

Laco Real 2 AG

Studienauftrag «Seeland Center», Lyss



Schlussbericht

3. März 2016

Impressum

Auftraggeber:

Laco Real 2 AG, Seestrasse 10, 9326 Horn

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Barbara Bütikofer, Geographin M.A.

Abbildung Titelseite: Luftbild Areal «Seeland Center»

Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Aufgabenstellung	5
2. Allgemeine Bestimmungen	6
2.1 Auftraggeber	6
2.2 Verfahrensbegleitung	6
2.3 Verfahren	6
2.4 Teilnehmende	6
2.5 Beurteilungsgremium	7
2.6 Entschädigung	7
2.7 Weiterbearbeitung	8
2.8 Urheberrecht	8
2.9 Streitfälle	8
3. Rahmenbedingungen	9
4. Fragerunde	9
5. Zwischenbesprechung	9
6. Vorprüfung	9
6.1 Ausgangslage	9
6.2 Formelle Vorprüfung	10
6.3 Materielle Vorprüfung	10
7. Beurteilung	10
7.1 Beurteilungskriterien	10
7.2 Ablauf	11
7.3 Zulassung zur Beurteilung	11
7.4 1. Rundgang	11
7.5 2. Rundgang	11
7.6 3. Rundgang	11
7.7 Beschlüsse	11
7.8 Würdigung	12
8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	12
9. Weiteres Vorgehen	13
10. Genehmigung und Unterzeichnung	14
10.1 Für die Sachmitglieder	14
10.2 Für die Fachmitglieder	14
Anhang: Beschriebe der Studien	15

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Laco Real 2 AG ist Eigentümerin mehrerer zusammenhängender Parzellen westlich der Bielstrasse im Zentrum von Lyss. Auf dem Areal befinden sich heute zwei vier- bzw. siebengeschossige Wohnblocks, das von der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestufte Haus Büchler sowie das Einkaufszentrum «Seeland Center».



Abb. 1 Lage des Areals «Seeland Center» in Lyss

Die Laco Real 2 AG beabsichtigt das Areal mit Neu- und Erweiterungsbauten zu entwickeln. Es wird eine bauliche Verdichtung mit einer wesentlich grösseren Nutzfläche angestrebt.

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, welches den übergeordneten Zielen für das Areal – bauliche Verdichtung sowie Konzentration der Verkaufsnutzungen im Zentrum – entspricht.

1.2 Aufgabenstellung

Das Verfahren dient der Erarbeitung eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts für den gesamten Planungsperimeter. Insbesondere sollen die an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht verträgliche Dichte, die Lage und die ungefähre Abmessung der Baukörper, deren Nutzung und Gestaltung sowie der Umgang mit der historischen Bausubstanz geklärt werden. Es ist aufzuzeigen, wie der Aussenraum und insbesondere der öf-

fentliche Raum gestaltet wird. In diesem Zusammenhang sollen die Abhängigkeiten bzw. das Zusammenspiel zwischen den Erdgeschossnutzungen und den öffentlichen Aussenräumen aufgezeigt werden.

Zudem soll sich das Konzept mit der Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr sowie der Ver- und Entsorgung auseinander setzen und aufzeigen, wie die Ziele des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Bielstrasse in die Planung integriert werden können.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeber

Die Auftraggeberin des Studienauftrags ist die Laco Real 2 AG mit Sitz in Horn.

2.2 Verfahrensbegleitung

Projektsekretariat

Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgt durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Kontaktperson: Barbara Bütikofer
Telefon direkt: Telefon: +41 31 310 51 16
E-Mail: barbara.buetikofer@ecoptima.ch

2.3 Verfahren

Das Studienauftragsverfahren wird als Ideenstudie im Einladungsverfahren in Anlehnung an Art. 3.2 und Art. 8 SIA-Ordnung 143 mit 5 Planungsteams durchgeführt. Eine Verlängerung mit optionaler Bereinigungsstufe gem. Art. 5.4 SIA-Ordnung 143 bleibt vorbehalten.

2.4 Teilnehmende

Es werden folgende Architekturbüros zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Ideenstudie eingeladen:

- Burckhardt + Partner Architekten, Bern
- 3B Architekten, Bern
- LYRA Architekten, Zürich
- GHZ Architekten, Belp
- Gebert Architekten, Biel

Die Planungsteams müssen mindestens aus folgenden Fachleuten zusammengesetzt sein:

- Architektur/Städtebau (Federführung)
- Landschaftsarchitektur

Der Beizug weiterer Fachleute liegt im Ermessen der Teilnehmenden. Beigezogene Fachleute dürfen nicht in mehreren Teams mitwirken.

2.5 Beurteilungsgremium

Die Ideenstudien werden von folgendem Gremium beurteilt:

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Martin Döbeli, Laco Real 2 AG
- Felix Kohm, Laco Real 2 AG
- Rolf Christen, Gemeinderat Lyss, Ressort Bau + Planung
- Ruedi Frey, Abteilungsleiter Bau + Planung, Lyss

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Rolf Hähnle, haag hähnle gmbh, Raumplanung Städtebau (Vorsitz)
- Ursula Stücheli, Dipl. Architektin ETH BSA SIA
- Peter Arni, Dipl. Architekt, Fachgruppe Ortsbild
- Peter Rudolph, Rudolph Architekten AG
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner Lyss

Experten (ohne Stimmrecht)

- Kurt Pohle, Rudolph Architekten AG (Ersatz stimmberechtigtes Mitglied)

Bei Bedarf kann das Beurteilungsgremium weitere Experten mit beratender Stimme beiziehen.

