

Bernische Pensionskasse

Studienauftrag «Talbodenstrasse & Spühlirain», Köniz-Schliern



Bericht des Beurteilungsgremiums

7. Juni 2019

Impressum

Auftraggeber:

Bernische Pensionskasse
Schläflistrasse 17, Postfach, 3000 Bern 22

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Esther Schiegg, Dipl.-Ing. Stadtplanung (FH), FSU

Abbildung Titelseite: Situation Studie Rykart

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zielsetzung	5
1.3 Planungs- und Betrachtungsperimeter	6
1.4 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	6
2. Bestimmungen zur Durchführung	7
2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung	7
2.2 Verfahren	7
2.3 Teilnehmende	7
2.4 Beurteilungsgremium	7
2.5 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung	8
2.6 Urheberrecht	8
3. Ablauf und Beurteilung des Studienauftrags	9
3.1 Ausgabe Programm, Kick-off	9
3.2 Fragerunde	9
3.3 Zwischenbesprechung	9
3.4 Vorprüfung Schlussabgabe	10
3.5 Schlussbeurteilung	11
3.6 Beschluss	12
4. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	12
5. Weiteres Vorgehen	13
6. Würdigung	13
7. Genehmigung und Unterzeichnung	14
Anhang: Projektbeschriebe und Dokumentation	15
Anhang 1 Team Rykart Architekten AG	16
Anhang 2 Team atelier ww Architekten	20
Anhang 3 Team GWJ Architektur AG	24

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der knapp 1.7 ha grosse Planungsperimeter «Talbodenstrasse und Spühlirain» liegt im Norden des Ortsteils Schliern der Gemeinde Köniz. Auf dem Perimeter besteht heute eine Wohnüberbauung mit drei 4-geschossigen und drei 6-geschossigen Gebäudekörpern aus den 60er-Jahren, welche ab der Talbodenstrasse über die Stichstrasse Spühlirain erschlossen sind. Die in die Jahre gekommenen Bauten weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Wohnungen entsprechen zudem nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.



Abb. 1 Lage des Areals «Talbodenstrasse und Spühlirain» in Köniz Schliern

1.2 Zielsetzung

Die Bernische Pensionskasse als Grundeigentümerin hat sich entschieden, sämtliche Hochbauten sowie die zwei unterirdischen Einstellhallen auf dem Areal zurückzubauen und durch eine zeitgemässe, attraktive Wohnüberbauung von hoher Dichte mit Mietwohnungen im mittleren Preissegment zu ersetzen. Die Überbauung soll eine hohe architektonische Qualität sowie einen angemessenen Anteil an hochwertigen Freiräumen aufweisen und wirtschaftlich sein.

Im Rahmen des Studienauftrags war ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das für den Perimeter insbesondere die Fragen zu den Themen Städtebau und Dichte, Hochhauspotenzial des Standorts, Erschliessung, Aussenraum und Umfeld, Parkierung, Gestaltungsgrundsätze sowie Wirtschaftlichkeit zu Händen der weiteren Entwicklung klärt.

Nach Abschluss des Studienauftrags wird die für die Weiterbearbeitung empfohlene Studie gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zum Richtprojekt weiterentwickelt. Das Richtprojekt bildet anschliessend die Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung respektive die Schaffung einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP).

1.3 Planungs- und Betrachtungsperimeter



Abb. 2 Planungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (blau)

Der Planungsperimeter umfasst das oben rot umrandete Areal mit einer Fläche von insgesamt 16'569 m². Der Bearbeitungsperimeter umfasst die an den Planungsperimeter angrenzenden Bebauungen und dient der Wahrung einer ganzheitlichen Sichtweise, insbesondere der städtebaulichen Einbettung der neuen Überbauung innerhalb eines grösseren Zusammenhangs.

1.4 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung des Studienauftrags sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 5. Oktober 2018 festgehalten.

2. Bestimmungen zur Durchführung

2.1 Auftraggeberin und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin des Studienauftrags war die Bernische Pensionskasse, vertreten durch die Frutiger AG Immobilienentwicklung, Frutigenstrasse 37, 3602 Thun.

Die Verfahrensbegleitung erfolgte durch die ecoptima ag, Esther Schiegg, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern.

2.2 Verfahren

Das Studienauftragsverfahren wurde als Ideenstudie im Einladungsverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Studienauftrags wurden drei Planungsteams mit der Ausarbeitung einer Ideenstudie respektive eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt.

2.3 Teilnehmende

Es wurden folgende Architekturbüros zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen und mit der Erarbeitung einer Ideenstudie beauftragt:

- GWJ Architektur AG, Nordring 4A, Postfach, 3001 Bern
- atelier ww Architekten SIA AG, Asylstrasse 108, 8032 Zürich
- Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3097 Liebfeld

Zur Lösung der Aufgabenstellung war ein Landschaftsarchitekt bzw. eine Landschaftsarchitektin beizuziehen. Der Beizug allfälliger weiterer Fachplaner war freigestellt (Doppelmandate ausgeschlossen).

2.4 Beurteilungsgremium

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Rico Pajarola, Bernische Pensionskasse, Abteilungsleiter Immobilien
- Stephan Felber, Einwohnergemeinde Köniz, Planungsabteilung, Gemeindeplaner
- Matthias Hauswirth, Frutiger AG, Leiter Immobilienentwicklung
- Ersatz: Nicole Marchesini, Bernische Pensionskasse, Bewirtschafterin

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Philipp Husistein, Architekt SIA, REG A, Husistein & Partner AG, Aarau (Vorsitz)
- Rosmarie Müller, Dipl. Architektin ETH/SIA, NRS-team GmbH, Baar
- Peter Berger, Dipl. Architekt ETH/HTL, BSA, SIA, Theo Hotz Partner AG, Zürich
- Beatrice Friedli, Landschaftsarchitektin, Dipl. Ing. FH/BSLA/SWB, Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern

Experten (ohne Stimmrecht)

- Florian Haase, Frutiger AG, Immobilienentwicklung, Projektentwickler
- Tino Tschanner, Einwohnergemeinde Köniz, Planungsabteilung, Siedlungsplaner

2.5 Weiterbearbeitung, Absichtserklärung

Die überarbeitete Siegerstudie wird als Richtprojekt für die Erarbeitung der neuen baurechtlichen Grundordnung (Zone mit Planungspflicht, ZPP) verwendet.

