

Studienauftrag Gewerbegebiet Aarefeld

Jurybericht vom 28. Mai 2014



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Ausgangslage und Ziele	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Ziele	4
2. Verfahren	6
2.1. Auftraggeber	6
2.2. Sekretariat	6
2.3. Verfahrensbegleitung	6
2.4. Art des Studienauftrages	6
2.5. Beurteilungsgremium	7
2.6. Eingeladene Teilnehmer	8
2.7. Termine, Ablauf des Verfahrens	8
2.8. Entschädigungen	8
3. Jurierung	9
3.1. Zwischenbesprechung / Dialog	9
3.2. Vorprüfung	9
3.3. Beurteilungskriterien	10
3.4. Ergebnis der Beurteilung / Empfehlungen	10
4. Würdigung der Projekte	11
4.1. Projekt Team Bauzeit Architekten GmbH, Biel (Siegerprojekt)	11
4.2. Projekt Team Bart & Buchhofer Architekten AG, Biel	13
4.3. Burkard Bissig & Partner Architekten AG, Bern	15
4.4. Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld-Bern	17
5. Gesamtwürdigung und Dank	19
6. Genehmigung	20
6.1. Genehmigung durch den Auftraggeber	20
6.2. Genehmigung durch das Beurteilungsgremium	20

7. Anhang / Projektdokumentation	21
<i>Projekt Team Bauzeit Architekten GmbH, Biel (Siegerprojekt)</i>	<i>21</i>
<i>Projekt Team Bart & Buchhofer Architekten AG, Biel</i>	<i>28</i>
<i>Projekt Team Burkard Bissig & Partner Architekten AG, Bern</i>	<i>35</i>
<i>Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld-Bern</i>	<i>42</i>

1. Ausgangslage und Ziele

1.1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Steffisburg hat unter anderem die Bodenpolitik und Wirtschaftsförderung als Schwerpunktthema für die Legislatur 2011 - 2014 festgelegt. Mit einer aktiven Bodenpolitik und einer weitsichtigen Wirtschaftsförderung soll für die Gemeinde ein Mehrwert, neuer Handlungsspielraum und für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation geschaffen werden.

In dieses Thema gehört die Entwicklung des "ESP Bahnhof Steffisburg", wovon das Gewerbegebiet Aarefeld ein Teil davon ist. Nachdem vor einigen Jahren das Land des Gewerbegebiets Aarefeld von der Burgergemeinde Thun übernommen wurde, realisierten die Burgergemeinde Thun und die Einwohnergemeinde Steffisburg gemeinsam für den gesamten Perimeter einen Masterplan, welcher Grundlage für die Ernennung des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts ESP bildete.

Standorte mit dem Label "Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt ESP", welche durch den öffentlichen und privaten Verkehr sehr gut erschlossen sind, zeichnen sich dadurch aus, dass die Flächen planerisch so vorbereitet sind, dass Betriebe sich möglichst rasch ansiedeln oder bauliche Erweiterungen vornehmen können.

Folgende Aussage wurden in einem Massnahmenblatt zum Legislaturschwerpunkt "Bodenpolitik und Wirtschaftsförderung" gemacht:

"Der kantonale Entwicklungsschwerpunkt (ESP) "Bahnhof Steffisburg" (Burgergut, Gewerbegebiet Aarefeld der ZPP B und Teileinzonung Glättimüli) ist ein neues Subzentrum von Steffisburg. Wohnen (u.a. betreutes Wohnen) im Burgergut soll erweitert und mit Dienstleistungsangeboten ergänzt werden. Gewerbe- und Industriebetriebe bieten eine hohe Anzahl an Arbeitsplätzen im Aarefeld an. Im Gebiet Glättimüli (Teileinzonung) sollen alle Optionen für Einkaufen, Freizeit und Gewerbe offen gehalten werden."

1.2. Ziele

Prinzipiell soll eine verdichtete Gewerbeüberbauung mit einer hohen Arbeitsplatzdichte gefordert und gefördert werden. Die Einwohnergemeinde Steffisburg verfolgt klar die Absicht, die optimal gelegene Fläche nicht kleinteilig, sondern mit städtebaulich geeigneten Volumen zu entwickeln. Dies bedingt eine qualitativ hochstehende Überbauung mit einer optimalen Umgebungsgestaltung und eines gut funktionierenden Verkehrssystems.

Folgende Ziele sollen mit der zukünftigen Entwicklung erwirkt werden:

- Stärkung der Identität des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts ESP Bahnhof Steffisburg und insbesondere des Gewerbegebiets Aarefeld.
- Aufwertung des Gewerbegebiets mit neuen modernen Arbeitsplätzen.

- Förderung einer städtebaulich qualitätsvollen Verdichtung mit gewerblich gemischter Nutzung.
- Soll dem neuen Gewerbegebiet gegen den Bahnhof aber auch gegen den Autobahnzubringer ein klares Gesicht als Adresse zu Steffisburg verleihen.
- Realisierung der Gebäude in ökologischer Bauweise unter Berücksichtigung der verbauten Materialien (graue Energie).
- Ermöglichung eines energieeffizienten Betriebs.
- Interessierte Nutzende werden mit der architektonischen, ökologischen und technischen Wirkung des Leuchtturmprojekts angesprochen.
- Innerhalb der Volumen sollen die Nutzungen modular kombiniert werden können, damit Ausbaumöglichkeiten geboten werden.

2. Verfahren

2.1. Auftraggeber

Einwohnergemeinde Steffisburg, Gemeinderat
Höchhusweg 5, Postfach 168, 3612 Steffisburg
Tel. 033 439 43 64, Fax 033 439 44 45
www.steffisburg.ch

2.2. Sekretariat

Korrespondenzadresse für den Studienauftrag:

Einwohnergemeinde Steffisburg
Abteilung Präsidiales
Christoph Stalder, Stv. Gemeindeschreiber
Höchhusweg 5, 3612 Steffisburg
Tel. 033 439 43 03
christoph.stalder@steffisburg.ch

2.3. Verfahrensbegleitung

Bruno Marti, Stv. Leiter Hochbau/Planung

2.4. Art des Studienauftrages

Es wird ein nicht anonymer Projektstudienauftrag nach SIA Ordnung 143 (Version 2009) durchgeführt.

Die Teilnahme am Studienauftrag erfolgt auf Einladung. Das Verfahren unterliegt den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens (ÖBG/ÖBV¹).

Auszug aus der SIA 143

"Studienaufträge werden auf Grund nicht anonymer Lösungsvorschläge durchgeführt, die im direkten Dialog zwischen Teilnehmern und Beurteilungsgremium entwickelt werden. Studienaufträge eignen sich zur Ausarbeitung von Lösungen komplexer Aufgabenstellungen, deren Rahmenbedingungen im Voraus nicht genügend und abschliessend bestimmt werden können. Der direkte Dialog während des Studienauftrages erlaubt es, die Programmbestimmungen auf interaktive und flexible Art zu präzisieren und zu vervollständigen, mit dem Ziel, Lösun-

¹ Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen BSG 731.2 und Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen BSG 731.21

gen zu finden, die den konzeptionellen und technischen Anforderungen am besten entsprechen."

2.5. Beurteilungsgremium

Sachrichter

Jürg Marti, Gemeindepräsident Steffisburg (Vorsitz)
Hans Boss, Boss Holzbau AG, Vertreter möglicher Nutzer
Peter Trachsel, Immer AG, Vertreter möglicher Nutzer

Fachrichter

Fritz Schär, dipl. Architekt BSA/SIA
Ernst Gerber, dipl. Architekt ETH/SIA/FSU
Hans-Peter Hadorn, dipl. Architekt HTL, Leiter Abteilung Hochbau/Planung

Fachexperten (nicht stimmberechtigt)

Martin Deiss, Leiter Abteilung Tiefbau/Umwelt
Beat Michel, Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Beat Aeberhard, Bundesamt für Strassen (ASTRA)
Verkehr: Monika Saxer, Metron Bern AG
Energie: Philipp Vossler, Zeugin Bauberatungen AG
Baukostenplaner: Werner Abplanalp, 2AP, Abplanalp Affolter Partner GmbH

Begleitgruppe

Die Mitglieder werden durch den Auftraggeber informiert, sind aber nicht Bestandteil des Beurteilungsgremiums (können je nach dem als Experten zugezogen werden).

Markus Wyss, Oberingenieur Kreis I
Christoph Spichiger, Burgergemeinde Thun
Peter Kruch, BLS AG

2.6. Eingeladene Teilnehmer

Für die Durchführung des Studienauftrages wurden folgende Architekturbüros eingeladen:

- Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld-Bern
- Bauzeit Architekten GmbH, Biel
- Bart & Buchhofer Architekten AG, Biel
- Burkard Bissig & Partner Architekten AG, Bern

2.7. Termine, Ablauf des Verfahrens

Auftragserteilung	10. Dezember 2013
Begehung vor Ort	18. Dezember 2013/15.00 Uhr
Eingabefrist der Fragen	17. Januar 2014
Fragenbeantwortung	24. Januar 2014
Zwischenbesprechung	26. Februar 2014
Schlussbesprechung	22. April 2014
Vorprüfung	23. April bis 2. Mai 2014
Schlussbeurteilung	5. Mai 2014
Veröffentlichung des Studienauftrages	Juni 2014

2.8. Entschädigungen

Alle Planerteams erhalten einen Pauschalbetrag von Fr. 25'000.00 (inkl. MWST.) als Entschädigung.

3. Jurierung

Die Sach- und Fachrichter waren bei allen Sitzungen (Zwischenbesprechung, Schlussbesprechung und Schlussbeurteilung) zugegen. Somit war die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums zu jeder Zeit gewährleistet.

3.1. Zwischenbesprechung / Dialog

Am 26. Februar 2014 fand der Dialog mit dem Beurteilungsgremium im Rahmen der Zwischenbesprechung statt. Die Teilnehmer präsentierten ihre ersten Lösungsansätze und konnten diese mit dem Beurteilungsgremium diskutieren. In Abwesenheit der Teilnehmer wurden Empfehlungen zur Weiterbearbeitung formuliert. Die Teilnehmer des Studienauftrages erhielten die allgemeinen als auch individuellen Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in schriftlicher Form. Diese konnten sie in die weitere Entwicklung einfließen lassen.

3.2. Vorprüfung

Die Projekte wurden vom 23. April bis am 2. Mai 2014 durch die Fachexperten Verkehr (Monika Saxer), Energie (Philipp Vossler), Baukostenplaner (Werner Abplanalp), materielle Prüfung (Bruno Marti) und Betriebskonzept (Immer AG und Boss Holzbau AG), vorgeprüft.