2.6 Entschädigung

Die Gesamtpreissumme für die teilnehmenden Planungsteams beträgt Fr. 132'000.–. Für die Teilnahme an der Zwischenbesprechung und die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen dieses Programms erforderlichen Unterlagen wird jedes Planungsteam mit einem pauschalen Betrag von Fr. 19'000.– (inkl. MwSt., Nebenkosten, Modellbaukosten) entschädigt. Das Beurteilungsgremium legt die Verteilung des Restbetrags von 37'000.– im Rahmen der Jurierung fest.

2.7 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Verfasser der Siegerstudie mit der Ausarbeitung des Bauprojekts zu beauftragen. Vorbehalten bleibt die Infragestellung der Realisierung des Vorhabens durch mögliche Hindernisse planungsrechtlicher, nachbarrechtlicher oder politischer Art.

Bei wesentlichen Programmverstössen bleibt Art. 22 SIA-Ordnung 143 vorbehalten.

2.8 Urheberrecht

Das Urheberrecht der Beiträge verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeber über. Den Auftraggebern steht nach Entrichtung der Entschädigung gemäss Ziff. 2.6 das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Verfasser zu veröffentlichen. Eine andere Verwendung ist nur mit der Zustimmung des Urhebers zulässig.

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 zum Studienauftrag vom 18. August 2015 festgehalten. Das Programm wurde den teilnehmenden Teams am 19. August 2015 zugestellt.

4. Fragerunde

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, bis am 28. August 2015 Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich und anonymisiert an alle Teams.

5. Zwischenbesprechung

Am 21. und 22. Oktober 2015 fand eine Zwischenbesprechung in Form von Einzelgesprächen mit jedem Team statt. Grundlage der Besprechung bildeten die zuvor durch die Teams eingereichten Unterlagen.

Die Resultate der Zwischenbesprechung wurden in einem durch das Beurteilungsgremium verfassten Protokoll festgehalten. Dabei wurde zwischen allgemeingültigen Erkenntnissen, welche allen Teams mitgeteilt wurden, sowie zwischen den projektspezifischen Erkenntnissen, welche nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden, unterschieden.

6. Vorprüfung

Am 23. Dezember 2015 wurden die Studien beim Projektsekretariat eingereicht. Die Vorprüfung wurde durch das Projektsekretariat durchgeführt. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

6.1 Ausgangslage

Die Beurteilung der eingereichten Studien erfolgte gemäss den Vorgaben der SIA-Ordnung 143:

- Zur Beurteilung zugelassen werden nur Studien, die keine wesentlichen **formellen** Verstösse aufweisen.

- Beiträge mit wesentlichen **materiellen** Verstössen können zur Weiterbearbeitung empfohlen werden, weil diese Möglichkeit gemäss Art. 22 SIA-Ordnung 143 im Programm unter Ziff. 2.7 ausdrücklich vorgesehen ist und wenn der Entscheid des Beurteilungsgremiums mit einer Mehrheit von mindestens drei Vierteln der stimmberechtigten Mitglieder sowie der Zustimmung aller Vertreter des Auftraggebers erfolgt.

6.2 Formelle Vorprüfung

Bei der Überprüfung der formellen Kriterien wurden keine wesentlichen Verstösse festgestellt. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, alle eingereichten Studien zur Beurteilung zuzulassen.

6.3 Materielle Vorprüfung

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

- Keine Studie hält die gemäss geltender kantonaler Bauverordnung (Art. 22) zulässige Beschattungsdauer ein.
- Die beiden Teams LYRA und GHZ halten die Vorgaben betr. Aufstockung des Seeland Centers nicht ein.

D.h. für die Empfehlung zur Weiterbearbeitung sind bei allen Projekten eine Mehrheit von mindestens drei Vierteln der stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums sowie die Zustimmung aller Vertreter des Auftraggebers nötig.

7. Beurteilung

7.1 Beurteilungskriterien

In Übereinstimmung mit dem Programm (Ziff. 6) wurden die Beiträge nach folgenden Kriterien beurteilt:

- Gestaltung (Gesamtidee, städtebauliche Konzeption, Einpassung in die Umgebung, Gestaltung und Aufenthaltsqualität der verschiedenen Aussenräume, beabsichtigte Architektur)
- Funktion (Nutzungsverteilung, Wohnqualität, Erschliessungskonzept für MIV und LV, Parkierungslösungen, energetische Aspekte)
- Wirtschaftlichkeit, Marktgerechtigkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

7.2 Ablauf

Wie im Programm unter Ziff. 2.5 vorgesehen, übernahm Kurt Pohle die Vertretung des krankheitshalber entschuldigten Martin Döbeli.

Die Studien wurden im Rahmen von drei Rundgängen besprochen.

7.3 Zulassung zur Beurteilung

Gestützt auf den Beschluss des Beurteilungsgremiums (vgl. Ziff. 6.2) wurden alle Studien zur Beurteilung zugelassen.

7.4 1. Rundgang

Im ersten Rundgang stellten die Fachmitglieder des Beurteilungsgremiums jeweils 1 Projekt im Plenum vor. Anschliessend wurden sie anhand der Beurteilungskriterien ausführlich diskutiert und besprochen. Im 1. Rundgang wurden die Studien des Teams LYRA Architekten und des Teams 3B Architekten ausgeschieden, weil das Gesamtkonzept nicht überzeugen konnte und das Beurteilungsgremium in diesen Studien keinen städtebaulichen Mehrwert erkannte.

