Gemeinde
Köniz

Direktion Planung und Verkehr
Planungsabteilung
Direktion Sicherheit und Liegenschaften
Liegenschaftsverwaltung

Rappentöri Köniz – Arealentwicklung

Projektwettbewerb / selektives Verfahren

Bericht des Preisgerichts

Inhaltsverzeichnis

1	**Das Wichtigste in Kürze**	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Planungsgebiet, Lage und Umfeld	5
1.3	Zielsetzungen	6
2	**Allgemeine Bestimmungen**	8
2.1	Auftraggeberin	8
2.2	Beteiligte Projektentwickler	8
2.3	Verfahren	8
2.4	Verfahrensbegleitung / Wettbewerbssekretariat	8
2.5	Entscheid	9
2.6	Verbindlichkeit	9
2.7	Wettbewerbsablauf / Terminübersicht	9
2.8	Preisgericht	9
2.9	Eingeladene Architekturbüros	10
2.10	Entschädigung / Preissumme	10
2.11	Weiterbearbeitung	11
2.12	Beurteilungskriterien	11
3	**Erläuterungen zur Aufgabenstellung**	12
3.1	Art und Mass der Nutzung	12
3.2	Planerische Rahmenbedingungen	14
3.3	Städtebau	14
3.4	Erschliessung	16
3.5	Aussenraumgestaltung	18
3.6	Sulgenbach	19
3.7	Naturgefahren	20
3.8	Geologie	20
3.9	Lärmschutz	21
3.10	Energie	21
3.11	Ver- und Entsorgung / Infrastruktur	21

4	**Vorprüfung**	23
4.1	Formelle Vorprüfung	23
4.2	Inhaltliche Vorprüfung / Raumprogramm	23
4.3	Planerische Rahmenbedingungen	24
4.4	Wirtschaftlichkeitsprüfung	25
5	**Beurteilung**	26
5.1	Zulassung zur Beurteilung	26
5.2	Zulassung zur Preiserteilung	26
5.3	Projektbeurteilung	27
5.4	Erster Ausscheidungsrundgang	27
5.5	Zweiter Ausscheidungsrundgang	27
5.6	Dritter Ausscheidungsrundgang	28
5.7	Rangierung und Preiserteilung	28
5.8	Empfehlung zur Weiterbearbeitung	29
6	**Genehmigung des Berichts**	30
7	**Projektdokumentation**	31
	Projekt Janus	32
	Projekt Belle de jour	40
	Projekt Catena	48
	Projekt Froschkönig	56
	Projekt Am Sulgenbach	64
	Projekt Bal Champêtre	70
	Projekt Coppia	76
	Projekt Stadt-Land	82
	Projekt StadtLandBach	88
	Projekt Schwan	94

1. Das Wichtigste in Kürze

1.1 Ausgangslage

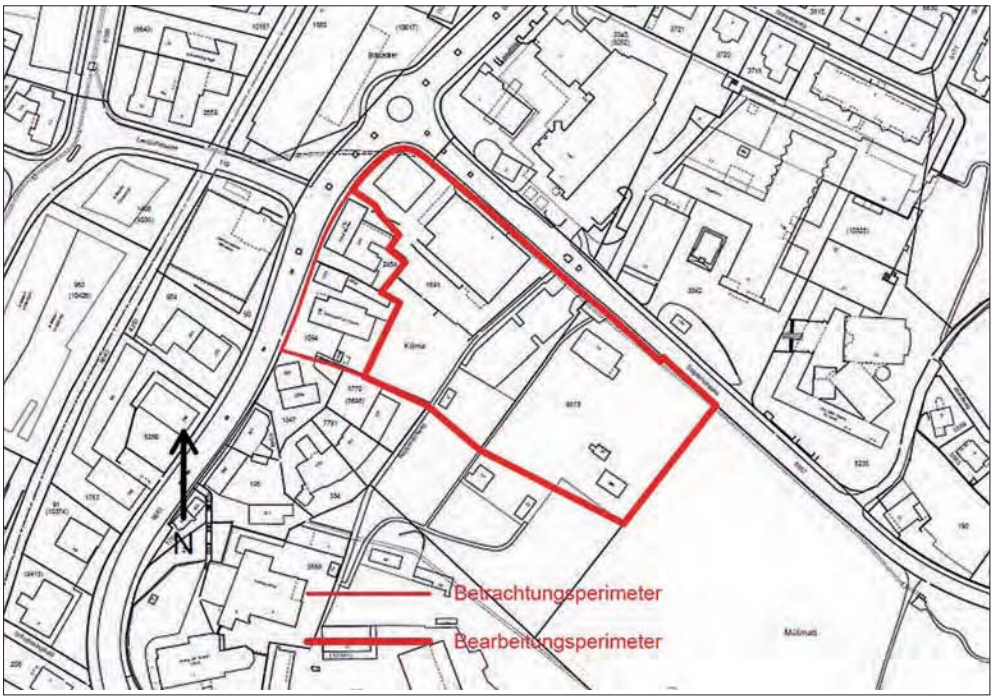
Die Gemeinde Köniz erlangte in den letzten Jahren durch aktive Umgestaltungs- bzw. Neubaumassnahmen das lang angestrebte Zentrum für ihre Bewohnerschaft. Durch den Umbau des Gemeindehauses, die Neugestaltung des Bläuakkerplatzes sowie die Umgestaltung der Ortsdurchfahrt Schwarzenburgstrasse erhielt das Zentrum eine funktionale und städtebauliche Aufwertung mit urbanem Charakter.

Das Areal Rappentöri liegt direkt östlich angrenzend an das Zentrum von Köniz an einer sowohl strategisch als auch städtebaulich wichtigen Lage, in kurzer Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten, zum öffentlichen Verkehr und zum Naherholungsgebiet sowie zum Schloss Köniz. Die Gemeinde Köniz strebt daher eine qualitativ hochwertige Bebauung des Areals an. Um dieses Ziel zu erreichen hat man sich für das vorliegende qualitative Verfahren entschieden, welches über einen Projektwettbewerb nach SIA 142 die städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen soll. Interessierte Projektentwickler wurden frühzeitig in das Wettbewerbsverfahren eingebunden und über einen anschliessenden Angebotswettbewerb selektiert, was zu einer Sicherung der erreichten Qualität über die Projektierungsphase hinaus führen soll.

1.2 Planungsgebiet, Lage und Umfeld

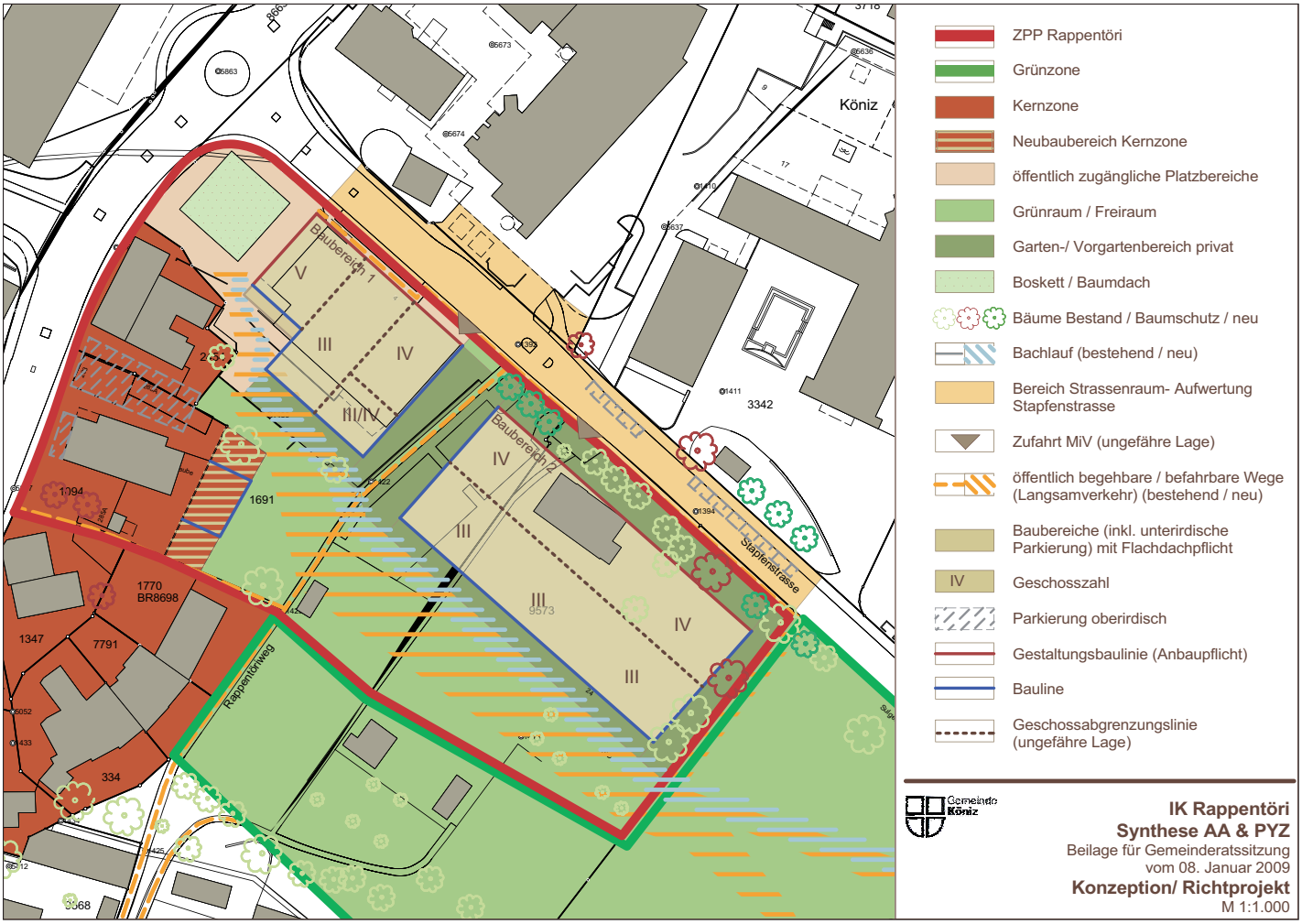
Im Spannungsfeld zwischen der Schlossgruppe, dem Friedhof, der «Mülimatte», dem kirchlichen Zentrum Stapfen, dem Stapfenmärit und dem älteren Ortskern von Köniz bietet das Areal Rappentöri hohes Potenzial für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.

Im Jahr 2009 gingen aus einer Ideenkonkurrenz konkrete Nutzungs- bzw. Überbauungsvorschläge hervor. Dabei handelte es sich nur um Vorschläge im Rahmen des Betrachtungsperimeters, nicht um spezifische, ausformulierte Gebäudevolumen. Die Ergebnisse bildeten die Basis für weitere Überlegungen, jedoch keine genügende planerische und rechtliche Grundlage für die Überführung in eine neue bauliche Grundordnung.



Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter, nicht massstäblich

1.3 Zielsetzungen



Plan Richtprojekt, nicht massstäblich

Auf Grund der zentralen Lage, den kurzen Gehdistanzen zu den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und der Nähe zum attraktiven Schlossareal eignet sich das Areal für qualitativ hochwertiges Wohnen. Es bietet sich an, den Genius Loci aufzunehmen und die einerseits städtisch-urbanen Elemente und anderseits die Freiraumqualität sorgfältig in der Bebauungsstruktur zu vereinen. Der Gestaltung des Aussenraumes gilt es daher besondere Beachtung zu schenken.

Die Gebäudevolumen direkt am Bläuackerplatz (Baubereich 1) sollen Dienstleistungs- Verkaufs- und Wohnnutzungen beinhalten. Die Bebauung des rückwärtigen Bereichs (Baubereich 2) ist ausschliesslich dem Wohnen zugedacht. Zudem soll eine Verbindung zur öffentlich zugänglichen Frei- und Grünfläche «Mülimatte» (Eingang Köniztal) und zum Schloss Köniz integriert werden. Das verträgliche Mass der Nutzung – wie auch die zugehörigen Geschosszahlen – sollte im Rahmen des Projektwettbewerbes nun ermittelt worden.

Anschliessend soll in einem Angebotswettbewerb unter den beteiligten Projektentwicklern der Baurechtsnehmer evaluiert werden. Derjenige wird den Zuschlag für die Realisierung des im Projektwettbewerb ausgewählten Projekts erhalten, mit welchem die Gemeinde das gesamthaft beste Angebot (Baurechtszins, weitere Konditionen) ausgehandelt hat.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggeberin

Gemeinde Köniz

Direktion Planung und Verkehr
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz
Telefon: 031 970 93 34
Mail: anka.laschewski@koeniz.ch

Direktion Sicherheit und Liegenschaften
Liegenschaftsverwaltung
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz
Telefon: 031 970 93 01
Mail: rene.schaad@koeniz.ch

2.2 Beteiligte Projektentwickler

- Baumag Generalbau AG, Bern-Liebefeld
- Frutiger AG, Thun
- Halter AG Entwicklungen, Zürich und Bern
- Implenia Development AG, Bern
- Marti Generalunternehmung AG, Bern
- Steiner AG Immobilien-Entwicklung, Bern

2.3 Verfahren

Zur Evaluation von geeigneten Planungspartner/innen hatte die Gemeinde Köniz einen Projektwettbewerb nach SIA 142 im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Das Verfahren unterstand weder dem öffentlichen Beschaffungswesen nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

2.4 Verfahrensbegleitung / Wettbewerbssekretariat

Ueli Laedrach, dipl. Architekt BSA SIA SWB
Hardeggerstrasse 20, 3008 Bern, Telefon 031 312 85 01
Mail: mail@uelilaedrach.ch, und
Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau (Wettbewerbssekretariat)
Marius Scherler, dipl. Architekt ETH
Effingerstrasse 14, 3001 Bern, Telefon: 031 385 64 67
Mail: marius.scherler@gesamtplanung.com

2.5 Entscheid

Der Ausgang des Wettbewerbs wurde den Teilnehmenden schriftlich eröffnet und in der Fach- und Tagespresse bekannt gemacht. Alle Projekte werden unter Namensnennung der Verfasser/innen während 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

2.6 Verbindlichkeit

Die Auftraggeberin erklärte die Ordnung SIA 142 (Ausgabe 2009) für verbindlich.

2.7 Wettbewerbsablauf / Terminübersicht

Selektion der Teilnehmenden	Februar 2012
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen	März 2012
Schriftliche Fragenbeantwortung	März/April 2012
Abgabe der Projekte	05. Juli 2012
Abgabe der Modelle	19. Juli 2012
Beurteilung der Projekte	August 2012
Bericht des Preisgerichts	September 2012
Medienorientierung und Ausstellung	Oktober 2012

2.8 Preisgericht

Sachpreisrichter/-innen
- Katrin Sedlmayer, Gemeinderätin, Direktion Planung und Verkehr, (Vorsitz)
- Urs Wilk, Gemeinderat, Direktion Sicherheit und Liegenschaften,
- Luc Mentha, Gemeindepräsident, Direktion Präsidiales und Finanzen
- Beat Huber, Vertreter der beteiligten Projektentwickler (GU/TU)

Ersatz-Sachpreisrichter
- René Schaad, Liegenschaftsverwalter

Fachpreisrichterin / Fachpreisrichter
- Matthias Hauswirth, Architekt, Vertreter der beteiligten Projektentwickler (GU/TU)
- Sabina Hubacher, Architektin Zürich
- Valérie Jomini, Architektin Zürich
- Silvio Ragaz, Architekt Bern
- Matthias Wehrlin, Architekt-Planer Bern
- Christoph von Arx, Landschaftsarchitekt Solothurn

Ersatz-Fachpreisrichter
- Thomas Furrer, Gemeindeplaner

Weitere nicht stimmberechtigte Mitglieder

- Walo Hänni, Vertreter Ortsverein Köniz
- Ruedi Lüthi, Vertreter Spiegel-Leist
- Anka Laschewski, Planungsabteilung
- Rolf Fuchs, Leiter Dienstzweig Landschaft
- Ueli Zingg, Vertreter Dienstzweig Landschaft
- Adrian Stäheli, Vertreter Dienstzweig Verkehr
- Christian Flühmann, Vertreter Gemeindebetriebe
- Simon Rösti, Fachexperte Detailhandel
- Siegfried Moeri, Architekturhistoriker, Vertreter der Bau-und Planungskommission

Weitere Vertreter/-innen Projektentwickler (GU/TU)

- Ueli Laedrach, Architekt (Verfahrensbegleiter)
- Marius Scherler, Architekt (Verfahrensbegleiter)

2.9 Eingeladene Architekturbüros

- Aebi & Vincent Architekten AG, Bern
- Bauart Architekten und Planer AG, Bern
- Brügger Architekten AG, Thun
- glöggler röösli architekten, Zug
- Neff Neumann Architekten AG, Zürich
- ARGE Reinhardpartner Architekten / Werkgruppe agw, Bern
- Rykart Architekten AG, Bern
- Steinmann & Schmid Architekten AG, Basel
- Vehovar & Jauslin Architektur AG, Zürich
- ARGE wahliruefli Architekten / rollimarchini, Biel

2.10 Entschädigung / Preissumme

Zur Ausrichtung von Festentschädigungen sowie von 3 – 5 Preisen und ev. Ankäufen standen dem Preisgericht insgesamt CHF 200 000.– (exkl. MWSt.) zur Verfügung. Davon wurden je CHF 10 000.– fest an die einzelnen Planungsteams ausbezahlt.

