

REGELWERK

Für die Nachbarschaft Warmbächli schlagen wir ein Regelwerk vor, mit dem grundsätzliche stadträumliche Qualitäten gesichert werden, in der Umsetzung aber grossen Spielraum für Interpretation, Diskussion und Innovation bietet.

Industrieller Massstab und gradueller Übergang

In der Nachbarschaft Warmbächliweg wird hauptsächlich gewohnt. Der Übergang zwischen Öffentlich und Privat, zwischen Strasse und Gebäude verdient daher besondere Beachtung. Hier bleiben die Menschen stehen, setzen sich hin, tauschen sich aus, treffen mit unterschiedlichen Tätigkeiten aufeinander. Ein Hauptaugenmerk des Regelwerks sind daher graduelle und vielschichtige Übergänge zwischen Öffentlich und Privat. Die hohe Aufenthaltsqualität solcher Übergänge fördert soziale Aktivitäten und macht die Nachbarschaft lebendig.

Die Sockelzonen der einzelnen Baufelder werden im städtebaulichen Regelwerk durchlässig und benutzbar festgelegt. 2/3 der Ränder jedes Baufelds sind durchlässig oder öffentlich benutzbar zu halten. Die Mittel dazu sind frei. Denkbar sind z.B. Arkaden bzw. Lauben, Sitzbänke, Geschäfte, Sitzstufen, Rampen, Pergolen, Wasserfälle, Kletterwände etc.

Alle Haupteingänge und Fahrradräume sind auf den zentralen Aussenraum gerichtet. Hier führt auch die Route des Postboten entlang und wird die Adresse der Häuser sein. Daneben gibt es pro Gebäude mindestens einen weiteren Nebeneingang. Die gemeinschaftlichen Funktionen der einzelnen Baublöcke werden, mit einem gewissen Spielraum, im Regelwerk zugewiesen.

Stadträumliche Lage und Aussicht

Die höher gelegenen Teile des Areals blicken über das Gleisfeld, die Ausläufer der Stadt Bern und die grossen Wälder im Westen und Nordwesten. Unterhalb dieses Blicks bietet sich die Qualität des grünen Sportplatzes und der in einer parkähnlichen Landschaft sitzenden Schulanlage. Die Mantellinien der Volumen werden nach Norden gestaffelt. So können möglichst viele Wohnungen vom Panorama profitieren und die Baukörper verschatten sich minimal. Betritt man das Areal von Nordwesten, bietet sich ebenfalls der Blick in die Landschaft. Diese Sicht- und Wegeachsen können zu einem späteren Zeitpunkt bis zum Friedhof erweitert werden.

Das I und das L

Aus dieser stadträumlichen Disposition ergeben sich zwei grundlegende Gebäudetypen. Die L-Körper richten sich auf den zentralen Aussenraum und das Grün der Sportplätze bzw. den Quartiersplatz, die I-förmigen Baukörper auf die Aussicht. Beide Gebäudetypen setzen sich aus drei Volumen zusammen.

Bezug von Gebäude und Stadtraum

Im Regelwerk sind Mantellinien festgeschrieben, die grundsätzlich bebaut werden müssen. In 10% der Masse kann von diesen Mantellinien abgewichen werden. Um das Prinzip gradueller Übergänge auch im Bezug von Gebäude und Aussenraum zu erhalten, dürfen überspringende Gebäudeteile wie Erker und Balkone diese Linie um maximal 1,50 m überschreiten und Loggien nur in Ausnahmefällen mehr als 1,50 m tief sein. Mindestens 1/3 der Abwicklungslänge der Gebäude müssen betretbarer Aussenraum (Balkon, Loggia oder Terrasse) sein.

Bestehende Strukturen

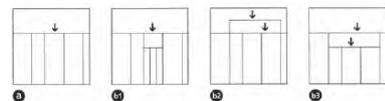
Der Erhalt bestehender Strukturen wird ebenfalls im Regelwerk festgeschrieben. Das Toblerhaus wird in seiner Struktur erhalten und umgebaut. Die unteren Geschosse dienen mit ihrer rohen Betonstruktur als Ateliers, Ausstellungs- und Werkstatträume, das Silo wird als Grauwasserzisterne und -speicher erhalten. Die KVA-Einstellhalle wird ebenfalls erhalten und für Parkplätze sowie potenzielle Nutzungen wie Urban Farming umgenutzt.

„Es gibt kein Thema, dass auf das Leben und die Attraktivität der Stadt einen grösseren Einfluss hätte als lebendige, offene Übergänge. Wenn diese Ränder funktionieren, unterstützen sie das städtische Leben. Aktivitäten können sich ergänzen, die Erlebnisdicke erhöht sich, die Bewegung zu Fuss wird sicherer und die Entfernungen erscheinen kürzer.“ (Jan Gehl, Cities for People, 2010)

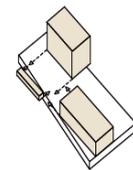


Beispiele für graduelle Übergänge («soft edges»)

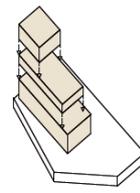
(Jan Gehl, Cities for People, 2010)



Schemata für niedrige (a) und hohe (b1-b3) territoriale Tiefe
(John Habraken, The Structure of the Ordinary, 1998)