7.5 2. Rundgang

Im 2. Rundgang wurde nach der Diskussion aller Vor- und Nachteile die Studie der GHZ Architekten ausgeschieden, weil die städtebauliche Qualität weniger überzeugte als jene der Studien der Gebert Architekten und der Burckhardt + Partner Architekten.

7.6 3. Rundgang

Im 3. Rundgang setzte sich das Beurteilungsgremium noch einmal intensiv mit den beiden verbleibenden Studien auseinander. Nach einer abschliessenden Beratung und der Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde die Studie der Burckhardt + Partner Architekten zur besten Studie gewählt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

7.7 Beschlüsse

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig, die Studie der Burckhardt + Partner Architekten – unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb genannten Stärken und Schwächen sowie der unter Ziff. 8 festgehaltenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung – weiterzuverfolgen.

Das Beurteilungsgremium beschloss zudem zusätzlich zum bereits zugesicherten Betrag von Fr. 19'000.– die Vergabe folgender Preisgelder:

– Burckhardt + Partner Architekten	Fr. 12'000.–
– Gebert Architekten	Fr. 10'000.–
– GHZ Architekten	Fr. 7'000.–
– LYRA Architekten mit ASP Landschaftsarchitekten	Fr. 4'000.–
– 3B Architekten mit extra Landschaftsarchitekten	Fr. 4'000.–

7.8 Würdigung

Sämtliche Studien trugen zur Klärung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in dieser städtebaulich komplexen Situation bei. Die durch die Teams erarbeiteten Studien ermöglichten die intensive Diskussion städtebaulicher Vor- und Nachteile und die Abwägung der verschiedenen involvierten privaten und öffentlichen Interessen.

8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Bei der Weiterbearbeitung der Studie der Burckhardt + Partner Architekten sind folgende Punkte zu klären:

- Die Erweiterung des Seeland Centers mit der neuen Platzgestaltung an der Bielstrasse hat zwingend in der ersten Etappe zu erfolgen.
- Die Höhe des Hochhauses ist in einem grösseren Zusammenhang unter Berücksichtigung der bestehenden Hochhäuser, der weiteren aktuellen Hochhaus-Projekte in Lyss sowie des Hochhauskonzeptes der Gemeinde Lyss zu prüfen. Die Gemeinde stellt dem Team zu diesem Zweck das Stadtmodell von Lyss zur Verfügung. In diesem Zusammenhang ist auch die Realisierung einer AZ von 2.2 (Richtwert) zu überprüfen.
- Der Sockelbau des Hochhauses ist zusammen mit dem Hochhaus auszuformulieren. Insbesondere der vierseitige Versatz zwischen Sockel und Hochhaus ist zu überarbeiten. Es ist zu prüfen, ob das Hochhaus auf einer Seite am Boden stehen soll.
- Das Attikageschoss des Ersatzneubaus Juraweg 10/12 ist gemäss den Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Lyss zu überarbeiten.
- Die vorgeschlagene Anzahl Autoabstellplätze ist anhand der Bestimmungen gemäss Art. 49ff der kantonalen Bauverordnung (BauV) zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren.
- Es ist aufzuzeigen, wo die gemäss BauV notwendige Anzahl Veloabstellplätze ober- und unterirdisch angeordnet werden können.

9. Weiteres Vorgehen

Das Beurteilungsgremium beschloss folgendes weiteres Vorgehen:

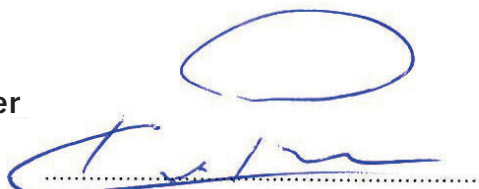
- Weiterbearbeitung der Studie der Burckhardt + Partner Architekten aufgrund der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und unter Einbezug der bestehenden Hochhäuser und der weiteren Hochhausprojekte in Lyss sowie des Hochhauskonzeptes.
- Beurteilung des Ergebnisses der Weiterbearbeitung durch das Beurteilungsgremium als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung.
- Der Fachgruppe Ortsbild wird das weiterbearbeitete Siegerprojekt präsentiert.
- Eine allfällige Ausstellung der Projekte des Studienauftrags wird erst im Rahmen der Mitwirkung der Überbauungsordnung erfolgen.

10. Genehmigung und Unterzeichnung

Der vorliegende Bericht wurde am 2. März 2016 durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

10.1 Für die Sachmitglieder

Kurt Pohle
(in Vertretung von Martin Döbeli)



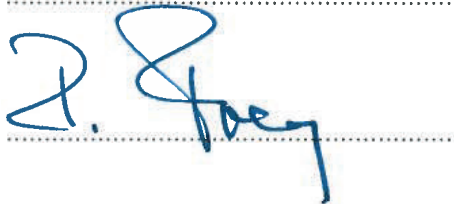
Felix Kohm



Rolf Christen



Ruedi Frey



10.2 Für die Fachmitglieder

Ursula Stücheli



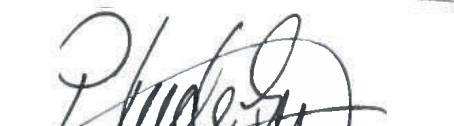
Rolf Hähnle



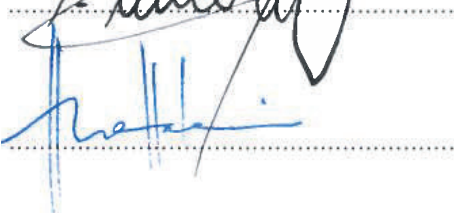
Peter Arni



Peter Rudolph



Hansjakob Wettstein



Anhang: Beschriebe der Studien

Die Pläne sind genordet, verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Anhang

Burckhardt + Partner Architekten
Bern



Abb. 2 Situation

Das Team hat die in der Zwischenbesprechung genannte Kritik aufgenommen und den Ansatz entsprechend weiterentwickelt. Der Ansatz besteht nach wie vor durch seine Einfachheit und Verständlichkeit.