2.11 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberin beabsichtigt, die Bauherrschaft (Baurechtsnehmerin) zu verpflichten, die verfassenden Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros des erstrangierten Projekts mit der Beauftragung von mindestens 55% der Planungsleistungen gemäss den gültigen Fassungen der Ordnungen SIA 102 und 105 (Projektierung, Ausschreibungsplanung, Ausführungsplanung, gestalterische Leitung) zu betrauen; vorbehalten bleiben einvernehmliche Vertragsabschlüsse.

Fachplaner/-innen (exkl. Landschaftsarchitekt), die dem Wettbewerbsteam angehören, werden nicht automatisch für die Projektbearbeitung beauftragt, sie werden aber zur Einreichung einer Offerte eingeladen.

2.12 Beurteilungskriterien

- Gesamtkonzept, städtebauliche Eingliederung, Beitrag zur Identität des Ortes
- Gestaltung der Landschaft, Bezug zur Nachbarschaft
- Architektonische Gestaltung
- Erschliessungskonzept, Fussgänger- und Fahrverkehr
- Nutzungsverteilung
- Lage und Ausgestaltung der DL / Wohnungen
- Nutzungsflexibilität
- Konstruktive Umsetzung
- Erstellungskosten, Ertragswerte
- Nachhaltigkeit (Energieeffizienz, Material, Ökologie)

3. Erläuterungen zur Aufgabenstellung

3.1 Art und Mass der Nutzung

Sektor A / Baubereich 1

Am Bläuackerplatz werden Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr und Wohnen gewünscht:

- Nutzungsneutrale Räume für Dienstleistungs- und Retailflächen im Erdgeschoss und in Kombination mit dem Untergeschoss.
- Obergeschosse mit Erschliessungskonzept, welches Büro- und Dienstleistungsflächen wie auch Wohnnutzung zulässt.

Die realisierbare Bruttogeschossfläche beträgt oberirdisch ca. 5500 m2 BGF plus 2000 m2 BGF unterirdisch.

Grossverteiler (Warenhaus Nonfood):

- Offener Verkauf bzw. Shop-in-Shop-Prinzip
- max. 3000 m2 Verkaufsfläche auf 2 Geschossen (davon ein Geschoss im Untergeschoss).
- Ev. in Kombination mit Restaurant
- Lagerräume
- Personalräume
- Büroräume
- Minimale Raumhöhe von 4.50 m (i.L.) für EG und UG

Dienstleistung:

- Praxisräume
- Büroräume

Wohnen:

- Der Grundriss muss eine sinnvolle individuelle Gestaltungsmöglichkeit zulassen
- Vielfalt in der Wohnungsorganisation
- Nutzergruppen: vorwiegend Einzelpersonen und Paare, ausschliesslich Mietwohnungen, (keine Alterswohnungen)
- Mittleres Preissegment

Es ist von folgenden Wohnungseinheiten und –grössen auszugehen:

- ca. 65 m2 Hauptnutzfläche (2 ½ Zi-Wohnungen)
- ca. 85 m2 Hauptnutzfläche (3 ½ Zi-Wohnungen)
- ca. 105 m2 Hauptnutzfläche (4 ½ Zi-Wohnungen)
- Individualzimmer nicht kleiner als 12 m2
- je Wohnung bis 95 m² Hauptnutzfläche mindestens 1 Sanitärraum mit WC, Dusche/Badewanne und Lavabo
- je Wohnung ab 3 ½ Zi 1 Sanitärraum mit WC, Dusche/Badewanne und Lavabo, 2. Nasszelle möglich
- Fläche für Waschturm in jeder Wohnung

- private Aussenräume/Balkone zu den Wohneinheiten mit guter Aufenthaltsqualität
- Wenn möglich ebenerdige und witterungsgeschützte Veloabstellplätze
- Einhaltung SIA 500
- benutzerfreundliche Trocknungsmöglichkeiten je Treppenhaus
- Abstellräume, min. 7 – 10 m² pro Wohneinheit
- Haustechnikräume sind nachzuweisen
- Zivilschutzräume müssen keine nachgewiesen werden

Sektor B / Baubereich 2

Im ganzen Baubereich werden Wohnnutzungen gewünscht.
Die Parkierung erfolgt in einer Einstellhalle.
Die realisierbare Bruttogeschossfläche beträgt oberirdisch ca. 5200 m2 BGF.

Wohnen:

- Grosszügige Wohnungen, für Nutzer, die die Nähe zur städtischen Infrastruktur und den Landschaftsbezug zur «Mülimatt» schätzen
- Die Wohnungseinheiten verfügen über grosszügige und zweckmässige Grundrisse
- Der Grundriss muss eine sinnvolle individuelle Gestaltungsmöglichkeit zulassen
- Vielfalt in der Wohnungsorganisation
- Nutzergruppen: vorwiegend Familien, ausschliesslich Eigentumswohnungen, (keine Alterswohnungen)
- Mittleres und oberes Preissegment

Es ist von folgenden Wohnungseinheiten und –grössen auszugehen:

- ca. 65 – 75 m2 Hauptnutzfläche (2 ½ Zi-Wohnungen)
- ca. 85 – 95 m2 Hauptnutzfläche (3 ½ Zi-Wohnungen)
- ca. 105 – 115 m2 Hauptnutzfläche (4 ½ Zi-Wohnungen)
- ca. 125 – 135 m2 Hauptnutzfläche (5 ½ Zi-Wohnungen)
- Individualzimmer nicht kleiner als 12 m2
- je Wohnung bis 2 ½ Zi mindestens 1 Sanitärraum mit WC, Dusche/Badewanne und Lavabo
- je Wohnung ab 3 ½ Zi 1 Sanitärraum mit WC, Dusche/Badewanne und Lavabo und 1 Separat-WC mit Lavabo und Dusche
- Fläche für Waschturm in jeder Wohnung
- grosszügige private Aussenräume/Balkone zu den Wohneinheiten mit guter Aufenthaltsqualität
- Abstellraum beim Eingang für Kinderwagen und Spielgeräte
- Wenn möglich ebenerdige und witterungsgeschützte Veloabstellplätze
- Einhaltung SIA 500
- benutzerfreundliche Trocknungsmöglichkeiten je Treppenhaus

- Abstellräume, min. 10 – 12 m² pro Wohneinheit
- Haustechnikräume sind nachzuweisen
- Zivilschutzräume müssen keine nachgewiesen werden

3.2 Planerische Rahmenbedingungen

Dokumentation zur Ideenkonkurrenz

Im Jahr 2007/08 hatte die Gemeinde eine Ideenkonkurrenz durchgeführt, um eine räumliche und funktionale Leitidee zu entwickeln, welche als Grundlage diente für die Umsetzung in rechtskräftige Planungsinstrumente. Das Ziel des Verfahrens war, ein trag- und marktfähiges Bebauungs- und Freiraumkonzept zu bekommen und in diesem von den beteiligten Akteuren gemeinsam beeinflussbaren Prozess klar definierte Randbedingungen für die nachfolgenden Umsetzungsschritte zu erhalten.

Nutzungsplan

Die nach gültigem Nutzungsplan geltenden Bestimmungen der Ersatzordnung zur ZPP «Zentrum Köniz» sowie die Bestimmungen der ZÖN «Schlossmatte» sind nicht massgebend. Aus dem Siegerprojekt des Projektwettbewerbs wird der Entwurf der neuen ZPP Rappentöri nach Bedarf und erlangten Erkenntnissen überarbeitet und im ordentlichen Nutzungsplanverfahren zur Rechtskräftigkeit geführt.

Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde Köniz

Aktuell befindet sich die Gemeinde Köniz in den Arbeiten zur Ortsplanungsrevision. Die Arbeiten zur Richtplanung stehen aktuell auf Stufe Vorbereitung zur kantonalen Vorprüfung. Hauptinstrument der Richtplanung ist der Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde.

3.3 Städtebau

Die Neubauten sollen Körnung und Massstab der Umgebung aufnehmen. Die Neubebauung hat auf das Ensemble des Schlosshügels Rücksicht zu nehmen. Die räumlichen und visuellen Verbindungen des Schlosses zum Zentrum Köniz sind bedeutsam, deshalb ist die Gestaltung der Dachlandschaft besonders zu beachten, Sichtbezüge innerhalb der Neubebauung als auch vom Strassenraum aus sind sicherzustellen. Der Eingangsbereich des Zentrum Köniz auf der Stapfenstrasse soll räumlich und funktional akzentuiert werden.

Der Sektor A / Baubereich 1 liegt innerhalb des Ortsbildschutzgebietes (erhaltenswerte Baugruppe 2 – Köniz Dorf). Bei der Konzipierung ist die ortsbildprägende bauliche und aussenräumliche Struktur zu erhalten bzw. sinngemäss zu erneuern. Neubauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung im Sinne einer guten Gesamtwirkung ins Ortsbild einzufügen.

Mit dem Neubau soll ein massstäblich angepasster Abschluss am Bläuackerplatz geschaffen werden. Der Kopfbau soll sich auf den Bläuackerplatz ausrichten und diesen räumlich fassen. Der Neubau und die Platzgestaltung des direkten Vorbereiches sind auf das Gesamtkonzept Bläuackerplatz abzustimmen und sollen dem grossen Öffentlichkeitscharakter gerecht werden. Die Gestaltung zum Platz und zur Stapfenstrasse soll zudem eine publikums- und raumorientierte Ausrichtung der EG-Nutzungen zum Strassenraum herstellen.

Gestaltungsbaulinien Richtprojekt

Im Richtprojekt sind die Baufelder nord- und westseitig mit einer Gestaltungsbaulinie definiert. Die Gestaltungsbaulinien haben zum Ziel, den angrenzenden Raum zu fassen und erlebbar zu machen. Das bedeutet, dass die Gebäude an diese Gestaltungsbaulinien gesetzt werden sollen. Die Gestaltungsbaulinien sind in der Projektierung grundsätzlich einzuhalten. Im Bereich der nordseitigen Gestaltungsbaulinie (entlang Stapfenstrasse) sind Rücksprünge für Fassadengliederungen, Eingangsbereiche und Balkone möglich, wenn mit entsprechenden gestalterischen Massnahmen die Raumkante trotzdem in Erscheinung tritt.

Richtprojekt

Das Richtprojekt sah im Baubereich 1 im westlichen Bereich einen Kopfbau von 5 Geschossen vor. Für die restliche Fläche des Baubereiches 1 sowie des Baubereiches 2 war ein zweistufiges Bebauungsprinzip vorgesehen. Gemäss Richtprojekt waren an der Stapfenstrasse 4 Geschosse, in der zweiten Reihe mit Ausrichtung zum Landschaftsraum 3 Geschosse vorgesehen, jeweils ohne zusätzliches Attikageschoss. Die Kubaturen des Richtprojektes waren abgestimmt auf die Massstäblichkeit der Umgebung, dienten jedoch nur als Empfehlung.

Bestandsgebäude

Qualipet (Stapfenstrasse 4)
Das bestehende Gebäude soll abgebrochen werden.
Elisabethenhaus (Stapfenstrasse 18)
Das Gebäude ist nicht im kantonalen Inventar enthalten und kein Baudenkmal. Somit kann es abgebrochen werden.

3.4 Erschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung hat über die Stapfenstrasse zu erfolgen. Der DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) auf der Stapfenstrasse ist im unteren Bereich aufgrund der Coop-Einstellhalle doppelt so gross wie weiter oben. Auf dem Abschnitt vom Kreisel bis zur Einmündung in die Coop-Einstellhalle liegt das heutige Verkehrsaufkommen bei 5000 Fahrten/Tag und auf dem Abschnitt ab Einmündung Coop Richtung Blinzern bei 2500 Fahrten/Tag. Der leistungsbegrenzende Querschnitt liegt nicht auf der Stapfenstrasse, sondern im Verkehrsnetz Köniz Liebefeld. Die Belastbarkeitsgrenze im Gebiet Köniz/Liebefeld ist bereits heute weitgehend erreicht und die Dosierstellen müssen vermehrt Verkehr zurückhalten. Mit dem Richtplan Verkehr ist sichergestellt, dass die Verkehrserzeugung von den zahlreichen Entwicklungsgebieten im Raum Köniz/Liebefeld aufeinander abgestimmt ist. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Areal Rappentöri zur heutigen Situation beträgt maximal 1100 Fahrten/Tag, zusammen mit der heutigen Nutzung darf die Gesamtfahrtenzahl 1600 Fahrten/Tag nicht überschreiten. Daraus ergeben sich 60 bis 80 Parkplätze. Dazu kommt die nach Gesetz vorgegebene Anzahl Parkplätze für die übrigen Nutzungen Dienstleistung und Wohnungen.

Die Zu- und Wegfahrt ins Planungsgebiet (Baubereiche 1 + 2) soll wenn möglich über einen einzigen Anschluss erfolgen (Förderung der Orientierbarkeit, Signalisation, Sicherheit, Fussgängerführung). Der Anschlusspunkt ist an der Stapfenstrasse vorzusehen.

Die Stapfenstrasse soll zudem im Bereich des Rappentöri im Tempo-30-Regime mit Mittelbereich als Querungshilfe ausgestaltet werden (analog Zentrum Köniz).

Langsamverkehr

Das Areal ist sinn- und zweckgemäss in das örtliche Fuss- und Radwegenetz einzubinden. Eine gute Erreichbarkeit des Ortszentrums und der Mülimatte ist sicherzustellen. Der öffentliche Durchgang vom Bläuackerplatz zur Mülimatte muss gewährt bleiben und soll gestalterisch aufgewertet werden.

- Rappentöriweg

Der historische Fussweg vom Rappentöri bis zum Schloss ist zu erhalten. Ein Anschluss an die Stapfenstrasse ist zu gewährleisten. Die Anbindung ans neue Wegnetz ist erwünscht. Zur optimalen Konzeption der Überbauung Rappentöri und Sicherstellung des Raumbedarfs für eine allfällige Langsamverkehrsverbindung ist entlang des Rappentöriwegs ein zusätzlicher Streifen von 2m Breite zu sichern. Mit diesem Freiraum wird auch die historische Bedeutung des Rappentöriwegs unterstützt.

