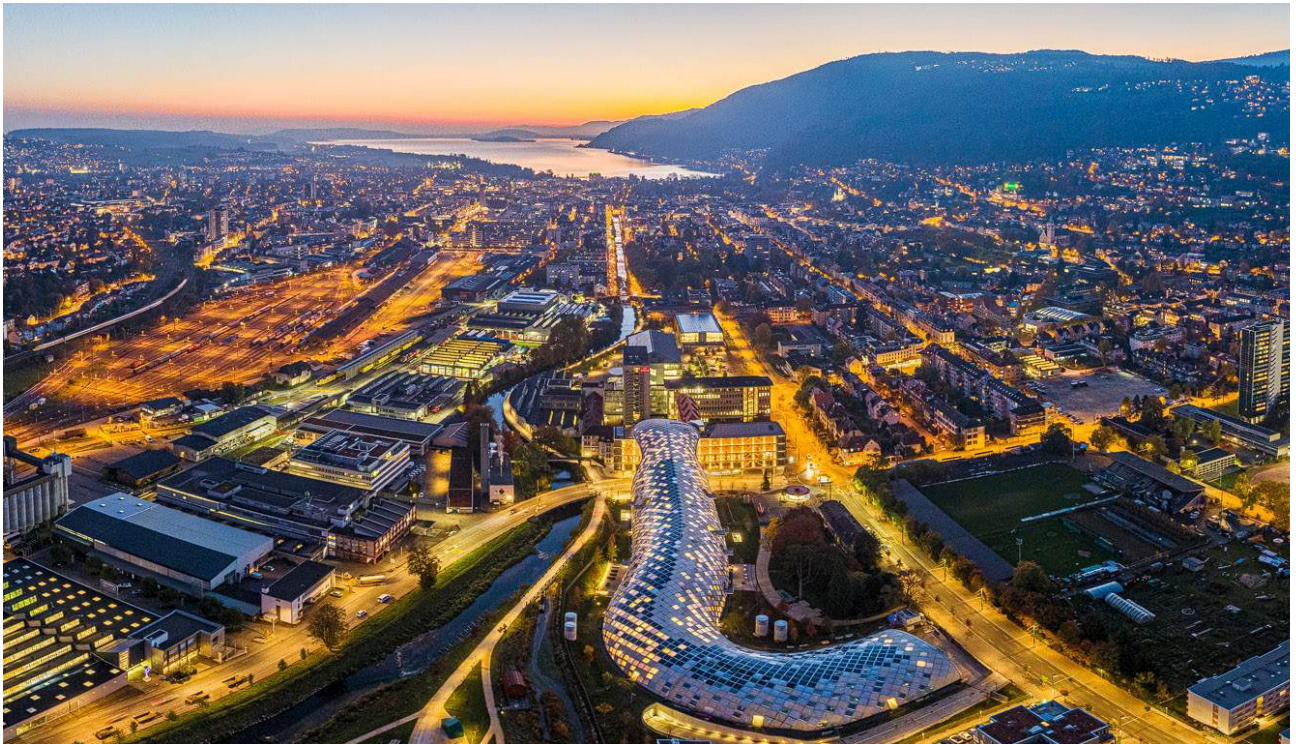


Arealentwicklung Gottstattstrasse Süd Biel-Bienne BE Zweistufiger städtebaulicher Studienauftrag im selektiven Verfahren in Anlehnung an die SIA 143

Bericht des Beurteilungsgremiums

22.09.2026



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Zielsetzungen Stufe 1 (Absichten Stadt)	4
1.3	Zielsetzung Stufe 2 (Absichten Engel)	5
2	Aufgabenstellung	6
2.1	Projektperimeter	6
2.2	Perimeter Stufe 1	6
2.3	Perimeter Stufe 2	6
2.4	Anforderungen Stufe 1	7
2.5	Anforderungen Stufe 2	8
2.6	Anforderungen Städtebau, Architektur, Freiraum und Mobilität	9
2.7	Nutzungskonzept und Raumprogramm	10
3	Bestimmungen zum Verfahren	12
3.1	Auftraggeber und Organisation	12
3.2	Art des Verfahrens	12
3.3	Beurteilungsgremium und Experten	12
3.4	Teilnahmeberechtigung	13
3.5	Beurteilungskriterien	14
3.6	Termine	16
4	Ablauf des Verfahrens	17
4.1	Präqualifikation	17
4.2	Versand der Unterlagen	17
4.3	Startveranstaltung und Begehung	17
4.4	Fragenbeantwortung	17
4.5	Abschluss Stufe 1	17
4.6	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Erkenntnisse aus Stufe 1	18
4.7	Feedbackgespräche	19
4.8	Abgabe der Unterlagen	19
5	Vorprüfung	20
6	Beurteilung	21
7	Verfahrenswürdigung	22
8	Projektbeschreibung Hosoya Schaefer Architects	23
9	Projektbeschreibung Theo Hotz Partner AG	31
10	Projektbeschreibung HBF Huggenberger Fries Architekten AG	38
11	Projektbeschreibung Bauzeit Architekten GmbH	46
12	Empfehlungen zur Weiterbearbeitung	52
13	Genehmigung	54

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage

Zwischen den Gleisen der SBB und der Gottstattstrasse befindet sich ein heute noch vollständig gewerblich und industriell genutztes Areal welches langfristig in ein gemischt genutztes Gebiet mit Fokus Wohnen transformiert werden soll.

Im Norden grenzt es an die Parkanlage Schüssinsel, mit der daran angrenzenden Wohnüberbauung «Jardin du Paradis» und dem expressiven Hauptsitz von Swatch. Im Süden grenzt es an die SBB-Bahngleise entlang des Ohm-Wegs, die eine Zäsur zwischen dem Stadtteil Gurzelen und dem westlichen Teil von Mett im Übergang zu Madretsch bilden.



Abb. 1– Luftaufnahme Projektperimeter (Auszug aus Workshopverfahren Mühlematt, Biel)

Die Entwicklung des gesamten Industriegebietes zwischen Gottstattstrasse und Bahngleise ist für die Stadt Biel sehr bedeutend und bedarf einer übergeordneten strategischen Vision und Strategie. Die Stadt will dabei die Interessen der Grundeigentümerschaften und Unternehmen bei der Entwicklung berücksichtigen.

Langfristig soll sich das Areal zu einem durchmischten und lebendigen Arbeits- und Wohnquartier wandeln, ohne dabei seine industrielle Identität zu verraten. Qualitätsvolle Freiräume und zukunftsfähige Mobilitäts- und Erschliessungskonzepte werden sicherstellen, dass sich das Areal zu einem lebenswerten Quartier weiterentwickelt.

Die F.&H. Engel AG wird ihren Logistikbetrieb zukünftig auslagern, wobei sie den Standort nicht ganz verlässt: Der Verkaufsladen (inkl. Lager) und das Verwaltungsgebäude mit Büros (werden weiter am Standort verbleiben. Ausserdem besteht die Absicht, eine Privatschule anzusiedeln. Die F.&H. Engel AG hat das Potenzial der freiwerdenden Flächen erkannt und seit 2022 mehrere Machbarkeitsstudien durchführen lassen. So ist es massgeblich die Entwicklung auf dem Engel Areal, die die Transformation des Industrieareals anstösst.

Die Stadt Biel und die F.&H. Engel AG haben aufgrund ihrer geteilten Interessen an einer gesamtheitlichen Entwicklung eine gemeinsame Planung und Qualitätssicherung für diesen Transformationsprozess beschlossen. Der Gesamtprozess erstreckt sich über zwei Phasen. In Phase 1 wurden städtebauliche Leitlinien für das gesamte Gebiet zwischen Gottstattstrasse und SBB-Produktionsanlagen erarbeitet. Diese Phase wurde mit der Erarbeitung des Leitbilds Ende 2024 abgeschlossen.

In Phase 2 wurde im Rahmen des vorliegenden zweistufigen Studienauftrages das städtebauliche Konzept auf einem etwas engeren Perimeter «Industrie-Areal» (Stufe 1) erarbeitet. Gestützt darauf wurde ein Richtprojekt auf einem noch kleineren Projektperimeter «Engel-Areal» ausgearbeitet (Stufe 2).

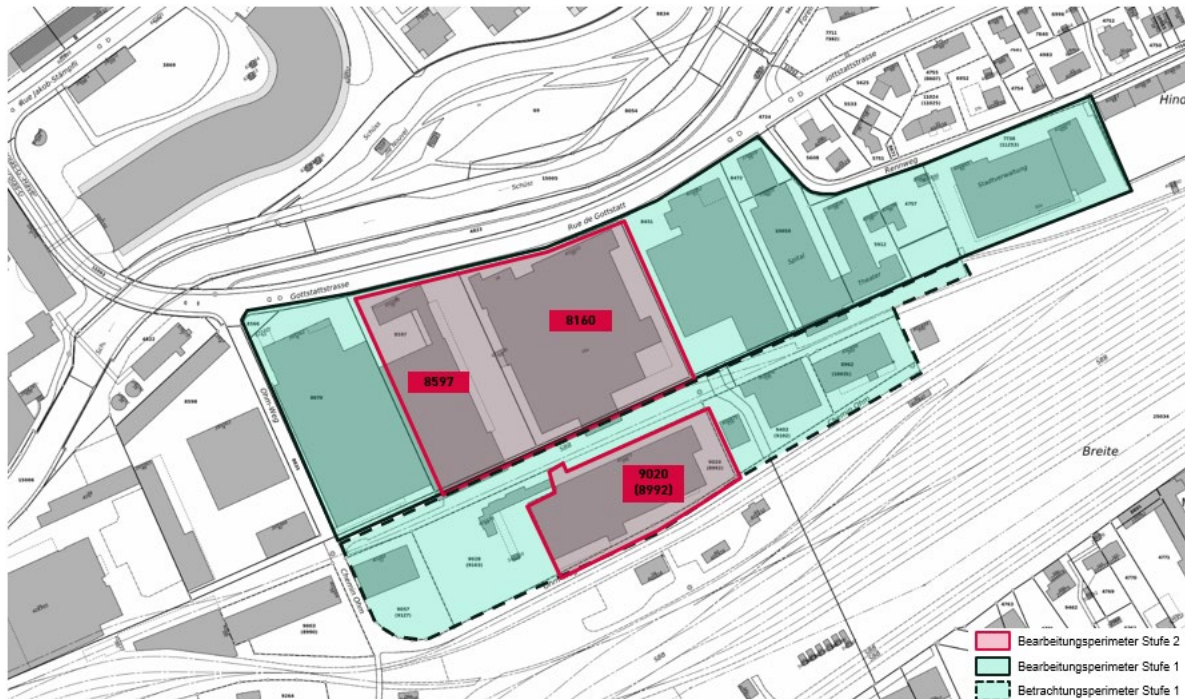


Abb. 2 - Türkis durchgezogen: Bearbeitungsperimeter Stufe 1, Türkis gestrichelt: Betrachtungsperimeter Stufe 1 (beide zusammen bilden das «Industrie Areal», Rot durchgezogen: Bearbeitungsperimeter Stufe 2 «Engel Areal»)

1.2 Zielsetzungen Stufe 1 (Absichten Stadt)

Die Stadt beabsichtigt langfristig die kongruente aber zeitlich gestaffelte Transformation des heutigen Industriearials in eine Mischzone Wohnen und Gewerbe. Die zeitlichen Abhängigkeiten richten sich nach dem Entwicklungsbedürfnis der jeweiligen Unternehmen und Grundeigentümerschaften.

Das städtebauliche Konzept soll eine erste Grundlage für eine mittelfristige Teiländerung der Grundordnung schaffen (Erlass einer Zone mit Planungspflicht). Die Stadt will dadurch die Identität des heutigen Areals sichern sowie den Umgang mit erhaltenswerten Bauten frühzeitig festlegen. Sie folgt damit dem Anliegen aus der Politik für einen bewussten Umgang mit dem Industrieerbe der Stadt Biel. Das politisch vernetzte Komitee «reUsine» hat sich in der Vergangenheit bereits erfolgreich für ein Umdenken und eine innovative Weiternutzung von Bieler Fabrikarealen eingesetzt (<https://reusine.ch>).

Langfristig muss ausserdem sichergestellt werden, dass die Entwicklungen den qualitativen Ansprüchen der Stadt genügen. Hochwertige Schwellenräume und öffentliche Räume sowie stadtgerechte Mobilitätsformen stellen sicher, dass die Verdichtung auf dem Areal gewinnbringend und unter Berücksichtigung der Klimaziele umgesetzt wird.

1.3 Zielsetzung Stufe 2 (Absichten Engel)

Der Kern der Aufgabe im vorliegenden Verfahren lag in der Erarbeitung eines städtebaulich, architektonisch und freiräumlich hochstehenden Projektvorschlags für die Neubebauung und Transformation des Areals Engel auf Basis des in Stufe 1 erarbeiteten städtebaulichen Konzepts. Die gesuchten Projekte sollten auf einem auf den Ort zugeschnittenen Nutzungskonzept basieren und dem Areal eine neue Identität verleihen. Dabei soll die Heterogenität des Ortes und die unterschiedlichen Qualitäten innerhalb des Areals als Chance genutzt werden, um einen Ort mit vielfältigem Angebot, hohem Identifikationspotenzial und unverwechselbarem Charakter zu schaffen.

Die Projekte sollten die notwendige Flexibilität aufweisen, um während der Projektierungs- und Nutzungsphase auf sich ändernde Bedürfnisse und Marktverhältnisse reagieren zu können. Entsprechend sollen die Gebäude und Grundrisse so flexibel sein, dass unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte abbildbar und Anpassungen langfristig möglich sind.

2 Aufgabenstellung

2.1 Projektperimeter

2.2 Perimeter Stufe 1

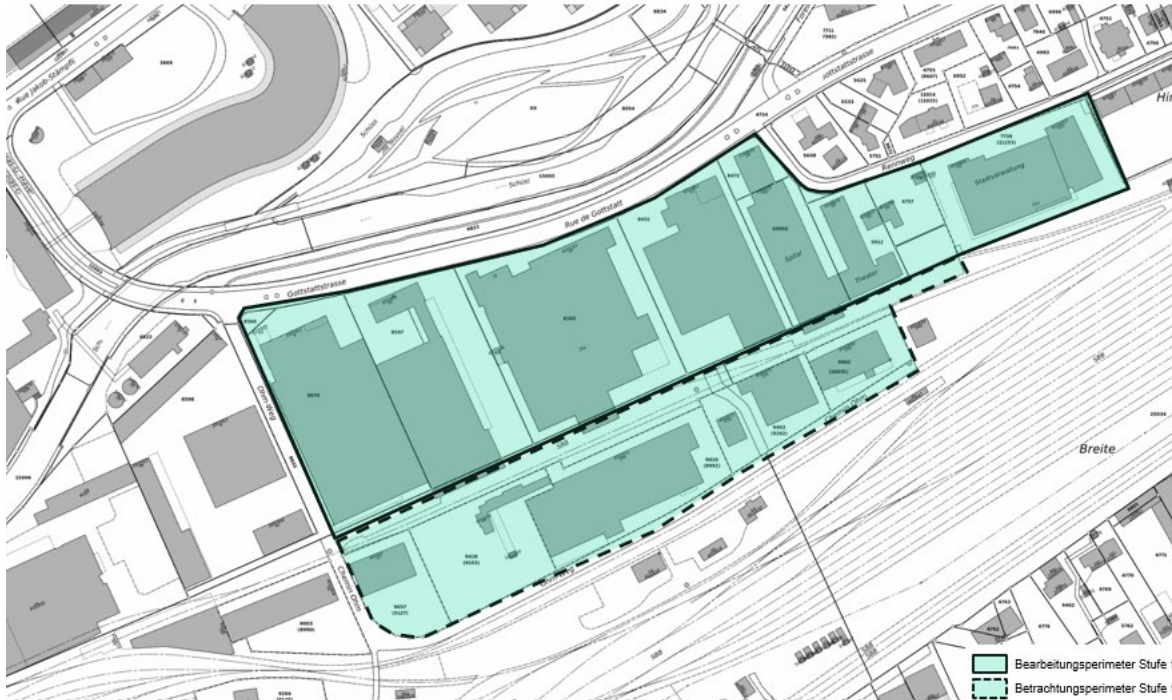


Abb 3. - Türkis durchgezogen: Bearbeitungsperimeter Stufe 1. Türkis gestrichelt: Betrachtungsperimeter Stufe 1. Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter auf Stufe 1 bilden zusammen das Industrie-Areal.

2.3 Perimeter Stufe 2



Abb. 4. - Engel-Areal (rot). Das südliche Areal (9020) liegt im Betrachtungsperimeter der Stufe 1. Das südliche Areal ist auf Stufe 2 im Projektperimeter (das Baurecht erlaubt eine Nutzung bis 2033)

2.4 Anforderungen Stufe 1

Der Städtebau auf dem gesamten Industrieareal musste die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Leitbild unter Berücksichtigung der neuen Voraussetzungen überprüfen und sollte als vertieftes städtebauliches Konzept im Endzustand dargestellt werden. Konkret bedeutete dies:

Durch das Wegfallen der im Leitbild ursprünglich vorgesehenen Grünachse (neu lediglich ein Trottoir mit Grünstreifen) mussten die dort aufgezeigten Qualitäten der öffentlichen Freiräume auf andere Weise aufgefangen werden. Alternativen wie die Aufwertung der Gottstattstrasse beziehungsweise der angrenzenden Grundstücke oder die Schaffung hochwertiger Frei- und Grünflächen innerhalb des Areals waren aufzuzeigen.

Den Schwellenräumen – den Übergängen zwischen privaten Bauten und dem öffentlichen Raum – sollte besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Grossflächig geschlossene Fassaden entlang der Strasse waren zwingend zu vermeiden, da sie die Belebung und Attraktivität des Quartiers negativ beeinflussen würden.

Die Erschliessung von Gewerbe und Detailhandel sollte möglichst minimalinvasiv erfolgen, um die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung sicherzustellen und den Flächenverbrauch für Verkehrsflächen zu minimieren. Die Teams hatten die Aufgabe, die Werkgassen und die Erschliessung gemäss Leitbild sowie weitere Möglichkeiten, beispielsweise eine Anlieferung über die SBB-Erschliessungsstrasse, kritisch zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Dabei war eine Bündelung der Ein- und Ausfahrten für sämtliche gewerblichen Erschliessungen anzustreben. Ebenso musste eine Bündelung der Parkierungsflächen für das gesamte Areal geprüft werden.

