Gemeinde
Köniz

PLANUNG RIED

Offener Planungswettbewerb
mit nachfolgendem Studienauftrag

Bericht des Preisgerichts zum Studienauftrag (Phase 2)

vom Preisgericht genehmigt am 24.10.2008
(Definitive Projektbeschriebe genehmigt am 28.10.2008)

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Ergebnisse der 1. Phase des Planungswettbewerbs 3

2. Anforderungen für die zweite Phase (Studienauftrag) 4
   2.1. Massgebende Grundlagen 4
   2.2. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung 4
   2.3. Erweiterte Hinweise zur Projektierung 7

3. Zwischenkritik 8

4. Abgabe der Konzepte 8

5. Vorprüfung 8

6. Beurteilung 9
   6.1. Grundlagen der Beurteilung 9
   6.2. Zulassung zur Beurteilung 9
   6.3. Vorstellung der Planungskonzepte durch die Verfasserteams 10
   6.4. Bewertung der Planungskonzepte 10
   6.5. Projektbeschriebe 10

7. Entscheid und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung 11

8. Verschiedenes 11
   8.1. Auszahlung der Entschädigung 11
   8.2. Würdigung und Dank 11

9. Genehmigung durch das Preisgericht 12

Anhang:
Projektbeschriebe, Pläne und Modellfotos 13

Adressen

Veranstalter:
Gemeinde Köniz
vertreten durch die Planungsabteilung Köniz
und
Miteigentümergemeinschaft Ried (MEG).

Wettbewerbssekretariat:
Gemeinde Köniz
Planungsabteilung
Landorfstrasse 1, 3098 Köniz
T 031 970 93 91, F 031 970 92 11
plak@koeniz.ch

1. ERGEBNISSE DER 1. PHASE DES PLANUNGSWETTBEWERBS

[1] Die Ergebnisse der ersten Phase des offenen Planungswettbewerb Köniz – Ried mit nachfolgendem Studienauftrag sind im Bericht des Preisgerichts vom 08. April 2008 enthalten.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurden folgende Teams für die 2. Phase – Studienauftrag qualifiziert:

Projekt Arkadien

Verantwortliche VerfasserInnen:

- dadarchitekten GmbH, dipl. Architekten ETH HTL SIA, Breitfeldstrasse 31, 3014 Bern

  Doris Güdel Flury, Dieter Aeberhard Devaux, Merel Trillibach

Weitere an der Planung Beteiligte:

- Peter Reuss, dipl. Architekt ETH, Bern
- Zschokke + Gloor Landschaftsarchitekten, Jona

  Raphael Gloor, dipl. Landschaftsarchitekt
- Büro für Mobilität AG, bfm, Bern

  Andreas Blumenstein, Geograf
- Grolimund und Partner AG, Bern

Projekt ARCHIPEL

Verantwortliche VerfasserInnen:

- Croptier Dudler Hähnle Pieri GmbH, Raumplanung Städtebau Verkehr, Gurzelenstrasse 3, 2502 Biel

  Felix Dudler, Daniel Croptier, Rolf Hähnle, Heinz Pieri

Weitere an der Planung Beteiligte:

- XEROS Landschaftsarchitektur, Gutenbergstrasse 20, 3011 Bern, Pascale Akkerman, Christof Wenger

Projekt PAPILLON

Verantwortliche VerfasserInnen:

- ARGE blue architects & Ruprecht Architekten, Wasserwerkstrasse 129, 8037 Zürich

  Rafael Ruprecht, Thomas Hildebrand, Celina Martinez- Canavate Souviron, Roger Lienert

Weitere an der Planung Beteiligte:

- Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

  Klaus Müller
- ALS Partner AG, Zürich

  Matteo Cogliatti
- HL- Technik, Zürich

  Thomas Wetter

2. ANFORDERUNGEN FÜR DIE ZWEITE PHASE (STUDIENAUFTRAG)

2.1. Massgebende Grundlagen

[1] Für den Studienauftrag (Phase II) waren folgende Grundlagen massgebend:

a) Das Wettbewerbsprogramm der ersten Phase.

b) Der Bericht des Preisgerichts zur ersten Phase.

c) Die „Ergänzungen Wettbewerbsprogramm zum Studienauftrag".

d) Das Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen des Kantons Bern (ÖBG) und die zugehörige Verordnung (ÖBV).

2.2. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

2.2.1. Für alle Planungskonzepte geltende Empfehlungen

[1] Der vorliegende Wettbewerb hat mehrere interessante und unterschiedliche Planungskonzepte hervorgebracht, aber auch aufgezeigt, wo noch Defizite bestehen. Für alle Konzepte wird empfohlen, folgende Punkte bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen bzw. die folgenden Bereiche vertieft zu bearbeiten:

a) Eingehen auf die Hinweise und Bemerkungen in den Projektbeschrieben im Anhang.

b) Angesichts der längerfristigen und etappenweisen Realisierung soll das Planungskonzept genügend Flexibilität aufweisen, um das Angebot auf eine allenfalls geänderte Nachfrage abstimmen zu können.

c) Es werden Aussagen dazu erwartet, mit welchen Planungsinstrumenten und Strategien die Qualität gesichert wird.

d) Da die Gemeinde Köniz willens ist, in ihrem Verantwortungsbereich vorbildlich zu wirken, soll beispielhaft aufgezeigt werden, wie der öffentliche Raum genutzt und gestaltet wird (Strassen, Wege, Plätze, Schulareal, Grün- und Freihaltezonen, ökologische Ausgleichsflächen). Besondere Beachtung ist einer attraktiven Anbindung der Bebauung Ried an das Zentrum Niederwangen (Orientierbarkeit, Identität) zu geben.

e) Wo spezielle Bautypen vorgeschlagen werden, z.B. Gebäude mit aussergewöhnlichen Abmessungen oder besonders enger Gebäudestellung wird ein Grundrissnachweis erwartet, der die grundsätzliche Machbarkeit belegt.

f) Über die Nutzung der verbleibenden Grünflächen werden Aussagen erwartet, ebenso über die damit verbundene Pflege und den Unterhalt der Grünbereiche. Zudem sollen Angaben über die angestrebte Qualität der neu entstehenden Aussenräume getroffen werden.

g) Bezüglich der Hinweise zum Wasserhaushalt (Pkt. 6.7.3 des Wettbewerbprogramms) sollen die Voraussetzungen für die spätere Umsetzung geschaffen werden.

h) Soweit Bauten in Bereichen liegen, deren Lärmbelastung über dem Planungswert liegt, ist darzulegen, wie der Lärmschutz erfolgt. Gemäss Lärmschutzverordnung darf das

Areal nur erschlossen und überbaut werden, wenn der Planungswert eingehalten werden kann.

i) Es soll – auch im Modell – überprüft werden, wie weit eine Nachverdichtung des Weilers mit seiner grundsätzlichen Schutzwürdigkeit und seiner identitätsstiftenden Wirkung vereinbar ist. Es ist auch klarzumachen, ob zur Qualitätssicherung bei einer Verdichtung Steuerungsinstrumente nötig sind und welcher Art diese wären.

j) Über eine etappenweise Erschliessung und Überbauung werden Aussagen erwartet. Es sollen mindestens 3 Etappen aufgezeigt werden, die auch ohne weiteren Baufortschritt für längere Zeit bestehen könnten.

k) Im Bereich mit erhöhtem Besucherverkehr (Schule, Turnhalle, Fussballfeld) soll auch deren Erschliessung und die Parkierung grundsätzlich studiert werden.

l) Die Schule, Turnhalle und das Fussballfeld gehören zusammen und sollen am gleichen Standort sein, da ein Teil des Fussballfeldes auch als Spiel- und Sportwiese für die Schule (Schulsport und Bewegungsraum während den Pausen) dient. Dies wurde bei der Berechnung des benötigten Landes so berücksichtigt.

m) Die Erschliessung aller Gebäude soll aufgezeigt werden. Bei Gebäuden ab 4 Geschossen ist auch den Not- und Rettungsdiensten Rechnung zu tragen (z.B. Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter). Bei allen Gebäuden ist mindestens der Zugang bis zur Haustüre behindertengerecht auszuführen (Keine Stufen, max. 6% Neigung).

n) Für den Bus bedeutet die Erschliessung des Ried ein Umweg, der für die Fahrgäste, die vor dem Ried einsteigen, eine Angebotsverschlechterung bedeutet. Es soll deshalb eine möglichst zügige Busdurchfahrt ermöglicht werden. Die Haltestellen (max. zwei Haltestellen im Ried) sollen vom Wohnort maximal 300 m entfernt liegen.

o) Das neu entstehende Quartier soll auf der Grundlage der abgegebenen Modellgrundlage mit einfachen Mitteln hinsichtlich der wesentlichen räumlichen Aussagen dreidimensional dargestellt und überprüft werden.

p) Die Planungskonzepte sollen im Sinne einer Strukturplanung (Masterplan) zur Vorbereitung der Nutzungsplanung mit Aussagen zur Nutzung, Dichte, Erschliessung und Etappierung verfeinert werden.

q) Bezüglich Nutzung, Ausnützung, Einwohnerzahl und Anzahl Arbeitsplätze sowie Verkehrsaufkommen sind nachvollziehbare Aussagen zu machen. Es soll eine grobe Geschossflächenberechnung, differenziert nach Nutzungen, abgegeben werden.

[2] Das Wettbewerbsprogramm und seine Zielsetzungen sind grundsätzlich immer noch gültig.

2.2.2. Empfehlungen für die einzelnen Planungskonzepte

Die nachstehenden Empfehlungen wurden bis zum Abschluss des Studienauftrags nur dem betreffenden Team und dem Preisgericht eröffnet. Zusätzlich zu den allgemeinen Fragen und Empfehlungen sind zu prüfen:

Arkadien

a) Sowohl die Punkthäuser im Nordteil wie auch die Scheiben am Nordhang sind grundrisslich und hinsichtlich des zugehörigen Aussenraums inkl. Erschliessung zu belegen.

b) Die Unterbringung von Gewerbenutzung in den Punkthäusern ganz im Norden soll in Bezug auf die damit verbundenen Auswirkungen auf die Wohn- und Siedlungsqualität überprüft werden.

c) Nicht nur im Südquartier an der Landorfstrasse, sondern auch in der lärmbelasteten Nordecke sind Überlegungen zum Lärmschutz anzustellen.

d) Wie stimmt die flächenmässig intensive Nachverdichtung im Weiler (Selbstdeklaration 12'300 m2 BGF) mit der zurückhaltenden Darstellung in der Situation überein?

e) Die Lage des Sportplatzes ist bezüglich der Auswirkungen auf die Landschaft, den Erholungswert derselben und der Erreichbarkeit zu überprüfen, allenfalls in Zusammenhang mit einer geänderten Abgrenzung des Quartiers Süd.

ARCHIPEL

a) Wie funktioniert der Lärmschutz in den lärmbelasteten Zonen ganz im Norden und entlang der Landorfstrasse?

b) Wie verläuft eine sinnvolle Etappierung, insbesondere auch im Hinblick auf eine ab Beginn funktionierende Lösung für den Bus?

c) Gibt es auch quartierintern Etappierungsmöglichkeiten und wie gross sind die Freiheiten in Bezug auf die Nutzung und Gestaltung innerhalb eines Quartiers?

d) Ist eine weitergehende Schonung des Plateaus um die Tubeträni, allenfalls eine Verschiebung des Südquartiers mit dem Gesamtkonzept noch in Einklang?

PAPILLON

a) Wie funktioniert der Lärmschutz in den lärmbelasteten Zonen ganz im Norden und entlang der Landorfstrasse?

b) Die Idee der "Grünzungen" und ihre Verzahnung mit der Siedlung soll vertieft werden, auch hinsichtlich Nutzung, Unterhalt und Pflege.

c) Zu Überprüfen sind die Erschliessungstiefen (Abstände zwischen den Erschliessungsstrassen) aber auch die Gebäudetypen im Hinblick auf die Sicherstellung der nötigen baulichen Dichte. Zu prüfen ist auch eine allfällige Verdichtung und Verkleinerung der Baugebiete.

d) Die Busführung ist zu verkürzen bzw. es ist eine Busführung zu wählen, die auch die Neuquartiere angemessen erschliesst.

e) Beide Quartiere sollen auch im Querschnitt (in der Fallinie des Hanges) dargestellt werden. Wo verlaufen die Niveauwechsel, wie erfolgt die Erschliessung der Bauten, wie sind Aussicht und Besonnung gelöst?

2.3. Erweiterte Hinweise zur Projektierung – Anliegen der Gemeinde

1 Die bisherige Entwicklung und die Planungsziele sind im Wettbewerbsprogramm aufgeführt. Da die 2. Wettbewerbs-Phase der Konkretisierung und Optimierung dient, will die Planungsbehörde die Möglichkeit nutzen, um die nachstehenden Zusammenhänge und Erfordernisse zu verdeutlichen – respektive in den Vordergrund zu rücken.

2 Das Ried in Niederwangen, als grösste zusammenhängende Baulandreserve der Einwohnergemeinde Köniz, besitzt Potential für eine qualitativ hochstehende, attraktive Wohnüberbauung im stadtnahen Raum. Durch die Lage in direkter Verbindung an das Naherholungsgebiet Könizbergwald; Autobahn- und S- Bahnanschluss sowie der ausbaufähigen Infrastruktur Niederwangens sind gute Standortpotentiale gegeben. Mit der Errichtung des direkten Busanschluss werden diese noch weiter verbessert.

3 Ähnliche Voraussetzungen bieten jedoch auch andere Standorte der Region Bern oder können gar – insbesondere in Bezug auf die Zentralität mit einer wesentlich attraktiveren Standortgunst werben. Zudem ist davon auszugehen, dass die zwar anvisierte und gerade für junge Familien wichtige Schule erst ab einem fortgeschrittenen Ausbaugrad realisiert werden kann.

4 Damit sich das Ried im Standortwettbewerb mit anderen Neuüberbauungen – trotz besagter Defizite – hervorheben kann, bekommt die bauliche Qualität des neuen Quartiers, nebst dem Zusammenspiel mit dem Freiraum, eine marktentscheidende Bedeutung. Es müssen eine eigenständige Identität und Qualitäten geschaffen werden, welche mehr als nur Wohnen für die zukünftige Bevölkerung ermöglichen. Es wird ein räumliches Gesamtkonzept mit einer überdurchschnittlichen Siedlungsqualität erwünscht, welche die Grundsteine für die Entstehung einer Identifikation und Gemeinschaft unter den zukünftigen vielfältigen Bewohnergruppen bilden. Dies kann nur im Zusammenspiel zwischen Bebauung, Wohnumfeld (Freiraum/ Naherholung) und der Schaffung von quartiersbezogenen, sozialen Infrastrukturen erzielt werden.