• Fusswege

Erwünscht ist eine gute Vernetzung der Fussgängererschliessung der Wohnbauten. Im rückwärtigen Bereich der Bebauung ist entlang dem offen geführten Sulgenbach eine neue Fussverbindung vorzusehen. Diese ist als Fussweg ohne Hartbelag zu erstellen und an das Langsamverkehrsnetz anzubinden.
Der Fussweg (Trottoir) auf der Stapfenstrasse ist bis zur östlichen Parzellengrenze fortzuführen und mit dem Fussweg entlang des Sulgenbachs zu verbinden.

Öffentlicher Verkehr

An der Stapfenstrasse auf Höhe Sektor A / Baubereich 1 befindet sich die Bushaltestelle der Linie 16. Aufgrund von Umsteigebeziehungen zur Linie 10 und zum Zeitausgleich kann die bestehende Busbucht Richtung Zentrum noch leicht verschoben werden.

Parkierung

Die Parkplätze sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Parkierung soll grundsätzlich unterirdisch erfolgen, mit Ausnahme von 2 oberirdischen behindertengerechten Parkplätzen.

Für die Wohnnutzung ist max. 1 PP/Wohneinheit anzustreben.
Für die übrigen Nutzungen (Gewerbe, Verkauf) ist aufgrund der sehr guten ÖV-Erschliessung eine Abminderung von mindestens 50% gegenüber der Berechnung gemäss BauV angemessen.

Von den Parkplätzen, welche aus den Nutzungen Verkauf, Dienstleistung und Gewerbe im Sektor A hervorgehen, müssen deren 60 – 80 öffentlich zugänglich sein. Diese sind im Sektor A / Baubereich 1 in einer öffentlich zugänglichen Tiefgarage als bewirtschafteten Parkplätzen vorzusehen. Der bestehende öffentliche Parkplatz Rappentöri entfällt somit.

Die unterirdische Einstellhalle soll über nur eine Zu- und Wegfahrt funktionieren. Die Zufahrt soll eine Erschliessung beider Bereiche (Baufeld 1 sowie Baufeld 2) ermöglichen. Der Anschluss Stapfenstrasse ist auf der Höhe der gegenüberliegende Ausfahrt Coop zu realisieren.

Abstellplätze für Fahrräder richten sich nach BauV; die Hälfte davon sind zu überdecken. Die Parkierung kann zentral oder dezentral organisiert werden.

Anlieferung Baubereich 1

Die Zu- und Wegfahrt der Lastwagen (1 Sattelschlepper oder Anhängerzug pro Tag) soll entlang der Stapfenstrasse erfolgen. Die räumliche und funktionale Qualität des öffentlichen Raumes ist dabei sicherzustellen.

3.5 Aussenraumgestaltung

Öffentlicher Grünraum

• Mülimatte

Die Sektoren A und B grenzen direkt an den öffentlichen Grünraum der Mülimatte. Für die Ausformulierung der Bauten und der Aussenräume im Übergangsbereich zur Mülimatte sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:
Der private Grünraum wird durch den neu offen gelegten Sulgenbach begrenzt. Die Seite zur Bebauung ist auf die Wohnbauten abzustimmen, die Seite zur Mülimatte naturnah zu gestalten.
Ab dem öffentlichen Grünraum der Mülimatte sind keine direkten Hauserschliessungen erlaubt.

• Grössere Spielflächen

Eine grössere Spielfläche gemäss BauV ist im zentrumsnahen Bereich der Mülimatte, südlich des offen gelegten Sulgenbachs, vorzusehen.

Direkte Aussenräume

Aussenflächen, welche innerhalb der Baubereiche liegen, gelten als privater Aussenraum. Jede Wohnung soll über einen attraktiven Aussenraum in Form eines Balkons, Loggia, Terrasse oder Gartenanteil verfügen. Den Baufeldern sind genügend Kinderspielflächen und Aufenthaltsbereiche sicherzustellen. Mit der Aussenraumgestaltung sollen Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung sowie die Hauszugänge und die Vorbereichsgestaltung (Stapfenstrasse) gemacht werden.

Vorbereich Stapfenstrasse

Der Baum- und Gehölzstreifen an der Stapfenstrasse (geschützte Naturobjekte) soll erhalten bleiben. Wenn dieser aus wichtigen, zwingenden Gründen entfernt werden muss, ist ein Realersatz mit einer mindestens gleich grossen Fläche für Hecken und Bäume (Eichen, heutige Anzahl oder mehr) mittels einer vielfältigen, standortgerechten Artenzusammensetzung und mit einem zusätzlichen Krautsaum auf der gleichen Parzelle, z.B. im Bereich des neu angelegten Sulgenbachs, vorzusehen (Heckenmindesttiefe 15 m, ohne Krautsaum). Es muss geprüft werden, ob die Eichen als Solitärbäume bei der Heckenentfernung erhalten bleiben können.

Baumbosquet

Das Baumbosquet auf dem Bläuackerplatz ist – soweit möglich – zu erhalten.

3.6 Sulgenbach

Der bestehende Sulgenbach verläuft vom heutigen Sandfang in Richtung Bläuackerplatz in einer Bachleitung zwischen Hecke und Stapfenstrasse und muss aufgrund der in den gesetzlichen Grundlagen vorgeschriebenen Gewässerräume umgelegt werden. Damit können dann die Bauten und ein Trottoir in diesem Bereich erstellt werden. Der Sulgenbach kommt neu im Rückbereich der Bebauung zu liegen. Die bestehende Bachleitung dient bei dieser Lösung der Hochwasserentlastung und stellt kein Gewässer mehr dar.

Anschlussmöglichkeiten

- Die bestehende Bachleitung liegt rund 2.5 m unter Terrain, deshalb muss die Offenlegung beim bestehenden Einlaufbauwerk beginnen.
- Das bestehende Einlaufbauwerk des Sulgenbachs wird zu einem Trennbauwerk umgestaltet werden. Dadurch wird der Abfluss im neuen Gerinne auf maximal 0.5 m3/s festgesetzt. Grössere Wassermengen werden via Streichwehr in die bestehende Bachleitung abgeführt.
- Am Projektende stehen zwei benachbarte Kontrollschächte zur Auswahl, um das Wasser in die bestehende Bachleitung einzuleiten.

Gestaltung/Raumbedarf:

- Mit der vorgeschlagenen Linienführung soll auf rund 250 m der Raum für ein naturnahes Fliessgewässer mit Wiesenbach-Charakter geschaffen werden.
- Im untersten Abschnitt könnte das Bachwasser z.B. in einem urbanen Gerinne geführt werden.
- Ein unbefestigter Weg für den Gewässerunterhalt und Fussverkehr folgt der Linienführung des Bachlaufs und schliesst sowohl am Projektanfang wie am Projektende an das bestehende Wegnetz an.
- Innerhalb des Gewässerraums dürfen sich mit Ausnahme des Fuss- und Unterhaltsweges keine ober- und unterirdischen Bauten und Werke befinden. Notwendige Leitungs- und Wegquerungen sind möglich.

Landwirtschaftlicher Bereich

- Mit einem Gewässerraum von 21 m Breite kann dem Raumbedarf eines artenreichen und naturnahen Bachlaufs am besten entsprochen werden.
- Die Linienführung ist noch offen und nicht Gegenstand des Projektwettbewerbs.
- Der unbefestigte Weg verläuft in Fliessrichtung gesehen linksufrig.

Bebauter Bereich

- Der Bach verläuft in der Bauzone. Mit der Gewässerraumbreite von 15 m kann der minimale Raumbedarf eines naturnahen Bachs erfüllt werden.
- Die Linienführung des Bachs kann innerhalb einer Bandbreite von rund 5 m verschoben werden. Daraus ergibt sich ein Spielraum von etwa 20 m Breite für

die Lage des Gewässerraums. Der Abstand zwischen Baufeld und Gewässerraum kann entsprechend vergrössert oder verkleinert werden.
- Der unbefestigte Weg verläuft in Fliessrichtung gesehen linksufrig.
- Der Raum zwischen Baubereich 2 und der südöstlichen Grundstückgrenze soll als möglicher Gewässerraum von Bauten und Hindernissen frei bleiben.

Urbaner Bereich
- Die Gestaltung dieses Abschnitts ist grundsätzlich flexibel: Der Sulgenbach könnte (z.B. mittels einer Niederwasserrinne) als Element in die Gestaltung einbezogen werden. Innerhalb der gestalterischen Grenzen kann die Linienführung dabei frei gewählt werden. Er könnte aber auch bereits am Ende des naturnahen Gerinnes in eine Leitung münden und unterirdisch an die bestehende Leitung anschliessen.

3.7 Naturgefahren

Das Gebiet liegt gemäss der Gefahrenkarte der Gemeinde Köniz im Gefahrengebiet. Baubereich 1 und Baubereich 2 liegen entlang der Stapfenstrasse in einem 6 bis 25 m breiten Bereich bei einer geringen Gefährdung. Die restliche Fläche beider Sektoren liegt im Bereich mit Restgefahr.

Im Köniztal befindet sich ein Hochwasserrückhaltebecken. Bei einer Havarie (Dammbruch) müssen die Liegenschaften mittels mobilen Barrieren, gestützt auf das Betriebs- und Überwachungsreglement Hochwasserrückhaltebecken Sulgenbach (Köniztal), Dorfbach (Weiermatt), geschützt werden.
Für die Neubauten wird die Beachtung von geeigneten Schutzmassnahmen (Anpassung EG-Kote, Retentionsmassnahmen, etc.) empfohlen.

3.8 Geologie

Im Projektperimeter ist mit wechselnden Baugrundverhältnissen zu rechnen.

Bachschuttablagerungen
Das Areal befindet sich im Bereich eines Bachschuttkegels des Sulgenbachs. Die Bachschuttablagerungen bestehen aus kiesig-sandigem Material mit unterschiedlichem Siltgehalt. In den Bachschuttablagerungen können auch siltig-sandige Lagen vorhanden sein. Die Bachschuttablagerungen können von mehreren mächtigen (ca. 2 – 5 m, bei der Liegenschaft Stapfenstrasse 1 – 5 m) feinkörnigen (siltig-sandigen) Überschwemmungssedimenten überlagert sein. Unter den Bachschuttablagerungen sind siltig-sandige Moränenablagerungen mit eher geringem Kiesanteil zu erwarten (in 8 – 10 m Tiefe).

Felsen
Im Zentrum der auf der südöstlich des Perimeters gelegenen Parzelle Nr. 20 wurde die Felsoberfläche (Molasse) in 10.6 m Tiefe erbohrt. In einer Bohrung im Bereich des Kreisels Schwarzenburgstrasse / Stapfenstrasse wurde bis in 25 m Tiefe kein Fels erbohrt.

Grundwasser
Der Grundwasserspiegel liegt in → 7 m Tiefe.

3.9 Lärmschutz

Für Sektor A / Baubereich 1 gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, für Sektor B / Baubereich 2 die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.
Die Einhaltung der Anforderungen der LSV muss im Rahmen des Wettbewerbs nicht nachgewiesen werden. Erwartet wird jedoch eine konzeptionelle Reaktion auf die Lärmsituation (Anordnung und Gestalt der Baukörper, Lage der lärmempfindlichen Räume, etc.)

3.10 Energie

Sowohl für den Sektor A / Baubereich 1 wie auch für den Sektor B / Baubereich 2 gilt mindestens der MINERGIE-ECO-Standard.
Bei der Planung der Haustechnik ist zu beachten, dass das Planungsgebiet an das existierende Fernwärmenetz anzuschliessen ist.

3.11 Ver- und Entsorgung / Infrastruktur

Wasserversorgung
Der Korridor «Rappentöriweg» dient als wichtige Erschliessungsachse für die Wasserversorgung inkl. Löschschutz. Die bestehende öffentliche Versorgungsinfrastruktur ist eine Ringschlussleitung, daran angeschlossen sind 3 Hydranten und 3 Hausanschlüsse. Die Neuerschliessung ist demzufolge am ehesten von der Stapfenstrasse bzw. vom Rappentöriweg vorzusehen. Gemäss Wasserversorgungsverordnung sollen Bauten und Anlagen von öffentlichen Leitungen in der Regel einen Abstand von mindestens 3 m, hochstämmige Bäume einen Minimalabstand von 2,5 m einhalten. Die Leitungen dürfen nicht um Gebäudeteile wie z.B. Einstellhalle umgelenkt werden und sollen mit schwerem Gerät für Reparaturen zugänglich bleiben.

Abwasser

Das Planungsgebiet ist heute mit einer relativ hoch liegenden Kanalisationsleitung vom südwestlichen Rand der Stapfenstrasse her erschlossen. Neu könnte das Mischabwasser aus dem Areal an den nordöstlich parallel zur Stapfenstrasse in ca. 5 m Tiefe verlaufenden Hauptsammelkanal angeschlossen werden. Gemäss Abwasserverordnung sollen Bauten und Anlagen auf öffentlichen Leitungen in der Regel einen Abstand von mindestens 3 m, hochstämmige Bäume einen Minimalabstand von 2,5 m einhalten.

Fernwärme

Das Bearbeitungsgebiet durchläuft in ca. 2m Tiefe eine querende Fernwärmeleitung. Dabei handelt es sich um die Verbindungsleitung zwischen Wärmekraftkoppelung und Wärmebezügern. Eigentümerin und Betreiberin ist die BKW FMB Energie AG. Bei der Projektierung ist auf die bestehende Trassierung Rücksicht zu nehmen. Es ist keine Verlegung der Leitung vorzusehen.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind Kehrichtsammelplätze im Bereich der Arealerschliessung vorzusehen. An der Stapfenstrasse ist eine Konzentration der Abfallbereitstellung an möglichst einem einzigen Sammelpunkt mit ausreichender Anzahl von 800-l-Containern (Graugut, Grüngut, Papier) vorzusehen. Der Sammelpunkt soll an einer bisherigen Durchfahrtsstrasse mit geeigneter Anhaltemöglichkeit für die Sammelfahrzeuge angeordnet werden. Es ist kein Befahren von zusätzlichen Strassen möglich, vor allem nicht rückwärts.

4. Vorprüfung

Die Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte wurde bei Emch+Berger AG Gesamtplanung Hochbau durchgeführt. Die Vorprüfung der formellen Vorgaben und der inhaltlichen Vollständigkeit sowie die Koordination der einzelnen Fachbereiche wurden durch die Verfahrensbegleitung sichergestellt.

Die Prüfung des Raumprogramms sowie der planerischen und fachspezifischen Rahmenbedingungen wurden durch die Fachleute der Gemeinde Köniz und durch den Experten für den Bereich Detailhandel vorgenommen.

4.1 Formelle Vorprüfung

Sämtliche Projektdossiers wurden termingerecht und anonym eingereicht. Ebenso wurden 10 Modelle fristgerecht und anonym abgegeben.

- Sämtliche Abgaben waren vollständig.
- Das Projektdossier bal champêtre enthielt lediglich 7 Pläne (anstelle 8–10)
- Zum Projekt Schwan wurde ein Plan – aufgrund einer falschen Farbgebung – nachgebessert und – verspätet – nachgereicht.
  Dieser Plan wurde weder bei der Vorprüfung noch bei der Beurteilung berücksichtigt.

4.2 Inhaltliche Vorprüfung / Raumprogramm

Die Kontrolle der Projektdossiers zu den materiellen Programmbestimmungen ergab eine Reihe von Verstössen, welche in der Vorprüfungstabelle aufgelistet sind. Die darin erwähnten – allesamt geringfügigen – Abweichungen werden wie folgt kommentiert.

Der Wohnungsmix wurde bei allen Projekten nachgewiesen, die Wohnungsgrössen entsprechen den Vorgaben. Im Baubereich 2 haben einzelne Projekte die verlangte Wohnungsgrösse überschritten. Bei einem Projekt wurden die Wohnungsgrössen unterschritten.

