



ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT

**«JAKOB-STRASSE SÜD»**  
(ZPP 3.4)

**Richtlinien zur Überbauung der Zone mit  
Planungspflicht**

---

## 1. Ausgangslage

---

Für das Areal «Jakob-Strasse Süd» wurde im Jahr 2016 ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Das Beurteilungsgremium empfahl am Schluss des Verfahrens, den Beitrag *Wohnen am Park* von Blättler Heinzer Architektur der Weiterbearbeitung und Neubearbeitung des Areals zu Grunde zu legen.

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 3.4 «Jakob-Strasse Süd» setzt das entwickelte städtebauliche Konzept in die baurechtliche Grundordnung um. Die vorliegenden Richtlinien bilden die Grundlage für den Erlass einer oder mehrerer Überbauungsordnungen im Perimeter der ZPP. Sie halten die wichtigsten Ergebnisse des Studienauftrags fest, definieren die in der weiteren Planung zu berücksichtigenden Elemente des Konzepts *Wohnen am Park* und konkretisieren die Vorgaben der Zone mit Planungspflicht zur weiteren architektonischen und städtebaulichen Qualitätssicherung.

---

## 2. Zielsetzung

---

Ziel der ZPP 3.4 ist die Realisierung einer dichten, städtebaulich und architektonisch qualitativvollen Überbauung mit zentraler, öffentlich zugänglicher Parkanlage.

---

## 3. Stellenwert der Richtlinien und Qualitätssicherung

---

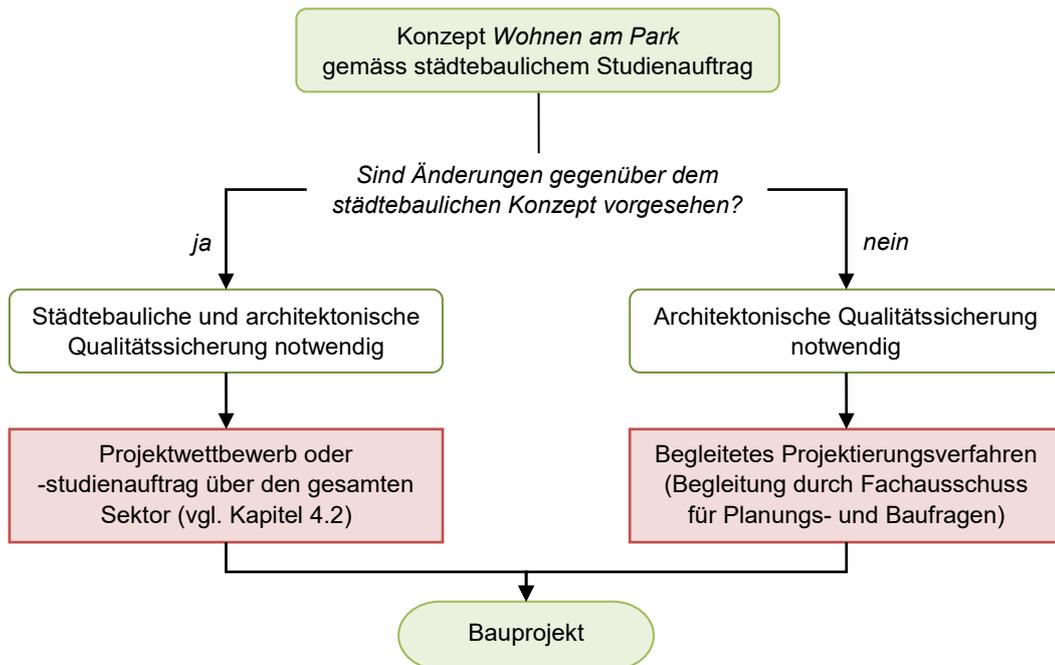
Die Richtlinien leiten die Behörden in der Ausarbeitung der Überbauungsordnung. Sie bilden insbesondere die Basis zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des im Studienauftrag erarbeiteten städtebaulichen Konzepts. Die Richtlinien beschreiben namentlich, welche Elemente des im Studienauftrag erarbeiteten städtebaulichen Konzepts in die Überbauungsordnung einfließen müssen und wo Spielraum für Abweichungen besteht.