5 Angestrebt wird also ein Quartier mit unverwechselbarem Charakter sowie hoher Wohn- und Siedlungsqualität und guter Anbindung an die umliegenden Quartiere sowie das Zentrum Wangenbrüggli. Zur planungs- rechtlichen Sicherung des Rieds ist die Freihaltung des Plateaus Tubetränki für die Gemeinde von ausschlaggebender Bedeutung. Vorliegend geht es aber auch darum, diesem wichtigen Naherholungsgebiet einerseits attraktive Nutzungen und Funktionen zuzuweisen – andererseits aber auch darauf achtzugeben, dass aufgrund der grossen Fläche Unterhalt und Pflege weder die Überbauung noch die Gemeinde übermässig belasten.

6 Die bereits vorgelegten und noch weiter zu konkretisierenden Entwicklungsstrategien sollen eine effizient steuerbare Gemeindeerweiterung ermöglichen, welche sich in den jeweiligen Etappen konkurrenzfähig an die Nachfrage und den Markt anzupassen vermag. Dabei wird von der Gemeinde jedoch zu jeder Zeit und unter allen Bedingungen gesteigerter Wert auf die Nachhaltigkeit; im wirtschaftlichen, gesellschaftlichen wie ökologischen und energetischen Sinne, der Quartiersentwicklung gelegt.

[7] All das Erwähnte stellt für die 2. Phase eine Herausforderung dar, setzt aber auch erhöhte Anforderungen an das noch zu erarbeitende Plan- und Qualitätssicherungs- System.

[8] Die Anliegen der Gemeinde sollen die Teams in der detaillierten Ausformulierung ihrer gewählten Ansätze nicht hemmen, sondern in ihrer Arbeit bestärken im Ried einen in jeder Beziehung nachhaltig und zukunftsgerichtet gestalteten Lebensraum zu entwickeln.

3. ZWISCHENKRITIK

[1] Die Konzeptverfasser präsentierten dem Preisgericht ihre Planungskonzepte am 07. Juli 2008.

In einer Diskussion mit den einzelnen Planungsteams äusserten sich die Jurymitglieder zu den Entwürfen. Informationen von allgemeinem Interesse wurden mit dem Protokoll allen Teams verfügbar gemacht, projektspezifische, das Urheberrecht möglicherweise verletzende Aussagen nur dem jeweiligen Team.

4. ABGABE DER KONZEPTE

[1] Alle drei Planungskonzepte sowie Modelle wurden fristgerecht eingereicht:

- die Pläne am 29. August 2008
- die Modelle am 08. September 2008.

5. VORPRÜFUNG

[1] Die drei Projekte wurden durch die Planungsabteilung wertungsfrei hinsichtlich Vollständigkeit, Einhaltung der formellen Bedingungen und Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe vorgeprüft.

[2] Im Auftrag der Gemeinde erstellte das Büro „sanu – bildung für nachhaltige entwicklung“, Biel eine Nachhaltigkeitsbeurteilung der drei Projekte.

[3] Das Büro B+S AG Bern verfasste für die 3 Projekte eine summarische Beurteilung der Lärmexposition, der projektintegrierten Massnahmen und der Massnahmemöglichkeiten aus akustischer Sicht.

[4] Zudem wurden die Projekte einer Wirtschaftlichkeitsbeurteilung durch die Marti Generalunternehmung AG unterzogen.

[5] Das Ergebnis der 4 Analysen lag dem Preisgericht in schriftlicher und zum Teil tabellarischer Form vor.

6. BEURTEILUNG

6.1. Grundlagen der Beurteilung

[1] Das Preisgericht legte der Beurteilung die im Wettbewerbsprogramm (Kap. 5) aufgeführten Beurteilungskriterien zugrunde:

a) Planungsidee

- Einpassung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext.
- Konzept, Identität und Ausstrahlung des Quartiers. Wohnlichkeit.
- Gestalterische Qualitäten der vorgeschlagenen Quartiersstrukturen und Erschliessungsanlagen sowie der Bebauung und der Freiräume.
- Erhaltung/ Aufwertung der Naherholungsqualität.
- Integration des Weilers Ried.

b) Funktionale Qualität

- Wohnqualität, Lage und Erreichbarkeit der öffentlichen Bauten und Anlagen, Nutzen der Freiräume, ökologische Vernetzung und Sicherheitsaspekte.
- Zonenabgrenzungen/ Nutzungsart.
- Konzeptionelle Variabilität. Anpassung an geänderte Marktbedürfnisse.
- Durchlässigkeit für Fussgänger und Velos; Anbindung an Nachbarquartiere, ÖV und übergeordnetes Erschliessungsnetz; Auffindbarkeit; Parkierungskonzept.
- Energie, Siedlungsökologie.
- Ökologischer Nutzen und Potential der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen.
- Dichte und Baumassenverteilung.

c) Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Potential der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich der Marktfähigkeit.
- Umgang mit den vorhandenen Ressourcen.
- Effizienz der gewählten Erschliessungsstruktur.
- Etappierbarkeit und Etappierungs-Abfolge.
- Zuordnung, Pflege und Unterhalt der Freiflächen.

[2] Die drei Hauptkriterien sind gleichwertig. Die Unterkriterien sind nur im Verbund zu bewerten und daher nicht einzeln gewichtet.

6.2. Zulassung zur Beurteilung

[1] Das Ergebnis der Vorprüfung sowie die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung wurden der versammelten Jury bei Sitzungsbeginn durch die vorprüfenden Fachpersonen vorgestellt.

[2] Das Preisgericht stellte fest, dass alle Projekte rechtzeitig und hinreichend vollständig abgegeben wurden, sodass alle beurteilt werden können.

[3] Die Eigenangaben zur realisierbaren Bruttogeschossfläche liegen zwischen 110'000 m2 (Archipel) und 120'000 m2 (Papillon). Die Nachprüfung der Flächenangaben durch die Vorprüfung aufgrund der gezeichneten Pläne lässt bei Papillon indes auf leicht tiefere Werte schliessen. Auch muss berücksichtigt werden, dass Papillon die beachtliche Geschossfläche von 6'600 m2 in Form einer Weiler-Nachverdichtung anbietet, wogegen Archipel gar keine und Arkadien nur 2'000 m2 Weiler-Nachverdichtung einrechnen.

[4] Die Vorgaben zur realisierbaren Geschossfläche sind somit bei allen Projekten erfüllt und im Ausmass vergleichbar.

[5] Die vom Preisgericht abgegebenen Empfehlungen zur Weiterbearbeitung sind weitgehend, aber nicht vollständig beachtet worden. Darauf wird in den Projektbeschrieben im Detail hingewiesen.

6.3. Vorstellung der Planungskonzepte durch die Verfasserteams

[1] Die Planungskonzepte wurden durch die Konzeptverfasser dem Preisgericht vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Die Teams hatten je eine halbe Stunde Zeit, ihr Projekt zu erläutern. Anschliessend konnten Verständnisfragen aus dem Preisgericht beantwortet werden.

6.4. Bewertung der Planungskonzepte

[1] Die Planungskonzepte wurden anhand der unter 6.1 genannten Beurteilungskriterien gemeinsam diskutiert.

[2] Die Arbeiten wurden in mehreren Durchgängen beurteilt. Besonders diskutiert wurden spezifische Fragestellungen nach Freiraumqualitäten, der Freihaltung des Plateaus, der Qualitätssicherung der konzeptionellen Idee, der Identität, der Etappierbarkeit und der Marktfähigkeit insbesondere auch in Zwischenzuständen bzw. bei Teilrealisierung.

6.5. Projektbeschriebe

[1] Für die verbleibenden drei Arbeiten wurden aufgrund der Beurteilung in der Jury die im Anhang zu findenden Projektbeschriebe erstellt. Die bereinigte Fassung wurde vom Preisgericht am 28.10.2008 genehmigt.

7. ENTSCHEID UND EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERBEARBEITUNG

1 In Würdigung der Originalität und Angemessenheit der Planungskonzepte empfiehlt das Preisgericht dem Veranstalter, das Projekt Papillon als Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten im Ried zu verwenden und dessen Verfasserteam mit den nötigen Arbeiten zu beauftragen.

2 Im weiteren empfiehlt das Preisgericht, die Weiterbearbeitung des Konzeptes durch eine Arbeitsgruppe begleiten zu lassen, in der auch Vertreter des Preisgerichts, insbesondere des Fachpreisgerichts beteiligt sind.

8. VERSCHIEDENES

8.1. Auszahlung der Entschädigung

1 Die Rangierten erhalten die vom Preisgericht zugesprochene Summe von je CHF 30.000,- nach Abschluss der Ausstellung bzw. nach Erledigung allfälliger Beschwerden gegen die Verfügung des Gemeinderates zur Weiterbearbeitung.

8.2. Würdigung und Dank

1 Das Wettbewerbsverfahren hat gezeigt, das gerade aufgrund der räumlichen Gegebenheiten des Wettbewerbgebiets eine Vielzahl und grosse Bandbreite von unterschiedlichen Lösungsansätzen möglich sind. Das Preisgericht dankt allen Projektverfasserinnen und -verfassern sowie deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den grossen Einsatz und für die verantwortungsvolle Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe.

9. GENEHMIGUNG DURCH DAS PREISGERICHT

Das Preisgericht dankt den teilnehmenden Teams für ihren Beitrag an diesem Wettbewerb.

Köniz, den 24. Oktober 2008

Michael Koch

Ueli Marbach

Marlis David

Markus Reichenbach

Katrin Sedlmayer

Luc Mentha

Friedrich Wiedmer

Heinrich Schachenmann

Thomas Furrer

Frank Walther

Christoph Studer

Martin Eggenberger

Ueli Zingg

Hans Wyss

Anka Laschewski

René Schaad

Adrian Stäheli

Beat Wittwer

N° 25 PAPILLON zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen

Kennzahlen: BGF: ~113.400m2
Grünraum: ~169.700m2 (inkl. Siedlungs-Grünfinger)

Papillon hat das Konzept des Wettbewerbsprojekts belassen und weiterentwickelt. Der freie Grünraum wurde stark ausgeweitet (von 120'000 auf 170'000 m2), die Nachverdichtung des schützenswerten Weilers wohltuend reduziert.

Die kammartige Anordnung von Erschliessungs-Stichstrassen führt zu einer sehr hohen Gestaltungsfreiheit und ergibt optimale Voraussetzungen für eine etappenweise Realisierung. Dazwischen liegende fingerförmige Grünstreifen grenzen die um eine „Wohnstrasse“ gruppierten Quartiere voneinander ab, schaffen Luft und Weite und dadurch auch hohe Flexibilität in Nutzung und Gestalt. Dieser Spielraum kann genutzt werden, um den einzelne Gebietsetappen im Kontext öffentlicher Strassenraum / Privatbereiche eine eigene differenzierende Ausprägung zu geben und so Identität zu schaffen. Dies bedingt jedoch entsprechende „Spielregeln“, welche noch nicht ausreichend definiert sind.

Innerhalb der Quartiere werden nur wenige Ordnungsprinzipien und prägende Elemente vorgeschlagen. Im öffentlichen Strassenbereich bestehen grosse Freiheiten und wenige Regeln. Nötig wäre es, eine gültige Ordnung durch nachfolgende grundeigentümerverbindliche Pläne festzulegen.

Die zwischen den Quartieren liegenden Grünfinger sind wichtige Ordnungselemente und vermitteln den Quartierbewohnern die Qualität des Wohnens im Grünen. Unterschiedlich beurteilt wird deren Wirkung und Nutzbarkeit, da sie im Verhältnis zur realisierbaren Geschossfläche gross sind. Als reine Aussenbereiche bedingen sie u.U. bedeutenden Unterhalt. Für eine herkömmlich landwirtschaftliche Nutzung sind die dispersen Einzelflächen weniger geeignet. Ihre Nutzung, Gestaltung und Abgrenzung zur Siedlung wird nur vage thematisiert, ist aber für das gewählte Konzept wichtig. Daraus und aus der mehrfachen Nutzung der Erschliessungsachsen (Wohnwege) entsteht erheblicher, aber lösbarer Regelungsbedarf. Interessant ist der Vorschlag, die Parkierung unter die Strasse zu legen und so die Gebäudeumgebung vor Versiegelung zu bewahren. Zu klären bleibt, wie bei dieser Lösung die zweckmässige Gebäudeerschliessung mit Werkleitungen erfolgt und wie weit der statische Mehraufwand wirtschaftlich zu vertreten ist.

Nach wie vor nicht optimal gelöst ist die Busführung. Der Bus muss in beiden Fahrtrichtungen eine starke Steigung überwinden und einen grossen Umweg fahren. Dies führt nebst Zeitverlust auch zu störenden Immissionen auf die anliegenden Wohnnutzungen. Im Fall einer alternativen Führung über den Schürlirain werden die neuen Quartiere nur ungenügend erschlossen. Hingegen ist das vorgeschlagene Wegnetz innerhalb und zwischen den Quartieren optimal auf den Langsamverkehr und eine hohe Wohnlichkeit ausgerichtet.

Die Schule und der Rasenplatz bilden das verbindende Element zwischen dem Südquartier und dem Weiler. Durch die unmittelbare Lage an der Landorfstrasse sind diese für die Nutzer gut auffindbar und halten bewohnerstörenden Verkehr aus den Quartieren fern.

Das Projekt hat grosse Stärken in der etappenweisen Umsetzung einer auf die jeweilige Nachfrage ausgerichteten Bebauung. Das unmittelbare Wohnumfeld ist attraktiv durch die Wirkung der Grünfinger und die mögliche Integration der Wohnwege in das Wohnumfeld. Die Einbettung des neuen Quartiers in die Landschaft überzeugt.

HÖHENLINIEN UND WALDRAND

Die Distanz zwischen den Baukörpern wird durch Höhenlinien mit einer geschossbohen Äquidistanz definiert. Dadurch kann jedem Gebäude ein Weitblick über die tiefer liegenden Bauten ermöglicht werden. Da die Siedungsräume den Höhenlinien folgen, können sie flach ausgebildet werden und führen direkt zum Waldrand.

BEWEGUNGSRÄUME

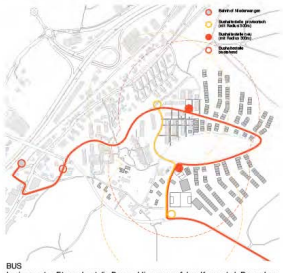
Das Wangenbrüggli und die S-Bahn-Station sollen direkt mit der Taubentränk verbunden werden.
Der Weg führt dabei über Schlaufen durch das Quartier bis zum Wald. So werden gleichzeitig dem gemächlichen Spaziergänger, dem Jogger und auch dem eiligen Pendler stimmungsvolle und effizierte Verbindungen angeboten.

VERZAHNUNG SIEDLUNG UND LANDSCHAFT

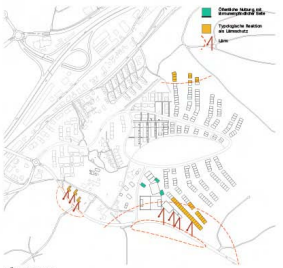
Die Erschliessungsräume verzahnen sich mit dem Landschaftsraum, dazwischen stehen die Baukörper. Der Übergang zwischen Siedlung und Natur soll im Quartier stark wahrgenommen werden.
Die Landschaftsräume verstehen sich als kleine Geschwister der grossen Grünzunge und sollen möglichst tief in das Quartier hineinreichen.