Alle Projekte haben die Anforderungen an die Nasszellen erfüllt und teilweise sogar überschritten. Bei den meisten Projekten wurden die Reduits berücksichtigt. Bis auf zwei Projekte verfügen alle über Kellerabteile in beiden Baubereichen. Trocknungsräume sind ebenfalls bei fast allen vorgesehen. Die Flexibilität der Büro- bzw. Wohnungsnutzung wurde von allen Projekten nachgewiesen. Die verlangten Flächen für den Detailhandel wurden bei allen Projekten ausgewiesen Ein Projekt hat im Baubereich 1 im Erdgeschoss einen repräsentativen Saal vorgesehen. Diese Programmerweiterung kann im Sinne der gewünschten Nutzungsvariabilität verstanden werden, die Fläche kann auch für den Detailhandel genutzt werden.

4.3 Planerische Rahmenbedingungen

• Richtprojekt
Die Projekte wurden von der Verfahrensbegleitung auf ihre Übereinstimmung mit dem Richtprojekt geprüft (Einhalten der Baubereiche, Baulinien, Geschossigkeit, Bauvolumen). Keines der Projekte entspricht zu 100% dem Richtprojekt. Insbesondere in der Geschossigkeit gibt es teilweise markante Abweichungen.

Der Abstand zum Nachbarsgebäude «Sternen», der bereits im Richtprojekt sehr knapp bemessen ist, wird durch mehrere Projekte unterschritten, wobei gleichzeitig auch noch die Bereichsgrenze verletzt wird.

• Aussenraum Umgebung
Bei der Vorprüfung wurden der Bachverlauf, der Erhalt oder der Ersatz der geschützten Hecke entlang der Stapfenstrasse, die Anordnung der Spielplätze und Aufenthaltsbereiche sowie der Gewässerabstand zum Sulgenbach geprüft. Problematisch ist bei fast allen Projekten die Weiterleitung des Sulgenbachs. Die von einzelnen Teilnehmenden vorgeschlagene unterirdische Bachführung mit Eindolung zwischen Restaurant Sternen Baubereich 1 ist aufgrund der geplanten Untergeschosse oder wegen der nicht eingehaltenen Gebäudeabstände gar nicht möglich.

• Infrastruktur
Die Fernwärmeversorgungsleitung ist in allen Projekten berücksichtigt (sie liegt ausserhalb der Baubereiche). Die Trassierung der neuen Leitung ist bei praktisch allen Projekten fraglich.

• Detailhandel
Die Projekte wurden aus der Sicht der Einzelhandelstauglichkeit beurteilt. Ein besonderes Augenmerk galt dabei den Punkten Erschliessung (Fussgänger/Auto), Anlieferung, Flächenlayout sowie Einsehbarkeit der Ladenflächen von aussen. Die Grösse der verfügbaren Verkaufsfläche wurde nicht bewertet, da je nach Nutzer bzw. möglichen Nutzern die Flächen eher zu grosszügig oder dann als zu klein bemessen sind.

• Energie
Die Teilnehmenden geben vor, die Projekte gemäss den «Minergie-ECO» Richtlinien konzipiert zu haben. Eine Vorprüfung dieser Vorgabe ist jedoch praktisch unmöglich, da weder Konstruktionsschnitte noch Haustechnikkonzepte vorliegen. Aufgrund des geringen Glasanteiles und der kompakten Volumina kann hingegen ausgesagt werden, dass die Vorgabe «Minergie-ECO» bei allen Projekten erfüllt werden kann.

4.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Im Rahmen einer vertieften Vorprüfung wurden – nach dem 1. Jurytag – die in der Beurteilung verbliebenen Projekte durch das Büro für Bauökonomie, Luzern, bezüglich Gesamtbaukosten und der zu erwartenden Bruttorendite einer detaillierten Prüfung unterzogen. Dabei wurden auch die durch die Teilnehmer/-innen gerechneten Werte überprüft und korrigiert.

Die vergleichende Kostenschätzung ergab verhältnismässig geringe Abweichungen, diese machen ca. 8% aus. Als kostengünstigstes Projekt erwies sich das Projekt Froschkönig, als teuerstes das Projekt StadtLandBach.

Im Hinblick auf eine vergleichende Betrachtung der Bruttorendite wurden neben den Baukosten insbesondere die zu erwartenden Jahresmietzinseinnahmen im Baubereich 1, die möglichen Erträge durch den Verkauf von Wohnungen im Baubereich 2, sowie die zu erwartenden Kosten pro Einstellplätz (inkl. Anteil Erschliessungsbauwerk) berücksichtigt. Die zur Berechnung festgelegten Annahmen wurden nicht gewichtet.

Als das wirtschaftlich interessanteste präsentierte sich das Projekt Janus, als das schlechteste erwies sich das Projekt Catena.

5. Beurteilung

1. Jurytag

5.1 Zulassung zur Beurteilung

Aufgrund der Feststellung, dass alle 10 Projekte fristgerecht, vollständig und anonym eingereicht, sowie 10 Modelle fristgerecht und anonym abgegeben worden sind, beschliesst das Preisgericht, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

5.2 Zulassung zur Preiserteilung

Nach der Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse durch die Verfahrensbegleitung und durch die Experten im Allgemeinen sowie vor den einzelnen Projekten im Speziellen werden folgende Themen diskutiert:

- Abweichungen zum Richtprojekt
- Einhalten der Vorgaben des Raumprogramms
- Abfluss des Sulgenbachs
- Einhaltung der Gestaltungsbaulinien

Die z.T. markanten Abweichungen zum Richtprojekt betreffend Volumetrie, Geschosszahl und Baubereiche werden toleriert. Ebenso werden die erfassten – marginalen – Abweichungen zum Raumprogramm zur Kenntnis genommen.
Mit einem gewissen Missbehagen muss festgestellt werden, dass die unterirdische Weiterleitung des Sulgenbachs bei fast allen Projektvorschlägen ungelöst bleibt. Das bedeutet, dass die Untergeschosse entsprechend abgeändert werden müssten.
Diese Mängel werden als Fehler, und nicht als Verstösse qualifiziert. Das verlangte «grundsätzliche» Einhalten der Gestaltungsbaulinien gemäss den Vorgaben aus dem Richtprojekt hingegen muss bei drei Projekten aufgrund unterschiedlicher Verhaltensweise gerügt werden. Schwerwiegend erscheint der Verstoss beim Projekt coppia, welches im Bereich 2 auf die Einhaltung der Gestaltungsbaulinie vollständig verzichtet.

Entscheid des Preisgerichts
Das Preisgericht entscheidet, das Projekt coppia von der Preiserteilung auszuschliessen.

5.3 Projektbeurteilung

Zum kennen lernen der Wettbewerbsarbeiten und zum Einstieg in die Beurteilung werden vier Gruppen gebildet, welche je unter der Leitung der Fachexperten je die Hälfte der Projekte auf ihre konzeptionellen und städtebaulichen Qualitäten untersuchen. In der Diskussion im Plenum werden die Ergebnisse der Gruppenarbeiten vorgetragen und ausgetauscht. Daraus ergeben sich Pros und Contras für den nachfolgenden Ausscheidungsrundgang.

5.4 Erster Ausscheidungsrundgang

Nach eingehender Diskussion, insbesondere zur städtebaulichen Eingliederung, zur Gestaltung der Landschaft und zum Bezug zur Nachbarschaft, werden im ersten Ausscheidungsrundgang die folgenden drei Projekte von der weiteren Beurteilung ausgeschlossen:

- coppia
- AM SULGENBACH
- Schwan

5.5 Zweiter Ausscheidungsrundgang

Eine vertiefte Diskussion, die sich neben den städtebaulichen und gestalterischen Qualitätskriterien vor allem auch der Nutzungsflexibilität und dem Potential für den Detailhandel sowie den Wohnungsgrundrissen widmet, werden die folgenden 2 Projekte von der Beurteilung ausgeschlossen:

- bal champêtre
- Stadt-Land (vgl. → Kontrollrundgang)

Fazit

Bei Arbeitsschluss des 1. Jurytages verbleiben noch 5 Projekte in der Beurteilung

- FROSCHKÖNIG
- Janus
- Catena
- belle de jour
- STADTLANDBACH

Diese Projekte werden im Rahmen einer vertieften Vorprüfung einer genaueren Untersuchung betreffend Baukosten und Wirtschaftlichkeit unterzogen.

2. Jurytag

Gemeindemodell

Zur Klärung der städtebaulichen Eingliederung in den Gesamtkontext der Gemeinde werden die Modellausschnitte im Gemeindemodell Mst. 1:500 eingesetzt. Aus der Diskussion ergeben sich neue Erkenntnisse betreffend Nah- und Fernsicht sowie Aufschlüsse bei der Betrachtung der Spannungsfelder zwischen der Schlossgruppe, dem Friedhof, der Mülimatte und dem Ortskern von Köniz.
Zudem können die bereits getroffenen Entscheidungen betreffend Ausschluss aus der weiteren Beurteilung nochmals reflektiert werden.

Begehung des Wettbewerbsareals

Die Begehung vor Ort wird durch die gewonnenen Erkenntnisse aus der Modellbetrachtung begünstigt, durch die starke Bewachsung und Begrünung der Landschaft und des Bauterrains hingegen erschwert. Immerhin lassen sich die gegebenen Verhältnisse und die zu erwartenden Dimensionen der zur Diskussion stehenden Projekte vergleichend beurteilen.
Zunehmend positiv stellt sich das Preisgericht zur Frage, ob im Baubereich 2 ein 5-geschossiger Baukörper tragbar sei oder nicht.

5.6 Dritter Ausscheidungsrundgang

Nach den Erläuterungen zu den Ergebnissen der Vorprüfung zu den Kriterien «Baukosten» und «Wirtschaftlichkeit» werden die in der Zwischenzeit erarbeiteten Projektbeschreibungen vor den einzelnen Projektplänen vorgelesen und diskutiert. Auf der Basis der geführten Diskussion vor dem Gemeindemodell und bei der Begehung vor Ort werden die noch verbliebenen Projekte einander gegenübergestellt und vergleichend bewertet.

In einem 3. Ausscheidungsrundgang wird das folgende Projekt von der weiteren Beurteilung ausgeschlossen:
- STADTLANDBACH

5.7 Rangierung und Preiserteilung

Kontrollrundgang

Alle ausgeschiedenen Projekte werden nochmals visiert und vergleichend bewertet. Aufgrund der erneuten Beurteilung der städtebaulichen Eingliederung in den Kontext der näheren und weiteren Umgebung werden beim Projekt Stadt-Land sowohl konzeptionelle wie gestalterische Qualitäten speziell gewürdigt. Das Projekt wird demzufolge im Sinne eines Rückkommens vom 2. in den 3. Rundgang aufgestuft.

Schlussdiskussion

In der Auseinandersetzung um die Rangierung wird zuerst nach den «rang-vorderen» und «rang-hinteren» Projekten gesucht. Dabei zeigt sich, dass die Projekte Catena und Froschkönig in der hinteren und die Projekte Belle de Jour und Janus in der vorderen Gruppe eingereiht werden.
Das Preisgericht beschliesst, das Projekt Froschkönig auf den 4. und das Projekt Catena auf den 3. Rang zu setzen.

In der Schlussdiskussion über die beiden an sich ähnlichen städtebaulichen Lösungsvorschläge zeigt sich, dass die Vorteile im Projekt Janus, trotz erheblicher Mängel bei der Organisation der Verkaufsflächen, überwiegen und dass der Vorschlag vor allem in städtebaulicher Hinsicht fasziniert.

Das Preisgericht beschliesst, das Projekt Janus auf den 1. und das Projekt Belle de Jour auf den 2. Rang zu setzen, und legt die Höhe der Preise wie folgt fest.

Rang / 1. Preis	Janus	CHF 35 000.–
Rang / 2. Preis	Belle de Jour	CHF 30 000.–
Rang / 3. Preis	Catena	CHF 20 000.–
Rang / 4. Preis	Froschkönig	CHF 15 000.–

Zusätzlich zu den Preisen erhalten alle Projektteams eine feste Entschädigung von CHF 10 000.–.

5.8 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin, das Projekt Janus mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

6. Genehmigung des Berichts

Der vorliegende Bericht wurde am 28. August 2012 durch das Preisgericht genehmigt.

Katrin Sedlmayer (Vorsitz)

Urs Wilk

Luc Mentha

Beat Huber

René Schaad

Matthias Hauswirth

Sabina Hubacher

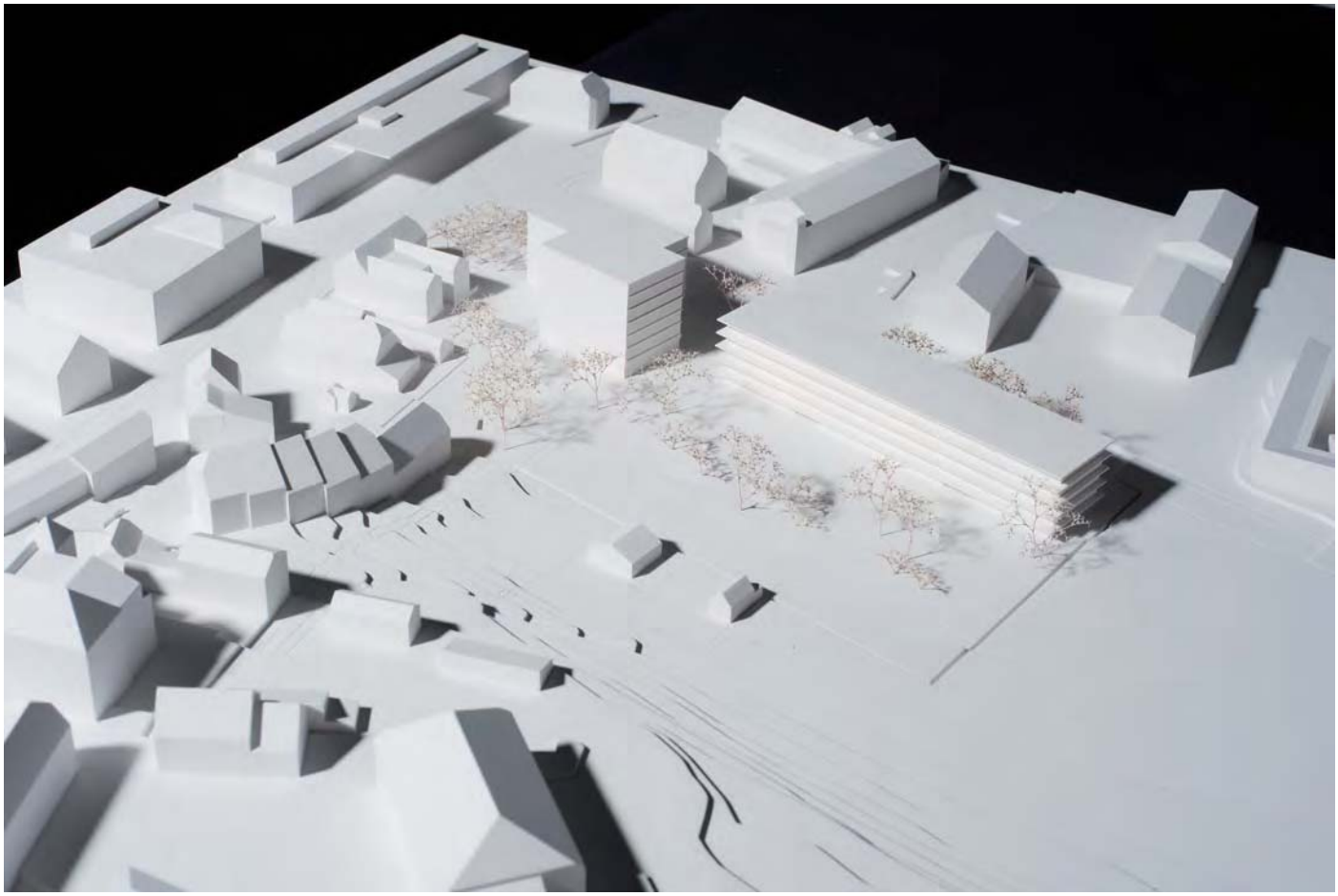
Valérie Jomini

Silvio Ragaz

Matthias Wehrlin

Christoph von Arx

7. Projektdokumentation



Projekt Janus

Projekt «JANUS»

1. Rang
1. Preis CHF 35 000.–
Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Verfasser:	wahlirüfli Architekten und Raumplaner AG, Biel rollimarchini Architekten ETH/SIA, Bern
Mitarbeiter:	Vinzenz Luginbühl Francesco Marchini Michael Rolli Matthias Forster Fabian Vögeli
Landschaftsplanung:	hänggibasler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern
Mitarbeiterin:	Simone Hänggi

Der zweiteilige Baukörper im Baufeld 1 ordnet sich präzis in seine Umgebung ein. Gegen den Bläuackerplatz hin ist der Baukörper fünfgeschossig ausgebildet, er nimmt die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten rund um die Platzsituation auf. Gegen das Rappentöri hin springt der Baukörper von fünf auf sieben Geschosse, seine rückwärtige Position und seine Höhe wirken markant und selbstbewusst. Im Baufeld 2 wird ein fünfgeschossiger Baukörper entlang der Stapfenstrasse organisiert, seine Setzung spielt die Aussenraumqualitäten der Mülimatte frei. Es gelingt dem Wohnbaukörper, einen selbstverständlichen Ortsrand zu bilden. Die städtebauliche Lösung wirkt insgesamt überzeugend, die Höhenstaffelung der Baukörper wird gekonnt inszeniert. Der Kopfbau wirkt dabei als Angelpunkt, er markiert den Abschluss zum Bläuackerplatz, den Eingang zum Köniztal und er tritt in einen Dialog mit dem Schlosszentrum.

