

Gurtenareal, Wabern

Studienauftrag nach SIA 142

Bericht des Beurteilungsgremiums



Inhalt

1. EINLEITUNG	3
AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	3
KRITERIEN	3
2. BEURTEILUNG	4
BEURTEILUNGSGREMIUM	4
ABLAUF	4
3. VORPRÜFUNG	5
RESULTATE DER FORMELLEN VORPRÜFUNG	5
RESULTATE DER MATERIELLEN VORPRÜFUNG	5
4. ENTSCHEIDUNGSFINDUNG	6
EMPFEHLUNGEN ZWISCHENBESPRECHUNG	6
ENTSCHEID ZWEITER BEURTEILUNGSTAG	6
5. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE WEITERBEARBEITUNG „QUELLFRISCH“	7
6. PROJEKTBESCHRIEBE	8
VORBEMERKUNGEN ZUR BEURTEILUNG	8
A MATTI RAGAZ HITZ ARCHITEKTEN AG / w ² ARCHITEKTEN „QUELLFRISCH“	9
B AEBY & PERNEGER SA	10
C ATELIER 5 ARCHITEKTEN AG	11
GENEHMIGUNG	12
BEILAGEN	13
BEILAGE 1: VORPRÜFUNG	13
BEILAGE 2: PROJEKTDOKUMENTATIONEN.....	13

1. Einleitung

Ausgangslage und Zielsetzung

Das Areal der Brauerei Gurten ist bezüglich Grösse und Situation hervorragend gelegen. Die markanten bestehenden Industriegebäude, die topographische Lage und die umliegenden Grünbereiche sind das Kapital und umschreiben die unverwechselbare Identität des Gebietes.

Die Immobiliengesellschaft Septima AG, eine Tochtergesellschaft der PSP Swiss Property AG, hat als Eigentümerin der Parzelle/n Grundbuchblatt Nr. 92, 47, 233 (ehemalige Brauerei) die BMP Management AG mit der Entwicklung dieses seit 12 Jahren brach liegenden Grundstücks beauftragt. Mit der Auslobung eines Studienauftrags zur gesamtheitlichen Entwicklung des Gurtenareals ist den Empfehlungen der Planungskommission und der Baubehörde der Gemeinde Köniz zur Qualitätssicherung entsprochen worden. Ziel des Studienauftrags sind städtebaulich, wirtschaftlich und qualitativ überzeugende, bewilligungsfähige Überbauungsvorschläge. Die vorzügliche Freiraumgestaltung über das ganze Areal unterstützt die Qualität des Überbauungskonzeptes. Im Bereich der vorderen Zeile wird, der Lage entsprechend, als neue Nutzung qualitativ hochwertiges Wohnen zum Schwerpunkt.

Als oberste Zielsetzung für die Entwicklung wird die Erhaltung der Vitalität dieses einmalig urbanen Ortes angestrebt. Dabei spielen zur Erreichung einer ansprechenden architektonischen und wirtschaftlichen Gesamtlösung, die Berücksichtigung von städtebaulichen Rahmenbedingungen, die Integration und Pflege von bestehender Bausubstanz und der Aussenräume, inklusive dem Erschliessungskonzept eine entscheidende Rolle bei der nachfolgenden Beurteilung.

Es werden drei ausgewiesene Planerteams mit der Erstellung je einer Planungsstudie beauftragt.

Die drei Projektstudien sollen primär Vorschläge für ein Gesamtkonzept enthalten und sekundär beispielhafte Projektideen für Teilausschnitte nachweisen.

Es werden auf jeden Fall gleichwertig volumetrisch-städtebauliche, wie aussenräumliche Vorschläge vorausgesetzt.