Abweichungen von den Richtlinien müssen in jedem Fall Gegenstand einer Gesamtbetrachtung pro Bereich (vgl. Kapitel 4.2) sein. Sie bedingen erhöhte Anforderungen an die architektonische und städtebauliche Qualitätssicherung und sollen grundsätzlich nur auf der Basis eines anerkannten qualitätssichernden Verfahrens (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag) ermöglicht werden. Entsprechend den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sind zwei mögliche Wege für die Qualitätssicherung in der weiteren Planung denkbar:

- a) Die planerische Umsetzung und Realisierung erfolgt sehr nahe am Konzept *Wohnen am Park* – sprich entsprechend den vorliegenden Richtlinien – und legt die möglichen Bauvolumen genau fest. Damit kann die städtebauliche Qualitätssicherung über den bereits erfolgten Studienauftrag erfolgen. Die architektonische Qualitätssicherung pro Bauvorhaben hat dann in einem begleiteten Verfahren, sprich unter Beizug des Fachausschusses für Planungs- und Baufragen der Stadt Biel zu erfolgen.
- b) Die planerische Umsetzung erfolgt auf Basis des Konzepts «Wohnen am Park», lässt aber innerhalb der Ilots (vgl. Kapitel 4.1) grössere Freiheiten. Abweichungen

vom Konzept sind möglich. Für diesen Fall müsste die städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung durch die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag pro Teilbereich, vgl. Kapitel 4.2) gewährleistet werden.

Somit ist folgender Planungsablauf denkbar:



Die Überbauungsordnung (respektive Teilüberbauungsordnung) ist so auszuarbeiten, dass über den vorgesehenen langen Etappierungszeitraum beide Vorgehensvarianten ermöglicht werden.

Zur Qualitätssicherung der Aussenräume muss zur Realisierung der öffentlich zugänglichen Parkanlage (vgl. Kapitel 4.2) ein SIA-Projektwettbewerb oder -studienauftrag durchgeführt werden. Dieser hat auch die umliegenden Aussenräume, namentlich die Zugänge des Parks in ihren Grundzügen zu umfassen.

Auch für die Realisierung des Hochhauses an der Ecke Längfeldweg-Länggasse ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (offener SIA-Projektwettbewerb) durch die ZPP vorgegeben.

#### 4. Städtebauliches Konzept «Wohnen am Park»



Städtebauliches Konzept *Wohnen am Park*, Blättler Heinzer Architektur, Studienauftrag «Jakob-Strasse Süd», 2016 (VG = Anzahl Vollgeschosse)