Die Parklandschaft am Sulgenbach ist überlegt gestaltet, die Setzung der gestalterischen Elemente wie Bach, Wiese und Gehölz unterstützt den städtebaulichen Entwurf. Der historische Rappentöriweg verläuft vom Schloss her ungestört durch eine Wiesenlandschaft an die Stapfenstrasse. Mit der Setzung des Wohnbaus an die Stapfenstrasse wird ein grosszügiger Landschaftsraum aufgespannt, der von den Gebäudefassaden nord- und ostseitig stimmig gefasst wird. Der neue Sulgenbach trennt in selbstverständlicher Weise die halbprivaten Umgebungsflächen und die öffentlichen Wegverbindungen. Die der Wohnnutzung dienenden Spielflächen, Plätze und Wege sind in eine zusammenhängende Allmend eingefügt.

Der zweiteilige Kopfbau fasst gegenüber dem Restaurant Sternen einen Raum, welcher zusammen mit dem Boskett einen erlebbaren Übergang vom pulsierenden Zentrum zum ländlichen Mülitäli bildet. Über den neuen urbanen Platz sind die Eingänge zu den Verkaufsnutzungen erschlossen. Die Anlieferung der Verkaufsnutzungen befindet sich entlang der Stapfenstrasse. Die Funktionalität der Anlieferung vermag nicht zu überzeugen, eine Andockstelle fehlt. Die Eingänge zu den obergeschossigen Nutzungen des Kopfbaus und die Einstellhalleneinfahrt sind über den ostseitigen Gebäuderücksprung an der Stapfenstrasse organisiert. Unbefriedigend ist die Verzettelung der Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Eine zweckmässige und kundenorientierte Aufteilung der Ladenflächen scheint schwierig zu sein. Die Ladenfläche im Untergeschoss kann als grosse zusammenhängende Fläche besser genutzt, bzw. aufgeteilt werden. Der unterirdische Zugang der Verkaufsnutzung ist über die Einstellhalle im zweiten Untergeschoss gut gelöst. Die Einstellhalle selber ist im ersten und zweiten Untergeschoss als zweibündige Parkanlage ökonomisch organisiert und die Verkehrsführung sowie die Zugänge zu den unterschiedlichen Nutzungen sind entflechtet. Die Wohnungsgrössen sind gut auf die Mietnutzung abgestimmt. Bei einigen Wohnungen ist die funktionale Trennung von Wohn- und Schlafräumen nicht gelöst. In den Obergeschossen werden auch sinnvolle Mischnutzungen mit Wohnen und Arbeiten aufgezeigt.

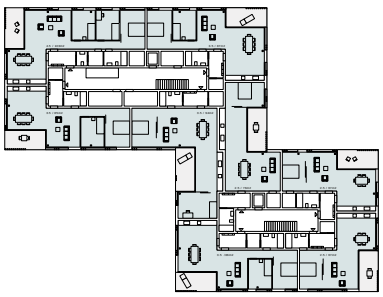
Die zwei Hauptzugänge zu den Wohnungen entlang der Stapfenstrasse sind durchgehend zum Landschaftsraum am neuen Sulgenbach gestaltet. Die Attraktivität wird etwas geschmälert durch die Lage der Veloabstellplätze direkt bei den Eingängen. Die Hauseingänge zusammen mit den Abstellflächen sind überdimensioniert. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über zu viel Wohnfläche und die Vermarktung der vorgesehenen Ateliers dürfte schwierig sein. Die vier innenliegenden Treppenhäuser erschliessen jeweils zwei Wohnungen. Die Wohnungen sind durchgehend von Fassade zu Fassade organisiert. Sie lassen sich wahlweise sowohl als Front- oder als Durchwohntypen nutzen. Die Raumbezüge sind fliessend und offen um die zentral angeordnete Küche organisiert. Ringsum laufende Balkone mit sinnvollen Bautiefen schaffen allen Wohnräumen einen guten Aussenraumbezug. Die Wohnungen in den Obergeschossen sind insgesamt attraktiv ausgestaltet und entsprechen den heutigen Marktbedürfnissen.

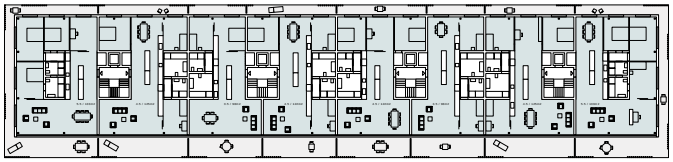
In Anlehnung an historische Riegelbauten und Gimmwände sind die Fassaden als horizontale geschosshohe Schichten mit vertikalen tragenden Fassadenelementen ausgebildet. Die Fassaden folgen einem gestalterischen Trend, welcher beliebig und auswechselbar wirken kann. Während das Wohngebäude über eine umlaufende Balkonschicht verfügt, werden im Kopfgebäude an den Gebäudeekken Loggien ausgebildet. Grossflächige Verglasungen ermöglichen der Verkaufsnutzung im Erdgeschoss gegen den Bläuackerplatz hin eine hohe Kundenorientierung.

Der insgesamt sehr hohe Glasanteil der Fassaden verschlechtert die Wirtschaftlichkeit des Projekts. Die zu erwartenden Gesamtbaukosten sind im Vergleich zu den andern Projekten eher hoch, aufgrund einer überdurchschnittlich grossen Ausnutzung jedoch vertretbar. Dank einer ansehnlichen Ertragserwartung durch den Verkauf der Wohnungen, einer grossen vermietbaren Fläche sowie einer wirtschaftlichen Lösung bei der Einstellhalle kann mit einer relativ guten Rendite gerechnet werden.

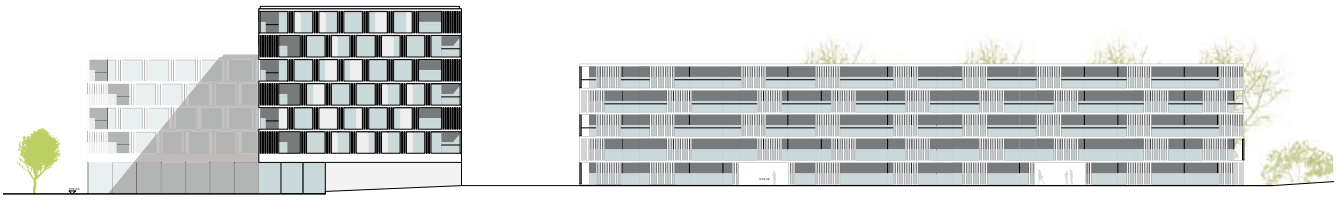
Das Projekt Janus ist eine sehr gelungene städtebauliche Komposition, welche die Vorzüge des Ortes verstärkt. Der gegenüber dem Richtprojekt überhöhte, zweiteilige Kopfbau wird durch die Tiefenwirkung Richtung Mülitäli und durch die bestehende Höhentypologie in Köniz «legitimiert». Die Architektur wirkt identitätsstiftend und verfügt über ein grosses Potenzial zur Adressbildung. Die innere Organisation der Bauten überzeugt ebenso wie die Qualität der Aussenräume.

SITUATION 1:500





GRUNDRISS REGELGESCHOSS 1:200



SUEDWEST 1:200

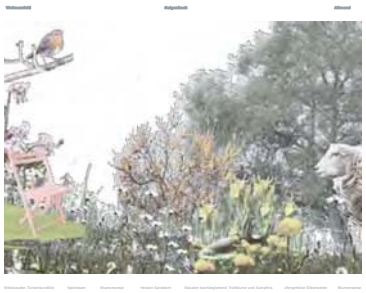
Areal Rappentöri

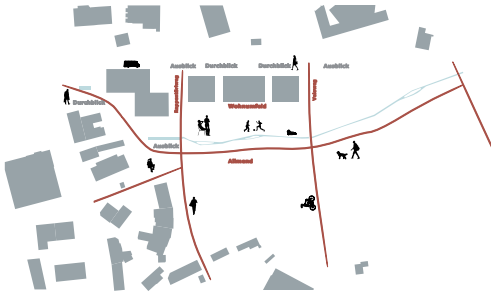
1. Konzept

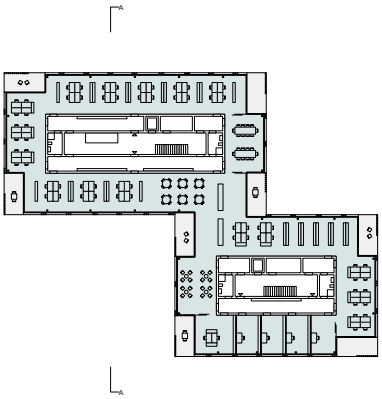
Städtebau
Drei verschieden hohe Baukörper definieren als zusammenhängende Siedlungsfigur die städtebauliche Antwort der Überbauung Rappentöri zu ihren unterschiedlichen Nachbarschaften. Der Kopfbau zum Bläuackerplatz besteht aus zwei Teilen und wird gegenüber dem Restaurant Sternen leicht zurückversetzt. Dies stärkt die räumliche und visuelle Beziehung vom Zentrum Köniz zum öffentlichen Grünraum mit dem Schlosshügel und Sulgenbach.
Der höhere Gebäudeteil des Dienstleistungsgebäudes wird bewusst an den Rappentöriweg gesetzt. Er artikuliert das Spannungsfeld zwischen der Schlossgruppe, dem älteren Ortskern und dem Areal Rappentöri. Darüber hinaus vermittelt er zwischen dem urbanen Zentrum und dem Freiraum Stapfenbach und markiert so den Eingang ins Könizta\l.
Der Wohnbau entlang der Stapfenstrasse nimmt als Längskörper Bezug zur Massstäblichkeit bereits bestehender Bauten in Köniz.

Landschaft / Aussenraum
Der Charakter des Ortes Rappentöri wird durch den Übergang gekennzeichnet, wo Urbanität auf Agrokultur trifft. Dieses Spannungsfeld macht den Charakter und die Wiedererkennbarkeit des Ortes aus. Es sind Gegensätze die sich gegenseitig stärken.
Vom Mobilitätsrausch tritt der Besucher in die Beschaulichkeit der Landschaft.
Die Aussicht in den Landschaftsraum ist bereits am Bläuackerplatz erlebbar und wird zu einem prägenden Element von ihm.
Der öffentliche Raum gliedert sich in den urbanen Stadtplatz Bläuacker und in die ländliche, offene Allmend mit Spazierwegen. In diesem Kontext steht der Kopfbau. Die Erweiterung des Bläuackerplatzes wird dem bestehenden Konzept untergeordnet. Entsprechend selbstverständlich fliesst der Hartbelag bis an die Fassade. Das eigentliche Zentrum bleibt das bestehende Baumdach mit dem Brunnen.
Die Sichtbeziehung zum Schlosshügel ist das Thema zwischen den zwei Neubauten. Der Längsbau weist zwei grosse Öffnungen auf, die den Landschaftsraum von der Stapfenstrasse den Fussgängern sichtbar machen.
Die Allmend fliesst optisch vom Schlosshügel bis an den Längsbau. Der Bach vollzieht eine Nutzungsgrenze zwischen öffentlichem Raum und Wohnumfeld von halböffentlichem Charakter. Ausgestaltet sind aber beide Bereiche als grosszügige Wiesen und Rasenflächen. So dass die Allmend ihren Charakter als weite Wiesenlandschaft behalten kann. Ein kleiner baumbestandener Ort lädt am Ende der Allmend im älteren Ortskern zum Verweilen mit bester Aussicht ein.
Der historische Weg läuft zwischen den zwei Neubauten hindurch. Er wird weitgehend freigespielt und in eine Wiesenlandschaft gelegt.
Strauchgruppen bilden Sichtschutz ohne das Wohnumfeld von der Landschaft abzutrennen.
Wildstauden entlang des Baches und der Hecken sorgen zusätzlich für ansprechende Blütenaspekte und ökologisch wertvolle Habitate.

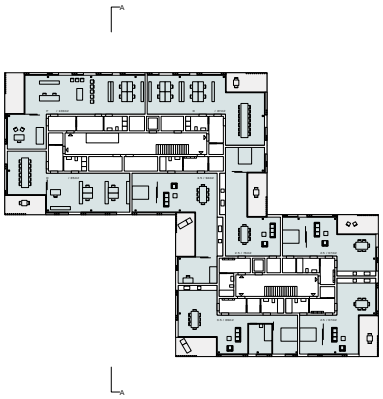
Architektur
Die durch die geschossweise Schichtung entstehende Horizontalität verbindet die Gebäude der beiden Baubereiche. Während der Längskörper des Wohngebäudes über eine umlaufende Balkonschicht verfügt, werden im Kopfgebäude an den Gebäudeecken Loggien angeordnet. Die Loggien sind geschossweise abgedreht und unterstützen so die angestrebte Horizontalität. Sie definieren die Fassaden als gleichwertige, umlaufende Haut.
Der Längskörper profitiert von Schatten bietenden Lamellen, die gleichzeitig als tragende Elemente für die weit auskragenden Balkonplatten funktionieren. Auch die Loggien des Kopfbaus erhalten durch die Lamellierung eine einfache Statik und einen permanenten Sonnenschutz. Die zusätzlichen Lamellen im Kopfgebäude dienen den dahinterliegenden Lüftungsflügeln als Absturzsicherung und unterstützen den identitätsstiftenden Charakter.



