionierung ohne Terrainsprung angeordnet werden. Zudem entsteht durch die Neuordnung der Plätze eine stimmige Abfolge, wonach der Öffentlichkeitsgrad vom Quartierplatz und Zugang zum Bahnhof Zollikofen als Hauptankunfts- und öffentlicher Ort zur Bernstrasse hin stetig abnimmt und in einem ruhigen, privaten Wohnumfeld hinter der Apotheke einen Abschluss findet.
- Die Identität und Nutzungsfunktion der einzelnen Aussenräume und Plätze wurde weiter geschärft, mit identitätsstiftenden, gebauten Elementen wie Bäumen oder Bänken sowie mit einem Vorschlag für deren Materialisierung ergänzt.
- In einem Entwässerungskonzept wird die Organisation der Entwässerung, resp. die nutzbaren Entwässerungsflächen aufgezeigt und der Nachweis für die diesbezügliche Umsetzbarkeit des städtebaulichen Ansatzes erbracht.

Insgesamt wird auf dem Areal eine logische und stimmige Abfolge von Plätzen und Aussenräumen mit unterschiedlichen Gestaltungskonzepten und Nutzungsfunktionen vorgeschlagen. Schematische Stimmungs- und Referenzbilder der einzelnen Räume lassen eine hohe Aufenthaltsqualität vermuten. In der weiteren Bearbeitung sind die detaillierte Ausgestaltung der Aussenräume und die jeweils angrenzenden Erdgeschossnutzungen aufeinander abzustimmen.

Parkierung

- Die Anzahl Veloabstellplätze wurde erhöht und der Nachweis der erforderlichen Anzahl erbracht.
- Es wurde ausgelotet, ab welcher Anzahl Parkplätze der Bau eines zweiten Untergeschosses notwendig ist.

Das Erschliessungssystem wird in seinen Grundsätzen beibehalten.

Programm/Nutzungen

- Für den Pavillon wird ein Nutzungsvorschlag (Velowerkstatt, Tanzschule, Floristik und Gelateria) gemacht.
- Die KITA als sensible und schwierig evakuierbare Nutzung wurde mehr ins Quartierinnere verlegt, was bezüglich Störfallvorsorge zu begrüssen ist.

8. Weiteres Vorgehen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Grundeigentümern sowie der Gemeinde folgendes Vorgehen:

Gemeinsame Teil-Überbauungsordnung

- Die Siegerstudie weist insbesondere nach der erfolgten Weiterbearbeitung bereits eine fortgeschrittene Bearbeitungstiefe auf, so dass sie unter Berücksichtigung der nachfolgenden Empfehlungen als Grundlage für die Erarbeitung einer Teil-Überbauungsordnung ausreicht. Aufgrund der ähnlichen Zeithorizonte der beteiligten Grundeigentümer und um im Planungsprozess von Synergien profitieren zu können, empfiehlt das Beurteilungsgremium eine für den südlichen Arealbereich (ohne Teilgebiet VTAG) gemeinsame Teil-Überbauungsordnung zu erarbeiten.
- Über die in Ziff. 6 aufgeführten Empfehlungen hinaus sind in der Studie die folgenden Aspekte als Grundlage für die Teil-Überbauungsordnungen zu vertiefen:
 - Es ist exemplarisch aufzuzeigen, in welchem maximalen Umfang (GFO, und Höhe) technische Dachaufbauten zu erwarten sind, damit in der UeO die notwendigen Regelungen für Liftschächte, Lüftungsanlagen etc. getroffen werden können.
 - Die Störfallsituation ist mit einem Gutachten und mit der zuständigen Fachstelle des Kantons (Kantonales Laboratorium) abzuklären;
 - Die Lärmschutzsituation ist in Form eines Lärmgutachtens aufzuzeigen;
 - Die rechtliche Situation bezüglich der nichtionisierenden Strahlung ist abzuklären und allfällige Massnahmen in den Grundrissen der tangierten Gebäude sind aufzuzeigen.

Ausstellung und Kommunikation

- Die weiterbearbeitete Siegerstudie ist dem Gemeinderat als Gesamtkonzept für das Areal zu unterbreiten und von diesem zu beschliessen.

- Anschliessend werden das Resultat der Testplanung sowie das Gesamtkonzept (Resultat der Synthese), d.h. die drei Studien mit Stand Schlussabgabe sowie die Studie GWJ mit Stand Weiterbearbeitung während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt.
- Die Grundeigentümerschaft des Teilgebiets VTAG werden von der Gemeinde über das Resultat der Testplanung (Zustellung des Schlussberichts) informiert. Die Information erfolgt im Zusammenhang mit der öffentlichen Ausstellung.

9. Genehmigung und Unterzeichnung

Der vorliegende Schlussbericht wurde am 8. Oktober 2019 durch die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium genehmigt:

9.1 Für die Sachmitglieder

Daniel Bichsel

Julia Denfeld Hahn

Harald Schrödl

Yves Meili

Marc Holle

Stefan Lucy

Daniel Berger

9.2 Für die Fachmitglieder

Marco Ryter

Christof Goldschmid

Simone Hänggi

Anhang: Beschriebe der Studien

Die Pläne sind genordet, verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

:mlzd, Biel mit KOLB Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich

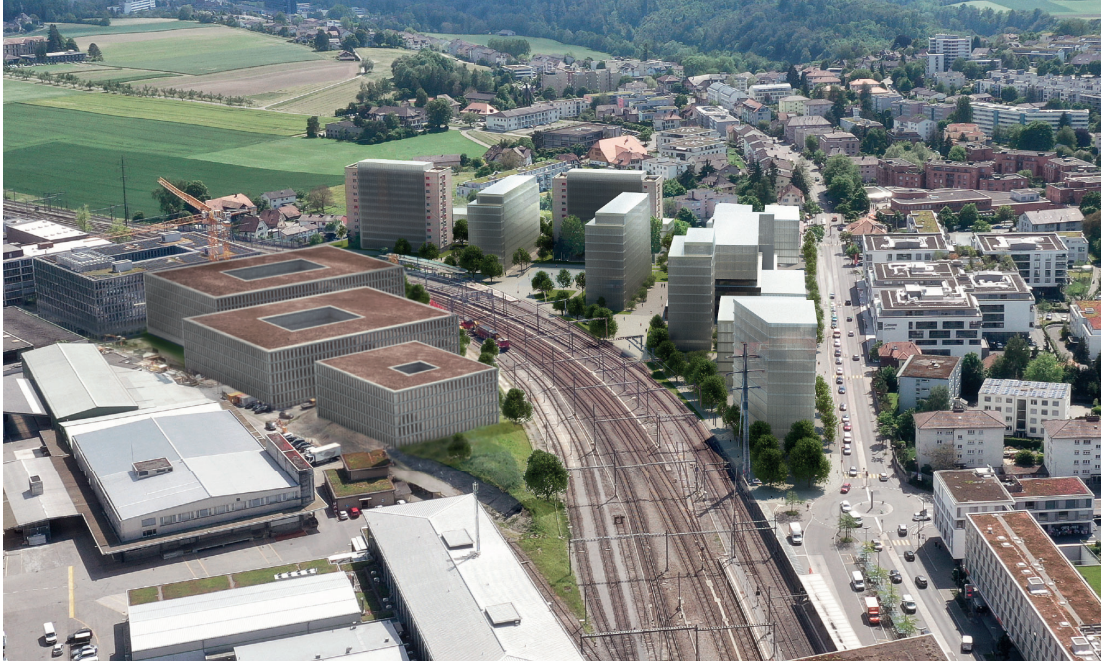


Abb. 4 Visualisierung künftige Arealüberbauung

Vision für das künftige Areal und städtebauliches Konzept

Die Vision für das künftige Quartier wird städtebaulich hergeleitet und das neue Zentrum von Zollikofen über die Dichte definiert. Entlang der Bernstrasse soll ein urbaner, publikumsfrequenzierter Raum und Arbeitsort entstehen, das Quartierleben hingegen soll im Arealinnern stattfinden.

Der vorgeschlagene städtebauliche Ansatz basiert auf den unterschiedlichen, das Areal umgebenden Randbereichen. Mit einer leichten Differenzierung der Volumen in der Höhe und unterschiedlichen Körnigkeiten auf dem Areal wird auf die umgebenden Randbereiche reagiert. Entlang der Bernstrasse ist eine geschlossene, dichte Bebauung vorgesehen, die sich entlang der Kreuzstrasse und gegenüber den Bahngleise auflöst und lockerer wird. Der Mittelraum, der sich zwischen den bestehenden Gebäuden aufspannt, wird mit zusätzlichen Gebäuden in der gleichen Typologie – hohe Scheibenbauten – ergänzt, welche den Bestand stärken sollen. Die vorgesehenen Höhen nehmen Bezug zu den bestehenden Scheibenhochhäusern sowie zum benachbarten Areal Meilen Nord.



Abb. 5 Ansicht Kreuzstrasse

Der Ansatz würdigt die Qualität und Bedeutung der beiden bestehenden Scheiben-Hochhäuser für Zollikofen und für das Areal und sieht deren Erhalt vor. Die beiden Scheiben werden jeweils mit einer vorgehängten Raumschicht und einem neuen Erschliessungskern ergänzt. Zwei ergänzende, den Scheibenbauten vorgelagerte Gebäude sorgen für mehr Präsenz entlang der Kreuzstrasse und fassen den Strassenraum neu. Die beiden Scheibenhochhäuser werden durch einen neuen, quer dazwischen liegenden, 9-geschossigen Bau ergänzt. Eine Stärke des Konzepts liegt im Erhalt der Scheibenhochhäuser und in der Würdigung derer Qualitäten. Leider wird deren Bedeutung und Prominenz durch die auf dem Areal neu ergänzten Bauten mit ähnlichen Höhenentwicklungen geschmälert.