Kriterien

Das Beurteilungsgremium prüft die Projekte auf Vollständigkeit der Abgabe, die Verträglichkeit mit den Vorgaben des Denkmalschutzes und den folgenden Kriterien:

Städtebau:

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Qualität der Aussenraumgestaltung
- Rationelles Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Wohnqualität:

- Orientierung / Besonnung
- Einhalten des Wohnmixes, Flexibilität

Wirtschaftlichkeit:

- Flächen
- Konstruktions- und Volumenkomplexität

Bewilligungsfähigkeit:

- Einhaltung der Rahmenbedingungen

2. Beurteilung

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich zusammen aus:

Fachexperten:

- Herr Daniel Krieg (dipl. Architekt BSA SIA, Vorsitz)
- Frau Suzanne Albrecht (Landschaftsarchitektin / Mitglied Bau- und Planungskommission Köniz)
- Herr Christoph Schläppi (Architekturhistoriker)
- Herr Donat Senn (P.arc, Gesamtkonzept / Architektur)

Sachexperten:

- Frau K. Sedlmayer (Vorsteherin Direktion Planung und Verkehr Gemeinde Köniz)
- Herr T. Furrer (Gemeindeplaner Köniz)
- Herr Ch. Sättler (PSP Group Services AG, Asset Management)
- Herr P. Ruprecht (PSP Management AG, Leiter Bautreuhand und Projektentwicklung)
- Herr B. Merz, (BMP Management AG, Wirtschaftlichkeit)

Zudem werden eingeladen:

- Herr T. Berz (Gurtenbühl-Leist)
- Frau V. Vogt (Wabern-Leist)

Eingeladene Architekturbüros

- Matti Ragaz Hitz Architekten AG
- Atelier 5 Architekten AG
- Aeby & Perneger SA

Ablauf

Zwischenbesprechung

- Vorstellung der Projekte durch die einzelnen Architekturbüros
- Auswertung der Resultate und Empfehlung für das weitere Vorgehen

Beurteilungstag

- Vorstellung der Projekte durch die einzelnen Architekturbüros
- Beurteilung der Konzepte
- Empfehlungen zur Weiterbearbeitung
- Auflösung Beurteilungsgremium

Öffentliche Ausstellung

Alle Projekte werden bei der Gemeinde Köniz öffentlich ausgestellt. Die Vernissage mit Pressekonferenz findet im Mai 2008 statt.

Weiteres Vorgehen

Das gewählte Gesamtkonzept wird mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung und der Denkmalpflege vorbesprochen und optimiert.

Das Baugesuch soll so rasch als möglich eingereicht werden. Das Wettbewerbsergebnis soll gemäss § 93 Abs. 1 Kant. Baugesetz als Grundlage dienen, damit auf das Verfahren einer Überbauungsordnung verzichtet werden kann.

3. Vorprüfung

Geprüft wurden:

Die formelle und inhaltliche Vollständigkeit der Abgabe gemäss Programm Studienauftrag Artikel 6.1.

Resultate der formellen Vorprüfung

Alle Teams haben die Unterlagen vollständig zur Vorprüfung abgegeben.

Resultate der materiellen Vorprüfung

Die Bewilligungsfähigkeit konnte im Rahmen der materiellen Prüfung nur sehr oberflächlich beurteilt werden. Die Art des Verfahrens zum Erhalt einer Baubewilligung sowie die Ansprüche der Denkmalpflege werden im Nachgang mit den jeweiligen Behörden (Amt für Gemeinden und Raumordnung / Denkmalpflege) für das gewählte Konzept vor der Bekanntgabe der Resultate noch abgeklärt.

Die restlichen materiellen Anforderungen lagen bei allen Projekten im Rahmen der geforderten Werte, respektive die Anforderungen wurden zu Gunsten des Projekts angepasst (Etappierbarkeit).

Es ist festzuhalten, dass das Projekt von Atelier 5 Architekten AG den grössten Eingriff in den heutigen Bestand der mittleren und hinteren Zeile vornimmt, sie mit ihrem Konzept aber wesentlich weniger Gebäudefläche generieren.

Der Wohnungsmix kann bei allen Projekten ohne grosse Veränderung noch optimiert werden.

Detaillbeurteilung siehe Beilage 1.

Zulassung

Alle Projekte wurden zur Beurteilung zugelassen.

4. Entscheidungsfindung

Die Entscheidungsfindung erfolgte während zweier Beurteilungstage. Das Beurteilungsgremium tagte jeweils vollständig.