Gebäudetyp «L»:
Horizontale Addition



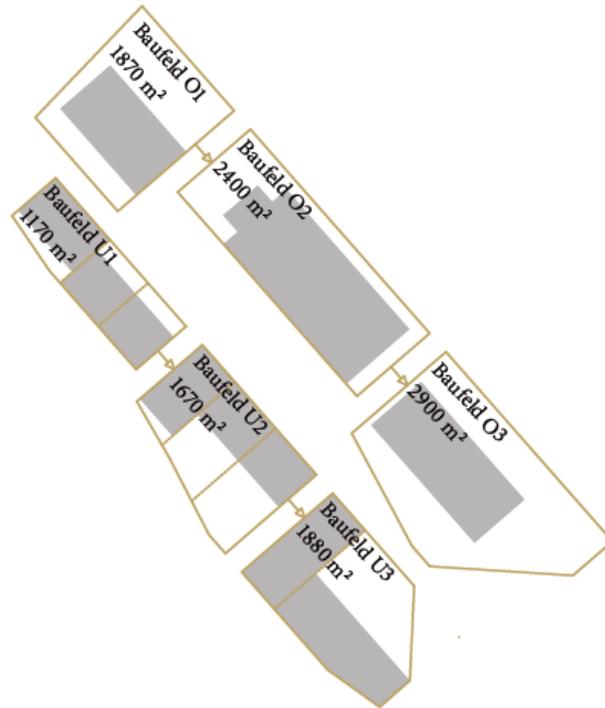
Gebäudetyp «I»:
Vertikale Addition



Champagnerflaschenwurf zwischen Balkonen
(«Rocco und seine Brüder», Luchino Visconti, 1960)

PARZELLIERUNG & PHASIERUNG

Die Phasierung kann in zwei voneinander unabhängigen Teilbereichen vorgenommen werden. Idealerweise werden die Baufelder O1 und U1 zuerst erstellt, um dann weiter in den südöstlichen Teil des Gebiets vorzurücken. Die Aufteilung in grosse Baublöcke auf der bestehenden Parzellenstruktur erlaubt einen sukzessiven Abriss des Bestandes. Durch die beidseitige Erschliessung aller Baufelder kann der Zeitpunkt für die Aufschüttung und Landschaftsgestaltung des zentralen Aussenraums flexibel gestaltet werden.



WOHNUNGSSCHLÜSSEL

Das Regelwerk und die Parzellengrössen sind so ausgelegt, dass Baufelder mit unterschiedlichen Charakteren, aber in gut bebaubarer Grösse entstehen. Prinzipiell sind die Baufelder O1 und U3 besser für private Investoren und die Baufelder O2, O3, U1 und U2 für öffentliche oder genossenschaftliche Bauherrschaft geeignet. Die unten aufgeführte Aufschlüsselung von Wohnungen ist eine unter vielen, die sich durch diese flexibel beispielbare Struktur ergeben, denn es ist durchaus denkbar, dass private Investoren wie Genossenschaften agieren oder aber städtische Bauträger experimentell arbeiten.

Wohneinheiten total: 257 (inkl. Wohneinheiten Clusterwohnungen - daher höherer Prozentsatz Miete)

	Miete	Stockwerkeigentum
1-Zimmer-Wohnungen	42 (17.6%) (inkl. Clusterwohnen)	0 (0.0%)
2-Zimmer-Wohnungen	50 (20.9%)	4 (22.2%)
3-Zimmer-Wohnungen	62 (25.9%)	6 (33.3%)
4-Zimmer-Wohnungen	56 (23.4%)	6 (33.3%)
grössere Wohnungen	29 (12.1%)	2 (11.1%)
Total	239 (100%)	18 (100%)

Baufeld O1 (Hochhaus):

(Privat / gewinnorientiert / Miete und STWE)

- 15 Geschosse über Sockel
- 59 Wohneinheiten
- Sockel: Gewerbe / Büros und Ladenflächen
- 1. und 2. OG: Büros, 3. bis 13. OG: Wohnen
- 14. bis 15. OG: Gemeinschaftsflächen, Technik

Baufeld O2 (Toblerhaus):

(Gemeinschaftlich / Miteigentum / Miete)

- 5 Geschosse über Sockel
- 58 Wohneinheiten
- Sockel: Ateliers und Ladenflächen
- 1. bis 5. OG: Wohnen
- Silo: Grauwasserspeicher/Grauwasseraufbereitung

Baufeld O3:

(Gemeinschaftlich / Miteigentum / Miete)

- 9 Geschosse über Sockel
- 49 Wohneinheiten
- Sockel: Ladenflächen
- 1. bis 9. OG: Wohnen
- Silo: Grauwasserspeicher/Grauwasseraufbereitung

Baufeld U1:

(Gemeinschaftlich / Miteigentum / Miete)

- 3-6 Geschosse über Sockel
- 24 Wohneinheiten
- Sockel: Gemeinschaftsnutzungen
- 1. bis 6. OG: Wohnen

Baufeld U2:

(Gemeinschaftlich / Miteigentum / Miete)

- 3-7 Geschosse über Sockel
- 26 Wohneinheiten
- Sockel: Gemeinschaftsnutzungen
- 1. bis 7. OG: Wohnen

Baufeld U3:

(Privat / Gewinnorientiert / Miete)

- 3-6 Geschosse über Sockel
- 41 Wohneinheiten
- Sockel: Detailhandel, Verpflegung, Büros
- 1. OG bis 6. OG: Wohnen