Die Apotheke Berger bleibt als wichtige Adresse der Kreuzung Bernstrasse-Kreuzstrasse in einer ersten Etappe bestehen. Ersetzt wird lediglich das Gebäude an der Kreuzstrasse 1.

Das Gebäude der Credit Suisse wird entlang der Bernstrasse um vier Geschosse erhöht und mit einem Erschliessungskern ergänzt. Im rückwärtigen Bereich wird der Bestand rückgebaut und mit einem zehngeschossigen Neubauvolumen ersetzt. Damit wird eine bessere Nutzung der Flächen für unterschiedliche Wohntypologien angestrebt. Der Abbruch und Rückbau widerspricht jedoch den Absichten der Grundeigentümer und kann – aufgrund der relativ neuen und intakten Bausubstanz der bestehenden Gebäude – kaum wirtschaftlich umgesetzt werden.

Die Etappierung basiert auf der bestehenden Parzellenstruktur und kann deshalb weitgehend ohne Abhängigkeiten zwischen den Grundeigentümern in den jeweils beabsichtigten Zeithorizonten erfolgen. Unklar bleibt im Ansatz, welche städtebaulichen und aussenräumlichen Qualitäten in den jeweiligen Zwischenständen zu erwarten sind.

Umgebungsgestaltung und Aussenräume

Die Setzung der Scheibenbauten erzeugt grosszügige, fließende Aussenräume. Das Quartier lebt von seiner hohen Durchlässigkeit. Die Projektverfasser beziehen die offene Gleisanlage als optische Erweiterung der Freiräume in ihre Überlegungen mit ein. Die vorgeschlagene Gleispromenade als grosszügiger öffentlicher Fussweg bildet ein attraktives Rückgrat. Mit einer industriellen Ausformulierung der gestalterischen Massnahmen bezieht sich das Projekt auf seine Lage an der Bahn. Die vorgeschlagene Umsetzung verspricht auch aus ökologischer Sicht einen Mehrwert für das Quartier.

Zwischen den Häusern entstehen unterschiedlich proportionierte Freiräume. Diesen werden differenzierte Nutzungen zugewiesen. Die Gliederung von nachbarschaftlichen Nutzungen zu öffentlichem Raum wird nicht ausformuliert. Die vorgesehenen Privatgärten zu den Erdgeschossen werden angesichts der Gebäudehöhe und der Dichte in Frage gestellt.

Die Projektverfasser schlagen grosskronige Solitäräume vor, welche den Ort auf Fussgängerniveau prägen. Rasen- und Wiesenflächen, Hecken und Privatgärten sorgen für eine Durchgrünung des Quartiers. Das Spielfeld wird als Platzfläche ausgeschieden und erhält im Zentrum des Quartiers einen öffentlichen Charakter. Die Anbindung des Bahnhofes erfolgt über die Bernstrasse nördlich der Apotheke und von Seite der Kreuzstrasse zwischen den bestehenden Scheibenhochhäusern. Beide Anbindungen wirken angesichts ihrer Bedeutung als öffentliche Fusswegverbindungen zu wenig präsent.

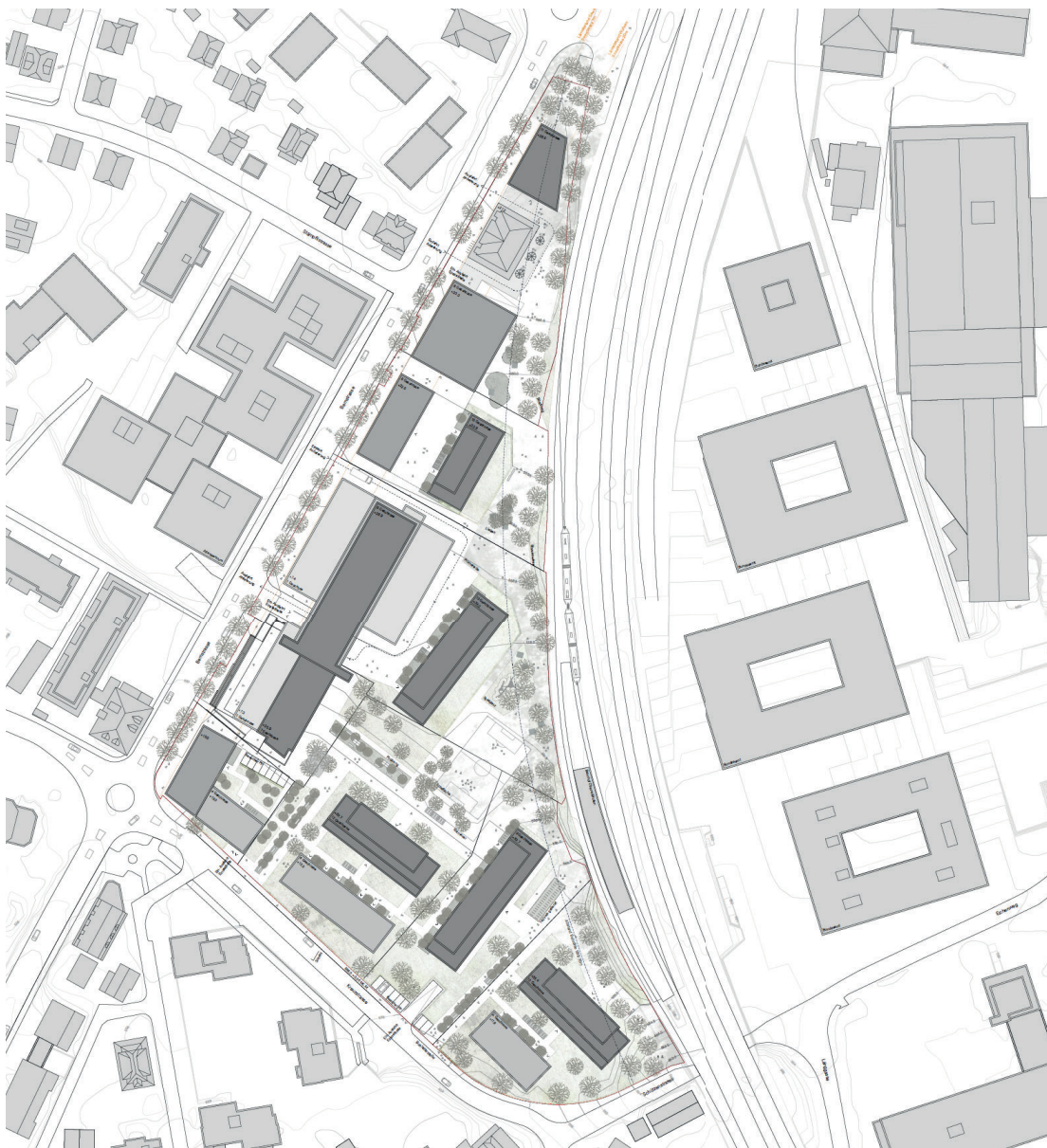


Abb. 6 Situation mit Aussenräumen

Nutzungsprogramm

Der Ansatz sieht entlang der Bernstrasse ein Schwergewicht an Büro- und Gewerbeflächen vor, auf dem restlichen Areal vorwiegend Wohnen.

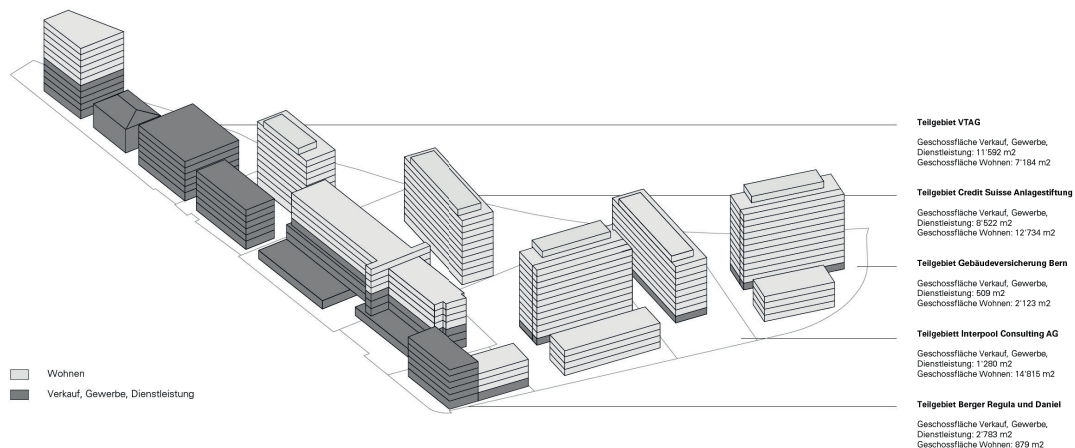


Abb. 7 Nutzungsverteilung auf dem Areal: Verkauf, Gewerbe, Dienstleistung: dunkelgrau, Wohnen: hellgrau.