Empfehlungen Zwischenbesprechung

Es wurden pro Projekt Empfehlungen zu folgenden Punkten abgegeben:

Städtebauliche Beurteilung:

- Eingangssituation
- Erschliessung
- Öffentlicher / Privater Raum
- Sockel
- Sichtbezüge / Fernsicht
- Massstäblichkeit
- Beschattung
- Etappierung
- Kontrast Alt / Neu
- Elefant

Wohnungstypologie / Flächenverhältnis

Entscheid zweiter Beurteilungstag

Es wurde keine Rangierung vorgenommen. Aufgrund der überzeugenden Konzeption und der qualitätvollen architektonischen Umsetzung hat das Beurteilungsgremium entschieden, auf eine Synthese zu verzichten und das Projekt „Quellfrisch“ von Matti Ragaz Hitz Architekten AG / w² Architekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen (siehe Kapitel 5).

Dank an die Verfasser

Der Studienauftrag hat dank der unterschiedlichen Lösungsansätze innerhalb des Studienauftrages die Betrachtungsweise der involvierten Interessenvertreter geschürt, die damit zu einem Konsens über die Entwicklung des Areals geführt hat. Dazu haben alle Teams durch ihre Beiträge, welche sie mit grossem Engagement erarbeitet haben, entscheidend beigetragen.

5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung „Quellfrisch“

Empfehlung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt das vorgenannte Projekt zur Weiterbearbeitung und gibt folgende Empfehlungen ab:

- Überprüfen der baurechtlichen Rahmenbedingungen
- Lage und Grösse der Öffnung im Riegel überdenken
- Die Wirtschaftlichkeit ist im Zuge der weiteren Projektüberarbeitung zu optimieren
- Aussenraum: Klares Konzept mit Materialisierung erarbeiten
- Es ist zu prüfen, ob mit zusätzlichen Aussenräumen (Loggien / Balkone, evtl. auch französischen Balkone) die Hermetik der Südfassade aufgebrochen werden kann und sich damit das Wohnen auch ins Gurtenareal hinein stärker verwebt
- Aufzeigen der Schnitte in Bezug auf Aufbau auf bestehende Substanz / Rückbau
- Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Autoeinstellhallenplätze aufzeigen (auf ca. 200 Stk.)
- Flexibilität vom Wohnungsmix anstreben anhand der baulichen Struktur mittels Zusammenlegung von Wohnungen oder Räumen
- Raumqualitäten überprüfen bezüglich der Dimensionen von Raumtiefe und -höhe

6. Projektbeschriebe

Vorbemerkungen zur Beurteilung

Die Durchführung des Studienauftrags für das Gurtenareal hat als Resultat drei sorgfältig ausgearbeitete Gesamtkonzepte ergeben. Nebst den spezifischen, weiter unten beschriebenen Inhalten darf aus dem Umstand, dass alle drei Vorschläge zur Bebauung der vorderen Arealkante formuliert haben, eine Aussage von allgemeingültigem Wert destilliert werden. Diese Erkenntnis basiert einerseits auf dem Nachweis, dass entsprechende Grundrisse und Typologien möglich sind, andererseits auf Bemühungen, den teilweise abgeschotteten Charakter des Areals als Qualität weiter zu pflegen. Das Verfahren hat ausserdem gezeigt, dass der Erhalt der kleinteiligen Strukturen im hinteren Arealbereich mit einer teils gewerblichen Mieterschaft nicht im Widerspruch zu den Anforderungen eines modernen Wohnquartiers steht.

Der Umgang mit bestehenden Bauten und Denkmälern wurde unterschiedlich angepackt. Beispielsweise wurde die mittlere Zeile in einem Projekt weitgehend abgebrochen, während ein anderes Projekt den integralen Erhalt vorschlägt. Das Haus Dorfstrasse 50 wird von allen Teams zum Abbruch vorgeschlagen, der Kopfbau der mittleren Zeile wird in einem Projekt zum Erhalt vorgeschlagen. Unbestritten ist die Rolle des Sudhauses und der Fabrikantenvilla als wichtige Identitätsträger. Die Auseinandersetzung des Beurteilungsgremiums mit der Flaschenabfüllanlage hat die Annahme bekräftigt, dass es sich bei dieser um ein besonders interessantes Objekt handelt, welches sich mit einer geeigneten baulichen Intervention für eine Institution mit weiträumiger Ausstrahlung herrichten lässt.