Städtebau

Das Seeland Center wird an der Westfassade mit einem zweiteiligen Hochhaus ergänzt. Der viergeschossige Sockel schafft den Bezug zwischen dem Hochhaus und dem Seeland Center, verlängert gleichzeitig die Passage zwischen Hirschenmarkt und Seeland Center und nimmt Bezug zu den Gesimsen der Nachbarschaft am Juraweg. Auf dem Sockel steht – mit leichtem Versatz – das eigentliche Hochhaus mit 14 Geschossen (insgesamt rund 57 m Gebäudehöhe). Der Sockel kann in seiner Ausformulierung und im Zusammenspiel mit dem Hochhaus noch nicht überzeugen. Entsprechend dem pragmatischen Ansatz wird das Dach des Seeland Centers nicht durch Aufbauten oder Dachgärten beansprucht. Als Ersatzneubau für das Gebäude Juraweg 10/12 wird ein dreigeschossiger langgezogener Baukörper mit Attika vorgeschlagen, wobei das Attika auf die Südostfassade geschoben wird und somit zum Turm hin vier Geschosse ablesbar sind. Auch dieses Gebäude richtet sich nach dem Seeland Center aus und schliesst den Aussenraum nordostseitig ab. Im Bereich des heutigen Haus Büchler wird das Seeland Center an der Ecke Walkeweg/Bielstrasse komplettiert.

Anhang

Schattenwurf

Der Ersatzneubau für das Wohnhaus am Juraweg 10/12 beschattet die Liegenschaften im gegenüber liegenden Wohnquartier unzulässig. Diese Problematik kann allerdings mit einer kleinen Korrektur am Attikageschoss oder mit dem Erhalt des bestehenden Gebäudes gelöst werden.

Nutzungskonzept

Das Projekt zeichnet sich durch die zur Bielstrasse geöffnete Fassade mit publikumsorientierter Nutzung und dem damit klaren Bezug zu Lyss aus. In den Obergeschossen der Erweiterung können Kleinwohnungen und Studios oder weitere Flächen des Seeland Centers untergebracht werden. Im Erdgeschoss des Sockelbaus sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen, in den Obergeschossen Kleinwohnungen für Studenten oder Wohnen im Alter. Das Hochhaus sowie der Ersatzneubau Juraweg 10/12 dienen ausschliesslich der Wohnnutzung.

Frei- und Aussenraum

Mit der Öffnung der Fassade des Ergänzungsbaus an der Bielstrasse und der publikumsorientierten Nutzung entsteht an der Bielstrasse im Zusammenspiel mit der umgestalteten Strasse eine neue Aufenthaltsqualität. Der Aussenraum zwischen Fassade und Walkeweg kann beispielsweise für die Aussenbestuhlung genutzt werden. Durch die Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich Walkeweg wird auch der Aussenraum der schützens- und erhaltenswerten Bauten im angrenzenden Siedlungsschutzgebiet Fabrikstrasse aufgewertet. Zwischen dem Sockelbau und dem Gebäude Juraweg 10/12 bzw. dem späteren Neubau spannt sich eine grosszügige, selbstverständlich in das Konzept integrierte Grünfläche auf, die als Zäsur zwischen den Massstabssprüngen dient und als private Spielfläche genutzt wird.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bielstrasse über den Walkeweg in die Einstellhalle, welche westseitig erweitert wird. Die optimierte Anlieferung wird an der heutigen Stelle neben der Einstellhallenrampe belassen. Besucherparkplätze werden am Walkeweg und an der Jurastrasse angeboten. Oberirdische öffentliche Veloabstellplätze befinden sich an der Nordfassade des Seeland Centers. Durch die Öffnung der Fassade am Walkeweg wird die Zugänglichkeit zum Seeland Center sowie die Verknüpfung mit dem übergeordneten Langsamverkehrsnetz verbessert.

Etappierung

Für die bauliche Entwicklung werden grossformatige Etappen vorgeschlagen. In einem ersten Schritt wird die Einstellhalle ausgebaut und das Hochhaus realisiert. Anschliessend folgen der Ersatz des Böhler-Hauses sowie im letzten Schritt des Gebäudes Juraweg 10/12, wobei der Ansatz auch mit dem Gebäude Juraweg 10/12 funktioniert.

Anhang

Fazit

Eine grossmasstäbliche Lesart, welche mit wenigen und entschiedenen Eingriffen das städtebauliche Konzept prägt, charakterisiert den klaren und aus der Vorstufe schlüssig weiterentwickelten Vorschlag. Insbesondere hilft dieser Ansatz bei der vorliegenden Aufgabe der inneren Verdichtung einen entsprechenden Aussenraum und öffentlichen Auftritt anzubieten. Die Entwicklung von Lyss wird dadurch sichtbar und erlebbar. Die Studie stellt eine für den Ortskern von Lyss angemessene Lösung dar, generiert durch den öffentlichen Platz an der Bielstrasse einen deutlichen Mehrwert für die Öffentlichkeit und kann aus bau- und planungsrechtlicher Sicht ohne konzeptionelle Eingriffe umgesetzt werden.