Erschliessung, Parkierung und Anlieferung

Die Erschliessung des motorisierten Verkehrs verfolgt den Ansatz, diesen möglichst schnell abzufangen und in die einzelnen Tiefgaragen zu leiten. Dies wird konsequent umgesetzt und ermöglicht es, den «inneren Bereich» abgesehen von einzelnen Anlieferungsfahrten ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr freizugeben.

Der Parkplatzbedarf beträgt gemäss Vorgaben im Programm und des gewählten Nutzungsmixes rund 585 PP. Es werden lediglich rund 405 Parkplätze angeboten, die aber das Minimum gemäss kantonaler Bauverordnung (Wohnnutzung mit je 0.5 statt 1 Parkfelder pro Wohnung) erfüllen. Einzelne Parkplätze entlang der Kreuzstrasse sowie auch Besucherparkplätze auf dem Areal Berger entsprechen aufgrund der Sichtbeziehungen bzw. Befahrbarkeit nicht der VSS-Norm.

Die Veloabstellplätze sind gut verteilt und in der Nähe der Erschliessungskernpunkte angeordnet. Der Bedarf (rund 1'250 Abstellplätze) wird nicht erreicht, es sind lediglich 300 Veloabstellplätze geplant.

Der Fussverkehr profitiert stark von den gewählten Anpassungen der Parkierungserschliessungen und der Aufhebung der oberirdischen Parkplätze im Innern. Das engmaschige Netz von der Bernstrasse und der Kreuzstrasse mündet in eine neue Achse entlang der Gleise mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Bushaltestelle an der Kreuzstrasse wird nur in Fahrtrichtung Bernstrasse dargestellt. Die Lage steht im Konflikt mit dem Zugang zum Bahnhof Oberzollikofen (Veloerschliessung).

Durch die konsequente Umsetzung, den motorisierten Verkehr möglichst schnell in die unterirdischen Parkieranlagen zu leiten, kann für den Fuss- und Veloverkehr im Inneren eine hohe Qualität und Sicherheit geschaffen werden. Die bewusste Orientierung am gesetzlichen Minimum bei der Parkierung und der Verzicht auf zweigeschossige Parkieranlagen dient einerseits der Veranschaulichung, was auf den Arealen möglich ist und andererseits der Diskussion im weiteren Prozess, was an diesem Ort in Bezug auf die Parkplatzzahl notwendig und allenfalls auch wirtschaftlich sein wird.

Lärmschutz

Die Studie berücksichtigt die Vorgaben und Hinweise zum Lärmschutz. Die vorgeschlagenen Wohnflächen funktionieren, resp. bestehen keine Einschränkungen für die Gestaltung der Wohnungstypologien und -grundrisse aufgrund der Lärmbelastung.

Würdigung

Die Studie weist eine klare städtebauliche Haltung auf, die gegenüber der Zwischenbesprechung merklich an Qualität und Präzision gewonnen hat. Sehr gelungen ist der Umgang mit den bestehenden Hochhausstücken sowie der vorgeschlagene Freiraum entlang der Geleise. Insgesamt vermag der Vorschlag eines grossstädtischen Quartiers mit städtebaulichen Bezügen zu den umliegenden Gebieten jedoch nicht zu überzeugen. Die Geste ist für Zollikofen zu grossmassstäblich. Der gewählte Ansatz mit mehreren Hochpunkten lässt das Areal – trotz mit den anderen Studien vergleichbarer Dichte – wesentlich städtischer wirken und sprengt damit das ortsverträgliche Mass. Dem Ansatz mangelt es zudem weitgehend an sozialräumlicher Aufwertung. So fällt es schwer, sich mit der vorgesehenen Bebauungsstruktur und dem angedachten Nutzungsprogramm, einen für Zollikofen passenden und lebendigen Ortsteil vorzustellen.

Der Beitrag unterscheidet sich vom städtebaulichen Ansatz her klar von den anderen beiden Beiträgen: Er bewegt sich an der oberen Grenze der Grossmassstäblichkeit und leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Auslotung der ortsverträglichen Dichte und zur Diskussion der gewünschten künftigen Entwicklung dieses Ortes.



Abb. 8 Ansicht Bernstrasse

**GWJ Architektur AG, Bern mit Studio Social Condenser, Zürich und
Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg**

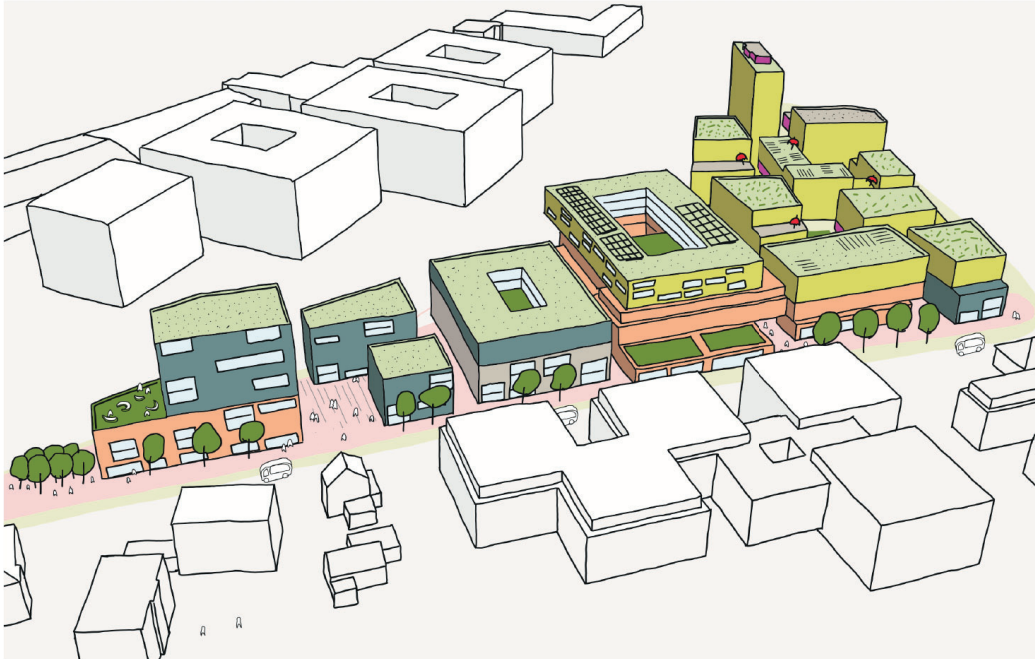


Abb. 9 Schematische Visualisierung der künftigen Arealüberbauung

Vision für das künftige Areal und städtebauliches Konzept

Der Beitrag präsentiert eine klare sozialräumliche und städtebauliche Vision für das Quartier, die sich aus dem Zusammenspiel der Bebauungsstruktur, der unterschiedlichen Freiräume sowie dem Nutzungsprogramm ergibt. Es soll eine neue «Mitte», ein neues Zentrum für Zollikofen entstehen – ein lebendiges, durchmischtes Quartier mit kleinteiligen Strukturen, einer klaren Nutzungstrennung, einer hohen Durchlässigkeit für den Fussverkehr und mit qualitativ hochwertigen Freiräumen.

Städtebaulich zeichnet sich der Ansatz durch seine typologische Vielfalt aus. Er baut auf dem Bestand auf und erweitert und ergänzt diesen mit klein- bis grossmassstäblichen Gebäuden, wodurch auf dem Areal differenzierte Dichten geschaffen werden. Die Höhe der Gebäude bewegt sich im Mittel um sechs Vollgeschosse. Das Areal soll als zentraler Ort, als Zentrum, gelesen werden, das zwischen dem Ort Zollikofen, dem künftigen Areal Meielen Nord und den umliegenden Bahnhöfen vermittelt. Vertikal sollen Blickbezüge zum Panorama und der umgebenden Landschaft geschaffen werden.

Die Bebauungsstruktur wird durch das feinmaschige Netz an unterschiedlichen, kleinteiligen Aussenräumen zusammengehalten. Die hohe Durchlässigkeit für den Fussverkehr und die klare Hierarchisierung der Erschliessungsachsen sind eine grosse Stärke des Ansatzes. Über zwei Hauptachsen wird der Fussgänger zum Bahnhof Oberzollikofen geleitet: Von der Bernstrasse durch die bestehende Überdeckung der Credit-Su-

isse-Gebäude und von der Bushaltestelle Kreuzstrasse vorbei am Scheibenhochhaus. Eine untergeordnete Achse entlang der Geleise stellt die quartierinterne Verbindung sicher.

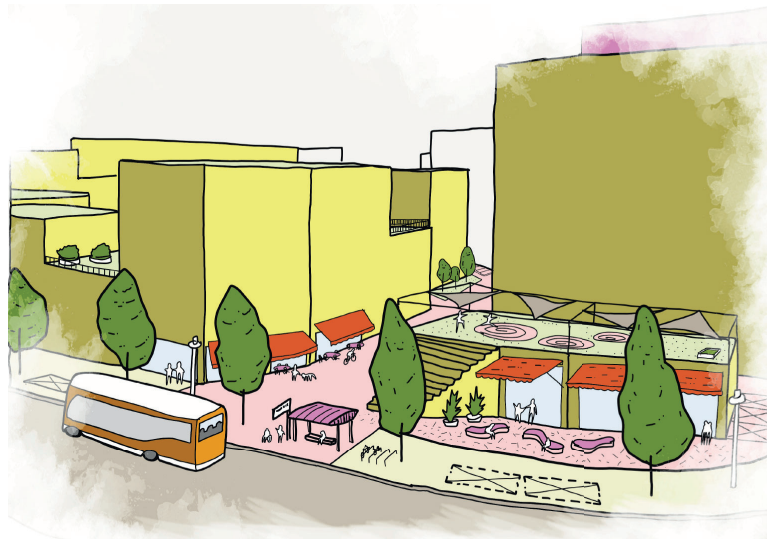


Abb. 10 Stimmungsbild Quartierplatz an der Bushaltestelle Kreuzstrasse

Das Scheibenhochhaus der GVB wird erhalten und mit einem vorgelagerten, eingeschossigen Pavillon ergänzt. Er bildet den Auftakt der Hauptverbindungsachse von der Kreuzstrasse zum Bahnhof Oberzollikofen und soll als Quartierzentrum zur Belebung des Areals beitragen.

