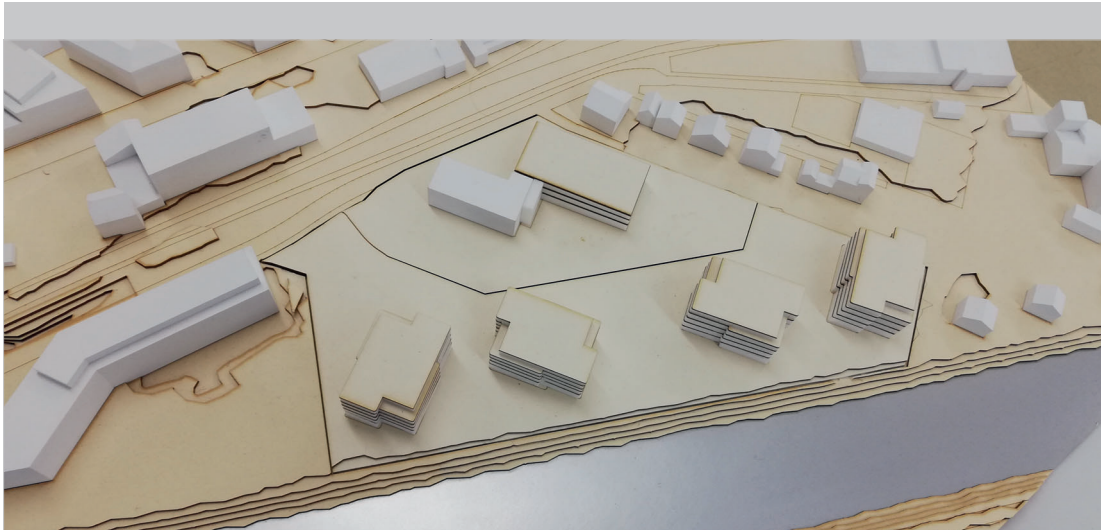


Einwohnergemeinde Interlaken / IBI / Bricks

Workshopverfahren «Entwicklung IBI-Areal»



Schlussbericht
Workshopverfahren

März 2022

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Interlaken
General-Guisan-Strasse 43, 3800 Interlaken

Auftraggeber

Bricks AG
Worbstrasse 46, 3074 Muri bei Bern

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU
Samuel Wild, Geograf MSc

Inhalt

1.	Ausgangslage, Perimeter und Aufgabenstellung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsperimeter	6
1.3	Aufgabenstellung	7
2.	Verfahren	8
3.	Rahmenbedingungen	9
3.1	Baurechtliche Grundordnung	9
3.2	Denkmal- und Ortsbildschutz	9
4.	Betrieb IBI	10
5.	Ablauf des Workshopverfahrens	11
5.1	Workshop 1 - Analyse und Variantenfelder	11
5.2	Workshop 2 - Variantenprüfung	20
5.3	Workshop 3 - Eckwerte Richtkonzept	26
6.	Würdigung	30
7.	Weiteres Vorgehen	30
8.	Weiterbearbeitung zum Richtkonzept	31
8.1	Umsetzungen der Empfehlungen	31
8.2	Richtkonzept	32
9.	Genehmigung des Schlussberichts	40

1. Ausgangslage, Perimeter und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Parzellen Nrn. 91, 769 und 474 in Interlaken dienen bisher als Betriebsareal (Hauptsitz und Werkhof) der Industriellen Betriebe Interlaken (IBI). Das IBI-Areal liegt im westlichen Ortsteil von Interlaken, zwischen Bahnareal (Güterbahnhof Interlaken West) und Schifffahrtskanal. Es liegt am Rand des grösseren Gewerbegebietes Interlaken West, ist jedoch nördlich (Überbauung Quai West) wie auch südlich von Wohngebäuden umgeben. Das Areal umfasst Betriebsgebäude und umfangreiche offene Lagerflächen.

Das Areal der IBI wird künftig nicht mehr vollständig für die betriebliche Nutzung benötigt. Die IBI hat deshalb 2020 mit einer Ausschreibung einen Projektentwickler und Investoren für die Abgabe eines Baurechts gesucht und sich für das Angebot der Bricks AG im Team mit Brügger Architekten AG, Thun, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern und Mäzener+Wyss Bauingenieure AG, Interlaken entschieden.

Vorgesehen ist eine Unterteilung des Areals in einen weiterhin gewerblich genutzten Teil (ca. 1/3 des Areals) entlang der Fabrikstrasse/Bahn und einen für Wohnnutzung umgenutzten Teil (ca. 2/3) entlang dem Schifffahrtskanal. Auf dem gewerblichen Teil soll ein Gewerbeersatzneubau den künftigen Bedürfnissen entsprechende, effiziente und flexibel unterteilbare Flächen für den Betrieb der IBI bieten. Freie Flächen sollen an Dritte weitervermietet werden können. Der für Wohnnutzung vorgesehene Wohnbauteil soll mit vielfältigen und flexiblen Wohnungen bebaut werden.

1.2 Planungssperimeter

Der engere Planungssperimeter umfasst die Parzellen Nrn. 474, 91, 769 mit einer Fläche von 15'400 m². Als potenzieller Erweiterungsperimeter kommt die Parzelle Nr. 2029 hinzu. Die IBI ist bestrebt, auch dieses Grundstück zu erwerben. Damit würden sich für Bebauung und Erschliessung des Gewerbeteils neue Optionen auf tun. Das Ergebnis liegt erst nach Abschluss des Workshopverfahrens vor.

In die Betrachtung einzubeziehen sind auch die umgebenden Bauten und die Strassenräume, das Bahnareal sowie der Schifffahrtskanal und das gegenüberliegende Ufer.

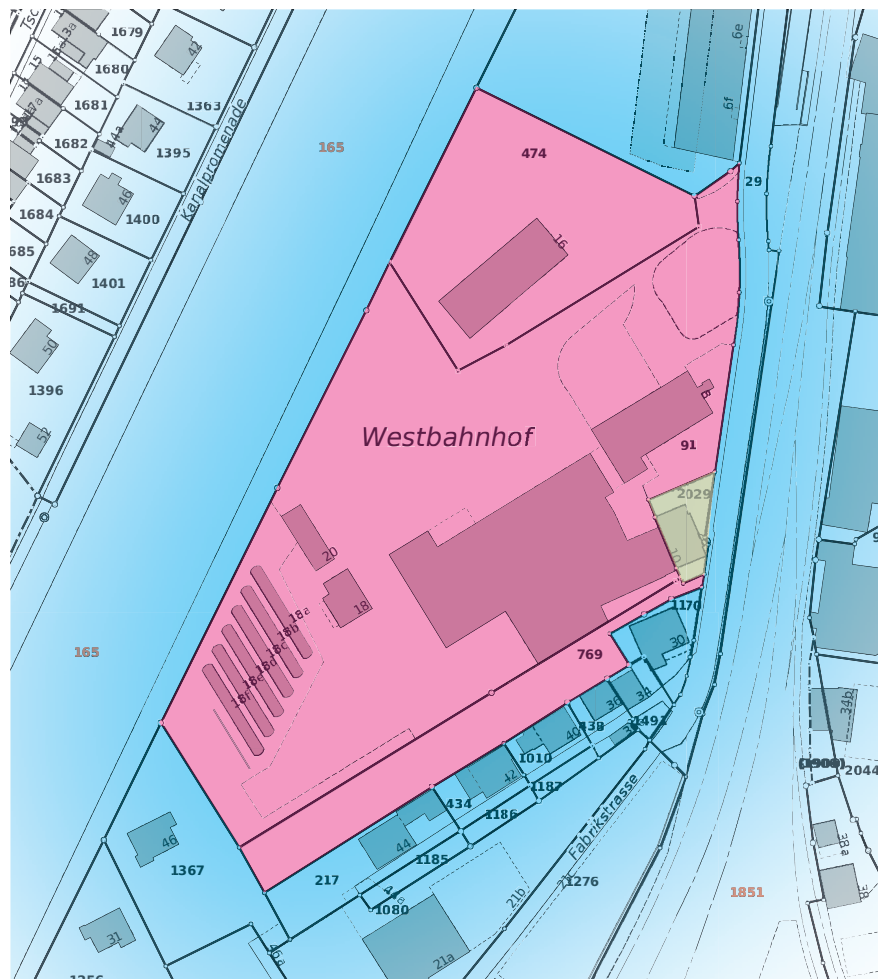


Abb. 1 Planungssperimeter (rot) und Betrachtungssperimeter (blau), potenzielle Erweiterung in Abklärung (grün)

1.3 Aufgabenstellung

Absichten der Beteiligten

Die IBI möchte das Areal auch künftig als Betriebsstandort und Werkhof nutzen und mit dem Erhalt strategischer Reserven die langfristige Unternehmensentwicklung sichern. Zugleich möchte sie das Areal einer ressourcenschonenden und energieeffizienten Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen öffnen¹.

Sie hat deshalb die Bricks AG als Projektentwicklerin für die weitere Zusammenarbeit ausgewählt. Die Projektentwicklerin beabsichtigt auf dem Areal eine gemischte Nutzung aus Gewerbe mit der IBI als Hauptmieterin und Wohnen am Wasser zu realisieren.

Die Gemeinde sieht die Entwicklung des bisher teilweise unternutzten Areals als Bestandteil einer umfassenden Strategie zur Siedlungsentwicklung nach Innen und möchte die sich bietende Chance nutzen. Zugleich soll der Infrastrukturbetrieb der IBI langfristig gesichert sein. Die Arealentwicklung ist zudem eine Chance, die Realisierung des Uferwegs nach SFG gemäss Uferschutzplanung zu sichern und räumlich als langfristige Absicht abzubilden.

Aufgabenstellung

Zuerst ist ein Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept auszuarbeiten. Am ersten Workshop waren dem Begleitgremium mindestens drei konzeptionell unterschiedliche städtebauliche Varianten vorzulegen.

Mit diesen soll aufgezeigt werden, welches Bauvolumen verträglich ist und mit welcher Gestaltung es sich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren lässt. Dazu sind insbesondere auch die Funktion und Gestaltung der Freiräume und Erschliessung zu klären. Es sind Aussagen zu Gestaltung und Funktion des Aussenraums zwischen den unterschiedlich genutzten Teilarealen zu machen, welche sowohl die betrieblichen Anforderungen der IBI erfüllen wie auch einer guten Wohnumfeldqualität, der Siedlungsdurchgrünung und dem ökologischen Ausgleich im Siedlungsgebiet Rechnung tragen.

