

# Projekt Gaskessel Umbau/ Raumersatz Villa Fantasie



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
1. Ausgangslage	1
2. Was bisher geschah	2
3. Projektstudie	2
3.1. Auftrag	2
3.2. Grundlagen	2
3.3. Beurteilungsgremium	2
3.4. Entschädigung	2
3.5. Rangierung	3
3.6. Weiterbearbeitung	3
3.7. Unterlagen	3
4. Terminplan	3
5. Ablauf Studienauftrag	4
5.1. Fragestellung	4
5.2. Abzugebende Unterlagen	4
5.3. Varianten	4
5.4. Protokoll	5
5.5. Beurteilungskriterien	5
5.6. Liste der Architekturbüros	5
6. Raumbedarf und Ansprüche an den Umbau	6/7
7. Kontakt	8
8. Pläne Gaskessel	8/9

# 1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat einen Beitrag zur Sanierung des AJZ beschlossen. Den Betreibern werden CHF 2,8 Mio. zur Verfügung gestellt. Mit diesen Mitteln können sie die Coupole erweitern und sanieren. Die Erweiterung ist notwendig, weil das AJZ die heute von ihm genutzte Villa Fantasie der Stadt überlassen muss, sobald ein Ersatz vorhanden ist.

Inbegriffen sind auch die Lärmschutzmassnahmen, welche die Integration des AJZ in die Oberflächengestaltung sicherstellen.

Das Projekt soll von den Betreibenden des AJZ realisiert werden, wobei der Gemeinderat das Projekt zur Wahrung der planerischen und finanziellen Interessen zu genehmigen hat. Für die Realisierung des Ausbaus muss die Teilordnung „Gaswerkareal“ angepasst werden.

Das AJZ will nach Möglichkeit viele Arbeiten durch Eigenleistungen oder in Eigenregie erbringen. Dies ist ein wichtiger Teil dieses Projektes und soll helfen die finanziellen Mittel möglichst optimal einzusetzen, und der Identitätsstiftung dienen. Die Architektenteams müssen das Projekt mit einem Kostenrahmen von CHF 2,3 Mio. planen, die restlichen CHF 500'000.- sind reserviert für den Innenausbau, Leistungen in Eigenregie sowie als Reserve.

Der bestehende Ringanbau aus dem Jahr 1995 ist in einem schlechten Zustand, es muss davon ausgegangen werden, dass ein Teil saniert werden muss. Wenn möglich sollte aus Kostengründen ein Teil dieses Anbaus bestehen bleiben und in den Neubau integriert werden.

Die Teiländerung des Zonenplans für unseren Planungssperimeter liegt im Moment noch nicht vor, diese sollte in die Teiländerung mit dem geplanten Verwaltungsgebäude integriert werden, da die Stadt das zentrale Verwaltungsgebäude zurückgestellt hat, muss die Teiländerung für unseren Bereich noch vorgenommen werden.

Der zu erstellende Bau muss nach SIA Richtlinien erstellt werden.

Die Baukommission, welche eingesetzt wird, umfasst folgende Personen:

5 Personen vom AJZ

Jürg Sager, Vertreter Hochbau Stadt Biel

Marcel Meier, Vertreter BSKD Stadt Biel

Architekt/in

Es gibt eine vorbereitende Arbeitsgruppe „Umbau“, welche die Schnittstellen sicherstellt bis zum Baubeginn. Die Baukommission, welche schlussendlich dann den eigentlichen Bau begleitet, sollte ihre Tätigkeit ab Herbst 2012 aufnehmen.

## **2. Was bisher geschah....**

Die Betreiber vom AJZ haben mit Schäublin Architekten aus Zürich in einer ersten Phase ein Vorprojekt erarbeitet (Anhang A). Nach einer genaueren Prüfung musste man zum Schluss kommen, dass dieses zu teuer ist.

In einer zweiten Phase hat man eine verkleinerte Vorprojektstudie erarbeitet. Diese entspricht eher den Budgetmöglichkeiten.

Das AJZ hat sich grundsätzlich für eine Zusammenarbeit mit einem lokalen Architekturbüro entschieden.

Informationssitzung im Herbst 2011 mit Vertretern der Stadt über die nächsten Schritte.