Abb. 3 Ansicht Nordfassade vom Walkeweg



Abb. 4 Visualisierung von der Bielstrasse

Anhang

Gebert Architekten
Biel



Abb. 5 Situation

Städtebau

Das Seeland Center wird mit einem neugeschossigen Kopfbau an der Bielstrasse und einer 40 m hohen Scheibe (14 Geschosse) an der Westfassade ergänzt. Beide Bauteile überkragen das Seeland Center in geschickter Weise. Dadurch gelingt es, aus dem Seeland Center, der Scheibe und dem Kopfbau einen in sich stimmigen Komplex zu schaffen. Die *rues intérieures* – grosszügige Treppen die gleichzeitig als gemeinsamer Aufenthaltsbereich dienen – verbinden das Punkthaus und die Scheibe mit der gemeinsamen Dachterrasse. Obwohl die Höhe der Scheibe gegenüber der Zwischenbesprechung in der Höhe reduziert worden ist, tritt sie im Ortsbild nach wie vor massiv in Erscheinung. Die Bebauung wird im Norden mit einem dritten, rechteckigen Baukörper – der sogenannten Stadtvilla – am Übergang zum Villenquartier abgeschlossen, der sich aus Sicht des Beurteilungsgremiums nicht optimal in die bestehende Quartierstruktur einfügt. Die gewählte Konzeption der Bauten schafft insbesondere entlang der Bielstrasse einen für Lyss sehr urbanen Ausdruck.

Schattenwurf

Das Punkthaus an der Bielstrasse und die Stadtvilla führen zu einer unzulässigen Beschattung der nördlich angrenzenden Liegenschaften. Diese Problematik könnte nur mit einer massgeblichen und städtebaulich unbefriedigenden Überarbeitung des Projekts gelöst werden.

Anhang

Nutzungskonzept

Im Sockel des Punkthauses an der Bielstrasse befinden sich flexibel unterteilbare Verkaufs- und Gewerberäume. In den Obergeschossen sind 2- bis 4-Zimmer Wohnungen vorgesehen. Im Sockel der Scheibe werden Kleinwohnungen, in den Obergeschossen 4- bis 5-Zimmer Wohnungen untergebracht. Die Stadtvilla am Übergang zum Villenquartier dient der Wohnnutzung.

Frei- und Aussenraum

Die Aussenraumgestaltung am Walkeweg mit Vorgärten und Hauszugängen klärt die Situation an dieser Stelle. Auf dem Dach des Seeland Centers wird den Bewohnern im Punkthaus und in der Scheibe ein grosszügiger Dachgarten angeboten. Im Erdgeschoss spannt sich zwischen der Scheibe und der Stadtvilla ein grosszügiger Grünraum auf, in welchem unter anderem die grössere Spielfläche untergebracht werden kann. Der Charakter (öffentlich oder privat) dieser Fläche ist für das Beurteilungsgremium jedoch nicht klar ablesbar.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bielstrasse über den Walkeweg in die Einstellhalle bzw. zur optimierten Anlieferung. Die bestehende Einstellhalle wird an der nordwestlichen Ecke ergänzt und so die Stadtvilla angehängt. Die vorgeschlagenen rues intérieures werden zu gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen mit Verbindung zum Dachgarten auf dem Seeland Center, wobei ihre räumliche Qualität vom Beurteilungsgremium nicht abschliessend beurteilt werden kann.

Etappierung

Die Etappierung der Überbauung ist flexibel.

Fazit

Der Projektvorschlag baut auf der grossmassstäblichen Prägung des Ortes auf und erweitert das Seeland Center zu einer stimmigen Komposition anlehnend an den Geist der Moderne. Diese überzeugt für sich selbst stehend, nicht jedoch unter Einbezug der stadträumlichen Bezüge und Übergänge. Die Verfasser entwerfen ein sehr klares und starkes, im Endeffekt jedoch dem örtlichen Massstab zu wenig angemessenes Konzept.