¹ Eine Aufstockung oder ein Ersatzneubau des IBI-Hauptgebäudes (Administration) war nicht Gegenstand des qualitätssichernden Verfahrens

2. Verfahren

Im Workshopverfahren erfolgt die Projektierung durch das Projektteam Brügger Architekten AG, extra Landschaftsarchitekten AG und Mäzener+Wyss Bauingenieure AG.

Die Beurteilung der Konzepte im Rahmen der Workshopveranstaltungen erfolgt durch das Begleitgremium, welchem folgende stimmberechtigte Mitglieder angehören:

- | | |
|--------------|---|
| Fachpersonen | <ul style="list-style-type: none">– Adrian Kramp, Architekt/Städtebauer (Vorsitz)– Gianni Chini, Architekt/Städtebauer– Beatrice Friedli, Landschaftsarchitektin– Urs Gysin, Berner Heimatschutz |
| Sachpersonen | <ul style="list-style-type: none">– Philippe Ritschard, Gemeindepräsident– Kaspar Boss, Gemeinderat– Helmut Perreten, IBI– Thomas Schaller, Bricks AG |

Die Vertreter der Einwohnergemeinde Interlaken teilen sich eine Stimme. Bei Mehrheitsentscheiden gilt, dass eine Mehrheit der Fachpersonen zustimmen muss. Bei Entscheiden, welche den Erhalt des und die Einpassung in das Ortsbild im Sinne der ISOS-Vorgaben betreffen, ist die Zustimmung des Vertreters des Berner Heimatschutzes erforderlich.

Das Begleitgremium wird mit folgenden Experten ohne Stimmberechtigung ergänzt:

- Walter Bärtschi, Projektleiter IBI (Stellvertreter für H. Perreten)
- Stefan Meier, Bauverwalter
- Balthasar Marx, Ortsplaner

Nach Bedarf können weitere interne und externe Fachleute (Lärmschutz, Verkehrsplanung, Ortsplanung, etc.) beigezogen werden.

- | | |
|----------------------|---|
| Verfahrensbegleitung | Die Verfahrensbegleitung erfolgt durch die ecoptima ag. |
|----------------------|---|

Ablauf Das Workshopverfahren umfasste 3 Workshops, welche sich am folgenden Ablaufkonzept orientierten:

	Thema	Ziel
Workshop 1 Analyse, Ziele, konzeptionelle Ansätze	Analyse Siedlungs- und Infrastruktur, Orts- und Landschaftsbild, Grün- und Freiräume, Erschliessung, Lärmschutz etc.	
	Vergleich konzeptioneller Ansätze (Typologie, Freiräume, Erschliessung)	Beurteilung und Selektion der konzeptionellen Ansätze, die weiterverfolgt werden sollen
Workshop 2 Konzept in Varianten	Vertiefung der selektierten Ansätze (Bebauung, Aussenraum, Gestaltung, Erschliessung)	Beurteilung und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
Workshop 3 Vorprojekt	Weiterbearbeitung des Ansatzes als Richtkonzept oder Vorprojekt	Beurteilung und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung
	..	«Genehmigung» Richtkonzept durch Begleitgremium

Das Ergebnis des Workshopverfahrens wird mit diesem Schlussbericht und dem Richtkonzept dokumentiert.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Baurechtliche Grundordnung

Das Areal ist bisher der Arbeitszone A zugewiesen. Für die angestrebte Wohnnutzung ist entsprechend eine Umzonung zwingend erforderlich. Gemäss Bestätigung des AGR vom 1. April 2021 gelten die Parzellen Nr. 474, 769 und 91 als vollständig überbaut. Für die geplante Weiterführung der Arbeitsnutzung auf einem Teil des Areals ist keine Umzonung nötig, wenn die Vorgaben der Arbeitszone A eingehalten werden.

Die Vorgaben der revidierten Uferschutzplanung unterliegen der Planbeständigkeit und sind im Konzept einzuhalten. Da der Schifffahrtskanal eine künstliche Anlage ist, muss kein Gewässerraum nach GSchG freigehalten werden.

3.2 Denkmal- und Ortsbildschutz

Die Denkmal- und Ortsbildthematik ist im Workshopverfahren so zu berücksichtigen, dass eine gute Einpassung des Areals in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt ist

Denkmalschutz Das Hauptgebäude der IBI (Fabrikstrasse 8) ist als erhaltenswertes Gebäude inventarisiert.

Im Workshopverfahren ist vom Erhalt dieses Gebäudes auszugehen.

Ortsbildschutz
(ISOS) Das Areal liegt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) im «Gebiet» Nr. 5 «Bahnhofquartier Interlaken West» mit Erhaltungsziel C (Erhalten des Charakters).

Die südlich angrenzenden Wohnhäuser sind als Baugruppe Nr. 5.1 mit der Benennung «Arbeiterhausreihe, einfache Satteldachbauten in Gärten, um 1900» und dem Erhaltungsziel «B» (Erhalten des Charakters durch Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten und integralen Erhalt der für den Charakter wesentlichen Elemente) ausgewiesen.

4. Betrieb IBI

Die Entwicklung der beiden Arealteile Wohnbau und Gewerbeersatzneubau muss im Rahmen des Workshopverfahrens stets koordiniert werden.

Altlasten Der Standort wurde als sanierungsbedürftig klassiert und ins Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Es ist vorgesehen, dass die Sanierung ab Sommer 2022 erfolgt.

Die Sanierung der Altlasten ist vor allem im Hinblick auf die Etappierung zu berücksichtigen.

Betriebskonzept
IBI Die IBI hat die W+P Weber und Partner AG, Bern als Industrieplaner mit der Erarbeitung und Validierung eines Betriebskonzepts beauftragt. Daraus ergeben sich das Raumprogramm und wesentliche weitere Rahmenbedingungen für den auch künftig gewerblich genutzten Arealteil.

5. Ablauf des Workshopverfahrens

5.1 Workshop 1 - Analyse und Variantenfächer

Für den ersten Workshop hat das Projektteam eine Analyse zum Standort und darauf aufbauend verschiedene Varianten für Bebauungs- und Aussenraumkonzepte erarbeitet.

5.1.1 Analyse

Historische Begebenheiten

Das Areal und dessen Bebauung wird stark definiert durch die Lage zwischen Schifffahrtskanal und Eisenbahnlinie. Eine durchgehende Bahnverbindung in die Stadt Bern bestand ab 1890. Der Schifffahrtskanal wurde 1893 eingeweiht, wodurch ein direkter Anschluss an den Thunersee beim Bahnhof-West entstand. Zwischen 1866 bis 1966 diente das Areal am Schifffahrtskanal dem Betrieb eines Gaswerks.

Topografie

Durch Geröllablagerungen von Lütshine und Lombach entstand zwischen dem Rugen und dem Harder und zwischen dem Thuner- und Brienersee die Talebene «Bödeli». Das IBI-Areal liegt in der Talebene nördlich vom Rugen.

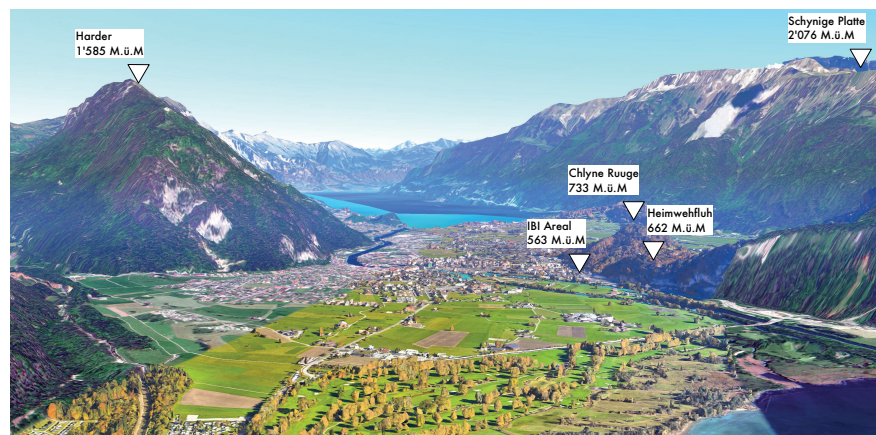


Abb. 2 Topografische Gegebenheiten (Quelle: Brügger Architekten AG, Thun)

Struktur

Das Areal befindet sich zwar am südwestlichen Siedlungsrand und dennoch in südlicher Fusswegdistanz vom Ortszentrum Interlaken West.

Das Gebiet zwischen Schifffahrtskanal und Eisenbahnlinie diente primär stets der gewerblichen Nutzung. Mit der Überbauung Quai West entstand ein abgewinkelter Riegelbau, welcher überwiegend der Wohnnutzung dient. Damit wurde der Grundstein für die Umstrukturierung des Gebiets gelegt.

Östlich der Bahngleise liegt das Westquartier, ein Wohngebiet, welches ab dem Anfang des 20. Jahrhunderts auf einem rechtwinkligen Grundraster entstanden ist. Westlich des Schifffahrtskanal liegt das Neubaugebiet Herreney.



Abb. 3 Struktur (Quelle: Brügger Architekten AG, Thun)

Zentrum	
Wohnquartier	
Wasser	
Kulturland / Grünräume	
Wald / Bäume	

Nutzungsstruk-
turen

Durch die Lage südlich des Zentrums Interlaken West sind diverse Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen gut erreichbar. Interlaken nimmt eine bedeutende Stellung als regionales Dienstleistungszentrum ein, das Zentrum von Interlaken bietet eine Vielzahl von Arbeitsplätzen. Primar- und Sekundarschule liegen in Fusswegdistanz im Westquartier.



Abb. 4 Nutzungsstrukturen (Quelle: Brügger Architekten AG, Thun)

Altstadt
Zentrum
Wohnen
Gewerbe



Erschliessung

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Fabrikstrasse und die Bahnhofstrassenbrücke über die Aare. Das Areal ist durch die Nähe zum Bahnhof Interlaken West sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Durch die Unterführung auf der Höhe des Quai West besteht eine gute Langsamverkehrsverbindung zum Westquartier.