Das Scheibenhochhaus der Interpool-Consulting wird rückgebaut und durch mehrere kleinmasstäbliche Gebäudevolumen mit unterschiedlichen Wohnqualitäten ersetzt. Die Kleinteiligkeit und Kleinräumigkeit dieser Bebauungs- und Aussenraumstruktur lässt grundsätzlich eine hohe Wohnqualität und ein lebendiges Quartier erwarten. Durch die hohe Abwicklung der Fassaden und die vielen Dachflächen ist die Wirtschaftlichkeit des Ansatzes eine Herausforderung. Die Qualitäten der einzelnen Wohnungen vermögen insbesondere im Vergleich zu den bestehenden Wohnungen im Scheibenhochhaus noch nicht vollumfänglich zu überzeugen.

Die bestehenden Gebäude der Credit Suisse werden aufgestockt und ergänzt. Der nördliche Gebäudekomplex wird um drei blockrandähnliche Stockwerke mit Atrien und Innenhofcharakter erhöht. Die für Wohnnutzung vorgesehene Aufstockung soll durch im Innhof situierte Laubengänge erschlossen werden. Der Fussabdruck des südlicheren Gebäudes der Credit Suisse wird vergrössert und ebenfalls aufgestockt. Die Vergrößerung des Fussabdrucks lässt sich – da ein wesentlicher Eingriff in die bestehende, noch relativ junge Bausubstanz – kaum wirtschaftlich realisieren.

Für den Teilbereich Berger empfiehlt der Beitrag aus der städtebaulichen Logik heraus einen Neubau, der die beiden bestehenden Gebäude ersetzt.

Ein Hochpunkt an der nördlichen Spitze des Areals setzt einen weiteren, das Scheibenhochhaus der GVB ergänzenden Landmark und bildet den Abschluss des Areals und den Auftakt zum Bahnhofplatz Zollikofen.

Die Etappierung berücksichtigt die bestehende Parzellenstruktur und kann deshalb Grundeigentümer-unabhängig erfolgen. Es wird ein partizipativer und schrittweiser Transformationsprozess vorgeschlagen, der parallel zu den planungsrechtlichen Verfahren initiiert und begleitet wird und für das «Funktionieren» und die Belegung des künftigen Ortsteil von wesentlicher Bedeutung ist.

Die Bebauung erreicht eine Dichte von 2.2 GFZo über das gesamte Areal, was als ortsverträgliches und maximal mögliches Dichtemass gesehen wird.

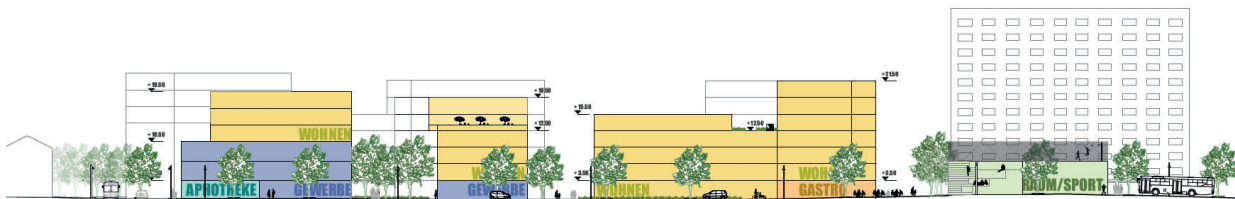


Abb. 11 Schnitt-Ansicht Kreuzstrasse

Umgebungsgestaltung und Aussenräume

Die Projektverfasser schaffen auf Grund ihrer städtebaulichen und sozial-räumlichen Überlegungen ein Netz von vielfältigen Freiräumen. Diese sind sorgfältig differenziert in öffentliche und nachbarschaftliche Schwerpunkte. Die Dimensionierung der Freiräume im Vergleich mit der hohen Bebauungsdichte wirkt eher zu eng und zu gleichmässig.

Das Projekt sieht zwei Fussgängerverbindungen zum Bahnhof Oberzollikofen vor. Wobei der Weg von der Kreuzstrasse mit einem Platz als Auftakt etwas stärker gewichtet wird. Der Quartierplatz an dieser Lage mit den vorgeschlagenen Erdgeschossnutzung wird als Qualität für das gesamte Quartier begrüsst. Dagegen vermag die vorgeschlagene Verbindung zur Bernstrasse in ihrer Ausgestaltung noch nicht restlos überzeugen. Entlang der Gleisanlage schlägt das Projekt einen einfachen öffentlichen Fussweg vor.

Im Quartierinneren werden in logischer Konsequenz die eher nachbarschaftlichen Freiräume wie ein kleiner Platz und die Spielfläche angeordnet. Die vorgeschlagenen Erdgeschossnutzungen sind hier dann auch eher Atelier und Kita.

Die Freiräume dürften von diesen Erdgeschossnutzungen profitieren. Die grössere zusammenhängende Spielfläche wird mit Stufen vorgeschlagen. Diese müssen in einem weiteren Schritt kritisch auf die Bewilligungsfähigkeit geprüft werden.

Die Ausgestaltung der Plätze ist im Projektvorschlag vorwiegend auf der Ebene einer Möblierung vorgesehen. Die Orte leben stark vom Bezug zum Erdgeschoss. Diese Herangehensweise überzeugt im Bezug zur vorgeschlagenen Metamorphose. Im Endzustand werden jedoch identitätsstiftende gebaute Elemente und Infrastrukturen vermisst.



Abb. 12 Situation mit Aussenräumen

Nutzungsprogramm

Die typologische Vielfalt auf dem Areal widerspiegelt sich auch im Programm, denn sie lässt verschiedenartige Nutzungen zu. Über die Nutzungsverteilung werden zwei unterschiedliche Nachbarschaften geschaffen: ein Schwerpunkt Gewerbe im Norden und ein Schwerpunkt Wohnen im Süden. Öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen sind entlang der

Bern- und entlang der Kreuzstrasse situiert. Gegen den Hof oder das Quartierinnere ausgerichtete Erdgeschosse sind eher für Ateliers, KITA oder Ähnliches vorgesehen. Punktueller Wohnen bis ins Erdgeschoss ist v.a. im Teilbereich Interpool denkbar und wird als grosse Qualität des Ansatzes gewertet. Ein Quartiersplatz an der bestehenden Bushaltestelle an der Kreuzstrasse bildet den Auftakt zum Bahnhofzugang Oberzollikofen und soll mit kommerziellen und publikumsorientierten Nutzungen ein belebter Quartiertreffpunkt werden.



Abb. 13 Nutzungsverteilung in der Situation, mit Schwerpunkt Gewerbe im Norden und Schwerpunkt Wohnen im Süden

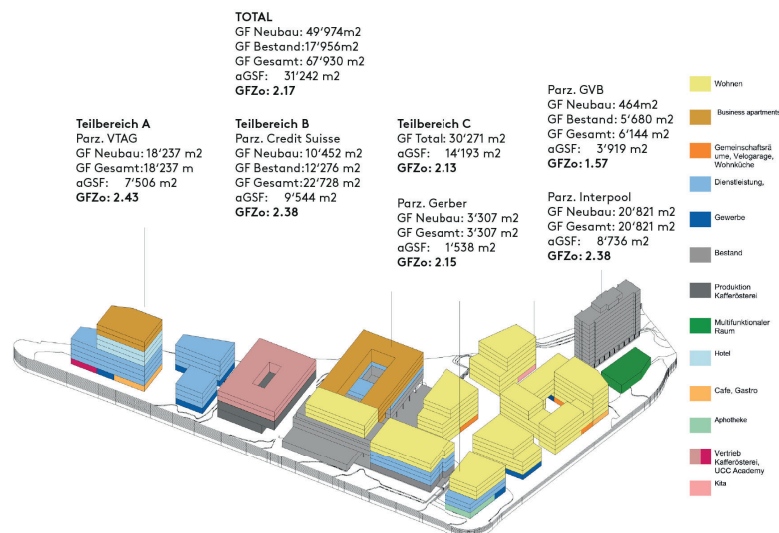


Abb. 14 Schematische Nutzungsverteilung in den Volumen

Erschliessung, Parkierung und Anlieferung

Die Arealerschliessungen bauen stark auf dem Bestand auf und ermöglichen im ganzen Transformationsprozess die notwendigen Zu- und Wegfahrten, insbesondere auch für die Anlieferungen. Die Einstellhalle inkl. Zufahrt auf dem Areal der CS bleibt bestehen. Die zusätzlichen Parkplätze für die Verdichtung auf dem CS-Areal werden in der neuen Einstellhalle auf dem Interpool-Areal angeboten. Je nach Etappierung kann dies zu einem Konflikt führen.