Im November 2011 hat sich die Arbeitsgruppe „Umbau“ gebildet, welche sich regelmässig trifft.

Im Januar 2012 wurde eine Vorauswahl von möglichen Architekturbüros getroffen.

Das AJZ muss bis ca. Ende Mai 2012 ein Architekturbüro bestimmen.

Weitergehende Informationen & Unterlagen können unter [www.ajz.ch/ajz-netz//aktive-gruppen/zukunft-chessu/anbau](http://www.ajz.ch/ajz-netz//aktive-gruppen/zukunft-chessu/anbau)

## **3. Projektstudie**

### **3.1 Auftrag**

Der Studienauftrag wird einstufig und anonym durchgeführt. Es findet eine Vorprüfung statt. Für die Vorprüfung werden bei Bedarf Fachleute und Stellen beizogen.

### **3.2. Grundlagen**

Mit der Abgabe der Arbeiten anerkennen die eingeladenen Büros die Auftragsbedingungen, das vorliegende Programm sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums.

### **3.3. Beurteilungsgremium**

Das Beurteilungsgremium ist die Vollversammlung des AJZ.

### **3.4. Entschädigung**

Für die termingerechte Ablieferung einer dem Programm entsprechenden Arbeit, erhält jedes Team eine fixe Entschädigung von je CHF 3000.- (inkl. MwSt).

### **3.5. Rangierung**

Das Beurteilungsgremium nimmt keine Rangierung vor.

### **3.6. Weiterbearbeitung**

Sofern vom Beurteilungsgremium ein Projekt für die weitere Bearbeitung als geeignet befunden wird, wird die Veranstalterin den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums folgen, ob dem betreffenden Team die Weiterbearbeitung des Projekts übertragen wird entscheidet sich nach erfolgter Prüfung der Teams.

### **3.7. Unterlagen**

Mit der Bezahlung der Entschädigung gehen die eingereichten Unterlagen in das Eigentum der Auftraggeberin über und können auch dann ohne weitere Entschädigung verwendet werden, wenn die Ausführung einem anderen Team übertragen wird.

### **3.8. Urheberrecht**

Die Urheberrechte verbleiben bei den jeweiligen Verfasser/innen

### **3.9. Änderungsrecht**

Die Veranstalterin behält sich das uneingeschränkte Änderungsrecht vor, sowohl in der Planungsphase als auch nach Fertigstellung und Übergabe des Bauwerkes. Diese Regelung wird in den Vertrag mit dem ausführenden Team aufgenommen.

## **4. Terminplan**

Infoabend am 09. Februar 2012.

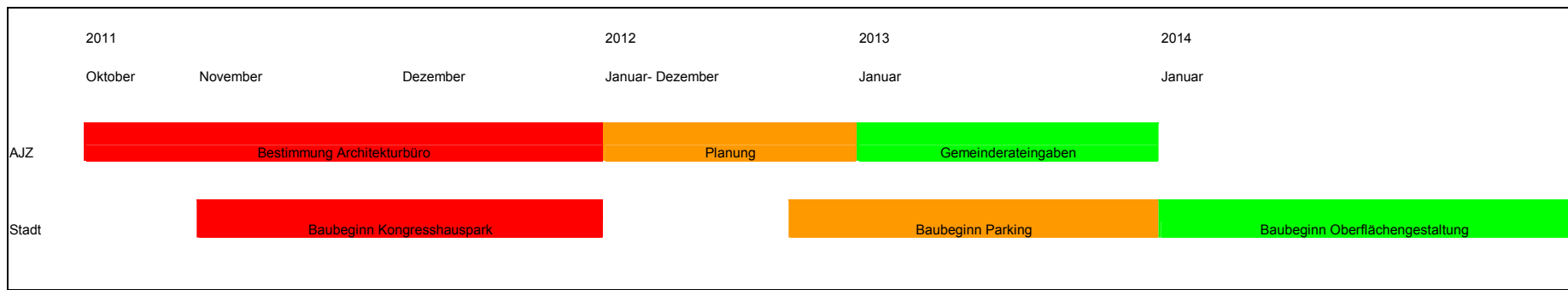
Bis 1. März Entscheid über die Teilnahme am Studienauftrag durch die Teams.