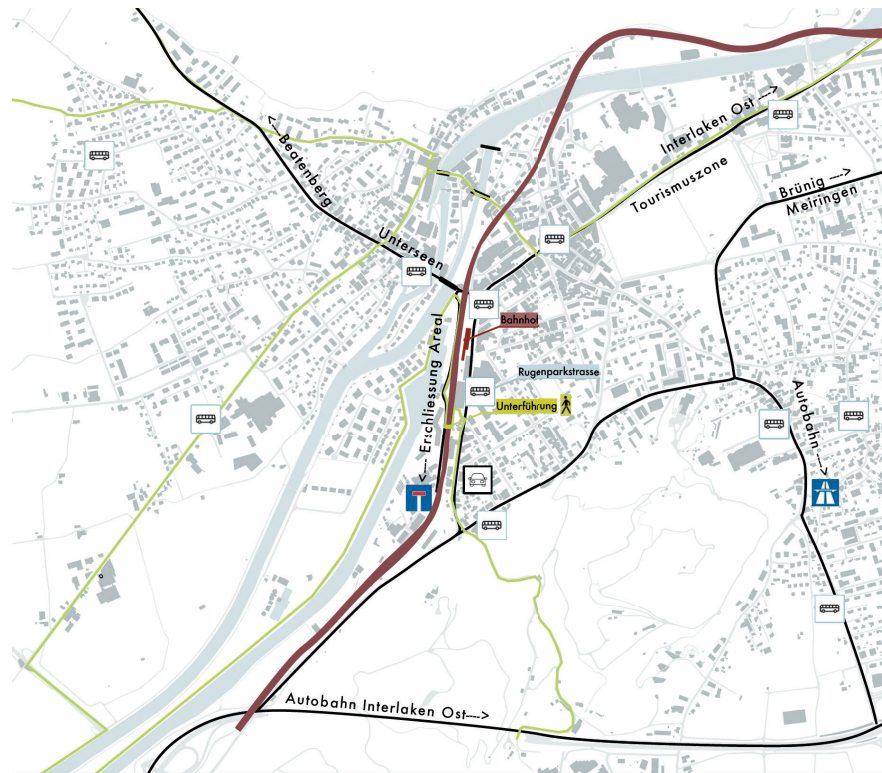


Abb. 5 Erschliessung (Quelle: Brügger Architekten AG, Thun)

Autoverkehr
 Langsamverkehr
 Bus
 Bahn



Bebauungsstruk-
turen

Das Zentrum Unterseen bildete stets den städtischen Gegenpol zum dörflichen Interlaken (ehem. Aarmühle). Ende des 19. Jahrhunderts begann die planmässige Überbauung beim Bahnhof West. Das Zentrum wurde in einer dichten geschlossenen Bauweise entwickelt. Nach Süden und Osten bildeten sich in mehreren Suburbanisierungsschüben lockere Strukturen in der offenen Bauweise. Grössere Arealentwicklungen in den letzten 20 Jahren nahmen diese Strukturen auf, wobei viele grössere Baukörper in einer dicht angeordneten, aber offenen Bauweise entstanden sind.



Abb. 6 Bebauungsstrukturen (Quelle: Brügger Architekten AG, Thun)

Geschossigkeit

Der 5-geschossige, abgewinkelte Riegelbau sowie der Getränkemarkt auf der anderen Seite der Eisenbahnlinie nördlich des Projektperimeters geben eine urbane Massstäblichkeit vor. Nach Osten und Westen werden die Gebäudehöhen abgetreppt.

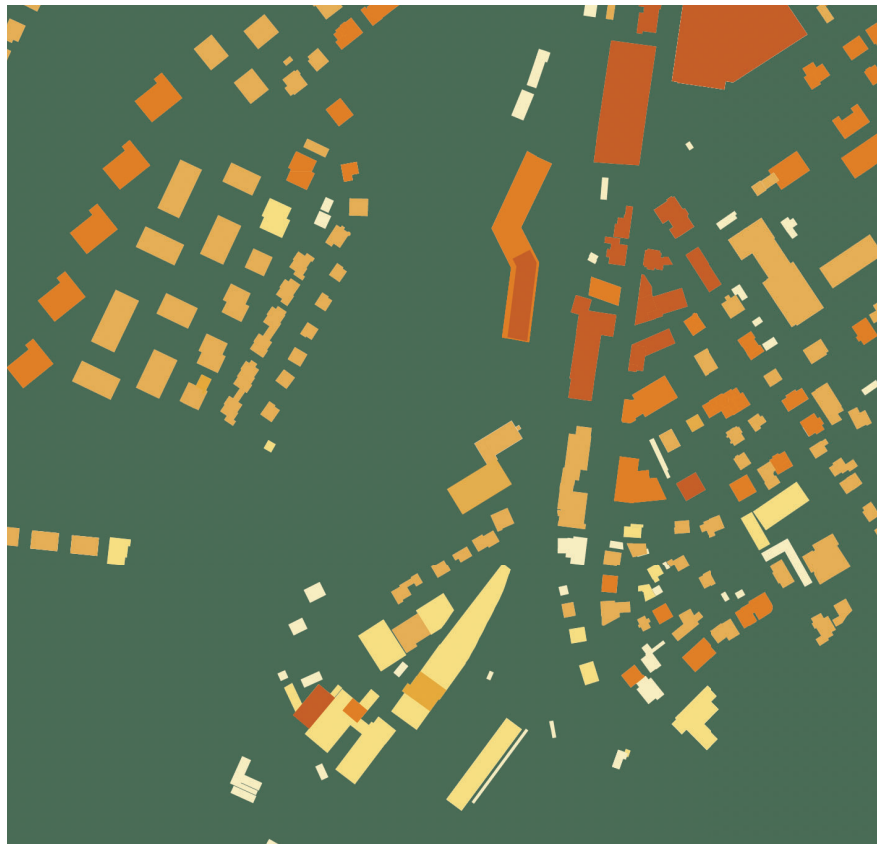
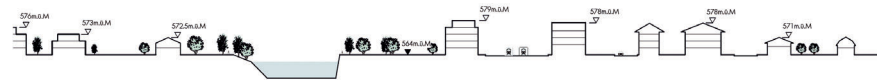


Abb. 7 Geschossigkeit (Quelle: Brügger Architekten AG, Thun)

5 = ■, 4 = ■, 3 = ■, 2 = ■, 1 = ■

Ausblicke

Das Areal bietet attraktive Ausblicke in alle Himmelsrichtungen.



Ausblick Süd-Ost



Ausblick Süd-West



Ausblick Nord-Ost



Ausblick Nord / Nord-West

Abb. 8 Ausblicke (Quelle: Brügger Architekten AG, Thun)

Besonnung

Das Areal geniesst eine attraktive Morgen- und Abendsonne. Der Abstand zum südlichen Rugen genügt, dass dieser keinen Schatten auf das Areal wirft.



Abb. 9 Besonnung (Quelle: Brügger Architekten AG, Thun)

5.1.2 Variantenstudien Wohnbau

Für den ersten Workshop werden 5 unterschiedliche konzeptionelle Ansätze vorgelegt.

Alle weisen vergleichbare oberirdische Geschossfläche GFo für ca. 100 Wohnungen auf.

Variante A
«Der Mäander»



Die Variante sieht einen abgewinkelten Riegelbau als Fortsetzung des nördlich angrenzenden Baukörpers vor. Solche Bebauungsstrukturen sind für den Ort Interlaken untypisch.

- Die Länge des Baukörpers (ca. 150 m) wird als nicht massstäblich erachtet.
- Der Gebäuderiegel ist undurchlässig für die Aussenraumnutzung und die Sichtbeziehungen. Zusammen mit dem nördlichen Baukörper entsteht eine «Wand» am Ortseingang mit zu starker Trennwirkung.
- Die Setzung des Baukörpers schafft einen grosszügigen Ankunftsbereich und ermöglicht eine gute Adressierung.

Variante B
«Zwei Zeilen»



Diese Variante sieht zwei längliche als Dreispänner organisierte Baukörper mit vielen kleineren Wohntypen vor. Die grossen Wohnungen funktionieren nach dem Durchwohnprinzip.

- Die länglichen Baukörper schaffen mit dem nördlichen Bestand ein Gesamtensemble. Dennoch wird wie bei der Variante A die Länge der Baukörper als nicht massstäblich erachtet.
- Durch den Unterbruch in der Zeile ist der Aussenraum durchgängiger, jedoch steht der nördliche Baukörper zu nahe am Kanal. Die Ausrichtung der Längsfassade und der adressbildenden Aussenräume auf die gewerbliche Nachbarschaft verstärkt das Konfliktpotenzial zwischen den Nutzungen und erfordert zum Schutz der Wohnqualität eine starke Trennung und Abschirmung im Aussenraum.

Variante C
«Der Kamm»



Die Variante sieht fünf Baukörper vor, welche orthogonal zum Kanal und schräg zu den bestehenden Gebäuden (historischer Strassenraster) gesetzt sind.

- Die feine Körnigkeit wird als massstäblich und standortgerecht angesehen. Trotz den Freiräumen zwischen den Baukörpern, wirken diese ziemlich wuchtig und erlauben nur wenig Transparenz/Durchsicht.
- Das Bebauungskonzept geht auf die ortsspezifische Eigenschaft des Kanals ein und erzeugt klar definierte, zum Kanal geöffnete, orthogonale Aussenräume, welche auch vom Schifffahrtskanal und aus der Vogelperspektive ansprechend sind. Die Wohnungen richten sich nach Westen zum Kanal aus.
- Die östliche Ausrichtung auf die interne «Werkgasse» ist schwieriger, kleine Wohnungen auf dieser Seite sind weniger attraktiv. Die dreieckigen Räume scheinen eher schwierig bespielbar und müssen in ihrer Abgrenzung, ihren Qualitäten und Funktionen präzisiert werden.

Variante D
«Parallel»



Die Variante sieht fünf Baukörper vor, welche sich parallel zur bestehenden Überbauung der IBI und der Arbeiterhausreihe positionieren (historischer Strassenraster) und schräg zum Kanal stehen. In der präsentierten Variante sind Längs- und Querfassaden zueinander versetzt.

- Die Variante ergibt insgesamt mehr Transparenz und Durchblicke
- Die Gebäude stehen in einem Park und richten sich nicht am Kanal aus, so dass die Aussenräume weniger gefasst sind. Hingegen entstehen zum Gewerbe klar gefasste Räume, welche den Übergang zwischen den Nutzungen erleichtern können.
- Die Variante erlaubt eine attraktive Adressbildung. In der Diskussion wird eine Untervariante mit Ausrichtung der Querfassaden zum Gewerbe (Nordosten) als attraktive Alternative entwickelt. Dies minimiert die direkt auf das Gewerbe ausgerichtete Fassadenflächen.