Studienauftrag Ried, 2008, Plan 1 GRÜNZUNGE 1:5000 Projekt: **PAPILLON**

ERSCHLIESSUNGSKONZEPT
Das Rückgrat der Erschliessung Ried bildet die Allee. Sie ist als Quartiersammelstrasse ausgebaut und führt von der Brüggbühlstrasse in geschwungener Linienführung zur Landorfstrasse. Fuss- und Radweg sind von der Fahrbahn getrennt. Von der Allee führen Stichstrassen in die einzelnen Teiletappen. Die Stichstrassen sind als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Sie werden als Begegnungszonen bzw. Wohnstrassen ausgestaltet.



BUS
In einer ersten Etappe baut die Buserschliessung auf dem Konzept ab Dezember 2009 auf. Dabei wird die heutige Haltestelle Ried an der Landorfstrasse wieder bedient. Die ersten Teiletappen im nördlichen und im südlichen Baugebiet sind damit erschlossen. Im Endausbau wird der Bus über die Allee geführt. Die beiden Haltestellen werden zum Neubaugebiet hin verlegt, so dass die geforderte Erschliessungsqualität für das ganze Areal gewährleistet ist.

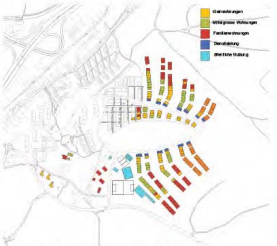


LÄRMSCHUTZ
Lärmempfindliche Solitärbauten wie die Dreifachturnhalle dienen als Lärmblocker für die erste Bebauungsreihe entlang der Landorfstrasse. Die lärmsensionierten Wohnbauten entlang der Landorfstrasse reagieren typologisch in Form von Hofbauten auf die Lärmbelastung und funktionieren als Lärmblocker für die höher liegenden Bauten. Die Bauten im Norden des Perimeters reagieren ebenfalls typologisch auf den Autobahnlärm und werden Lärmabgewandt gelüftet.

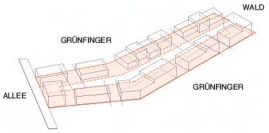
Studienauftrag Ried, 2008, Plan 2 GARTENSTADT AM WALDRAND 1:2000 Projekt: **PAPILLON**

ZONIERUNG
Die wichtigste Zone ist die unbebaubare Landschaftszone die sich vom Waldrand bei der Taubentränki bis zum zentralen Schlitteltehang in Form einer Grünzunge erstreckt. Die Grünzunge wird auch in der Weilerzone fortgesetzt, diese wird massvoll mit Solitären ergänzt. Die öffentliche Zone liegt westlich der Weilerzone und setzt die lose Bebauungsstruktur der Weilerzone fort. Auf der Nord- und Südflanke entsteht eine Wohnzone. Die Dichte in der Nord- und Südflanke sind in etwas gleich.

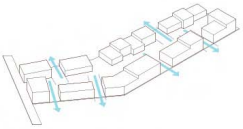
GESCHOSSIGKEIT UND DURCHBLICKE
Der Jurablick von der Taubentränki aus bleibt erhalten. Die Dachkoten der Nordflankengebäude bleiben unter der Kote des Plateaus. Während die Siedlungsstreifen gegen das Plateau hin dicht sind, nimmt die Durchlässigkeit der Bauten gegen die bestehenden tieferliegenden Bauten zu.



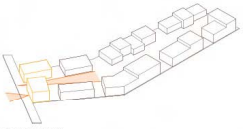
SOZIALE DURCHMISCHUNG UND DIENSTLEISTUNGEN
Jede Etappe kann eine soziale Durchmischung anbieten. Während gegen den Waldrand tendenziell grössere Wohnungen angeboten werden können gegen die Quartiersmitte kleinere Wohnungen realisiert werden. Verschiedenste Wohnformen teilen sich somit eine gemeinsame Erschliessung.



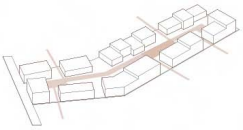
BAUFELDER
Die Limitierung der Baufelder ist gegen den äusseren Landschaftsraum mit einer Anbaulinie mit einer Abweichtoleranz von 1.5 m begrenzt. Gegen den inneren Quartierraum ist die Bebauungsart freier. Sie wird alleine durch einen maximalen Bebauungsbereich limitiert. So bleibt die Mitte frei von Bebauungen. Einzelne vordefinierte unbebaubare Durchdringungen garantieren die Durchlässigkeit quer zu den Baufeldern.



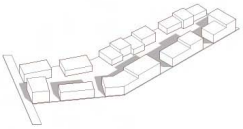
DURCHBLICKE
Vordefinierte unbebaubare Durchdringungen erlauben Durchblicke vom Quartierraum zum Landschaftsraum. Diese Durchdringungen erlauben eine gute Durchlüftung in Quer- und Längsrichtung.



KOPFSITUATION
Die Baufelder lassen an der Schnittstelle zur Allee eine dichtere Bebauung zu und markieren eine wohldosierte Zäsur zwischen Haupterschliessung und Quartierraum. In diesen Kopfbauten kann im Erdgeschoss eine öffentliche oder gewerbliche Nutzung angeboten werden.



WEGSYSTEM
Das Wegsystem der Quartierräume folgt den Höhenlinien. Die Verbindungen zwischen den einzelnen Quartierräumen wird durch steigende Wege für Fussgänger und Fahrradfahrer gemacht. Die Anzahl der steigenden Wege nimmt gegen unten, d. h. gegen die bestehenden Siedlungen, zu und verknüpft das neue Quartier mit dem Bestand.



SCHATTEN
Die Bauten sind soweit auseinander gerückt und in ihrer Gebäudehöhe limitiert, so dass bei tiefliegender Wintersonne die Erdgeschosse besonnt sind.

ÖFFENTLICH

ALLEE
Charakteristik: Alleenraum / Rückgrat der Quartierstruktur
Nutzung: Haupterschliessung
Besitzverhältnis: Gemeinde
Pflegestufe: intensiv
Pflege durch: Gemeinde

PLATEAU / TAUBENTRÄNKI
Charakteristik: offene Wiesenfläche
Nutzung: Allmend
Besitzverhältnis: Gemeinde
Pflegestufe: intensive Wiese
Pflege durch: Pächter / Landwirt

HANG
Charakteristik: Topografische Wiesenfläche mit Obstgarten
Nutzung: Schlitteltehang
Besitzverhältnis: Gemeinde
Pflegestufe: extensive Wiese
Pflege durch: Pächter / Landwirt

WEILER
Charakteristik: Kulturfläche mit grossen Baumgruppen
Nutzung: gärtnerische Kulturflächen
Besitzverhältnis: Gemeinde
Pflegestufe: intensiv / extensiv
Pflege durch: Pächter / Gärtner

SPORTPLATZ
Charakteristik: Rasenfläche
Nutzung: Sportplatz / Aussenraum Schulhaus
Besitzverhältnis: Gemeinde
Pflegestufe: intensiv
Pflege durch: Gemeinde oder Privat

FUSS- UND RADWEG
Charakteristik: öffentliche Feinerschliessung
Nutzung: Wegenetz
Besitzverhältnis: Gemeinde oder Privat
Pflegestufe: intensiv / extensiv
Pflege durch: Gemeinde oder Privat

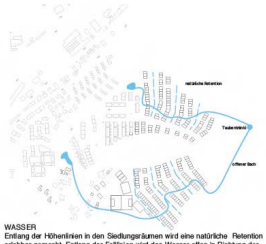
GRÜNFINGER
Charakteristik: Baumbestandene Wiese oder extensive landwirtschaftliche Nutzung
Nutzung: Wohnungsnaher Aufenthalt, Spiel und Sport
Besitzverhältnis: Gemeinde oder Privat
Pflegestufe: extensiv
Pflege durch: Pächter / Landwirt

PRIVAT

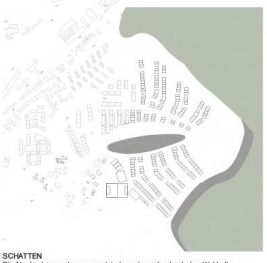
GRÜNFINGER
Charakteristik: Gärtnerische Kulturfläche / Intarsien innerhalb der Fläche
Nutzung: Mietbare Flächen für Pflanzgärten
Besitzverhältnis: Gemeinde oder Privat
Pflegestufe: intensiv
Pflege durch: Pächter / Privat Public-Private-Partnership

ZUFAHRTSSTRASSE
Charakteristik: Multifunktionale, baumbestandene Fläche
Nutzung: PW-Feinerschliessung, Aufenthalts- und Spielflächen
Besitzverhältnis: Privat
Pflegestufe: intensiv
Pflege durch: Privat

GARTEN
Charakteristik: Privatgarten
Nutzung: Hausgarten
Besitzverhältnis: Privat
Pflegestufe: intensiv
Pflege durch: Privat



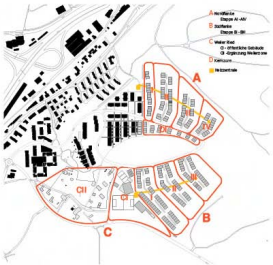
WASSER
Entlang der Höhenlinien in den Siedlungsräumen wird eine natürliche Retention erlebbar gemacht. Entlang der Fallinien wird das Wasser offen in Richtung der bestehenden Weiher abgeführt. Das Wasser soll von der Taubentränki aus das Quartier queren und ein naturnaher Stimmungsträger sein.



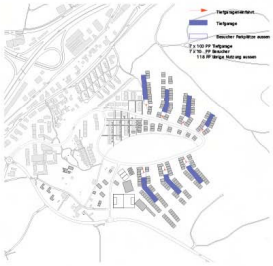
SCHATTEN
Die Neubauten werden so gesetzt, dass sie weder durch den Wald, die Topografie (Nordhang) oder benachbarte Bauten beschattet werden. Massgebend ist dabei der Sonnenstand der Wintersonnenwende. So können Wärmegewinne in der kalten Jahreszeit maximiert werden.

BELÜFTUNG
Die Baufelder sind so strukturiert, dass sie durch die physikalischen Begebenheiten des Waldes und der Topografie gut durchlüftet werden und somit eine sommerliche Überhitzung vermieden wird. Während die Waldkühle die Quartiere in Längsrichtung durchlüftet und kühlt, sorgen die topografisch bedingten Fall- und Steigwinde für eine gute Durchlüftung in Querrichtung.

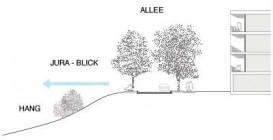
Studienauftrag Ried, 2008, Plan 5 AUSSCHNITT 1:500 Projekt: **PAPILLON**



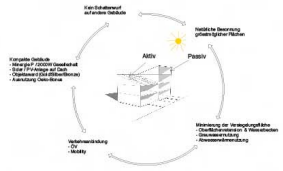
PHASEN, ETAPPEN UND ENERGIE
Das Ried wird in vier Phasen aufgebaut, die wiederum in mehrere Etappen klar unterteilbar sind. Die Erschliessung ist etappengerecht, es sind grundsätzlich keine Vorleistungen für spätere Etappen notwendig. Die Nordflanke als Phase A entwickelt die bestehende Bebauungsstruktur weiter und erhält gleichzeitig die Weitläufigkeit des Rieds bis zur Taubentränki. Die Südflanke als Phase B schliesst den Kreis. Gleichzeitig oder zeitversetzen zur Phase B kann die Phase D der Kernzone bearbeitet werden. Die Phase C sieht die Ergänzung der Weilerzone und der öffentlichen Zone vor. Bedürfnisorientiert kann so die öffentliche Nutzung über den ganzen Entwicklungszeitraum ergänzt werden. Pro Phase kann eine etappenweise vergrösserbare Heizzentrale angeboten werden, die aus- schliesslich mit erneuerbaren Energien funktioniert.



PARKIERUNG
Die Abstellplätze der Anwohner werden generell in einer Unterniveaugarage angeordnet. Die Ein-/Ausfahrt liegt gegen die Allee hin. Neben direkten Zugängen zu den Untergeschossen der Gebäude werden auch Aufgänge auf den Strassenraum vorgesehen. Die Besucherparkplätze sind à Niveau angeordnet und werden in die Gestaltung des Strassenraumes einbezogen.

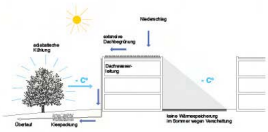


ALLEE
Die Alle als Haupterschliessung wird als Panoramaweg ausgebildet und gewährt der Öffentlichkeit einen landschaftlichen Blick auf den Hang und den Jura.



AKTIVE UND PASSIVE SONNENENERGIENUTZUNG
Die Höhenprofile der Bebauung sind so gewählt, dass sowohl aktive als auch passive Sonnenenergie genutzt werden kann. Dies bedingt eine rigorose Vermeidung der gegenseitigen Verschattung der Neubauten.

WASSERRETENTION
Die versiegelten Flächen werden möglichst klein gehalten zugunsten von landwirtschaftlich genutzten Räumen mit natürlicher Versickerung. Die Dachflächen werden extensiv oder wahlweise intensiv begrünt, sofern sie nicht der solaren Wärmegewinnung dienen. Das überschüssige Regenwasser wird in Retentionsbecken gesammelt und danach versickert.



NATÜRLICHE KÜHLUNG
Einfache, pragmatische Kühleffekte sollen die sommerliche Überhitzung vermeiden. Während im Süden der Bauten die natürliche Kälte der adiabatischen Kühlung (Verdunstung der Laubbäume und der Wiese) die Gebäude kühlt, sollen die versiegelten Erschliessungsflächen in den Quartierdurchmen durch die Bauten verschattet werden und somit eine sommerliche Überhitzung vermeiden.

ARCHITEKTONISCHE INTEGRATION DER SONNENENERGIENUTZUNG
Die Sonnenenergienutzung soll architektonisch in die Gebäude integriert werden. Photovoltaik, Sonnenkollektoren und Öffnungen für die passive Wärmegewinne sollen nicht bloss aufgesetzt wirken, sondern als quartierspezifische Eigenart und architektonische Einheit die städtebauliche Absicht unterstützen.

ENERGETISCHE SELBSTVERSORGUNG / RÜCKSPEISUNG
Das neue Quartier soll konseguent die Solarenergie nutzen, sei es mit Photovoltaik, Sonnenkollektoren oder mit passiver Sonnenenergienutzung. Überschüssig gewonnene Energie soll ins öffentliche Netz gespiesen werden.

SCHNITTTYPOLOGIEN
Die Hanglage soll verschiedenste Wohnformen ermöglichen. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Maisonettewohnungen und Geschosswohnungen sollen zur sozialen Durchmischung innerhalb der Siedlung beitragen und eine flexible Reaktion auf den Markt ermöglichen und die städtebaulichen Elemente der Topographie und des Waldrandes herausschälen.