Die Auftraggeberin zieht in Erwägung, den Verfassern der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie folgende Folgeaufträge zu erteilen:

Phase 1

Weiterbearbeitung der Studie bis zur Umsetzung in die baurechtliche Grundordnung (Zone mit Planungspflicht).

Phase 2

Eine phasenweise Auftragserteilung im Umfang von insgesamt 56.5% der ordentlichen Leistungen gemäss SIA-Ordnung 102, Ausgabe 2014. Für die vertraglichen Regelungen des Auftragverhältnisses werden folgende Werte für die Honorarberechnung festgelegt:

- Baukategorie: V / Schwierigkeitsgrad 1.0
- Teamfaktor: 1.0
- Anpassungsfaktor: 0.9
- Faktor für Sonderleistungen: 1.0
- Stundenansatz: CHF 130.–

Für die vertragliche Regelung des Auftragsverhältnisses mit dem Landschaftsarchitekten gelten die gleichen Werte.

Ein Anspruch auf eine Folgebeauftragung besteht nicht.

2.6 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den Beiträgen verbleibt bei den Verfassern. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

Auftraggeberin und Teilnehmende besitzen ab der Freigabe durch die Auftraggeberin das Recht zur Veröffentlichung, wobei Auftraggeberin und Projektverfassende stets zu nennen sind.

Der Auftraggeberin steht nach Entrichtung der pauschalen Entschädigung das Recht zu, die Studienergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden (Verwertungsrecht im Sinne von Art. 26.3 der Ordnung SIA 143 (2009)).

3. Ablauf und Beurteilung des Studienauftrags

3.1 Ausgabe Programm, Kick-off

Die Ausgabe des Studienauftrags erfolgte am Montag, 15. Oktober 2018. Das Kick-off mit den Planungsteams fand eine Woche später am Montag, 22. Oktober 2018 statt. Im Rahmen des Kick-offs erfolgte eine gemeinsame Begehung des Areals.

3.2 Fragerunde

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde hatten die Teams die Möglichkeit, bis am 24. Oktober 2018 schriftliche Fragen an das Beurteilungsgremium zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte am Freitag, 2. November 2018 schriftlich und anonymisiert an alle Teams.

3.3 Zwischenbesprechung

Am Montag, 4. Februar 2019 fand die Zwischenbesprechung in Form von Einzelgesprächen je Planungsteam mit dem Beurteilungsgremium statt. Grundlage der Besprechung bildeten die durch die Teams präsentierten Zwischenergebnisse.

Die Ergebnisse der Zwischenbesprechung wurden in durch die Verfahrensbegleitung verfassten und vom Beurteilungsgremium genehmigten Stellungnahmen festgehalten. In den Stellungnahmen wurde zwischen allgemeingültigen Vorgaben und Empfehlungen, welche allen Teams mitgeteilt wurden, sowie projektspezifischen Vorgaben und Empfehlungen, welche nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden, unterschieden. Das Beurteilungsgremium hat dabei als wesentliche Erkenntnis aus den Präsentationen festgestellt und zu Händen aller Teams schriftlich festgehalten,

- dass die angestrebte Dichte mit einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von rund 1.5 über den Planungssperimeter städtebaulich (auch ohne Hochhäuser) verträglich ist und bei der Weiterentwicklung der Studien beibehalten werden soll,
- und dass eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Umgebung (insbesondere mit dem Raum Spühlirain) und daraus folgend ein qualitativ hochstehendes Aussenraumkonzept für das Funktionieren der künftigen Siedlung unerlässlich sind.

3.4 Vorprüfung Schlussabgabe

3.4.1 Formelle Vorprüfung

Die Eingangskontrolle erfolgte durch die ecoptima ag. Die Pläne und die weiteren verlangten Unterlagen wurden von allen drei Planungsteams fristgerecht bis zum 5. April 2019 und vollständig bei der Verfahrensbegleitung eingereicht. Die Modelle haben die Planungsteams an die Schlussbesprechung mitgebracht. Die formellen Kriterien sind damit erfüllt.

3.4.2 Materielle Vorprüfung

Die materielle Vorprüfung der eingereichten Studien erfolgte im April 2019 durch die ecoptima ag bezüglich der im Programm formulierten Anforderungen und die Frutiger AG bezüglich der Wirtschaftlichkeit.

Die Ergebnisse der Vorprüfung sind im Vorprüfungsbericht der ecoptima ag vom 9. Mai 2019 festgehalten.

Im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung wurden folgende Abweichungen zu den Anforderungen des Programms festgestellt:

- Waldabstand: Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m. Gemäss Programm konnte der Waldabstand im Nordwesten des Perimeters (im Bereich des bestehenden Gebäudes Spühlirain 44) bei guter städtebaulicher Herleitung und Begründung maximal auf 20 m reduziert werden. In der Studie der GWJ Architektur AG unterschreitet der südlichste Punktbau den erforderlichen Waldabstand in diesem Bereich deutlich (der Waldabstand beträgt hier nur rund 8-9 m). Die Studien der atelier ww Architekten sowie der Rykart Architekten halten in diesem Bereich den reduzierten Waldabstand von 20 m ein.
- Die Spielflächen und Aufenthaltsbereiche nach Art. 45 BauV sind in der Studie der GWJ Architektur AG nicht ausgewiesen (Berechnungen fehlen). In der Studie der atelier ww Architekten sind sie zwar ausgewiesen, jedoch sind die Berechnungen aus Sicht der Vorprüfung nicht korrekt.