Die drei Teams haben sich für unterschiedliche Bearbeitungstiefen entschieden. Ziel war in erster Linie die Untersuchung eines möglichst breiten Lösungsspektrums. In dieser Hinsicht war die Streuung der konzeptionellen Ansätze zufrieden stellend, haben doch alle drei Teams ihre Konzepte aus unterschiedlichen Überlegungen heraus entwickelt. Als besonders interessant hat sich das auf konzeptionelle Ansätze fokussierte und somit besonders verfahrensgerechte Projekt MRH / w² erwiesen, welches punkto Qualität mit den vertiefter ausgearbeiteten Projekten mithalten konnte, jedoch zusätzliche Potentiale offen hält.

Wenig Aussagekraft haben alle drei Konzepte bezüglich eines sinnvollen Umgangs mit den bestehenden Unterbauten. Diese fanden in keinem Projekt Widerhall und konnten somit auch nicht als Entscheidungskriterium herangezogen werden, obwohl hier ökonomisch und bezüglich Identitätsfragen Potential vermutet worden wäre. Immerhin spielte die Gestaltung der Zufahrt zu den Einstellhallen eine Rolle. Bei allen Projekten zeigte sich ein grosses Potential einer verbesserten Erschliessung der untersten Ebene, welche zur Aufwertung und Inszenierung der Flaschenabfüllanlage einen entscheidenden Beitrag leisten dürfte.

A Matti Ragaz Hitz Architekten AG / w² Architekten „Quellfrisch“

Wie alle drei Beiträge schlägt das Projekt von MRH / w² eine Bebauung der vorderen Arealkante mit einem langen Baukörper vor. Seine Besonderheiten ermöglichen eine gute städtebauliche Einordnung und den Bau attraktiver Wohnungen. Die geschossweise abgetreppte Volumetrie ermöglicht am Arealeingang eine massstäbliche Einbindung in die Quartierbebauung und eine Steigerung zum Zentrum des Areals hin. Die stadtseitige Ansicht zeigt ein mit der Flaschenabfüllanlage und dem Sudhaus gut austariertes Bild, das sein Gravitationszentrum im Bereich des Steinbruchs hat. Eine mehrgeschossige Öffnung im mittleren Fassadenbereich gibt den Blick auf das Sudhaus frei, dessen oberster Teil auch über die Dächer hinweg von Wabern her sichtbar bleibt.

Der freigestellte Turm des Sudhauses wird auch gegen den Quartiereingang mit seinen polychromen Fassaden und Beschriftungen als Identität stiftendes Element aufgewertet. Die anderen Bauten im vorderen Teil der mittleren Zeile werden durch einen zweigeschossigen Pavillon an ähnlicher Lage ersetzt, sodass die bestehende (Gassen)Struktur gewahrt, das Areal jedoch ausgeprägter als räumliche Gesamtheit erfahrbar wird. Dies gilt auch für die bestehende Achse von der Gurtenbahn her, welche bereits heute die Hupterschliessung und ein Fenster quer durchs ganze Areal öffnet. Nach dem Durchschreiten des einladenden Eingangsplatzes erleben Gäste eine kurzweilige Abfolge von räumlichen Ausweitungen, sei es durch die grosse Gebäudeöffnung ins Quartier hinab, hinter dem Sudhaus auf einen intimeren Quartierplatz oder zwischen Neubau und „Elefant“ auf die Böschung, die den ursprünglichen Geländeverlauf nachzeichnet. Durch die weithin sichtbare Gebäudeöffnung führt ein Treppenabgang zu einer Art Belvedere, von wo aus er kaskadenartig auf einen neuen Vorplatz zwischen Elefant und Bahnhof weiter führt.