Der Lärmschutz war städtebaulich sowie durch geeignete Nutzungen so zu lösen, dass eine Abschirmung gegenüber den SBB-Baurechtspartellen gewährleistet werden konnte. Gleichzeitig sollte der Städtebau genügend Flexibilität aufweisen, falls die SBB langfristig alternative Nutzungen für das Bahnbetriebsareal entwickeln würden.

Der Städtebau sollte den Umgang mit den erhaltenswerten Bauten und Anlagen aufzeigen. Dabei war die Einschätzung der städtischen Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mögliche Szenarien zum Erhalt, zur Transformation oder zum teilweisen Rückbau waren konzeptionell aufzuzeigen und nachvollziehbar darzustellen, beispielsweise anhand von Referenzbildern oder Skizzen.

Einschränkungen des Nutzungs- und Verdichtungspotenzials infolge des Erhalts von Industriehallen konnten durch eine punktuell stärkere Verdichtung auf den jeweiligen Grundstücken kompensiert werden. Den Teams stand es frei, in Stufe 1 die Vorgaben der Bauzone 5 beziehungsweise 4 zu überschreiten, um Hochpunkte zu schaffen und/oder auf die Lärmemissionen des SBB-Bahnbetriebsareals zu reagieren. Hochhäuser waren grundsätzlich denkbar und sollten sich am Leitbild sowie am Hochhauskonzept der Stadt orientieren.

Die Teams hatten zu berücksichtigen, dass die F.&H. Engel AG möglichst rasch in die Realisierungsphase eintreten wollte. Deshalb waren städtebauliche Lösungen zu bevorzugen, die auf ihrem Areal zumindest eine teilweise sofortige Umsetzung ohne Änderung der geltenden Zonenbestimmungen ermöglichten. Ebenso war zu berücksichtigen, dass eine rasche Entwicklung die Umsetzung der kantonalen Vorgaben zu Spielflächen, Parkierung und Schutzräumen erforderte. Das für Stufe 2 formulierte Raumprogramm für Shop, Retail und Privatschulen war bereits in Stufe 1 angemessen zu berücksichtigen.

Gelang es den Teams, den langfristigen Mehrwert einer von der Regelbauweise abweichenden Entwicklung für die F.&H. Engel AG aufzuzeigen, konnte dieses optionale Entwicklungsszenario in das städtebauliche Konzept einfließen.

Vorschläge zur Identitätsstiftung durch Zwischennutzungen mit den im Leitbild genannten «Pionieren» waren willkommen. Dabei sollte aufgezeigt werden, welche sozialen Gruppen angesprochen würden, welche Beweggründe sie hätten und wie sie das Areal langfristig beleben und bereichern könnten.

Innerhalb des Industrieareals mussten Aufenthaltsbereiche, Frei- und Spielflächen gemäss BauV sowie die gesetzlich erforderlichen Abstellflächen für Fahrzeuge beziehungsweise Mobilitätshubs als Teil einer Ersatzlösung (Überprüfung Leitbild) aufgezeigt werden.

2.5 Anforderungen Stufe 2

Das städtebauliche und freiräumliche Gesamtkonzept musste die Grundsätze und Anforderungen aus dem Leitbild sowie aus dem zu entwickelnden Nutzungskonzept unterstützen. Es sollte sich an den heutigen und künftigen Gegebenheiten im Umfeld orientieren.

Die Arealentwicklung Engel begann bereits 2022 mit einer ausführlichen Machbarkeitsstudie, welche die Grundlage dafür bildete, die Logistikknutzung an einen alternativen Standort auszulagern. Auf Basis dieser Machbarkeitsstudie wurde das Gespräch mit der Stadt Biel gesucht, um die freiwerdenden Flächen in ein gemischt genutztes Areal zu transformieren. Das Engel-Areal liegt eingebettet in einem industriell geprägten Umfeld, das mittelfristig weiterhin durch Logistikknutzungen geprägt bleiben wird. Aus diesem Grund war es der Stadt Biel wichtig, den gesamten Raum entlang der Gottstattstrasse im Rahmen eines städtebaulichen Leitbildes zu untersuchen. Im Workshopverfahren wurden ausgehend von den Anforderungen der Stadt Biel und den Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümerschaft mögliche Veränderungsstrategien für den gesamten Strassenzug und das Gebiet im Umfeld des Engel-Areals ausgelotet. Die Aufgabe des Workshopverfahrens bestand darin, im intensiven Dialog mit dem Begleitgremium verschiedene städtebauliche Ansätze für den Perimeter in gleichwertigen Varianten aufzuzeigen, zu diskutieren, zu bewerten und daraus eine städtebauliche Strategie sowie ein Leitbild für das gesamte Geviert abzuleiten. Das daraus hervorgegangene Leitbild bildete die städtebauliche Grundlage für die nachfolgende Transformation, welche mit der Entwicklung des Engel-Areals beginnen sollte.

Anschliessend wurde eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet, welche das Zusammenspiel mit der Nachbarparzelle Nr. 8451 untersuchte und aufzeigte, welche Nutzungsanordnung auf dem Areal möglich wäre. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse dienten zudem als Grundlage für die Formulierung der vorliegenden Aufgabenstellung. Von den Teams wurde erwartet, dass sie folgende Erkenntnisse berücksichtigten:

- Die Parzellen der F. & H. Engel AG mussten autonom und ohne Abhängigkeiten von den Nachbarparzellen Nr. 8451 (Jacot Descombes & Cie AG) beziehungsweise Nr. 8670 (Metro Boutiques) im Rahmen des Studienauftrags entwickelt und realisiert werden.
- Der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Logistikhallen (Parzellen Nr. 8597 und 8160) wurden geprüft und verworfen:
 - Die Logistikhallen waren typologisch nicht mit der angestrebten Wohnnutzung kompatibel.
 - Die Tragstruktur eignete sich nicht für Aufstockungen mit Wohnnutzungen.
 - Die Hallen ermöglichten keine Entsiegelung des Bodens und damit auch keine Schaffung der erforderlichen Grünflächen.
- Für den Studienauftrag sollte eine Ausnützungsziffer von rund 1,8 (zonenkonform) beziehungsweise 2,3 (mit ZPP beziehungsweise Hochhaus) als Zielwert angestrebt werden.

- Die Wohnnutzung sollte maximiert werden. Gewerbeflächen sollten nur dort angeordnet werden, wo sie sinnvoll nutzbar und gut zugänglich waren. Mit Büroflächen sollte möglichst sparsam umgegangen werden.
- Die Nutzungen der F. & H. Engel AG (Verkaufsladen, Verwaltungsbüros und Lager des Verkaufsladens) sowie die Privatschule sollten möglichst nahe beieinander auf einer neu zu definierenden Parzelle angeordnet werden.
- Vor dem Verkaufsladen musste ausreichend Platz für Besucherparkplätze vorgesehen werden. Gleichzeitig sollte eine schnelle Zu- und Wegfahrt gewährleistet werden.
- In der Aussenparkierung sollten mögliche Synergien mit der vorgesehenen Retailnutzung untersucht werden.

2.6 Anforderungen Städtebau, Architektur, Freiraum und Mobilität

Das städtebauliche und freiräumliche Gesamtkonzept musste die Grundsätze und Anforderungen aus dem Nutzungskonzept unterstützen. Es orientierte sich an den heutigen und künftigen Gegebenheiten im Umfeld.

2.6.1 Einbettung in das Umfeld

Die Gottsattstrasse in Biel ist eine bedeutende städtebauliche Achse, die das Stadtzentrum mit östlichen Quartieren und Gewerbegebieten verbindet. Sie spielt eine zentrale verkehrstechnische und räumliche Rolle und ist geprägt durch eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Industrie. Der Raum steht im Zeichen eines dynamischen Transformationsprozesses, eingebettet zwischen markanten Gleisräumen, Naturflanken und dem multikulturellen Madretschquartier. Die Gegend bietet eine gute Infrastruktur, hohe Lebensqualität und Potenzial für Verdichtung. Das Planungsverfahren soll eine qualitätsvolle städtebauliche Antwort liefern, die als Bindeglied und neuer Lebensraum wirkt.

2.6.2 Architektonisches Erscheinungsbild

Basierend auf dem städtebaulichen Konzept sollten die einzelnen Baukörper detailliert ausgearbeitet werden. Ziel war es, ein architektonisch vielfältiges und differenziertes Konzept für das gesamte Areal zu entwickeln, in das die bestehenden Gebäude harmonisch eingebunden wurden. Die Architektur sollte die jeweilige Nutzung klar zum Ausdruck bringen und einen Ort mit einer eigenständigen Atmosphäre schaffen. Gleichzeitig sollte das Engel-Areal als offener und durchlässiger Quartierbaustein wahrgenommen werden, der sich zukunftsorientiert positionierte. Eine vielfältige architektonische Gestaltung war dabei ausdrücklich erwünscht.

2.6.3 Freiraum und Stadtklima

Anzustreben waren eine hohe gestalterische und räumliche Qualität sowie eine gute Nutzbarkeit der privaten, gemeinschaftlichen und öffentlich zugänglichen Freiräume. Die Freiräume sollten im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Nutzungen entwickelt werden. Eine standort- und klimagerechte sowie nutzbare Bepflanzung, eine klare Lesbarkeit, eine gute Nutzbarkeit und alltagsgerechte Gestaltung, eine hohe Sicherheit sowie ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlich zugänglichen, gemeinschaftlichen und privaten Räumen sollten dabei als wegleitende Kriterien dienen. Wo immer möglich sollte auf eine Unterkellerung der Freiräume verzichtet werden. Dort, wo eine Unterkellerung unvermeidbar war, sollte eine ausreichende Überdeckung von mindestens 1,5

m einen qualitativ hochwertigen Freiraum ermöglichen. Dem Strassenraum sowie den Gebäudevorzonen und Gehbereichen entlang der Gottstattstrasse sollte dabei besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Gleichzeitig war zu berücksichtigen, dass die Gottstattstrasse mittelfristig durch die Einführung einer Tempo-30-Zone an Attraktivität gewinnen würde.

Struktur, Organisation und Nutzung der Freiräume sollten stufengerecht aufgezeigt werden. Der Umgang mit den Gebäudevorzonen im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Erdgeschossnutzungen entlang der Gottstattstrasse und der Werkgassen sollte mittels geeigneter Schnittdarstellungen aufgezeigt und erläutert werden. Zudem sollten die Freiraumvernetzungen über den gesamten Projektperimeter untersucht und dargelegt werden.

Weiter sollten die Winddurchlässigkeit, die nachhaltige Bewirtschaftung des Regenwassers, die Förderung der Biodiversität, die Integration von Schattenspendern sowie die bodengebundene Begrünung von Gebäuden und Freiflächen optimiert werden.

2.6.4 Erschliessung MIV, Parkierung und Wegnetz

Die Durchlässigkeit des Quartiers für den Fuss- und Veloverkehr musste kurze Wege ermöglichen. Querverbindungen, die Zugänglichkeit der halböffentlichen und öffentlichen Räume sowie eine gute Anbindung an die Nachbarschaft und das städtische Fuss- und Velonetz waren zwingend sicherzustellen. Ebenfalls wurde eine gute Anbindung an öffentliche Frei- und Erholungsräume, insbesondere an die Schüssinsel, sowie eine gute Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs mit den Bushaltestellen angestrebt.

Zukünftig sollte die Gottstattstrasse in eine Tempo-30-Zone umgewandelt werden, wodurch das Wohngebiet qualitativ aufgewertet werden sollte. Die Anzahl der Erschliessungen musste minimiert und die Zufahrten gebündelt werden. Für das Engel-Areal sollte ein flexibles Erschliessungsnetz erarbeitet werden, das einerseits die Bedürfnisse des bestehenden Betriebs mit Verwaltungsgebäude und Verkaufsladen sowie dessen Kundschaft und Mitarbeitenden berücksichtigte und andererseits von der MIV-Erschliessung der zukünftigen Wohngebäude entkoppelt wurde.

2.7 Nutzungskonzept und Raumprogramm

Folgende Rahmenbedingungen wurden hinsichtlich der Nutzungseignung und -verteilung definiert:

Städtebau aus Nutzersicht: kleinteilig und funktionsgemischt

- Baufelder sollen kleinteilig bebaut werden, so dass eine hohe Durchlässigkeit mit Fussgängerverbindungen entstehen kann
- Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen sollen kleinräumig gemischt werden
- Die Mischnutzung von Wohnen, Büro und Gewerbe in einem Gebäude waren möglich. Auf jedem Baufeld wären hybride Typologien realisierbar. Es konnten aber auch reine Wohntypologien entstehen mit Wohnen bis ins Erdgeschoss, falls die Wohnqualität es zulies

Transformation aus Nutzersicht: autonome Bausteine neben Gewerbe

- Jeder Entwicklungsschritt musste für sich funktionieren, auch wenn die benachbarte heute bestehende Nutzung länger bestehen blieb. Die einzelnen parzellenscharfen Teilbereiche des Perimeters mussten in sich als Inseln funktionieren, sich aber auch langfristig an die Gesamtentwicklung anpassen bzw. diese ermöglichen und sich dahingehend öffnen und Anknüpfungspunkte ermöglichen.

Nutzungsentwicklung: Aufenthaltsräume und Aneignungsmöglichkeiten

- Im Gebiet mussten familienfreundliche Teilbereiche geschaffen werden: Gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum sowie sichere Wege im und weg vom Engel Areal
- Getestet werden sollten Gebäudetypologien, die sowohl ein privates als auch beziehungsförderndes Wohnen ermöglichen
- Identifiziert werden sollen Orte für Quartiertreffpunkte und Quartiernutzungen, die innerhalb des Gebiets gut erreichbar sind und attraktive Aufenthalts- und Freiräume anbieten können

Nutzungsmischung: Orientierungsrahmen mit Mindestanteil Wohnen

- Als Orientierungsrahmen galt folgender Nutzungsmix für die Baufelder:
- Wohnen mind. 70%
- Nichtwohnnutzung max. 30%, davon
 - - 80% für Dienstleistungen
 - - 15% für Bau, Gewerbe und Industrie
 - - 5% für Retail, Gastronomie und Gastgewerbe
 - - 3'000 m2 Privatschule
 - - 3'400 m2 Betriebsflächen Engel AG (teilweise im UG)
 - - 650 m2 Retailfläche Migros

Pioniere: Prädestinierte Baufelder, Bausteine oder Zeitpunkte

- Für partizipative Projekte mit Selbstverwaltungselementen waren geeignete Standorte oder Optionen zu identifizieren
- Für Projekte mit sozialen Trägern (bspw. Baufeld für eine Genossenschaft, Stiftung etc.), sollten an guten und geeigneten Lagen Dienstleistungen für das Quartier angeboten werden können (z.B. Gastronomie/Verpflegung, Verkauf). Das Planungsteam wurde aufgefordert aufzuzeigen, an welchen Lagen im Perimeter solche Nutzungen verortet werden können

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Auftraggeber und Organisation

Veranstalterinnen waren:

F. & H. Engel AG

Gottstattstrasse 16, 2504 Biel-Bienne

Stadt Biel

Dienststelle Planung und Stadtraum

Zentralstrasse 49, 2501 Biel/Bienne

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgte durch die SITO Development AG:

SITO Development AG

Hardstrasse 201, 8005 Zürich

Die Verfahrensbegleitung war zuständig für die Organisation der Veranstaltung, die neutrale formelle Prüfung der Beiträge sowie für sämtliche technischen Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren. Inhaltliche Fragen zur Aufgabenstellung wurden zu Beginn des Studienauftrags im Rahmen der Frageunde beantwortet. Diese verfahrenstechnische Funktion ist von der Rolle der SITO Development AG als Bauherrenvertreterin getrennt.

Auftraggeberin für die erste Stufe war die Einwohnergemeinde Biel als Planungsbehörde. Sie entrichtete die Entschädigung der Teams und des Beurteilungsgremiums in der Stufe 1.

Auftraggeberin für die Stufe 2 war die F.&H. Engel AG. Sie entrichtete die Entschädigung der Teams und des Beurteilungsgremiums in der Stufe 2.

3.2 Art des Verfahrens

Es handelte sich um einen zweistufigen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 (Ausgabe 2009) und unter Berücksichtigung Art. 99a Bauverordnung Kanton Bern im selektiven Verfahren, einer Stufe 1 mit 4 Planungsteams und einer Stufe 2 mit 3 Planungsteams.

Es fanden eine Startveranstaltung mit Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung, eine Präsentation zum Abschluss Stufe 1, ein Feedbackgespräch zum Start der Stufe 2 sowie eine Präsentation zum Abschluss der Stufe 2 statt.

Aufgrund der Beteiligung der Stadt Biel als Auftraggeberin an der Stufe 1 des Studienauftrages, unterlag das Gesamtverfahren dem Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen. Der massgebende Schwellenwert für die Vergabe im Einladungsverfahren gemäss Anhang 2 IVöB wurde eingehalten.

3.3 Beurteilungsgremium und Experten

Sachgremium

Fabian Engel

Vertreter F. & H. Engel AG

Petra Klima

Leitung Dienststelle Planung und Stadtraum

Fachgremium

Dani Ménard (Vorsitz)	Architektur / Städtebau, ligneo
Regula Lüscher	Architektur / Städtebau, Die Stadtmacherin
Stefan Rotzler	Landschaftsarchitektur, Rotzler.Land
Joëlle Zimmerli	Soziologie, Zimraum GmbH

Fachexpertinnen und Fachexperten

Angèle Kopf	Projektleiterin Dienststelle Planung und Stadtraum
Delphine Faehndrich	Abteilung Hochbau, Denkmalpflege
Marco Kuster	Experte Lärm, Kuster Partner AG
Thomas von Känel	Experte Verkehr / Mobilität, Metron AG
Hans Heeb	Vertreter SBB Infrastruktur AG
Markus Ehrler	Stv. Leiter Immobilienentwicklung Genossenschaft Migros Aare
Pascal Ryser	SITO Development AG (Verfahrensbegleitung)
Gian-Luca Di Simone	SITO Development AG (Verfahrensbegleitung)

3.4 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt für die Stufe I «Städtebau» waren die vier eingeladenen Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bauzeit GmbH, Hänggi Basler Landschaftsarchitektur und Kontextplan
- HBF Huggenberger Fries Architekten AG, Uniola AG und s2r GmbH
- Hosoya Schaefer Architects AG, Fontana Landschaftsarchitektur und Denkstatt sarl
- Theo Hotz Partner, Umland GmbH und Cabane Urbane Strategien

Für die Bearbeitung der Aufgabenstellung war der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros sowie eines Sozialraumplaners obligatorisch. Darüber hinaus war es den Teilnehmenden freigestellt, weitere Fachplaner und Spezialisten zur Bearbeitung von spezifischen Fragenstellungen beizuziehen. Zudem hatten die Teams die Möglichkeit in individuellen Sprechstunden mit einem Experten für Lärm und Verkehr / Mobilität Beratungsgespräche zu führen.