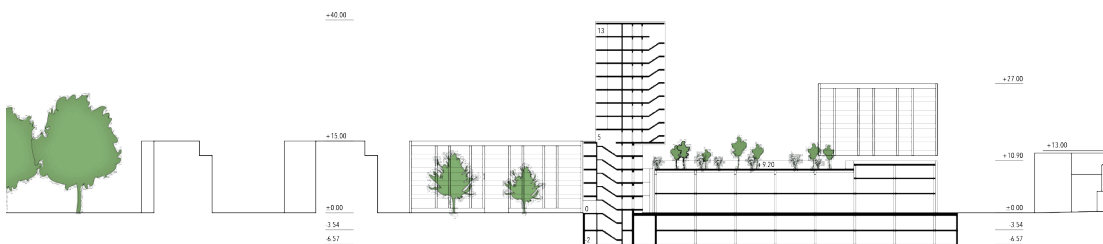


Abb. 6 Schnitt West-Ost

Anhang

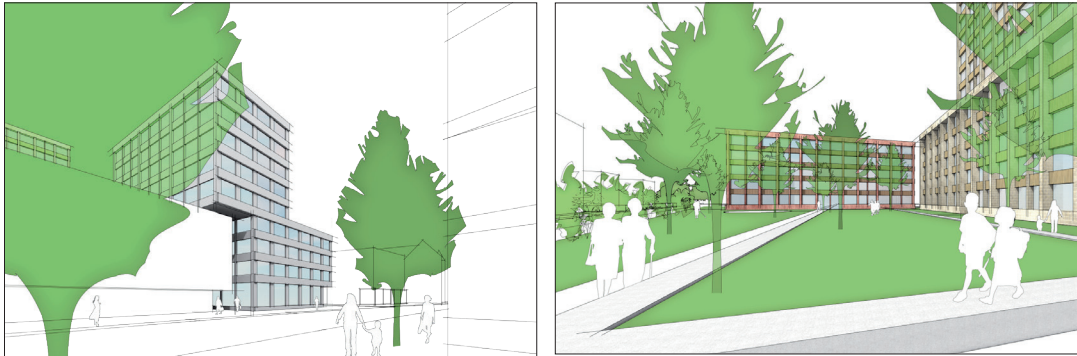


Abb. 7 Visualisierungen von der Bielstrasse (links) und am Juraweg (rechts)

Anhang

GHZ Architekten
Belp



Abb. 8 Situation

Städtebau

Das Seeland Center wird an der Nord- und der Ostfassade mit einem dreigeschossigen Aufbau entlang der Bielstrasse und einem zweigeschossigen auf der Nordwestseite aufgestockt. Westlich des Seeland Centers wird ein frei stehendes 15-geschossiges Hochhaus vorgeschlagen, welches etwas unentschieden mittig zwischen Seeland Center und Juraweg steht. Das bestehende Wohnhaus Juraweg 10/12 bleibt bestehen und soll umfassend saniert werden. Das Beurteilungsgremium bezweifelt jedoch, dass die vorgeschlagenen bautechnischen Massnahmen als Sanierung bewertet werden könnten. Auch das Haus Büchler bleibt bestehen und wird mit einem westseitigen Anbau ergänzt. Das Beurteilungsgremium bezweifelt grundsätzlich die Richtigkeit des Erhalts des Haus Büchler im Kontext des neu gestalteten Areals.

Schattenwurf

Der nordöstliche Aufbau auf dem Seeland Center beschattet die gegenüber an der Bielstrasse liegenden Liegenschaften. Der nordwestliche Aufbau führt zu einer unzulässigen Beschattung des angrenzenden Wohnquartiers. Für den Fall, dass die Sanierung des Wohnhauses Juraweg 10/12 als Neubau beurteilt würde, müsste auch für dieses Gebäude ein Schattennachweis erbracht werden, welcher ebenfalls zu einer unzulässigen

Anhang

Beschattung des angrenzenden Wohnquartiers führen würde. Insgesamt könnte die Problematik nur mit einer massgeblichen Überarbeitung des Projekts gelöst werden.

Nutzungskonzept

Die Aufbauten auf dem Seeland Center dienen der Wohnnutzung. Im Erdgeschoss des Hochhauses sind Dienstleistungsnutzungen und Gemeinschaftsräume zu den Wohnungen untergebracht. Die Obergeschosse des Hochhauses und das Gebäude Juraweg 10/12 bleiben der Wohnnutzung vorbehalten. Im Haus Büchler sind vorwiegend Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen des Anbaus werden Wohnungen untergebracht, wobei die Wohnqualität der nördlichen Wohnungen durch das Gremium angezweifelt wird.

Frei- und Aussenraum

Auf dem Dach des Seeland Centers wird ein Dachgarten angeboten. Dieser dient in erster Linie den Wohnnutzungen in den Aufbauten. Im Übrigen wirkt die Aussenraumgestaltung noch unbestimmt. Die grössere Spielfläche wird an der Nordfassade des Wohnhauses Juraweg 10/12 angeboten.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr bleibt weitgehend erhalten und erfolgt nach wie vor ab der Bielstrasse über den Walkeweg in die Einstellhalle bzw. zur Anlieferung. Die Anlieferung wird nicht verändert. Die bestehende Einstellhalle wird westseitig erweitert. Für den Langsamverkehr wird ein Wegnetz auf zwei Ebenen angeboten. Die sogenannte Highline verbindet den Walkeweg, die Dachlandschaft des Seeland Centers, die Aufbauten und die Wohnbauten am Juraweg miteinander und dient als Ergänzung zum Wegnetz im Erdgeschoss. Die Funktionalität und der städtebauliche Mehrwert der Highline werden vom Beurteilungsgremium angezweifelt. Besucherparkplätze werden am Walkeweg und am Juraweg angeboten, gedeckte Veloabstellplätze sind in der Nähe der Wohnbauten am Juraweg sowie an der Nordfassade des Seeland Centers vorgesehen.

Etappierung

Für die Realisierung des Konzepts werden vier voneinander unabhängige Etappen vorgeschlagen. In einem erstens Schritt wird das Haus Büchler saniert und erweitert. Danach folgen in dieser Reihenfolge die Realisierung des Hochhauses, die Erstellung der Aufbauten auf dem Seeland Center inkl. Dachlandschaft und in einem letzten Schritt die Sanierung und Erweiterung des Gebäudes Juraweg 10/12.

Fazit

Das Beurteilungsgremium anerkennt, dass das Team die Kritik aus der Zwischenbesprechung aufgenommen und einen neuen Ansatz entwickelt hat. Mit vier möglichst gut auf dem Areal verteilten Baukörpern wird unter Erhalt des Haus Büchler der Versuch einer Verdichtung unternommen. Ein in sich isoliert stehendes Hochhaus sowie unförmige Verbindungsbrücken

Anhang

und ungleichwertige Wohnsituationen lassen dieses Konzept noch unausgereift erscheinen. Trotz ansprechender Ansätze verpasst die Studie die Chance, über ein grosses zentrales Areal ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept zu entwickeln.