Der Parkplatzbedarf gemäss gewähltem Nutzungsmix und Programmvorgaben wird um rund 60 Parkplätze überschritten. Damit diese Anzahl an Parkplätzen möglich ist, muss teilweise ein zweites Geschoss angeboten werden. Die Abmessungen der Parkplätze entsprechen der VSS-Norm und sind gut angeordnet. Die notwendigen Rampen bei den zwei geschossigen Tiefgaragen sind noch nicht nachgewiesen.

Die Veloabstellplätze sind dispers verteilt und nehmen auf die Nutzungen Rücksicht. Die geforderte Anzahl von rund 1'450 Abstellplätzen wird nicht nachgewiesen. Es sind rund 520 Abstellplätze geplant.

Dem Fussverkehr werden sowohl von der Bernstrasse als auch von der Kreuzstrasse her mehrere Verbindungen angeboten, welche unterschiedliche Funktionen wahrnehmen. Das Netz wird durch eine direkte Verbindung entlang der Bahnlinie ergänzt und mit den anderen Fussverkehrsverbindungen vernetzt.

Die Bushaltestelle an der Kreuzstrasse wird als Fahrbahnhaltestelle ausgebildet und liegt zentral bei der direkten Hauptverbindung zum Bahnhof Oberzollikofen. Noch nicht ersichtlich ist, wo die Haltestelle in Fahrtrichtung Südost platziert wird.

Das Erschliessungskonzept basiert auf dem Bestand und entwickelt sich zusammen mit der Arealentwicklung, resp. mit den Veränderungen der Bebauung und der Aussenräume. Durch die differenzierte Ausarbeitung nach Verkehrsmittel und Nutzungsbedürfnissen können die Qualitätsansprüche an die einzelnen Achsen definiert werden und es wird mit der Gestaltung entsprechend reagiert. Der Beitrag zeigt die Auswirkungen im Bereich Parkierung auf, wenn sich der Parkplatzbedarf an der mittleren Bandbreite der kantonalen Bauverordnung orientieren soll: Teilweise ist ein zweites Parkierungsgeschoss notwendig und/oder der Bedarf muss auf Nachbarparzellen abgedeckt werden.

Lärmschutz

Der Beitrag berücksichtigt die Vorgaben und Hinweise zum Thema Lärmschutz. Bei den vorgeschlagenen Wohnflächen auf dem Areal der Credit Suisse bestehen teilweise entlang der Bernstrasse Einschränkungen für die Gestaltung der Wohnungstypen und -grundrisse aufgrund der Lärmbelastung. So wie vorgeschlagen, können die Anforderungen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für Wohnen erfüllt werden.

Würdigung

Der gewählte städtebauliche Ansatz besticht durch seine Kleinteiligkeit und Kleinräumigkeit und hat insgesamt sehr überzeugt. Er lässt eine unabhängige, etappierte Entwicklung der Teilgebiete zu und scheint resilient im Falle von möglichen Veränderungen der Grundeigentümerabsichten oder äusseren Rahmenbedingungen. Die vorgeschlagene Vision und Identität des künftigen Areals, die durch die sorgfältige Abstimmung der sozialräumlichen und städtebaulichen Entwicklung greif- und vorstellbar wird, u.a. mit der Schaffung von zwei unterschiedlichen Nachbarschaften (Schwerpunkt Gewerbe im Norden, Schwerpunkt Wohnen im Süden), lassen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität vermuten. Es wird «ein Stück Stadt» und ein neues Quartier geschaffen.

Das Konzept weist eine fortgeschrittene Bearbeitungstiefe auf. Das postulierte Ziel, mit dem Konzept ein robustes Rückgrat, einen Rahmenplan, zu bilden, der flexibel genug ist, um auf verschiedene Absichten und Wünsche seitens Grundeigentümer, auf unterschiedliche Planungshorizonte und Veränderungen zu reagieren, gelingt.

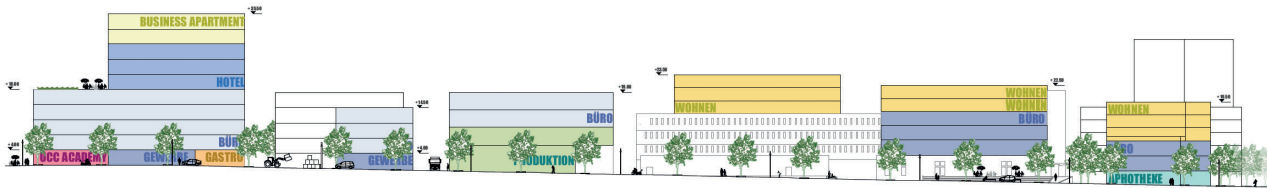


Abb. 15 Schnitt-Ansicht Bernstrasse

Brügger Architekten AG, Thun mit David & Von Arx Landschaftsarchitektur GmbH



Abb. 16 Modelfoto der künftigen Arealüberbauung, Stand 2040

Vision für das künftige Areal und städtebauliches Konzept

Der Ansatz verfolgt eine Transformation des Areals in zwei Etappen: In einer ersten Etappe wird der Bestand verdichtet, in einer zweiten Etappe mit mehreren Ersatzneubauten zu einem städtisch geprägten Quartier entwickelt. Das Quartier zeichnet sich durch eine für Zollikofen hohe Dichte und neue Bauformen aus und hebt sich durch die Grossform von der bestehenden Körnung ab, wodurch der Zuzug von neuen Bewohnerschichten vermutet wird. Für die vier präsentierten Zielgruppen – die urbane Avantgarde, die improvisierte Alternative, die etablierte Alternative sowie die modernen Arbeiter – werden auf dem Areal unterschiedliche Wohnumfelder und Nutzungsprogramme geschaffen.

Die beiden heute das Ortsbild prägenden Scheibenhochhäuser ersetzt. Neu nehmen drei Hochpunkte an den Rändern des Areals, im Teilbereich GVB, an der Bernstrasse neben der Kreuzapotheke sowie in der nördlichen Arealdecke, eine raumbildende Funktion ein. Ergänzt werden die Scheibenhochbauten durch mehrere Blockränder, welche die Ränder des Areals stärken und gleichzeitig ein verkehrsberuhigtes, lärmabgewandtes und dadurch qualitativvolles Wohnen ermöglichen. Die Schaffung von Binnenräumen als Gegenpol zu den verkehrs- und publikumsintensiven Bereichen im Umfeld (Bernstrasse, Kreuzkreisel, Bahnhof Zollikofen, Bahnhof Oberzollikofen, etc.) ist eine klare städtebauliche Haltung und Qualität des Konzeptes.

Mit Ausnahme der drei Hochpunkte an den Rändern des Areals beträgt die durchschnittliche Höhe der Gebäude auf dem Areal fünf Vollgeschosse, womit der Bodenbezug gewährleistet bleiben soll.

Es wird eine klar zweigeteilte Etappierung vorgeschlagen (Etappe 2025: Nachverdichtung, Etappe 2040: Transformation). Sie basiert grösstenteils auf den bestehenden Parzellenstrukturen, mit einer Ausnahme: Damit der vorgeschlagene Endzustand 2040 erreicht werden kann, müssen die Teilbereiche Interpool und Credit Suisse gleichzeitig entwickelt werden. In dieser für die Realisierbarkeit und für die Qualität des Endzustands wesentlichen Abhängigkeit werden Probleme geortet: Der städtebauliche Ansatz ist hier zu absolut und die Machbarkeit dadurch stark in Frage gestellt. Ebenso sind die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten der Zwischenschritte nicht erkennbar.

Gleichzeitig wird gerade in der vorgeschlagenen Transformation der beiden Teilbereiche eine grosse Qualität geortet: Durch den Ersatz des südlichen Gebäudes der Credit Suisse mit einem Turm werden an der Bernstrasse neue, grosszügige Aussenräumen und ein offener, gut auffindbarer Zugang zum Bahnhof Oberzollikofen geschaffen. Auch der direkte Zugang zum Bahnhof von der Kreuzstrasse her überzeugt. Insgesamt ist die Klarheit der Erschliessungsachsen wohlthuend einfach und intuitiv.

Leider ist jedoch der Rückbau des südlichen Gebäudes der Credit Suisse aus Sicht der Grundeigentümerin, da verhältnismässig neue Bausubstanz vernichtet wird, kaum wirtschaftlich realisierbar. Der nördliche Gebäudeteil der Credit Suisse bleibt erhalten und wird mit einer den bestehenden Fussabdruck umlaufenden Wohnschicht über mehrere Stockwerke aufgestockt.

Das Scheibenhochhaus der Interpool wird durch einen grossmasstäblichen Blockrand ersetzt. Die Realisierung des Blockrands kann jedoch nur gelingen, wenn der Abbruch des südlichen Gebäudeteils der Credit Suisse sichergestellt ist. Ansonsten wird zwischen den beiden Teilbereichen eine problematische Nähe geschaffen. Die Platzierung der halb-öffentlichen, dem gesamten Quartier dienenden grösseren Spielfläche in einem eher privat charakterisierten Innenhof wird als suboptimal angesehen. Insgesamt weist der Blockrand nicht genügend Mehrwerte auf, als dass er als Ersatzneubau im Verhältnis zu Wohnqualität in den bestehenden Scheibenhochhäusern gerechtfertigt wäre.