Gegen das Brauereiareal besitzt der Neubau eine geringfügig geknickte, hofartige Fassade, hinter welcher eine private Zimmerschicht angeordnet ist. Die Wohnungen sind gegen die Stadtseite gerichtet, wo sie allesamt Balkone besitzen. Die Abtreppe des Baukörpers, seine verhältnismässig grosse Tiefe sowie die Stellung der quartierseitig ausfächernden, gegen den „Elefanten“ leicht zulaufenden Köpfe ermöglichen eine grosse Anzahl individueller Wohnungen. Neben den durchgesteckten Regelwohnungen im Gebäudekern bieten Dachwohnungen mit Atrien, Geschosswohnungen mit kopfseitig herumgeführten Terrassen, Erdgeschosswohnungen mit privaten Aussenräumen und Duplexwohnungen – teilweise mit unten liegenden Atelierräumen – ein überraschend breites Angebot in gehobenem Standard. Angesichts der Orientierung der Wohnräume nach Norden sowie der Anordnung der Zimmerschicht entlang der südseitigen Hoffassade sowie der Tiefe des geplanten Gebäudekörpers werden die Wohnungsgrundrisse sorgfältig zu studieren sein. Die Belichtung, der Öffnungsgrad und die Beziehung der Räume zwischen Hofraum und Wohnungen werden mit besonderer Sorgfalt weiter zu bearbeiten sein.

Obwohl nur skizzenhaft aufgezeigt, überzeugt auch der Umgang mit dem „Elefanten“, dem Gebäude der ehemaligen Flaschenabfüllanlage. Unter weitgehender Wahrung der Tragstruktur soll der Gebäudekern atriumartig ausgesägt und innenhofartig mit Treppen erschlossen werden. Die Strategie ermöglicht einen weitgehenden Erhalt des mit seiner expressiven brutalistischen Struktur bislang kaum als Denkmal gewürdigten Gebäudes. Seine Erschliessung erfolgt vom Brauereiareal her, aber auch vom neuen Platz hinter den Geleisen aus. Ein zu prüfender Hinterausgang der Bahnhofunterführung könnte die bestehende Standortqualität des Objekts für eine Schule oder eine Einrichtung mit hohem Öffentlichkeitsgrad bzw. Publikumsanteil und Ausstrahlung in die ganze Agglomeration zusätzlich privilegieren.

Insgesamt ist das Projekt einer konzeptionellen, integralen Sichtweise verpflichtet. Auf den ersten Blick zufällige Elemente entpuppen sich als Teile einer durchdachten Dramaturgie, welche den Wesenskern des Industrieareals gut trifft, ohne ihn ins theatrale, klischeehafte oder angestrebte zu übersteigern. Trotz hoher Dichte produziert das Projekt kaum Härten oder Brüche und weckt hohe Erwartungen in die Qualität der Wohnungen und Anlagen. Im Hinblick auf die Weiterbearbeitung birgt das Projekt erhebliches Potential. Insbesondere wird von der Ausarbeitung der Umgebungsgestaltung eine zusätzliche Qualitätssteigerung erwartet.

B Aeby & Perneger SA

Mit einem in das kleine Tal der Gurtenbahn gestellten turmartigen Volumen und einem schlanken, an der vorderen Arealante mändrierenden Scheibehaus stellt das Projekt von Aeby & Perneger in mancher Hinsicht eine Antithese zum Projekt MRH / w² dar: während jenes sich in terrassenartiger Abstufung nach südosten exponiert, wird hier mit einer markanten architektonischen Geste der Eingang zum Areal verdichtet und ausgezeichnet. Auf einen weiten Hof im vorderen Arealteil folgt ein intimerer Aussenraum, der sich bis an den zur Umnutzung vorgeschlagenen Elefanten erstreckt. Die Bauten der mittleren Zeile werden erhalten und saniert. Das Projekt vertieft folgende Entwurfsparameter: konsequente Schonung oder radikale Neukonzeption des Bestandes, ökonomische Organisation der Grundrisse, schlanke Gebäudekörper, Freilegung von Grünflächen. Letztere bewirkt, dass der Turm frei auf die Hügelkuppe gestellt wird, auf der heute das Haus Dorfstrasse 50 steht, oder dass der vordere Hof mit einer Böschung in ein oberes und unteres Niveau gesplittet wird. Das untere Niveau führt rampenartig an einen von zwei Durchgängen hinab, welcher den vom hinteren Mäander des Scheibenhauses gefassten Hof erschliesst.