Folgende wesentliche Punkte wurden in erster Linie überprüft:

- fristgerechte Einreichung
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Gesamtidee
- Etappierung
- Nutzungsflexibilität
- baugesetzliche Vorschriften
- Erfüllen des Raumprogrammes
- Energie (Berechnung Gebäudebetrieb und Nachhaltigkeit)
- Wirtschaftlichkeit (Grobkostenschätzung)
- Verkehr (Verkehrskonzept)
- Betriebskonzept (Zugänge, Raumorganisation, Betriebsprozesse)

Alle vier Projekte sind termingerecht an der Schlussbesprechung vom 22. April 2014 eingereicht worden. Die Vorprüfungsberichte der einzelnen Fachexperten wurden der Jury an der Schlussbeurteilung vom 5. Mai 2014 vorgestellt. Alle Arbeiten sind formal vollständig und somit inhaltlich prüfbar.

Aufgrund der Resultate der Vorprüfung hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen alle vier Projekte zur Bewertung zuzulassen.

3.3. Beurteilungskriterien

Die vier Projekte wurden durch alle Anwesenden eingehend diskutiert und deren Vor- und Nachteile sowie Stärken und Schwächen abgewogen.

Die eingereichten Projekte wurden nach folgenden, im Programm zum Studienauftrag festgelegten Kriterien beurteilt:

- Gesamtkonzept
- Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit

3.4. Ergebnis der Beurteilung / Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium ernennt einstimmig das Projekt von Bauzeit Architekten GmbH, Biel zum Sieger und empfiehlt dem Gemeinderat Steffisburg die Weiterbearbeitung bis Überbauungsordnung.

Das siegreiche Projekt soll in folgenden Punkten kritisch hinterfragt, korrigiert und entsprechend überarbeitet werden:

Gesamtkonzept

Weiterbearbeitung und Vertiefung des Gesamtkonzeptes mit Verfeinerung der nötigen Spielregeln für den Masterplan und die Überbauungsordnung.

Verkehrskonzept

- Überarbeitung der Verkehrserschliessung mit der Strassenführung der Erschliessungsstrasse und der Arealerschliessung in Zusammenarbeit mit dem durch die Gemeinde Steffisburg beauftragten Verkehrsplaner.
- Überprüfung der Detaillerschliessung für Schwerverkehr, motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr.

Umgebung

- Vertiefung der Umgebungsgestaltung
- Überprüfung der Gebäudezugänge

Die Qualität für die Weiterbearbeitung sollte wie folgt gesichert werden (im Sinne einer Empfehlung an die Einwohnergemeinde Steffisburg): Das zu erarbeitenden Vorprojekt und die Überbauungsordnung sollen durch das gleiche Beurteilungsgremium zu Händen des Gemeinderates bewertet werden, wie die Resultate des Studienauftrags (anstelle Fachausschuss der Gemeinde).

4. Würdigung der Projekte

4.1. Projekt Bauzeit Architekten GmbH, Biel (Siegerprojekt)



Fünf Baufelder spannen sich parallel zur Zulg in die Tiefe des dreieckförmigen Areals auf. Mit unterschiedlichen Flächen und Volumen entwickeln sich die Werkhallen von Norden nach Süden. Die als „Knetmasse“ bezeichneten Aufbauten für zugehörige Nutzungen zum Werkbetrieb zeichnen das Erscheinungsbild der Bauten aus und prägen die Bebauung als Konzept das sich eigenständig in ihrem städtebaulichen Kontext positioniert.

Das Areal ist peripher über die freien Randzonen als Adresse zu den Werkhallen erschlossen. Längs dazu ergänzen Lateralerschliessungen den Anlieferungsbereich zu den Baufeldern. Der Autobahnzubringer der Basiserschliessung „Bahn“ ist in dieses Erschließungskonzept eingewoben. Allerdings führt die im vorgesehenen Bebauungsmuster leicht verschobene Strassenführung mit teilweise zu engen Kurvenradien zu nicht optimalen übergeordneten Anschlüssen an das bestehende Strassennetz. Der Erschließungsbereich erscheint insgesamt im Gesamtkonzept übergewichtig belegt.

Die Werkhallen werden auf den Längsseiten mit leicht gefalteten Elementen gestaltet und brechen deren Längen wirksam. Im Gegensatz dazu sind die Stirnseiten flächig ausformuliert. Die Aufbauten der Dienstleistung sind weitgehend verglast und bilden zu den Sockelteilen einen prägnanten Kontrast der sich gestalterisch davon absetzt. Die Dachflächen der Werkhallen sind mit entsprechenden Gartenelementen als fünfte Fassade genutzt und gestaltet. Sie kompensieren damit die fehlenden Grünflächen auf der Erdgeschosebene. Die Primär- und Sekundärkonstruktionen der Bauten sind vorwiegend im Holzelementbau ange-dacht, welche dem energetisch-ökologischen Ansatz der Bebauung gerecht werden und den neuen Gewerbepark in ein stimmiges gestalterisches Gesamtwerk führen.

Das vorgesehene lineare Bebauungsmuster weist eine grosse bauliche und nutzungsmässige Flexibilität auf. Mit der vertikalen Trennung von flächenintensiven grossräumigen Programnteilen und den zugehörigen kleinräumigen Flächenansprüchen können die Nutzungseinheiten gut positioniert und flexibel angeordnet werden, ohne das Gesamtkonzept zu beeinträchtigen. Die Etappierung ist gut nachgewiesen, allerdings innerhalb eines Baufeldes konzeptuell schwieriger zu realisieren. Die Einbindung der vorerst bestehenden Liegenschaft am Mühlebach als offenere Fläche auf dem Areal ist überzeugend gelöst. Das Projekt weist eine hohe Dichte und eine gute Wirtschaftlichkeit auf.

Das Projekt überzeugt mit seinem pragmatischen Lösungsansatz zur gestellten Aufgabe und zeugt von einer intensiven Auseinandersetzung mit dem komplexen Raumprogramm von unterschiedlichen Flächenansprüchen und -zuordnungen. Um den gewünschten Leuchtturmeffekt des Projekts zu gewährleisten müssen die Aufbauten auf den Sockelbauten zwingend zusammen realisiert werden. Ebenfalls ist einer sorgfältigen Detaillierung der grossen Bauvorhaben grosses Gewicht beizumessen, damit die Überbauung der hohen gestalterischen Absicht gerecht wird.

4.2. Projekt Bart & Buchhofer Architekten AG, Biel



Auf die anspruchsvolle und komplexe Aufgabenstellung reagieren die Projektverfasser mit einem verblüffend einfachen Konzept. In Analogie zu Industriearealen des frühen 20. Jahrhunderts wird mit zwei Strategien gearbeitet. Einerseits mit einer funktionalen Entflechtung der Erschliessung und der entsprechenden Ausbildung klassischer Werkstrassen, andererseits mit der Definition des Konglomerats, welche die Fragen von Nutzung, Realisierungszeitpunkt etc. auf selbstverständliche Art zu lösen vermag.

Es werden drei Baufelder unterschiedlicher Grösse vorgeschlagen, welche mit der gewählten Strategie eine ortsverträgliche Körnung erzeugen und bei einer entsprechenden architektonischen Umsetzung die Zielsetzung eines vorbildlichen Gewerbegebiets erreichen können. Ein viertes Baufeld an prominenter Lage beinhaltet übergeordnete Nutzung, welche zu bedeutungsvoll inszeniert werden, und schwächt somit die Selbstverständlichkeit des Gesamtkonzepts.

Die gewählte Variante der Basiserschliessung führt dank der einfachen Hierarchie zu einer optimalen Entflechtung. Die Quartierstrasse wird als solche ausgebildet und wahrgenommen.

Die strikte Trennung eliminiert allfälliges Konfliktpotential mit den Gewerbebetrieben. Die Werkstrassen sind funktional richtig dimensioniert und gewährleisten einen optimalen Betrieb.

Das gewählte Konzept des Konglomerats ist sehr vielversprechend und könnte Ausgangslage eines identitätsstiftenden Gewerbegebiets werden. Unterschiedliche Bauvolumen, differenziert in Ausdehnung, Höhe und Materialisierung ergeben bei einer qualitätsvollen Umsetzung eine hohe atmosphärische Dichte.

Die Gewährleistung der Umsetzung bedarf auf planerischer Ebene präzise Spielregeln. Den Nachweis für eine erforderliche, adäquate Umsetzung konnte von den Projektverfassern jedoch nicht überzeugend erbracht werden.

Die vorgeschlagene Strategie ermöglicht eine maximale Flexibilität in den drei Hauptbaufeldern. Das vorgeschlagene Baufeld für die öffentlichen Nutzungen vermag diese Anforderung nicht zu erfüllen, da durch die Situierung und räumliche Ausformulierung andere Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden. Die vorgeschlagenen Spielregeln vermögen lediglich die volumetrische Ausformulierung zu definieren, verunmöglichen jedoch eine Realisierung eines Baufeldes in Etappen.

Das Projekt überzeugt durch ein stringentes Konzept, welches eine qualitativ hochwertige und atmosphärisch überzeugende Antwort auf die komplexe Aufgabenstellung darstellt. Leider gelingt es den Projektverfassern nicht, die qualitätsvolle Umsetzung mit entsprechenden Spielregeln plausibel nachzuweisen. Die gewählte Variante der Erschliessung überzeugt, führt jedoch zwangsläufig zu einer Verminderung der Nutzungsdichte und der Wirtschaftlichkeit. Das Baufeld mit den öffentlichen Nutzungen ist städtebaulich verständlich, bezüglich der Angemessenheit der Nutzung und der Adressbildung jedoch zu inszeniert.

4.3. Projekt Burkard Bissig & Partner Architekten AG, Bern



Der vorgeschlagene Masterplan beinhaltet vier Hauptbaufelder. Entlang der Bahnlinie ist ein platzartiger Strassenraum ausgebildet, welcher der zukünftigen Adressbildung dient und durch ein Baufeld mit Baukörpern entlang der Geleise abgeschlossen wird. Die restlichen drei Baufelder sind mit einer Aneinanderreihung feingliedrigen Zeilenbauten parallel zum Fluss geplant. Der Masterplan reagiert durch die Grösse der Baufelder auf die bestehenden Gebäude und ermöglicht eine sinnvolle Etappierung. Die einzelnen Zeilenbauten können innerhalb der Baufelder mit Zwischenbauten verbunden werden.