Nach Abschluss der Stufe I «Städtebau» haben sich alle vier Planungsteams für die Stufe II «Architektur» qualifiziert. Namentlich waren dies folgende Büros:

- Bauzeit GmbH, Hänggi Basler Landschaftsarchitektur und Kontextplan
- HBF Huggenberger Fries Architekten AG, Uniola AG und s2r GmbH
- Hosoya Schaefer Architects AG, Fontana Landschaftsarchitektur und Denkstatt sarl
- Theo Hotz Partner, Umland GmbH und Cabane Urbane Strategien

Nach der Stufe I wurde den Teams im Rahmen von individuellen Rückkopplungsgesprächen die Möglichkeit gegeben, Fragen zu den schriftlichen Rückmeldungen aus dem Zwischenbericht zu stellen. Zudem hatten die Teams erneut die Möglichkeit in individuellen Sprechstunden mit einem Experten für Lärm und Verkehr / Mobilität Beratungsgespräche zu führen.

Leider hat das Team um Bauzeit GmbH, Hänggi Basler Landschaftsarchitektur und Kontextplan nach Start der Stufe II Ihren Rückzug aus dem laufenden Verfahren bekannt gegeben.

3.5 Beurteilungskriterien

Stufe 1

Der Fokus der Beurteilung lag auf der städtebaulichen Qualität des Vorschlags zur Entwicklung eines gemischten Wohnquartiers mit Gewerbenutzungen. Die nachfolgenden Kriterien dienten der kritischen Prüfung und Weiterentwicklung der Erkenntnisse aus dem bestehenden Leitbild:

Kriterium	Anforderung
1. Städtebauliche Qualität	Der Vorschlag sollte eine hohe städtebauliche Qualität aufweisen. Dazu gehört insbesondere eine ausgewogene Dichteverteilung sowie eine sorgfältig abgestimmte Massstäblichkeit der Baukörper. Der Entwurf soll zur Aufwertung des Umfelds beitragen, indem er räumliche Qualitäten stärkt, Übergänge sensibel gestaltet und eine kohärente, ortsverträgliche Weiterentwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Eigentümer ermöglicht.
2. Höhenentwicklung	Die Standortwahl der Hochhäuser sowie die vorgeschlagene Höhenentwicklung sind städtebaulich zu belegen – insbesondere hinsichtlich Einbindung ins Quartier, Wirkung auf den Stadtraum und funktionaler Sinnhaftigkeit.
3. Freiraum- und Erschliessungstypologie	Die funktionale Erschliessungs- und Freiraumtypologie ist klar und nachvollziehbar darzustellen. Die Funktionalität des «grünen Bandes» ist hinsichtlich der beschränkten Umsetzbarkeit einzig innerhalb des Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter der Stufe 1 zu prüfen. Eine für alle Nutzergruppen funktionierende Erschliessung ist nachzuweisen.
4. Flächennachweis	Es ist eine nachvollziehbare Lösung für die Sicherstellung des Freiraums, der nach kantonaler Bauverordnung geforderten Spielflächen sowie der Fahrzeugabstellplätze in den Plänen aufzuzeigen. Zudem ist darzulegen, wie ausreichend Aussenbereiche in allen Entwicklungsphasen gewährleistet werden. Die Nutzungskonzepte der verschiedenen Freiflächen sind entsprechend zu präzisieren und zu vertiefen.
5. Umgang mit Bestand	Der Umgang mit der erhaltenswerten Bausubstanz ist auf Grundlage der jeweiligen Grundstücksgegebenheiten plausibel aufzuzeigen.

Kriterium	Anforderung
6. Bahnareal-Integration	Der städtebauliche Vorschlag muss ohne Bahnareal funktionieren. Ein aufwärtskompatibler Lösungsvorschlag für Zwischen- und langfristige Nutzungen auf dem Bahnareal ist jedoch willkommen, sollte die SBB das Baurecht mittelfristig verlängern.

Stufe 2

Städtebau

- Aufbauend auf den Rahmenbedingungen der aus Stufe 1 gewonnen Erkenntnisse
- Gegebenenfalls Präzisierung des städtebaulichen Konzeptes aus Stufe 1 im Perimeter Engel-Areal unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes.

Freiraum:

- Freiraumkonzept (Aufenthalts- und Nutzerqualität, Bezug zur Bebauung und Nutzungen)
- Sozialräumliche Zonierung und Übergänge / Schwellen zwischen halbprivaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen
- Aneignbarkeit und Veränderbarkeit
- Räumliche und atmosphärische Qualitäten
- Durchlässigkeit und Durchgängigkeit
- Erschliessung und Zugänge, Adressbildung
- Umgang mit Aspekten der Klimaanpassung (Hitzeminderung, Versickerung, Beschattung, Minimierung Unterkellerung, Biodiversität)

Architektur, Nutzung, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

- Architektonische Entwurfsidee im Rahmen des Richtprojekts auf dem Engel-Areal
- Anordnung und Erschliessung der Nutzungen sowie Umsetzung des Nutzungskonzepts und Raumprogramms (Zweckmässigkeit, innere Organisation, funktionale Zusammenhänge, betriebliches Nutzungskonzept)
- Qualität und Gebrauchstauglichkeit der Wohnungen und Grundrisse, Lebensräume und Nachbarschaften
- Sozialräumliche Qualität (Qualität/Funktionalität der gemeinschaftlichen Flächen, Aufenthaltsqualität, Nachbarschaften, Aneignungsmöglichkeiten)
- Nutzbarkeit der Aussen- und Grünräume
- Gebäudeeffizienz (Kubatur, Nutzflächen, Konstruktion/Statik und Grundrisstypologien)
- Baukosten (insb. Verhältnis von HNF zu GV und HNF zu GF)
- Einhaltung der Vorgaben zu Wohnungsmix und Wohnflächen sowie zum angestrebten Nutzungsmass
- Erreichte Dichte unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualität
- Verwendung und Einsatz von Ressourcen
- Effiziente Betriebswege Engel AG
- Effiziente Haustechnik
- Effizienz in Bezug auf den Energie- und Bodenverbrauch (Tageslichtverhältnisse, Verhältnis unterirdische zu oberirdischen Bauten, Kompaktheit, graue Energie, Versiegelung)

3.6 Termine

- Für den Studienauftrag waren die folgenden Termine und Fristen vorgesehen:
- Versand Programm und Unterlagen: 16. Dezember 2025
- Startveranstaltung und Begehung: 13. Januar 2026, Nachmittag
- Fragestellung: bis 20. Januar 2026
- Fragenbeantwortung: bis 27. Januar 2026
- Abgaben zum Abschluss Stufe 1: 24. März 2026, 12:00 UHR
- Abschluss Stufe 1: 31. März 2026, Präsentationen Vormittag
- Feedbackgespräche: 21. April 2026 Vormittag
- Abgabe der Unterlagen: 15. Juni 2026, 12:00 UHR
- Abgabe der Modelle: 26. Juni 2026
- Abschluss Stufe 2: 29. Juni 2026
- Nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens sind zum heutigen Zeitpunkt die folgenden Grobtermine vorgesehen:
- Überarbeitung Projekt: August 2026 – Dezember 2026
- Vor-/Bauprojekt Baufelder Engel: 2027
- Start Realisierung: Q2 2029

4 Ablauf des Verfahrens

4.1 Präqualifikation

Am 15. November 2024 wurde die Präqualifikation für das Verfahren ausgeschrieben, auf die sich insgesamt 13 Planungsteams beworben haben. Am 21. September wurden vom Beurteilungsgremium die fünf Planungsteams (vgl. Ziff. 3.4) ausgewählt und zur Teilnahme am Verfahren beauftragt. Aufgrund von weitreichenden betrieblichen Veränderungen bei der auf den Parzellen ansässigen Engel AG, wurde das Verfahren bis zu Beginn 2026 sistiert. Die vier präqualifizierten Planungsteams wurden nach Wiederaufnahme des Verfahrens um deren erneute Teilnahme angefragt. Alle vier präqualifizierten Planungsteams haben ihre erneute Teilnahme bestätigt.

4.2 Versand der Unterlagen

Das Programm zum Studienauftrag und die Beilagen wurden am 16. Dezember 2025 per E-Mail an die Teilnehmenden versandt.

4.3 Startveranstaltung und Begehung

Am 13. Januar 2026 fand eine Begehung des Projektperimeters und Startveranstaltung mit Vertretern des Beurteilungs- und Expertengremiums statt. Die Startveranstaltung im Anschluss an die Begehung diente der Erläuterung des Programms, der Aufgabenstellung, der Rahmenbedingungen und Anforderungen sowie der Erwartungen der Auftraggeberin.

4.4 Fragenbeantwortung

Es fanden insgesamt zwei Fragerunden statt; eine Fragerunde nach Durchführung der Startveranstaltung und eine im Anschluss an die Feedbackgespräche.

Die Teilnehmenden konnten ihre Fragen zum Programm und den abgegebenen Unterlagen jeweils schriftlich an das verfahrensbegleitende Büro stellen. Die Fragen wurden anschliessend durch das Beurteilungsgremium und die Verfahrensbegleitung beantwortet. Sämtliche Fragen und Antworten wurden jeweils anonymisiert und gleichlautend allen Teilnehmenden als verbindliche Ergänzung zum Programm zugestellt.

4.5 Abschluss Stufe 1

Am 31. März 2026 fand der Abschluss der Stufe I mit den teilnehmenden Planungsteams statt. Die Besprechungen fanden mit den Planungsteams einzeln statt.

Im Vorfeld der Abschlussbesprechung Stufe I wurden die Entwürfe der Teams durch die beigezogenen Experten hinsichtlich der Einhaltung der Lärmgrenzwerte, der verkehrlichen Disposition und der weiteren Rahmenbedingungen aus der Stufe I geprüft. Die hierzu erforderlichen Unterlagen waren bis zum 24. März 2026 bei den jeweiligen Experten einzureichen.

Der Fokus an der Abschlussbesprechung Stufe I lag auf der Nutzung und dem Städtebau. Entsprechend wurde von den Teilnehmenden der Entwurf eines Nutzungskonzepts («Vision») für das Areal und eines darauf aufbauenden städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Bearbeitungsperimeter erwartet. Ebenso sollte bis zur Abschlussbesprechung Stufe I die verträgliche Dichteverteilung im Zusammenspiel mit den umliegenden Parzellen ausgelotet und aufgezeigt werden.

Im Rahmen der Abschlussbesprechung Stufe I wurden alle vier Planungsteams für die Stufe II vom Beurteilungsgremium selektioniert.

Gemäss dem Prozessablauf des Studienauftrags erarbeiteten in Stufe I vier Planungsteams jeweils ein städtebauliches Konzept für das «Industrie-Areal» innerhalb des Bearbeitungsperimeters.

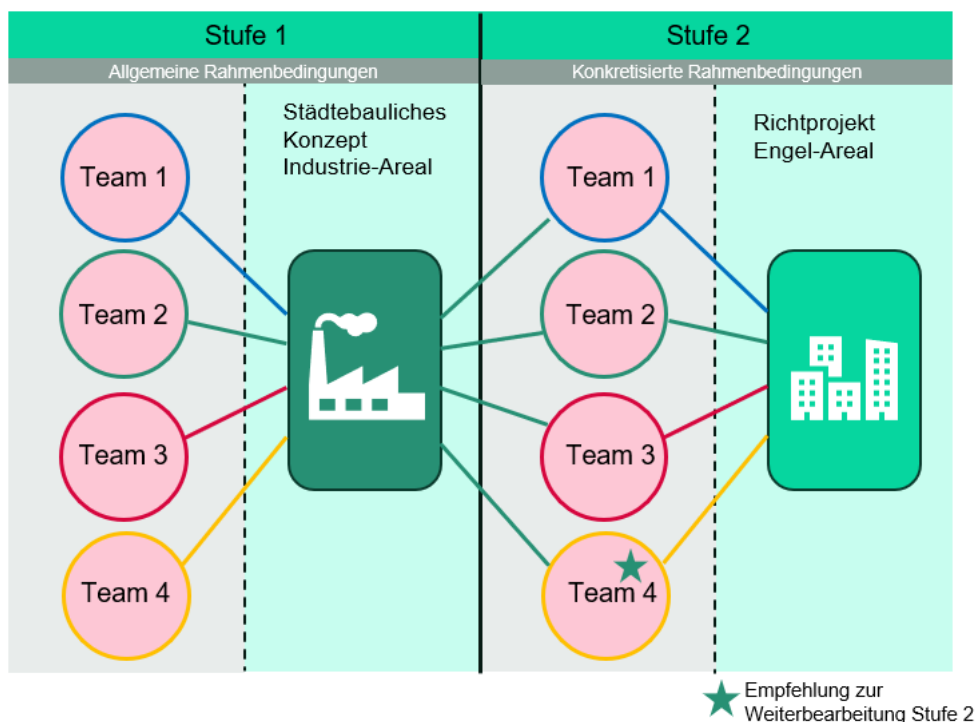


Abb. 6 – Ablauf Studienauftrag, Auszug Pflichtenheft

4.6 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung und Erkenntnisse aus Stufe 1

Da das Beurteilungsgremium die eingereichten Beiträge insgesamt als qualitativ hochwertig beurteilte und keines der Projekte eindeutig als Grundlage für die Weiterbearbeitung ausgewählt werden konnte, wurde kein einzelner Entwurf zur Weiterentwicklung bestimmt.

Stattdessen erarbeitete das Beurteilungsgremium eine städtebauliche Syntheskizze, welche die wesentlichen Qualitäten und Erkenntnisse aus mehreren Projekten zusammenführt. Diese Syntheskizze definierte die übergeordneten städtebaulichen Rahmenbedingungen und bildete neben den weiteren Empfehlungen und dem Pflichtenheft die verbindliche Grundlage für die Bearbeitung der Stufe II. Der städtebauliche Ansatz von HBF auf Stufe 1 erfüllt die in der Syntheskizze formulierten Prinzipien am besten und wurde deshalb als konzeptionelle Grundlage für die Weiterbearbeitung auf Stufe 2 gewählt. Für die Stadt Biel bildet das städtebauliche Konzept von HBF – in den auf Stufe 1 gewürdigten Aspekten – die massgebende Grundlage für die Planung der ZPP. Ein Folgeauftrag an HBF zur städtebaulichen Vertiefung wird in Aussicht gestellt.

SYNTHESESKIZZE

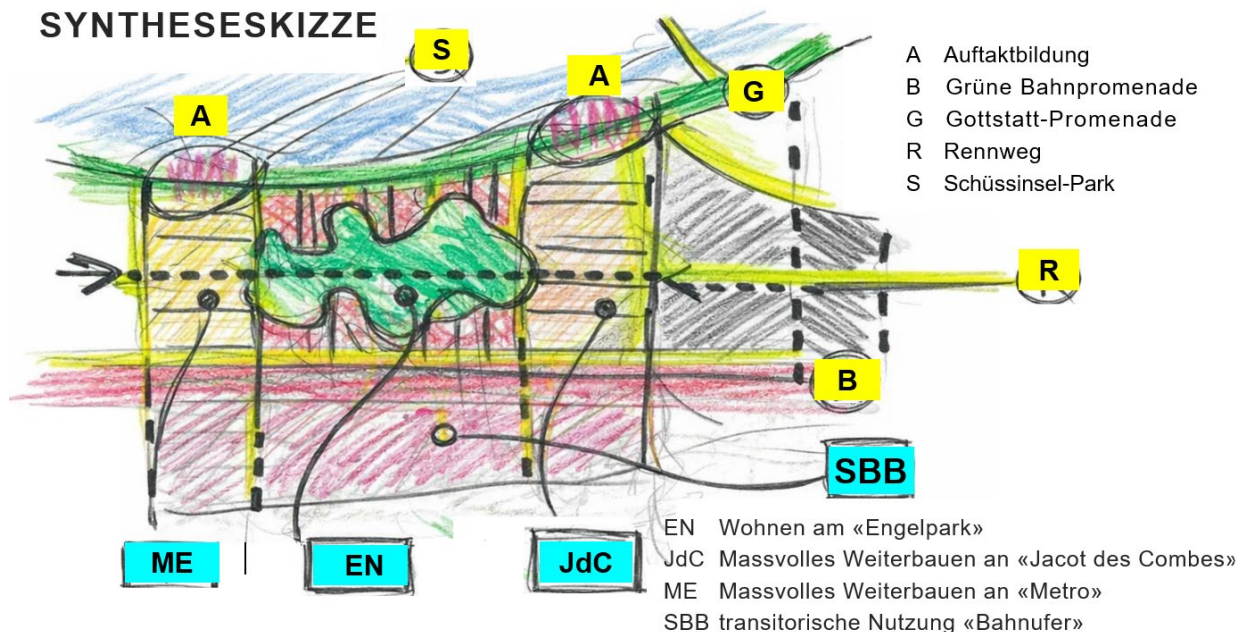


Abb. 7 – Skizze städtebauliches Grundprinzip von Stefan Rotzler, Fachexperte Landschaftsarchitektur

Im Anschluss an die Abschlussbesprechung der Stufe I wurde durch das Beurteilungsgremium ein gemeinsamer Zwischenbericht erstellt. Darin sind die für alle Beiträge relevanten Erkenntnisse und die übergeordneten Beurteilungsergebnisse zusammengefasst. Der Bericht Abschluss Stufe 1 wurde sämtlichen qualifizierten Planungsteams in identischer Form als Grundlage für die Weiterbearbeitung in Stufe II zugestellt. Bezogen auf den Städtebau gelten die in der Stufe 1 festgehaltenen städtebaulichen Grundsätze der Ziff. 2.

4.7 Feedbackgespräche

Am 21. April 2026 fanden Feedbackgespräche mit den teilnehmenden Planungsteams, dem Vorsitzenden des Beurteilungsgremiums sowie einer Vertretung der Auftraggeberin und der Verfahrensbegleitung statt.

Die Gespräche wurden mit den Teilnehmenden einzeln durchgeführt. Sie dienten der mündlichen Erläuterung der Rückmeldungen aus dem Zwischenbericht und sollten den Teams den Einstieg in die Weiterbearbeitung nach dem Abschluss der Stufe I erleichtern.

4.8 Abgabe der Unterlagen

Die vollständigen Studiendossiers und Modelle mussten bis 15. Juni 2026 (Projektstudien) bzw. 26. Juni 2026 (Modelle) bei der Verfahrensbegleitung eingetroffen sein.