Die Bauten sind durchwegs mit einfachen Standardgrundrissen organisiert, welche mit Schaltzimmern etc. modifiziert werden können. Die Ökonomie dieser Lösung überträgt sich auf die geringe Anzahl der Vertikalerschliessungen. Im Einklang mit dem Charakter der vorgeschlagenen Backstein-Lochfassaden ergibt sich das Bild einer Wohnüberbauung mit zeitgemäsem Ausdruck und mittelmässigem Standard. Dass das Belichtungsproblem mit dem Ansatz einer geringen Gebäudetiefe angepackt wird, zieht auf städtebaulicher Ebene Konflikte nach sich: Etliche Wohnungen werden durch den Turm, durch ihre Exposition in den Mänderecken, oder durch die Nähe zum „Elefanten“ in Belichtung oder Aussicht eingeschränkt. Der nach Nordosten exponierte, tief gelegte Hof vermag aus ähnlichen Gründen nicht zu überzeugen. Obwohl er mit zwei Zugängen vom Brauereiareal und einem (schluchtartigen) Treppenabgang zur Geleiseebene ein wichtiges räumliches Anliegen studiert, ist zu befürchten, dass er im Winterhalbjahr kaum den angestrebten Aufenthalts- und Erholungswert zu bieten vermag.

Nebst diesen funktionalen Ansätzen lässt das Projekt auf der Ebene der Bildhaftigkeit und Identität verschiedene Fragen offen. Es wird ein Massstab eingeführt, welcher zwar mit der Präsenz des Elefanten kommuniziert, aber mit der restlichen, sehr lebendigen Arealbebauung wenige Gemeinsamkeiten hat. Die Dimensionen der Bauten setzen einen diskutablen städtebaulichen Akzent in der Ansicht von Bern her und dürften insgesamt nur zögerlich Akzeptanz finden.

C Atelier 5 Architekten AG

Auffallendes Merkmal des Projekts ist das Bestreben der Architekten, den grössten Teil der zu realisierenden Geschossfläche mit einer grossen städtebaulichen Geste zusammen zu fassen. Hierfür wird das Terrain der Brauerei auf einem ausgeprägten Sockel nivelliert und ähnlich einer mittelalterlichen Stadt mit einem Kranz von Neubauten bekrönt. Diese von den Architekten ausdrücklich vorgeschlagene Lesart wird durch die Schichtung des felsartigen Unterbaus und der kleinteilig differenzierten und belebten fünf Wohngeschosse zusätzlich zum Ausdruck gebracht. Die vordere Wohnzeile ist an beiden Schmalseiten abgewinkelt, sodass die heutige Haupteinschliessung des Areals zum städtischen Innenraum wird und an beiden Schmalseiten des Areals torartige Eingangssituationen entstehen. Mit Ausnahme des Sudhauses wird die mittlere Zeile durch weitere Neubauten ersetzt. Die Neubauten greifen die bestehende räumliche Struktur auf, was eine Verdichtung des inneren Arealteils bewirkt.

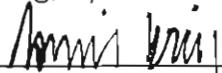
Die in der Einzelform kleinteilige Modellierung wird mit der Körnigkeit der industriellen Bauten der ersten Generation begründet, wie sie in der hinteren Zeile noch vorhanden sind. Die über ganze kleinteilig organisierte Struktur wird durch Atelierwohnungen im südwestlichen Teil, durch die plastische Modellierung der Fassaden sowie durch kleinmassstäbliche Hofeinbauten weiter differenziert. Die sägezahnartige Staffelung der neu errichteten mittleren Zeile dies- und jenseits des Sudhauses bewirkt eine Gliederung der Aussenräume. Diese sind bis auf einen hohen Detaillierungsgrad ausgearbeitet und versprechen Situationen von kleinstädtischer Qualität.