Die Vorprüfung in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit führte zu folgenden Ergebnissen:

- Sämtliche Studien erfüllen die Mindestanforderungen, welche an die Effizienz der Gebäude und die damit verbundene Wirtschaftlichkeit gestellt wurden.
- Die Anzahl der oberirdischen Gebäudekörper sowie die Abwicklung der Fassaden steht im direkten Verhältnis zu den unterschiedlich ausfallenden Baukosten der drei Studien.
- Das Ertragspotenzial der einzelnen Grundrisse in den jeweiligen Studien unterscheidet sich aufgrund der vorgeschlagenen Grundrisstypologien zum Teil deutlich. Eine Optimierung resp. Feinjustierung der vorgeschlagenen Grundrisstypen wäre bei sämtlichen Studien erforderlich.
- Obwohl sich die Studien sowohl in den Baukosten wie auch im Ertragspotenzial unterscheiden, liegen sie gesamtwirtschaftlich betrachtet jedoch nahe beieinander.

3.5 Schlussbeurteilung

3.5.1 Generelles

Das Beurteilungsgremium tagte am Donnerstag, 9. Mai 2019 im Feusi Bildungszentrum in Bern. Es war vollständig anwesend und beschlussfähig.

Am Vormittag präsentierten die Teams dem Beurteilungsgremium nacheinander ihre Studien. Im Anschluss an die Präsentationen hatte das Beurteilungsgremium jeweils die Möglichkeit, den Verfassern Fragen zu stellen.

Am Nachmittag erfolgte die Beurteilung der Studien ohne die Teams.

3.5.2 Zulassung zur Beurteilung

Das Beurteilungsgremium wurde vor der Beurteilung der Studien anhand des Vorprüfungsberichtes über die Ergebnisse der Vorprüfung informiert. Es stellte fest, dass sich die GWJ Architektur AG durch die Unterschreitung des Waldabstandes keinen entscheidenden Vorteil verschafft hat. Die weiteren Abweichungen wurden als unwesentlich beurteilt. Somit wurden alle drei Studien zur Beurteilung zugelassen.

Die pauschale Entschädigung von CHF 30'000.- (exkl. Mehrwertsteuer) für eine termingerecht eingereichte, vollständige und zur Beurteilung zugelassene Studie wird allen drei Plantteams ausbezahlt.

3.5.3 Beurteilungskriterien

Die Studien wurden nach folgenden, gegenüber dem Programm unveränderten Kriterien beurteilt (die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar):

Städtebau, Architektur und Freiraum

- Städtebauliche Idee und gestalterische Qualität der Gesamtlösung
- Adressbildung, Identifikationspotenzial
- Einbettung ins Orts- und Landschaftsbild
- Qualität und Funktionalität der Aussenräume
- Anbindung und Gestaltung der Übergänge zur Nachbarschaft
- Beziehung zwischen Aussenräumen und Gebäuden

Funktionalität und Nutzungen sowie deren Erschliessungen

- Funktionalität und Disposition des Nutzungskonzepts im Kontext der städtebaulichen Situation und der Anforderungen der Grundeigentümer
- Wohnungsqualität, Flexibilität, Variabilität
- Ausrichtung der Wohnungen, Besonnung, Aussicht, Einsicht
- Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Erfüllung Raumprogramm, Nutzungsmix und Nutzungsmass
- Ertragspotenzial
- Optimales Verhältnis zwischen HNF und oberirdischer Geschossfläche
- Ökonomie der Gebäude sowohl in den Erstellungs- als auch bei den Betriebs- und Unterhaltskosten

3.5.4 Beurteilung

Zu Beginn der Beurteilung arbeiteten sich die Mitglieder des Beurteilungsgremiums nochmals vertieft in die drei Studien ein. Nach der Einarbeitung erläuterten die Fachmitglieder die Studien im Plenum.

Anschliessend diskutierte das Beurteilungsgremium die Studien anhand der Beurteilungskriterien, wobei der Schwerpunkt auf den Themenbereichen «Städtebau, Architektur und Freiraum» sowie «Funktionalität und Nutzungen sowie deren Erschliessungen» lag, da die Vorprüfung gezeigt hatte, dass die Studien bezüglich Wirtschaftlichkeit keine grossen, für eine Entscheidungsfindung relevanten Unterschiede aufweisen.

Das Beurteilungsgremium stellte aufgrund der Diskussion und des direkten Vergleichs der Studien übereinstimmend fest, dass die Studie der Rykart Architekten AG insbesondere bezüglich der besonderen guten städtebaulichen Setzung und der damit verbundenen Ausformulierung der Volumetrien, der Konzeption und der hohen Qualität der Gestaltung des Aussenraumes sowie der angebotenen Grundrisstypologien zu überzeugen vermag. Es handelt sich um einen qualitativ sehr hochstehenden, der Aufgabe angemessenen Vorschlag, welcher ein grosses Potenzial für die Weiterbearbeitung aufweist.

3.6 Beschluss

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig die Studie des Teams Rykart Architekten/Duo Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung, unter Berücksichtigung der nachfolgend formulierten Empfehlungen.

4. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Bei der Weiterbearbeitung der Studie des Teams Rykart Architekten/Duo Landschaftsarchitekten sind folgende Punkte zu beachten:

- Bei den Punktbauten sind die im Situationsplan angedeuteten Nebenausgänge in Richtung Allmendraum/Waldraum in den Grundrissen zu prüfen bzw. aufzuzeigen.
- Die Grundrisse der Attikageschosse der Punktbauten sind zusammen mit einer allfälligen Nutzung der Dächer als Terrassen zugunsten einer breiteren Durchmischung des sozialen Spektrums zu überprüfen.
- Die Grundrisse sind generell hinsichtlich der Zielgruppen und Vermietbarkeit/Wirtschaftlichkeit weiterzuentwickeln und zu optimieren. Die Grundrisse einzelner Wohnungen im Nordosteck der Punktbauten sind im Weiteren hinsichtlich der Belichtung der Wohnungen zu optimieren.

- Es ist sicherzustellen, dass die maximale Gesamthöhe von 30 m bei allen drei Punktbauten eingehalten bleibt.
- Beim südlichsten Zeilenbau ist zu prüfen, ob im Gartengeschoss zur Talbodenstrasse anstelle einer allgemeinen Grünfläche privat nutzbare (aber offen gestaltete) Gärten zu den angrenzenden Wohnungen angeboten werden sollen.
- Der Strassenraum des Spühlirains ist in Rücksprache mit der Gemeinde weiterzuentwickeln (Gestaltung von Fassade zu Fassade, Verlauf der «Fahrbahn», Lage und Grösse der Inseln, insbesondere der grossen Insel auf Höhe des mittleren Zeilenbaus etc.).
- Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind beide Varianten zur Einstellhalle (eine Einstellhalle bzw. zwei separate Einstellhallen) weiterzuverfolgen, um der Auftraggeberin vorläufig beide Optionen offenzuhalten.

5. Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen werden folgende Punkte vereinbart:

- Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie hat bereits einen sehr hohen Qualitätsstandard erreicht, mit welchem unter Berücksichtigung der zentralen Qualitäten gemäss Projektbeschreibung in Anhang 1 sowie unter Berücksichtigung der Empfehlungen nach Ziffer 4 auf weitere qualitätssichernde Verfahren für die nächsten Planungsschritte verzichtet werden kann. Diese hohe Qualität ist in der Planung sicherzustellen. Das Beurteilungsgremium wird daher zu gegebenem Zeitpunkt nochmals zusammenkommen, um über die weiterentwickelte Studie sowie deren Umsetzung und Sicherung in der Nutzungsplanung zu befinden.
- Das Beurteilungsgremium anerkennt, dass das beigezogene Landschaftsarchitektbüro Duo Landschaftsarchitekten einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtlösung geleistet hat. Die Auftraggeberin stellt dem Landschaftsbüro daher für die Phase 2 einen Folgeauftrag analog dem Architekturbüro in Aussicht (vgl. Ziff. 2.5).

6. Würdigung

Der Studienauftrag hat gezeigt, dass an dieser Lage eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung mit hoher Dichte, welche attraktiven Wohnraum im mittleren Preissegment und hochwertige Freiräume bietet, sehr gut möglich ist. Zur guten Lösung wesentlich beigetragen hat die Vielfalt der städtebaulichen Lösungsansätze, welche dem Beurteilungsgremium an der Zwischenbesprechung sowie in den Schlussabgaben aufgezeigt wurde. Dies hat es dem Beurteilungsgremium ermöglicht, sich intensiv mit dem Ort und der angemessenen Reaktion darauf auseinanderzusetzen. Den Projektverfassenden gebührt ein grosser Dank für die tiefe Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabe, den grossen Arbeitseinsatz und die interessanten und hochwertigen Beiträge.

7. Genehmigung und Unterzeichnung

Der vorliegende Bericht wurde am 7. Juni 2019 durch das Beurteilungsgremium genehmigt:

Rico Pajarola

Stephan Felber

Matthias Hauswirth

Nicole Marchesini

Philipp Husstein

Rosmarie Müller-Hotz

Peter Berger

Beatrice Friedli

Anhang

Anhang: Projektbeschriebe und Dokumentation

Die Pläne sind verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Anhang

Anhang 1 Team Rykart Architekten AG

Verfasser

Rykart Architekten AG, Liebefeld

Oliver Sidler, Claude Rykart, Dominik Hutz, Katja Suter, Dimitri Heimlicher, Manuel Frey

Duo Landschaftsarchitekten Sarl, Lausanne

Sandra Kieschnik, Aurélie Barral

Projektbeschreibung

Es ist doch eigentlich gar nicht schlecht, so wie's heute ist! Basierend auf einer kurzen, prägnanten Analyse schälen die Verfasser Qualitäten des Ortes und Handlungsbedarf anhand der heutigen Siedlung heraus: Insbesondere die Anzahl (nämlich drei und drei) und die Typologie (Punktbauten oberhalb, Zeilenbauten unterhalb des Spühlirains) werden als richtig und wegweisend festgestellt. In Frage gestellt werden die Erschliessung und Adressierung der heutigen Bauten ab dem Spühlirain.

Konzeptuelles Rückgrat bildet der neu platzartig ausgestaltete Spühlirain. Alle Erschliessungen erfolgen sinnfällig ab diesem. Die Punktbauten – Solitäre genannt – rücken an diesen Platz, der südseitig durch die längeren und enger gestellten Zeilenbauten angenehm gehalten daherkommt. Fast beiläufig ergibt sich so ein differenziertes Freiraumgerüst.