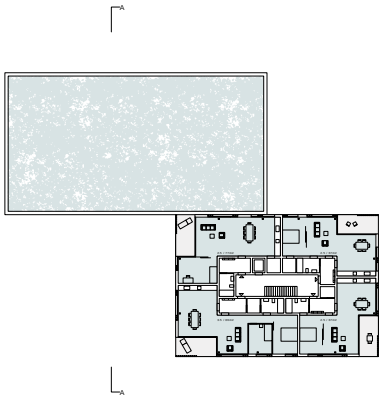




GRUNDRISS DIENSTLEISTUNG 1:200



GRUNDRISS DIENSTLEISTUNG/WOHNEN 1:200

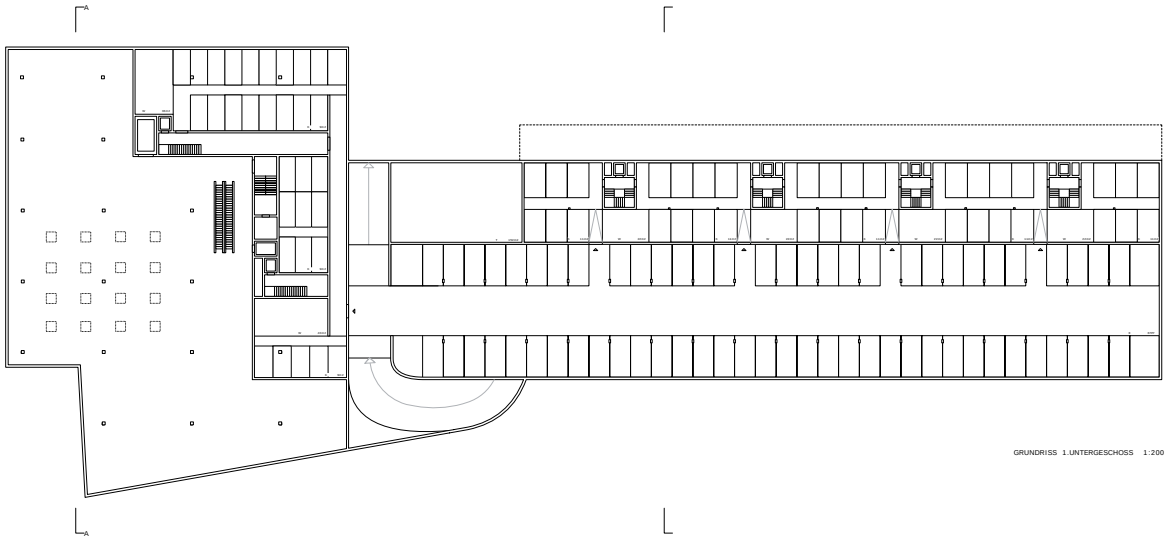


GRUNDRISS 5. O ERGESCHOSS 1:200

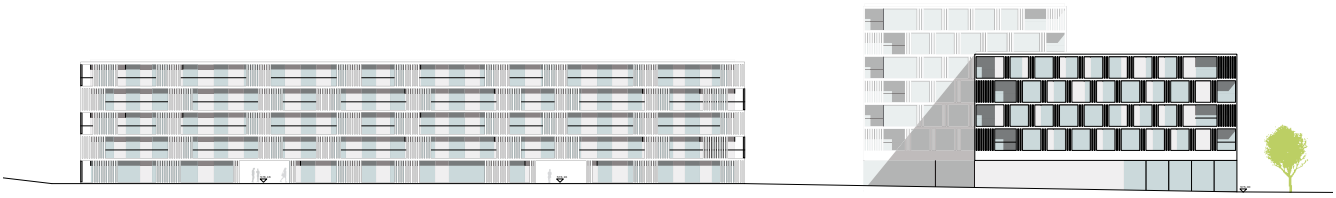
SCHNITT A A 1:200

NORDWEST 1:200

GRUNDRISS ERDGEGESCHOSS 1



GRUNDRISS 1.UNTERGESCHOSS 1:200



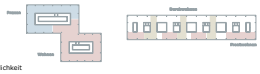
NORDOST 1:200

. Funktionalität

Erschliessung/ Nutzungsverteilung
Das Dienstleistungsgebäude umschliesst zwei diagonal gegenüberliegende Aussenräume. Zur Stapfenstrasse hin befinden sich die Eingänge zu den Obergeschossen mit Büro und Wohnnutzung. Beim Zugang zum Grünraum wird der Eingang zu den Dienstleistungen im EG und Untergeschoss angeordnet. Durch die Zuordnung einer öffentlichen Funktion wird der Übergang erlebbar gemacht.
Die Wohnungen im Längskörper werden durch grosszügige Eingänge entlang zweier Durchgänge erschlossen. Diese schaffen einen Bezug vom Schlosshügel durch den Talbereich bis hin zur Stapfenstrasse. Neben den Eingängen befinden sich Gemeinschaftsräume und Ateliers.

Wohnt pologie/ Flexibilität
Die Eigentumswohnungen des Lànmgskörpers werden als grosszügige Einheiten mit der, wahlweise nach Nutzerwunsch, eine Front oder Durchwohnt pologie wählbar ist. Die Raumbezüge in der Wohnung sind flessend und offen um die zentral angeordneten Küchen gestaltet. Die Wohnung lässt Sichtbezüge zwischen Essen, Kochen, Wohnen und den poi valenten Zimmern zu. Diese wahlweise offen oder geschlossen gehaltenen Zimmer können vielfältig genutzt werden.
Im Kopfbau sind kleinere Wohnungen geplant. Die Wohn und Essbereiche befinden sich um die konse uent an den Gebäudeecken angeordneten Loggien, so dass ede Wohnung auf zwei Seiten orientiert ist. Der zentrale Erschliessungs und Servicekern erlaubt die wahlweise Nutzung als Büro oder Praxisräume.

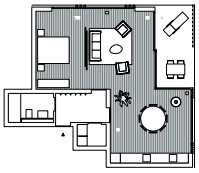
Dienstleistungsnutzungen
Die nutzungsneutralen Räume werden entlang der Fassaden um die Erschliessungskerne herum organisiert. Beim Eingang befinden sich zentral die Rolltreppen zum Untergeschoss. Die Flächen können dem Bedürfnis des Shop in Shop Prinzips gemäss unterteilt werden.



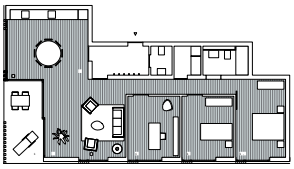
. Wirtschaftlichkeit

Konstruktion/ Statik
Das statische S stem bleibt dem Credo des einfachen Baukörpers treu Die in Rec clingbeton ausgeführten Tragwände und Gebäudekerne sind vertikal übereinander geführt. Die Lastabtragung erfolgt ohne Umlenkung bis in die Gebäudefundation. Die Einstallhalen und Untergeschosse folgen der statischen Logik der Hauptbauten. So lassen sich kostspielige Lastabtragungen verhindern.
Vor dem Fassadeseitigen Stützenraster kann die hochgedämmte Leichtbauaussenwand wahlweise Glas oder Fülleleemente aufweisen. Dies erlaubt eine hohe Flexibilität in der Raumaufteilung und eine massvolle Ausnutzung der Fensterflächen. Die Balkonschicht des Wohnbaus ist thermisch getrennt. Sie wir aussen von Schatten bietenden Lamellenrreihen getragen.

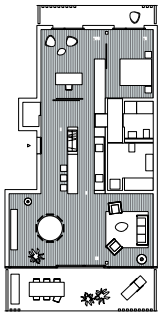
Materialisierung/ Nachhaltigkeit
Die kompakten Baukörper mit umlaufenden Balkonen oder Loggien weisen klare Dämmperimeter auf. Die Glasflächen wirken sich positiv auf die solaren Gewinne der Fassade aus. Als Heizung kann wahlweise eine selbstregulierende Boden oder Deckenheizung mit, nach Bedarf, Kühlfunktion installiert werden. Der sommerliche Wärmeschutz wird mittels Lamellenstoren bzw. durch die überdachten Balkone erreicht. Die Wärmespeichermasse wird durch den massiven Unterlagsboden sowie durch die Treppenhäuser und Wohnungstrennwände sichergestellt.
Die Elektroverteilung wird sauber getrennt in separaten Steigschächten bei den Treppenhäusern geführt. Die Sanitärverteilung erfolgt in den Vorsatzschalen der Nasszellen.
Auch die Lüftungsinstallationen werden ohne Umlenkungen vertikal vom Dach bis ins Untergeschoss geführt . Mit dieser Konzeption lassen sich Komfortlüftungsanlagen mit einem zentralen Gerät keine Geruchs und Schallübertragung wahlweise auf dem Dach oder im Technikraum realisieren.
Die massiven Teile werden konse uent mit Rec clingbeton ausgeführt. Damit lässt sich die MINERGIE Eco Zertifizierung erreichen.



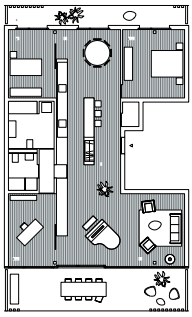
1/ WOHNUNG 1 1



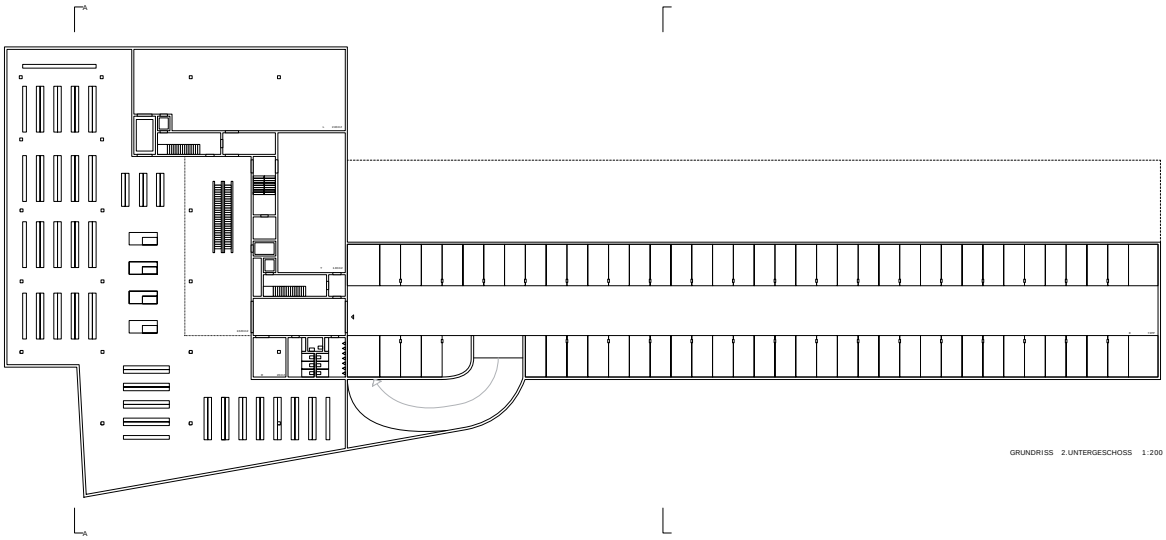
1/ WOHNUNG 1 1



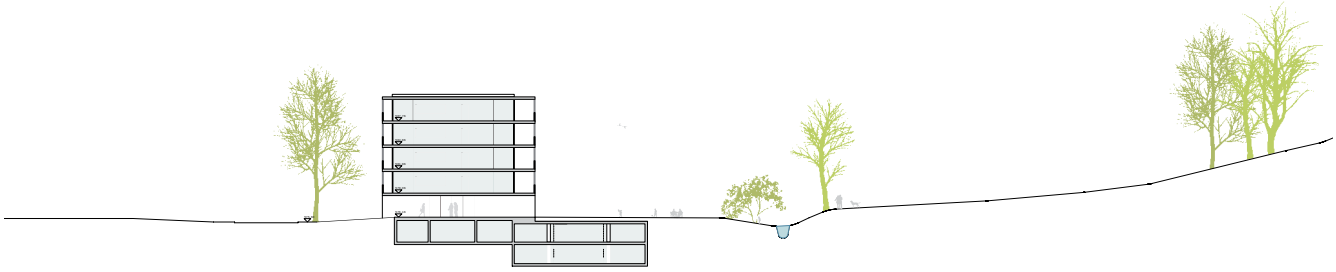
1/ WOHNUNG 1 1



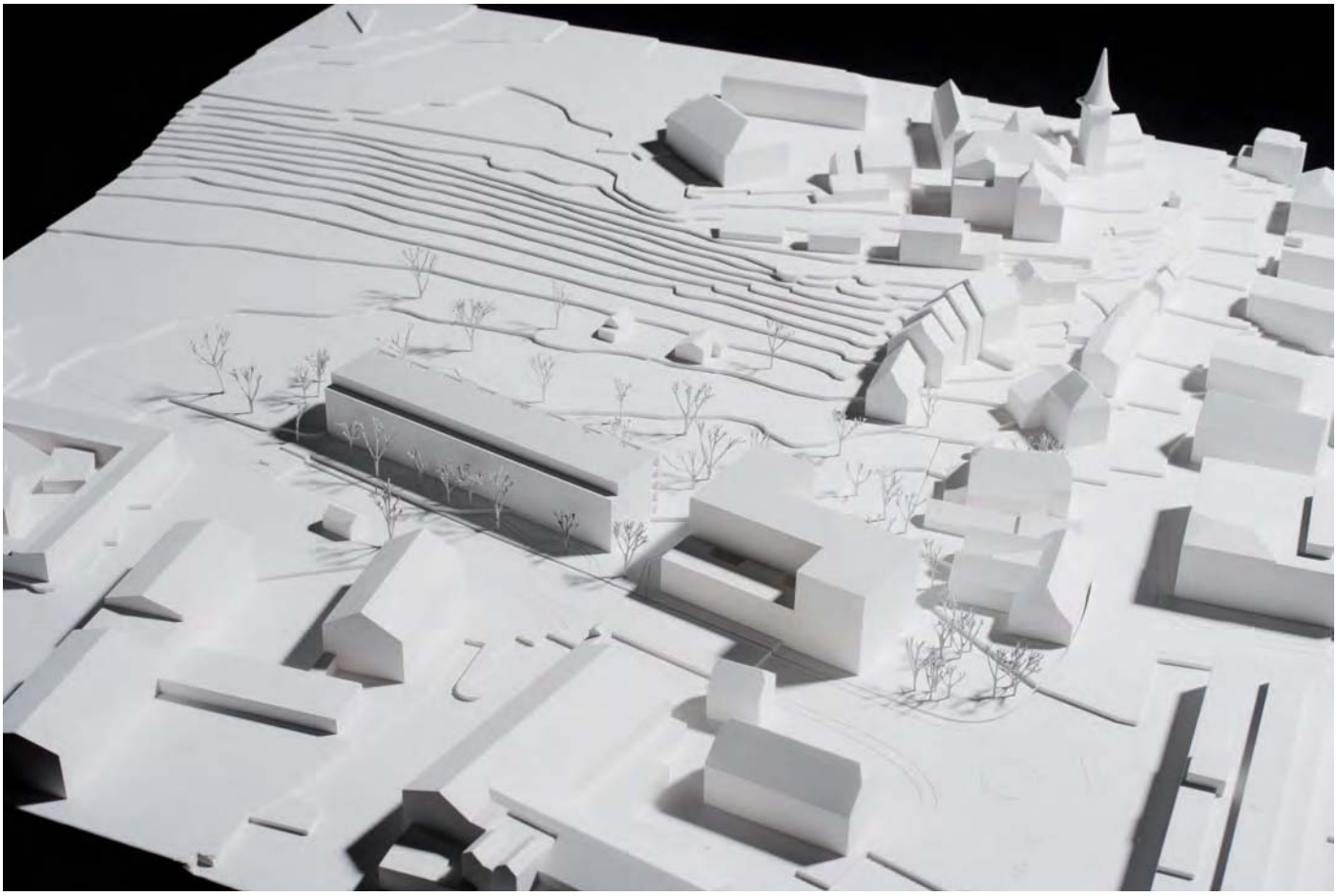
1/ WOHNUNG 1 1



GRUNDRISS 2.UNTERGESCHOSS 1:200



SCHNITT 1:200



Projekt Belle de jour

Projekt «Belle de jour»

2. Rang
2. Preis CHF 30 000.–

Verfasser:	Steinmann & Schmid Architekten AG BSA SIA, Basel
Mitarbeiter/-innen:	Peter Steinmann Herbert Schmid H. Ibrahim Aktepe Gerald Oeckel Aileen Gayko
Landschaftsplanung:	Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
Mitarbeiter/-innen:	Andy Schönholzer Erika Banyayova Bastian Müller
Visualisierungen:	MAAARS Architekturvisualisierungen, Zürich
Mitarbeiter/-innen:	Emanuela Vallone Daniel Kapr

Zwei unterschiedlich strukturierte Gebäude besetzen die beiden Baufelder des Areals. Zum Bläuackerplatz hin markiert eine fünfgeschossige Baute die Platzfront und bietet im Erdgeschoss Raum für Nutzungen mit höherem Öffentlichkeitsgrad. Die zweifach abgewinkelte Grundform reagiert sowohl zum Platz wie zum Landschaftsraum massstäblich, steht allerdings sehr nahe beim Restaurant Sternen und verengt so den Blick in die Tiefe. Der gegen Süden eingeschossig und gegen Norden zweigeschossig in Erscheinung tretende Sockelbau trägt dazu bei, dass die an sich sehr feine und schöne Gliederung des Kopfbaus nicht in allen Teilen zwingend erscheint und speziell im südlichen Teil verunklärend wirkt.