Die Beziehung zwischen dem Brauereiareal und der Stadt wird auf dem Massstab der Einzelbauten gepflegt, indem die Hauseingänge als grosszügige Öffnungen mit Stadtsicht ausgebildet sind. Eine wichtige Schnittstelle zur Stadt bildet die als Rampe vor dem Sockelbau geführte Strasse, welche die Tiefgarage von aussen erschliesst. Insgesamt bildet die Überbauung jedoch ein eher schroffes, burgartiges Gesamtbild, welches nur an den beiden Schmalseiten – und auch hier nur beschränkt – durchlässig und einladend wirkt (der vor der Talstation der Gurtenbahn vorgesehene Platz befindet sich ausserhalb der Siedlung). Der Hauptbaukörper ist in elf Einheiten gegliedert. Dank der Variation der Haustypen sind Modifikationen am Wohnungsspiegel möglich.

Das Projekt ist konsequent zu Ende gearbeitet und bis zur Abgabe in wesentlichen Punkten verbessert worden. Dies schlägt sich im hohen Determinierungsgrad nieder, welcher allerdings nicht alle wünschbaren Varianten und Alternativen offen lässt. So bleibt der Nachweis aus, dass das Projekt mit einem Erhalt des „Elefanten“ wirtschaftlich tragbar wäre. Der Abbruch der Bauten Nr. 12 und 13 ist aus wirtschaftlichen Gründen kaum zu vermeiden, obwohl diese massgeblich zur gewerblich-industriellen Qualität beitragen und zum Erhalt vorgesehen sind. Die Gesamtform bildet einen besonders auch auf Fernsicht ambitionierten baulichen Akzent, der als eine Art Gegenüber zur Berner Altstadt auftritt. Diese markante Erscheinung ist der Bedeutung des Areals nur bedingt angemessen. Die auf Kleinteiligkeit bedachte Massstäblichkeit steht im offenen Widerspruch zu den Gesamtdimensionen, besonders an der nördlichen Arealdecke.

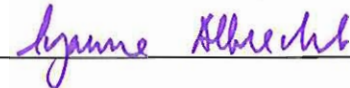
Genehmigung

Daniel Krieg, dipl. Architekt BSA SIA



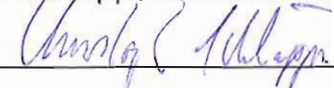
Fachexperte

Suzanne Albrecht, Landschaftsarchitektin, Mitglied Bau- und Planungskommission Köniz



Fachexpertin

Christoph Schläppi, Architekturhistoriker



Fachexperte

Donat Senn, Parc (Architekt)