Abb. 9 Ansicht von der Bielstrasse



Abb. 10 Visualisierung von der Bielstrasse

Anhang

3B Architekten mit extra Landschaftsarchitekten
Bern



Abb. 11 Situation

Städtebau

Das Seeland Center wird entlang der Bielstrasse bis zum Walkeweg erweitert und mit einem zusätzlichen Eingang ab der Bielstrasse ergänzt. Der Erweiterungsbau zeichnet sich durch eine Glasfassade aus und dient gleichzeitig als Sockel für das darauf aufgesetzte, 13-geschossige Hochhaus. Das Dach des bestehenden Seeland Centers wird mit zwei Pavillonbauten ergänzt, die in eine Dachlandschaft eingebettet sind. Angrenzend an die Westfassade des Seeland Centers ersetzen zwei senkrecht zum Juraweg stehende, fünfgeschossige Riegel mit Attika das Wohnhaus Juraweg 6/8. Das Wohnhaus Juraweg 10/12 bleibt bestehen und soll im Stil der Neubauten saniert und aufgewertet werden.

Schattenwurf

Das Hochhaus beschattet die am Walkeweg gegenüber liegenden Liegenschaften minimal. Diese Problematik könnte voraussichtlich mit einer geringfügigen Überarbeitung des Baukörpers korrigiert werden. Für den Fall, dass die Sanierung und Aufwertung des Wohnhauses Juraweg 10/12 als Neubau beurteilt würde müsste auch für dieses Gebäude ein Schattennachweis erbracht werden, welcher zu einer unzulässigen Beschattung des angrenzenden Wohnquartiers führen würde.

Anhang

Nutzungskonzept

Die Erweiterung des Seeland Centers dient im Erdgeschoss der gewerblichen Nutzung, in den Obergeschossen sind Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Im Hochhaus werden Wohnungen untergebracht. Im südwestlichsten Längsbau an der Passage zwischen Seeland Center und Hirschenmarkt sind im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im Übrigen dienen die westlich an das Seeland Center anschliessenden Längsbauten sowie das bestehende Gebäude Juraweg 10/12 der Wohnnutzung. Aufgrund der engen Stellung der Längsbauten und des stirnseitigen Anbaus an das Seeland Center wird die Wohnqualität vom Beurteilungsgremium angezweifelt.

Frei- und Aussenraum

Auf dem Dach des erweiterten Seeland Centers werden zum Hochhaus und zum Pavillon an der Nordfassade zwei begrünte und möblierte Terrassen angeboten. Die begrünten Aussenräume zu den Wohnbauten am Juraweg befinden sich jeweils südlich der Gebäude und sind entsprechend relativ schmal. Die grössere Spielfläche wird an der Nordfassade des bestehenden Gebäudes Juraweg 10/12 angeordnet. Insgesamt kann das Beurteilungsgremium im präsentierten Ansatz kaum Qualitäten für die Öffentlichkeit erkennen.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bielstrasse über den Walkeweg in die Einstellhalle bzw. zur optimierten Anlieferung. Die Einstellhalle wird für die Neubauten am Juraweg erweitert. Besucherparkplätze sind am Juraweg vorgesehen. Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über den Juraweg oder durch den Hirschenmarkt und das Seeland Center. Den Wohnbauten am Juraweg sowie der Westfassade des Seeland Centers wird eine Erschliessungsstruktur mit Treppen, Liften und gemeinsamen Aufenthaltsbereichen vorgehängt. Diese Struktur ermöglicht die Verbindung der Wohnbauten untereinander, mit dem Seeland Center und dem Dach.

Etappierung

Sämtliche bauliche Massnahmen können unabhängig voneinander und in beliebiger Reihenfolge realisiert werden.

Fazit

Das Beurteilungsgremium anerkennt, dass das Team die Kritik aus der Zwischenbesprechung aufgenommen und den gewählten Ansatz grundlegend überarbeitet hat. Das städtebauliche Konzept lebt von der Teilung des Areals in zwei Seiten. Zum einen wird durch das Ergänzen des Grossbaukörpers des Seeland Centers die Bielstrasse als öffentliche, zentrumsnahe Strasse gestärkt. Zum anderen stehen entlang des Jurawegs reine Wohnbauten. Weitere Verdichtungen inklusive Hochhaus sind auf dem Seeland Center vorgesehen. Obwohl die Ideen und Massnahmen nachvollziehbar sind, bleibt das städtebauliche Gesamtbild eine Zusammensetzung von einzelnen Massnahmen und im Vergleich weniger grosszügig in den

Anhang

stadträumlichen Qualitäten. Insgesamt wird der Ansatz der zeilenartigen Bebauung als für den Ort nicht richtig empfunden. Die Studie erfüllt die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Erwartungen nicht.