Der Nachweis der Unterbringung der Bedürfnisse der Firmen Immer AG und Boss Holzbau AG zeigt die Problematik dieses Konzeptes unmissverständlich auf. Die Diskrepanz der vorgeschlagenen, feingliedrigen Zeilenbauten ist für die Realisierung grösserer Produktions-, Lager- oder Verkaufsflächen denkbar ungeeignet. Der Nachweis der Umsetzung zeigt, dass die im Masterplan vorgeschlagene Durchgrünung zwischen den Zeilen nicht realisiert werden kann. Zudem bedingt die Umsetzung des Konzeptes mit Erhalt der Lesbarkeit der Typologie pro Baufeld einen hohen Anteil an Dienstleistungsnutzungen, welche bei den zwei Testprogrammen nur durch Drittfirmen genutzt werden könnten.

Die gewählte Variante der Basiserschliessung führt Dank der Hierarchie der Strassenräume zu einer guten Entflechtung. Obwohl die Quartierstrasse durch das Gewerbegebiet geführt wird, sind die Aussenräume ausreichend differenziert dargestellt. Die Strassenbreite zwischen den Firmen Immer AG und Boss Holzbau AG wird bezüglich der Andockstellen als kritisch beurteilt.

Das gewählte Konzept mit den Zeilenbauten vermag die formulierten Zielvorgaben für ein vorbildliches Gewerbegebiet nicht stringent umzusetzen. Der architektonische Ausdruck verweist durch die gewählte Typologie und Massstäblichkeit der Zeilen eher auf Wohn- oder Verwaltungsbauten, nicht aber auf Gewerbe- und Produktionsbetriebe. Dies wird durch die Fassadengestaltung zusätzlich unterstrichen.

Die vorgeschlagene Strategie ermöglicht nur eine bedingte Flexibilität der drei wichtigsten Baufelder. Die Typologie ist zu starr, um auf unterschiedliche Bedürfnisse ohne grosse Kompromisse oder kaum realistische Vorfinanzierungen umgesetzt werden zu können. Das Konzept wird trotz hoher Nutzfläche und Dichte infolge der Struktur für die Zielnutzung als eher unwirtschaftlich beurteilt. Die Etappierung erlaubt eine mittelfristige Beibehaltung der bestehenden Gebäude.

Der Vorschlag vermag trotz der sehr sorgfältigen Ausarbeitung auf konzeptioneller Ebene nicht zu überzeugen. Die Typologie wird als Grundlage für die Erstellung eines wegweisenden Gewerbegebietes als ungeeignet beurteilt. Dies wird durch die Diskrepanz zwischen Masterplan und dem Nachweis der Umsetzbarkeit bereits anschaulich illustriert.

4.4. Projekt Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld-Bern



Das Bebauungskonzept basiert auf einer Blockrandbebauung die sich gegen Osten hin zur Bahn teilweise in Hofräume auflöst. Gegen Westen wird die in verschiedene Segmente unterteilte Bebauung über einen Portikus auf der ganzen Areallänge zusammengehalten und verbunden. Das Bebauungsmuster zeigt unterschiedliche Architekturtypologien auf, welche sich nach Aussen und zu den beiden Hofräumen orientieren. Ein höherer Punktbau verweist auf die Bedeutung der neuen Gewerbeüberbauung.

Die Erschliessung erfolgt von der Basiserschliessung „Zubringer“ arealintern in Einbahnrichtung entlang der neuen Gewerbebauten welche über die Erschliessungsstrasse parallel zur Bahnlinie zurück zum Autobahnzubringer führt. Eine unterirdische Einstellhalle unter den westseitigen Gebäudefronten ergänzt das oberirdische Parkplatzangebot. Fussgänger und Fahrräder haben weitgehend entflochtene Streckenführungen zum motorisierten Verkehr. Das Verkehrskonzept ist gut gelöst und steht in einem angemessenen Verhältnis zu den Aussenräumen auf dem Areal.

Die verschiedenartigen Architekturtypologien der Gewerbeüberbauung werden mit dem Konzept der Randbebauung vereint. Der westlich vorgelagerte Portikus als Adresse ist typologisch und masstäblich ein fremdartiges Element, ohne welches jedoch die bauliche Einheit auseinander fällt. Das Zusammentreffen verschiedener Architektursprachen auf dem Areal ist in der Gesamtkonfiguration des Projekts möglich. Allerdings sind die Zwischenbauten vor den Aussenräumen und das südlich abschliessende Bauvolumen im Verhältnis zu den beiden Hauptvolumen flächen- und nutzungsmässig eher unökonomische Betriebseinheiten, welchen der Nachweis einer sinnvollen Zuordnung resp. Eigenständigkeit auf dem Gewerbeareal fehlt. Die Überbauung wird ökologisch in Holzbauweise erstellt.

Das vorgeschlagene Bebauungsmuster der Randbebauung mit den zwei dazwischenliegenden grosszügigen Hofräumen weist eine mittlere Dichte auf. Die Überbauung kann gut etappiert werden, wenn auch einzelne Baufelder fragliche Proportionen und Grössenordnungen sowie eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten aufweisen. Die Flexibilität innerhalb der Baufelder ist für neutrale Nutzungseinheiten stark eingeschränkt. Die Integration der vorerst verbleibenden Liegenschaft mit dem Mühlebach ist möglich, führt jedoch konzeptuell zu einer schlecht nutzbaren Randnutzungseinheit. Das Projekt weist eine mittlere Dichte und eine durchschnittliche Wirtschaftlichkeit auf.

Der Projektentwurf hat seine Stärke in der prägenden Blockranderscheinung gegen Aussen und den inneren Hofbezügen zu den Aussenraumflächen auf dem Areal. Allerdings vermögen die unterschiedlichen Nutzungseinheiten und die Portikus-Verbindung als Adresse zu den einzelnen Betrieben einer flexiblen und neutralen Gewerbeüberbauung nicht in allen Teilen gerecht zu werden. Der Leuchtturmeffekt der Gewerbeüberbauung ist mit der Positionierung eines höheren Gebäudes schwierig zu realisieren.

5. Gesamtwürdigung und Dank

Die eingereichten Beiträge der Architektenteams weisen eine erfreuliche Bandbreite von möglichen Lösungen auf. Es ist dem Beurteilungsgremium ein Anliegen zu betonen, dass alle Projekte dank ihren jeweiligen Qualitäten wesentlich zur Entscheidungsfindung beigetragen haben. Der Studienauftrag nach SIA 143 mit einer Zwischenbesprechung/Dialog und der Schlusspräsentation hat sich für diese komplexe Aufgabenstellung sehr bewährt und konnte dank allen Beteiligten effizient und zielgerichtet durchgeführt werden. Dank der sorgfältigen und präzisen Auseinandersetzung der Teilnehmer mit der Aufgabestellung des Studienauftrags wurden wertvolle Grundlagen und Instrumente zur Qualitätssicherung geschaffen, welche für die weiteren Planungsschritte vertieft ausgearbeitet werden können.

Die Auftraggeberin dankt dem Beurteilungsgremium und den teilnehmenden Teams für die hervorragende Arbeit.

6. Genehmigung

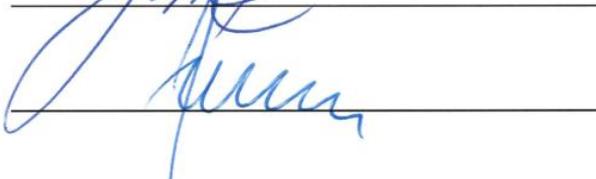
6.1. Genehmigung durch den Auftraggeber

Der Auftraggeber hat am 2. Juni 2014 den vorliegenden Jurybericht genehmigt.

Gemeinderat
Jürg Marti, Gemeindepräsident



Rolf Zeller, Gemeindeschreiber



6.2. Genehmigung durch das Beurteilungsgremium

Der vorliegende Jurybericht wurde am 28. Mai 2014 durch das Beurteilungsgremium beraten und genehmigt.

Jürg Marti (Vorsitz)



Hans Boss



Peter Trachsel



Fritz Schär



Ernst Gerber



Hans-Peter Hadorn



7. Anhang / Projektdokumentation

Projekt Bauzeit Architekten GmbH, Biel (Siegerprojekt)



Visualisation Gesamtansicht ohne Überbauung Parzelle Nr. 10 (Süd-West)



Situation Maß: 1:1000



Visualisation Gesamtprojekt inkl. Parzelle Nr. 10 Süd-West



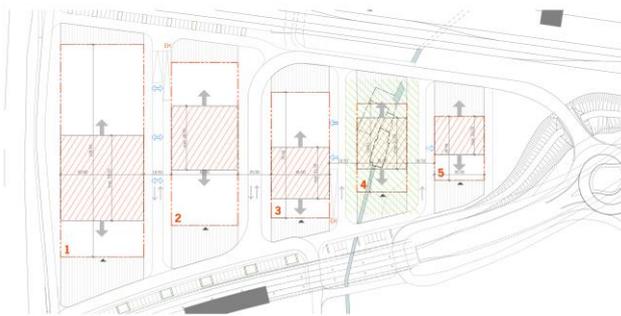
Verkehr Mit. 1:1000



Masterplan _Längsschnitt Mit. 1:1000



Masterplan _Querschnitt Mit. 1:1000



Masterplan _Grundriss Mit. 1:1000

Studienauftrag Gewerbegebiet Aarefeld

bauzedentw

4

Spielregeln

Mindestbauvolumen Sockel = max. Fläche Aufbauten
 ausserhalb kann ein Restmass 17.50m² nach Bedarf einverleibt werden
 Wenn möglich, muss zuerst immer ein Baufeld mit Aufbau fertig gestellt sein, bevor das nächste Baufeld überbaut werden kann.