## 4.1 Konzeptbeschreibung

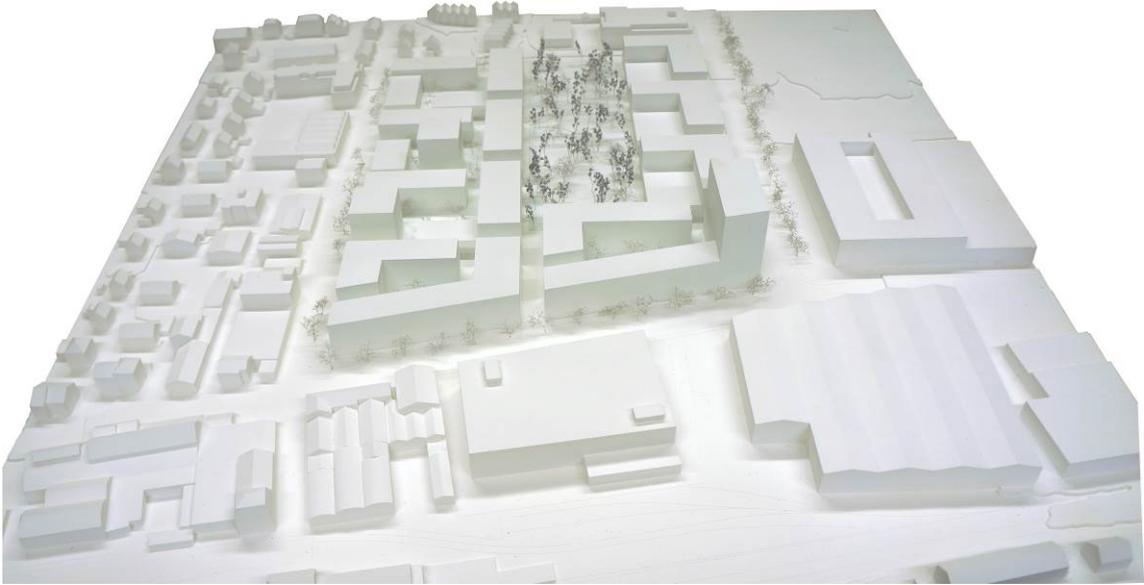
Als Reaktion auf die heterogene städtebauliche Situation geht der Konzeptvorschlag entlang der Jakob-Strasse vom innenstädtischen Ilot aus, bildet diese aber mit einem modularen System unterschiedlich aus, insbesondere in der Höhenentwicklung. Es entsteht ein sehr differenziertes städtebauliches Konzept mit präzise gesetzten Volumen entlang der Jakob-Strasse. Entlang der Länggasse wird die Bebauung grossmassstäblicher und bildet so den Übergang zur Industrie im Bözingenfeld. So entsteht eine diversifizierte städtebauliche Struktur mit der Möglichkeit eines vielfältigen Wohnungsangebotes und spannenden, klar definierten Aussenräumen.

Der Abbruch der Shedhalle wird mit der höheren Flexibilität in städtebaulicher Hinsicht sowie der erhöhten Wohnungsqualität begründet. An die Stelle der Shedhalle tritt ein grosser, zusammenhängender und öffentlich zugänglicher Park, als identitätsstiftendes Element sowie als Gegenwert für die Bevölkerung für den Verlust des Baudenkmales Shedhalle. Der Studienauftrag hat gezeigt, dass die Parkanlage als zentrales Element und als Versprechen des «Wohnens am Park» von Beginn weg Teil des neuen Quartiers sein muss und von Beginn weg eine eigene Identität aufweisen muss. Die Verfasserinnen schlagen vor, dass die Schnittfläche des Parks und der Shedhalle bereits von Beginn weg der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Halle wird deshalb mit (halb)öffentlichen Zwischennutzungen abgefüllt, bis sie mit dem kompletten Rückbau zum Teil des Parks wird.

Den Auftakt zum Areal von Osten her bildet ein Hochhaus an der Kreuzung der Länggasse und des Längfeldwegs. Es bildet den Eingang ins Quartier und gleichzeitig zur Bieler Innenstadt städtebaulich aus. Das Hochhaus entwickelt sich aus der Zeilenbebauung heraus, welche den Strassenraum des Längfeldwegs klar abgrenzt. Der Bebauung entlang der Länggasse gelingt es, sowohl den Strassenraum der Länggasse als auch die Parkanlage räumlich zu fassen. So entsteht ein auf der West-, Süd- und Ostseite des Parks durchgehender baulicher Abschluss der Parkanlage, welcher diese in ihrer räumlichen Ausprägung stärkt.

Der Park weist einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf, während in den Innenhöfen und siedlungsinternen Aussenräumen eine sehr viel intimere und nach innen orientierte Atmosphäre herrscht. Innerhalb der Höfe wird eine differenzierte Aufteilung in halb-private und private Bereiche vorgeschlagen.