Studienauftrag Ried, 2008, Plan 6 PRINZIPSCHNITT 1:300 Projekt: **PAPILLON**

N° 26 ARCHIPEL ausgeschieden

Kennzahlen: BGF: ~112.000m2
Grünraum: ~146.000m2

Archipel ist im Grundkonzept dem Wettbewerbsprojekt treu geblieben. Neu platziert wurden das Schulhaus und die Sportanlage. Die Schulanlage wird selbstbewusst ins Gelände gesetzt und kontrastiert in ihrer Stellung und Volumetrie bewusst zu den beiden angrenzenden Quartieren, verbindet diese aber auch. Es besteht kein Konsens darüber, ob die Schule in dieser Prägnanz Identität stiften kann oder das Ried zu stark dominiert und ob ein Verzicht auf die Schule das Konzept nicht zu stark beeinträchtigt.

Der Sportplatz liegt neu an der Landorfstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schule. So ist er auch für externe Benutzer (Vereine) gut auffindbar und besetzt ein Areal, das wegen seiner empfindlichen Lage vor dem schützenswerten Weiler und der Lärmbelastung durch die stark befahrene Landorfstrasse für Hochbauten weniger geeignet ist.

Die Quartiere sind klar abgegrenzt und scharfkantig in die Landschaft gesetzt. Ihre Wirkung als „Inseln“ in der freien Landschaft lassen den Grünraum grösser erscheinen, als er ist. Auf eine Verzahnung der Siedlung mit der Landschaft wird bewusst verzichtet. Der Freiraum bleibt frei und ist vielfältig, falls gewünscht auch rein landwirtschaftlich, nutzbar

Die Quartiere selbst sind relativ stark verdichtet und von hoher Gestaltungsqualität. Die Wohnwege sind als Wohnumfeld nutzbar und entsprechend gestaltet. Es wird eine offene Meteorwasserableitung über offene Rinnen im Wohnwegbereich vorgeschlagen.

Die mit 7 Geschossen höchsten Häuser liegen am oberen Waldrand, was kontrovers diskutiert wird. Einerseits sind sie an dieser Lage nicht als dominante Silhouette sichtbar und benachteiligen die niedrigeren Bauten weder durch Beschattung, noch durch Schmälerung der Aussicht. Andererseits bedeuten sie eine gewisse Abwertung des Waldsaumes für Erholungssuchende.

Nicht optimal sind die Voraussetzungen für die verlangte Etappierung. Die relativ strenge Ordnung schränkt die Freiheiten für eine Realisierung über einen längeren Zeitraum ein, verlangt im Gegenteil eine gewisse gestalterische Einheit. Das könnte, bei schwacher Nachfrage auch die Vermarktung beeinträchtigen. Bedenken bestehen auch zur Wirkung von „Fragment-Quartieren“ bei längerer Realisierungszeit.

Für den Bus ist die vorgeschlagene Erschliessung ideal, da sie kurz ist, keine Gegensteigungen aufweist und das ganze Ried sehr gut anschliesst. Auch die Voraussetzungen für den Langsamverkehr, die Verbindungen innerhalb der Quartiere und zwischen den Quartieren sind sehr gut. Die nötigen Vorinvestitionen im Erschliessungsbereich sind bei etappenweiser Realisierung teilweise hoch, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Erschliessung gesamthaft betrachtet effizient und rationell ist.

Insgesamt handelt es sich um einen städtebaulich und gestalterisch durchdachten, hochwertigen Vorschlag einer zeitgemässen, modernen Lebensstilen gut entsprechenden Wohnform. Sie hat Schwächen in der Etappierung und insbesondere in der Anpassung an allfällige sich ändernde Marktbedürfnisse. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob der städtische Charakter und die entstehende Identität dieser Siedlungserweiterung dem Ort und langfristig der Nachfrage gerecht werden können.

Situation M 1 : 5'000

Gesamtkonzept

Die Lage des Rieds am Übergang zwischen Agglomerationskern und offener Landschaft bildet die prägendste Vorbedingung zur Konzipierung der weiteren Quartierentwicklung: Städtische Atmosphäre, aber direkter und starker Landschaftsbezug.

Quartieraufbau. Die bestehende Quartierstruktur mit ihren von Grün umgebenenen Siedlungsteilen wird fortgesetzt und durch zwei weitere Inseln ergänzt.

Grünräume. Konstituierendes Element des Quartiers ist eine Abfolge von Landschaftsteilen, welche - den charakteristischen Nordhang einschliessend - das Plateau bei der Taubentränke mit dem Weiler Ried verbindet. Diese Figur streckt ihre Ausläufer nach Norden und Osten aus und bildet so mit dem Wald und der freien Landschaft südlich der Landorfstrasse ein zusammenhängen des grünes Netz.

Öffentliche Einrichtungen. Die wichtigeren öffentlichen oder gemeinschaftlichen Einrichtungen von grösserer Bedeutung werden ausserhalb der einzelnen Inseln und entlang einer Verbindung vom Weiler-Ried bis in die Taubentränke angeordnet. Diese wird somit zum Quartierzentrum. Hauptsächlicher Bezugspunkt bleibt jedoch das Quartierzentrum Wangenbrüggli.

Weiler Ried. Der Weiler bleibt unverstellt und wird nur soweit verdichtet, als es seine bauliche und ökonomische Erneuerung erfordert. Er ergänzt seine landwirtschaftliche Nutzung sukzessive mit Quartierversorgungseinrichtungen öffentlicher und privater Natur.

Erschliessung. Die Haupterschliessung des Quartiers wird in Fortsetzung der Brüggbühlstrasse durch eine Spange gebildet, welche am süd-östlichen Gebietsrand wieder in die Landorfstrasse einmündet.

Konzept Bebauung

Disposition. Lage und Form der neuen Siedlungsinseln leiten sich aus der vorhandenen Quartierstruktur und der Topografie ab. Dies führt zu einem ersten Siedlungsteil in Fortsetzung der Achse Brüggbühlstrasse, welcher sich bis zum Waldrand erstreckt und durch eine Allee (mit dem umgeleiteten Bach) gegliedert ist. Ein zweites Teilquartier wird im Bereich des Uebergangs des Süd-West-Hangs zum oberen Plateau entwickelt.

Die einprägsamen Formen der Inseln und klare Grenzen gegen die Grünräume fördern die Bildung von quartierspezifischen Identitäten.

Siedlungsstruktur. Die Geländeformation im Bereich des nördlichen Dreiecks führt zum Vorschlag einer kleinteiligen Struktur, welche geeignet ist, auch innerhalb einer klaren Grundrissorganiauf die bewegte Topografie einzugehen. Geprägt wird dieser Teil durch einen markanten, aber offenen Abschluss schluss gegen den Waldrand und die Front entlang der Allee. Die Gliederung des südlichen, Siedlungsteils wird demgegenüber auf eine grobkörnige Struktur und eine ausgesprochene Mischung unterschiedlicher Bau- und Wohnungsformen ausgerichtet.

Siedlungscharakter, Dichte. Die Zielvorgabe der Freihaltung grosszügiger Grünräume führt zu einer hohen Dichte in den Siedlungsteilen. Der dadurch entstehende städtische Charakter wird ausdrücklich zugelassen und gefördert. Aus dem Gegensatz zwischen urbanen Quartieren und der umgebenden gestalteten Landschaft erhalten die Quartiere ihre spezifische Stimmung.

Die Bauhöhe erreicht in diesem Sinne 4 bis 7 Vollgeschosse, jeweils ohne Attika.

Konzept Verkehr

Haupterschliessung. Die Brüggbühlstrasse als Haupterschliessung bildet den einzigen, durchgehenden Verkehrsträger. Ihre Lage stellt die Grunderschliessung des Gebiets sicher, liegt anderseits ausserhalb der Wohngebiete und entspricht in diesem Sinne in ihrer Funktion der Planung 1977. Begleitet wird sie von einem durchgehenden, durch eine Baumreihe von der Fahrbahn getrennten Fussweg. Ausgehend von dieser Achse werden die neuen Siedlungsteile ringförmig oder stichartig angeschlossen.

Quartiererschliessung. Für die Erschliessung der einzelnen Quartierteile wird die Priorität auf den Langsamverkehr gelegt. Strassen, auf eine demgemässe Breite dimensioniert, erhalten durch das Beiläufigen und Integrieren von Plätzen, Randstreifen oder Bepflanzungen einen verkehrsberuhigten Charakter.

Öffentlicher Verkehr. Die Führung des Busverkehrs auf der neuen Brüggbühlstrasse entspricht einem Optimum zwischen effizienter Streckenführung und der Erschliessung der Siedlungsgebiete.

Langsamverkehr. Das Netz für Fussgänger und Velos orientiert sich an den externen (Wangenbrüggli, Erholungsgebiet Köniz-Bergwald) und internen Zielorten. Letztere finden sich neben den einzelnen Quartieren insbesondere entlang der Verbindung Weiler Ried - neue Schule - Taubentränke. Neben den strukturierenden Wegen erlauben die Grünflächen zusätzliche informelle Verbindungen.

Öffentliche Parkierung. Grössere Besucherparkplätze werden beim Weiler Ried, im Bereich der Schule bzw. des Sportplatzes sowie entlang der Baumallee im nördlichen Siedlungsteil vorgeschlagen.

Konzept Freiräume

Freiraumstruktur. Die siedlungsumgebenden Freiräume prägen das Quartier in hohem Masse. Sie stellen den wesentlichen Teil der Aufenthalts- und Erholungsflächen des Quartiers sicher und tragen entscheidend zu diesen Identität bei.

(1) Plateau. Das Plateau dient verschiedenen Freizeit- und Erholungsaktivitäten, wird aber gleichzeitig landwirtschaftlich genutzt. Es bietet eine herrliche Aussicht nach Norden und schafft Weite neben den dichten Wohnquartieren.

(2) Nordhang. Der markante Nordhang wird als Futterwiese genutzt. Im westlichen Teil sind Obstbäume eingestreut, die optisch an den weiler Ried anknüpfen.

(3) Südwesthang. Am Südwesthang setzt sich die die Wiesenfläche südlich der Landorfstrasse fort und betont die Geländeform in Richtung Nordwesten. Die Fläche nimmt den Fussballplatz, wie auch die Retentionsfläche für Meteorwasser aus dem Südquartier auf. Die Sicht auf den Weiler Ried bleibt frei.

(4) Umgebung Weiler Ried. Der Weiler Ried bleibt als solcher bestehen, weshalb auch die Umgebung ländlichen Charakter behält.

(5) Senke. Die Senke mit westlicher Ausrichtung ist als Futterwiese ausgebildet und dient als Retentionsbecken für das Meteorwasser aus dem Nordquartier und für den - neu geführten - Bach.

Baumpflanzungen. Quartierprägend sind die Bepflanzungen der Haupterschliessung (Ahorn) und die Esplanade (Esche) sowie der Abschluss des Norquartiers gegen die Senke (Feldahorn).

Waldrand. Der Waldrand im Bereich des nördlichen Quartiers wird in der heutigen, klaren Form beibehalten. Der Teil südlich der Taubentränke wird mit Kräutersaum und Strauchgürtel als gestufter Waldrand ausgebildet.

Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen

Die Insel-Struktur des Quartiers im Ried führt zum Vorschlag, die öffentlichen und gemeinschaftlichen Einrichtungen über einen grösseren Bereich zu verteilen und die einzelnen Anlage gut zu verknüpfen. Es entsteht ein Netz von Orten mit unterschiedlichem Zentralitätsgrad, immer jedoch mit hohem Identifikationswert.

(1) Weiler Ried. Der Weiler mit seiner charakteristischen Bausubstanz übernimmt je nach Entwicklung der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung Versorgungsfunktionen, soziale oder vom Quartier getragene Einrichtungen (Hort, Kindergarten, Freizeitlokale) und allenfalls sogar Gastronomiebetriebe.

(2) Die Sportanlage mit ihrer Clubeinrichtung übt eine starke Anziehungskraft aus und wird zu einem Treffpunkt für das ganze Quartier.

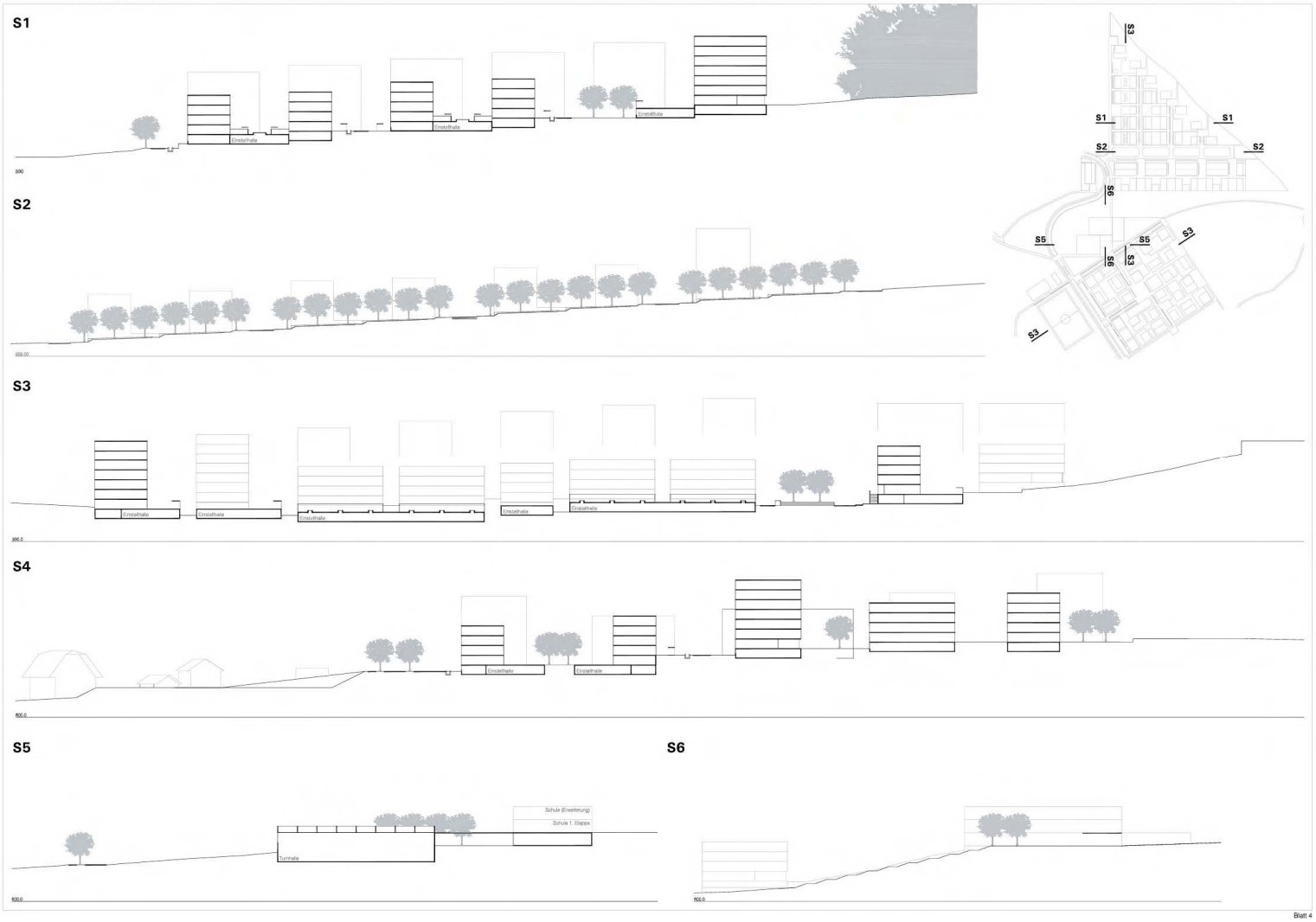
(3) Die Schule mit Turnhalle ist als eigenständiges Element konzipiert und wird durch Funktion und topografische Lage zum eigentlichen Quartierzentrum und durch ihre bauliche Präsenz zu einem Orientierungsmerkmal.