Zum offenen Landschaftsraum hin wird ein fünfgeschossiges, sich auf die ganze Länge zu Sulgenbach und Schlossanlage öffnende Wohnhaus vorgeschlagen, das sich an der Strasse mit einem abgestuften Attikageschoss zurücknimmt. Der rückwärtige Bereich entlang der Stapfenstrasse wird als Grünraum gestaltet, die Anordnung der Zugänge ist aber etwas diffus. Die Landschaft am Sulgenbach wird entlang der Gebäude privat genutzt und mit weichen, pflanzlichen Abgrenzungen privatisiert. Allgemein erfährt der Aussenraum eine logische, auf den bestehenden Elementen aufbauende Gestaltung. Die Entfernung des Bosketts am Bläuackerplatz bringt hingegen keine Vorteile. Zudem wäre abzuklären, ob die an sich begrüssenswerte Auslagerung der gemeinsamen Spielflächen auf das Südufer des Sulgenbaches denkbar ist. Positiv hervorzuheben ist die klare, relativ breite und nicht durch störende Verkehrselemente beeinträchtigte Zäsur zwischen den beiden Gebäuden. Die beiden Teile der Gesamtanlage werden mit einer einheitlich materialisierten, aber differenziert ausgestalteten Fassade überzogen, was der Gesamterscheinung zu einer wohltuenden Ruhe verhilft.

Die Wohnungen zeigen durchgehend eine vertraute, aber hohe Wohnqualität, vor allem die Wohn- und Essbereiche entlang des Sulgenbaches öffnen sich schön und grosszügig über eine breite Loggia gegen Süden. Die Wohnungseingänge sind dagegen eng und wenig attraktiv. Begrüsst wird der Vorschlag, den Sulgenbach auch für die Bewohner der oberen Stockwerke ab dem Treppenhaus direkt zugänglich zu machen. Auch im Kopfgebäude kann das grosse Potential der unterschiedlichen Lagequalitäten ausgenützt werden. Die angebotenen Erdgeschossflächen sind für den Detailhandel gut brauchbar, die dargestellte Flexibilität in der Nutzung der Untergeschosse ist glaubhaft. Eine Anordnung von Verkaufsflächen im 2. Untergeschoss wird als schwierig beurteilt. Anlieferung und Einfahrt zur Einstellhalle sind an sich richtig positioniert, müssten aber klarer entkoppelt werden um keine gegenseitigen Störungen zu verursachen.

Im Vergleich der prognostizierten Gesamtbaukosten liegt der Vorschlag im Mittel der rangierten Projekte. Aufgrund einer vergleichsweise hohen Ertragserwartung durch den Verkauf der Wohnungen, einer relativ kleinen vermietbaren Fläche sowie einem mittleren Kostenanteil pro Einstellplatz rechnet sich eine vertretbare Rendite.

Belle de jour gelingt es auf einfache Weise, mit einer selbstverständlich wirkenden Situationslösung klar auf die unterschiedlichen Charakteristika der Umgebung zu reagieren und durch ihre ruhige aber selbstbewusste Erscheinung das Könizer Zentrum nachhaltig zu bereichern. Gleichzeitig werden gut funktionierende Ladenflächen und Wohnungen mit einem durchwegs hohen Wohnwert angeboten.

Schwarzplan _Mst. 1:3000

Etappierung Phase 1
Nutzung UG 2 als Parkingebene

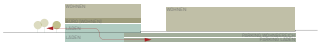
Etappierung Phase 2

AUSGANGSLAGE Die Gemeinde Köniz beabsichtigt im Rahmen einer Reihe von Neubau- und Umgestaltungsmassnahmen, eine Wohn- und Geschäftsüberbauung auf dem Areal Rappentöri. Im Spannungsfeld zwischen altem Ortskern, Schlossgruppe und der Mülimatte stellt die Realisierung eines Neubaus auf diesem Areal einen wichtigen Stadtbaustein in der Zentrumsentwicklung der Gemeinde dar. Der Wettbewerbsperimeter ist aufgeteilt in 2 unterschiedliche Baufelder. Das Baufeld 1 steht durch seine Lage im Nord-Westen im direkten Bezug zum Ortskern. Das Baufeld 2 stellt durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Mülimatte eine wichtige Schnittstelle zum Landschaftsraum dar.

STÄDTEBAULICHES KONZEPT Der städtebauliche Ansatz beruht auf der differenzierten Setzung zweier Baukörper mit unterschiedlichen Proportionen als Reaktion auf die besondere Lage des Planungsperimeters zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Der Baukörper auf dem Baufeld A schafft durch seine Geschossigkeit und kompakte Proportionen einen markanten urbanen Stadtbaustein, der mit den Nachbarbauten den Blauäckerplatz räumlich fasst und einen Ort mit Zentrumscharakter schafft. Das Erdgeschoss wird als Sockel ausgebildet und findet im Innern die städtische Erweiterung mit der Mall. Durch die abgewinkelte Form der Obergeschosse werden gleichzeitig die Proportionen der umgebenden Bauten aufgenommen. Die charakteristische abfallende Hangbebauung findet durch den Neubau auf dem Baufeld 1 einen städtebaulichen Abschluss, der sich trotz seiner hohen Ausnutzung selbstverständlich in die Umgebung integriert. Die Setzung eines schlanken 4.5-geschossigen Zeilenbaus auf dem Baufeld 2 schafft einen fliessenden zusammenhängenden Landschaftsraum im Südwesten. Durch die Orientierung des Gebäudes entlang der neu gestalteten Wiesenlandschaft, sowie zur Mülimatte und zur charakteristischen Stadtsilhouette mit der prägnanten Schlossgruppe entsteht eine Wohnsiedlung, die ein durchgehend hohes Mass an Aufenthaltsqualität aufweist. Durch den schlanken Baukörper wird zudem die Südfassade auf dem Baufeld 1 freigespielt, wodurch auch hier die Blickbeziehung zur Mülimatte gewährleistet ist.

ERSCHLISSUNGSKONZEPT/ PARKIERUNG Die Erschliessung der AEH erfolgt im Südwesten des Baufeldes 1 über eine zweispurige Zufahrt. Die Rampenanlage liegt strategisch günstig zwischen den beiden Gebäuden und erschliesst von hier die beiden Parking-Ebenen. Die Parkingebene 2 schliesst direkt an die Mall im Untergeschoss an. Die Vertikalerschliessung zum EG führt von hier über die Mall direkt zum Blauäckerplatz. (siehe Nutzungsschema 1)

Läden im Untergeschoss sind oft aufgrund der Lage nicht optimal. Die Ertragserwartungen können oft nicht eingelöst werden. Das Konzept bietet die Möglichkeit auf dieses Ladengeschoss zu verzichten und die Verkaufsflächen ausschliesslich auf das attraktive Erdgeschoss zu reduzieren. Das Untergeschoss vom Baufeld 1 könnte in diesem Fall als Parking genutzt werden.



Nutzungsschema Variante 1

Nutzungsschema Variante 2

Projektwettbewerb_Rappentöri Köniz_Juni 2012

Kennwort**"belle de jour"**

Situation_Mst. 1:500

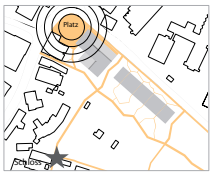
SIEDLUNGS- / UND LANDSCHAFTRAUM
Das heutige Gebiet Rappentöri befindet sich an der Schnittstelle zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Vorwiegend stehen kulturlandschaftliche Elemente, wie Streuobstwiesen mit Wiesenbächen begleitet von Gehölzhecken und kleinere bewirtschafteten Ackerflächen im Dialog zu verschiedenen Siedlungsformen. Mit der Stellung der beiden Gebäude am Blauäckerplatz und längs zur Stapfenstrasse wird ein zusammenhängender Grünzug bis in den Siedlungsraum erhalten und räumlich definiert. In der Ebene zwischen dem neuen Wohnbau und dem erhöht liegenden Schloss, entsteht eine vielseitig nutzbare Wiesenlandschaft mit intensiv und extensiv genutzten Bereichen. Gegliedert wird die Wiesenlandschaft vom offen geführten Sulgenbach.

BLAUÄCKERPLATZ/ DURCHWEGUNG Der Blauäckerplatz übernimmt als wichtiger Begegnungs- und Aufenthaltsort eine übergeordnete Zentrumsfunktion in Köniz. Die Durchwegung der Wiesenlandschaft erfolgt in zwei Hauptrichtungen. Die Eine verläuft in der Ebene entlang des Sulgenbachs, die Andere verbindet den Blauäckerplatz mit dem höher gelegenen Schloss Köniz. Die Wohnbebauung ist mit einem feinen Wegnetz angebunden. Das Wegnetz führt vom Vorbereich an der Stapenstrasse durch das Gebäude in den Gartenbereich.

GEHÖLZSTRUKTUR Die übergeordnete Gehölzstruktur wird aus dem Bestand entwickelt. Entlang der Stapfenstrasse wird der bestehende Gehölzstreifen mit Birken und Espen ergänzt. Auf dem Blauäckerplatz wird das Baumcarré aufgelöst und mit einzelnen Baumgruppen aus Linden und Ahornen bepflanzt, die differenzierte Aufenthaltsmöglichkeiten anbieten. Entlang des offenen Sulgenbachs werden punktuell verschiedene Weidenarten gepflanzt.

WIESEN- UND GRÄSERLANDSCHAFT Die Wiesenlandschaft erhält unterschiedliche Wuchsformen. Die den Ergeschosswohnungen zugeordneten Gärten sind mit einer Rasenfläche ausgestattet. Räumlich werden die Gärten mit Pararvents aus Ziergräsern und vertikalen Sichtschutzelementen begrenzt, so dass ein privater hohähnlicher Vorbereich für die Wohnungen entsteht. Entlang des Bachlaufs entsteht ein Krautsam mit vereinzelten Schilfpflanzungen. In dieser Ebene ist in der Wiesenfläche ein intensiv bespielbares Rasenfeld angelegt.

Situation und Charakteristika Gebiet Rappentöri
Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaftraum



Durchwegung zwischen Wiesenlandschaft/ Schloss u. Blauäckerplatz
Anbindung feines Wegnetz an Wohnbebauung

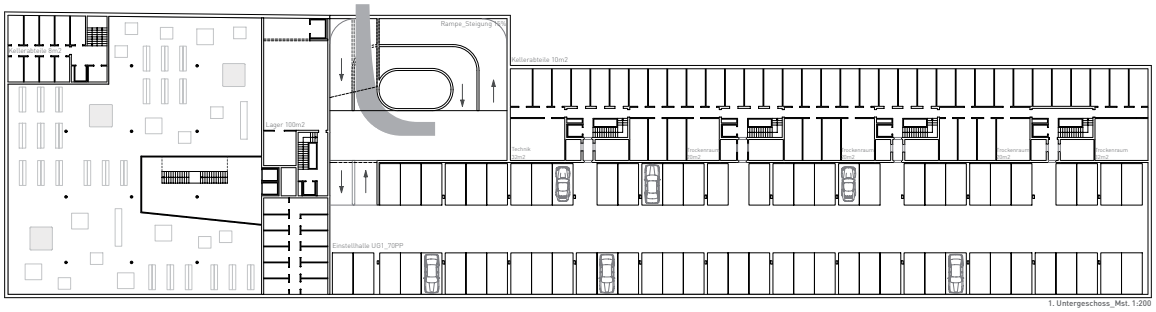
- bestehende Gehölze
- Platzbäume: Linde und Ahorn
- Obstbäume
- Bachgehölze: Weiden
- Eingangsbereiche: Birken und Espen

- Schilf
- Ziergräser
- Wiese
- Rasen

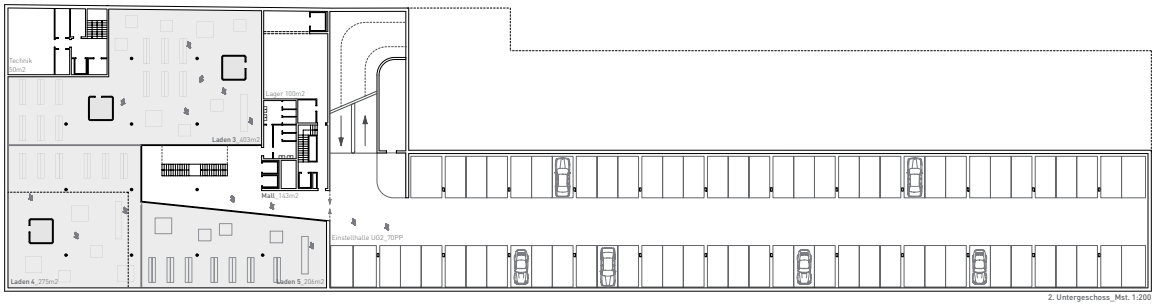
Blickbeziehungen/ Orientierung Neubau

Projektwettbewerb_Rappentöri Köniz_Juni 2012

Kennwort**"belle de jour"**



1. Untergeschoss_Mst. 1:200



2. Untergeschoss_Mst. 1:200

Projektwettbewerb_Rappentöri Köniz_Juni 2012

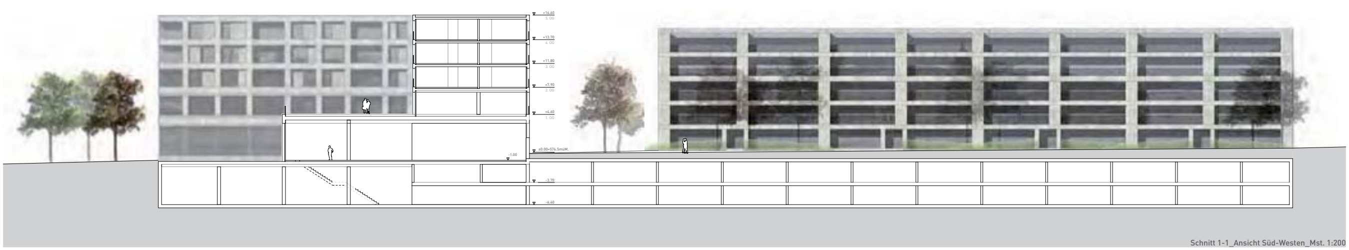
Kennwort**"belle de jour"**

Erdgeschoss_Mst. 1:200

Projektwettbewerb_Rappentöri Köniz_Juni 2012

Kennwort**"belle de jour"**

1.Obergeschoss_Mst. 1:200



Schnitt 1-1_Ansicht Süd-Westen_Mst. 1:200

Projektwettbewerb_Rappentöri Köniz_Juni 2012

Kennwort**"belle de jour"**

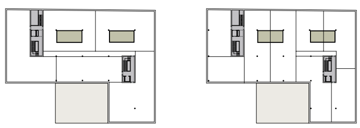
2.-3. Obergeschoss_Mst. 1:200

WOHNUNGSTYPOLOGIEN BAUFELD 1 Die abgewinkelte Gebäudeform ermöglicht die Ausbildung eines vielfältigen Mietwohnungsangebotes mit unterschiedlichen Ausrichtungen. In den Stirnseiten des Gebäudes, erschlossen jeweils über einen zentralen Treppenhauskern, entstehen 2.5-3.5 Zimmer Wohnungen, die trotz ihrer kompakten Aussmasse eine offene Grundrisstruktur bzw. räumliche Grosszügigkeit aufweisen. Charakteristisch für die 4.5 Zimmer-Wohnungen im Mittelteil des Gebäudes sind die ebenfalls grosszügigen lichtdurchfluteten offenen Raumsequenzen im Wohnbereich, sowie ihre konsequenten Orientierung zum Schloss.