Für die Parkanlage wird eine raumbildende, schnell wachsende Bepflanzung mit Pappeln vorgeschlagen, ergänzt mit punktuell gesetzten Einzelbäumen. Es entsteht eine kammerartige Struktur, welche mit vielfältigen Nutzungen abgefüllt werden kann. Der Park soll mit der Weiterentwicklung der Bebauung mitwachsen, insbesondere was die Höhe der Bäume betrifft.



Modellfoto des Konzepts *Wohnen am Park*, Blättler Heinzer Architektur, Studienauftrag «Jakob-Strasse Süd», 2016

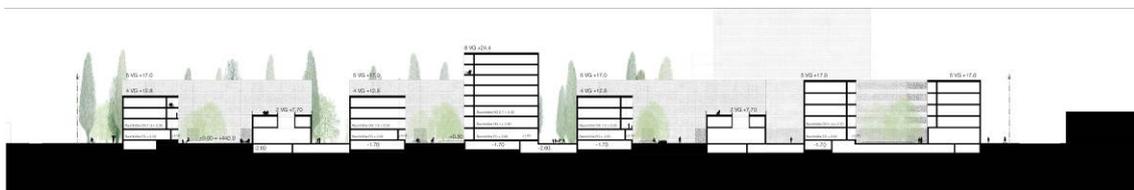
#### 4.2 Städtebauliche Hauptelemente



Sektoren des Konzepts «Wohnen am Park»

## Sektor «Jakob-Strasse»

- Bebauung mit vier unterschiedlich ausgebildeten Gevierten (Geschosszahl, Zeilen- und Punktypologien, Gebäudetiefe).
- Gestaltung eines fließenden Übergangs zur bestehenden Bebauung im Westen und Norden hin mit abgestufter Gebäudehöhe.
- Durchgehend fünfgeschossige Bebauung zum Park hin, klare Gebäudeflucht als Abschluss der Parkanlage.
- Baulicher Abschluss des Längfeldwegs mit einer dem Strassenverlauf folgenden, fünfgeschossigen Bebauung.
- Gleichwertige und durchgehend gleich breite Sichtachsen zum Park als Erschliessungsflächen und halbprivate Aussenräume der Gebäude sowie zur Schaffung eines Bezugs zwischen Park und Quartier. Mindestens ein öffentlicher Durchgang als Zugang zur Parkanlage.
- Die hochwertige Gestaltung der Gebäudezwischenräume ist eine Bedingung für das Funktionieren des städtebaulichen Konzepts.



Längsschnitt B-B' (vgl. Plan S. 4) durch die Bebauung entlang der Jakob-Strasse, Blättler Heinzer Architektur, Studienauftrag «Jakob-Strasse Süd», 2016

### Qualitätssicherung:

Das aus dem städtebaulichen Studienauftrag resultierende Konzept für die Überbauung des Sektors «Jakob-Strasse» ist in sich sehr stimmig, die Positionierung und Geschossigkeit der Volumen sehr fein abgestimmt. Abweichungen von der vorgesehenen Setzung der Volumen (Positionierung, Geschosszahl respektive Gebäudehöhe) ist aus diesem Grund nur mit erhöhten Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung denkbar. Abweichungen von der Positionierung der Gebäude, der Geschosszahl respektive Gebäudehöhe oder Geschossfläche der einzelnen Volumen gemäss Konzept «Wohnen am Park» sind deshalb nur auf der Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) über den gesamten Sektor denkbar.

Sofern aus keinem der oben genannten Gründe ein qualitätssicherndes Verfahren notwendig ist, erfolgt die Projektierung jedes Gebäudes in diesem Sektor in einem durch den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen der Stadt Biel begleiteten Verfahren.