5 Vorprüfung

Die eingereichten Projektdossiers wurden vor der Beurteilung einer wertungsfreien Vorprüfung unterzogen. Diese umfasste die Einhaltung der formellen (Fristen, Vollständigkeit, Lesbarkeit und Sprache) und materiellen Bestimmungen (Erfüllung der Aufgabenstellung und Einhaltung der inhaltlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen). Im Rahmen der Vorprüfung wurden die eingereichten Projekte zudem hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit überprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- SITO Development AG (Wirtschaftlichkeit, Nutzungsprofil, formelle Vorprüfung, Baurecht)
- Kuster + Partner AG (Lärm)
- Metron AG (Verkehr / Mobilität)
- EL-Tech (Brandschutz)

Alle Projektdossiers und Modelle wurden fristgerecht eingereicht und waren in den wesentlichen Bestandteilen vollständig.

Bei sämtlichen Projekten wurden Verstösse gegen die Programm- beziehungsweise Rahmenbedingungen festgestellt. Das Beurteilungsgremium hat entschieden, dass alle Eingaben zur Beurteilung zugelassen werden.

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden in einem Kurzbericht zuhanden des Beurteilungsgremiums festgehalten.

6 Beurteilung

Für die Schlussbeurteilung wurden drei Teams zugelassen:

- HBF Huggenberger Fries Architekten AG, Uniola AG und s2r GmbH
- Hosoya Schaefer Architects AG, Fontana Landschaftsarchitektur und Denkstatt sarl
- Theo Hotz Partner, Umland GmbH und Cabane Urbane Strategien

Die Beurteilung der Projekte fand am 29. Juni 2026 an der der BFB Bildung Formation Biel-Bienne am Robert-Walser-Platz 9 in Biel statt. Das Beurteilungsgremium war vollzählig, womit die Beschlussfähigkeit am Jurierungstag gegeben war. Die Beurteilung der Projekte erfolgte anhand der im Programm festgehaltenen Beurteilungskriterien (Ziff. 3.5).

Schlusspräsentationen

Zu Beginn wurden die Schlusspräsentationen durch die Planungsteams gehalten. Die Präsentationen fanden mit den Teams einzeln statt. Pro Team standen 30 Minuten für die Präsentation und 30 Minuten für die anschliessende Fragerunde und Diskussion zur Verfügung.

Feststellungen Vorprüfung

Zum Einstieg in die Beurteilung wurden die Feststellungen der Vorprüfung durch die Verfahrensbegleitung erläutert und im Plenum diskutiert. Der Vorprüfungsbericht wurde vom Beurteilungsgremium zur Kenntnis genommen.

Erster Beurteilungsrundgang

Im Beurteilungsrundgang wurden sämtliche Projekte im Plenum eingehend diskutiert und anhand der im Programm beschriebenen Kriterien aus einer gesamtheitlichen Sicht beurteilt. Das Beurteilungsgremium beschloss einstimmig, das Projekt von HBF Huggenberger Fries Architekten AG aus Zürich, von der weiteren Beurteilung auszuschliessen.

Engere Wahl

Im zweiten Beurteilungsrundgang diskutierte das Beurteilungsgremium schwergewichtig die städtebauliche und freiräumliche Einbettung in die bestehende Quartierstruktur, die Volumetrie, den architektonischen Ausdruck, die Adressbildung, die Qualität der vorgeschlagenen Wohnungen sowie die Wirtschaftlichkeit und Funktionalität der Projekte. Aus einer abschliessenden Gegenüberstellung und einer gesamtheitlichen Beurteilung anhand der Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium mit 5 zu 1 die Projektstudie des Teams HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS aus Zürich zur Weiterbearbeitung gemäss den Programmbestimmungen.

Entschädigung

Aufgrund der vollständigen Abgabe und Erfüllung der Aufgabenstellung hielt das Beurteilungsgremium fest, dass den drei Teams aus Stufe II die vereinbarte Entschädigung von CHF 20'000.- inkl. MwSt. für Stufe I und CHF 25'000.- inkl. MwSt. für Stufe II auszurichten ist. Das Team um Bauzeit wird nur für die Stufe I mit CHF 20'000.- inkl. MwSt. entschädigt.

7 Verfahrenswürdigung

Zwischen Industrieerbe, Engelpark und Investitionsrealität: ein zweistufiger Studienauftrag mit offenem Ausgang und belastbarem Ergebnis.

Die Transformation des Gebiets zwischen Gottstattstrasse, Schüss und Bahngleisen ist eine komplexe Arealentwicklung. Unterschiedliche Eigentumsverhältnisse und Realisierungshorizonte, weiterhin aktive Gewerbebetriebe, bedeutende Zeugnisse der Industriegeschichte, hohe Anforderungen an Freiraum, Stadtklima und Mobilität sowie die wirtschaftlichen Bedingungen einer privaten Entwicklung überlagern sich auf engem Raum. Bereits das vorgelagerte Workshopverfahren «Leitbild» suchte deshalb nicht nach einem fertigen Projekt, sondern nach einem strategischen Gerüst für die langfristige Veränderung des gesamten Gebiets. Darauf aufbauend wurde der zweistufige städtebauliche Studienauftrag für das Engel-Areal durchgeführt: zunächst mit Blick auf den grösseren Zusammenhang, anschliessend mit der Aufgabe, daraus ein tragfähiges Richtprojekt für die konkrete Entwicklung abzuleiten.

In der ersten Stufe erarbeiteten vier interdisziplinäre Teams vier deutlich unterschiedliche Lesarten des Orts und der Aufgabe. Die anlässlich der Abschlusspräsentation vom 31. März 2026 vorgestellte Bandbreite reichte von prozessualen und sozialräumlichen Transformationsvorstellungen über Strategien des Weiterbaus am Bestand und einzelne autonome Häuser bis zu räumlich stark gefassten Freiraum- und Ensemblefiguren. Diese Vielfalt eröffnete dem Beurteilungsgremium eine breite, teilweise widersprüchliche und gerade deshalb erkenntnisreiche Auslegeordnung.

Keiner der Beiträge vereinte allein sämtliche Erkenntnisse, die für die weitere Bearbeitung als wesentlich beurteilt wurden. Das Gremium entschied sich deshalb für einen in Konkurrenzverfahren nicht alltäglichen Weg: Statt eine einzelne städtebauliche Idee als verbindliche Grundlage zu bestimmen, bündelte es die überzeugendsten Gedanken der vier Arbeiten in einer gemeinsamen Syntheskizze. Der zusammenhängende zentrale Freiraum, die linearen Bezüge zu Schüss und Gleisraum, die Werk- und Wohngassen, die industrielle Identität, die eigenständige Etappierbarkeit der Baufelder sowie eine klare Haltung zu Erschliessung und Nutzung bildeten fortan die gemeinsame Basis.

Die Rückkopplung beschränkte sich nicht auf eine schriftliche Zwischenkritik. Ergänzend zum allgemeinen Protokoll fanden am 21. April 2026 Gespräche mit den Teams statt. Sie dienten der gemeinsamen Klärung, welche Erkenntnisse aus der ersten Stufe weiterzutragen und welche Zielkonflikte in der zweiten Stufe zu bearbeiten waren. Damit erhielt das Verfahren einen ausgeprägt dialogischen Charakter, ohne die Verbindlichkeit der Aufgabenstellung zu relativieren. Die Teams konnten ihre jeweiligen Haltungen weiterentwickeln und zugleich an den gemeinsam geschärften Anforderungen messen. Die Schlusspräsentation der zweiten Stufe fand am 29. Juni 2026 statt.

8 Projektbeschreibung Hosoya Schaefer Architects

Empfehlung zur Weiterbearbeitung, Stufe II

Architektur

Hosoya Schaefer Architects AG
Flüelastrasse 10
8048 Zürich

Markus Schaefer, Valentin Ott, Martin Glen

Landschaftsarchitektur

Fontana Landschaftsarchitektur GmbH
Murbacherstrasse 34
4056 Basel

Massimo Fontana, Selin Samci

Sozialraum

Denkstatt sarl
Dornacherstrasse 192
4053 Basel

Tabea Michaelis



Das Projekt «BIOTOP» knüpft in bemerkenswerter Konsequenz an das Leitbild und die Erkenntnisse der ersten Bearbeitungsstufe an. Das Team versteht diese Grundlagen nicht als unverbindlichen Hintergrund, sondern als Arbeitsinstrument für die weitere Entwicklung. In der Schlusspräsentation wurde dieser Prozess anhand einer Folge von Systemskizzen nachvollziehbar dargestellt. Die als «Helferchen» bezeichneten räumlichen, programmatischen und prozessualen Massnahmen veranschaulichen, wie sich das Areal schrittweise transformieren lässt, ohne seine industrielle Prägung und die bestehende Vielfalt zu verlieren. Die engagierte und fachlich überzeugende Präsentation unterstreicht die hohe Kohärenz zwischen Analyse, Haltung und Entwurf.

Städtebaulich überzeugt der Beitrag durch die Gliederung des Areals in eigenständig entwickelbare Baufelder. Die Struktur der Werk- und Wohngassen bleibt erhalten und bildet ein robustes Gerüst für unterschiedliche Realisierungszeitpunkte, Nutzungen und Eigentumsverhältnisse. Die beiden grösseren Teilareale der Engel AG werden als eigenständige Ensembles formuliert. Ihre aus jeweils drei miteinander verbundenen Baukörpern gebildeten U-Figuren lassen sich als aufgelöste Hofränder lesen. Sie schaffen klar gefasste innere Mitten, ohne die Durchlässigkeit des Areals einzuschränken. Mehrere annähernd symmetrische Bezüge verleihen ihnen eine starke innere Ordnung. Im Unterschied zu stärker homogenisierenden Ansätzen oder einer lockeren Gartenstadtmorphologie entwickelt «BIOTOP» damit eine eigenständige urbane Figur. Die einzelnen Baufelder bleiben als eigenständige Quartierbausteine ablesbar und werden über Gassen, Freiräume und den Engelpark zu einem zusammenhängenden Quartier verknüpft.

Der Freiraum bildet das zentrale Rückgrat dieser städtebaulichen Ordnung. Mit dem Engelpark entsteht eine landschaftliche Mitte, welche Engelhaus, Schule, Migrosgebäude und das Wohnen an der Gleispromenade miteinander verbindet. Der Park schafft ein differenziertes Netz von Adressen, Durchwegungen und Aufenthaltsbereichen. Die Verfasser entwickeln für den Hof das Bild einer bewohnten Landschaft. Darunter verstehen sie einen über längere Zeit gewachsenen, naturnahen Freiraum, der als Kulisse für vielfältige gemeinschaftliche Aktivitäten dient. Dieses atmosphärisch starke Leitbild wird vom Beurteilungsgremium ausdrücklich gewürdigt. Als prägendes Vegetationsbild dient eine flussnahe Trockenaue mit kräftigem Baumbestand, in welche gemeinschaftsbildende und identitätsstiftende Aufenthaltsorte eingebettet sind. Die aktivierte Stadtebene belebt den Hof unmittelbar aus den angrenzenden Gebäuden heraus, während die Vorbereiche entlang der Arealränder als kompakte und funktional ausgestaltete urbane Räume ausgebildet werden.

Die Verfasser entwickeln für den Hof das Bild einer bewohnten Landschaft. Darunter verstehen sie die Synthese eines langsam herangereiften, in seinen Grundzügen naturzugewandten Raumes, der zur Kulisse für intensive, soziale Aktivitäten im Hof wird.

Dieses starke atmosphärische Bild trägt und wird vom Beurteilungsgremium positiv gewürdigt. Als prägendes Vegetationsbild dient eine flussnahe Trockenaue mit kräftigem Baumbewuchs. In diese sind starke, stimmungs- und gemeinschaftsbildende Momente eingewoben. Belebt wird der Hof durch die aktivierte Stadtebene, die aus den Gebäuden heraus direkt auf ihn wirkt. Die Vorbereiche der Bauten an den Arealrändern sind als kompakter, hochfunktional gestalteter urbaner Bilderreigen konzipiert. Irritierend am Projekt ist die weitgehende Unterbauung fast der gesamten Arealfläche. Diese widerspricht der imaginierten Bildwelt und muss grundlegend überarbeitet werden.

Mit dem Entwurf entsteht eine klare sozialräumliche Gliederung auf dem Areal: die kompakten strassen- und gassenfassenden Randbebauungen bilden mit den Werkgassen zwei autonome, nach innen gerichtete Quartierteile. Der grosszügige zusammenhängende Freiraum schafft eine Brücke zwischen den beiden Teilen. Die unterschiedlichen öffentlichkeitswirksamen Nutzungen werden kleinräumig verteilt, so dass das Areal von unterschiedlichen Bereichen aus belebt wird. Die Schule wird prominent platziert

und trägt dazu bei, dem Areal auch tagsüber unter der Woche Leben zu geben. Die seitliche Anlieferung des Gewerbes ermöglicht es, das gesamte Areal für den Fuss- und Veloverkehr freizuschaffen, was die Aufenthaltsqualität im Freien substanziell erhöht.

Mit punktuell eingestreuten Sonderwohntypologien wird das eher einförmige Wohnungsangebot in den Randbebauungen diversifiziert. Es wäre wünschenswert, die typologische Vielfalt weiter zu erhöhen und die Wohnqualität zu optimieren. Mit den tiefen Grundrissen in den Ecksituationen entsteht eine für den Blockrand typische wenig attraktive Wohnungstypologie. Wünschenswert wäre, wenn ein Baustein eigenständiger in den Freiraum eingebettet würde, so dass sich beispielsweise ein gemeinnütziger Wohnbauträger sichtbar entfalten und auch den unmittelbaren Freiraum aneignen könnte. Vermieden werden sollten hybride Atelierwohnungen, die zur Bespielung des Aussenraums konzipiert sind, in der Realität aber üblicherweise als normale Wohnung genutzt werden. Kritisch ist die Erhöhung der Dichte mit einem Hochhaus. Das dominante Gebäude beeinträchtigt die Wohnqualität in den umliegenden Gebäuden und die Aufenthaltsqualität im Freiraum.

Die betrieblichen Anforderungen des Engel Shops und des Retailers wurden sorgfältig bearbeitet. Anlieferung, Entsorgung, Parkierung und interne Logistik wurden unter Einbezug entsprechender Fachplaner vertieft untersucht und nachvollziehbar gelöst. Diese hohe betriebliche Sorgfalt bildet eine wesentliche Grundlage für die Realisierbarkeit des Projekts. Gleichzeitig eröffnet die robuste Baufeldstruktur die Möglichkeit, das Quartier etappenweise und mit unterschiedlichen Trägerschaften zu entwickeln. Da eine Gesamtentwicklung aus einer Hand wenig wahrscheinlich erscheint, bietet das Konzept gute Voraussetzungen für die Beteiligung von Wohnbaugenossenschaften und weiteren Investoren.

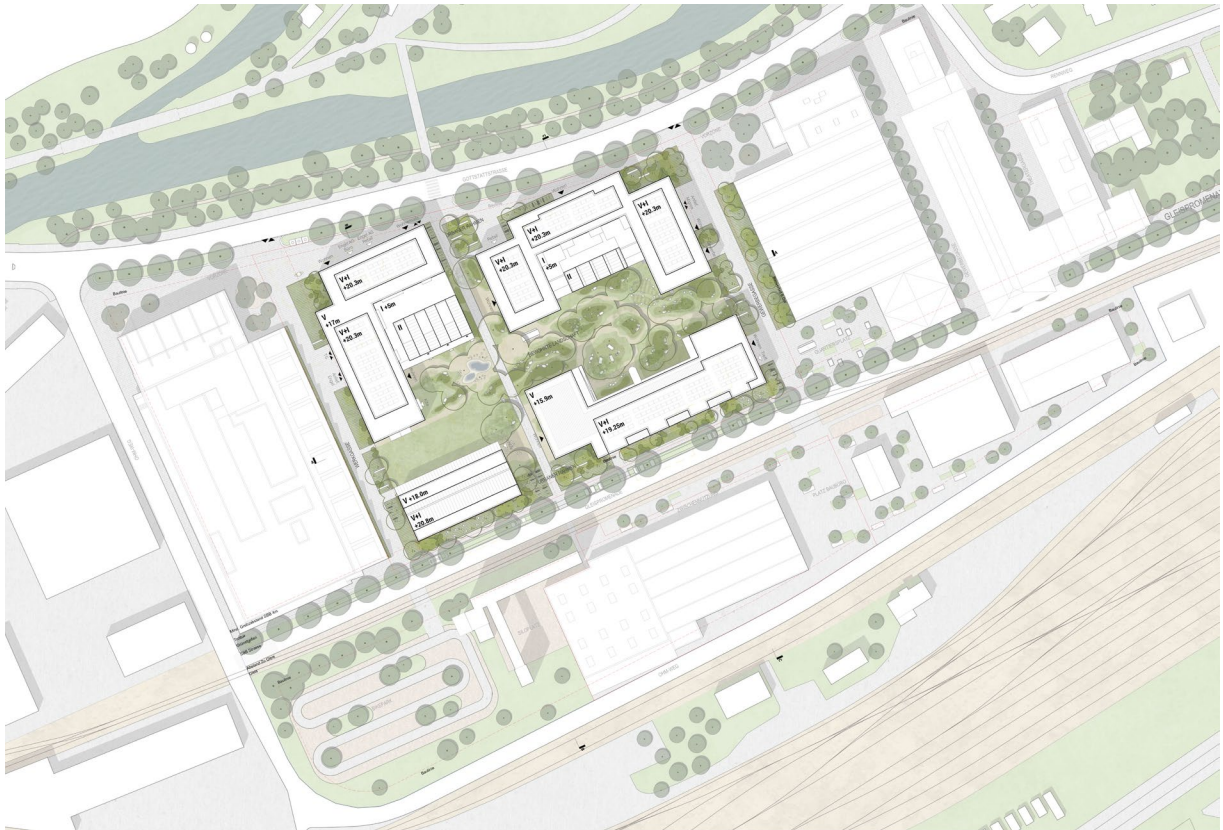
Auch die architektonische und konstruktive Ausarbeitung verlangt weitere Präzisierungen. Die an den Gebäudeecken verbundenen Baukörper erzeugen anspruchsvolle Grundrissituationen, welche hinsichtlich Belichtung, Raumabfolge und Privatheit sorgfältig gelöst werden müssen. Die vorgelegten Typologien zeigen, dass sich das Team dieser Herausforderung bewusst ist; der entsprechende Qualitätsnachweis ist jedoch für sämtliche Eck- und Übergangssituationen zu erbringen. Ebenso offen bleibt die architektonische Differenzierung der einzelnen Häuser. Eine gemeinsame architektonische Sprache erscheint für das Ensemble angemessen, sollte jedoch nicht zu einer übermässigen Vereinheitlichung führen und soll in der Überarbeitung des Projektes vertieft werden. Konstruktion, Materialisierung und Tektonik sollen sowohl die Zusammengehörigkeit als auch die unterschiedlichen Nutzungen, Bauherrschaften und Eigentumsmodelle ablesbar machen.