Gestaltungsrichtlinien

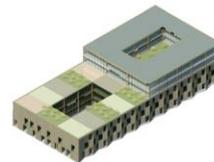
Material: Fassadenmaterial im Sockelbereich einseitlich aus vorvergrautem HZB (gleiche Tonartität), gleiche Holzmassive möglich
 Fassadenmaterial der Aufbauten ist Glas, Terrazo Glas möglich
Gesamte Fassade max. 50% pro Baufeld
Fassaden: Die Kapillarsolen sind flechtig zu gestalten, dies im Gegensatz zu den Langflossolen, welche im Restmass leicht gegen Innen geführt sein sollen.
Geschlossen: Auf Sockelbereich ab 5. Etage Fassade gestaltet, d.h. gemisch Vorschlag mit Grün, Kern, Terrazzen und Glasbereiche
Aufbauten vollflächig fotovoltaik
Ausserhalb der Baufelder dürfen keine Nebengebäude erstellt werden (auch keine Reklamewände und Fahnen), auch sind keine Vorgärten erlaubt, gedeckte Bereiche für z.B. Abfertigung und Verladen/Entladen sind als Regelstrukturen auszubilden
Fernleitungs- und Versorgungsleitungen an Baufeld: Einseitliches Material, nicht von der Fassade abgedeckt und herleuchtbar
 Umgebung: siehe Umgebungsplan



5. Etappe Baufeld Nr. 4 (Erbbaum des Mühlbockspark)



Sicht von Zähringerstrasse aus, Richtung Turm



Fertiges Baufeld mit Dienstleistungen und Produktion im Sockelbau



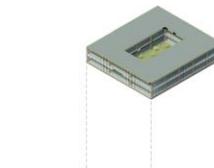
Fertiges Baufeld mit Produktion im Sockelbau



4. Etappe Baufeld Nr. 5



Sicht von Bösserstrasse aus



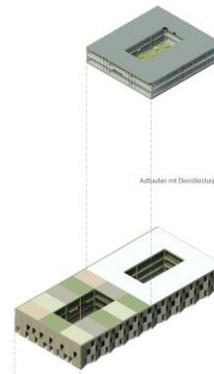
Aufbauten mit Dienstleistungen



3. Etappe Baufeld Nr. 3



Sicht von Zähringerstrasse aus, Richtung Bern



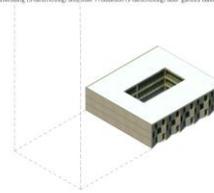
Sockelbau, mit Dienstleistung (3 Geschosse) und/oder Produktion (1 Geschosse) über ganzer Baufeld



2. Etappe Baufelder 1,2 (Ea. Immer + Bessi, Abbruch Gebäude Parzelle Nr. 1874) Erster Mühlbockpark



Sicht von Zähringerstrasse aus, Richtung Bern



Sockelbau 1. Etappe Teilbereich (Mindestgrösse max. Aufbaufeld)



1. Etappe Bösserstrasse



Sicht in Bösserstrasse



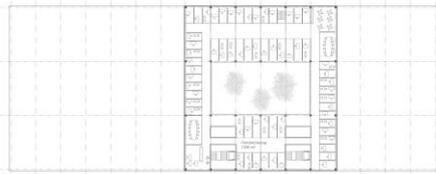
Konzept Baufelder

Etagen

Visualisierungen



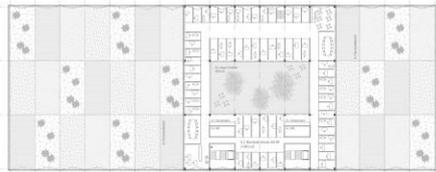
Südfassade



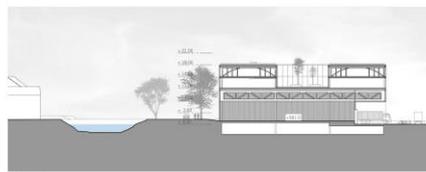
4. Obergeschoss



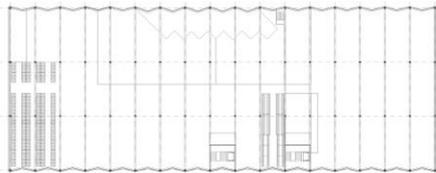
Westfassade



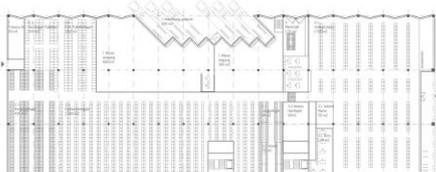
3. Obergeschoss



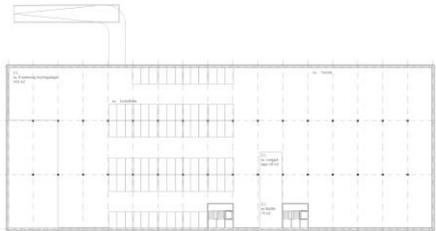
Querschnitt



2. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

Funktionsprogramm Fa. Innere Grundrisse / Fassaden / Schnitte Met. 1:500



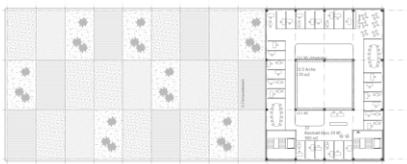
Südfassade



5. Obergeschoss



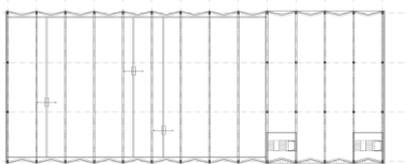
Westfassade



4. Obergeschoss



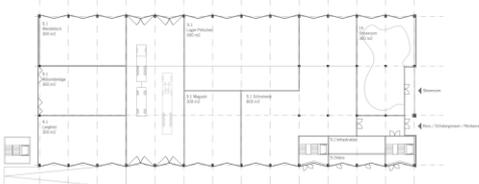
Querschnitt mit Aufbau



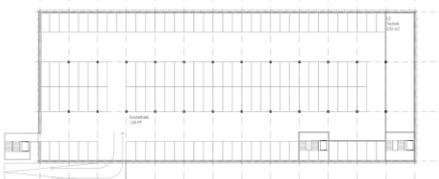
3. Obergeschoss



Querschnitt durch Halle

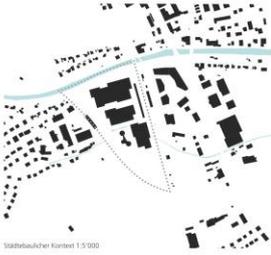


Erdgeschoss



Untergeschoss

Projekt Bart & Buchhofer Architekten AG, Biel



Städtebaulicher Kontext 1:5'000

Ausgangspunkt des Programms:
 A.A. Städtebaukonzept
 Gebieten ein Konzept, das auf einen einfachen und klaren Städtebau-Modellsystem aufbaut. Es thematisiert die Flexibilität und Modularität und ein verteiltes Bauelement. Die Städtebauliche Grundzüge sind eine vertikale Ausweisung des Gebiets aufbauen. Mit einem Konzept und einer Grundstruktur, die die Abgrenzung des Gebiets verdeutlicht, sowie auf die örtlichen Gegebenheiten eingehen. Mit einfachen und verständlichen Regeln und flexiblen, nicht-erweiterbaren Elementen mit einfacher Ausprägung entwickelt werden. Mit dem modischen Aufbau kann die Gesamtanlage in mehreren einzelnen Phasen realisiert werden ohne den gesamten Bereich anzuheben zu müssen.

Das Aarefeld als Konglomerat
 Das Aarefeld spannt sich zwischen der Zufahrt im Norden, der Eisenbahnlinie im Osten und dem Flusslauf im Süden. Die Entwicklung des Gebiets ist ein Ergebnis von drei verschiedenen Entwicklungsphasen: der ersten Phase von drei verschiedenen Entwicklungsphasen, der zweiten Phase mit einem Geometrie-Entwicklungsplan und der dritten Phase mit einer integrierten Entwicklung und einem Städtebau-orientierten Ansatz.

mit der Aufteilung in 3 Baukörper und einem großzügigen Außenraum verfügt. Entsprechend der jeweiligen Nutzungsweise, sollen die Bereiche des Konglomerats als die einzelnen Gebäude.
 Die Hauptstruktur des gesamten Aarefelds mit unterschiedlichen Bauelementen, die in einem zentralen Bereich des Konglomerats zu finden sind, ermöglicht es, die verschiedenen Bauelemente in ihrer Funktion und in ihrer Ausprägung zu integrieren. Die Hauptstruktur des Konglomerats ermöglicht es, die verschiedenen Bauelemente in ihrer Funktion und in ihrer Ausprägung zu integrieren. Die Hauptstruktur des Konglomerats ermöglicht es, die verschiedenen Bauelemente in ihrer Funktion und in ihrer Ausprägung zu integrieren.

Fern immer. Sie wird über die Verkehrsbedeutung und die Nutzung definiert.
 Ein gemeinsamer Außenraum mit öffentlichem Charakter, der sich über den gesamten Bereich des Konglomerats erstreckt, ist ein zentraler Element des Gesamtkonzepts. Die Hauptstruktur des Konglomerats ermöglicht es, die verschiedenen Bauelemente in ihrer Funktion und in ihrer Ausprägung zu integrieren. Die Hauptstruktur des Konglomerats ermöglicht es, die verschiedenen Bauelemente in ihrer Funktion und in ihrer Ausprägung zu integrieren.