Eingabe der Studien bis 15. Mai 2012.

Am 22. Mai findet eine Vollversammlung zur ersten Beurteilung/Vorprüfung statt.

Am 28. Mai reduziert die Arbeitsgruppe aufgrund der Feedbacks vom 22. Mai auf 3 Studien.

Danach findet wieder eine Vollversammlung statt (Termin noch offen, Ziel ist Anfang Juni), an welcher die 3 Studien vorgestellt werden.



Um eine fristgerechte Umsetzung des Projektes zu gewährleisten ist es zwingend, dass im Januar 2013 die Gemeinderatseingabe gemacht werden kann. Es wird eine Eingabe für das Gesamtprojekt geben.

## 5. Ablauf Studienauftrag

### 5.1. Fragestellung/Fragebeantwortung

Die Planungsteams dürfen bis spätestens 7. März 2012, 17:00 Uhr per E-Mail (infoladen.biel@sunrise.ch) Fragen an die Auftraggeberin richten.

Die gestellten Fragen werden bis 20. März 2012 beantwortet. Die Beantwortung erfolgt per E-Mail an alle teilnehmenden Planungsteams.

Besichtigungstermine vor Ort sind möglich am 6. sowie 13. März jeweils ab 18:30 Uhr, auf Anmeldung per Mail 2 Tage im Voraus.

### 5.2. Abzugebende Unterlagen

Situationsplan

Grundrisse M 1:200

Die zum Verständnis des Gesamtkonzeptes notwendigen Schnitte, Grundrisse und Ansichten, M1:200 (mind. 2 Schnitte über das gesamte Areal, mit anschliessenden Strassen und umgebender Bebauung)

Die Unterlagen sind in Papierform 2-fach abzugeben und zusätzlich im pdf Format auf CD/USB-Stick.

### 5.3. Varianten

Grundsätzlich darf jedes Planungsteam nur eine Variante abgeben.

#### **5.4. Protokoll**

Den Planungsteams wird anschliessend an die Versammlung vom 22. Mai ein Protokoll mit den Zwischenerkenntnissen des Beurteilungsgremiums zugestellt.

#### **5.5. Beurteilungskriterien**

Die Raumgestaltung zeichnet sich durch einen klaren Aufbau und ökonomische Grundrisse aus. Auf möglichst wenig Fläche soll ein möglichst hoher Gebrauchswert geschaffen werden. Dies beinhaltet vielfältig nutzbare für unterschiedliche Zielgruppen ausgelegte Grundrisse. Die Räume müssen Behindertengerecht sein.

Hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten im Bezug auf die Benutzung.

Hohe Qualität bei der Gestaltung und Gliederung der Freiräume bzgl. Benutzbarkeit, Besonnung und Lärmschutz.

Gemeinschaftsfördernder Aussenraum, Begegnungsraum im Freien. Es soll ein partizipativer Einbezug zu den neuen Aussenplätzen stattfinden.

Dauerhafte Grundstrukturen mit auswechselbaren Nutzungseinrichtungen sind gesucht.  
Die neuen Erschliessungsanlagen sind gut in die Umgebung einzupassen.

Geringe Betriebs-, Unterhalts- und spätere Renovationskosten.

Abstellplätze für Zweiräder und Container.

Die bestehende Baumsubstanz ist weitest möglich zu erhalten oder in der direkten Umgebung sind Voraussetzungen für die Pflanzung von grossen (Ersatz-)Bäumen zu schaffen.

Ökologie: Es gelten die heutigen Anforderungen des nachhaltigen Bauens. Zu beachten ist die SIA Dokumentation D0200.

**Die eingereichten Arbeiten werden vom Beurteilungsgremium im Hinblick auf diese Zielsetzungen beurteilt. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung.**

#### **5.6. Liste der Architekturbüros**

Folgende Architekturbüros werden für die Bearbeitung des Studienauftrages beauftragt:

Bauzeit Architekten GmbH, Biel

0815 Architekten, Biel

Molari Wick Architekten GmbH, Biel

p.u.r. architekten, Biel

von Bergen Lüthi Architekten, Biel

Wahlrüepli Architekten, Biel

Röschi mit em ne Ei Architekten

Sowie eine Studentengruppe der ETH Zürich welche Ideenentwürfe beisteuert.