LADENGESCHOSS/ BÜRONUTZUNG Die Erdgeschossebene, sowie das Untergeschoss werden als eine flexible Ladenfläche ausgebildet. Ausgehend von einem einfachen Stützenraster sind hier verschiedenste Ausbauszenarien bez. Des Ladenausbaus möglich. Vorgeschlagen wird im EG eine Mall die gleichzeitig als vertikale Verbindung zu den Geschäften im UG, sowie dem Parking dient. Um die Zentrumsfunktion zu bestärken wird als zusätzliche Funktion ein Café mit direkten Bezug zum Blauäckerplatz vorgeschlagen. Im ersten Obergeschoss wird ebenfalls der einfachen statischen Struktur folgend eine flexible Fläche angeboten. Hier ist der Ausbau von Open-Space Büroflächen, klassischen Bürostrukturen, sowie der Ausbau zu Wohnungen möglich.

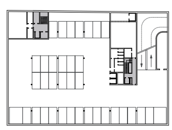
WOHNUNGSTYPOLOGIEN BAUFELD 2 Ausgehend vom attraktiven Ortsbezug, der insbesondere Familien ansprechen soll, werden vor allem von 4.5 – 5.5 Zimmern Wohnungen konzipiert. Der Zeilenbau weist eine strukturelle 3-Teilung auf. Die grosszügigen Wohnbereiche im Süd-Westen mit vorgelagerten Terrassen werden in ihrer vollen Länge zur neu gestalteten Wiesenlandschaft sowie zur Schlossgruppe ausgerichtet. Dadurch wird die besondere Aussenraumqualität konsequent in den Innenraum integriert. In der Mittelzone des Neubaus werden sämtliche Nasszellen mit einem Minimum an Steigzonen zusammengefasst. Im Nord-Osten ist eine durchgehende Zimmerschicht angeordnet. Verkehrsflächen werden zugunsten des Wohnbereiches optimiert.

MATERIALISIERUNG Als Fassadenmaterial wird ein glasfaserbewährter Feinbeton vorgeschlagen. Das Material bietet eine Oberfläche von hoher Wertigkeit bei relativ dünnem Querschnitt und guten bauklimatischen Eigenschaften. Die starke volumetrische Ausformulierung der Gebäude, sowie die prägnante Fassadengestaltung mit grosszügigen Öffnungen zum Lanschaftsraum, sowie zum Blauäckerplatz werden dadurch präzisiert.



Nutzung 1.OG mit separaten Büroeinheiten

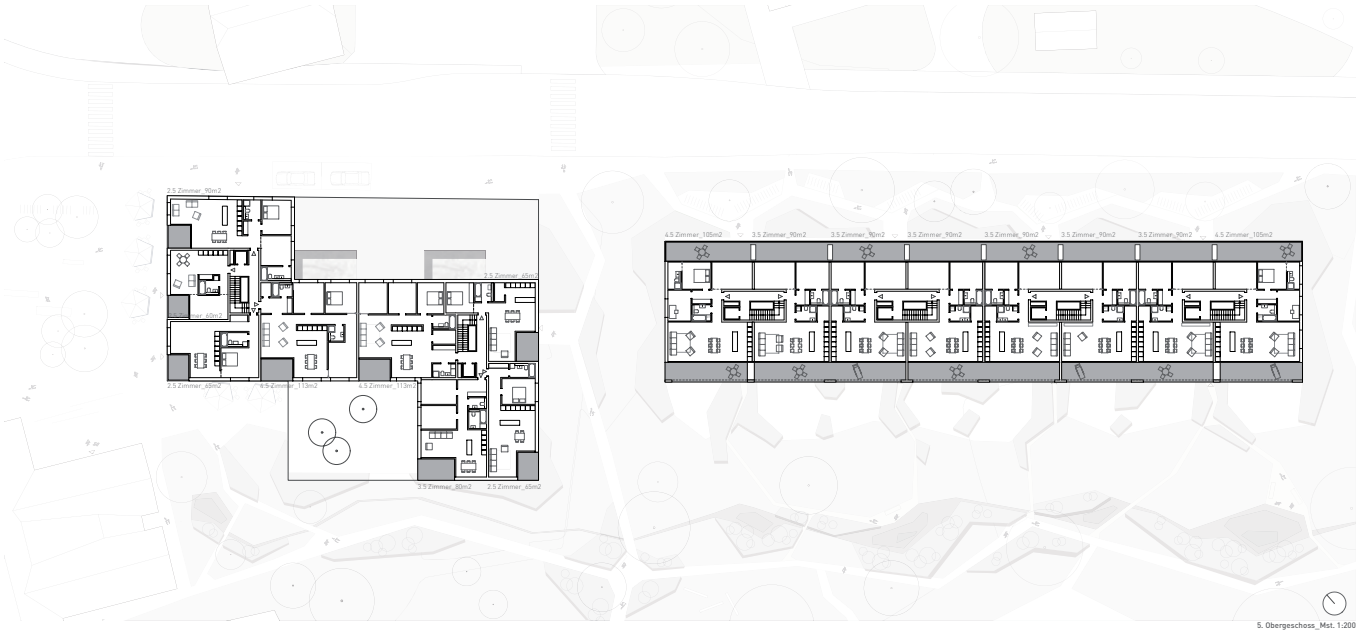
Nutzung 1.OG als Wohngeschoss

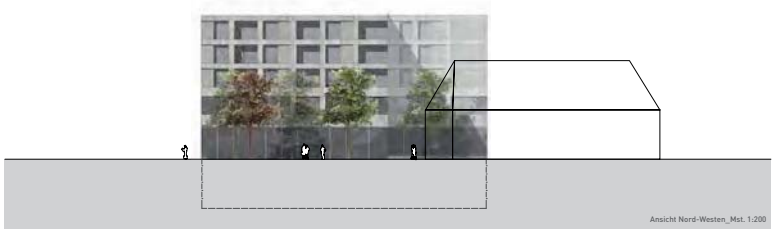


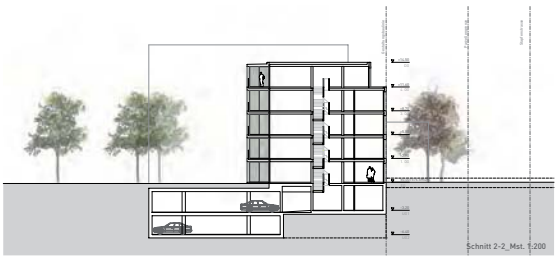
mögliche Nutzung UG als Parkingebene

Projektwettbewerb_Rappentöri Köniz_Juni 2012

Kennwort**"belle de jour"**

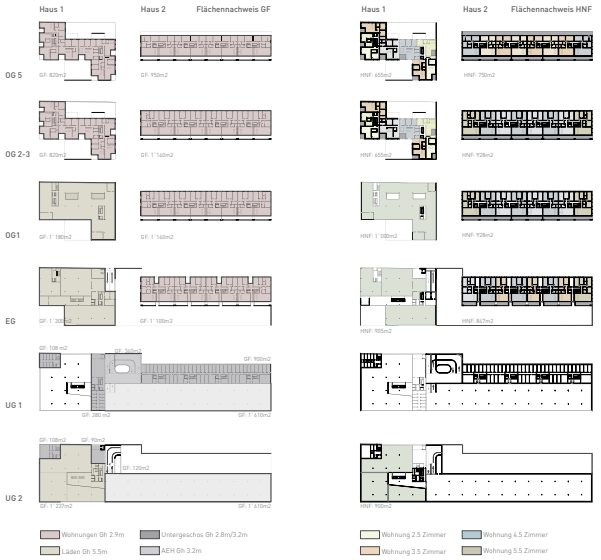


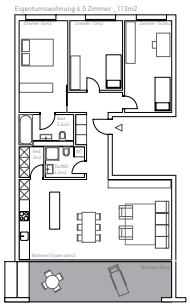


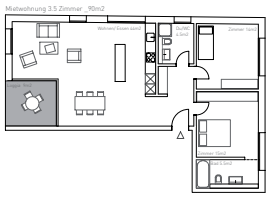


Projektwettbewerb_Rappentöri Köniz_Juni 2012

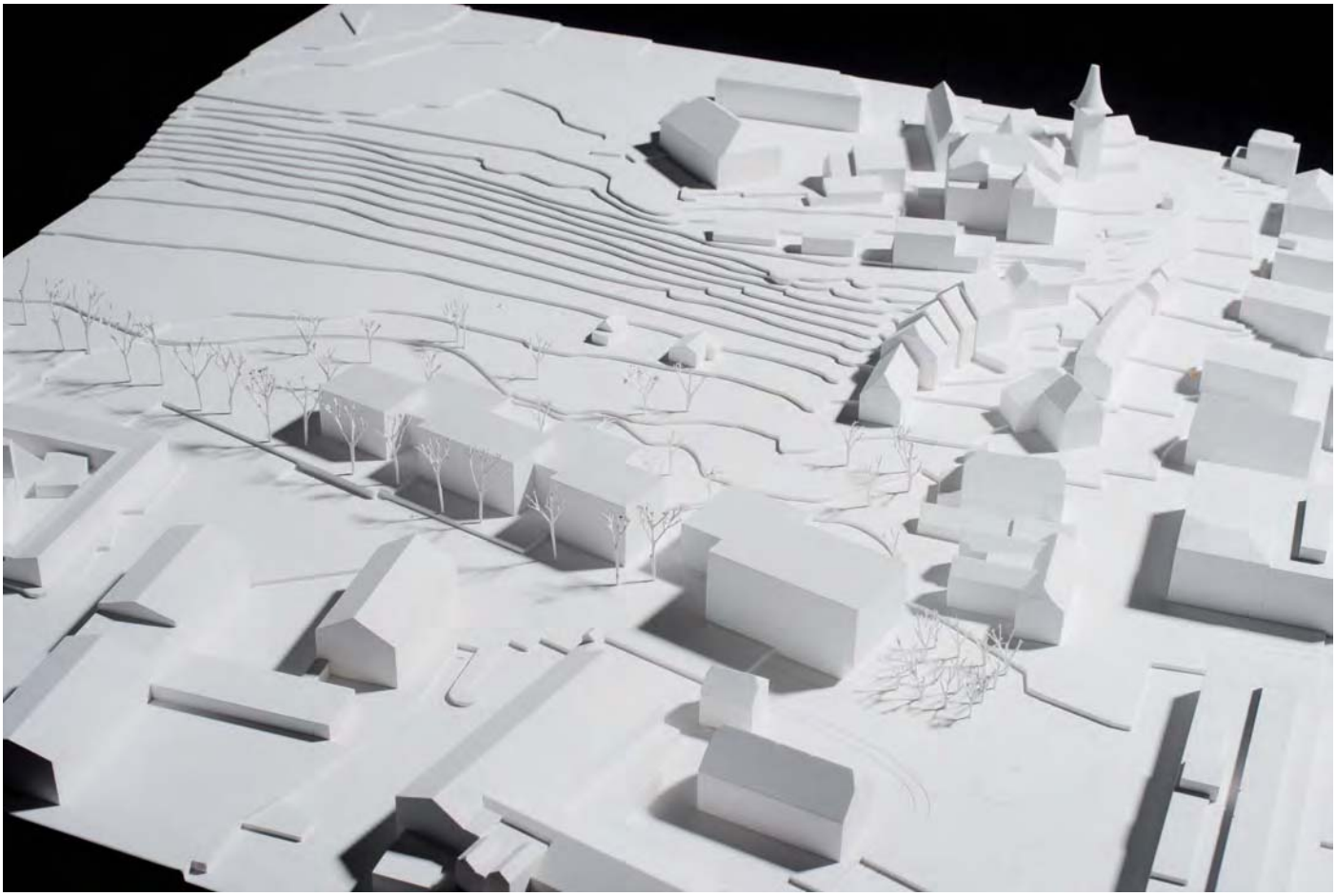
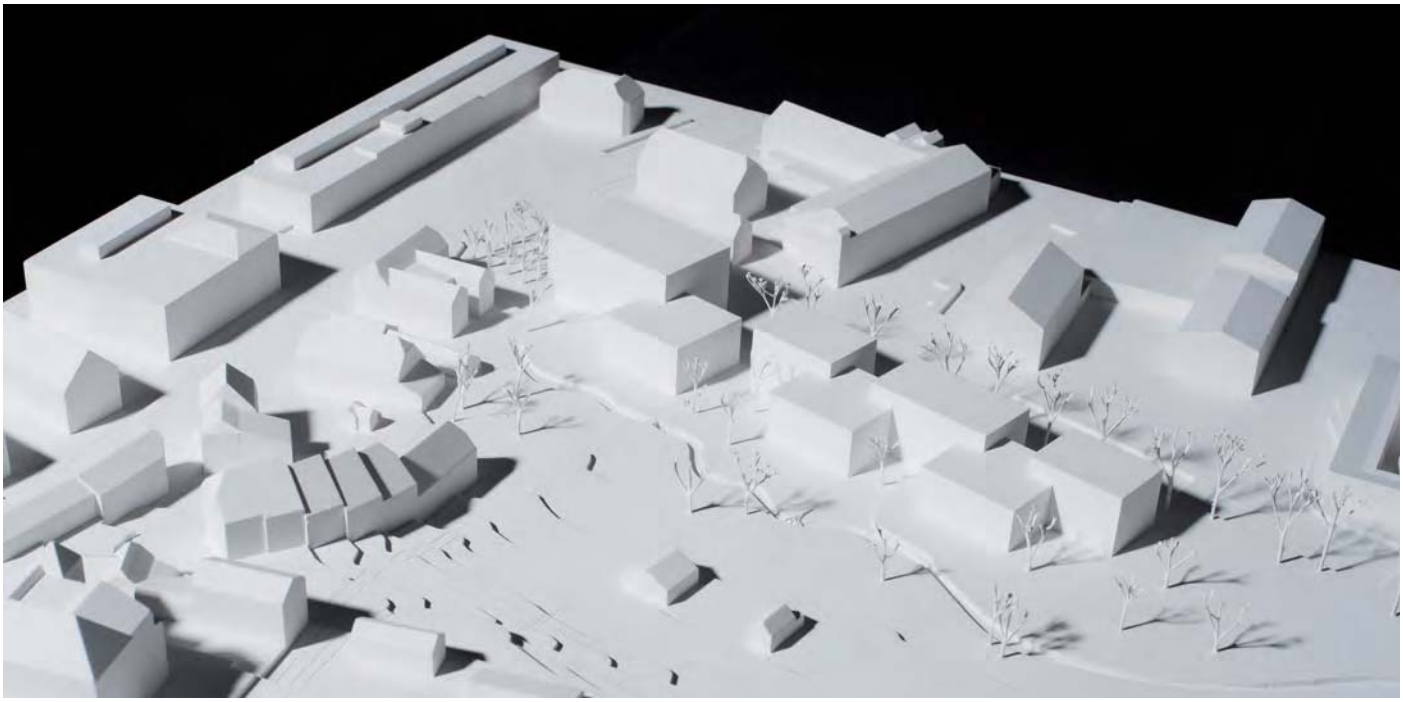
Kennwort **"belle de jour"**







Wohnungsauschnitte_Mst. 1:100

Projektwettbewerb_Rappentöri Köniz_Juni 2012

Kennwort **"belle de jour"**