Das Scheibenhochhaus der GVB wird in einer ersten Etappe mit einer vorgehängten Schicht nachverdichtet, in einer zweiten Etappe mit einem hufeisenförmigen Gebäude ersetzt. Ob sich ein solcher Zwischenschritt lohnen würde, wird hinterfragt.

Das bestehende Apothekengebäude wird in der Zwischenetappe ergänzt, im Endzustand ist ein Ersatzneubau vorgesehen.

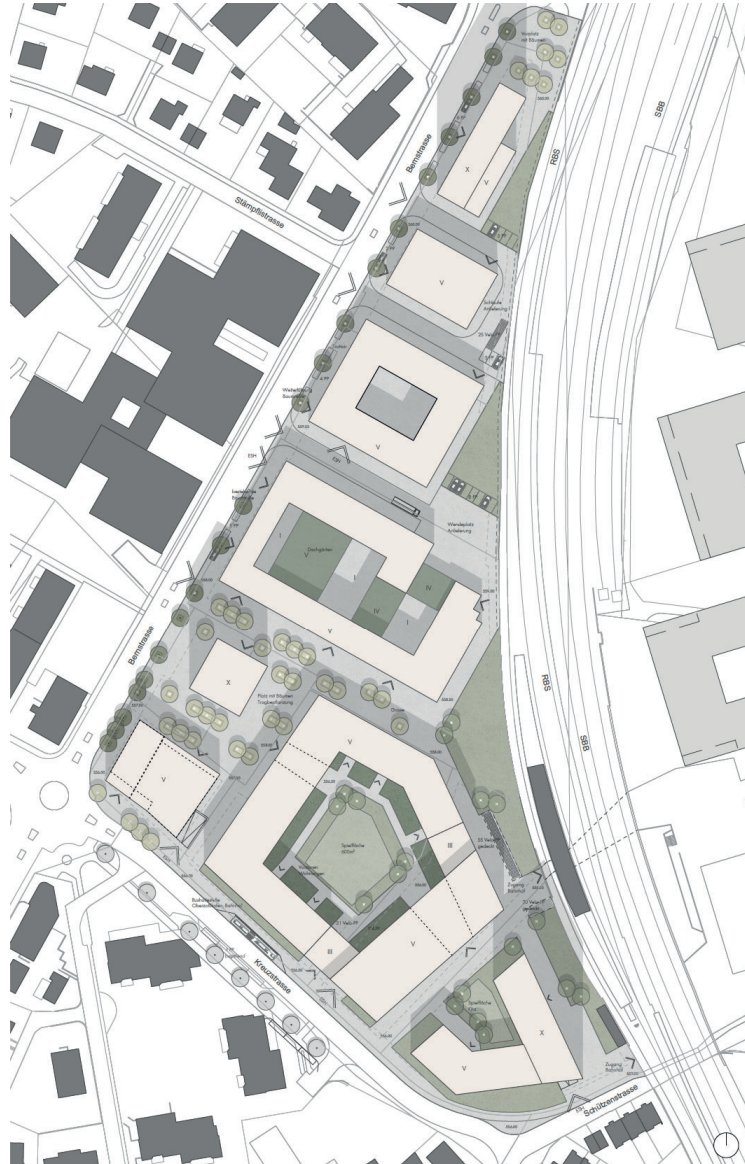


Abb. 17 Situation mit Aussenräumen

Umgebungsgestaltung und Aussenräume

Das Projekt lebt von den unterschiedlichen Freiräumen, welche differenziert ausformuliert sind. Die Setzung der Bauten erlaubt eine klare und logische Abstufung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Aussenräumen. Ihre Ausgestaltung verspricht ein vielfältiges und attraktives Wohnumfeld.

Die sorgfältige Analyse kristallisiert die Bernstrasse als für Zollikofen wichtigen öffentlichen Freiraum heraus. Mit der Setzung des Hochhauses wird an der Bernstrasse ein umfliessender Platz postuliert. Dieser ist mit Bäumen in Trögen ausgestaltet. Der Platz wirkt durch die mittige Setzung des Hochhauses jedoch zu wenig klar geortet.

Durch das Aufheben von Anlieferung und Parkierung zwischen dem Aldi und den neuen Gebäuden entsteht eine attraktive Wegverbindung für den Langsamverkehr. Entlang der öffentlichen Wege und beim Platz werden im Erdgeschoss Gewerbeflächen vorgeschlagen. Von dieser Überlegung profitiert der öffentliche Freiraum.

Vorgeschlagene Anbindung des Bahnhofes von der Bernstrasse und der Kreuzstrasse ist eine grosse Qualität des Vorschlages.

Der Wohnhof spielt geschickt mit der Topographie, so dass Wohnen im Erdgeschoss möglich wird. Der Hof ist mit grosszügigen Zugängen erschlossen. Der grüne Wohnhof bildet einen attraktiven Kontrast zu den umliegenden Gassen und Plätze. Entlang der Fassade sind Privatgärten vorgesehen und im Zentrum die gemeinsame Spielfläche. Die Nutzung dieser Spielfläche durch die Wohnungen ausserhalb dieses Gebäudes wirft Fragen auf.

Für die Wohnungen von Credit Suisse sehen die Projektverfasser zudem ergänzende Dachgärten vor.



Abb. 18 Öffentlichkeitsgrad der Aussenräume

Nutzungsprogramm

Die Erdgeschosse sind vorwiegend für Gewerbe, Büro oder öffentliche Nutzungen (KITA, Restaurant, etc.) vorgesehen. Eine Ausnahme bilden die Gebäude der Interpool und GVB, in denen punktuell Wohnen bis ins Erdgeschoss möglich ist. Die Obergeschosse sind – im südlichen Arealteil fast ausschliesslich – dem Wohnen vorbehalten. Insgesamt führt die vorgeschlagene Konzeption zu verhältnismässig vielen Erdgeschossnutzungen, die mit Gewerbe und Dienstleistungen gefüllt werden müssen.

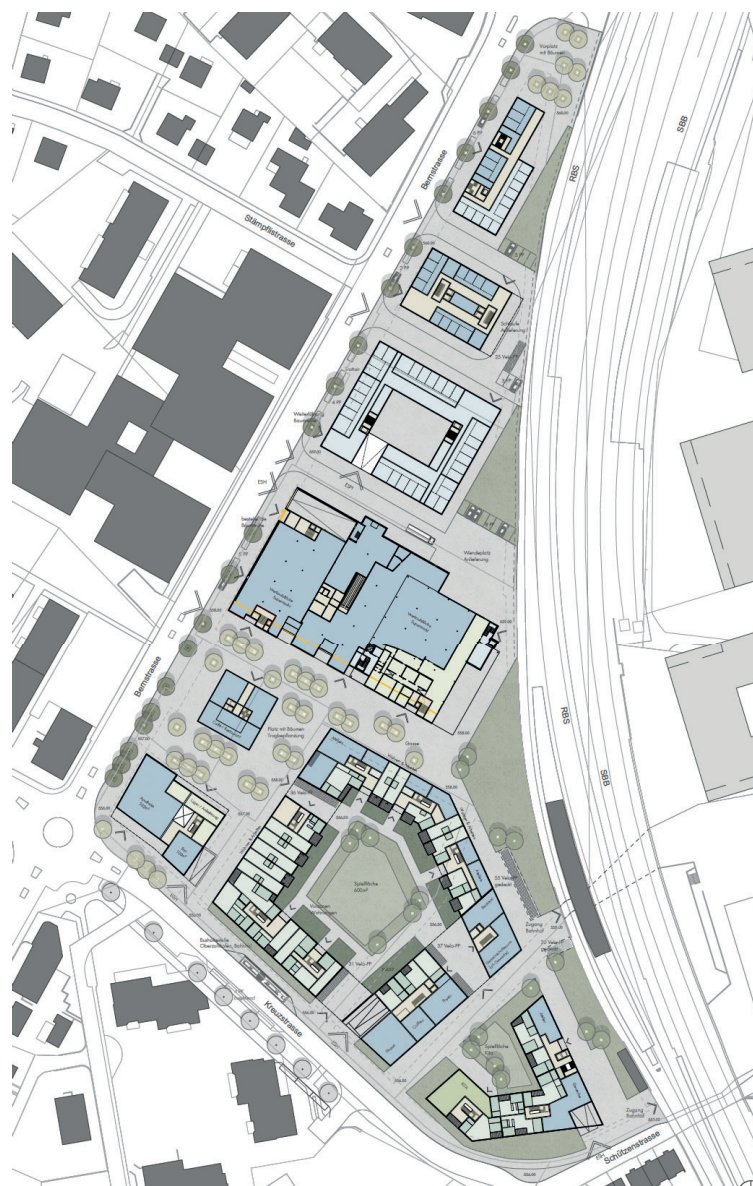


Abb. 19 Nutzungsverteilung in den Erdgeschossen (Blautöne: Gewerbe/Büro, olivgrün: KITA, Grüntöne: Wohnen)

Erschliessung, Parkierung und Anlieferung

Die grundeigentümerspezifischen Arealerschliessungen bauen auf dem bestehenden System auf und werden basierend auf dem Etappierungsvorschlag weiterentwickelt, teilweise neu angeordnet und/oder ergänzt.

Im Endausbau wird der motorisierte Verkehr möglichst früh separiert und in die Tiefgaragen abgeleitet. Dadurch wird eine Entflechtung der Verkehrsströme und eine Aufwertung zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs erreicht. Sowohl die Anlieferungen wie auch die Erschliessungen der Parkierungsanlagen funktionieren arealbezogen unabhängig.