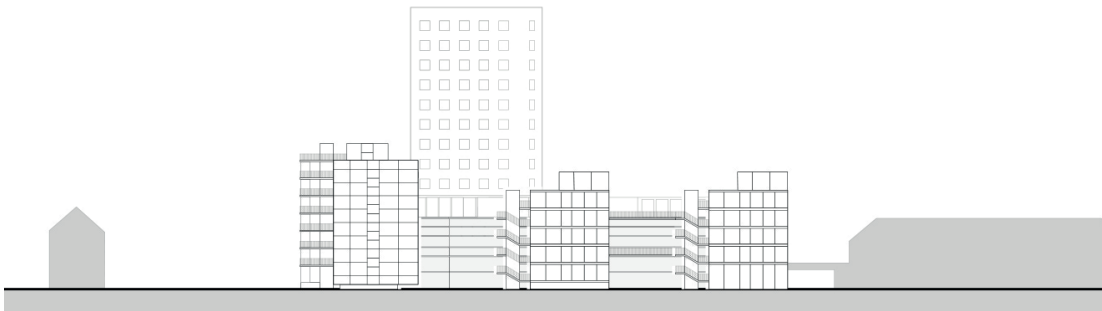


Abb. 12 Ansicht vom Juraweg



Abb. 13 Visualisierung von der Bielstrasse

Anhang

LYRA Architekten mit ASP Landschaftsarchitekten
Zürich



Abb. 14 Situation

Städtebau

Das Seeland Center wird sowohl entlang der Bielstrasse (partiell bis zum Walkeweg) und des Hirschenmarkts bis zum Juraweg erweitert. Dadurch entsteht eine dominante Fassade die eine sehr urbane Wirkung erzeugt. Zudem wird eine weitere Ebene eingeführt, die den Wohnungen als Aussenraum dient und damit für die Öffentlichkeit verloren geht. Die Richtigkeit dieser Haltung im Ortskern von Lyss wird vom Beurteilungsgremium kritisch hinterfragt, auch wenn die Fassade entlang der Bielstrasse mit einer Arkade versehen wird. Das Seeland Center und die Erweiterungen werden mit kleinteiligen Baukörpern mit einer Gesamthöhe von bis zu 30 m bebaut. Deren Setzung wirkt zufällig, die technische Realisierbarkeit ist fragwürdig. Als Ersatz für das Wohnhaus Juraweg 10/12 werden zwei weitere quadratische, vier- und neugeschossige Bauten vorgeschlagen.

Schattenwurf

Die Solitärbauten am Juraweg und die nordseitigen Aufbauten auf das Seeland Center und dessen Erweiterung beschatten das angrenzende Wohnquartier in unzulässiger Weise. Der Aufbau in der Ecke Bielstrasse/ Walkeweg und der südliche Aufbau an der Bielstrasse beschatten die gegenüberliegenden Liegenschaften an der Bielstrasse. Insgesamt könnte die Problematik nur mit einer massgeblichen Überarbeitung des Projekts gelöst werden.

Anhang

Nutzungskonzept

Das bestehende Seeland Center dient nach wie vor der gewerblichen Nutzung. Die Erweiterungen dienen der Dienstleistungsnutzung, ebenso die Erdgeschosse der Solitärbauten am Juraweg. Die Nachfrage nach der durch die Erweiterung des Seeland Centers entstehenden Dienstleistungsflächen wird bezweifelt. Zudem erschwert der vergrösserte Sockel die öffentliche Durchwegung. In sämtlichen Aufbauten und in den Obergeschossen der beiden Solitärbauten sind Wohnungen vorgesehen.

Frei- und Aussenraum

Das Team schlägt auf dem Dach des Seeland Centers und der Erweiterung eine vielfältige Dachlandschaft vor, die den Bewohnern dienen soll. Zusätzlich wird im Erdgeschoss ein System von kleineren Plätzen angeboten.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bielstrasse über den Walkeweg in die Einstellhalle bzw. zur Anlieferung. Die Einstellhalle wird westseitig erweitert. Die Anlieferung wird weiter Richtung Bielstrasse verschoben.

Fazit

Auf den ersten Blick überrascht die mittels durchstreuter gelichförmiger Hochbauten auf Lyss abgestimmte Körnung. Diese kontextuelle Wirkung von weit wird allerdings durch die enorme flächige Erweiterung des Seeland Centers erkaufte. Das Beurteilungsgremium anerkennt, dass das Team die Kritik aus der Zwischenbesprechung aufgenommen und einen neuen Ansatz entwickelt hat. Insgesamt wird der Ansatz jedoch als beliebig, eher abweisend und für den Ortskern von Lyss als unangemessen empfunden. Sowohl nutzungsmässig wie auch stadträumlich kann das Konzept deshalb die Erwartungen nicht erfüllen.

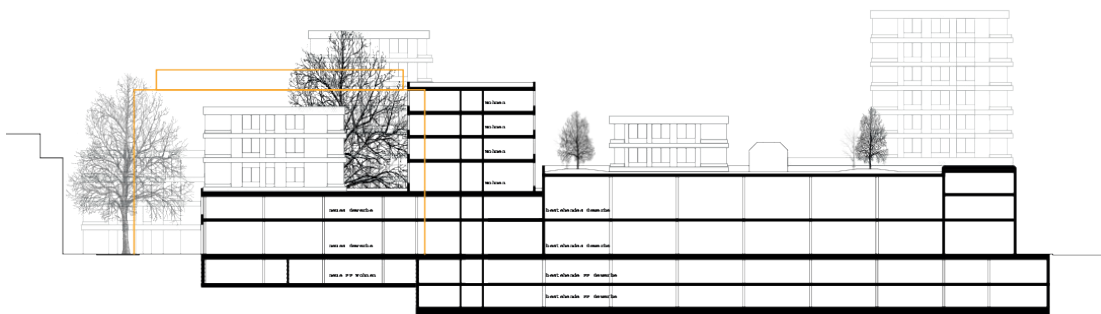


Abb. 15 Ansicht von der Bielstrasse

Anhang



Abb. 16 Visualisierung Blick Richtung Walkweg