Variante E
«Die Punktbauten»



Die Variante sieht fünf Punktbauten (Fünfspänner) vor, welche versetzt zueinander angeordnet sind.

- Dieser Bebauungstyp ermöglicht flexible Grundrisse und für alle Wohneinheiten zwei verschiedene Aussichten. Die Staffelung der Bauten lässt interessante Aussenräume entstehen, muss jedoch noch geschärft werden. Aus der Vogelperspektive (Harder) entsteht eine charakteristische, jedoch nicht dominante Struktur.
- Die Variante erzeugt auf relativ grossen Fussabdrücken eine beliebige, nicht ortsspezifische Ausrichtung und Raumstruktur. Sie hat keinen spezifischen Bezug zur Lage am Kanal.
- Insgesamt erzeugt die Variante einen verstellten Park mit geringer Transparenz/Durchsicht. Im Zuge der Optimierung sind schlankere Grundrisse mit mehr Geschossen oder eine Reduktion auf 4 Baukörper zu prüfen.

Erkenntnisse

Erkenntnisse und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Die Varianten A und B mit einem bzw. zwei Baukörpern weisen eine grobe Körnigkeit auf. Die Varianten C, D und E weisen eine feine Körnigkeit mit unterschiedlichen Abfolgen von Baukörpern auf. Kleinere Baukörper haben den Vorteil einer besseren Etappierbarkeit.
- Ein eindeutiger Entscheid für eine Variante wird nicht gefällt. Die Varianten A und B werden insgesamt als nicht ortsverträglich beurteilt und verworfen. Langgezogene Baukörper (GL >70 m) werden ausgeschlossen. Die Varianten C, D und E sollen weiterentwickelt werden.
- Das Projektteam hat eine Kombination der Körnigkeiten diskutiert, sich aber vor allem aufgrund der Platzierung der grösseren Spielfläche dagegen entschieden.
- Das Nutzungsmass mit ca. 100 Wohnungen wird für Interlaken und speziell an diesem Standort wird als angemessen und verträglich umsetzbar erachtet.

Empfehlungen
Weiterbearbeitung
2. Workshop

Folgende Empfehlungen werden dem Projektteam für die Weiterbearbeitung zum 2. Workshop gegeben:

- Die hohe Flughöhe und ortsbauliche Betrachtungsebene ist zu halten, um die spezifische an den Ort angepasste Form von Bebauung und Freiräumen zu finden.
- Für alle Varianten ist eine Variation der Geschossigkeit (Bandbreite 4–6 oberirdische Geschosse), eine Variation der Anzahl Baukörper sowie unterschiedliche Fussabdrücke und Typologien der Baukörper zu prüfen.
- Möglichst alle Wohnungen sollen hinsichtlich der Lärmemissionen, Besonnung und Aussicht attraktiv sein. Die Erfüllung der Ansprüche bezüglich Ausbaustandard der Wohnungen ist erst in der weiteren Vertiefung zu thematisieren.
- Es soll mit feinkörnigen, präzise angeordneten Baukörpern im Sinne der Varianten C, D und E resp. Variationen davon weitergearbeitet werden und die Auswirkungen der unterschiedlichen geometrischen Ausrichtungen auf die Konzepte ausgelotet werden.
- Nebst den vorgelegten Varianten mit «freien» und «kompakten» und den eher «orthogonal/parallel» zum Kanal angeordneten Formen ist auch die Variante mit Volumen «orthogonal zum IBI-Bau» zu testen.
- Die Aussenräume sind differenziert zu charakterisieren und in ihren Qualitäten aufzuzeigen. Der Übergang zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung soll im Gesamtkonzept aufgezeigt werden.
- Das ganze Areal wird im Nordwesten an die Fabrikstrasse angeschlossen. Die Bündelung der Verkehrsströme sowie die Zugänglichkeit des Areals bilden Schlüsselstellen und sind genauer zu betrachten.

5.2 Workshop 2 - Variantenprüfung

Am zweiten Workshop präsentiert das Projektteam die 3 weiterentwickelten Varianten A «Parallel», B «Kamm» und C «Punkt».

Die oberirdische Geschossfläche G_{Fo} für die Wohnnutzung beträgt bei allen Varianten ca. 10'200 m².

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Varianten für den Wohnungsbau wurden für den 2. Workshop drei Varianten für den Gewerbeersatzneubau berücksichtigt.

5.2.1 Betriebskonzept IBI-Areal

Das bestehende Verwaltungsgebäude soll über einen neuen Zwischenbau mit dem neuen Betriebsgebäude verbunden werden. Dabei wurden drei Varianten geprüft.

Bei der Variante 1 verkehrt der Schwerverkehr mitten durch das Erdgeschoss des neuen Betriebsgebäudes. Bei der Variante 3 fährt der Schwerverkehr zwischen das Verwaltungsgebäude und das neue Betriebs-

gebäude. Die Variante 2 hingegen sieht einen zusammenhängenden Gewerbekomplex vor. Die oberirdische Anlieferung durch den Schwerverkehr verläuft um den Gewerbekomplex.



Variante 1



Variante 2



Variante 3

Abb. 10 Betriebskonzept IBI: Varianten 1–3

Erkenntnisse

Alle Varianten haben Vor- und Nachteile. Die Varianten 1 und 3 erschweren aber die interne Logistik und die Betriebsabläufe erheblich, weil die unterste Ebene durch den Lastwagenverkehr zerschnitten wird. Die Bauweise soll flexibel auf veränderte Nutzungsansprüche der IBI reagieren können. Eine Verkehrsführung durch den Gebäudekomplex könnte längerfristig zu Nutzungskonflikten oder sogar Betriebsunfällen führen.

Aus diesem Grund soll für die Konzeptentwicklung von der Variante 2 ausgegangen werden.

Das neue Betriebsgebäude muss gemäss den heutigen Betriebsansprüchen (inkl. Reserven) drei oberirdische Geschosse aufweisen.

5.2.2 Variantenstudien Wohnbau

Für den Gewerbeersatzneubau wird jeweils von der Variante 2 gemäss Ziffer 5.2.1 ausgegangen.

Variante A
«Parallel»

Die Variante sieht vier rechteckige Baukörper vor, welche jeweils abwechselnd abgedreht, in gleichen Abständen zueinander, parallel zu den bestehenden Bebauungsstrukturen gesetzt sind.

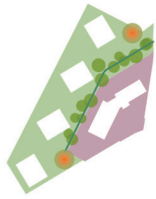
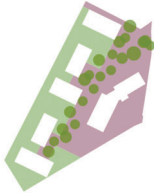


Abb. 11 Situation Variante A «Parallel», Workshop 2

- Es wird als gelungen erachtet, dass keine Wohneinheiten mit ausschliesslicher Nordausrichtung entstehen.
- Die Abdrehung des nördlichen Baukörpers schafft einen guten weichen Abschluss.
- Eine Differenzierung der Höhenabstufung ist prüfenswert.
- Eine Gruppierung der Baukörper könnte Potenziale bei der Gestaltung der Aussenräume schaffen.

Variante B
«Kamm»



Die Variante sieht fünf rechteckige Baukörper vor, welche kammartig angeordnet, jeweils abwechselnd abgedreht und parallel zum Kanal gesetzt sind.



Abb. 12 Situation Variante B «Kamm», Workshop 2

- Die städtebauliche Setzung richtet sich nach den bestehenden Bauten der IBI und nimmt deshalb mehr Bezug auf den Ort.
- Bei fünf Baukörpern wird die Disposition durch Mindestabstände geprägt.
- Die Aussenräume wirken gut definiert. Die «Verwebung» vom postindustriellen und naturnahen Aussenraum wird als gelungen erachtet. Es entstehen interessante Platzsituationen an der Erschliessungsachse und es wird ein Bezug zum Charakter des Orts geschaffen.
- Die Adressierung ist einheitlich und klar.

Variante C
«Punkt»

Die Variante sieht vier fünfeckige Punktbauten vor, welche mit gleicher Ausrichtung, in serieller Abfolge und parallel zum Kanal gesetzt sind.

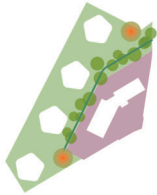


Abb. 13 Situation Variante C «Punkt», Workshop 2

- Die fünfeckige Punktbautypologie ermöglicht eine hohe Wohnqualität und funktioniert sehr gut für sich. Weil alle Wohneinheiten nach zwei Seiten ausgerichtet sind, entstehen sehr ausgewogene Wohnqualitäten.
- Diese Variante ermöglicht auch eine hohe Nutzungsflexibilität, weil kleinere Wohnungen gut zusammengelegt werden können.
- Die Bebauung nimmt nur wenig Bezug zum Ort. Die Bauten erscheinen eher fremd.
- Die Ecken wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung abgerundet, quasi «im fließenden Wasser abgeschliffen». Mit den abgeschliffenen Ecken erinnern die Bauten an Öltanks, was an diesem Standort nicht unpassend ist.
- Die Idee der grünen Wiese für die Aussenraumgestaltung wird kritisiert. Aufgrund der Anordnung der Baukörper ergeben sich Aussenräume, welche keinen Parkcharakter haben.
- Die grössere Spielfläche ist nicht ideal proportioniert.

Erkenntnisse

Erkenntnisse und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Die Varianten A «Parallel» und C «Punkt» weisen einheitliche Abstände zum Kanal und intern zwischen den vier Baukörpern auf. Eine weniger repetitive Anordnung resp. die Gruppierung in Zweierpaaren ist zu prüfen.

- Eine Bebauung mit 4 Baukörper führt zur erwünschten Durchlässigkeit, welche ein wichtiges Beurteilungskriterium ist. Gleichzeitig können die nötigen Akzente für den Städtebau, die Aussenräume und die Adressierung gesetzt werden. Fünf Baukörper verstärken das Dichtegefühl und mindern die Durchlässigkeit und die Gestaltungsmöglichkeiten im Aussenraum.
- Eine Bebauungsdichte von ca. 10'200 m² Geschossfläche oberirdisch ist an diesem Standort für den Arealteil Wohnbau angemessen. Der Massstabsprung gegenüber der südlichen Nachbarschaft wird als gerechtfertigt erachtet.
- Die Abgrenzung zwischen dem Gewerbe und der Wohnnutzung wird als Schlüsselement der Aussenraumgestaltung identifiziert. Das Aussenraumkonzept der Variante B «Kamm» mit einer «Verwebung» vom harten, grauen («postindustrieller Grünraum») und vom weichen, grünen Aussenraum («naturnaher Grünraum») überzeugt. Hingegen ist ein parkartiges Aussenraumkonzept weniger überzeugend, weil die ortsspezifischen Qualitäten nicht genutzt werden.
- Die Aussenräume sollen grundsätzlich gemeinschaftlich genutzt werden. Die Aussenraumqualitäten würden durch private Aussenraumschichten bei einer so dichten Bebauung zu stark gemindert. Es wird als richtig erachtet, dass die privaten Aussenräume als Loggias in die Gebäudevolumen eingezogen werden.