## Sektor «Längfeldweg»

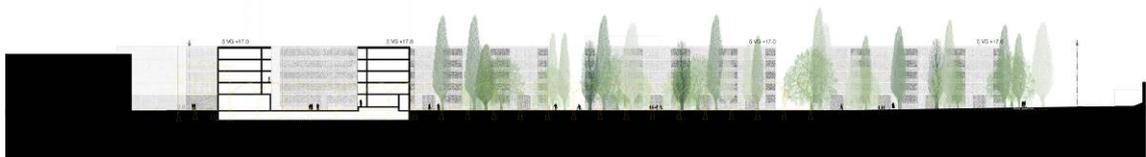
- Baulicher Abschluss des Längfeldwegs mit einer dem Strassenverlauf folgenden, 5-geschossigen Bebauung.
- Qualitativ hochwertiger Hochpunkt mit 13 Geschossen an der Ecke Längfeldweg-Länggasse.
- Nördlich geschlossene Gebäudefront mit fünf Geschossen als Abschluss der Parkanlage.
- Öffentlicher Durchgang als Zugang und Sichtbezug zur Parkanlage.

### Qualitätssicherung:

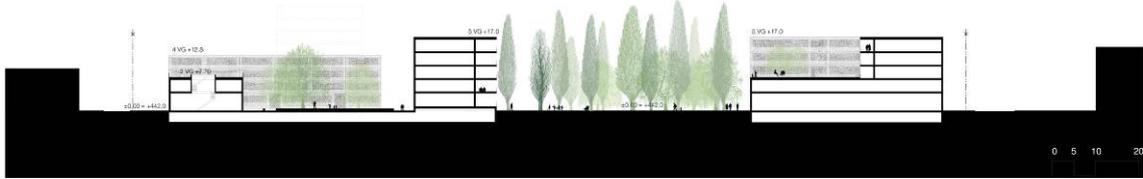
Die Realisierung des Hochhauses bedingt gestützt auf das Hochhauskonzept der Stadt Biel die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (offener SIA-Projektwettbewerb).

## Sektor «Park»

- Öffentlich zugängliche Parkanlage in privatem Eigentum.
- Realisierung in der ersten Bauetappe der umliegenden Bebauung in ihrer gesamten Grösse. Die sich mit der Shedhalle überlappende Fläche muss somit ab diesem Zeitpunkt für öffentlichkeitsbezogene Nutzungen verfügbar gemacht werden (vgl. Etappierung Kapitel 4.4).
- Identitätsstiftende Wirkung durch hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität ab der ersten Bauetappe. Der Charakter des Parks darf sich nicht erst ab der letzten Bauetappe entfalten können, sondern muss von Beginn weg spürbar sein. Gleichzeitig soll die Parkanlage mit der fortschreitenden Bautätigkeit in ihrer Ausgestaltung und Ausstattung mitwachsen können.
- Umlaufender, harmonischer baulicher Abschluss zur räumlichen Fassung der Parkanlage im Westen, Süden und Osten; offene Gestaltung nach Norden zum Kirchenfeldweg hin.
- Klare Strukturierung des Parks mit hohen, säulenartigen und punktuell breitkronigeren, raumbildenden Baumarten.
- Vielfältig nutz- und beispielbare Parkanlage.
- Die hochwertige Gestaltung und vielseitige Nutzbarkeit der Parkanlage ist eine Bedingung für das Funktionieren des städtebaulichen Konzepts.



Längsschnitt A-A' (vgl. Plan S. 4) durch die Parkanlage mit angrenzender Bebauung entlang des Längfeldwegs, Blättler Heinzer Architektur, Studienauftrag «Jakob-Strasse Süd», 2016



Querschnitt C-C' (vgl. Plan S. 4) durch die Parkanlage mit angrenzender Bebauung der Bereiche Jakob-Strasse und Länggasse, Blättler Heinzer Architektur, Studienauftrag «Jakob-Strasse Süd», 2016

#### **Qualitätssicherung:**

Die Realisierung der Parkanlage erfordert die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (SIA-Projektwettbewerb oder -studienauftrag). In diesem Verfahren sind im Sinne eines Gesamtkonzepts über alle Aussenräume innerhalb des Perimeters die Grundzüge deren Gestaltung zu entwickeln, mit besonderer Beachtung der Anbindungen der Parkanlage an das umliegende Quartier.