Die Erschliessung verläuft prinzipiell via Spühlirain. Die Konzentration der Ströme wertet den Raum auf. Die Verfasser schlagen vor, oberhalb der Strasse eine gemeinsame Einstellhalle für die ganze Siedlung zu erstellen. Auch dies führt zu einer stärkeren Vernetzung der beiden Teile, weil mehr Fusswegbeziehungen entstehen. Die grössere Einstellhalle erlaubt zudem (fakultativ) den Anschluss der bestehenden Siedlung an das nordöstliche Ende des Spühlirains. Der Anschluss für den motorisierten Individualverkehr erfolgt folgerichtig direkt beim Abzweiger. Die Machbarkeit, die Zeilenbauten eigenständig ab der Talbodenstrasse zu erschliessen, ist nachgewiesen. Auf dem Umgebungsplan lesbar ist eine zweite Erschliessung, oder eher Anbindung, der Turmbauten zum Waldrand hin. Gut gelöst sind auch die Veloparkierung sowie die Fusswegerschliessung ab der ÖV-Haltestelle Eichmatt resp. von der Talbodenstrasse her.

Volumetrisch antizipieren die Verfasser ihre «same same – but different» Strategie. Die Solitäre setzen sich aus drei in der Höhe und im Grundriss gestaffelten Kuben zusammen. Die Zeilenbauten wiederum erhalten durch Staffelung, Gliederung und dem Einfügen eines erkerartigen Elements eine angemessene Eigenständigkeit innerhalb des Themas.

Die Solitäre – sie halten die 30 m Gesamthöhe exakt ein – verfügen über 11 Etagen. Zugänglich sind sie über einen attraktiven Vorraum direkt ab dem Spühlirain. Dieser Raum ermöglicht zudem die Anbindung der Einstellhalle, ohne die Treppenhäuser der Wohnbauten zu tangieren. Neben den zudienenden Räumen befinden sich die gemeinschaftlich nutzbaren Räume auf dieser Ebene. Die partiell ins Erdreich eingeschnittenen ersten Obergeschosse beherbergen weitere Kellerräume. In den Regelgeschossen sind jeweils 5 Wohnungen pro Geschoss angeordnet.

Anhang

Die gut geschnittenen Einheiten sind abwechslungsreich als Tag-/Nacht-Typen und als Marktplatz-Typen ausformuliert. Die Wohn-/Essbereiche verfügen zusammen mit den eingeschnittenen Loggien über eine gute, strukturelle Grosszügigkeit. Die Attika-Wohnungen bauen auf diesem Muster auf. Die Chance, hier spezielle Einheiten für eine breitere Durchmischung des sozialen Spektrums zu realisieren, muss noch gepackt werden. Auch die drei Zeilenbauten sind über einen Vorraum ab dem Spühlirain erschlossen. Der Lage entsprechend wird hier bereits ab einer Ebene unterhalb des Spühlirains gewohnt. Die Wohnungen sind über einen vestibülartigen Verteilerraum erschlossen. Eine Vielfalt wird durch unterschiedliche Dispositionen der Wohn-/Essbereiche erreicht. Nicht wenige Wohnungen verfügen über eine vom Wohnen abgetrennte Essküche. Der private Aussenraum wird in Form einer fassadenfüllenden Balkonschicht sichergestellt. Die Gebäude verfügen über 8 Etagen (inkl. Attikageschoss). Der Nutzungsmix ist eingehalten, die kleineren Wohnungen sind über alle Typen verteilt angeordnet.

Der architektonische Ausdruck nimmt das Spiel von «Länge» und «Höhe» geschickt auf. Horizontale Geschossbänder und vertikal korrespondierende Fenster zeugen von dieser Absicht. Die Detaillierung und Materialisierung ist angemessen und wertig, ohne den ökonomischen Aspekt aus den Augen zu verlieren. Sockellösung und Dachrand schliessen die Gebäude – in analoger Art und Weise – an respektive ab.

Der Spühlirain wird zur Adresse und zum Gemeinschaftsort. Ovale, mit Bäumen bepflanzte Kies- oder Grüninseln gliedern den linearen neuen Quartierraum in gut proportionierte Teilräume. Entlang der Zeilenbauten bildet die dichtere Anordnung einen räumlichen Filter zu den privaten Terrassen der Erdgeschosswohnungen. Die Gestaltung und Ausformulierung ist sehr sorgfältig und variantenreich.

Gemeinschaftsgärten werden leicht terrassiert auf der Südseite der Zeilenbauten angeboten und der Wiesenhang zwischen den Solitären wird mit einigen Stufen für einen extensiveren Aufenthalt aktiviert. Oberhalb der Solitäre wird der Hang als Spielbereich mit Spielinseln und ergänzter Gehölzstruktur ausformuliert. Die bestehende offene Wiese bleibt in ihrer Qualität bestehen.

Das Baumkonzept trägt zu einer angenehmen Atmosphäre bei. Säuleneichen, Ahorn- und Lindenhochstämme durchfliessen das Areal und schaffen mit einer differenzierten Anordnung unterschiedlich Raumqualitäten. Das Zentrum der Siedlung wird mit blühenden Zierkirschen zusätzlich betont. Die vorgeschlagene Gehölz- und Wiesenstruktur bildet eine gute Grundlage für eine naturnahe durchgängige ökologische Vernetzung.

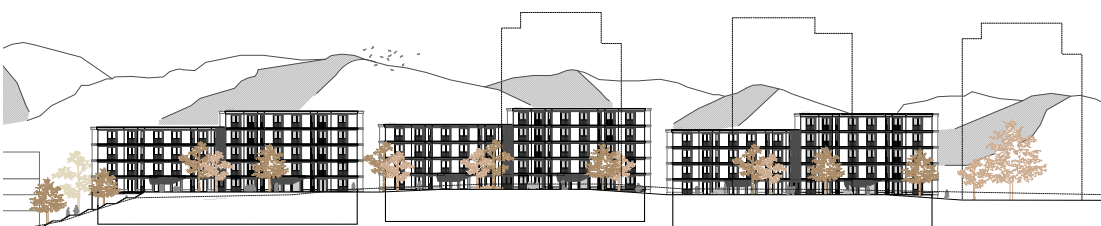
Zusammenfassend ist es dem Planungsteam hervorragend gelungen, die heutigen Qualitäten zu lesen, die neuen Bedürfnisse einzubringen und ein neues, sehr stimmiges Ganzes zu entwickeln. Mit der naheliegenden schlüssigen Aufwertung des Spühlirains entsteht ein deutlicher Mehrwert, nicht nur für die Bewohnenden oder die Siedlung, sondern auch für die angrenzenden Nachbarn. Die Wohnungen und die Freiräume sind von hoher Qualität, guter Durchmischung und Diversität.