(4) Die Esplanade hat die Funktion eines Quartierplatzes. Durch die stufenweise Gliederung und durch eine geeignete Bepflanzung (Esche, welche ein feingliedriges Blätterdach ergibt) lädt sie zum Aufenthalt und für Anlässe (Quartierfest) ein.

(5) Der Quartierplatz im Südquartier entspricht in seiner Funktion der Esplanade erhält jedoch ein eigenes, quartierspezifisches Gepräge.

(6) Die Taubentränke als naturgeprägter Aufenthalts- und Treffpunkt fügt sich wie selbstverständlich in das Netz der übergeordneten gemeinschaftlichen Einrichtungen ein.

Schule
Turnhalle
E Einstellhallen
Wasserinnen


S1
Einstellhalle
S2
S3
S4
S5
Schule (Erweiterung)
Schule 1. Etappe
Turnhalle
S6

Etappierung

Etappierung
Massgebend für die Bildung von Realisierungsetappen sind sowohl eine rationelle landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Flächen, die Bildung von in sich geschlossenen Siedlungseinheiten sowie eine wirtschaftliche Erschliessung.
Dies führt zu folgenden Hauptetappen:

Etappe 1: Siedlungsteil Nord. Bildung von insgesamt 3 Teiletappen, realisiert von Westen nach Osten. Abschluss gegen die freie Landschaft durch den ersten Teil der Esplanade. Der bestehende Bach wird abgefangen und im ersten Teilstück als offener Kanal geführt, dann wie vorgesehen weiter Richtung Nordwestsen in offener Führung abgeleitet.

Etappe 2: Siedlungsteil Mitte. Südlich der fertiggestellten Esplanade wird ebenfalls von Westen nach Osten in weiteren 3 Teiletappen der Mittelteil realisiert.

Etappe 3: Schule. Im Sinne einer Arbeitshypothese wird die Erstellung der Schule als 3. Hauptetappe bezeichnet, je nach Bedarf zusammen mit den Sportanlagen. Spätestens mit der Schulanlage wird die Haupterschliessung fertiggestellt. Die zukünftige Erweiterung der Schule wird als zusätzliches 2. Geschoss vorgesehen.

Etappe 4 Siedlungsteil Süd. Der südliche Teil wird mit dem an die Schulanlage anschliessenden Teilgebiet begonnen und mit der zentralen Platzanlage abgeschlossen. In zweiter Teiletappe erfolgt die Bebauung des Teilstückes entlang der verlängerten Brüggbühlstrasse, wobei vorausgesetzt wird, dass Gewerbelärm als Lärmschutz vorgängig zu realisieren. Besteht hiezu kein Bedarf ist ein provisorischer Lärmschutz vorzusehen oder die unmittelbar vom Lärm betroffenen sind Gebäude zurückzustellen.

Buserschliessung
Ausgehend von der kurzfristig vorgesehenen provisorischen Linienführung ist nach Inangriffnahme der zweiten Teiletappe im Siedlungsteil Nord eine weitere Übergangslösung zur Bedienung der neuen Quartierteile mit dem Bus zu treffen. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit wird eine Sticherschliessung mit provisorisch zu erstellendem Wendeplatz (Variante "grün") vorgeschlagen. Sollte jedoch das Kosten-/Nutzen-Verhältnis dieser Lösung zu ungünstig ausfallen, ist die Realisierung der definitiven Lösung auf der künftigen Haupterschliessung mit reduziertem Ausbau (Variante "gelb") in Betracht zu ziehen.

Umsetzung, Qualitätssicherung

Umsetzungsebenen
Die Umsetzung des vorgeschlagenen Konzeptes erfolgt auf zwei Ebenen. Zum Einen geht es darum, die planungsrechtlichen Instrumente stufengerecht und differenziert einzusetzen, zum Andern ist eine Qualitätssicherung und Realisierungszusammenarbeit in Kooperation zwischen den Investoren und der Gemeinde dauerhaft zu etablieren, bzw. fortzusetzen.

Umsetzungsstrategie
Das vorgeschlagene Konzept enthält strukturbildende Elemente, welche verbindlich und längerfristig definiert werden müssen. Auf der anderen Seite macht das Konzept Vorschläge, welche im konkreten Fall und zu gegebener Zeit auch anders interpretiert werden können, ohne dass die Grundidee darunter leidet. Die Unterscheidung in die das räumliche und funktionelle Gefüge konstituierenden Planungsinhalte und solche, welche vielleicht zwar das Erscheinungsbild beeinflussen, aber nicht grundlegender Art sind, ist der Schlüssel zu einer wirksamen, aber gleichzeitig flexiblen Regelungskonzeption.

Die unterschiedlichen Planungsinhalte
Konstituierende Konzeptelemente sind:

- Die das Gebiet räumlich gliedernden Flächen und Achsen, d.h. die übergeordneten Grünräume sowie die Haupterschliessungsstrasse, welche nicht nur Verkehrsträger, sondern auch quartierverbindendes, gestalterisches und sozialräumliches Element ist.
- Die strukturierenden Freiräume, Grünanlagen und Plätze in den Quartieren, welche neben ihrer funktionellen Bedeutung (Aufenthalt, Begegnung, Erschliessung) vor allem auch identitätsstiftende Elemente sind.
- Das Zirkulationsnetz, d.h. die Strassen-, Weg und Platzräume in den Quartieren. In ihrer Anlage und Ausbildung stehen sie in direkter Beziehung zu den örtlichen Bebauungsmustern und sind massgebend für die Entstehung einer spezifischen Quartieratmosphäre.
- Die Übergangsbereiche zwischen Öffentlich und Privat. Die Ausbildung der Abstufung zwischen den allgemein zugänglichen Räumen (Strassen, Wege, Plätze) und den privaten Bauflächen ist entscheidend für die Entstehung eines Quartierlebens und der räumlichen Atmosphäre.
- Die räumlich strukturierenden und orientierungsgebenden Gebäude und Gebäudefluchten. Dies sind insbesondere die Kette von Punktbauten im Nordquartier, die den Rand bildenden Bauten gegen den Nordhang, die das Südquartier aufspannenden Bauten in den Eckbereiche sowie die platzdefinierenden Bauten im selben Quartier.

Flexible (aber nicht unwichtige) Konzeptelemente sind:

- Die netzartig verteilten räumlichen Gliederungselemente, wie die kleineren Quartierplätze und internen Grünflächen.
- Die innere Organisation der Baufelder, d.h. die Aufteilung in Baufelder und Differenzierung der Aussenräume.
- Die konkrete architektonische Formgebung, welche individuellen und zeitlich bedingten Strömungen unterliegen wird.

Dispositiv für die planungsrechtliche Regelung
Umsetzung planungsrechtliche Ebene

- Auf der Ebene der Grundordnung werden die wichtigen Rahmenbedingungen, d.h. Art und Grad der Nutzung der einzelnen Zonen, geregelt. Dies umfasst die grundsätzliche räumliche Gliederung des Planungsgebietes, d.h. die Einteilung in Bauzonen und Grünräume, welche in ihrer Ausdehnung präzis festgelegt sind. Während ein Teil der Zonen abschliessend definiert werden kann, werden die eigentlichen Bauzonen als Zonen mit Planungspflicht nach kantonalem Baugesetz festgelegt. Gleichzeitig ist die Haupterschliessung, z.B. durch einen begleitenden Baulinienplan, sicherzustellen.
- Die Umsetzung der Überbauungskonzepte erfolgt im Rahmen der Überbauungsordnungen als Folge der Zonen mit Planungspflicht. Insbesondere auf dieser Ebene wird die Unterscheidung in verbindliche und flexible Planungsinhalte konkretisiert werden. Erste Gedanken dazu gehen aus untenstehendem Dispositiv für die Überbauungsordnungen hervor.
- Denkbar und zu diskutieren ist der Erlass von qualitätsfördernden Richtlinien zu besonderen Themen oder Bereichen, wobei dies nur in Zusammenarbeit unter den Beteiligten erfolgversprechend ist.

Weitere Umsetzungsebenen
Voraussetzung für das Entstehen von Qualität ist eine Zusammenarbeit der Beteiligten, hier vor allem zwischen Grundeigentümern, Investoren und Gemeinde. Letztere umfasst dabei nicht nur die politischen und administrativen Behörden, sondern auch die Bevölkerung, welche von den Zielen überzeugt werden muss. Erste Überlegungen führen in diesem Zusammenhang zu weiteren Umsetzungsebenen, wie :

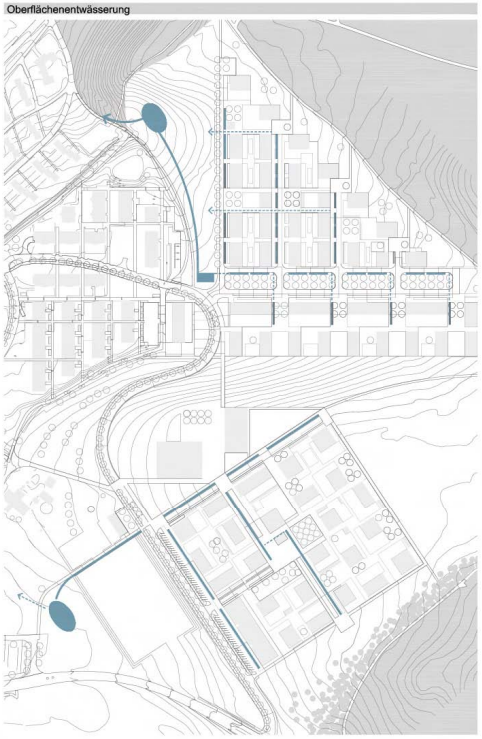
- Einrichtung einer Projektorganisation, welche die Zusammenarbeit zwischen Privaten und Behörden sicherstellt und Koordinationsaufgaben (z.B. zeitliche Abstimmung der Infrastrukturvorhaben mit den Bebauungsetappen) wahrnimmt, aber auch qualitätssichernde Massnahmen (z.B. besondere Planungs- und Projektierungsverfahren für entscheidende Siedlungsteile) kooperativ diskutiert und in die Wege leitet.
- Projektbegleitung. Insbesondere die Qualitätssicherung kann mittels einer Projektbegleitung durch ein bestehendes oder neues Fachgremium angestrebt werden.
- Einbettung der Überbauung in das grössere Umfeld. Die Integration der Entwicklung Ried in den Gesamtraum Niederwangen verlangt z.B. eine funktionelle und räumliche Aufwertung der Bezüge zum Bereich Wangenbrüggli / Bahnhof Niederwangen.
- Information der Bevölkerung. Eine kontinuierliche Information fördert die Akzeptanz in breiten Kreisen und sorgt damit auch für eine stabile Quartierentwicklung.

Zum Lärm
Die Lärmeinwirkungen im Planungsgebiet betreffen das Planungsgebiet in zwei Bereichen. Eine Interessenabwägung führte zum Schluss, dass diesen im Fall des Nordquartiers nicht durch eine andere Disposition der Baubereiche, sondern durch bauliche Massnahmen bei den betroffenen Gebäuden entsprochen werden sollt. Konkret bedeutet dies, dass im Nordquartier die beiden nördlichsten Punktbauten so disponiert werden müssen, dass die entsprechende Dämmwirkung erreicht wird, was durch die Orientierung der Bauten und die konkreten Lärmwerte realisierbar scheint. Entsprechende Regelungen sind bei der Ausarbeitung der Planungsinstrumente zu entwickeln.