Das Parkplatzangebot entspricht dem geforderten Bedarf gemäss Programm. Die Anordnung der einzelnen Parkplätze erfüllen grossmehrheitlich die VSS-Normen. Nach einer Bereinigung der Parkplätze (z.B. gut anfahrbar, Manövrierbereich nicht überlagert mit Fussverkehrsflächen usw.) ist davon auszugehen, dass der geforderte Bedarf leicht unterschritten wird.

Die Veloabstellplätze sind über das gesamte Areal verteilt und grossmehrheitlich in der Nähe der Erschliessungskerne / Zugang Bahnhof Oberzollikofen angeordnet. Die geforderte Anzahl von rund 1'000 Abstellplätzen wird nicht nachgewiesen, es sind lediglich rund 200 Abstellplätze dargestellt.

Für den Fussverkehr wird ein öffentliches feinmaschiges Netz angeboten, welches die wichtigen Beziehungen anbietet. Ergänzt wird das Angebot durch einzelne Verbindungen durch die Areale.

Die Bushaltestelle an der Kreuzstrasse in Fahrtrichtung Bernstrasse wird als Bucht ausgebildet, die hindernisfreie Ausgestaltung ist nicht nachgewiesen. Zudem fehlt die Bushaltestelle in der Gegenrichtung.

Gesamthaft zeigt das Team ein stufengerechtes, schlüssiges Erschliessungskonzept, welches keine wesentlichen Abweichungen/Mängel aufweist. Ausgenommen ist die Anzahl Veloabstellplätze. Die geforderte Menge wird bei Weitem nicht erreicht.

Lärmschutz

Das Konzept berücksichtigt die Vorgaben und Hinweise zum Lärmschutz. Bei den vorgesehenen Wohnflächen sind jedoch teilweise Einschränkungen in der Gestaltung der Wohnungstypen und -grundrissen notwendig. Die lärmrechtliche Umsetzung des nördlichsten Gebäudes wäre sehr anspruchsvoll.

Würdigung

Die Herangehensweise der Verfassenden und die Herleitung des Ansatzes sind nachvollziehbar. Die Verfassenden haben sich intensiv mit dem Areal beschäftigt und eine klare städtebauliche Haltung und sozialräumliche Vision für das Areal entwickelt.

Eine grosse Stärke des Ansatzes liegt in der Differenzierung der Aussenräume nach Nutzung und Öffentlichkeitscharakter sowie in der Klarheit der Erschliessungsachsen, die durch ihre Grosszügigkeit gut und intuitiv auffindbar sind und funktionieren. Geschmälert wird die Qualität der

Aussenräume durch die Anordnung der grösseren Spielfläche in einem halb-privaten Innenhof, wodurch die Zugänglichkeit für Bewohnerinnen und Bewohner, die nicht im Blockrand wohnen, suboptimal ist. Ebenso vermag das Nebeneinander von privaten, zu den Wohnungen gehörenden Aussenräumen und der halb-öffentlichen grösseren Spielflächen nicht zu überzeugen.

Insgesamt sind die Abhängigkeiten zwischen den Grundeigentümern Credit Suisse und Interpool zu gross, als dass die Umsetzbarkeit gewährleistet wäre, und der gewählte städtebauliche Ansatz zu absolut, als dass diesbezüglich ein ausreichendes Optimierungspotenzial geortet werden kann.

Für die künftige Entwicklung des Areals hat die Studie einen wertvollen Beitrag geleistet, da sie sich einerseits intensiv mit der Wohnqualität an einem für Wohnen tendenziell schwierigen Standort auseinandergesetzt hat. Andererseits wird die Grosszügigkeit und Klarheit der Hauptachsen zum Bahnhof Oberzollikofen, insbesondere jener von der Bernstrasse her, ein grosses Potenzial geortet.

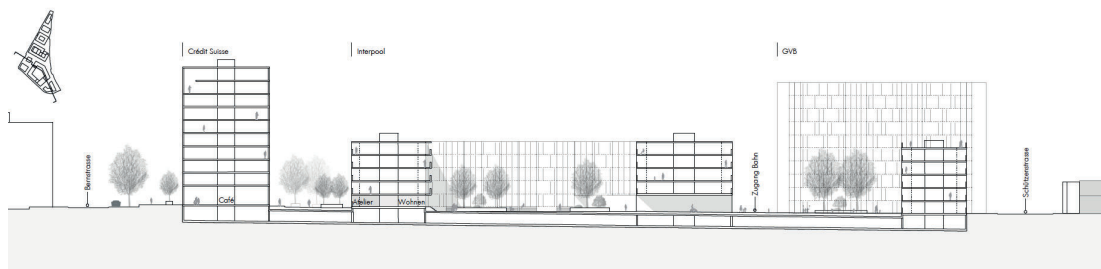


Abb. 20 Schnitt-Ansicht Kreuzstrasse

«Neue Mitte Zollikofen» – Gesamtkonzept (überarbeitete Studie)

GWJ Architektur AG, Bern mit Studio Social Condenser, Zürich und Treibhaus
Landschaftsarchitektur, Hamburg