Die vorgeschlagenen Strategien zu Holzbau, Rückbaubarkeit, Re-Use und Kreislaufwirtschaft sind grundsätzlich zeitgemäss und überzeugend. Ihre praktische Umsetzung ist jedoch anspruchsvoller, als dies die Darstellung teilweise vermuten lässt. Demontage, Prüfung, Zwischenlagerung und Wiederverwendung bestehender Bauteile verursachen einen erheblichen technischen und wirtschaftlichen Aufwand. Im weiteren Planungsprozess ist deshalb die konkrete Umsetzbarkeit dieser Strategien nachzuweisen. Nachhaltigkeit soll sich nicht primär aus programmatischen Aussagen, sondern aus einer langlebigen und anpassungsfähigen Konstruktion, einer reduzierten Unterbauung sowie einem überzeugenden Ressourcen- und Wassermanagement ergeben.

In der immobilienökonomischen Vergleichsbetrachtung erzielt «BIOTOP» das beste Verhältnis zwischen den angenäherten Erstellungskosten und den erwartbaren Jahreserträgen. Der deutliche Vorsprung gegenüber den übrigen Beiträgen bestätigt, dass die hohe städtebauliche und typologische Qualität mit einer effizienten Flächen- und Investitionsnutzung verbunden werden kann. Für eine Entwicklung, die auf weitere Kapital- und Projektpartner angewiesen sein wird, stellt dies eine wesentliche Voraussetzung dar.

Insgesamt legt «BIOTOP» den überzeugendsten Beitrag für die Weiterentwicklung des Engel-Areals vor. Das Projekt verbindet eine prägnante städtebauliche Ordnung mit einer robusten Etappierbarkeit,

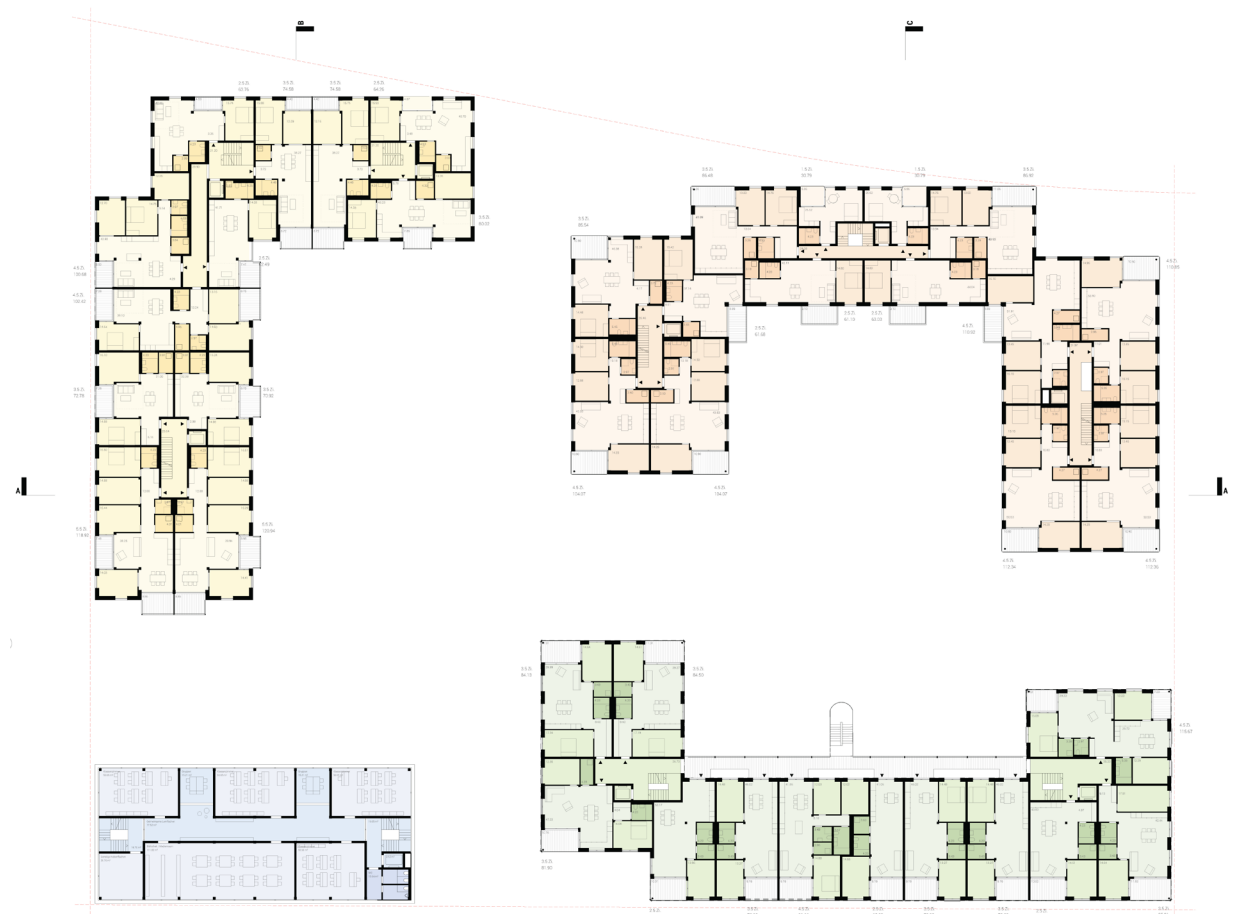
hoher betrieblicher Qualität und überzeugender Wirtschaftlichkeit. Seine besondere Stärke liegt in der Verbindung eigenständiger Baufelder mit einer übergeordneten räumlichen, freiräumlichen und prozessualen Struktur. Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Beitrag zur Weiterbearbeitung. Dabei sind insbesondere die Reduktion der Unterbauung und das Regenwassermanagement, die Ausgestaltung der Gebäudeecken, die architektonische Differenzierung der Häuser sowie die praktische Umsetzbarkeit der Kreislaufstrategien weiter zu vertiefen.



Situationsplan



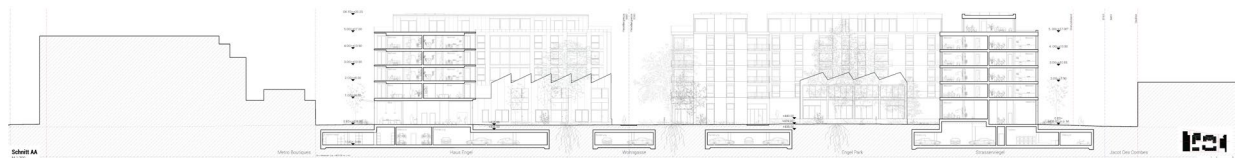
Erdegesschossplan



Typisches Obergeschoss (2. OG)



Wohnungstypen



Längsschnitt durch das Areal



Querschnitt durch das Areal



Querschnitt durch das Areal



Ansicht Gottstattstrasse
1:500 01.11.2020

Fassadenansicht von der Gottstattstrasse aus



Ansicht Gleisachse
1:500 01.11.2020

Fassadenansicht von der SBB-Strasse aus



Visualisierung von der Gottstattstrasse aus



Visualisierung in den Engel-Park



Visualisierung in den Engel-Park



Visualisierung Maisonette-Typen



Innenvisualisierung Patio-Häuser

9 Projektbeschreibung Theo Hotz Partner AG

2. Rundgang, Stufe II

Architektur

Theo Hotz Partner AG
Badenerstrasse 141
8004 Zürich

Peter Berger, Marc Zicklam

Sozialraumplaner

Cabane Urbane Strategien
Markgräflerstrasse 34
4057 Basel

Philippe Cabane

Landschaftsarchitektur

Umland GmbH
Feldstrasse 133
8004 Zürich

Brigitte Nyffenegger



Das Projekt überzeugt in der ersten Stufe insbesondere durch seinen konsequenten Umgang mit dem Bestand. Das Anliegen, möglichst viel der vorhandenen Bausubstanz zu erhalten, wird überzeugend umgesetzt und leistet sowohl hinsichtlich Identität als auch im Sinne des ReUse einen wertvollen Beitrag zur Transformation des Industrieareals. Besonders positiv beurteilt wird die differenzierte Programmierung der bestehenden Hallen. Durch Nutzungen wie Parkierung, überdachte öffentliche Freiräume oder publikumsorientierte Angebote können die Gebäude mit vergleichsweise geringen baulichen und energetischen Eingriffen weiterverwendet werden. Die Vielfalt der vorgeschlagenen Bautypologien, von Aufstockungen über Ergänzungsbauten bis hin zu freistehenden Neubauten, verleiht dem Entwurf zusätzliche räumliche Vielfalt.

Die konsequente Ausrichtung auf den Erhalt der bestehenden Substanz führt jedoch auch zu Zielkonflikten. Die für ein gemischtes Wohnquartier erforderlichen zusammenhängenden Grün- und Freiräume bleiben begrenzt. Gleichzeitig entstehen funktionale Abhängigkeiten zwischen den Etappen, etwa bei der Parkierung, welche die angestrebte etappierte Entwicklung erschweren. Hinzu kommt ein sehr hoher Anteil publikumsorientierter Nutzungen, Retail- und Sondernutzungen, deren Umfang und langfristige Tragfähigkeit aus Sicht der Jury kritisch zu hinterfragen sind.

Die Überarbeitung in der Stufe 2 des Engel-Areals stellt gegenüber der ersten Stufe eine deutliche Weiterentwicklung dar. Mit der Vorgabe, eine zusammenhängende grüne Mitte zu schaffen, gewinnt das Projekt erheblich an räumlicher Qualität und entwickelt eine neue, eigenständige Identität.

Nachdem auf dem Engel-Areal die bestehenden Hallen nicht mehr erhalten werden können, versucht das Projekt nicht, deren Erscheinungsbild zu reproduzieren. Vielmehr interpretiert es die räumliche Grammatik des Industrieareals neu. Die Setzung der Baukörper, unterschiedliche Gebäudehöhen, präzise Volumenstaffelungen sowie Anleihen an die industrielle Dachlandschaft mit Sheddächern nehmen die Geschichte des Ortes auf und übersetzen sie in eine zeitgemässe Architektursprache.

Die Baukörper komponieren sich selbstverständlich in den neuen Grünraum und entwickeln gemeinsam mit diesem ein vielfältiges räumliches Gefüge. Die Jury würdigt insbesondere das Wechselspiel von Enge und Weite, von längs gerichteten Nachbarschaften und prägnanten Kopsituationen. Die Mehrausnutzung bei einer ZPP wird durch lokale Aufstockungen umgesetzt, was die Komposition durchaus stärken kann. Die entstehenden Binnenräume erinnern in ihrer Selbstverständlichkeit an die räumliche Vielfalt historisch gewachsener Industrieareale. In der Diskussion fällt deshalb der Begriff einer zeitgemässen Interpretation der Gartenstadt, allerdings nicht als freistehende Siedlung im Grünen, sondern als dichte und urbane Komposition aus Baukörpern und Freiräumen.

Auch architektonisch überzeugt der Entwurf. Die Shedaufbauten erscheinen nicht als formale Referenz, sondern leiten sich nachvollziehbar aus den jeweiligen Nutzungen ab. Die Verteilung der Nutzungen ist schlüssig und die unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie variierenden Gebäudetiefen schaffen eine grosse Vielfalt an Wohnungstypen und Wohnqualitäten.

Diese hohe räumliche Qualität wird jedoch mit Entscheidungen erkaufte, welche erhebliche Risiken für die Realisierbarkeit des Projekts mit sich bringen. Die angestrebte Wirtschaftlichkeit wird durch die gewählte Gebäudestruktur deutlich geschwächt. Der konsequente Verzicht auf Attikageschosse reduziert die erzielbare Nutzung. Die funktionale Lösung der Erschliessung und insbesondere der Anlieferung vermag nicht zu überzeugen. Sie setzt eine Mitbenutzung der SBB-Strasse voraus und erscheint weder betrieblich noch langfristig ausreichend robust. Zusätzliche Risiken entstehen durch das zweite Untergeschoss, welches den baulichen und wirtschaftlichen Aufwand erheblich erhöht.

Der «Jardin de Clairière» bildet die künftige grüne Mitte des Engellareals. Mit seiner mäandrierenden Kontur bindet er die Baukörper gut ein und verschafft ihnen eine innere grüne und soziale Adresse. Zu

den Arealrändern hin ist die Bebauung porös und verleiht dem Park eine gute Visibilität und Zugänglichkeit. Private Aneignungsflächen und gemeinschaftliche Bereiche sind sozialräumlich stimmig gesetzt. Die vorgeschlagene Bepflanzung verbindet Pionier- und Kulturpflanzen, bildet ein grosskroniges Blätterdach und schafft zu den Gebäuden hin einen grünen Strauch- und Baumfilter.

Die Unterbauung des Areals liegt peripher zum Park vorwiegend unter den Gebäuden. Dies schafft selbstredend für Baumpflanzungen und für Retention und Versickerung von Meteorwasser eine gute Voraussetzung.

Der Entwurf entwickelt in der ersten Stufe ein Wohnquartier, das sich nahe am transformierten Industriebestand orientiert und damit Strukturen schafft, die sich für eine starke Nutzungsmischung und hohe Nutzungsdichte eignen. Angesichts der peripheren Lage in der Stadt und der Insellage innerhalb des Quartiers bezweifelt die Jury, dass dieser Ansatz den an dieser Lage erwarteten Wohnqualitäten entspricht, und dass das Potenzial vorhanden ist, die Gassen und Zwischenräume mit Leben zu füllen.

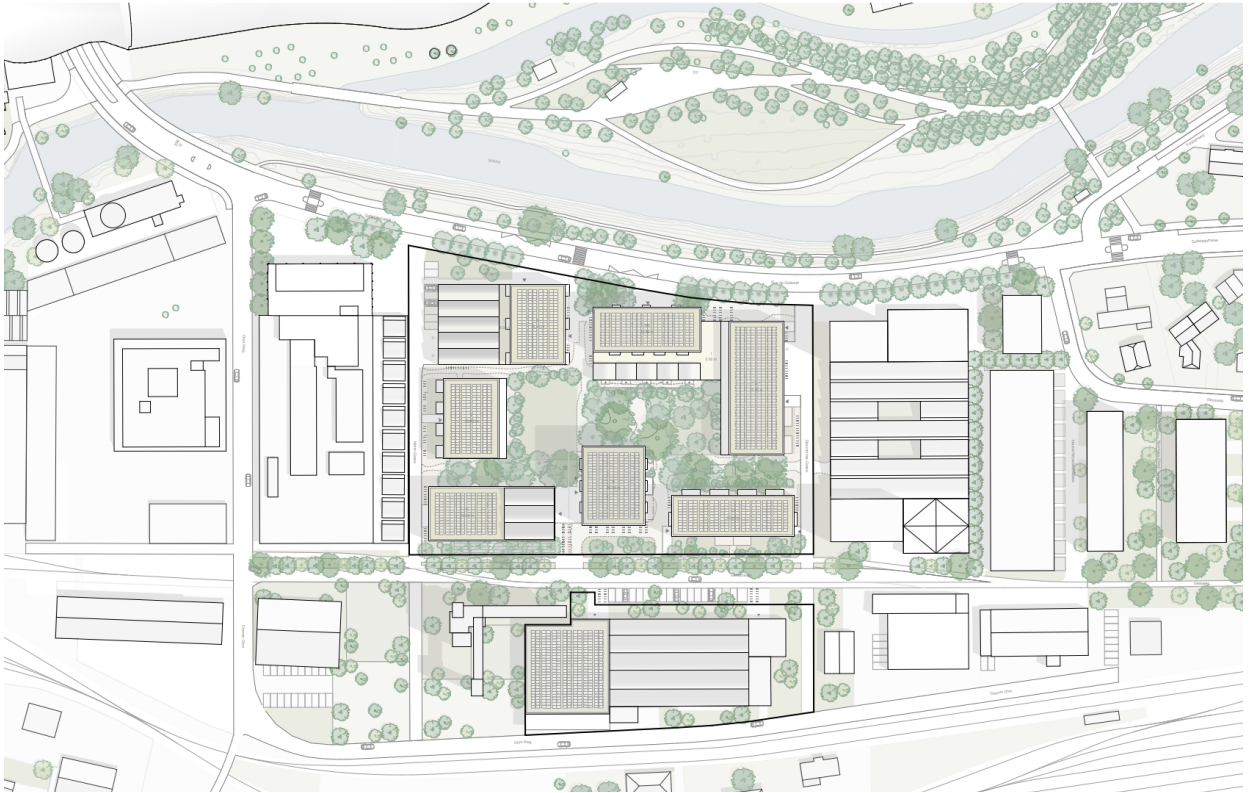
Die Weiterbearbeitung des Entwurfs in der zweiten Stufe mit der Vorgabe, einen zusammenhängenden Freiraum und damit auch mehr konventionelle Wohnqualitäten zu schaffen, wird sozialräumlich überzeugend umgesetzt. Es entsteht ein Quartier mit einer Vielzahl an Gebäuden mit eigenen Wohn- und Nutzungsqualitäten, die im gesamten durch den zusammenhängenden Freiraum eine gemeinsame Identität erhalten. Die verschiedenen Freiraumsegmente auf dem Areal, die unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten aufweisen und verschiedenes nebeneinander zulassen, sind für alle Nutzerinnen auf dem Areal niederschwellig zugänglich.

Trotz der Neubebauung des Areals Engel bleibt das Erlebnis des Gewerbe- und Industrieareals erhalten: durch typische Raumabfolgen von engen Gassen und weiten Freiräumen; mit Shedhallendächern, die spezifische Nutzungen signalisieren und mit einer Vielzahl an Gebäudetypologien, die teilweise willkürlich platziert erscheinen und damit das organische Wachsen solcher Areale reflektieren. Die lockere Setzung der Punkt- und Zeilenbauten schafft hohe Wohnqualitäten; mit den unterschiedlichen Gebäudetypologien kann ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen werden.