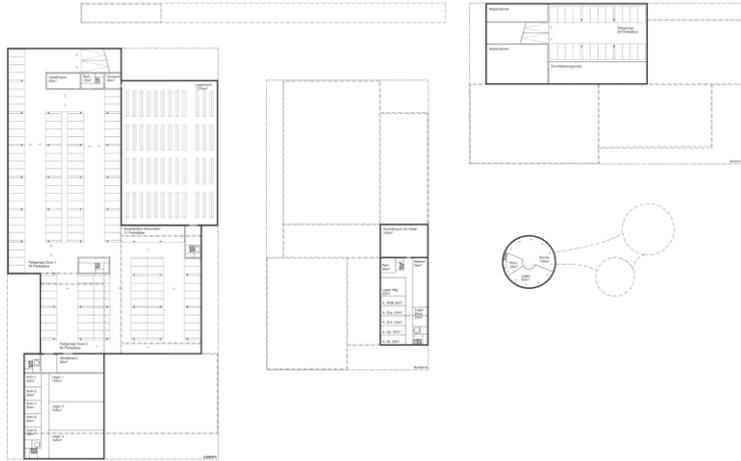


Situation 1:1'000

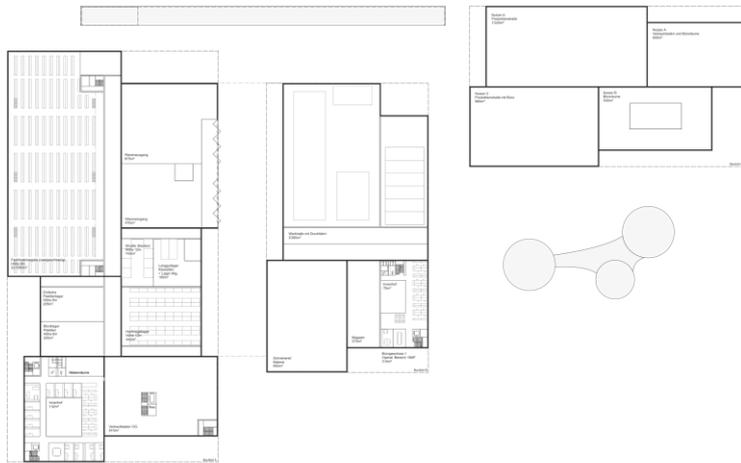


Schlagplanentwurf 22. April 2014



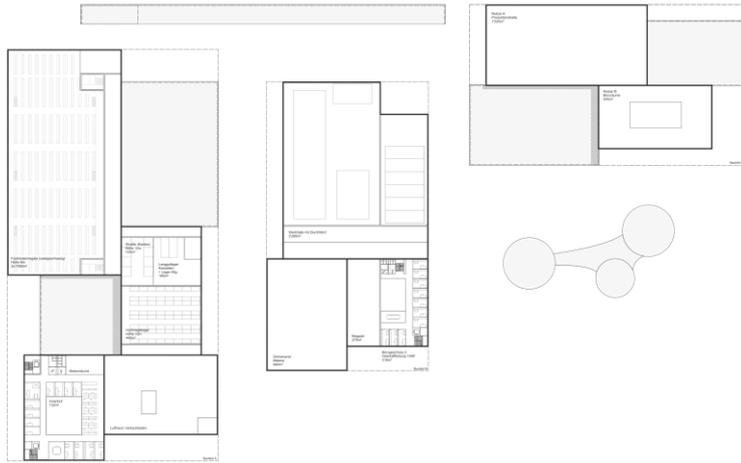


Umgangsgeschoss 1:500

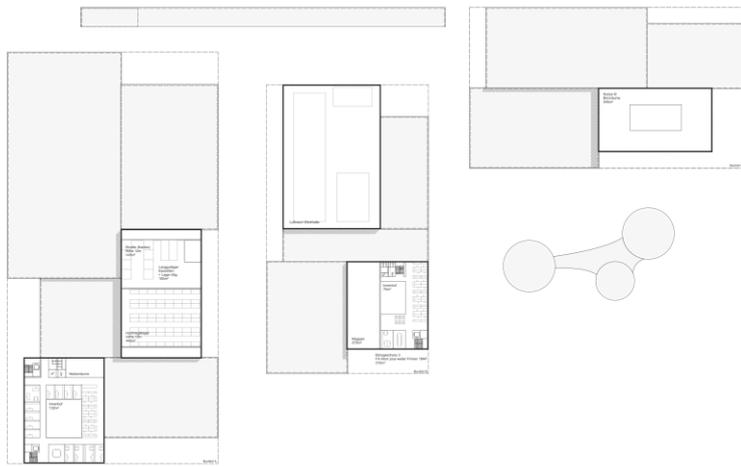


1. Obergeschoss 1:500





2. Obergeschoss 1:500



3. Obergeschoss 1:500



Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit wird nicht als Selbstzweck, sondern als integraler Bestandteil des gesamten Bauprozesses betrachtet. Eine ganzheitliche Betrachtung von ökonomischen und gesellschaftlichen Aspekten ist notwendig, und auch die Themenbereiche untereinander verbunden oder bedingungslos gekoppelt.

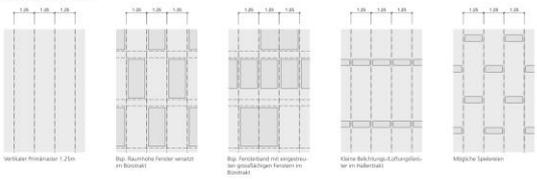
Die Gebäude sind als kompakte Baukörper konzipiert und sind energieeffizient über Bauteiloptimierungen nach dem heutigen Stand der Technik optimiert.

Große Beachtung wird einer rationalen Nutzung und Belüftung geschenkt. Dank des breiten Einsatzes von Bauteilgruppen werden optimale Voraussetzungen für eine gute Belüftung über auch eine natürliche Belüftung über den bestehenden Lärmschuttwand geschaffen.

Die Bauteile sind modular gefertigt, damit die Flexibilität und auch der Wandel mit Prozessänderungen bewahrt werden kann. Zudem werden die Bauteile mit Photovoltaikmodulen bestückt. Weiterhin sind Bauteile für technische Anlagen, Elektro- oder andere technische Systeme in ein System des Konglomerats einfach zu integrieren.



Kompositionsraster der Fassaden

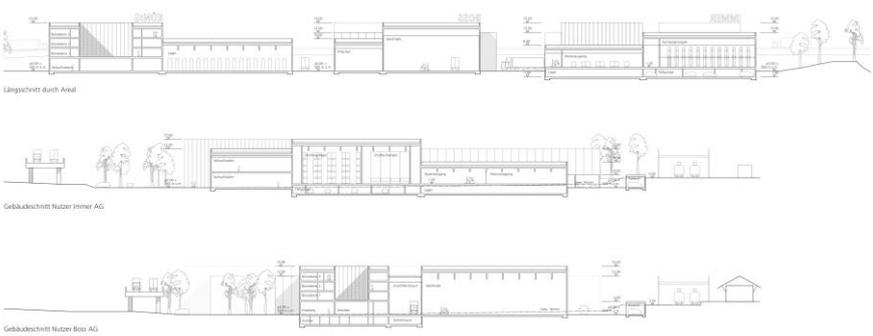


Struktur, Fassade, Material, Belüftung

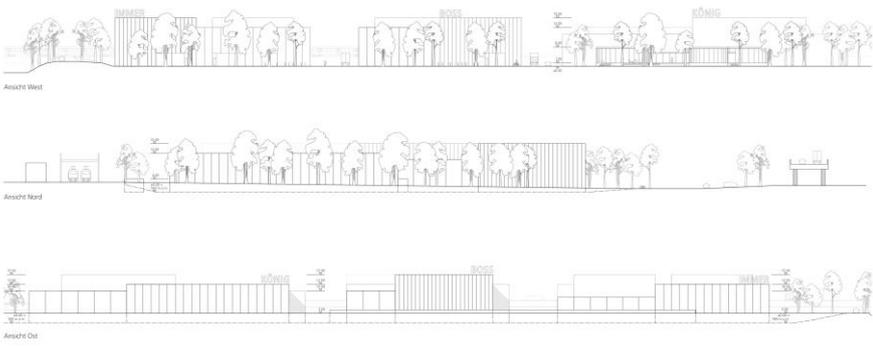
Die einzelnen Bauteile sind in x- und y-Richtung auf einem Raster von 1.20m angeordnet, auch wenn sich entsprechend der jeweiligen Nutzungsfunktionen und Konstruktionsanforderungen die Struktur und das Raster ändern können.

Die Bauteile sind modular gefertigt, damit die Flexibilität und auch der Wandel mit Prozessänderungen bewahrt werden können. Zudem werden die Bauteile mit Photovoltaikmodulen bestückt. Weiterhin sind Bauteile für technische Anlagen, Elektro- oder andere technische Systeme in ein System des Konglomerats einfach zu integrieren.

Gebäudeschnitte 1:500



Fassaden 1:500



Etappierung

Etappierung Baufelder

Etappe 1: Baufeld A und E mit Erschließung wird erstellt. Bestehende Lagerstraße Nr. 12 bleibt erhalten und wird an neue Erschließung angebunden.

Etappe 2: Baufeld C wird ergänzt und ein Erschließungssystem angelegt. Park mit Pavillonbauten für öffentliche Nutzung (D) wird ergänzt.

Baufeld A, B, C

- Konglomeratgebäude
- Ortsgroße Volumina
- Flachdachfläche
- Viel- und Richtungen in Fassaden und Dach (gemäß Modell Operationalisierbarkeit)
- Gebäudehöhe max. 10m (Grund: 10m)
- Fassadenstruktur in vertikalem Raster

Baufeld D

- Bauen im Park
- Empfohlene Pavillonbauten
- Objektivität
- Richtungslos

Baufeld E

- Gebäude für Autozentriert mit Nebenräumen
- Ein bis max. zweigeschossige Bauten

Etappierung innerhalb Baufelder (Musterbeispiel an Baufeld A)

Möglichkeit 1: Bebauung durch ein Konglomerat

Möglichkeit 2: Bebauung durch mehrere kleinere Nutzer

Operationalisierbarkeit

Die Spielregeln zur Gestaltung der Gebäudevolumina sind orthogonale Ausrichtung gemäß den Baufeldern, Flachdachfläche sowie die Schichten von Kern- und Randschichten in Fassade und Dachlandschaft gemäß unten abgebildetem Modell.

Längsschnitt:

- Punktuell Dachaufbauten bis Höhe 3m
- Dachmantel 3m - Bebauung max. 60%
- Kern 12m - Bebauung max. 100%

Grundriss:

- Fassadenfront 10m - Bebauung max. 60%
- Kern - Bebauung max. 100%

Schema Volumenbildung

Nachteile eines grossen Volumens:

- Körnung
- Expansibilität
- Zerteilung
- Brandschritte

Aufteilen in kleinere Module:

- Nutzungsgemessene Volumina

Schaffen von Aussenraumqualität:

- Nischen als Werk- und Lagerplätze, Steinkorn, Abstellraum

Höhen der Volumina entsprechend der Nutzung:

- Vielfalt in den Volumina für unterschiedliche Anforderungen

Konglomerat:

- Körnung angeordnet
- Einseitigkeit gemindert
- Einfache statische Systeme
- Randbereiche auf Feldern bezogen
- Nutzungsflexibilität

Verkehrsregime

Schwerenverkehr: Verkehrsfluss, Anlieferungswege

MIV Mitarbeiter: Verkehrsfluss, Parkierung unterirdisch

MIV Besucher: Verkehrsfluss, Parkierung oberirdisch

Fussgänger / Velo: Verkehrsfluss, optionale Umfahrung B.S., Geschwindigkeit Mühlsbach

Aussenraumgestaltung

Dachflächen für Rentieren und PV-Anlage

Diversität in der Begrünung der Dachlandschaften

Dachaufbauten durch technische Einrichtungen, Ökotoberstrukturen die Flachdächer

Magerweiden und Auedalflächen lassen das Areal ein

Bänke, Bänke, Bänke als Filter zur Strasse

Pavillonbauten im Park

Mühlsbach wird neu verortet und gelöst

Bödenmarkierungen als grafisches Gestaltungsmittel

Projekt Burkard Bissig & Partner Architekten AG, Bern



Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Betrachtungsmuster sieht ein streng geometrisch - ausgerichtetes System vor. Das zum Bahnhof und der Bahnlinie orthogonal ausgerichtete System, findet seinen Ursprung in der Betriebsasse. Sowohl die Volumen als auch das Straßennetz unterordnet sich diesem Prinzip. Die von Osten nach Westen verlaufenden Hauptfassaden können auf diese Nordseite mit Arkaden ergänzt werden, der Abstand zwischen den Volumen ist auch in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung, ermittelt worden. Der Raum zwischen Bahnsteige und dem ersten Baukörper wird bewusst monochrom gehalten. Das Gebäude baut einen Dialog mit dem im Westen liegenden Bürgerheimprojekt. Der Bahnhofplatz erhält durch diese Volumen, eine klare Definition und schafft für spätere Projekte großen Spielraum. Dem gegenüber wird innenliegend, eine geschützte, freundliche Verbindungsgasse geschaffen. Diese bietet Raum für kleine Mengen an Verkaufsfläche. Auch ein Restaurant siedelt sich in diesem Bereich an. Dessen Außenraum profitiert von der zu Zug gerichteten Freifläche mit dem bestehenden Baumbestand.