#### **Sektor «Länggasse»**

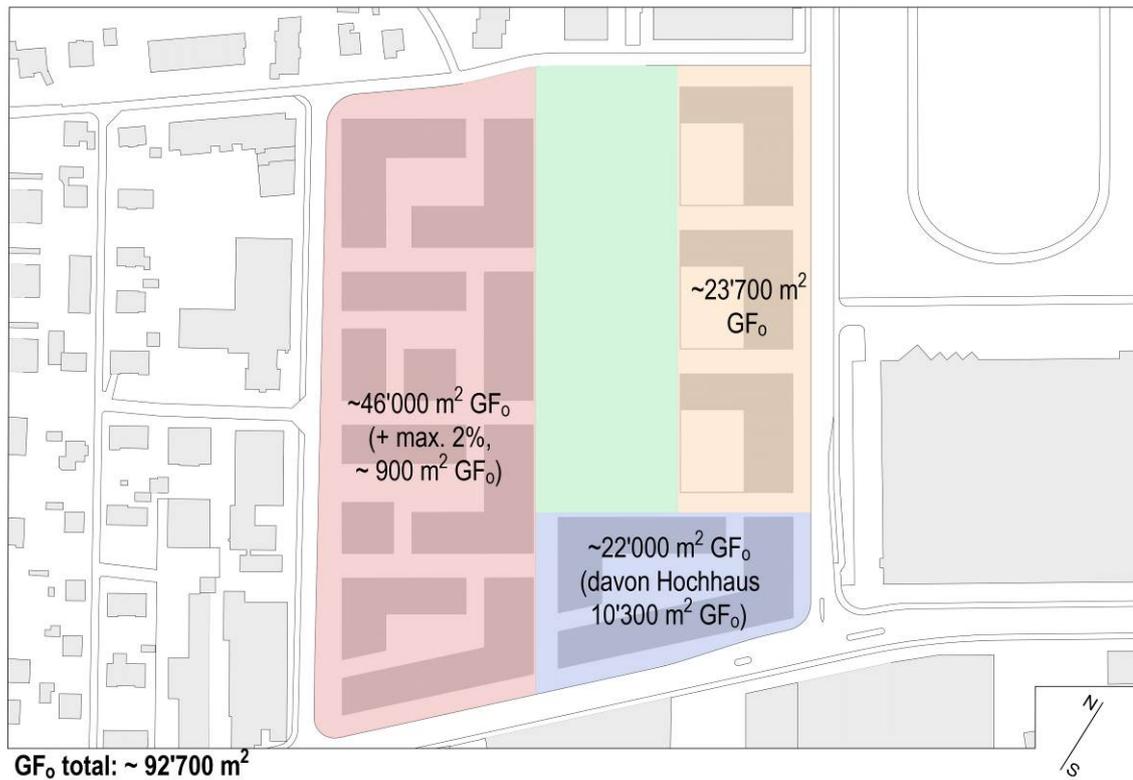
- Klarer Abschluss zur Länggasse hin mit durchgehend fünfgeschossiger Bebauung.
- Klarer Abschluss zum Park hin mit klarer Gebäudeflucht. Fünfgeschossiger Abschluss der Parkanlage, wie ihn das städtebauliche Konzept vorsieht; einzelne Bauteile pro Baufeld können abweichende Höhen respektive Geschosshöhen aufweisen, sofern der Charakter des angestrebten baulichen Abschlusses dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- Mindestens ein öffentlicher Durchgang als Zugang und Sichtbezug zur Parkanlage.