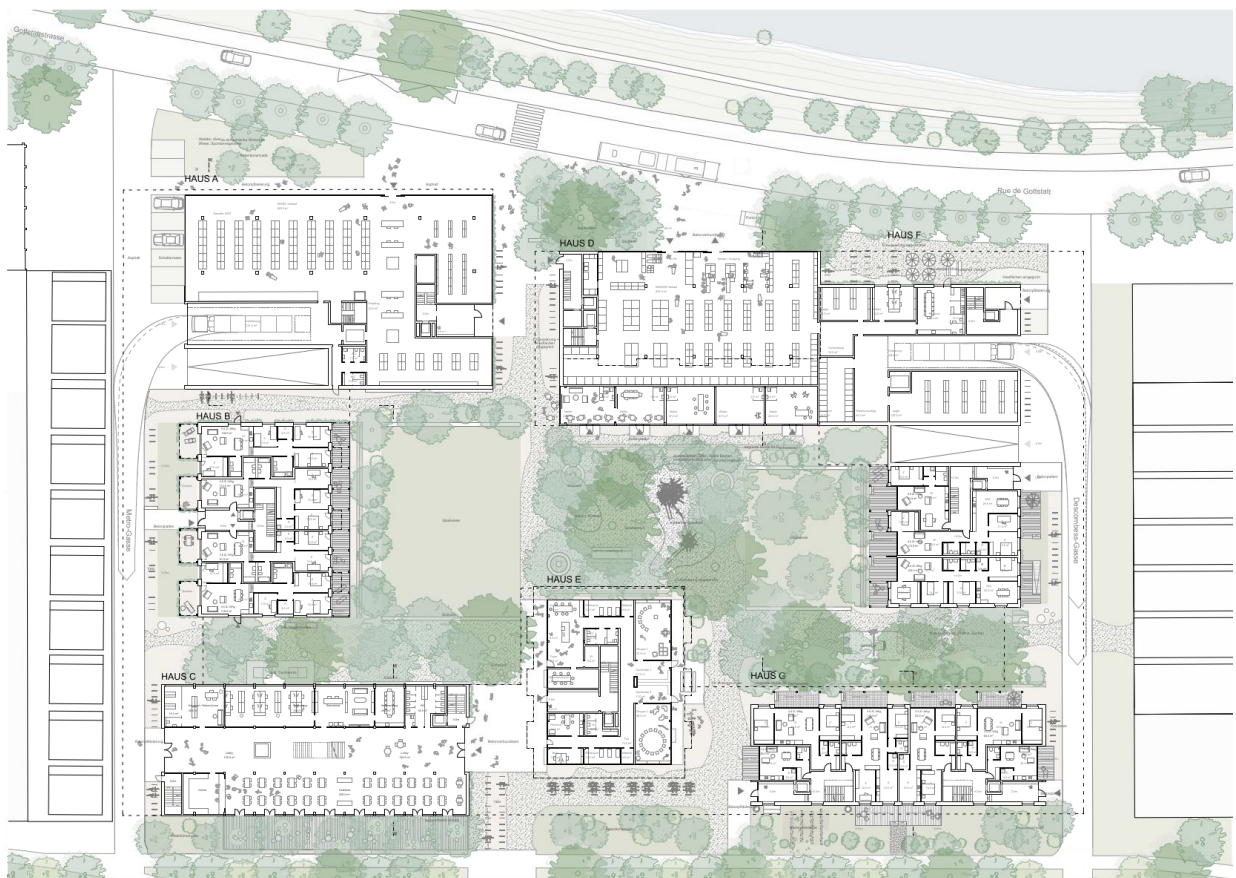
Die Erdgeschosse und unmittelbaren Vorräume der Gebäude sind so ausgestaltet, dass sie an den meisten Lagen auch eine private Wohnnutzung zulassen. An ausgewählten Lagen sind die Erdgeschosse auf eine öffentlichkeitswirksame Nutzung ausgerichtet, damit sie einen Beitrag an die Belebung des Areals leisten. Das Mass ist überschaubar und realistisch in Bezug auf das Nutzungspotenzial.

Es bestehen diverse Möglichkeiten, einzelne Bausteine Dritten zur Realisierung abzugeben, die sich mit einer eigenständigen Bebauung profilieren könnten, ohne das Quartierleben zu dominieren. Eine höhere Dichte auf dem Areal wäre mit den Aufstockungen möglich, ohne die bestehenden Wohn- und Nutzungsqualitäten zu beeinträchtigen.

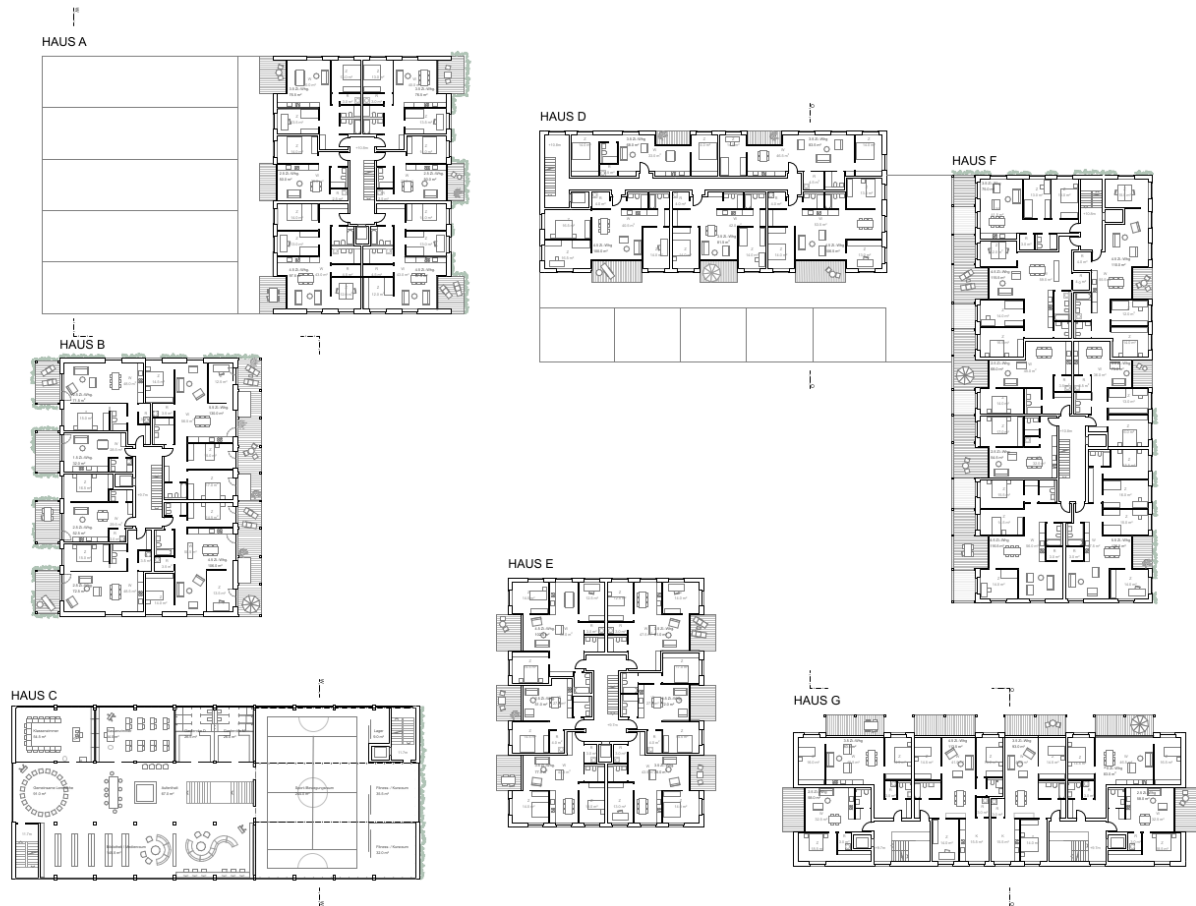
Insgesamt überzeugt das Projekt durch seine eigenständige und qualitätsvolle Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts. Die Neuinterpretation des industriellen Erbes schafft einen identitätsstiftenden Ort mit hoher räumlicher Qualität und sozialräumlichem Potenzial. Dem stehen jedoch erhebliche Risiken hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Realisierbarkeit gegenüber, welche die Gesamtbeurteilung entscheidend relativieren.



Situationsplan



Erdgeschossplan

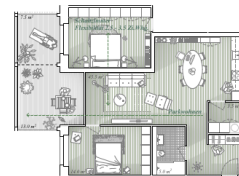


Typischer Obergeschossplan (1. OG)

Erdgeschoss, Haus B
5.5 Zi.-Whg.
118.0 m²
Gartenwohnen ⌚



Haus F
2.5 Zi.-Whg.
67.5 m²
Parkwohnen ⌚



Haus E
4.5 Zi.-Whg.
102.5 m²
Über Eck Wohnen ⌚



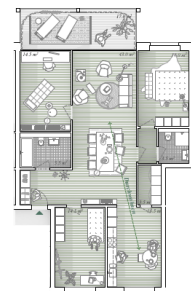
Haus E
2.5 Zi.-Whg.
51.0 m²
Kompaktes Wohnen ⌚



Haus G
3.5 Zi.-Whg.
93.0 m²
Durchwohnen ⌚



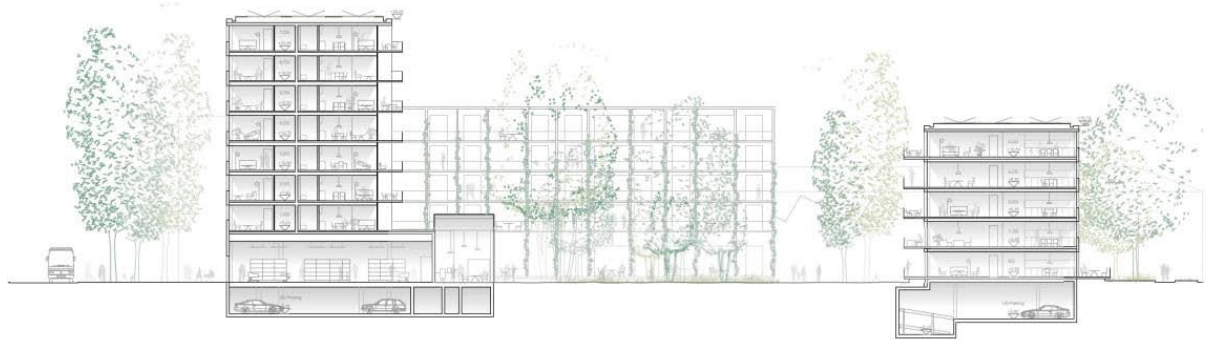
Haus G
4.5 Zi.-Whg.
113.5 m²
Durchwohnen ⌚



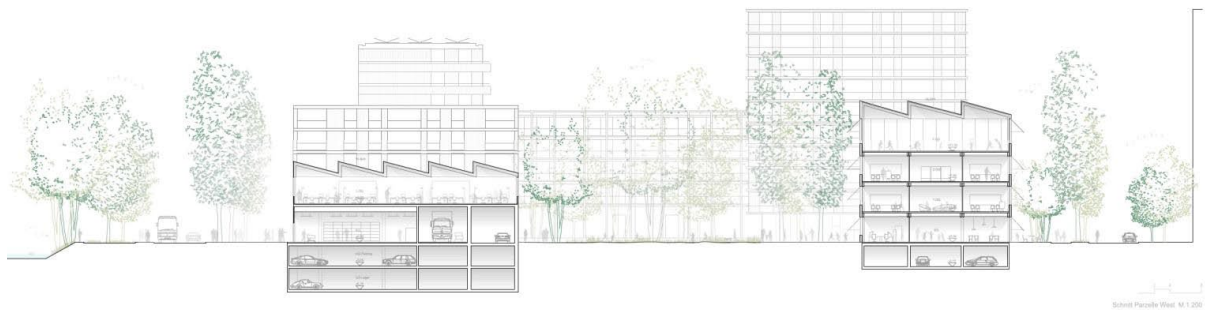
Wohnungstypen

Jardin de la Clairière

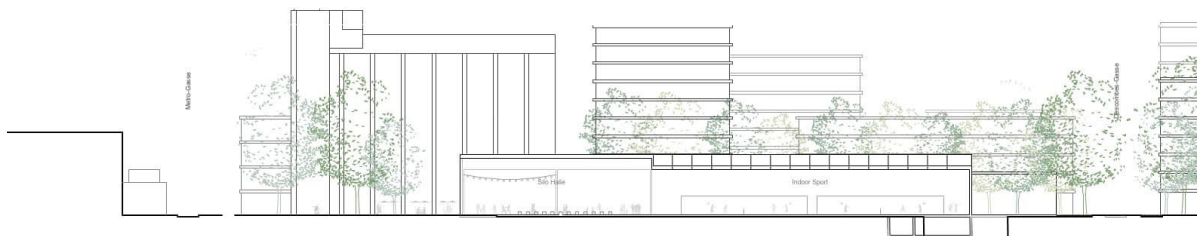
Arealentwicklung Engel, Biel – Studienauftrag



Querschnitt durch das Areal



Längsschnitt durch das Areal



Querschnitt durch das Areal



Visualisierung von der Gottstattstrasse aus



Visualisierung Engelpark

10 Projektbeschreibung HBF Huggenberger Fries Architekten AG

1. Rundgang, Stufe II

Architektur

HBF Huggenberger Fries Architekten AG
Rotbuchstrasse 46
8037 Zürich

Erika Fries, Lukas Huggenberger, Mathias
Westermeier

Landschaftsarchitektur

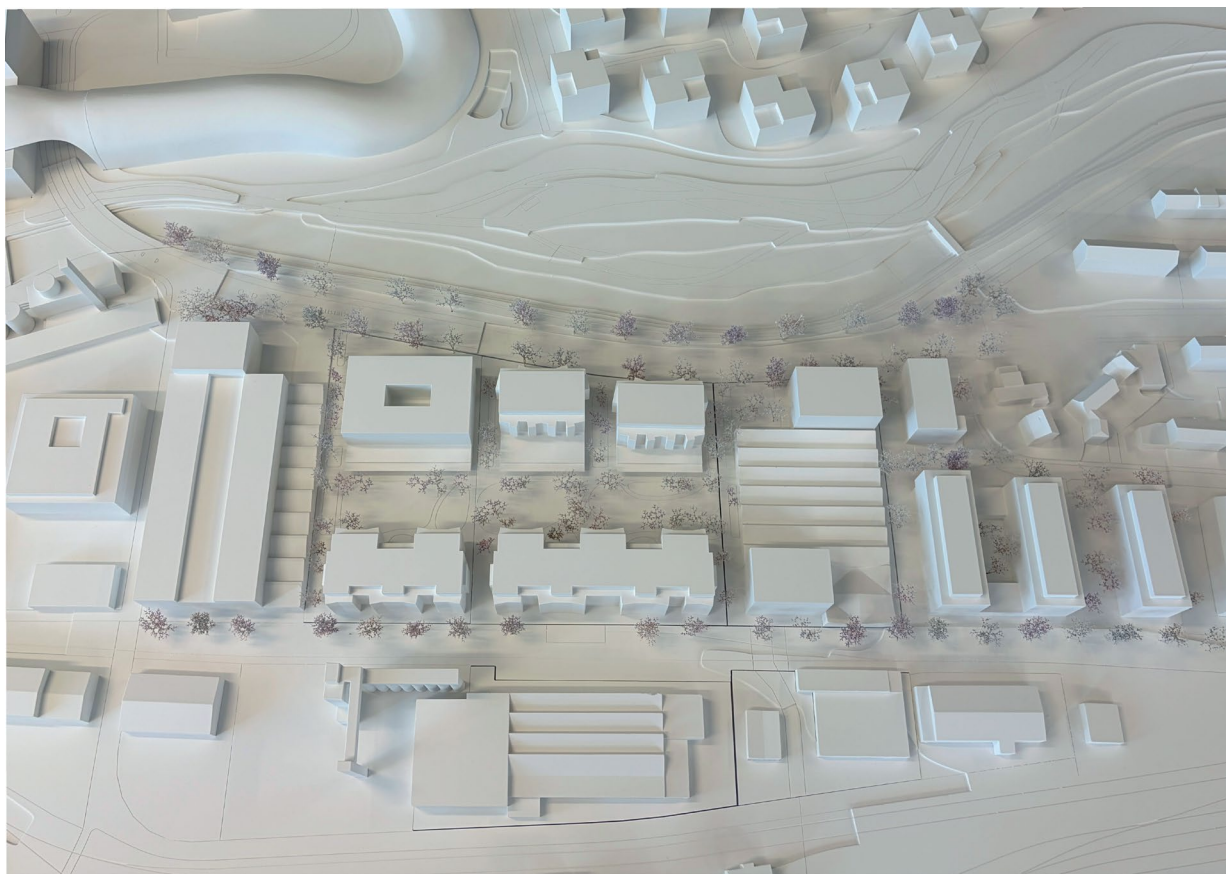
Uniola AG
Bergstrasse 50
8032 Zürich

Tim Hegewald

Sozialraumplaner

s2r gmbh
Limmatstrasse 215
8005 Zürich

Andrea Schafroth



Das Projekt leistet bereits in der ersten Stufe einen aussergewöhnlich wertvollen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals. Mit dem Engelpark entwickelt das Team einen ebenso einfachen wie kraftvollen Leitgedanken. Dieser überzeugt die Jury derart, dass er zur Grundlage des übergeordneten Gesamtplans wird und als konzeptioneller Rahmen für die Weiterbearbeitung sämtlicher Teams dient.

Neben der grosszügigen grünen Mitte überzeugt insbesondere die klare räumliche Organisation des Quartiers. Der städtebauliche Auftakt an der Gottstattstrasse mit dem Gottstattplatz schafft eine überzeugende Adresse und bindet das Areal selbstverständlich an den Stadtraum an. Im südlichen Bereich entstehen attraktive Wohnnachbarschaften, welche sowohl vom Engelpark als auch von der Weite des Gleisraums profitieren. Die Einbettung der Schule stärkt diese Nachbarschaften und trägt zu einer ausgewogenen Mischung von Wohnen, Bildung und Freiraum bei. Insgesamt entwickelt der Entwurf eine robuste städtebauliche Grundstruktur, welche den weiteren Planungsprozess entscheidend geprägt hat.