Erschließungskonzept

Langsamverkehr: Fußgänger und Fahrradfahrer erreichen den Betrachtungsperimeter vorwiegend von Nordosten. Der Bahnübergang konsolidiert den Personennahverkehr. Die großzügige Freizeitanlage bringt die Nutzer getrennterhandlungsbereich auf das nach Süden offene Sockelgeschoss. Hier verläuft eine Verbindungsgasse, welche durch den ganzen Betrachtungsperimeter durchläuft. Das Sockelgeschoss ist nur für Notfahrzeuge besetzbar. Im südlichen Bereich des Perimeters wird wegen der neu in S-Form verlaufenden Hauptverkehrsachse auf ein Sockelgeschoss verzichtet. In diesem Bereich wird eine kontrollierte Durchmischung der verschiedenen Verkehrsmittel erreicht. Die Ost-West Verbindungen können zwischen den Hauptbaukörpern entstehen, Geschäfte sind dabei über in zwei Bereichen der Parzelle (Nord und Mitte). Diese befinden sich an den Extremitäten des Sockelgeschosses.

angelegte Funktionsachse. Die Gestaltung dieser hängt stark von den zukünftigen Nutzern und deren Bedürfnisse ab. Sofern die Nutzer nicht intensive Bedürfnisse im Art- und Auslieferungsbereich haben, kann diese Achse sehr fußgängerfreundlich ausgestaltet werden. Durch die Zwischenbaukörper ist diese Achse gut an die im Osten verlaufende parallele Achse angebunden. Die Rückführung des Schwerverkehrs erfolgt an einem sehr übersichtlichen Standort im Areal. Die Gefährdungen sind auf ein Minimum reduziert und beachten den logischen LKW-Verkehr.

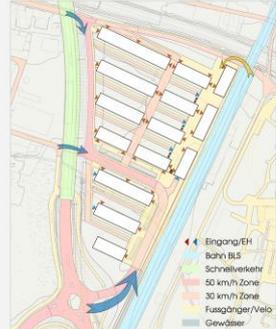


Körnung

Die resultierende Körnung lässt feststellen, dass durch die Ost-West Orientierung der Volumen der Bereich Betriebsasse wie besser mit dem im Westen liegenden Gewerbegebiet verbunden wird. Die Massstäblichkeit der Volumen ist gegeben. Die Aufnahme der Geometrie der Eisenbahnlinie in die Volumenausrichtung gibt dem ganzen Gelände einen stärkeren Halt.



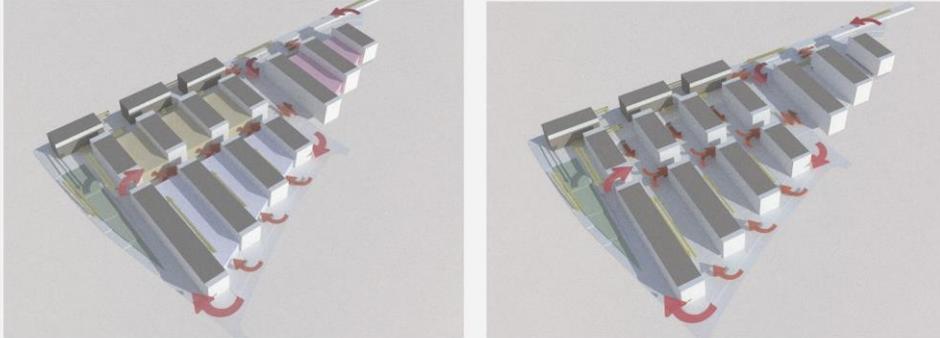
MV Grundrisslich wird der MV getrennt vom Langsamverkehr geführt über die städtische Lärmschutzwand. Diese wird unmittelbar auf dem Glättungsbereich in eine an der Bahnlinie entlang verlaufenden Betriebsasse abgetrennt. Der Durchfahrtsverkehr wird auf einer breiten, übersichtlichen Hauptachse durch das Areal geführt. Im Bereich des Glättungsbereichs und an der Hauptachse sind immer wieder Querverbindungen möglich. Die Ost-West Verbindungen können zwischen den Hauptbaukörpern entstehen und ermöglichen auch die Direktzufahrt in die Betriebsasse. LKW über diese Hauptachse wird ebenfalls der notwendige Anlieferungsverkehr geführt. Um massive Wendenmanöver zu vermeiden wurde versucht die Fahrzeuge in fließenden Boden durchs Areal zu führen. Die Anlieferung der Hauptbaukörper erfolgt durch eine eigene hierfür



Zonenkonzept

An der nördlichen und östlichen Peripherie des Betrachtungsperimeters wird ein prozessueller, zusammenhängender öffentlicher Raum vorgeschlagen. Dieser ist im Osten schräg begrenzt und löst sich gegen die Zug hin demäßig auf. Der S-förmige Strassenverlauf bekommt in seiner breite beidseitig genügend Vorland. Der weitestgelegte Strassenraum zwischen SW-Längs Straße und Längsgerade der Autobahn ist bewusst gewerblich-industriell gehalten.





Masterplan und Baufelder

Der Masterplan ist in vier Einheiten A-D gegliedert. Die Bereiche A-C liegen im nördlichen Bereich der Parzelle. Der Bereich D liegt südlich der Strassenquerung in der Mitte des Perimeters. Der nördliche Bereich lässt eine enge Wohn- an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten offen. Hierzu ist der Sockelbau im Bereich C durch nicht mit den Gebäuden C1-C3 direkt verbunden. Der Sockelbau endet im Bereich wo die heutige Gefälleschneise vom Bahnhofsquartier zum Freizeipark und verleiht so die typologischen Gegebenheiten des Ortes wiederzugeben. Damit die Hauptbaufelder nicht zu lang werden (konkrete Eingliederung, Körnung, Unterhaltbarkeit, Fluchtwegvorschriften und vieles mehr) sieht der Projektvorschlag in der Mitte des Perimeters eine interne Arealstrasse vor. Von welchem Charakter diese geprägt wird ist weitestgehend abhängig von den zukünftigen Nutzern. Die Gebäude der Baufelder A und B können somit von einer geschützten Eingangsstation im Osten und Westen des Volumens ausgehen. Sollen ein Nutzer die betriebliche Notwendigkeit von einer eingeschlossenen, zusammenhängenden Fläche nachweisen kann (Bsp. immer AG oder Bsp. Habitat 67) kann ein Zwischenbaufeld der Zonen A, B und D vorläufig überbaut werden. Ansonsten wird das Zwischenbaufeld häufig auf die benachbarten Hauptbaufelder aufgeteilt. Der nördliche Bereich dient der Erschließung, Kurzstrecke und Begrünung des Freiraums. Der südliche Bereich kann für den Anbau von gewerblich genutzten Räumen verwendet werden.



Bestimmende Faktoren für die Abmessungen und Orientierung der Baufelder sind:

Adressbildung
Der vorliegende Projektvorschlag formuliert gegen den Autoanbau eine klare Adresse im Westen der Parzelle und durch die Baufelder B und C eine neue, innenliegende Verbindungsweg geschaffen. Die Gebäude der Zone B und C sind in diesem Bereich die Eingänge an.

Besonnung
Der Abstand zwischen den Baufeldern wurde sorgfältig ausgemessen. Einerseits muss er den Raum für die notwendigen Erschließungselemente bieten, andererseits sollte eine vertikale Verschattung durch das Nachbargebäude evaluiert werden.

Nutzungsanforderungen
Die Notwendigkeit von grossen, zusammenhängenden Flächen wurde im Programm aufgeführt. Die Normaufsätze richten sich an gängige Typologien im Gewerbe- und Dienstleistungssektor.

Diverses
Die Strassenführung, der Sonnenverlauf und die Einbettung in das bestehende städtebauliche Gefüge.

- Hauptbaufeld** Maximale Höhe 18.00 M.
- Hauptbaufeld** Maximale Höhe 15.00 M.
- Zwischenbaufeld** Maximale Höhe 12.00 M.
- Zwischenbaufeld** Maximale Höhe 9.00 M.
- Sockelbau (begleitet)** Maximale Höhe 4.00 M.
- Arealinterne Erschliessungsachsen**
- Haupterschliessungsachsen**
- Grünflächen**
- Gewässer**



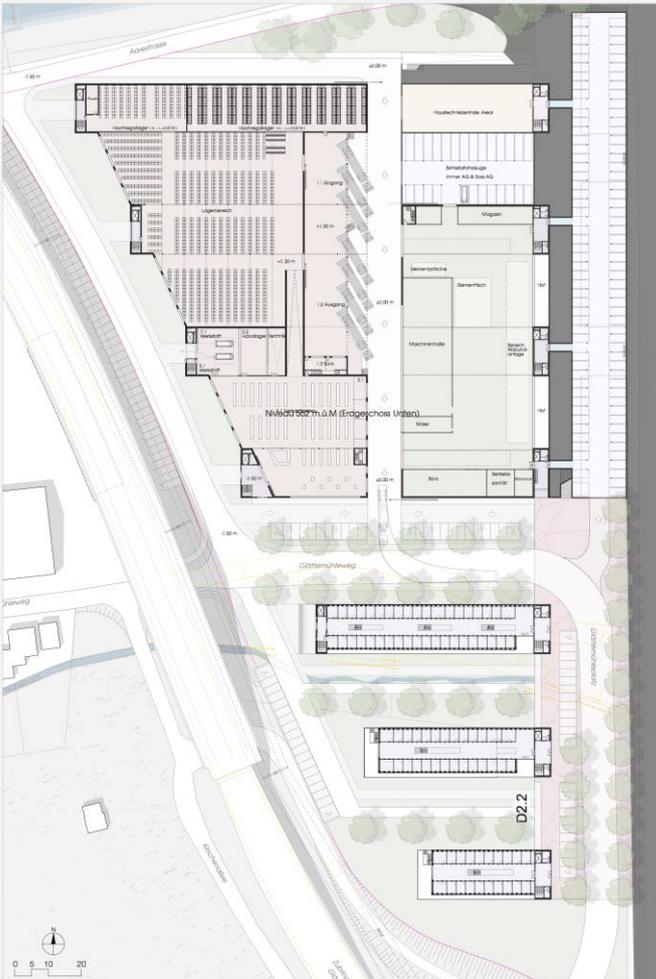
Masterplan und Schemanschnitt der Arealentwicklung



Bildgewächs mit Umgebungsgestaltung



0 10 20 30



Projektvorschlag Bereich Nord

Das vorliegende Programm wurde gemäß der Firmenauflistung erstellt und ist vom Investor unabhängig. Inwiefern werden im Bereich Verlegung, Parkierung, Fahrzeugunterhalt und Anlieferung vorgeschlagen. Die Hauptverkehrsfläche ist als eigenständiges Sockelgeschoss geplant, durch die Anlieferungszone und die Einreihende werden die beiden Hauptnutzer orientiert.