#### **Qualitätssicherung:**

Von der Anordnung der Gebäude innerhalb des Sektors kann gegenüber dem Ergebnis des Studienauftrages abgewichen werden, so lange der klare Abschluss sowohl gegenüber der Parkanlage als auch gegenüber der Länggasse erhalten bleibt (vgl. Lemma 1 und 2 oben). Die Projektierung jedes Gebäudes in diesem Sektor hat in einem durch den Fachausschuss für Planungs- und Baufragen begleiteten Verfahren zu erfolgen. Weitergehende Abweichungen vom Resultat des städtebaulichen Studienauftrages als oben beschrieben sind nur auf der Basis eines qualitätssichernden Verfahrens (SIA-Wettbewerb, Studienauftrag, usw.) denkbar.

### 4.3 Ausnutzung pro Sektor

Gemäss dem städtebaulichen Konzept *Wohnen am Park* ergibt sich folgende gerundete Geschossfläche oberirdisch pro Sektor:



Geschossflächen oberirdisch (GF<sub>o</sub>) basierend auf dem städtebaulichen Konzept.

Im Sektor «Jakob-Strasse» ist eine Erhöhung der Geschossfläche oberirdisch von 46'000 m<sup>2</sup> um maximal 2 % bei der Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens für den gesamten Sektor (SIA-Wettbewerb oder -studienauftrag) möglich.

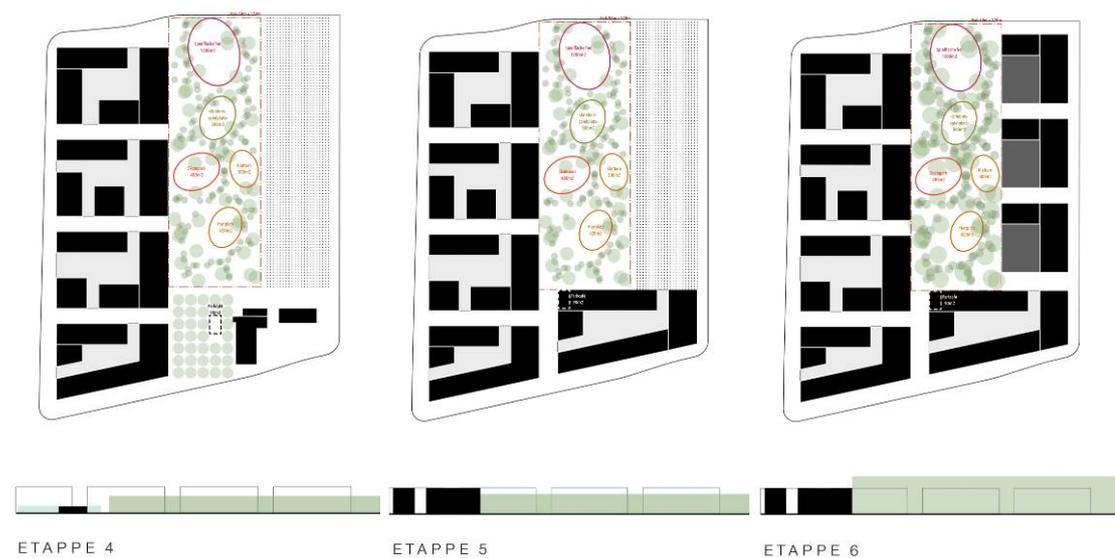
## 4.4 Nachweis der Etappierbarkeit

### Etappen 1-3



Teilweiser Erhalt der Shedhalle, Nutzung der sich mit dem Parkgrundriss überschneidenden Hallenfläche für halböffentliche und öffentliche Nutzungen (z.B. Parkcafé, Skatehalle, Basketballfeld). Die Parkanlage ist somit in ihrer gesamten Fläche von Beginn weg vorhanden.

### Etappen 4-6



Shedhalle wird vollständig zurückgebaut, um die Neuüberbauung entlang dem Längfeldweg zu ermöglichen. Die Bebauung entlang der Länggasse ist bezüglich der Etappierung flexibel realisierbar.