Anhang

Projektdokumentation



Situation



Nordansicht Zeilenbauten

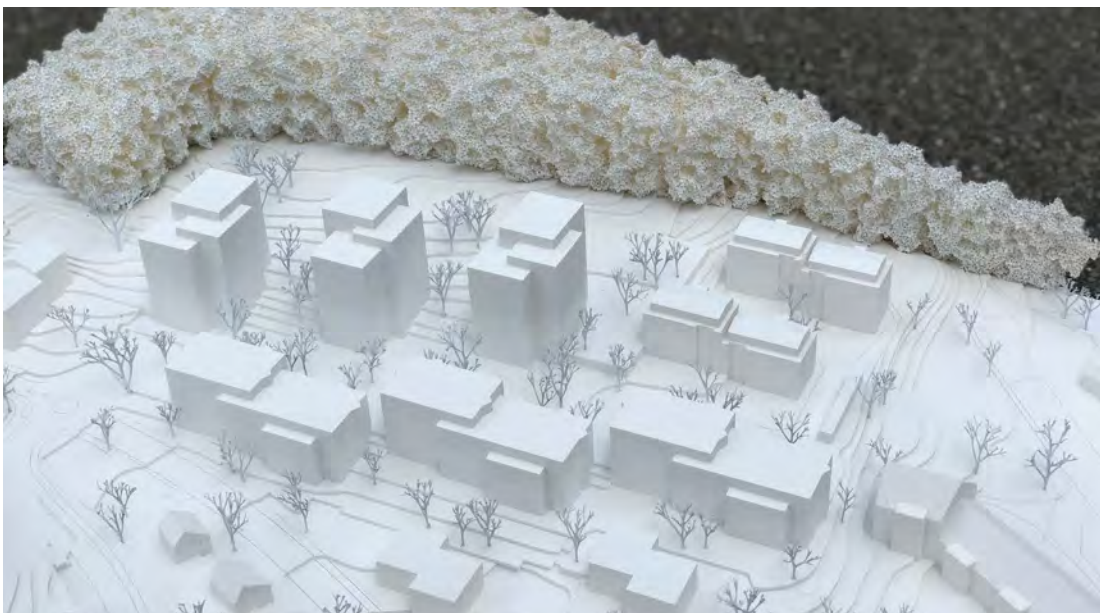


Südansicht Punktbauten

Anhang



Visualisierung Spühlirain



Modellfoto

Anhang

Anhang 2 Team atelier ww Architekten

Verfasser

atelier ww Architekten SIA AG, Zürich

Axel Beck, Michael Frey, Bettina Huber, Adrian Kiesel, Pol Mercadé

BNP Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

Anja Bandorf, Rebecca Hellmann

Emch + Berger AG Bern (Statik)

Daniel Bommer

Hans Abicht AG, Zürich (HLKS-Planung)

Matthias Müller

Projektbeschreibung

Die Erkenntnisse einer fundierten städtebaulichen Analyse mit Schwerpunkt zum Thema Setzung und Topografie bilden die Ausgangslage zur Projektidee. Neben vielen positiven Aspekten kritisieren die Autoren glaubhaft die heutige starken Überformungen in der Topografie mittels Plateaus und Terrassen.

Diese Kritik motiviert sie, die Setzungen der Ersatzbauten präziser zu gestalten. Der Spühlirain wird dabei als klare Zäsur definiert zwischen zwei unterschiedlichen Bebauungsstrukturen ober- und unterhalb der Strasse.

Die Bauten unterhalb des Spühlirains überzeugen in ihrer Setzung, in ihrer – der Topografie folgenden – Höhenstaffelung und durch das leichte Ausdrehen der Geometrie aus der Orthogonalität, was zusammen mit den Staffelungen zu angenehmen Proportionen führt. Es entstehen zudem angenehme Sichtbeziehungen und Durchblicke zwischen dem Spühlirain, den Baukörpern und den südlichen Nachbarschaften.

Die beiden Bauten oberhalb des Spühlirains sind als eigenständige Solitäre gedacht, in ihrem Footprint unterscheiden sie sich: Das westliche Punkthaus (Haus A) ist dreiseitig gegliedert, es bildet in seiner amorphen Form unterschiedliche Aussenräume, versucht dabei, allen Wohnungen ein Optimum an Lage und Aussicht zu bieten. Das östliche Haus (Haus B) vermag durch seine längs zum Hang ausgedehnte Geometrie weniger zu überzeugen. Trotz angenehmer Gliederung wirkt der Baukörper - unterstützt durch das Haus A – zu stark als Wand vor dem Wald. Die Situation gegenüber dem heutigen Bestand wird als schlechter bewertet.

Der Spühlirain behält seine heutige Funktion als Erschliessungsstrasse, ergänzt mit einem differenzierten Bodenbelag und ungedeckten Veloabstellplätzen. Folgerichtet erschliessen sich fussläufig die einzelnen Wohnhäuser auf möglichst direktem Weg.