Lagerbereich ImmerAG

Der Lagerbereich ist eine grosse zusammenhängende Fläche welche durch die Warenzange- und Ausgangszone verbunden wird. Die Hochregallager wurden perspektivisch angeordnet zu günstigen hohen Entfernungen. Die Erweiterung dieser Fläche ist denkbar. Die strategischen Ressourcen sind so lange die Dienstleistungsgebäude auf der Dachfläche nicht erstellt werden können.

Um die Grundfläche im Erdgeschoss zu erhöhen wurde ein sogenanntes „Soft-Level“ eingeführt, welches sich den ungleichen Höhenlinien anpasst und somit mehr Fläche mit direktem Erdkontakt generiert. Der Höhenunterschied zwischen den zwei Lagerbereichen beträgt 0,7 Meter und bedarf einer Rampe mit maximal 2,6% Steigung. Diese Lagerfläche liegt somit über der Verkaufsfäche. Auch die Verkaufsfäche ist in einer Rampe an den Lagerbereich angebunden. Diese Steigung beträgt knapp 7%. Die Büroschichten sind direkt über dem Lagerbereich gelegen und stellen eine gute und direkte Kommunikation sicher.

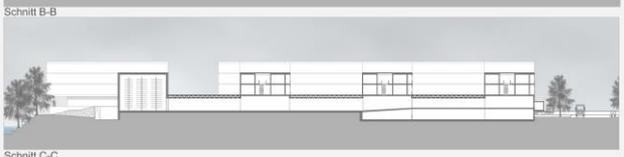
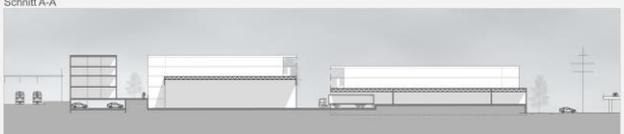
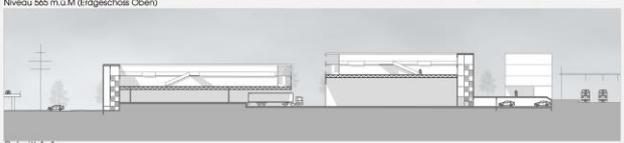
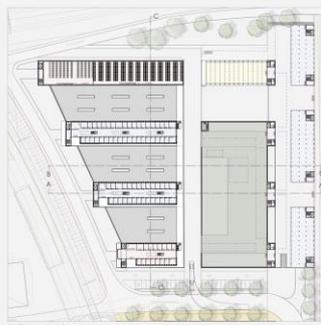
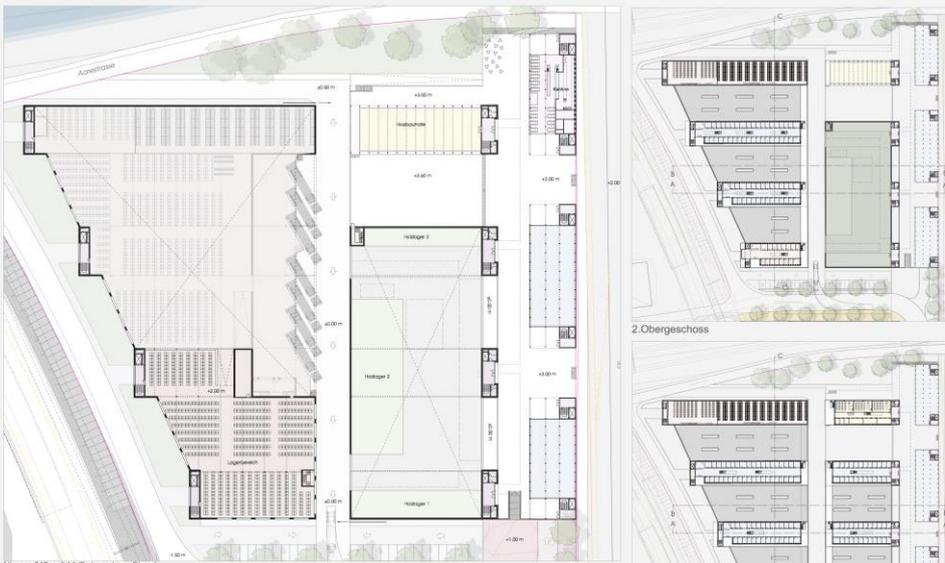
Boss Holzbau AG

Die Hallengrundfläche beträgt die vorgegebenen 90 M. x 40 M. Zusätzlich sollen angelegten Vertikalklimen. Die Verbindung zu den Betriebszweigen ist direkt gegeben. Durch die ostseitig angeordneten Halle kann eine konstante und regelmäßige Belichtung erreicht werden. Auf den Bereichen der Maschinenhalle, der Betriebszone und der Magazine kann Holz gelagert werden. Auch bieten sich Möglichkeiten in den Innenhöfen. Die Büroräumlichkeiten der Betriebszone liegen direkt oberhalb der Halle.

Tragsystem

Das Tragsystem funktioniert modular. Die Haupttragfunktion übernehmen die von Ost nach West gerichteten Baukörper. Die Außenwände sind als zweigeschossige Träger ausgebildet. Die vertikale Lastenabtragung erfolgt mittels Stützen im Lagerbereich welche mit der Möblierung einer gehen. Die Zwischenböden werden durch ein eingebautes Fachtragwerk, von Haupttragglied zu Haupttragglied, stützenlos überbrückt werden. Die Gebäudeaufsteifung erfolgt mittels der Betondecke und dem als statische Scheibe funktionierende Fachtragwerk.





Projekt Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Liebefeld-Bern

Studienauftrag Gewerbegebiet Aarefeld

Sichtweise

Das Gewerbegebiet Aarefeld liegt im Spannungsfeld zwischen Autobahnzubringer, Erdbeeranbauquartier, Eisenbahn und bestehenden Gewerbegebieten. Das erfordert einen differenzierten Eingriff auf alle Gegebenheiten soll spezifisch reagiert werden. Zur Autobahnzubringer wird mit einer kompakten Gebäudeform mit starker Prägnanz gearbeitet. Ein Portikus über die gesamte Kaufhalle nimmt das Thema Eisenbahn auf, anhand jedoch versetzt mit unregelmäßiger Stützstruktur. Der Portikus bildet die Adresse, wirkt als Filler, Veranker, gestalterisch und räumlich verbindendes Element zu den angrenzenden Gewerbebauten. Er überbrückt die Verkehrsfläche.

Zur Bahn und gegen die geplanten Altersschwächen hin wird der Stockrand teilweise aufgelöst mit Baumgruppen auf weichen Plätzen, die auch zum Verweilen einladen, sowohl für Mitarbeiter wie für Wanderer auf dem Radweg.

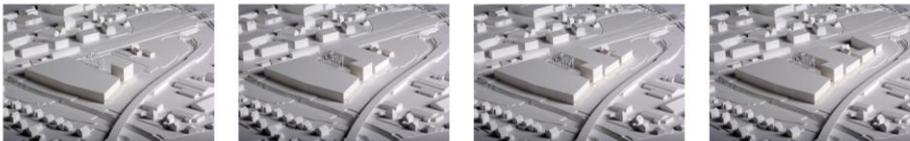
Zur Zuglinn wird ein grosser Abstand eingehalten, damit die ergiebige Baumreihe im Grünen die Wirkung erfüllen kann und der Massstab der grossen Gebäudevolumen gebrochen wird.



Endausbau mit Firmen Immer und Boss



Etappenung Baufelder



Studienauftrag Gewerbegebiet Aarefeld

Energiekonzept WE Weber Energie und Bauphysik Bern

Allgemeines
Das Areal soll die Zielwerte für nicht erneuerbare Primärenergie und Treibhausgasemissionen erreichen respective SIA-Effizienzwert konstant gehalten werden. Der SIA-Effizienzwert liegt im oberen Bereich des Spektrums bei den Kriterien zu. Für die Nutzung 'Industrie' und stellt keine Grenzwerte bezüglich der nicht erneuerbaren Energie und den Treibhausgasemissionen liefert. Zur Erreichung einer Überbauungsplanung müssen entsprechende Grenzwerte anhand der vorhandenen für Wohn-, resp. Büronutzung ermittelt das Vorprojektes abgeleitet werden. Trotz aktuell fehlenden Grenzwerten werden Grundzüge wie erneuerbare Materialien, Einsatz erneuerbarer Energie und Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäudehülle und Gebäudetechnik definiert.

Erstellung

Baustoffe
Die zu entstehenden Gebäude sollen primär in Holz erstellt werden. Die Realisierung des Tragwerkes soll entsprechend gewählt werden. Wo aus betrieblichen Gründen Spannbeton oder Dimensionen erforderlich sind, welche Holz als Baustoff ausschliesen, kann Stahl oder Beton eingesetzt werden.

Thermische Gebäudehülle
Die thermische Gebäudehülle der beheizten Zonen wird so dimensioniert, dass der Heizwärmebedarf auf 80 % des Grenzwertes nach SIA 380/1 (2008) minimiert werden kann. Dies entspricht einem verzerrten Verhältnis zwischen technischem Aufwand und energetischen Einsparungen. Für Lagerkühne soll eine entsprechende Wärmedämmung vorgesehen werden, geht ohne Wärmebrücke die Frostschadhaft gestaltet werden kann.