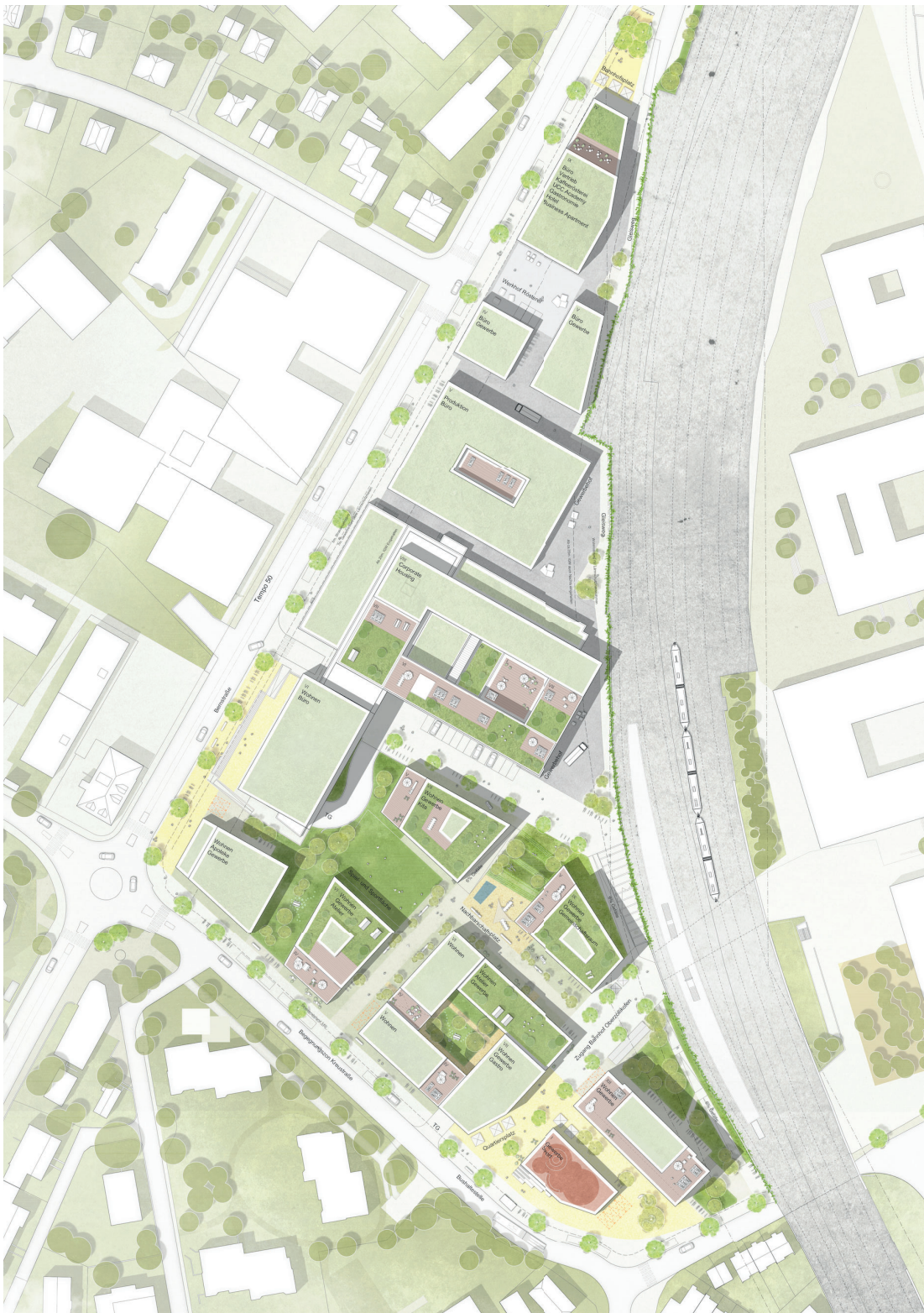


Abb. 21 Lageplan: Stand Überarbeitung



Abb. 22 Situationsplan Erdgeschoss

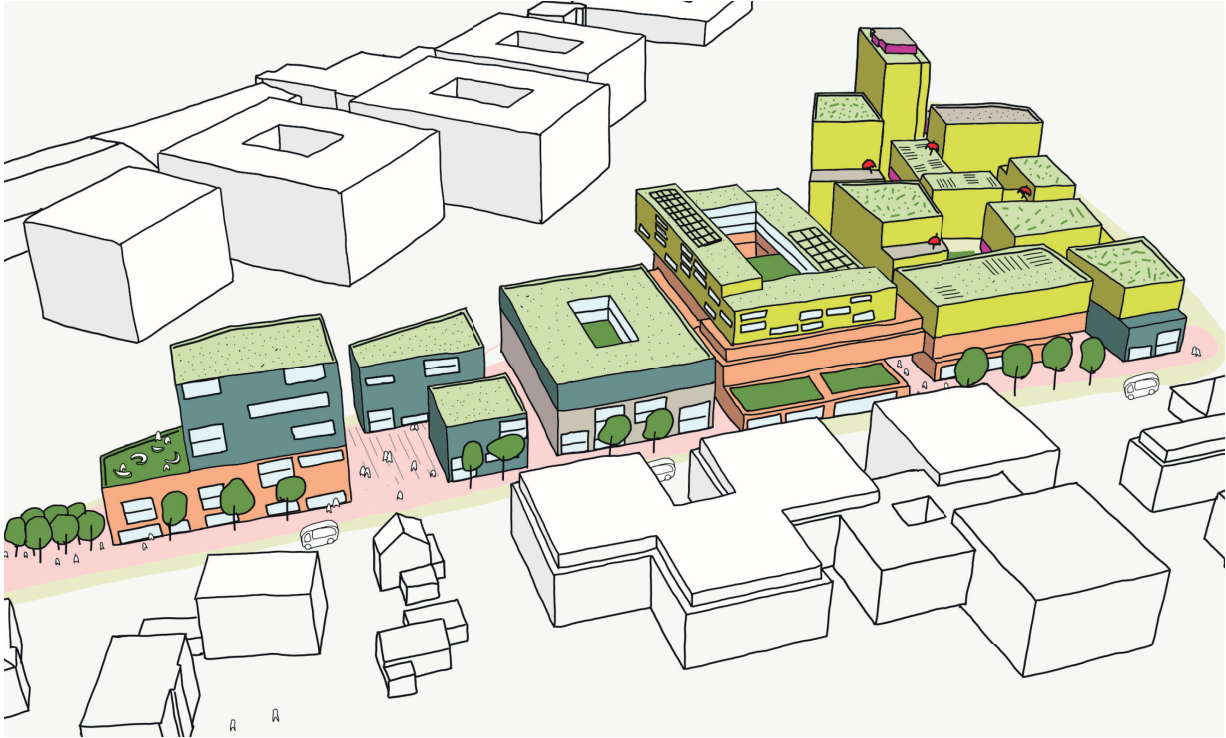


Abb. 23 Perspektive Bernstrasse

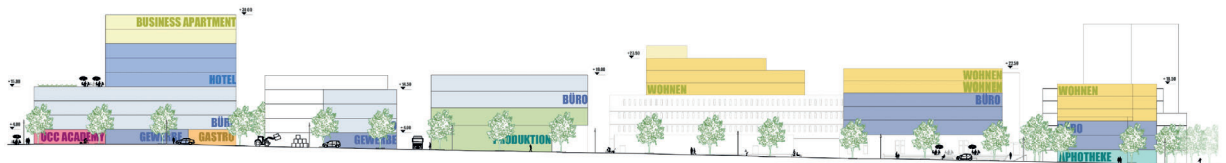


Abb. 24 Strassenansicht Bernstrasse



Abb. 25 Perspektive Kreuzstrasse

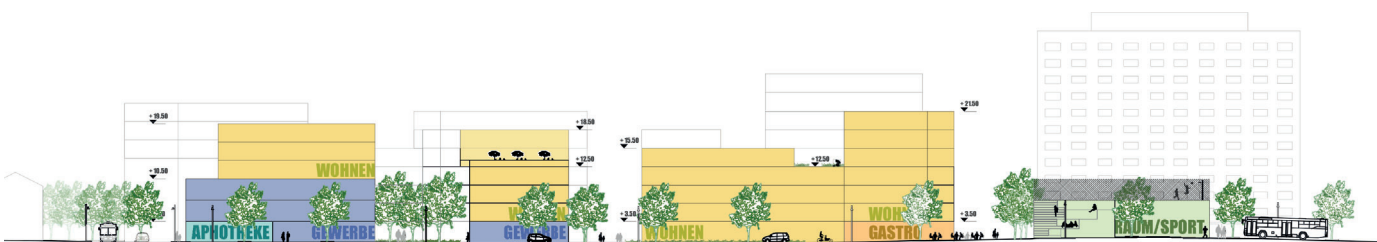


Abb. 26 Ansicht Kreuzstrasse

GWJ | Studio Social Condenser | TH Treibhaus LA
Höhenentwicklung

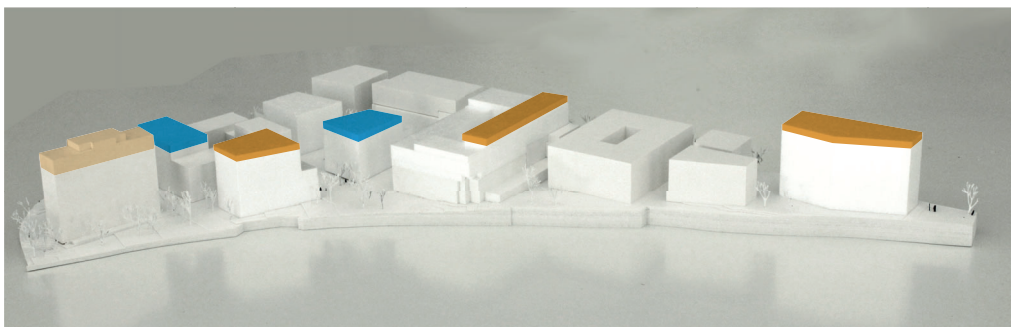
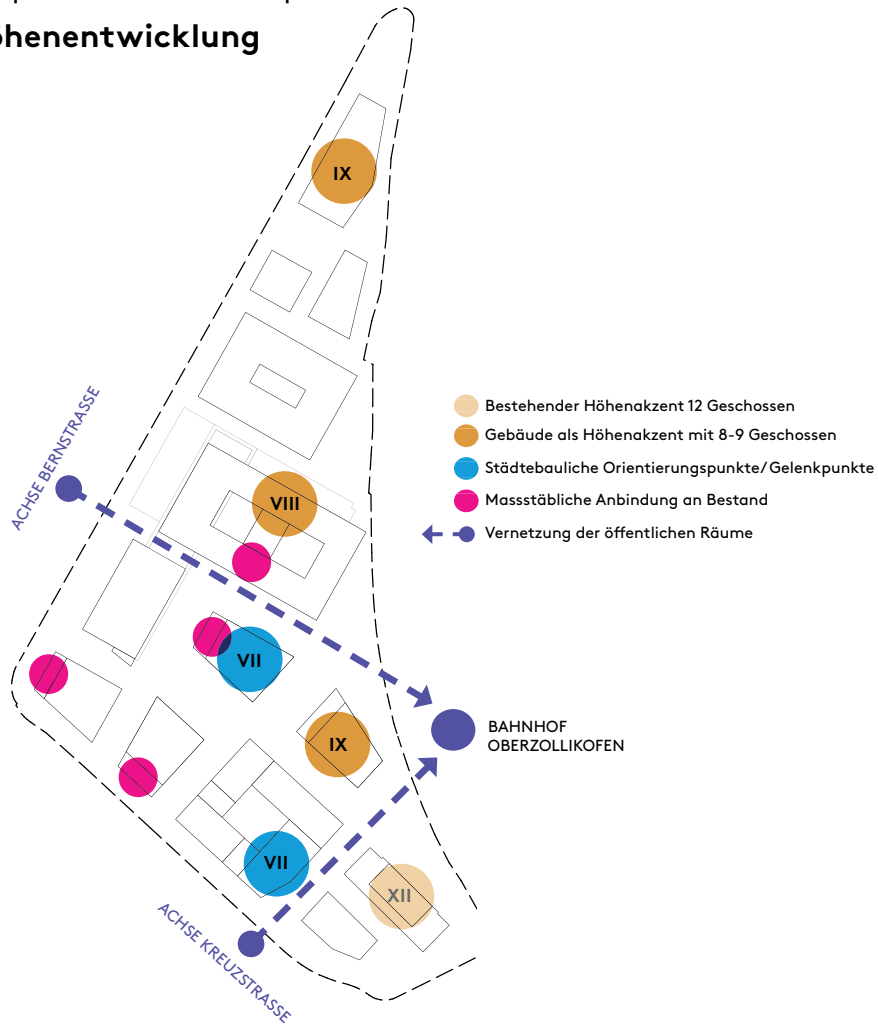


Abb. 27 Übersicht Höhenentwicklung

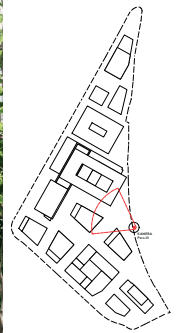


Abb. 28 Vielfältiger Binnenbereich an der Quartierspange (Teilbereich CS)

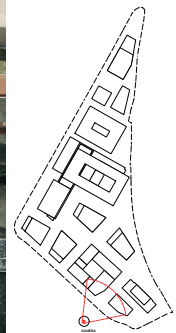


Abb. 29 Quartiersplatz an der Kreuzstrasse (Teilbereich Interpool)



Abb. 30 Blick von der Kreuzstrasse ins Quartier (Teilbereich Interpool)