Bei den gestaffelten Wohnzeilen wird ein interessanter Vorschlag gemacht, indem einem Baukörper mit drei Treppenhäusern ein gemeinsamer Hauseingang mit grosszügigem Vorplatz zugeordnet wird. Diese Idee einer gemeinsamen erdgeschossigen Erschliessungsebene und die damit verbundene Grundrissorganisation widerspricht aber der Idee der Höhen-

Anhang

staffelung. Dies führt auf der Südseite des Untergeschosses teilweise zu massiven Geländeanpassungen, damit alle Wohnräume auf gleicher Ebene gut belichtet werden. Nur im Dachgeschoss wird das Thema der Staffelung klar zum Ausdruck gebracht. Die Grundrisse weisen zeitgemässe Layouts auf und versprechen eine gute Nutzbarkeit bei den meisten Wohnungstypen. Einzig die Duplexwohnungen im Erdgeschoss vermögen noch nicht zu überzeugen, die Erschliessung über das Untergeschoss ist zudem unpraktisch.

Die Wohnungen im Haus A oberhalb des Spühlirains überzeugen etwas weniger. Die Idee eines Foyers vor den einzelnen Wohnzugängen wird zwar positiv bewertet, diese Typologie entspricht aber eher einem innenstädtischen Hochhaus, wo auch die Grundrisse hinter der Wohnungstüre eine gewisse Grandezza aufweisen. Positiv bewertet wird der Versuch, alle Wohnungen mindestens zweiseitig zu belichten und private Terrassen zu schaffen mit schönen Ausblicken. Einige Wohnungen weisen noch zu viele, schwer nutzbare Flächen auf. Eine ähnliche Bewertung gilt auch für das Gebäude B, wobei der hohe Durcharbeitungsgrad bei allen Baukörpern gewürdigt wird.

Nicht zu überzeugen vermag der Vorschlag, wonach bewusst differenziert gehaltene Bebauungsstrukturen in der Materialisierung der Gebäudehülle identisch behandelt werden sollen. Die Differenzierung zwischen Beton- und Keramikfassade wirkt zudem etwas beliebig.

Die Wiederbelebung des Hangs, so wie es die Projektverfassenden proklamieren, wird in Bezug auf die topografische Einbettung der Gebäude, der geschickten Wegführung und der durchlaufende Wiesen- und Gehölzstruktur mit Potenzial für eine gute landschaftliche und ökologische Vernetzung glaubwürdig umgesetzt. Jedoch wird bezweifelt, dass diese Vernetzung auch in sozialräumlicher Hinsicht ausreicht. Neben den jeweiligen, nicht sehr grossen Hauseingangsplätzen, dem etwas grösseren terrassierten Quartierplatz vor dem Haus B, einigen Hangtreppen in der Wiesenstruktur und dem mit Veloabstellplätzen möblierten und in der Belagsoberfläche leicht modifizierten Spühlirain werden keine weiteren gemeinschaftlichen Aufenthaltsorte im Planungssperimeter angeboten. Ein direkter Zugang von den beiden Gebäuden oberhalb des Spühlirains zur Spielwiese und Wald und ein differenzierteres Nutzungsangebot in den Freiräumen zwischen den Gebäuden und beim Spühlirain werden vermisst.

Mit einer aus dem Wald abgeleiteten Baumstruktur wird der Waldrand aufgelöst und mit der Siedlung verwoben. Umgekehrt werden Magnolien als Gartenstruktur entlang den Treppenwegen zum Wald hinaufgezogen. Dieses Verweben ist an sich ein schönes Thema, schwächt aber die heutigen räumlichen Qualitäten, mit offener Spielwiese und Waldkulisse und vermag im oberen Bereich nicht zu überzeugen.

Die Arbeit überzeugt in ihrer detaillierten Ortsanalyse, in der Setzung der Baukörper unterhalb des Spühlirains einschliesslich der Ausarbeitung der zugehörigen Grundrisse. Diese Qualität wird in der Bebauung oberhalb des Spühlirains noch vermisst. Die beiden Baukörper wirken vor der Waldkulisse zu dominant, die Ausformulierung der beiden Baukörper ist noch nicht überall schlüssig.

Anhang

Projektdokumentation



Situation



Längsansicht Süd, Talbodenstrasse

Anhang



Visualisierung Spühlirain



Modellfoto

Anhang

Anhang 3 Team GWJ Architektur AG

Verfasser

GWJ Architektur AG, Bern

exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern

Projektbeschreibung

Aus einer umfassenden städtebaulichen Analyse setzt das Planungsteam auf die drei ihrer Ansicht nach wichtigsten Ortsqualitäten – Aussicht, Waldnähe und Sonnenterrasse. Daraus entstehen zwei Gebäudegruppierungen mit unterschiedlichen Lagequalitäten – die Punktbauten im oberen Spühlirain und die Zeilenbauten auf der südlichen Sonnenterrasse, die auch je unterschiedliche Adressen erhalten sollen. Es wird bewusst auf eine zentrale grosszügige gemeinschaftliche Aussenanlage verzichtet, aus der eine Adressbildung und eine Siedlungsgemeinschaft abgeleitet werden könnte.

In den oberen Spühlirainhang werden vier 8- bis 9-geschossige Punktbauten gesetzt. Die unteren drei Geschosse sollen den direkten Waldbezug erleben und in den fünf oberen Geschossen rückt die gute Aussicht ins Zentrum. Damit die gegenseitige Einsicht und Besonnung nicht beeinträchtigt wird und der Freiraum zwischen den vier Bauten «durchfliessen» kann, werden sie leicht zueinander versetzt angeordnet. Leider unterschreitet dabei die westlichste Baute den schon reduzierten Waldabstand von 20 Meter auf nicht bewilligungsfähige 9 Meter.

Die vier Punktbauten werden über eine extrem komplizierte Wegführung im nördlichen Allmendraum haupterschlossen. Die daran anschliessenden knappen Gebäudezutritte ohne Allgemeinbereiche für Velos, Kinderwagen und/oder gedeckte, der Hausgemeinschaft dienende Aufenthaltszonen überzeugen nicht. Die zusätzliche, nicht behindertengerechte Süderschliessung erhält eine sekundäre Bedeutung, obwohl hier einige Gemeinschaftsräume angeordnet werden.