Empfehlungen
Weiterbearbeitung
3. Workshop

Folgende Empfehlungen werden dem Projektteam für die Weiterbearbeitung zum 3. Workshop gegeben:

- Es sind ausgehend von Variante A «Parallel» (gerichtete Volumen) und Variante C «Punkt» (ungerichtete Volumen) zwei Varianten weiterzuverfolgen, wobei die Ausrichtung der Gebäude in Untervarianten zu prüfen ist.
- Für den Gewerbeersatzneubau ist von der Variante 2 auszugehen, sofern sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.
- Es ist von 4 Baukörpern bei gleichbleibendem Nutzungsmass auszugehen. Jeweils 2 Gebäude sind an einer gemeinsamen Adresse zu gruppieren
- Die Aussenraumgestaltung soll sich am bisher in der Variante B «Kamm» dargestellten Konzept orientieren. Es soll eine «Verwebung» des Aussenraums zwischen den Arealteilen Wohnbau und Gewerbeersatzneubau geschaffen werden.
- Der Aussenraum soll grundsätzlich gemeinschaftlich genutzt werden können. Querverbindungen vom Uferweg zur Fabrikstrasse sind im Aussenraum zu integrieren. Die Hauszugänge sowie die Beziehung zwischen Erdgeschoss und Aussenraum sollen geschärft werden.
- Es sollen Synergien zwischen der Wohn- und der Gewerbenutzungen geprüft werden (z.B. gemeinsame ESH, oberirdische Parkierung, Veloabstellplätze, etc.). Es ist zu prüfen, ob Bäume erhalten werden könnten und zwei separate Einstellhallenzufahren nötig sind.
- Die Effizienz, bzw. der Anteil verwertbarer Räume (Verhältnis HNF/GF) ist zu optimieren. Für die Weiterbearbeitung sind die Grundrisse zu schärfen. Kleinere Wohnungen sollten zusammengelegt werden können.

5.3 Workshop 3 - Eckwerte Richtkonzept

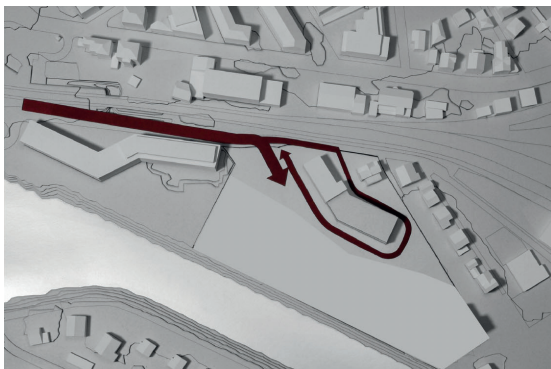
Am dritten Workshop präsentiert das Projektteam die in verschiedenen Punkten geschärften Wohnbauvarianten «gerichtet» und «ungerichtet».

Die oberirdische Geschossfläche beträgt bei allen Varianten ca. 10'700 m², wobei der Gebäufussabdruck jeweils gleich ist.

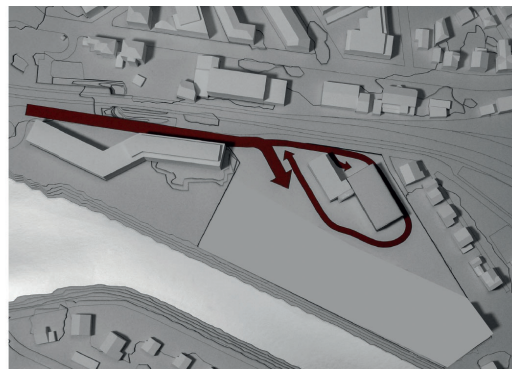
5.3.1 Betriebskonzept IBI-Areal

Zwischenzeitlich wurde das Betriebskonzept der IBI weiterentwickelt. Neben der bisher favorisierten Variante 1 (ehemals Variante 2 im 2. Workshop, siehe Ziff. 5.2.1) wird eine zweite Variante inklusive Einbezug der Parzelle Nr. 2029 geprüft (siehe Abb. 14).

Bei beiden Wohnbauvarianten muss die Kompatibilität mit beiden Varianten für den Gewerbeersatzneubau gewährleistet sein.



Variante 1



Variante 2

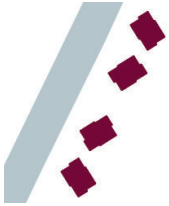
Abb. 14 Gewerbeersatzneubau: Varianten 1 und 2 (inkl. Erschliessung Arealteil Wohnbau)

Erkenntnisse	Der Einbezug der Parzelle Nr. 2029 («IBI V2») stellt aus betrieblichen und städtebaulichen Gründen die bessere Variante dar. Die Variante 2 nimmt die Ausrichtung der Umgebung auf. Für die IBI würde dies eine bessere Adressierung, eine betrieblich bessere Aussenraumeinteilung ermöglichen und eine allfällige Aufstockung erleichtern. Die Variante 1 erscheint aufgrund der Ausrichtung eher fremd.
Empfehlung Weiterbearbeitung Richtkonzept	Die Variante 2 ist klar zu bevorzugen ² und soll zusammen mit dem Wohnteil weiterentwickelt werden.

² Zum Zeitpunkt des 3. Workshops gilt das Ergebnis der Erwerbsverhandlungen mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 2029 abzuwarten.

5.3.2 Variantenstudien Wohnbau

Variante «gerichtet»



Die Variante «gerichtet» sieht vier grundsätzlich rechtwinklige Baukörper mit gezielten Vor- und Rücksprüngen vor, welche sich nach der bestehenden Bebauungsstrukturen ausrichten.

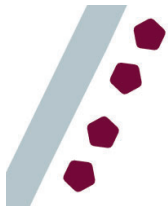


Abb. 15 Situation Variante «gerichtet», Workshop 3

- Die Setzung der Baukörper orientiert sich an den bestehenden Bebauungsstrukturen.
- Die Baukörper sind zueinander gerichtet und teilen sich jeweils zu zweit einen gemeinsamen Hauszugang. Dies lässt ein Gefühl der Gemeinschaftlichkeit entstehen. Gleichzeitig kann eine gute Anordnung der Loggias erreicht werden, welche ein attraktives Privatsein gewährleistet.
- Durch gezielte Kantenbrüche (Vor- und Rücksprünge), Rückversätze beim obersten Geschoss und schlanke Stirnfassaden wirken die Baukörper kleinkörniger.
- Die Setzung und Ausrichtung der Baukörper lässt interessante Aussenräume entstehen.
- Durch die «Verwebung» des Aussenraums zwischen Wohnen und Gewerbe wird die ortsspezifische Identität erfolgreich aufgenommen.

- Die Charakterbildung geschieht über das Gesamtensemble und die «Verwebung» im Aussenraum. Im Aussenraum entsteht die Originalität des Areals.

Variante «ungerichtet»



Die Variante «ungerichtet» sieht vier fünfeckige Punktbauten vor, welche jeweils abwechselnd abgedreht gesetzt sind. Die Bauten weisen einen einheitlichen Mindestabstand zum Kanal auf.



Abb. 16 Situation Variante «ungerichtet», Workshop 3

- Die Variante nutzt die Standortqualität der allseitig attraktiven Aussichten. Jede Wohneinheit hat zwei attraktive Aussichtsperspektiven.
- Die Repetition von runden Bauvolumen ist in Interlaken einzigartig.
- Die Bebauung nimmt nur wenig Bezug zum Ort. Dies wird durch die allseitig rückversetzten Attikawohnungen noch verstärkt.
- Werden die Baukörper gedreht, ändern sich die Zwischenräume zufällig.
- Die runden Formen erzeugen Solisten, welche wenig zusammenspielen. Dies wird dadurch verstärkt, dass alle Baukörper einen eigenen Hauszugang haben. Es entsteht ein eher introvertiertes und anonymes Wohnen.

- Im Gegensatz zur gerichteten Variante ist die Bearbeitbarkeit begrenzt, weil keine Kanten gebrochen werden können.
- Entlang dem Kanal entstehen entlang von zwei Fassaden schmale, wenig attraktive Aussenraumstreifen.
- Die Erschliessung der einzelnen Wohneinheiten über das Treppenhaus erweist sich als eher schwierig.

Erkenntnisse

Erkenntnisse, Entscheid und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

- Alle vier Baukörper sollen fünf oberirdische Geschosse aufweisen. Als oberstes Geschoss ist sowohl ein Voll-, als auch ein Attikageschoss denkbar.
- Es kann erfolgreich nachgewiesen werden, dass eine Bebauungsdichte von ca. 10'700 m² Geschossfläche oberirdisch an diesem Standort für den Arealteil Wohnbau angemessen ist.
- Die «Verwebung» des Aussenräume überzeugt bei beiden Wohnbauvarianten.
- Bepflanzungen im Zwischenbereich zwischen Wohnbau und Gewerbe sowie im Bereich der Zufahrt an der Fabrikstrasse sollen identitätsstiftende Akzente schaffen.
- Die Platzierung der grösseren Spielfläche ist in der Arealmitte und im Süden denkbar. Durch die Lage im Süden könnten Verbindungen zur Arbeiterhausreihe und zur südlichen Nachbarschaft geschaffen werden.

Entscheid

Das Beurteilungsgremium entscheidet sich beim Arealteil Wohnbau einstimmig für die gerichtete Variante. Diese überzeugt gegenüber der ursprünglich geplanten Bebauungsform. Insgesamt ist das Beurteilungsgremium überzeugt, dass ein gelungenes Grundgerüst geschaffen wurde, um eine gute Architektur auszuformulieren.