Auch in der Stufe 2 bildet der Engelpark das räumliche Zentrum des neuen Quartiers und schafft eine starke Identität für das sich schrittweise transformierende Industrieareal. Er setzt die beiden denkmalgeschützten Hallen als prägende Zeugen der Geschichte wirkungsvoll in Szene und schafft gleichzeitig eine hochwertige grüne Adresse für das zukünftige Wohnen. Die vorhandenen Werkstrassen sowie die Gottstatt- und Bahnpromenade werden als tragende Ordnungsstrukturen aufgenommen und in eine zeitgemässe Quartierstruktur überführt. Mit dem Erhalt der Hallen, der Silos und der Tankstelle werden die wesentlichen Identitätsträger des Areals gesichert und als Grundlage für die zukünftige Entwicklung weitergeführt. Auch die Vertiefung auf dem Engelaareal übernimmt wesentliche Qualitäten des städtebaulichen Konzepts. Die Wohnungen entlang des Parks sind sorgfältig entwickelt und profitieren sowohl vom Freiraum als auch, auf der Südseite, von der Weite des Gleisfeldes, wenn auch die starke Ausdifferenzierung und Verspieltheit etwas fremd wirkt in dem Kontext.

In der weiteren Bearbeitung verliert der Entwurf jedoch jene Grosszügigkeit und Selbstverständlichkeit, welche den ursprünglichen städtebaulichen Ansatz ausgezeichnet hat. Die repetitive Ausbildung der Wohnbauten und die geringe stadträumliche Differenzierung erzeugen stellenweise einen siedlungsartigen Charakter, der die besondere Geschichte und Atmosphäre dieses Industrieareals nur teilweise aufnimmt. Die Verschiebung der Schule an die Gottstattstrasse schwächt deren Freiraumbezug und unterstreicht die zu strenge funktionale Schichtung zwischen Strasse, Park und Gleisfeld.

Einzelne architektonische Entscheidungen schwächen den Entwurf. Beim Migrosgebäude fehlt eine Nutzung, welche den Park angemessen aktiviert. Das weit auskragende Vordach und der hervortretende Sockel entkoppeln die darüberliegenden Wohnungen vom Freiraum. Der vorgelagerte öffentliche Weg schafft keinen erkennbaren Mehrwert, die Flächenreduktion der nutzbaren Parkfläche rechtfertigen würde.

Der Verzicht auf Hochhäuser zugunsten einer Verdichtung durch moderate Aufstockungen wird grundsätzlich begrüsst, wird jedoch aufgrund möglicher Konkurrenzwirkungen gegenüber den historischen Silos denkmalpflegerisch eher kritisch beurteilt.

Die Anlieferung für den Einzelhandel ist nicht umsetzbar. Das notwendige Rückwärtsmanöver von Sattelschleppern auf die Gottstattstrasse ist nicht realisierbar und beeinträchtigt die Qualität der Gottstattpromenade erheblich. Zudem bleiben einzelne Baufelder hinsichtlich Erschliessung und Freiraumgestaltung von der Entwicklung benachbarter Parzellen abhängig. Dies steht im Widerspruch zum Anspruch einer robusten und unabhängigen Etappierung.

Der lange, schmale Parkraum bildet als «Central Parc» die konstituierende Mitte des Areals. Im Süden ist Wohnen auf den Park hinaus das prägende sozialräumliche Moment. Im Norden adressiert die gedeckte Siedlungspromenade Verkaufs-, Gastro-, Sporträume direkt auf den Park. Sie ist Teil des Trios

von längsparallelen Verbindungen im neuen Stadtteil (zusammen mit der Gottstattpromenade und der grünen Bahnpromenade).

Das sozialräumliche Gegenüber von so öffentlichen Funktionen mit den wohnungsnahen Aktivitäten auf der Südseite des Parks wird vom Beurteilungsgremium kritisch gewürdigt. In Nord-Süd-Richtung wird die Parkkomposition durch Wohngassen in drei Teilbereiche segmentiert.

Die ringförmig organisierte unterirdische Parkierung belässt dem mittigen Parkbereich einen direkten Erdbezug. Das ist für den vorgesehenen starken Baumrahmen und die Retention und Versickerung von Meteorwasser ein willkommener Benefit. Allerdings wird die knappe Dimensionierung der Tiefgarage im UG infrage gestellt (auch wegen fehlender Velostellplätze).

Das sozialräumliche Konzept baut auf dem Gedanken des „Wohnens am Park“ mit dem Erlebnis des vormaligen Industrie- und Gewerbeareals auf; das Erlebnis wirkt mit der Sicht auf den alten Hallenbestand. Der Entwurf schafft es damit konzeptuell, wenig wohnfreundliche Strukturen und Voraussetzungen aus einem gewerblich-industriell geprägten Areal in ein zeitgemässes Wohnquartier mit hohen Wohnwerten und mikroklimatischen Qualitäten zu transformieren. Dieser Ansatz weist ein hohes sozialräumliches Potenzial auf und wird nach Abschluss der ersten Stufe als Leitgedanke für alle Teams gewürdigt.

Der weiterbearbeitete Entwurf schafft eine starke Identität des „Wohnens am Park“: jede Wohnung partizipiert an den Qualitäten des grossen Freiraums. Damit erhält das Areal eine Adresse und wird konkurrenzfähig als städtisches Wohnquartier. In der Ausarbeitung bleiben die sozialräumlichen Qualitäten allerdings schemenhaft. Es gelingt dem Team nicht, die städtebaulichen Grundlagen für ein kleinräumig Nutzungsgemischtes und gleichzeitig in der Nutzung flexibles Quartier zu schaffen.

Da alle Wohnungen auf den Park gerichtet sind, kann sich niemand den Geschehnissen auf dem Freiraum entziehen: alle erleben mit, wenn Fussball gespielt, grilliert oder gefeiert wird. Damit fehlen einerseits Rückzugsmöglichkeiten, andererseits entsteht wenig Spielraum für das Nebeneinander von lauten und leiseren Freiraumnutzungen.

Der nördliche Rand des Freiraums wird mit einer öffentlichen Achse abgeschlossen, die aufgrund der fehlenden Pole allerdings kaum als solche frequentiert wird. Mit dem auf Öffentlichkeit ausgerichteten Städtebau fehlt allerdings die Flexibilität, einzelne Bausteine mit privateren Nutzungen im Erdgeschoss zu bespielen.

Die Schule wird im Obergeschoss des Engel-Shops angeordnet, mit Pausenplatz auf der Terrasse im ersten Geschoss. Damit wird das Potenzial der Schule zur Belebung des Areals nicht genutzt. Kinder und Jugendliche werden in den Obergeschossen absorbiert.

Zur Strasse entstehen grosszügige Vorzonen, die primär einen funktionalen Charakter haben und wenig attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Damit wird Potenzial für einen grösseren Freiraum im Areal vergeben.

Mit der Gebäude- und freiraumtypologisch einheitlichen Gestaltung der südlichen Wohnzeile ergeben sich wenig Möglichkeiten für eine gemeinnützige Trägerschaft, sich mit einem besonderen Gebäude zu zeigen und mit einer intensiveren gebäudebezogenen Nutzung das unmittelbare Wohnumfeld anzueignen, ohne den Park zu „besetzen“. Besser geeignet für eine solche Trägerschaft sind die Wohnblocks in der nördlichen Zeile, die ein durch ein Vordach geschütztes Erdgeschoss bespielen können.

Insgesamt formuliert das Projekt mit der Grünen Mitte einen überzeugenden städtebaulichen Leitgedanken, der den weiteren Planungsprozess entscheidend geprägt hat und alle Teambeiträge in der 2. Stufe positiv befruchtet hat. Umso mehr bedauert die Jury, dass in der 2. Stufe der Gesamtentwurf in seiner radikalen Stringenz die Grammatik gewachsener Industrieareale, wie räumliche Überlagerungen und

kleine Unregelmässigkeiten vermissen lässt und im Gesamtkontext plötzlich etwas fremd wirkt. Das sozialräumliche Konzept erhält dadurch wenig Flexibilität, das Potenzial belebender Nutzungen wird zu wenig genutzt und Nutzungen können bei veränderten Rahmenbedingungen kaum anders angeordnet werden. Auch schwerwiegende funktionale Mängel, die nur mit grossen Umplanungen möglich wären, schwächen leider die hohe Qualität der nach wie vor überzeugenden Grundidee.



Situationsplan



Erdgeschoss



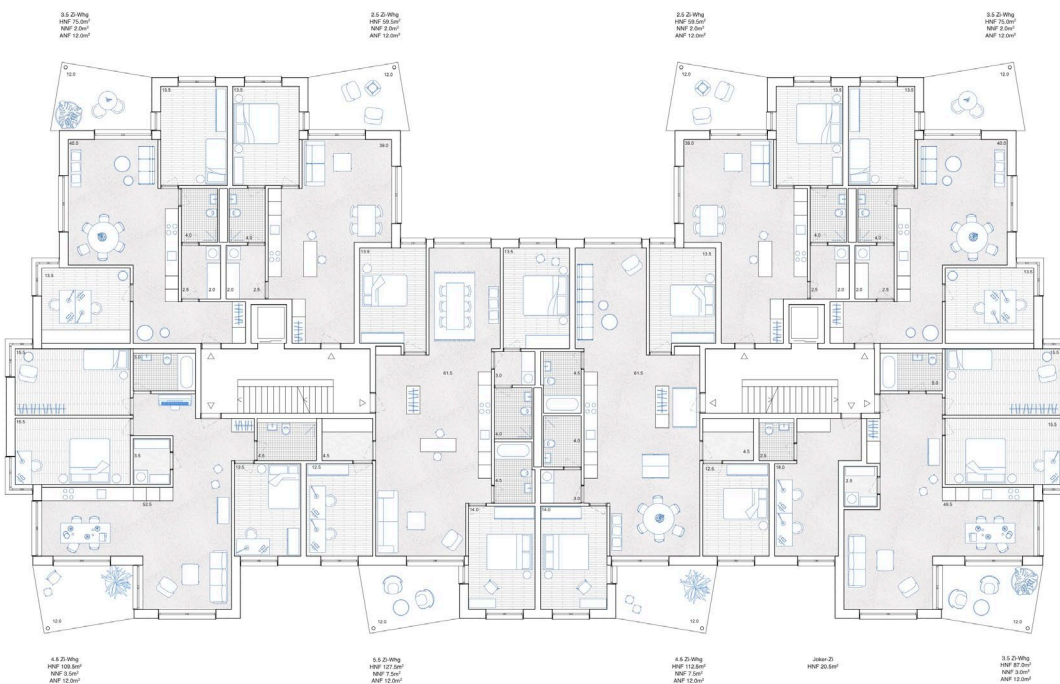
Süd-Ost Obergeschoss



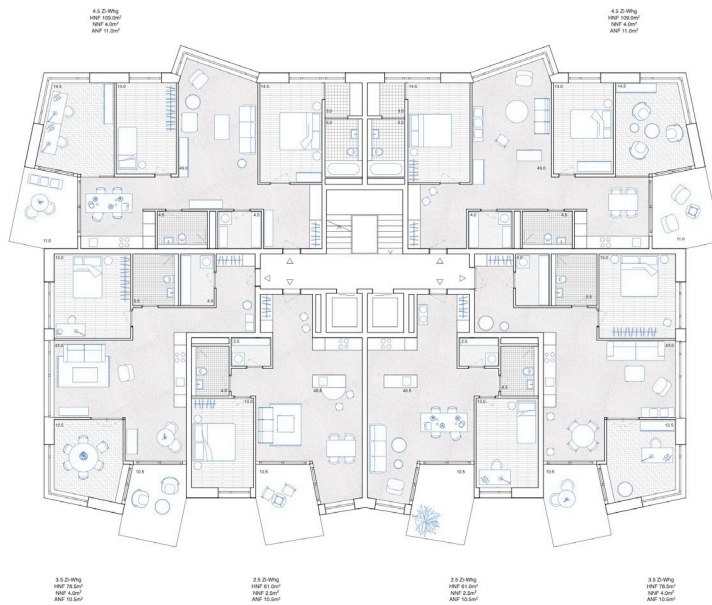
Süd-West Obergeschoss



Nord Obergeschosse



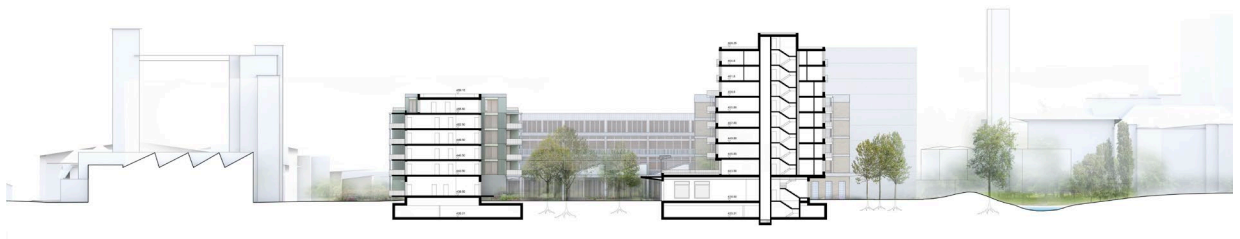
Wohnungstypen



Wohnungstypen



Querschnitt durch das Areal



Querschnitt durch das Areal



Fassadenansicht von der SBB-Strasse aus



Visualisierung von der Gottstattstrasse aus



Visualisierung in den Engelpark

11 Projektbeschreibung Bauzeit Architekten GmbH

Abschluss Stufe I

Architektur

Bauzeit Architekten GmbH
Falkenstrasse 17
2502 Biel

Peter Bergmann, Stephan Mezger, Yves
Baumann

Sozialraumplaner

Kontextplan
Gutenbergstrasse 6
3011 Bern

Tim Van Puyenbroeck

Landschaftsarchitektur

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur
Zieglerstrasse 26
3007 Bern

Simone Hänggi, Clemens Basler

Eine nachvollziehbare sowie kluge Analyse des Ortes führt zur Erkenntnis, dass stadträumlich hier zwei übergeordnete und historisch bedingte Strukturen (Birmensdorferstrasse und Triemlifussweg) den Rahmen bilden, was betreffend Planungssperimeter durchaus wörtlich zu verstehen ist.

Der Beitrag «Pioniergewächs» formuliert eine engagierte Haltung zur schrittweisen Transformation des Gebiets an der Gottstattstrasse. Ausgangspunkt ist die Überzeugung, dass Biel an diesem Ort kein vollständig neues Quartier benötigt, sondern der reichhaltige industrielle Bestand gepflegt, weitergenutzt und behutsam ergänzt werden soll. Die Verfassenden verstehen die Entwicklung als offenen, organischen Wachstumsprozess: nicht ein abschliessend festgelegtes städtebauliches Bild, sondern ein Leitprinzip mit Spielraum, das auf veränderte Bedürfnisse, unterschiedliche Realisierungszeitpunkte und vielfältige Trägerschaften reagieren kann. Dieser Ansatz wurde grundsätzlich positiv aufgenommen und vom Gremium gewürdigt.

Diese Haltung wird mit grosser Sympathie für den Ort und seine Bieler Eigenarten vorgetragen. Bestehende Hallen, Werkstätten und Freiräume werden als Identitätsträger gelesen; Zwischennutzungen, Handwerk, genossenschaftliches Wohnen, Kultur und kleinteilige Investitionsmodelle sollen eine lebendige und sozial vielfältige Entwicklung ermöglichen. Zwischen der parkartig verstandenen Gottstattstrasse und der raueren Werkgasse entlang der Gleise entsteht das Bild eines Quartiers, das seine Industriegeschichte nicht musealisiert, sondern als Grundlage für das Weiterbauen nutzt.

Das vorgeschlagene Entwicklungsszenario berücksichtigt die unterschiedlichen Grundstücke und beschreibt eine Abfolge grundsätzlich plausibler Etappen. Die Bereitschaft, nicht allein die formell geschützten, sondern auch weitere identitätsstiftende Bauten zu erhalten, wird ausdrücklich gewürdigt. Ebenso anregend sind die Überlegungen zu kostengünstigen Räumen, kleinen Investoren, flexiblen Baufeldern und einer Entwicklung, deren Zustand «niemals fertig, aber jederzeit attraktiv» sein soll.

In der Gesamtbetrachtung bleibt der Beitrag jedoch stärker eine Erzählung über eine wünschenswerte Entwicklungskultur als eine räumlich, funktional und wirtschaftlich hinreichend belastbare Projektidee. Die grosse Offenheit wird nicht durch genügend präzise Regeln und Instrumente abgesichert. Wo der Entwurf auf Kooperation, Gemeinsinn, kleinteilige Akteure und langfristig geteilte Interessen vertraut, bleiben die konkreten Mechanismen der Umsetzung, die Verantwortlichkeiten und die wirtschaftlichen Abhängigkeiten teilweise ungeklärt. Die atmosphärisch überzeugenden Arealgeschichten und die programmatischen Setzungen entwickeln damit stellenweise einen etwas ideologischen Charakter. Sie benennen ein erstrebenswertes Zielbild, zeigen aber noch nicht überzeugend, wie dieses unter den realen Eigentums-, Investitions- und Nutzungsbedingungen erreicht und dauerhaft gesichert werden kann.

Nach der Rückmeldung zur ersten Stufe und den ergänzenden Feedbackgesprächen teilte das Team rund einen Monat später mit, auf eine weitere Bearbeitung und eine Schlussabgabe zu verzichten. Das Beurteilungsgremium nahm diesen Entscheid mit Bedauern zur Kenntnis. Gerade von einem lokal verankerten Büro hätte es sich eine Vertiefung jener besonderen Ortskenntnis und kulturellen Nähe versprochen, die im Beitrag deutlich spürbar waren. Eine abschliessende Beurteilung des Projekts, auf dem mit den übrigen Teams erreichten Bearbeitungsstand war deshalb nicht möglich.

«Pioniergewächs» leistete dennoch einen wertvollen Beitrag zum Verfahren. Die Arbeit erinnerte mit Nachdruck daran, dass eine Arealentwicklung nicht allein aus Bauvolumen, Erschliessungen und Renditen besteht, sondern ebenso aus Geschichte, Aneignung, sozialer Teilhabe und dem Recht eines Orts, sich über längere Zeit verändern zu dürfen. Ihre Stärke liegt in dieser Haltung und in der Sensibilität für die Bieler Identität; ihre Grenze in der noch unzureichenden Übersetzung dieser Haltung in ein robustes und umsetzbares Projekt.

Der Projektstand der ersten Bearbeitungsphase orientierte sich an der „bernoullischen Logik“ von alternierenden Wohn- und Erschliessungsstrukturen. Diese zonieren das Areal und bilden ein von Norden nach Süden verlaufendes, feldartiges Gewebe von parallelen Nutzungseinheiten. Insgesamt versteht sich der Projektansatz als behutsam, transformativ, nutzungsoffen und reaktiv auf das, was kommen wird oder kommen könnte. Das gesamte Erdgeschoss ist gewerbeorientiert und wird gemeinschaftlich oder öffentlich genutzt. Für das Wohnen hat dies zur Folge, dass es ausschliesslich in den oberen Geschossen vorgesehen ist, und ohne Bodenbezug funktionieren muss.