## **6. Raumbedarf und Ansprüche an den Umbau**

Mit dem An- und Umbau soll erstens möglichst viel Nutzfläche u. l. s. d. Raumbedarf, welcher im Moment in der Villa Fantasie gedeckt wird, ersetzt und wenn möglich optimiert werden. Zweitens soll die Integration in die Esplanade durch die Oberflächengestaltung und die Lärmschutzmassnahmen sichergestellt werden. Wo der Eingangsbereich hinkommt ist grundsätzlich nicht festgelegt. Entscheidend für den Lärmschutz wird die Schleusenfunktion im Eingangsbereich sein welche eine wichtige Funktion für ein gutes Zusammenleben aller Parteien sicherstellen soll.

Die neuen Räumlichkeiten sollten eine möglichst flexible Raumnutzung zulassen und den durch die intensive Nutzung entstehenden Anspruch an Robustheit und einfachem Unterhalt Rechnung tragen.

Die Räume müssen so geplant werden, dass sie bei anderem Raumbedürfnis durch neue Mauern ergänzt oder solche entfernt werden können. Dies bedeutet, dass möglichst wenig tragendes Mauerwerk die Räume durchziehen sollte.

Die Ausgestaltung der Räume sollte funktionell geplant werden. So sollte schon bei der Planung der Stromleitungen auf Anschlüsse sowohl auf Bodenebene als auch auf Deckenhöhe geachtet werden. Beim oben erwähnten Unterhalt muss darauf geachtet werden, dass die Räume mit dem Wasserschlauch gereinigt werden können und dementsprechend Gefälle und Abläufe eingeplant werden müssen.

Ein besonderes Augenmerk muss auf die Abhängigkeiten der Räume untereinander gelegt werden, sowie auf die Anfahrtswege und Liefereingänge, insbesondere für die Bereiche Technik/Musik sowie Getränke.

Die zukünftige Zufahrt muss über die Silbergasse/Gartenstrasse erfolgen und ist so in die Planung aufzunehmen.

Sollte es nicht möglich sein den ganzen Raumbedarf zu decken, welcher in der Villa verloren geht, hat sich die Stadt verpflichtet bis max. 100m<sup>2</sup> anderweitig zur Verfügung zu stellen.

Folgendes Raumkonzept wurde erstellt:



## Räume die der Neuanbau beinhalten sollte (Soll Zustand)

Raumbezeichnung	m2	Stichworte
Küche + Nebenräume	30	- Muss Lebensmitteler tauglich sein - Abtrennung muss möglich sein - Sollte gute Qualitätsküche sein
Ess- und Versammlungsraum	60	- Muss WC-Zugang haben
WC-Anlagen und Dusche (Chessu/Backstage/Essräume)	65	- Pro 50 P. Eine Einheit - Bei Ess- und Veranstaltungsraum - Bei kleinem Veranstaltungsraum
Kleiner Veranstaltungsraum	90	- Für kleinere Veranstaltungen gedacht - Sollte getrennt werden können
Werkstatt/Putzraum	30	- wenigen zugänglich - Unterhaltmaterial könnte dort deponiert sein
Lagerraum Mobiliar	40	- Intressen Chessu / Nicht für Veranstalter - evt seperat. Raum/Abteilung für Technik
Lagerraum Getränke	30	- zu klein, müsste 50 m2 sein - muss Nähe Bar sein
Anlieferungsraum	40	- muss Nähe Bühne bleiben
Lagerraum Zirkus/Ferienpass etc.	40	- eher zu gross, 20m2 wäre genug
Siebdruckatelier/Jokerraum	30	- Zusatzraum für Workshops, Kurse etc. - Raum für Herstellung Deko
Eingangsbereich/Kasse		
Kiosk/Infothek		
Garderobe Publikum		
Backstage		- sollte grösser sein
Garderobe Secu		
Raum für Veranstalter		
Heizungsraum		
Elektroraum		
Club Raum		
Erschliessungsflächen		- Lärmschutz und Wege
Total m2	0	