Die gerichtete Variante nimmt erfolgreich Bezug zum Ort. Die Aussenräume von Wohnen und Gewerbe können mit der gerichteten Setzung der Baukörper organisch verwoben werden. Dadurch entsteht eine gemeinsame Identität als gemischt genutztes Areal. Bei der gerichteten Variante stehen die Baukörper in Beziehung zueinander und die Hauszugänge erfolgen gemeinsam. Dadurch kann ein urbanes und gemeinschaftliches Wohnen entstehen. Entlang des Kanals entstehen attraktivere gemeinschaftliche bzw. öffentliche Aussenräume. Es bieten sich bei der gerichteten Variante Möglichkeiten zur Optimierung der Baukörper und damit der Aussenräume. Die Körnigkeit der 5-geschossigen Volumen kann durch Vor- und Rücksprünge optimiert werden.

Empfehlungen Weiterbearbeitung Richtkonzept

Folgende Empfehlungen werden dem Projektteam für die Weiterentwicklung des Richtkonzepts gegeben:

- Das Konzept der gerichteten Variante ist zum Richtkonzept zu erarbeiten.

- Gegenüber der nördlichen und der südlichen Nachbarschaft sind die Gebäudefassaden in ihrer Erscheinung zu brechen und es ist ein möglichst grosser Abstand einzuhalten, ohne dass das Konzept verwässert wird. Zu prüfen sind geeignete Fassadenrücksprünge und ein Zusammenrücken der Bauten.
- Die Wohnungen im Erdgeschoss und in den Oberschossen sollen gleichberechtigt sein. Deshalb sollen grundsätzlich keine privaten Aussenräume entstehen. Der private Aussenraum der Erdgeschosswohnungen soll sich innerhalb der Fassadenlinie befinden.
- Das Erdgeschoss soll sich wenn möglich leicht über dem Aussenraum befinden (Hochparterre).
- Die Aussenräume sind zu konkretisieren. Nach Möglichkeit sind im Zwischenbereich der «Verwebung» in einem gewissen Rhythmus grössere Bäume einzuplanen. Für eine gute Adressbildung sollen im Bereich der Zufahrt an der Fabrikstrasse wenn möglich Bäume erhalten werden. Dies sollte auch berücksichtigt werden, wenn das Betriebsgebäude abgebrochen, die Altlasten saniert und Provisorien erstellt werden.
- Die Platzierung der grösseren Spielfläche ist in der Arealmitte und im Süden denkbar und in der Weiterbearbeitung zum Richtkonzept abschliessend zu verorten.
- Die Platzierung der Veloabstellplätze ist zu konkretisieren. Diese sollten sich bestenfalls im Unter-, im Erdgeschoss und im Aussenraum befinden.

6. Würdigung

Alle Beteiligten sind der Überzeugung, dass damit ein hochwertiges, optimal an den Standort angepasstes Bebauungs- Freiraum- und Erschliessungskonzept entwickelt wurde. Die Begleitgruppe bedankt sich beim Projektteam für die qualitativ hochstehenden Beiträge und die intensive und sehr fruchtbare Zusammenarbeit. Das durch das Team erarbeitete Richtkonzept ist das Resultat einer vertieften Auseinandersetzung mit den bestehenden Ortsqualitäten und schafft eine gute Grundlage für die Weiterbearbeitung zur Überbauungsordnung und zum Bauprojekt.

7. Weiteres Vorgehen

Nach dem 3. Workshop wurde das Bebauungs- Freiraum- und Erschliessungskonzept bereinigt und zum Richtkonzept weiterbearbeitet (vgl. Kap. 8). Das Richtkonzept bietet die inhaltliche Grundlage für die Überbauungsordnung.

8. Weiterbearbeitung zum Richtkonzept

8.1 Umsetzungen der Empfehlungen

Mit der Weiterbearbeitung zum Richtkonzept wird folgendermassen auf die Empfehlungen in Ziffer 5.3.2 reagiert:

- Weiterbearbeitung Allgemein:
 - Es wurde eine übersichtliche Erschliessungssituation geschaffen. Die oberirdische Zufahrt zum IBI-Areal erfolgt am gleichen Ort wie die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle des Arealteils Wohnbau.
 - Der Erhalt des grossen Baumes beim Arealeingang stiftet Identität für das gesamte Areal.
- Weiterbearbeitung Betriebskonzept IBI-Areal:
 - Mit dem definitiven Einbezug der Parzelle Nr. 2029 konnte das Betriebskonzept ausgehend von den Erkenntnissen aus dem 3. Workshop weiterentwickelt werden (favorisierte Variante 2 unter Berücksichtigung der Ausrichtung der Umgebung, vgl. Ziffer 5.3.1).
 - Die neue Durchfahrt zwischen dem Betriebsgebäude und der Werkhalle flexibilisiert die logistischen Abläufe und optimiert die Aussenraumaufteilung.
 - Durch das Rückversetzen der Neubauten bildet das Verwaltungsgebäude der IBI eine ausdrucksstarke Adresse.
- Weiterbearbeitung Wohnbau:
 - Das Konzept der gerichteten Variante wurde zum Richtkonzept weiterbearbeitet. Durch die Verfeinerung der Volumen wirken die Bauten erneut kleinkörniger und die Wohnungen erlangen eine höhere Ablesbarkeit und Gesamtidentität.
 - Gegenüber der nördlichen und der südlichen Nachbarschaft wurden die Gebäudefassaden in ihrer Erscheinung gebrochen. Durch das Verschieben der Baukörper und geeignete Fassadenrücksprünge wird ein möglichst grosser Abstand eingehalten, ohne dass das Konzept verwässert wird.
 - Die Wohnungen im Erdgeschoss und in den Oberschossen sollen gleichberechtigt sein. Der private Aussenraum der Erdgeschosswohnungen befindet sich grösstenteils innerhalb der Fassadenlinie.
 - Das Erdgeschoss soll sich wenn möglich leicht über dem Aussenraum im Hochparterre befinden.
 - Die Aussenräume wurden konkretisiert. Ist die technische Machbarkeit gegeben, sollen im Zwischenbereich der «Verwebung» grössere Bäume gepflanzt werden. Ansonsten sollen viele mehrstämmige Gehölze, Sträucher oder Stauden entstehen. Für eine gute Adressbildung wird im Bereich der Zufahrt an der Fabrikstrasse mindestens ein Baum erhalten (unter Berücksichtigung Abbruch Betriebsgebäude, Altlastensanierung, Erstellung Provisorien).
 - Die grösseren Spielfläche wurde definitiv im Arealsüden verortet.
 - Die Platzierung der Veloabstellplätze wurde konkretisiert. Ca. 140 Veloabstellplätze befinden sich im Aussenraum (dezentral, bei der Wegverbindung, bei den Hauszugängen, gedeckt und ungedeckt). Die

restlichen Veloabstellplätze werden im Untergeschoss angeordnet (mindestens ca. 60). Im Erdgeschoss der Gebäude sind keine Veloabstellplätze vorgesehen.

8.2 Richtkonzept

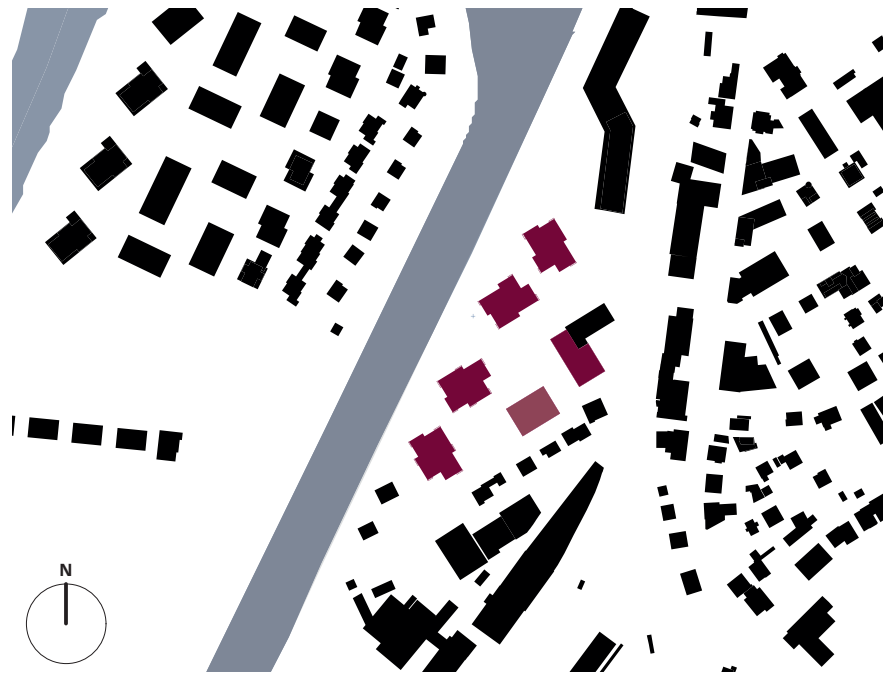


Abb. 17 Schwarzplan

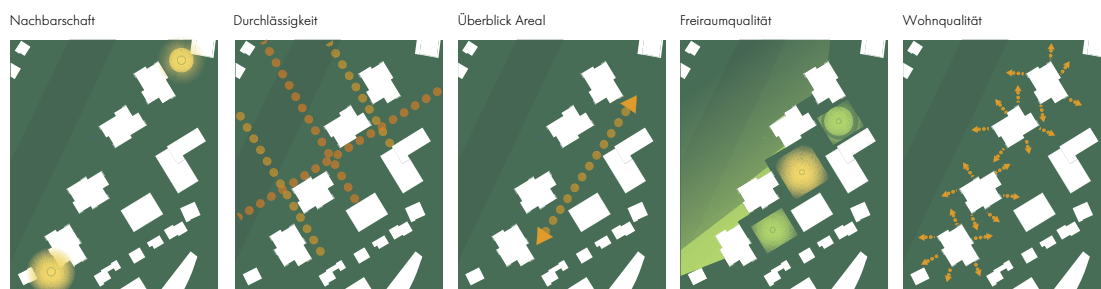
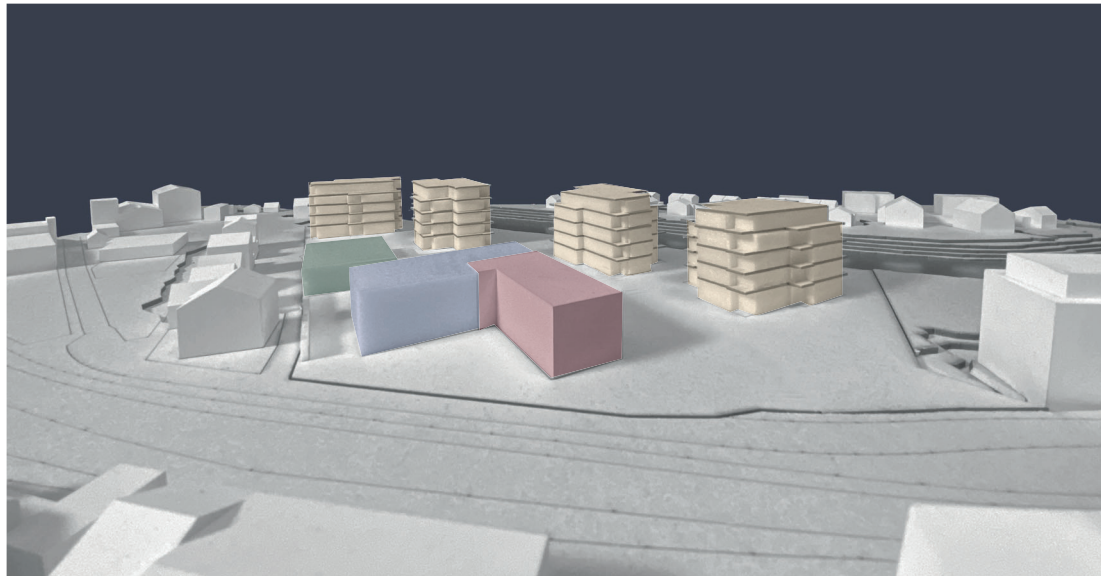