Systemtrennung
Durch eine konsequente Trennung von Bauteile in Primär-, Sekundär- und Tertiärsysteme werden spätere Anpassungen, insbesondere an technischen Nachrüstungen und Erweiterungen ermöglicht.

Ressourcenorientierte Bauweise
Für den gesamten Planungsumfang muss die Gesamt Energie der zu entstehenden Bauwerke sowie der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen überprüfbar werden. Durch die Minimierung von Aushub und Unterbauarbeiten sowie von Holz als Baustoff und ökologisch vorzuziehenden Baumaterialien wird ein tiefer Anteil nicht erneuerbarer Primärenergie bei der Erstellung erreicht.

Beitrag

Effizienz der Gebäudehülle
Die Versorgung mit Raumwärme erfolgt ab der bestehenden Fernwärmeversorgung. Die winterlichen Raumtemperaturen werden entsprechend der Nutzung auf den erforderlichen Minimum gehalten. So soll für Lagerkühne beispielsweise ohne Wärmepumpe eine Frostfreiheit garantiert werden können. Lüftung- und Klimaanlage werden auf die minimal erforderliche Grösse dimensioniert. Alle Lüftungssysteme werden mit einer effizienten Wärmerückgewinnung um mind. 80 % ausgestattet.

Anlagen zur Klimatisierung
Wird beispielsweise für Verkaufsbereiche oder Büros eine Kühlung erforderlich, werden dazu Anlagen mit tiefer Kühlung (Freecooling) oder Absorptionstechnologien unter Einsatz von thermischer Solarwärme eingesetzt.

Stromerzeugung
Die Dächer der neu zu entstehenden Bauten werden zur Erzeugung von Strom mittels Photovoltaik Anlagen genutzt.

Wachstum

Bahnverkehr
Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Staffsburg können Güter primär per Bahn transportiert werden.

Beratung Tragwerksplanung Adrian Tschopp Ingenieur Bern

Aussenraumkonzept Kilbri Friedl Landschaftsarchitekten AG Bern

Vier Ebenen mit spezifischen Aussenraumgestaltungen:

Burggürtel
Ländliche Struktur mit markanten Einzelbäumen bei den jeweiligen Gebäudegruppen und Obstgärten sowie dem Mühlbach.

Industrieareal an der Bernstrasse
Bauweise industriell mit grossformatigen Bauten und grosszügigen versiegelten Flächen.

Bahnkörper
Der trennende Bahnkörper, er ist offen und leicht.

Gewerbegebiet Aarefeld
Es wird zwei zur Bahn geführte Hofs mit grünen Hainen für den Aufenthalt und als grüner Treffpunkt. Im südlich gelegenen Hof umfasst die grüne Insel das bestehende Gebäude mit einem kurzen Abschnitt des Mühlbachs und einem neuen Baumkürnen. Die bestehende Weisse mit den vorhandenen Obstbäumen wird beibehalten, der Platz wird mit einem Keeserren durchgürtelt und mit grosszügigen Linden bepflanzt. Einzelne Nigelle, weisseblühende Heide gliedern die Fläche zusätzlich und schaffen stehende Akzente. Mädelungselemente definieren Orte für den Aufenthalt, im nördlich gelegenen Hof ist die grüne Insel eine leicht bewegliche Fläche mit Bäumen und Büschen für den Aufenthalt und als grüner Treffpunkt. Hier werden Eichen gepflanzt und weissen Nigelle, weisseblühende Heide dazwischen eingestreut. Ein langer Baum gliedert den Raum und Mädelungselemente definieren Orte für den Aufenthalt. Eine Spaltanlage entlang der Aarestrasse und im ersten Abschnitt zum Gewerbegebiet bildet einen Filter und Vermittler zur Aarestrasse und zur Bahn. Eine Mauer, mit großer, klobiger Oberfläche übernimmt den Höhenprung zur Bahn. Sie wird sich mit spontan angelegten Moosen und Flechten zur vertikalen grünen Fläche entwickeln.

Verkehrskonzept W&M Planer und Ingenieur Solothurn

LKW

PKW Firmen

PKW Anwohner

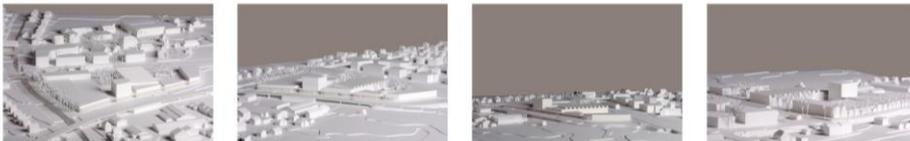
PKW Bauarbeiter

Freizeitgänger

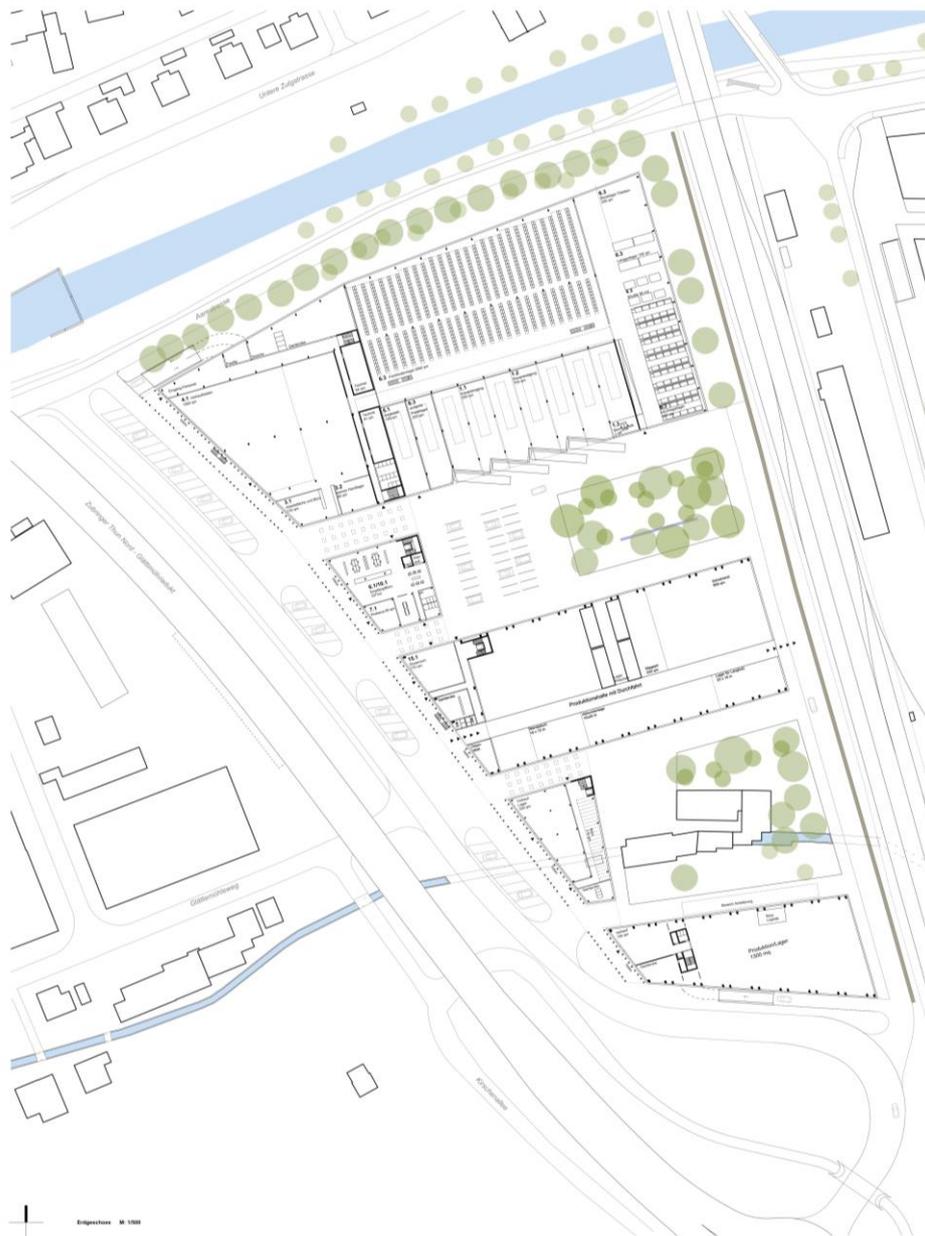
Wohnkunden



Studienauftrag Gewerbegebiet Aarefeld



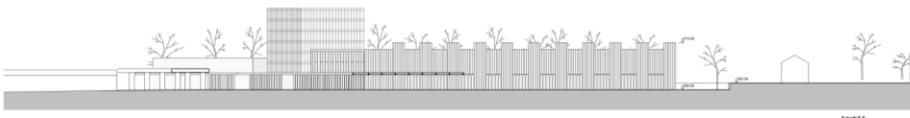
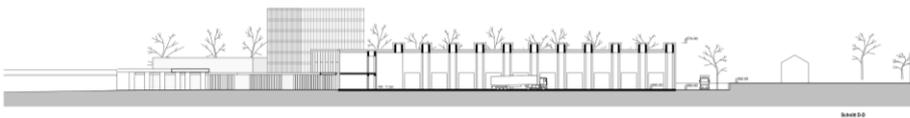
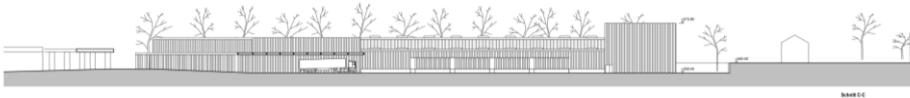
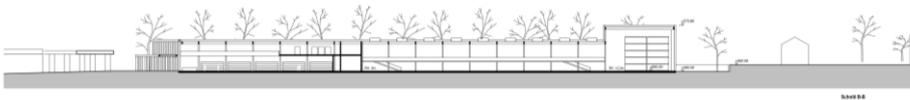
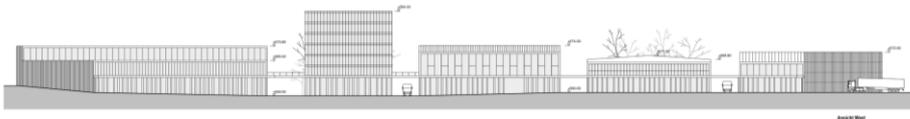
Studienauftrag Gewerbegebiet Aarefeld



matti ragaz hitz architekten ag 22. April 2014



Studienauftrag Gewerbegebiet Aarefeld



Studienauftrag Gewerbegebiet Aarefeld