### Zusätzlich Abhängigkeiten vom Raumprogramm:

- Bar
- Zulieferungsrampe
- Container Abstellplatz
- Notausgänge

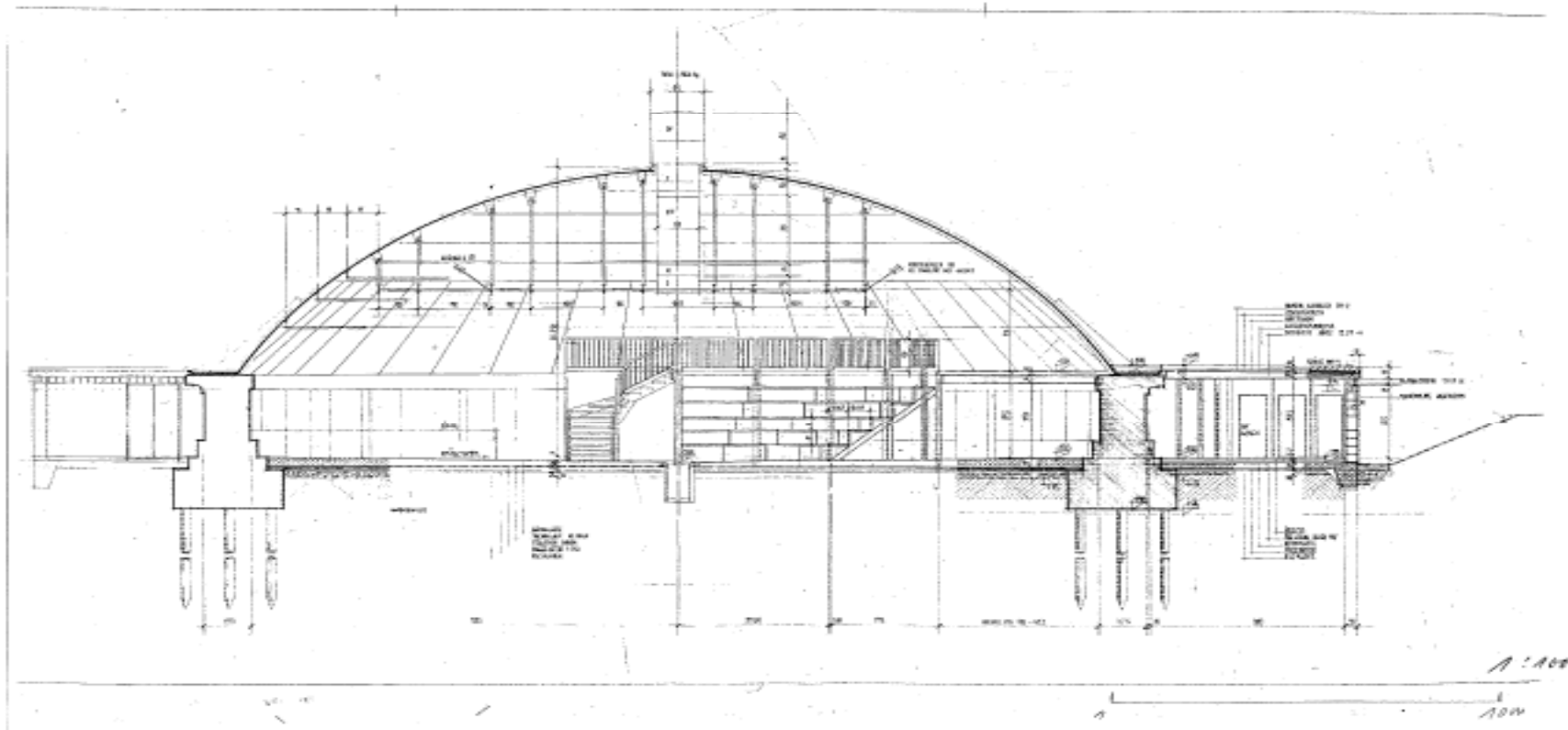
## 7. Kontakt

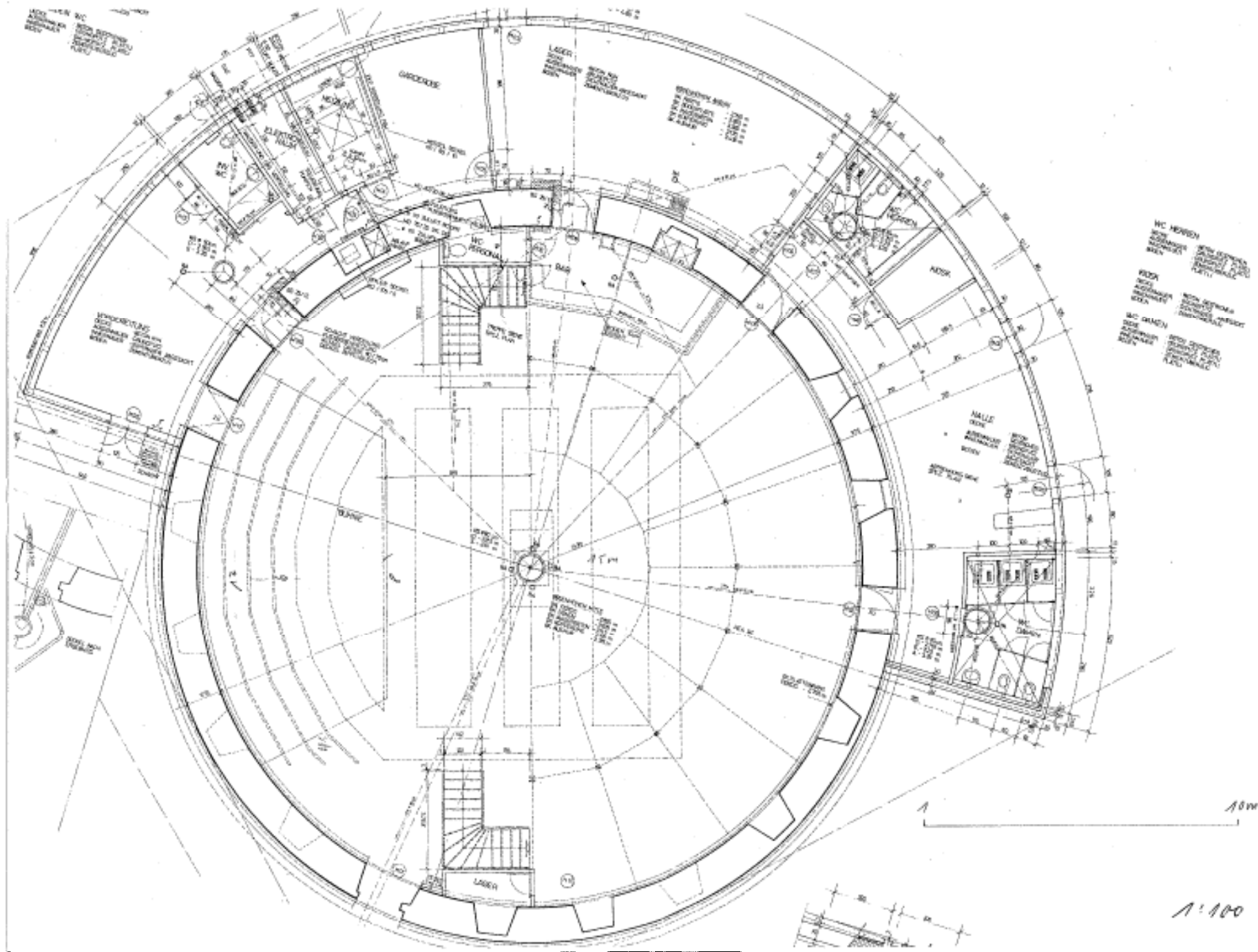
Eine gute Kommunikation zu gewährleisten ist uns ein Anliegen, dies bedingt dass jeweils alle Parteien informiert werden und offen und transparent kommuniziert wird, dies ist eine wichtige Voraussetzung zum Gelingen des Projekts.

Kontakt Bauherrschaft:

Autonomes Jugend Zentrum  
Postfach 4140  
2504 Biel  
infoladen.biel@sunrise.ch

## 8. Pläne Gaskessel





1:100