Abb. 18 Schemata



- Bestehendes Verwaltungsgebäude IBI
- Neues Betriebsgebäude IBI
- Neue Lagerhalle Werkhof IBI
- Wohnüberbauung

Abb. 19 Übersicht

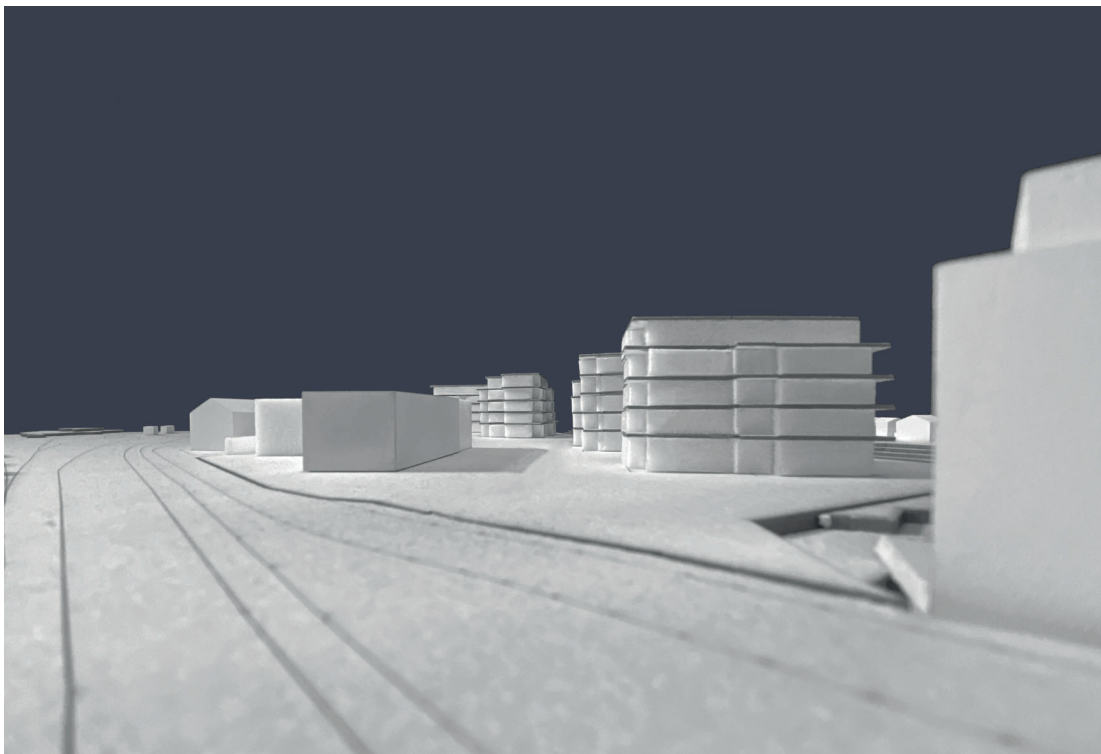


Abb. 20 Ansicht Zugang Areal

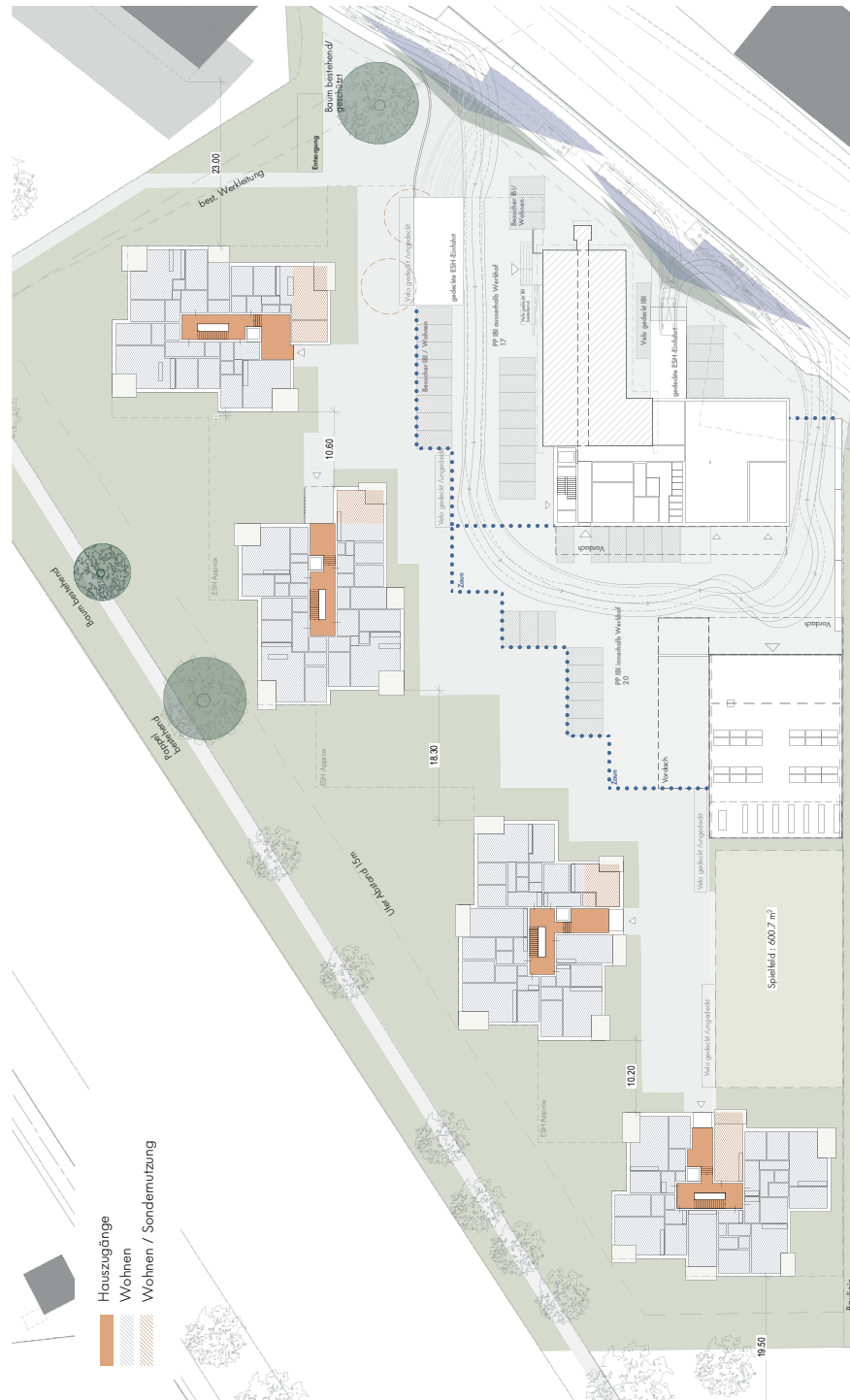


Abb. 21 Situation Richtkonzept EG



Abb. 22 Aussenraumkonzept

Der industrielle Charakter des heutigen IBI-Areals bildet konzeptuell die Basis der Freiraumgestaltung. Einzelbäume, die Mauer entlang des Schiff-fahrtskanals, chaussierte- überwachsene Belagsflächen sollen die robuste Stimmung und somit subtil die Reminiszenz des Ortes widerspiegeln.

Die beiden Gebäudepaare stehen allseitig im «postindustriellen Park», einer Blumenwiese, welche mit einzelnen Solitärbäumen und Trampelpfaden durchsetzt wird. Spielgeräte befinden sich in der Nähe der Uferpromenade.

Ein Grünfilter stellt das Bindeglied zwischen IBI-Areal und dem Wohnen dar. In diesem Grünfilter, welcher sich aus Pflanzflächen mit einzelnen, mehrstämmigen Grossgehölzen zusammensetzt, wird die Wegverbindung einbeschrieben. Diese adressiert und erschliesst alle vier Wohngebäude. Platzartige Ausweitungen vor den beiden Gebäudepaaren bilden Orte für Aufenthalt und Spiel. Hier befinden sich auch die gedeckten und ungedeckten Veloabstellplätze.

Die 600 m² grosse, gut proportionierte Spielfläche befindet sich an südlicher Stelle im Anschluss des IBI-Areals. Die Entsorgung wird nördlich des Zugangs zu den Wohngebäuden angeordnet.

Die Uferpromenade soll zukünftig vom Bahnhof her durchgängig erschlossen werden. Die bestehende Mauer mit Zaun entlang des Schiff-fahrtskanals bleibt bestehen. Der Weg wird ausserhalb dieser Mauer geführt. Kleine Plätze mit Sitzbänken, Pappel oder Weide laden zum Verweilen an der Promenade ein.