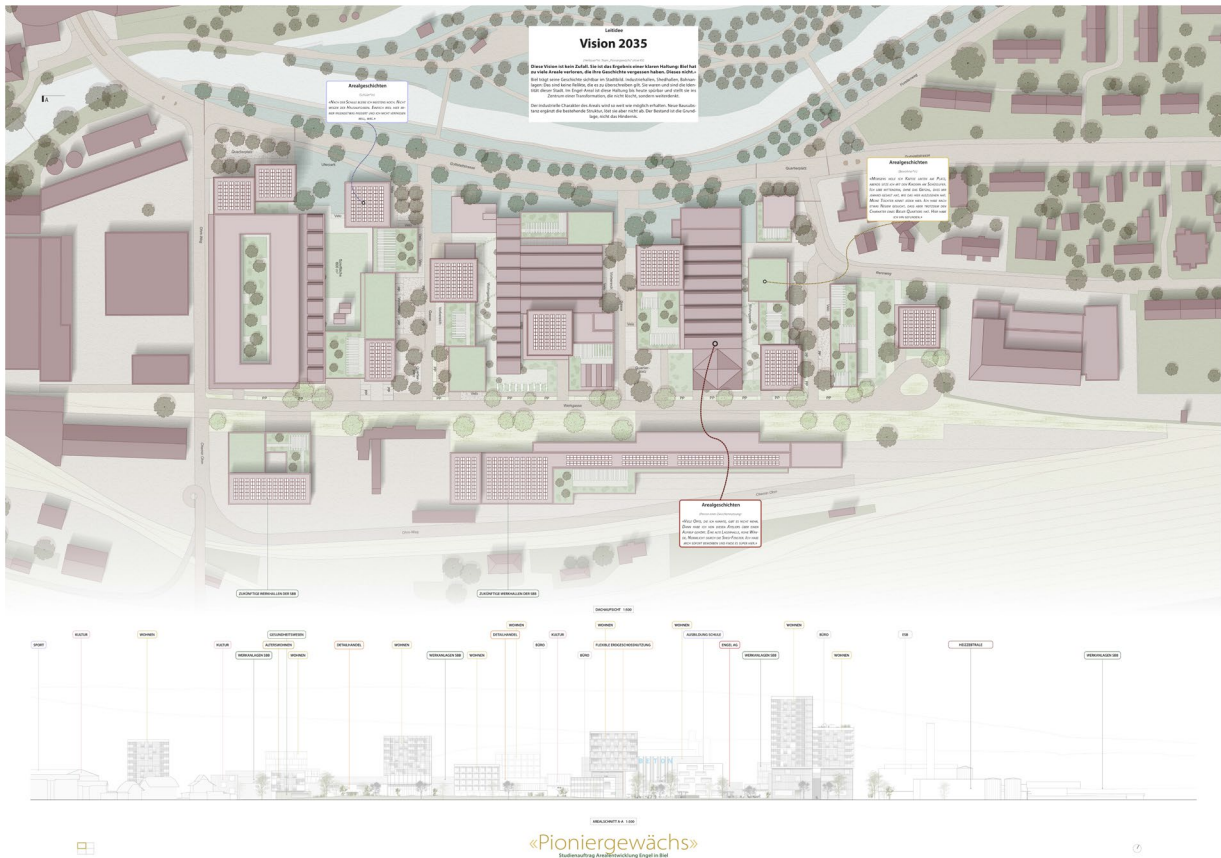
Das Vorfeld an der Gottstattstrasse hat starken grünen Charakter und wird als Erweiterung der Schüssinsel verstanden. Aussagen zur Unterbauung fehlen im Projektstand noch und erschweren das Verständnis der Projektlogik in ihrer Gesamtheit.

Das Beurteilungsgremium bedauert, dass das Team auf eine Weiterarbeit in der zweiten Bearbeitungsphase verzichtet hat. Vielleicht war die Syntheseskizze der ersten Phase zu weit weg von den Intentionen des Teams.

Das Team möchte eine laufende Entwicklung initiieren, die in jeder Phase für sich stimmt und sich neuen Anforderungen und Gegebenheiten in Bezug auf Nutzungen, Investoreninteressen und Sozialraum anpassen kann – so wie das Gewerbe- und Industrieareal selbst entstanden ist. Entsprechend verortet das Team keine Nutzungen, sondern behandelt diese als variablen Bausteine, die überall angeordnet werden können. Das bedeutet, dass alle Erdgeschosse mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen gefüllt werden. Gewohnt wird ausschliesslich in oberen Etagen. Entsprechend ist das Aussenraumkonzept primär auf Vorzonen und Vorbereiche für gewerbliche Nutzungen ausgerichtet, und bietet wenig Angebot an begrüntem Freiraum und Spielflächen. Für die Bewohnerschaft und Arbeitstätigen mikroklimatisch interessante Grünräume befinden sich ausserhalb des Areals an der Gottstattstrasse und Werkgasse.

Die Nachfrage auf dem Areal und im Quartiersumfeld nach Büros, Ateliers und Quartiersdienstleistungen wird bei weitem nicht ausreichen, die vielen Erdgeschossflächen zu füllen. Weil keine Nutzungsschwerpunkte definiert werden, entstehen auf dem Areal keine Zentralitäten oder prioritären Bereiche, die bespielt werden sollen. Die Entwicklung wird opportunistisch den einzelnen Investoren überlassen.

Der Anspruch an eine nutzungsoffene Projektentwicklung mit diversen Investoren schiesst dabei über das Ziel und die Vorgaben hinaus. Das Engel-Areal wird voraussichtlich mit einer überschaubaren Anzahl zusätzlicher Investoren in zwei Etappen bebaut, innerhalb der Etappen wird es keine Zwischenstände geben. Dies gilt voraussichtlich auch für die angrenzenden Eigentümer.



Situationsplan



Erdgeschossplan

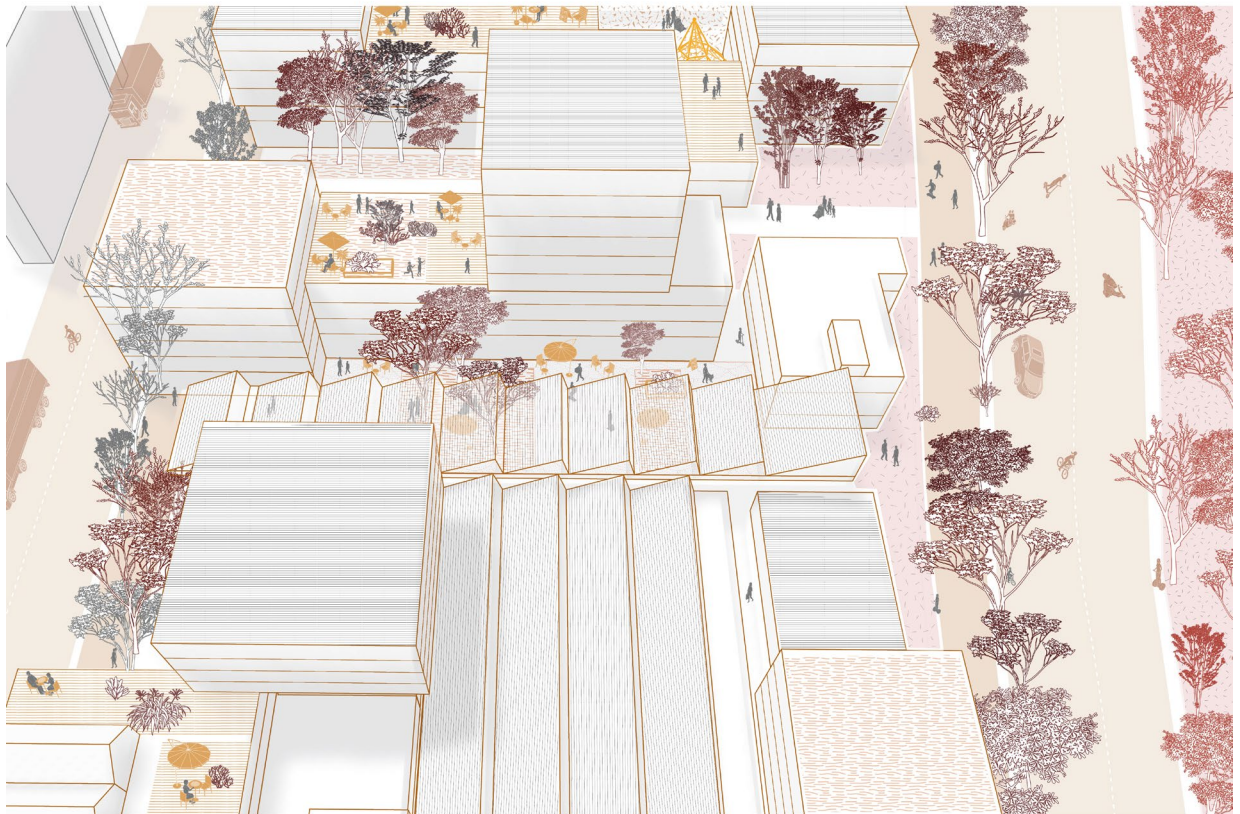


Querschnitt

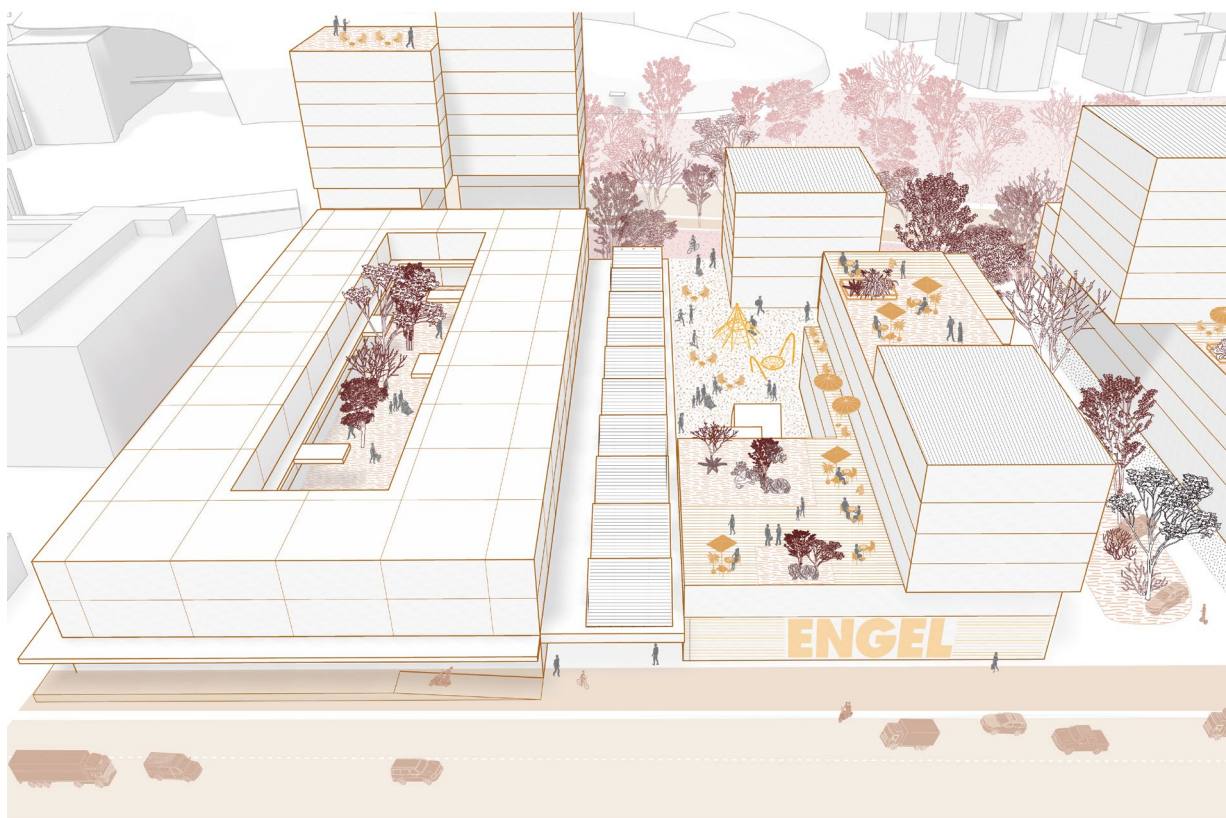


Langschnitt

Quer- und Längsschnitt



Axonometrie von oben



Axonometrie von der SBB-Strasse



Axonometrie von der Gottstattstrasse

12 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt, die Qualitäten des Projekts «BIOTOP» von Hosoya Schaefer Architects im weiteren Planungsprozess konsequent weiterzuentwickeln und gleichzeitig die identifizierten Schwachstellen gezielt zu bearbeiten.

Ein zentrales Thema bildet die Überarbeitung des Untergeschosses. Die Unterbauung ist insgesamt stark zu reduzieren und besser auf das Freiraumkonzept abzustimmen. Insbesondere ist das Zusammenspiel zwischen Untergeschoss und Engelpark hinsichtlich Baumpflanzungen, Grünflächenanteil, Versickerung und Schwammstadtprinzip zu optimieren. Die Überdeckung des Untergeschosses ist entsprechend zu überprüfen und ununterbaute Flächen sind zu maximieren, so dass langfristig ausreichend Wurzelraum sowie eine höhere Grünflächenziffer gewährleistet werden können.

Die Erschliessung ist funktional und betrieblich weiter zu präzisieren. Dies betrifft insbesondere die Organisation der Tiefgarage, die Lage und Anzahl der Einstellhallenzufahrten sowie die Erschliessung des Detailhandels. Eine zweite Andockrampe für den Retail wird nicht empfohlen. Hingegen ist zu prüfen, ob eine zweite Einfahrt in die Einstellhalle betriebliche Vorteile bietet. Der Zugang vom Aussenparkierungsbereich des Detailhandels in die Einstellhalle sowie die Erschliessung der Wohnungen oberhalb des Retailbereichs sind funktional überzeugend auszugestalten. Gleichzeitig sind die Adressbildung der Gebäude und die Erschliessung klarer voneinander zu unterscheiden und räumlich besser zu organisieren.

Besondere Aufmerksamkeit ist der Anlieferung und den Verkehrsbeziehungen zu widmen. Im Hinblick auf die zukünftige Klassierung der SBB-Strasse ist deren Funktion im weiteren Projektverlauf zu überprüfen. Die weiteren planerischen Schritte sind auf die vorgesehenen Rückmeldungen zur zukünftigen Eigentums- und Erschliessungssituation abzustimmen. Ebenso ist die Koordination mit den Planungen im Bereich der Gottstattstrasse sicherzustellen. Die Vernetzung des Areals, insbesondere über die Schüssbrücke, ist weiter zu stärken und die Einbindung neuer Mobilitätsangebote wie PubliBike oder Mobility frühzeitig mitzudenken.

Im Bereich der Architektur sind die Gebäudetypologien weiter zu präzisieren. Die Gebäudeecken sowie die Gebäude südlich des Laubengangs sind hinsichtlich Grundrissqualität, Erschliessung und Wohnqualität zu überarbeiten; dabei ist auch die grundsätzliche Eignung des Laubengangprinzips zu überprüfen. Schlafräume mit direkter Orientierung zur Bahn sind hinsichtlich Lärmschutzes und Wohnqualität kritisch zu hinterfragen. Zudem soll die architektonische Ausgestaltung die unterschiedlichen Nutzungen stärker widerspiegeln und innerhalb einer gemeinsamen Entwurfssprache eine angemessene Differenzierung der einzelnen Baukörper ermöglichen.

Aus sozialräumlicher Sicht wird empfohlen, auf Wohnateliers im Erdgeschoss zu verzichten. Stattdessen sollen die Erdgeschosse entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung klar ausgebildet und die Freiräume so gestaltet werden, dass sie von den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern aktiv angeeignet werden können. Gleichzeitig ist frühzeitig ein Konzept für mögliche Zwischennutzungen zu entwickeln, um das Areal bereits während der Entwicklungsphasen zu beleben.

Einschätzung Denkmalpflege

Empfehlungen zum Projekt von Hosoya Schaefer: Die volumetrische Strategie ist noch unzureichend definiert, um eine präzise Beurteilung der Auswirkungen auf die geschützten Gebäude zu ermöglichen. Das Projekt stützt sich weitgehend auf konzeptionelle Grundsätze, ohne klar aufzuzeigen, wie die Vorrangstellung der denkmalgeschützten Elemente langfristig gewährleistet werden kann, insbesondere im Falle zukünftiger Verdichtungen. Der Entwicklungsrahmen für das Areal ist deutlich zu stärken, damit spätere Verdichtungen die Wahrnehmung und den denkmalpflegerischen Wert der erhaltenen Gebäude nicht beeinträchtigen.

Allgemeine Schlussfolgerungen

Alle drei Teams erkennen den denkmalpflegerischen Wert des Areals an und schlagen vor, die wichtigsten Zeugnisse seiner industriellen Vergangenheit zu erhalten. Die eingereichten Projekte zeigen jedoch insgesamt noch nicht ausreichend auf, welche konkreten Auswirkungen die Neubauten auf die geschützten Gebäude und deren unmittelbares Umfeld haben werden.

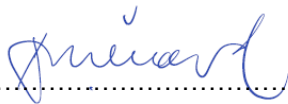
Die wesentlichen Vorbehalte betreffen:

- das Fehlen detaillierter Analysen der visuellen Auswirkungen und der Dominanzverhältnisse;
- die noch unzureichende Kontrolle der Gebäudehöhen und Hochpunkte;
- das Risiko einer volumetrischen Konkurrenz zwischen den Neubauten und den geschützten Objekten;
- den fehlenden Nachweis, dass bedeutende Sichtbezüge sowie die Lesbarkeit des industriellen Erbes erhalten bleiben.

In jedem Fall ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den geschützten Gebäuden die Denkmalpflege im Rahmen der weiteren Baubewilligungsverfahren systematisch beizuziehen. Sie behält sich vor, gegebenenfalls Projektanpassungen zu verlangen.

13 Genehmigung

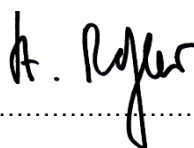
Dani Ménard (Vorsitz)



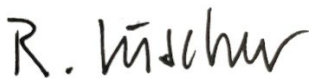
Joëlle Zimmerli



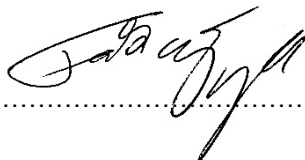
Stefan Rotzler



Regula Lüscher



Fabian Engel



Petra Klima