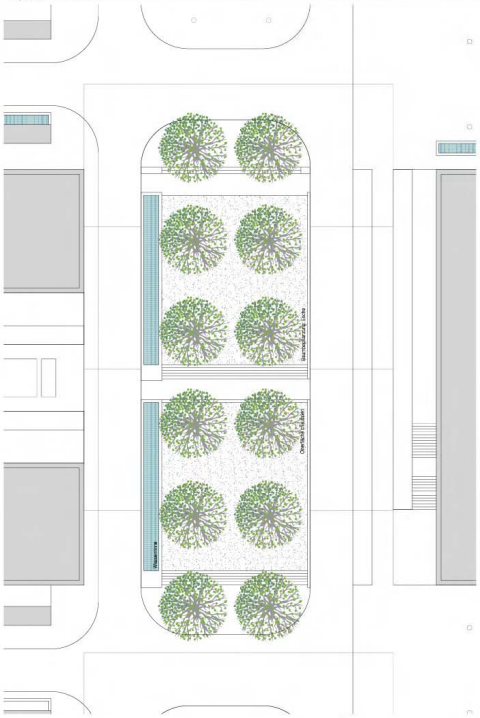
Dispositiv Zonenplan

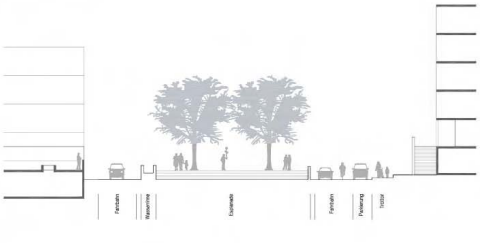
Dispositiv Überbauungsordnungen

Oberflächenentwässerung

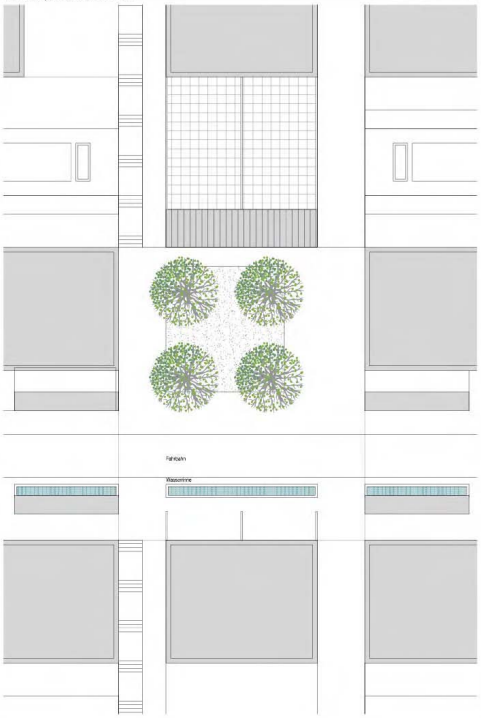


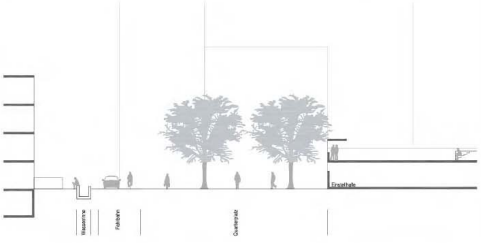
Esplanade M 1 : 200



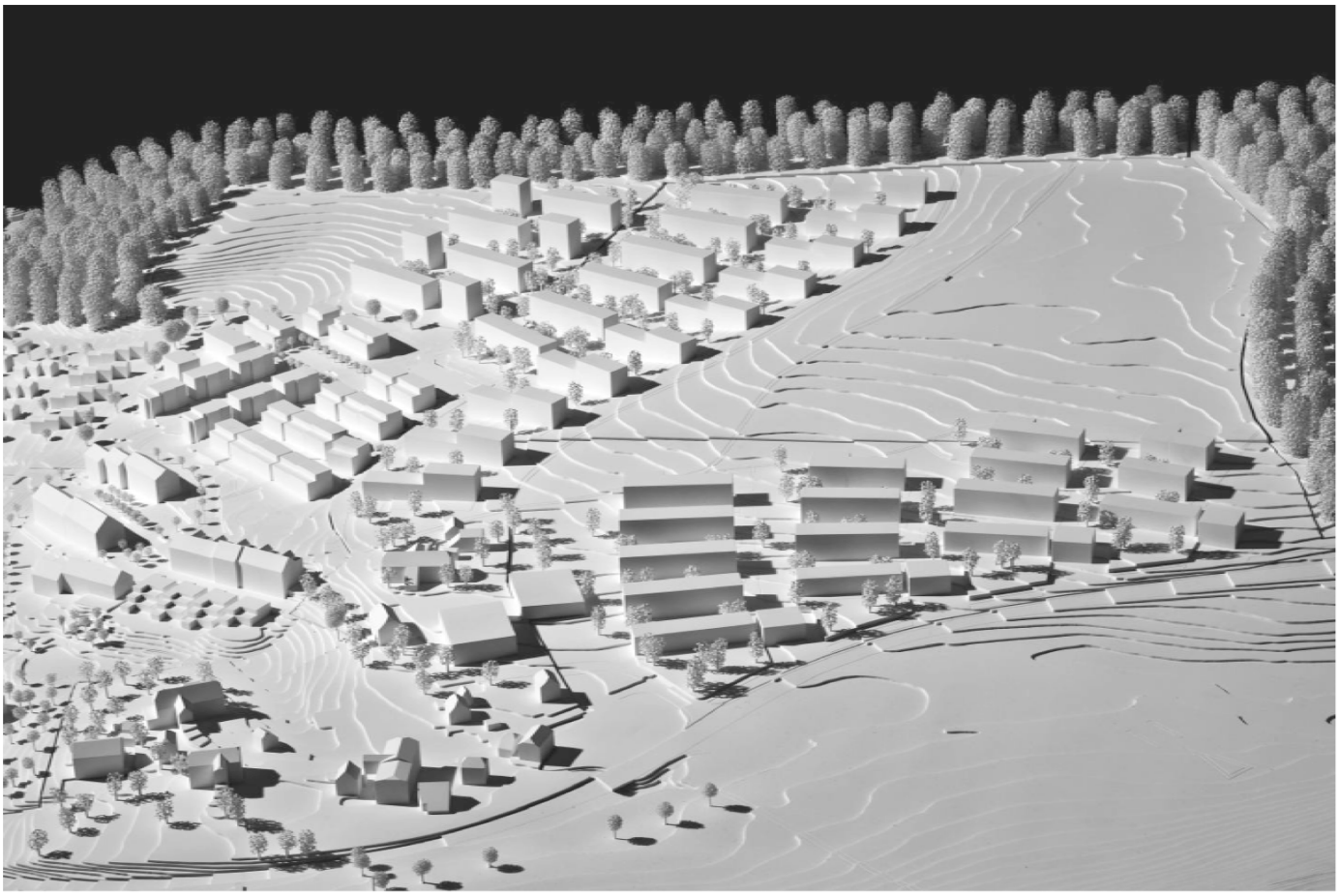


Quartierplatz, Quartier Nord





N° 28 - Arkadien ausgeschieden



Kennzahlen: BGF (ohne Weiler): ~115.300m2
Grünraum: ~162.300m2 (gemäss Vorprüfung)

Arkadien ist seinem grundsätzlich überzeugenden Planungskonzept treu geblieben. 3 eigenständige Quartiere belegen das Planungsgebiet im Norden, im Süden und in den Lücken des Weilers, so dass das Plateau bei der Tubetränki und die von den Immissionen der Autobahn belastete Waldecke ganz im Norden grossflächig erhalten bleiben.

Wie schon beim Wettbewerbsprojekt ist es nicht gelungen, der Schule den für den Schulsport nötigen Raum in unmittelbarer Nachbarschaft anzubieten. Die vorgeschlagene Platzierung des Sportplatzes am bereits geneigten Rand des Plateaus ist weder für die Schule, noch für die Nutzung durch Sportvereine tauglich. Die nötige Einbettung ins geneigte Terrain wäre ästhetisch und wegen der grossen Erdbewegungen auch ökologisch nicht tragbar.

Gegenüber dem ursprünglichen Konzept ist die Vielfalt der möglichen Quartierstrukturen und Gebäudetypen zurückgegangen. Im wesentlichen werden nur noch hintereinandergestellte Zeilenbauten von erheblicher Höhe (3-7 Geschosse, mehrheitlich 4- und 5-Geschosse) angeboten, so dass die Flexibilität beschränkt ist und die Marktrisiken nicht zu unterschätzen sind. Nicht zu überzeugen vermag auch die teilweise enge Aufreihung der Bauten, welche die Aussicht beeinträchtigt und bei tiefem Sonnenstand auch zur Beschattung der Wohnungen führt.

Durch die Freihaltung der Waldecke ganz im Norden ist es gelungen, den Immissionen der Autobahn auszuweichen. Noch nicht überzeugend gelöst ist indes der Lärmschutz ab Landorfstrasse, denn es ist absehbar, dass die fächerförmige Anordnung der als Lärmriegel gedachten Bauten längs der Strasse, den Lärm nicht lückenlos abhält, sondern die Störwirkung durch unregelmässigen Lärmverlauf eher noch akzentuiert. In diesem Bereich ist auch die Erschliessung nicht überzeugend gelöst, denn der Direktanschluss an die Landorfstrasse an fünf sich kurz folgenden Ein- und Ausfahrten ist weder aus der Sicht der Verkehrssicherheit noch für die Auffindbarkeit der Wohnungen ideal.

Das Quartier Süd ist verkehrsmässig zu wenig mit dem übrigen Ried vernetzt und wirkt deshalb etwas abgekapselt. Darüber hinaus ist das Verkehrskonzept aber zweckmässig und effizient, der Bus ist direkt und relativ eben geführt. Das vorgeschlagene Parkierungskonzept lässt sich gut etappieren und ist betrieblich und wirtschaftlich zweckmässig. Dies gilt nicht für die vorgeschlagene Parkierung im Bereich des Nordhangs, wo entweder zu mächtige Überdeckungen der Einstellhallen entstehen oder eine zu grosse Veränderung der natürlichen Topographie nötig wird. Zudem wird bei den relativ hohen, quer in den steilen Nordhang geschnittenen Bauten nicht dargelegt, wie der Zugang für Notfahrzeuge (z.B. Drehleiter) und die Anlieferung schwerer Güter (Umzug) erfolgen.

Das grosse Potential des im Wettbewerb gezeigten Planungskonzepts konnte bei der Weiterbearbeitung nicht genügend ausgeschöpft werden. Zu viele Fragen bleiben unbeantwortet. Als Nachteil wird insbesondere die Einheitlichkeit der Baustrukturen empfunden, die wenig Spielraum für Anpassungen an die Marktbedürfnisse lässt.

Gliederung
Innerhalb des Planungsperimeters werden die zwei Baugebiete (Areal Nord / Areal Süd) so definiert, dass Durchblicke und Raumbeziehungen in den Grünraum und an die Waldgrenze erlebbar sind. Der Grünraum soll die Siedlung durchfliessen und als übergeordnetes Element wahrnehmbar bleiben. Die Bebauung wird dabei bewusst bis an die anthropogene Raumkante des Waldrandes herangeführt. Innerhalb der Baugebiete werden fünf Felder mit unterschiedlicher und jeweils charakteristischen Gebäudetypen (B1-B5) definiert. Diese Typen sind auf die vorhandenen topographischen Gegebenheiten abgestimmt, womit eine optimale Bebauungsdichte und Einbettung ins Gelände erreicht wird.

Nutzung

Wohnnutzung
Die Areale Nord und Süd sind vorwiegend auf eine Wohnnutzung hin ausgelegt. Die vorgeschlagenen Gebäudetypen lassen genügend Spielraum, um innerhalb der Bauköper verschiedene Wohnungstypologien zu realisieren. Die Erdgeschosse enthalten nebst Wohnungen die Zu- und Durchgänge und gemeinsam genutzte Räume wie Waschraum, Velostellraum, Atelier, Gemeinschaftsraum und ev entuell Kinderklappen.

Dienstleistung
Durch die feingliedrige Eschliessung der Bauten und deren starker Bezug zum Terrain ergeben sich vielerorts räumliche Situationen, welche sich für soziale oder gewerbliche Nutzungen anbieten.
Im nördlichen Bereich sind dies insbesondere Räume an den kopfseitigen Eschliessungsflächen.
Im südlichen Areal werden die strassennahen Kopfbauten über 2-3 Geschosse für Gewerbe / Dienstleistung ausgelegt.
Dem Weiler steht die Entwicklung in mancherlei Hinsicht offen; der bauliche Bestand ergänzt um die Schulanlage, kann sich über punktuelle Umnutzungen wandeln.
Denkbar sind nebst allgemeinen Gewerbenutzungen auch Nutzungen im Zusammenhang mit der Schule und/oder mit dem Naherholungsgebiet ebenso wie solche an der Schnittstelle von Schule/Freizeit und Landwirtschaft.

Öffentliche Nutzungen
Zusammen mit dem Ensemble des Weilers bilden öffentliche Bauten wie Schule, Kindergarten, Kinderkrippen, Gastrobetriebe, Freizeitangebote, Quartierladen die Mitte der gesamten Überbauung. Optimal angebunden an den ÖEV und an die Erschliessungszonen von Areal Nord und Süd werden die Voraussetzungen für ein Siedlungszentrum geschaffen. Dabei übernimmt der Weiler die Nahtstelle zwischen Bahnhof Niederwangen und Naherholungsgebiet.

Dichte
Gesamthaft werden in den 2 Arealen 114000m2 BGF angeboten.
Pro Baufeld wird eine ortsverträgliche maximale Geschosszahl, sowie eine maximale BGF definiert, grosse Gebäudehöhen werden mit angemessenen Gebäudeabständen und Freiräumen kompensiert.

Bebauungkonzept

Durch die gewählte Bebauungsstruktur können grosse zusammenhängende Grünflächen erhalten werden, welche konstituierend in den Siedlungsraum hineinwirken. Diese werden lediglich durch Einzelbäume, Baumgruppen oder Feldheckenelemente leicht strukturiert. Mit einem einfachen und präzisen Regelwerk wird zudem die Charakteristik des inneren Freiraumes bestimmt und damit die Transparenz gesichert. Die Freiraumnutzung wird in feldartige, zentrale oder laterale Flächen verdichtet, welche die primären Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielflächen in sich aufnehmen. Der Anteil privatisierter Freiraumflächen wird zugunsten des gemeinschaftlichen Freiraumes geering gehalten und der umgebenden Grünfläche untergeordnet.
Die Art und Anlage der Grünflächen ermöglicht es, nebst der ästhetischen auch eine ökologische Entwicklung und Aufwertung des Gesamtareales hinsichtlich einer zukunftsweisenden Nutzung des direkten Wohnumfeldes. Bedingt durch den starken Topographie- und Landschaftsbezug der Bebauungsfelder können Infrastruktur und Freiraum mit gutem Aufwand-Nutzen-Verhältnis teilweise unabhängig erstellt und damit eine hohe Qualität eventuell sogar als Vorleistung gesichert werden.

Freiraumkonzept

Konzept

Ausgehend von der Topographie wird das Planungsgebiet in zwei unabhängige Bauareale gegliedert, welche eine differenzierte Wohnbebauung in angemessener Dichte zulassen. Dem Weiler kommt neu eine Zentrumsfunktion zu, insbesondere hinsichtlich öffentlicher Bauten und der Anbindung an die öffentliche Eschliessung. Der Freiraum und das Naherholungsgebiet werden für die Zukunft gesichert und fragen neben der grossen baulichen Flexibilität zur langfristigen Entwicklung mit hoher Qualität bei.

Analyse und Bewertung
Die Planungsidee stützt sich auf die intensive Analyse der topographischen und landschaftlichen Ausprägung des Areals. Der bewaldete Hügelrücken und die klare Linie des Waldrandes bilden die grosszügig lesbare Klammer um das Areal. Die topographische Struktur des breiten Rücens, welcher nach Westen hin abfällt, gliedert die Waldlichtung in drei unterscheidbare Bereiche, eine nord-west Hangsituation mit unterschiedlichen Neigungen, eine hochgelegene Plateausituation und eine zweite Hanglage mit süd-west Exposition.
Ergänzend dazu wird festgestellt, dass dem alten Weiler ortsbaulich eine zentrale und integrierende Funktion zugesprochen werden kann.
Die drei Areale werden auf mögliche Bebauung und in der Folge auf angemessene Bebauungsstrukturen untersucht, sowie deren Bezug untereinander und zum Bestand geklärt.

Konzeptidee
Das vorliegende Konzept basiert auf dem Grundsatz, die landschaftlich-topographische Qualität zu erhalten und für jede Bebauung nutz- und lesbar zu halten. Der hochgelegene, ebene Teil und sein Ausläufer/Rücken zum Weiler hin werden freigehalten, sodass der Bezug von den Höfen zur Grünfläche gewahrt bleibt. Die damit gesicherte, zusammenhängende und zentrale Grünfläche stellt zusammen mit dem Wald einen hohen Wert als Naherholungsbereich für die umliegende Bebauung dar.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich stark an der Topographie und reagiert mit unterschiedlichen Gebäudetypologien auf die jeweilige Neigung und Exposition. Durch Einbettung der Bauköper in die Topographie treten diese innerhalb der prägenden Landschaftselemente (Wald/Plateau) zurückhaltend in Erscheinung. Eine hohe Flexibilität innerhalb der Bauteiler fördert eine vielseitige Ausformulierung der Bauköper. Eine angemessene Nutzungsdurchmischung und differenzierte Bautypologien ermöglichen eine soziale Durchmischung und führen zu einer langfristig angelegten und tragfähigen Quartierentwicklung.