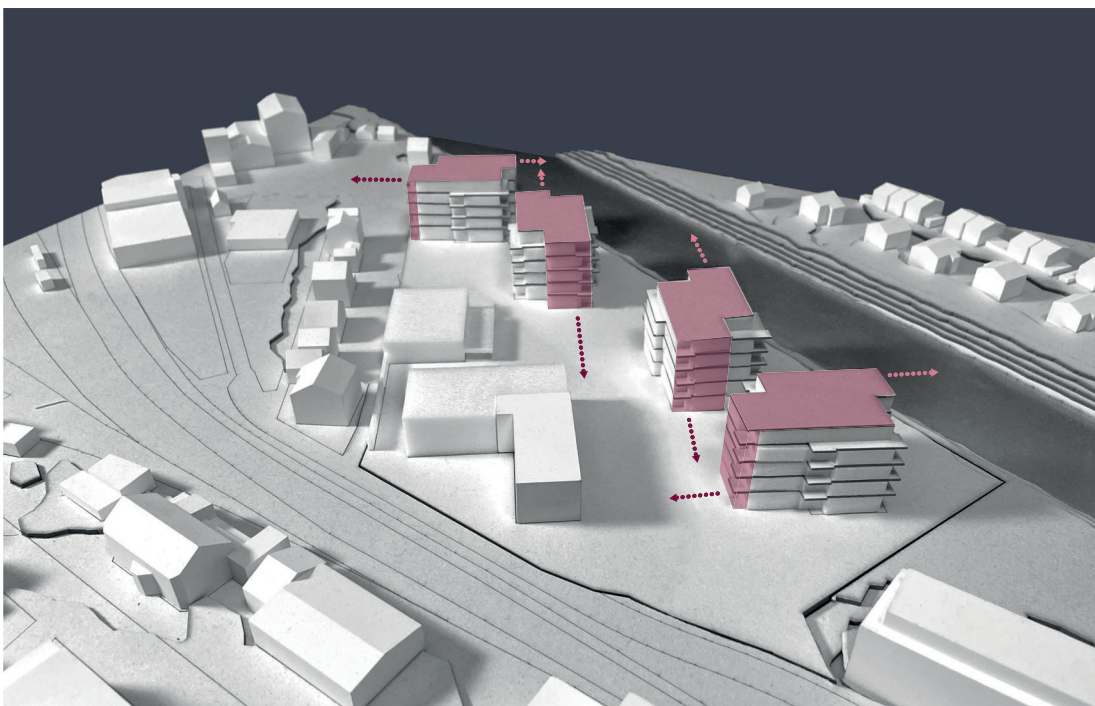


Abb. 23 Ausrichtung der Volumen zum Kanal und zum IBI-Areal

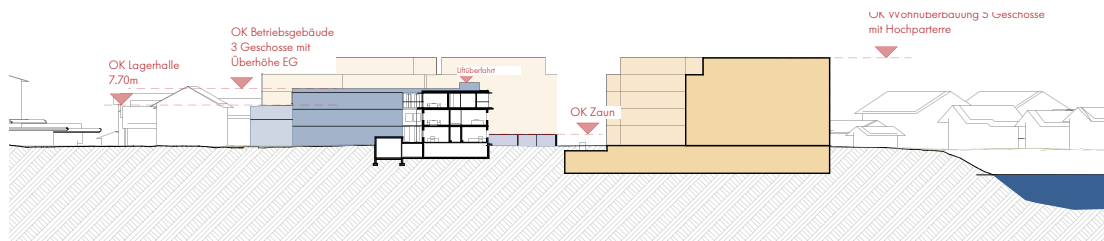


Abb. 24 Schemaschnitt Geschossigkeit und Höhen

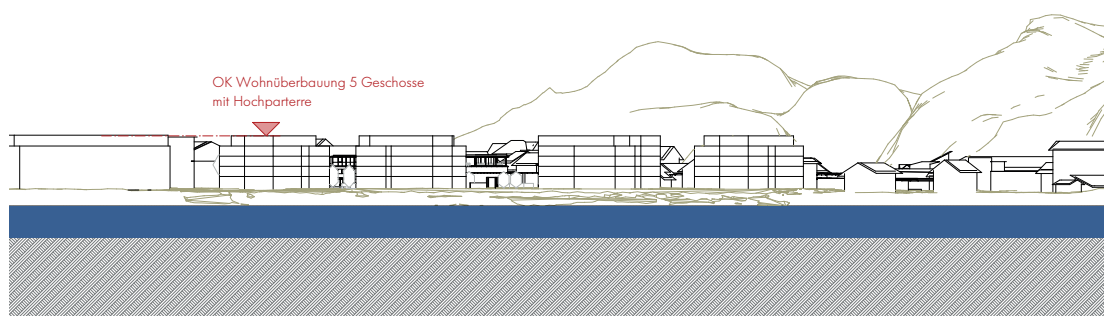


Abb. 25 Ansicht Kanalseite

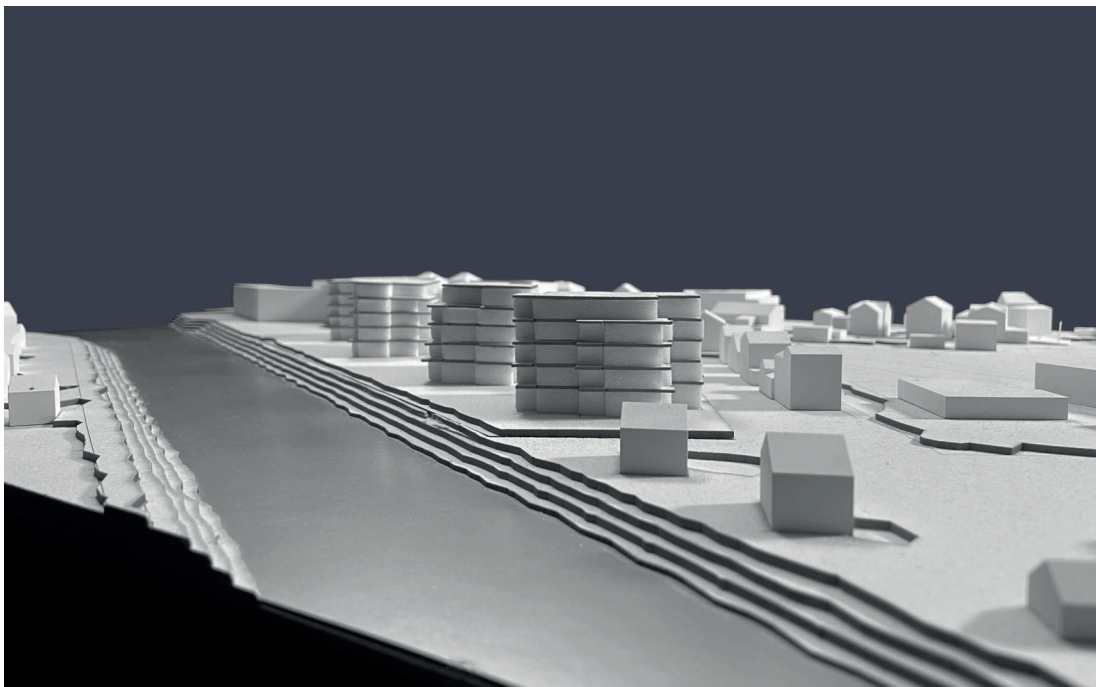


Abb. 26 Ansicht Kanalseite



Abb. 27 Setzung der Gebäude

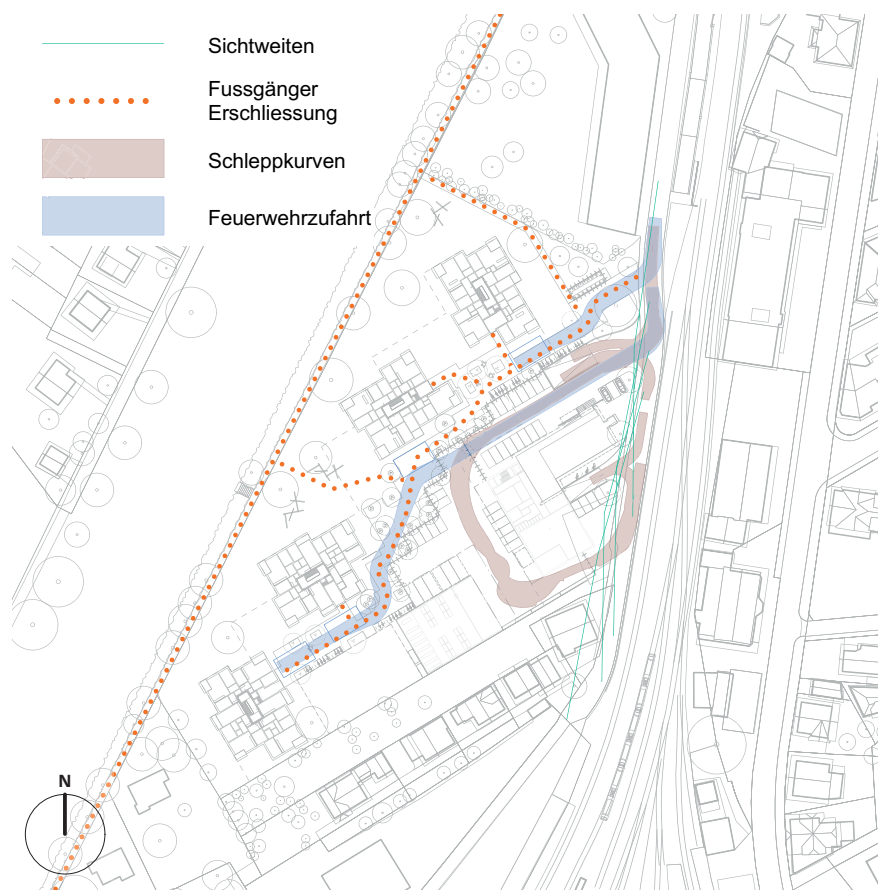


Abb. 28 Erschliessungskonzept



Abb. 29 Unterteilung des Aussenraums

9. Genehmigung des Schlussberichts

Die Begleitgruppe genehmigt diesen Schlussbericht:

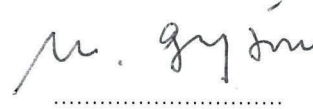
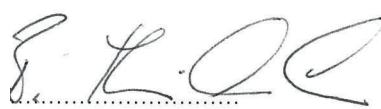
Für die Fachmitglieder



Adrian Kramp



Gianni Chini



Beatrice Friedli

Urs Gysin

Für die Sachmitglieder



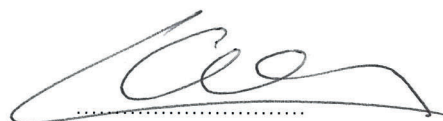
Philippe Ritschard



Kaspar Boss



Helmut Perreten



Thomas Schaller