Die Gebäude enthalten je Regelgeschoss vier attraktive und flexibel gestaltbare Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse und Standards. Der rundumlaufende, mehrheitlich begehbare Loggienbereich vermag die Wohnqualität zu steigern und die Fassaden zu gliedern.

Die drei 4- bis 5-geschossigen Längsgebäude auf der Sonnenterrasse erhalten direkte Zugänge über den Spühlirain und werden mit grosszügigen Eingangsbereichen und Gemeinschaftsräumen ausgestattet. Sie profitieren zusätzlich vom attraktiven südlichen Aussenraum, der geschickt terrassiert sowohl private Gärten ermöglicht, wie auch einen gemeinschaftlich nutzbaren Gartenbereich.

Es werden drei unterschiedliche Wohnungstypologien angeboten. Einerseits die Standardwohneinheiten als gut proportionierte, zwei-bis dreiseitig belichtete Geschosswohnungen und attraktive Maisonetten mit privaten Gärten, was sehr zu begrüssen ist. Andererseits die Micro-

Anhang

Wohneinheiten, die sehr knapp bemessen sind und über Laubengänge erschlossen werden. Leider verfügen diese Einheiten über keine private Terrasse, sondern nur über einzelne knappe Aufenthaltsbereiche auf den Laubengängen.

Die beiden Gebäudegruppen erhalten je eine Tiefgarage. Darin befinden sich zentral die Mehrheit der geforderten Veloabstellplätze, die eher bei den einzelnen Hauseingängen gewünscht worden sind.

Der Freiraumvorschlag konzentriert sich ebenfalls auf zwei Bereiche. Einerseits auf den Allmendraum im Norden, der mit einigen Spiel-, Begegnungs- und Sportbereichen ausgestaltet wird. Dieser Grünraum soll sich nach den Vorstellungen des Projektteams vom Waldrand bis zum Spühlirain ziehen und die vier Punktbauten umfliessen. Unklar ist deren Gestaltung und Nutzbarkeit. Andererseits wird die Sonnenterrasse im Süden für die «Zeilenbewohnenden» attraktiv ausgestaltet. Das Versprechen des Planungsteams, dem Spühlirain eine neue Identität zu geben und für die Bewohnenden und Nachbarn einen attraktiven Begegnungsort zu schaffen, wird nicht eingelöst. Er bleibt leider Strassenraum mit einigen Velo- und Autoabstellplätzen.

Dem Planungsteam ist es gelungen, ein eigenständiges städtebauliches Konzept vorzuschlagen. Das Beurteilungsgremium würdigt den Projektbeitrag mit dem Verzicht auf eine zentrale Mitte als wichtigen Diskussionsbeitrag zur Frage des Masses und der Ausgestaltung einer Gemeinschaftlichkeit. Bemängelt werden trotz Wirtschaftlichkeit die Qualität einiger Wohnungsgrundrisse, Lage und Ausgestaltung der Erschliessungsbereiche der vier Punktbauten und die fehlende Gestaltung des Spühlirains.

Anhang

Projektdokumentation



Situation

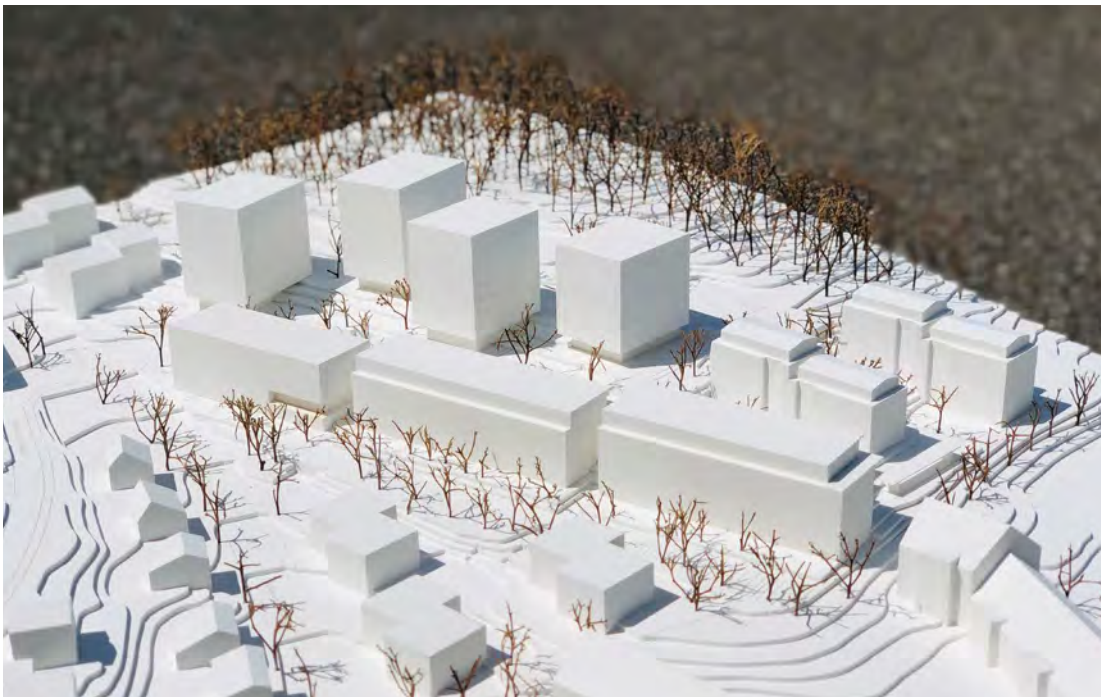


Längsansicht Süd, Talbodenstrasse

Anhang



Visualisierung Spühlirain



Modellfoto