Dem Weiler wird die Rolle als identitätsstiftender Ort mit Zentrumsfunktion zugedacht. In das bestehende Ensemble werden Bauten mit öffentlicher Nutzung eingefügt, womit der Bestand gefestigt und zum Quartierzentrum ausgeweitet werden kann. Das gesamte Siedlungsgebiet wird optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Durch den subtilen Umgang mit den bestehenden ortsbaulichen Gegenstücken werden die neuen Siedlungsteile als wachsende Erweiterung des Ortes verstanden. Es kann so der Eindruck einer neu implementierten Satellitensiedlung vermieden und die Anbindung an den Bestand gestärkt werden.
Die sich mit dem Freiraum verzahnenden Ränder der Bebauung können allmählich zu einer neuen Freiraumstruktur, welche die bauliche Erweiterung umklammert und in ihrer Form stärkt. Dabei wird die Senke im nördlichen Bereich zunehmend zum eigenständigen Freiraum ebenso wie das Plateau sich akzentuiert als Freifläche behauptet.
Um den letztgenannten Aspekt zu stärken und insbesondere aus verkehrstechnischen Überlegungen schlagen wir vor, die Lage des Sportplatzes im weiteren Kontext von Niederwangen zu überprüfen.
Wünschenswert und sinnvoll erscheint die Anlage eines Sportplatzes von überörtlich regionaler Bedeutung an verkehrstechnisch gut erschlossener Lage hinsichtlich ÖV und MIV. Im Gegenzug kann das freigehaltene Plateau mit Bezug zum Weiler und zum Wald als Erholungsraum von regionaler Bedeutung entwickelt werden.

Der Weiler wir durch eine Schulanlage ergänzt. Dadurch wird die disperse Bebauungsstruktur weitergeführt und die Entwicklung dieses zunehmend zentralieren Siedlungsteiles auch mit evtl. abnehmender landwirtschaftlicher Nutzung ermöglicht.

Situation 1:5000

Spezialistenbericht Entwässerungskonzept / Oberflächengewässer Ried, Niederwangen

Im Generellen Entwässerungsplan (GEP) Wangental (HOLINGER AG, 2003) ist das Entwässerungskonzept für die Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers aus dem Planungsperimeter Ried festgelegt.

Im Wangental herrschen bezüglich Regenwasserableitung spezifische Randbedingungen, die für das Entwässerungskonzept der Überbauung Ried zu berücksichtigen sind. Das Wangental wird durch den Stadtbach entwässert. Dieser fliesst unterhalb von Niederwangen weitgehend unterirdisch durch die Stadt Bern. Die Abflusskapazität des Stadtbaches ist sowohl auf Köniizer als auch auf Berner Boden limitiert. Aus diesem Grund darf aus dem Siedlungsgebiet Niederwangen kein zusätzliches Regenwasser ohne Retention in den Stadtbach abgeleitet werden.

Das Teilgebiet der Überbauung Ried nördlich der Eschliessungstrasse am Hangfuss soll gemäss GEP im Trennsystem mit Retention des Regenwassers entwässert werden. Zusätzlich zum bestehenden Retentionsteich ist dazu ein weiteres Retentionsvolumen erforderlich. Im südlichen Teil der Überbauung kann das Regenwasser nicht getrennt abgeleitet werden, da der Riedbach und der Stadtbach keine Kapazität für zusätzliches Regenwasser aufweisen.

Es ist vorgesehen, den Bach aus dem Gebiet Tubenlänsi offen zu legen und in einem renaturierten Gerinne entlang der Eschliessungstrasse am Hangfuss und nordwärts in die Geländemulde der bestehenden Überbauung folgend zu führen. Der neue Bachlauf bildet neben der städtebaulichen Aufwertung der Überbauung Ried auch ein Vernetzungselement zwischen dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Köniizerwald und führt damit zu einer ökologischen Aufwertung gegenüber der heutigen Situation. Das gemäss GEP zusätzlich benötigte Retentionsvolumen wird im renaturierten Gerinne durch den Einbau von Kaskaden geschaffen. Der Bach wird sich je nach Wasserführung als Abfolge von Tümpeln und Feuchtgebieten präsentieren. Da der bestehende Retentionsteich nur für das Regenwasser aus dem Siedlungsgebiet ausgelegt ist, wird der Bach um den Teich herum in die Regenwasserkanalisation der Stadt Bern geleitet. Dies entspricht konzeptionell der heutigen Situation.
Am Südrand der Überbauung Ried wird der Riedbach offengelegt und in einem renaturierten Gerinne entlang der Landorfstrasse geführt. Dies führt auch in diesem Teil der Überbauung zu einer Vernetzung bestehender Strukturen und zu einer ökologischen Aufwertung.

Spezialistenbericht Lärmbelastungen und Lärmschutz

Das Lärmbelastete Gebiet im Nordareal wird mit der vorgeschlagenen Zonierung nicht tangiert.

Lärmbelastungen ohne Massnahmen Bauteild Süd
Es ist zu erwarten, dass ohne Lärmschutzmassnahmen die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II von 55 dBA tags und 45 dBA nachts durch den Verkehr auf der Landorfstrasse in der ersten Bauteile überschritten werden.
Bei einer durchgehenden auf 50 km/h beschränkten Fahrgeschwindigkeit im Bereich der Neuüberbauung betragen die Planungswertüberschreitungen ca. 4 dBA.

Überbauungskonzept
Das Projekt sieht in der ersten Bauteile lärmgeschützte 3-geschossige Wohnbauten und seitlich davon 4-geschossige Gewerbebauten ohne ergänzenden Lärmschutz vor.
Das Niveau der Gewerbebauten ist auf Strassenhöhe. Der Gebäudevorplatz dient der Erschliessung der Bauten.
Das Niveau der Wohnhäuser und deren Gartenbereiche liegt um 1 Geschoss über demjenigen der Gewerbebauten. Die Gartenbereiche werden durch eine ca. geschosshohe Stützmauer begrenzt.

Lärmschutzmassnahmen
Für Gewerbenutzung gelten um 5 dBA höhere Planungswerte als für Wohnnutzung. Diese werden an den exponiertesten, direkt der Strasse zugewandten Fassaden aller 4 Gewerbebauten gerade eingehalten. Es sind keine ergänzenden Lärmschutzmassnahmen erforderlich. Die obersten Geschosse, ausgebildet als Attikageschoss mit entsprechend dimensionierter Brüstung, können ebenfalls die Planungswerte für Wohnnutzung eingehalten werden.
Bei den Wohnbauten verbleiben, ohne ergänzende Lärmschutzmassnahmen, in den beiden oberen Geschossen Planungswertüberschreitungen. Deren Einhaltung kann durch ergänzende Lärmschutzbauten in den Gartenbereichen sichergestellt werden, im Attikageschoss auch durch entsprechend ausgebildete Brüstungen.
Die Grösse der Gartenbereiche bietet viel Spielraum für die Gestaltung von zusätzlichen Schallindemissen. Möglich sind Pergolas, Lärmschutzwände, Dömme etc. und Kombinationen davon.

Arkadien 1

Planungswettbewerb Ried Phase 2

team dadarchitekten

dadarchitekten, dipl. Architekten ETH HTL SIA, Bern
Petra Pelusa dipl. Architekt ETH Bern
archiplan + glaus landschaftsarchitekten Jonas Büro für Mobilität AG Bern

Spezialisten:
Grolimund und Partner AG Bern (Lärmschutz)
Holinger AG Bern (Hydraulik)
Zettner + Partner AG, Ingenieure und Partner Bern (Raumplanung)

Gesamtansicht Nordwest

Gesamtansicht Süd

Zielvorstellung
Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Überbauung Ried leben in einem Wohnumfeld, in dem vielfältige funktionale und soziale Ansprüche qualitativ hochstehend abgedeckt sind. Die Organisation von Verkehr und Mobilität gewichtet diese Bedürfnisse in hohem Masse und leistet dazu einen wesentlichen Beitrag.

Vier zentrale Grundsätze
- Das übergeordnete Verkehrsnetz und die neuen Quartiere werden aufeinander abgestimmt (Bus, Regimewechsel Landortstrasse, LV-Netz inkl. Verbindung Zentrum Niederwangen - Nahehokungsgebiet).
- Verkehrsteilnehmer und Verkehrsmittel sind gleichberechtigt, die Verkehrsflächen sind entsprechend gerutzt. Der Fuss- und Velovverkehr geniesst hohe Priorität.
- Der motorisierte Individualverkehr ordnet sich den Quartierbedürfnissen unter, wird jedoch hindernisfrei und mit dezentraler Erschliessung optimal in die Quartierteile integriert.
- Verkehr und Freiraum sind mit der gemeinsamen Priorität der Wohnumfeldqualität eng aufeinander abgestimmt.

Verkehrssystem und Erschliessung
- Der Bus mit zwei beidseitigen Haltestellen erschliesst beide Quartierteile optimal, ohne das innerquartierliche Leben zu tangieren. Die maximale Wegdistanz zwischen Wohnung und Haltestelle beträgt 300m.
- Die Landortstrasse ist ab der östlichen Wasserzie in eine Ortsdurchfahrt mit Tempo 50 umgestaltet. Ein- und Ausfahrten im Quartier Süd sind dadurch optimiert, der angestrebte Quartiercharakter unterstützt sowie die Sicherheit erhöht und der Lärm reduziert.
- Das Quartier Nord wird in der Verlängerung der heutigen Quartiererschliessung angebunden. Eine Schleife am Waldrand ermöglicht eine Zu- und Wegfahrt in beide Richtungen. Nord- und Südteil sind miteinander verbunden und ermöglichen somit Alternativen.
- Basis- und Detailerschliessungen sind als Begegnungszonen (Tempo 20 / Fussgängervorrtitt) konzipiert. Dies fördert das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier (Koexistenz), schafft zusätzliche Begegnungsräume und erhöht sowohl die Sicherheit als auch die Aussen- und Freiraumqualität.

- Die gewählte Siedlungsstruktur, das Freiraumkonzept sowie die Feinerschliessung der Gebäude für den Fuss- und Velovverkehr sind eng verzahnt. Die zentralen Anforderungen der Zufussgehenden und Velofahrenden Kleinmassstäblichkeit, Vielfalt, Durchlässigkeit, Sauberkeit und Langsamkeit sind weitgehend abgedeckt.

Zufahrten und Parkierung
- Die Parkierung für die Anwohnenden erfolgt in Einstellhallen unter den einzelnen Gebäudekörpern. Die Zufahrt erfolgt jeweils auf der Stirnseite mit dem Ziel, sowohl die Verkehrsfläche als auch die visuelle Wohnnehmung möglichst wenig einzuschränken.
- Parkplätze für Besucher und Gewerbe sind oberirdisch und dezentral angeordnet. Hier befinden sich auch CarSharing-Fahrzeuge.
- Die Velopparkierung erfolgt dezentral bei den einzelnen Hauseingängen in hoher Qualität (witterungsgeschützt, Schutz vor Diebstahl und Vandalismus, ausreichende Platzverhältnisse, Abstellmöglichkeit für Spezialfahrzeuge, ausreichende Beleuchtung).

Mobilität
- Ergänzende Mobilitätsangebote und dienstleistungen ergänzen die klassischen Angebote für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr sowie den Fuss- und Velovverkehr. Dadurch wird ein Wohnen ohne eigenes Auto resp. Zweitwagen ohne Einschränkungen ermöglicht.
- Die Mobilitätsangebote werden in einem bedürfnisorientierten Prozess geplant und umgesetzt (integriertes Mobilitätsprogramm IMP). Sie umfassen Massnahmen wie Velo-Hausleitordenst, CarSharing, Velovermietung, Velowerkstatt, Markt, Gemeinschaftsräume, Mobilitätsinformation und beratung, etc. Das Mobilitätsangebot unterstützt die übergeordnete Zielsetzung, den motorisierten Individualverkehr den Quartierbedürfnissen unterzuordnen.
- Die Mobilitätsangebote werden laufend mit der Bauplanung, der Gemeinde und weiteren Partner abgestimmt.

Erschliessungskonzept

Gesamtplan Quartierentwicklung 1:2000

Arkadien 2

Planungswettbewerb Ried Phase 2

team dadarchitekten
dadarchitekten, dipl. Architekten ETH HTL SIA, Bern
Peter Reuse dipl. Architekt ETH Bern
sanitecta + Gloor Landschaftsarchitekten Jona
Büro für Mobilität AG Bern
Spezialisten:
Grolimund und Partner AG Bern (Lärmschutz)
Holinger AG Bern (Haustechnik)
Zettner + Partner AG, Ingenieure und Planer Bern (Raumplanung)

Wohnbebauung Ried, Bern, Architekten Reuse

Typologien B1, Areal Nord nördliche Zeilen und Punktbauten

Wohnbebauung Brunnenhof Zürich, Morger+Dettli Architekten

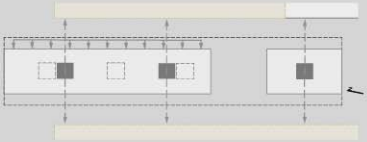
Typologien B2, Areal Nord, zentrale Zeilenbauten

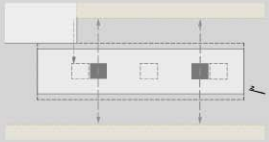
Wohnbebauung Wiesenstrasse, Bern, Architekten Reuse Architekten

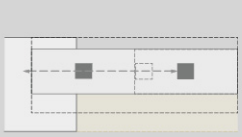
Typologien B3, Areal Nord, Hangbauten

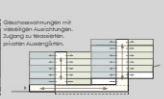
Wohnbebauung Neugrenzweg, Bern, Architekten Reuse Architekten

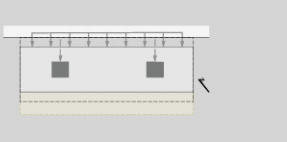
Typologien B4 / B5, Areal Süd





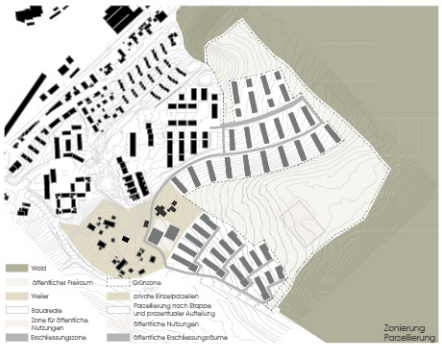






Bei der Umsetzung des Konzeptes steht die langfristige und nachhaltige Sicherung der Qualität im Vordergrund.

Die angelegte Planungsidee wird über eine offene und flexible Planungsstruktur - Ueberbauungsordnung mit Zonierungen für Bebauung, Freiraum, Erschliessung - verankert und in einem nachhaltig qualitätsorientierten Verfahren umgesetzt. Massgebende Prinzipien, festgehalten mittels Regelwerk bilden die Basis für die Ausarbeitung der planerischen Mittel.



Umsetzung

Regelwerk

Prinzip Zonierung

- Definition quantitativer und qualitativer Abgrenzung der Bauzone zur Freifläche.
- Definition der Spezialzonen Weiler und öffentliche Bauten.
- Freifläche: Freihalten von Grünraum in der gesamten Grünzone.
- Baudreiecke: Festlegung der Baudreiecke Nord und Süd nach übergeordneten topografisch gegliederten Baumustern.
- Weiler: Festlegungen zur Erhaltung des Charakters und einer nachhaltig gesicherten Nutzung.
- Öffentliche Nutzungen: Freihalten von Fläche für Schule und Sportnutzungen, strategische Vorgaben zur Planung der öff. Bauten.

Prinzip Parzellierung

- Sichern der öffentlichen Zone und des Freiraums mittels Abparzellierung und Uebergang in die öffentliche Hand.
- Parzellierung der Bebauung erfolgt nach dem Prinzip der Etappen.

Prinzip Qualitätssicherung

- Qualifizierte Verfahren nach Baugesetz sichern langfristig Übergeordnete Prinzipien der Planung.
- Begleitung der Verfahren unter Mitspracherecht durch öffentliche Hand sichern Kontinuität.

Prinzip Etappierung

- Statelappe: Zur Sicherung des aus dem bestehenden Quartier kontinuierlichen Wachsens wird der Etappenstart und die Ausdehnung definiert. Baulücken sind nicht zulässig.
- Etappengrössen: Areal Nord 3-8 Etappen, Areal Süd 2-4 Etappen
- Freiraum- und Erschliessungsetappierung: Vor Umsetzung der Bauobschnitte sind die entsprechenden Freiraum-, Bepflanzungs-, Erschliessungs- inklusive Grünflächen, Lärmschutz- und Wasserbaumassnahmen vollständig zu erstellen.

Prinzip Erschliessung

E1 Erschliessungsfläche
- Gleichberechtigung der Nutzungen auf den Verkehrsflächen.
- Regime Begegnungszone auf der Basserschliessung (Tempo 20/Vortritt Fussgänger).

E2 Zufahrten und Besucherparkplätze
- Konzeption der Zufahrten auf der Grundlage der bestehenden Basserschliessung.
- Logik in Orientierung und Wahrnehmung.
- Nord: Haupterschliessung in der Verlängerung der heutigen Quartiererschliessung; Möglichkeit für Zu- und Wegfahrt in beide Richtungen.
- Süd: Änderung des Regimes auf der Landstrasse (Irrwisch, Tempo 80); je Gebäudereihe eine Zufahrt.

E3 Nottafahrten
- Erfüllen der Anforderungen aller Nottafdienste.
- Anlieferungszufahrten für Umzüge und Unterhalt gewährleisten.

E4 Tiefgaragen
- Kurze Wege zwischen Auto-Parkplätzen und Wohnungen mittels dezentraler Parkierung.
- Wege zwischen Velostellplätzen und Wohnungen sind kürzer als von den Autoparkplätzen zu den Wohnungen.
- Oberirdische Parkierung für Besucher, Gastronomie und Gewerbe.
- Abstellplätze für Velo- und velobähnliche Fahrzeuge bei allen Hauseingängen.

Prinzip Freiraum

F1 landwirtschaftlich genutzte oder gepflegte Freiflächen / Grünfläche; zusammenhängende Wiesenfläche.
- Grossflächen als mehrschürige artenreiche Wiesen. Verzichtliche Pacht. Produktion von Rauhfutter und Silo nach ökologischen Richtlinien. Beweidung möglich.
- Kleinflächen als ökologische Ausgleichsflächen. Landwirtschaftliche Nutzungs- und Pflegevereinbarung. Ein- bis zweischürige artenreiche Wiesen. Produktion von Rauhfutter und Silo nach strengen ökologischen Richtlinien. Beweidung bedingt möglich.
- Arterreiche, standortgerechte Feldhecken einseitig entlang von Wegen.

F2 Wiesen Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum
- Wiesen, Rasen, bodendeckende Pflanzungen bis H 100cm.
- Erschliessungs-, Aufenthalts- und Spielflächen.
- Befestigte Flächen max. 75 %
- Versiegelte Flächen max. 25 %
- Unterhalt nach ökologischen Richtlinien.
- Mittel- bis grosskronige, hochstämmige Laub- und Nadelgehölze, bevorzugt einheimische Arten oder Sorten davon.
- Bei Pflanzungen über unterirdischen Bauteilen ist folgende minimale Überdeckung zu gewährleisten: 60cm für Wiesen, Rasen, bodendeckende Pflanzungen 100cm für mittel bis grosskronige Bäume.
- Kleinbauten und Ausstattungselemente bei Gewährleistung der Transparenz möglich (Velounterstand, Pergola und dgl.).
- Oberflächenentwässerung durch örtliche Versickerung gewährleisten, bei versiegelten Flächen Einleitung in Vorfluter möglich.

F3 Privatisierte Grün- und Freifläche im Siedlungsraum
- Wiesen, Rasen, bodendeckende Pflanzungen, Gehölzpflanzungen. Laub- und Nadelgehölze, bevorzugt einheimische Arten oder Sorten davon.
- Unterhalt nach ökologischen Richtlinien empfohlen.
- Bei Pflanzungen über unterirdischen Bauteilen ist folgende minimale Überdeckung zu gewährleisten: 60cm für Wiesen, Rasen, bodend. Pflanzungen 100cm für Grosssträucher, 180cm für mittel bis grosskronige Bäume.
- Befestigte Flächen max. 75 %
- Kleinbauten und Ausstattungselemente bis H 250cm.
- Bereich Nord: bzgl. gew. Terrain Abgrabungen bis 2,5m, Aufschüttungen bis 0,5m, Stützmauern möglich.
- Bereich Süd: bzgl. gew. Terrain Abgrabungen bis 0,5m, Aufschüttungen bis 2,5m, Stützmauern möglich.
- Oberflächenentwässerung durch örtliche Versickerung gewährleisten.

F4 Grünfläche im Siedlungsraum
- Wiesen, Rasen, bodendeckende Pflanzungen bis H 100cm.
- Erschliessungsflächen, keine private oder privatisierte Aussenräume.
- Befestigte Fläche max. 25 %
- Unterhalt nach ökologischen Richtlinien.
- Keine Kleinbauten und Ausstattungselemente.
- Oberflächenentwässerung durch örtliche Versickerung gewährleisten.

F5 Grünflächen im Strassenraum
- Grünstreifen mit naturnahem Bodenbewuchs.
- Unterhalt nach ökologischen Richtlinien.
- Alleebäume, mittel- bis grosskronige, hochstämmige Laub- und Nadelgehölze, bevorzugt einheimische Arten oder Sorten davon.
- Oberflächenentwässerung durch örtliche Versickerung gewährleisten, bei versiegelten Flächen Einleitung in Vorfluter möglich.

F6 Grünflächen und Gewässer
- Ausgedohnte Gewässer mit offener Gelinnesohle. Naturnahe Gestaltung des Gesamtquerschnittes.
- Standortgerechte und artenreiche Bepflanzung, parallele Beschattung durch Wildgehölze.
- Unterhalt nach ökologischen Richtlinien.
- Freie Gelinneführung und Staustufen zur Erhöhung der Retensionskapazität.

Prinzip Bebauung

Nutzungsart und Mass, allgemein gültige Regeln:
- Definition der Baufelder mit Baulinien und Gestaltungsbaulinien mit Anbauplicht.
-Schwerpunktlinie der Bauten hat der Ausrichtung des Baufeldes zu entsprechen.
- Das Nutzungsmass pro Baufeld wird über die maximale BGF und die maximale Ausdehnung (Baulinien und Geschosszahl) definiert. Die Geschosszahl kann um max. 1 Geschoss reduziert werden.
- Die qualitätsprägende Ausformulierung (Sockel und Dach) der Bauten in der gewachsenen Topografie wird pro Bautyp definiert.

B1 Areal Nord, nördliche Zeilen und Punktbauten
- Nutzung: Wohnen mit Anteil von mind. 90-95%.
- Wohnbautypologien: Geschoss- oder Duplexwohnungen mit Laubengang oder 2-3 Erschliessungskernen.
- Geschosse: Punktbauten 7G, Zeilen 8G.
- Baufeldgrösse: 18x90m
-Maximale Ausdehnung der Grundfläche: 715m2, 2520m2.
- Maximale BGF: pro Baufeld.
- Ausrichtung: Schwerpunktlinie der Bauten hat der Ausrichtung des Baufeldes zu entsprechen.
- Erschliessung Bauköper: Eingangshöhe ab gew. Terrain, durchgehendes Erdgeschoss bei Fusswegen
- Spezielles: Sockelgeschoss durch gewachsenes Terrain definiert, Aufteilung Baufeld in 2 gerichtete Bauten, kleinerer Bau 2 Geschosse höher.

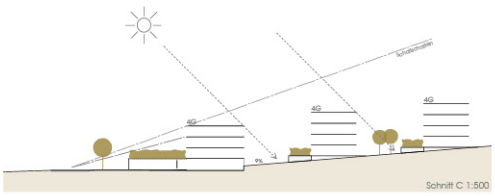
B2 Areal Nord, zentrale Zeilenbauten
- Nutzung: Wohnen mit Anteil von mind. 90-95% / Mischnutzung im Sockel für Nebenräume Wohnen, öffentliche Nutzungen, oder Kleingewerbe.
- Wohnbautypologien: Geschoss- oder Duplexwohnungen mit 2-3 Erschliessungskernen.
- Geschosse: 5G.
- Baufeldgrösse: 18x55m
- Maximale Ausdehnung der Grundfläche: 660m2
- Maximale BGF: pro Baufeld.
- Ausrichtung: Schwerpunktlinie der Bauten hat der Ausrichtung des Baufeldes zu entsprechen.
- Erschliessung Bauköper: Durchgehendes Erdgeschoss bei Fusswegen, Sockel über Strassenniveau.
- Spez.: Sockel zu Erschliessungszone, verbunden mit Niveausprung in Gelände und Einfahrt Tiefgarage. Oeffentliche Nutzungen im Sockel erwünscht.

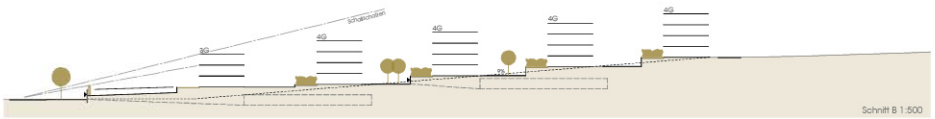
B3 Areal Nord, Hangbauten
- Nutzung: Wohnen mit Anteil von mind. 90-95% / Mischnutzung im Sockel für Nebenräume.
- Wohnbautypologien: Hangbauten mit Geschoss-, Duplexwohnungen, Reihenhäuser. Allseitig ausgerichtet 1-3 Erschliessungskernen.
- Geschosse: Schwache Hangneigung 4G / Starke Hangneigung 5G, inkl. 2 gestufte Geschosse südseitig.
- Baufeldgrösse: 20x55m
- Maximale Ausdehnung der Grundfläche: 715m2
- Maximale BGF: pro Baufeld
- Ausrichtung: Schwerpunktlinie der Bauten hat der Ausrichtung des Baufeldes zu entsprechen.
- Erschliessung Bauköper: Ausserer Erschliessung entlang Gebäude, innere Erschliessung über Erdgeschoss oder Tiefgarage.
- Spez.: abgestufte Hangbauten, Bezug der Sockelnutzung zu Strassenraum, private Aussenräume mit Terrassierung. Einzeltiefgaragen pro Gebäude.

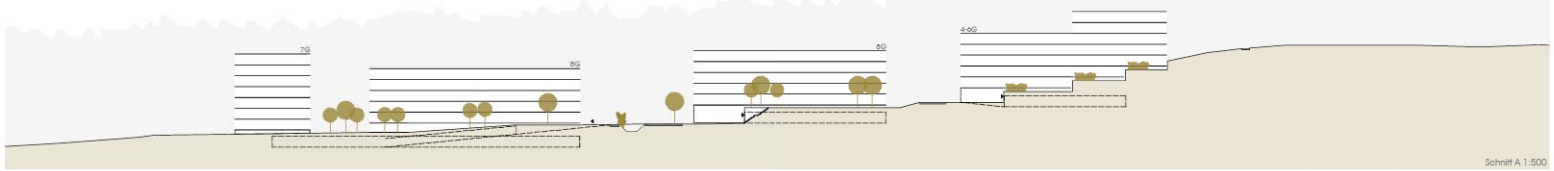
B4 Areal Süd, Zeilenbauten ab 2. Reihe
- Nutzung: Wohnen mit Anteil von mind. 90-95%.
- Wohnbautypologien: Hangbauten mit Geschoss-, Duplexwohnungen, Reihenhäuser. Südseitig ausgerichtet. Laubengänge oder 1-3 Erschliessungskerne.
- Geschosse: 4G.
- Baufeldgrösse: 17x85m
- Maximale Ausdehnung der Grundfläche: 585m2
- maximale BGF: pro Baufeld.
- Erschliessung Bauköper: obere Hangseite.
- Spez.: private Aussenräume mit Terrassierung.

B5 Areal Süd, 1.Reihe an Landortstrasse
- Nutzung: Wohnen mit Anteil von mind. 90-95%, Mischnutzungsteil (Gewerbe) von mind. 65%.
- Wohnbautypologien: Hangbauten mit Geschoss-, Duplexwohnungen, Reihenhäuser. Südseitig ausgerichtet. Laubengänge oder 1-3 Erschliessungskerne.
- Geschosse: 3G.
- Baufeldgrösse: 17x85m
- Maximale Ausdehnung der Grundfläche: 585m2
- maximale BGF: pro Baufeld.
- Erschliessung Bauköper: obere Hangseite.
- Spez.: Teilung in Gewerbe/Wohnbau, private Aussenräume mit Terrassierung.
Lärmschutzmassnahmen in Gewerbebau nötig. Bezug Gewerbebau zu Landortstrasse.

Ausschnitt Umsetzungsplan







Arkadien 3

Planungswettbewerb Ried Phase 2

team dadarchitekten

dadarchitekten, dipl. Architekten ETH HTL SIA, Bern
Pirkko Rauss dipl. Architekt ETH Bern
wachsler + gloor Landschaftsarchitekten Jona
Büro für Mobilität AG Bern

Spezialisten:
Gisimund und Partnie AG Bern (Lärmschutz)
Energie AG Bern (Wasserbau)
Zeltner + Partnie AG, Ingenieure und Partnie Bäta (Raumplanung)

Areal Süd Erschliessung Hangaufwärts

Areal Nord Hauptserschliessungszone

Hangbauten mit angrenzendem Plateau