Fachexperte

Katrin Sedlmayer, Gemeinderätin Köniz, Vorsteherin Direktion Planung und Verkehr



Sachexpertin

Thomas Furrer, Gemeindeplaner Köniz



Sachexperte

Christoph Sättler, PSP Asset Management



Sachexperte

Piero Ruprecht, PSP Bautreuhand



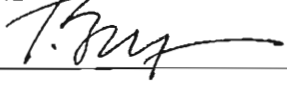
Sachexperte

Beat Merz, BMP Management AG



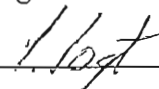
Sachexperte

Thomas Berz



Gurtenbühl-Leist

Vreny Vogt



Wabern-Leist

Beilagen

Beilage 1: Vorprüfung

Beilage 2: Projektdokumentationen

Beilage 1: Vorprüfung

Vorprüfung Studienauftrag Gurtenareal		Atelier 5	MRH Quellfrisch	Aebi & Pernegger
Formelles:		Unterlagen sind vollständig. Flächenberechnungen ohne wesentliche Abweichungen. Unterschiedliche Bemessungen ausgeglichen.	Unterlagen sind vollständig. Flächenberechnungen ohne wesentliche Abweichungen. Unterschiedliche Bemessungen ausgeglichen.	Unterlagen sind vollständig. Flächenberechnungen ohne wesentliche Abweichungen. Unterschiedliche Bemessungen ausgeglichen.
Gesamtkonzept				
Gestaltungsgrundsätze ZPP	Alte und neue Volumen in Ergänzung Freiraumqualität / Außenräume / Sichtbezüge Spielfläche Umgang mit erhaltenswerten Bauten			
Erschliessung		Zufahrt von Dorf- und Kirchstrasse.	Zufahrt von der Dorfstrasse.	Zufahrt von der Dorfstrasse.
Denkmalpflege	Geb. Nr.: 1, 7, 10, 14	Abbruch von Geb. Nr.: 1, 7	Abbruch von Geb. Nr.: 1, 7	Abbruch von Geb. Nr.: 1
Umgang mit Bestand		Abbruch Geb. Nr.: 11, 37 Neubau von Geb. Nr.: 8, 9, 12, 13, 36	Abbruch Geb. Nr.: 11, Neubau von Geb. Nr.: 8, 9,	Abbruch Geb. Nr.: 11, Neubau von Geb. Nr.: 8, 9,
Umgang mit Unterkellerung / Terrain		Teilabbruch Geb. Nr.: 4, 4A. Parking als Sockelbau der vorderen Zeile.	Abbruch Geb. Nr.: 4, 4A. Parking als Sockelbau der vorderen Zeile.	Abbruch Geb. Nr.: 4, 4A. Parking unter einem Teil der vorderen Zeile.
Etapulierbarkeit		Vordere Zeile nicht etappierbar.	Vordere Zeile nicht etappierbar.	Vordere Zeile nicht etappierbar.
Städtebau und Areal:				

Vorprüfung Studienauftrag Gurtenareal		Atelier 5	MRH Quellfrisch	Aebi & Pernegger	
Wohnen	Baukörper Orientierung/Besonnung	Schmaler Baukörper Wohnbereich zweiseitig orientiert. Balkone/Loggien nach Süden.	Breiter Baukörper mit Lichthöfen Wohnbereich nach Norden orientiert. Balkone gegen Norden.	Schmaler Baukörper Wohnbereich nach Süden orientiert. Loggien nach Süden.	
	Wohnungsmix	28% 41% 12% 20% Total 76 Wohnungen... 1 1/2 geschossige Wohnungen.	24% 27% 38% 11% Total 96 Wohnungen. Maisonettewohnungen	20% 32% 44% 4% Total 108 Wohnungen.	
Nachweis BGF	Wohnungsgrößen	2.5 Zi-WWhg: 70-80 m2 3.5 Zi-WWhg: 100 m2 4.5 Zi-WWhg: 120 m2	2.5 Zi-WWhg: 85 m2 3.5 Zi-WWhg: 100 m2 4.5 Zi-WWhg: 120 m2 5.5 Zi-WWhg: 150 m2	2.5 Zi-WWhg: 70 m2 3.5 Zi-WWhg: 90-95 m2 4.5 Zi-WWhg: 106-109 m2 5.5 Zi-WWhg: 141 m2	
	Nachweis m2 BGF	BGF max. 38'600 m2 hintere Zeile 7'100 m2 mittlere Zeile 16'500 m2 Geb. 37: 12'000 m2 vordere Zeile 15'000 m2	Gesamt 29'949 m2 hintere Zeile 7'069 m2 mittlere Zeile 6'630 m2 vordere Zeile 16'250 m2	Gesamt 32'848 m2 hintere Zeile 7'069 m2 mittlere Zeile 9'660 m2 vordere Zeile 16'119 m2	
	Variante: Abbruch Geb. 37		2.5 Zi-WWhg: 78 m2 3.5 Zi-WWhg: 99 m2 4.5 Zi-WWhg: 112 m2 5.5 Zi-WWhg: 118-151 m2 Gesamt 31'801 m2 hintere Zeile 9'384 m2 Ersatz der Gebäude 12,13, 36, mittlere Zeile 11'832 m2 Geb. 37 6'800 m2 vordere Zeile 10'585 m2 Gesamt 29'340 m2 hintere Zeile 9'384 m2 mittlere Zeile 5'031 m2 vordere Zeile 14'925 m2	2.5 Zi-WWhg: 85 m2 3.5 Zi-WWhg: 100 m2 4.5 Zi-WWhg: 120 m2 5.5 Zi-WWhg: 150 m2 Gesamt 29'949 m2 hintere Zeile 7'069 m2 mittlere Zeile 6'630 m2 vordere Zeile 16'250 m2	2.5 Zi-WWhg 3.5 Zi-WWhg 4.5 Zi-WWhg 5.5 Zi-WWhg Total 108 Wohnungen.

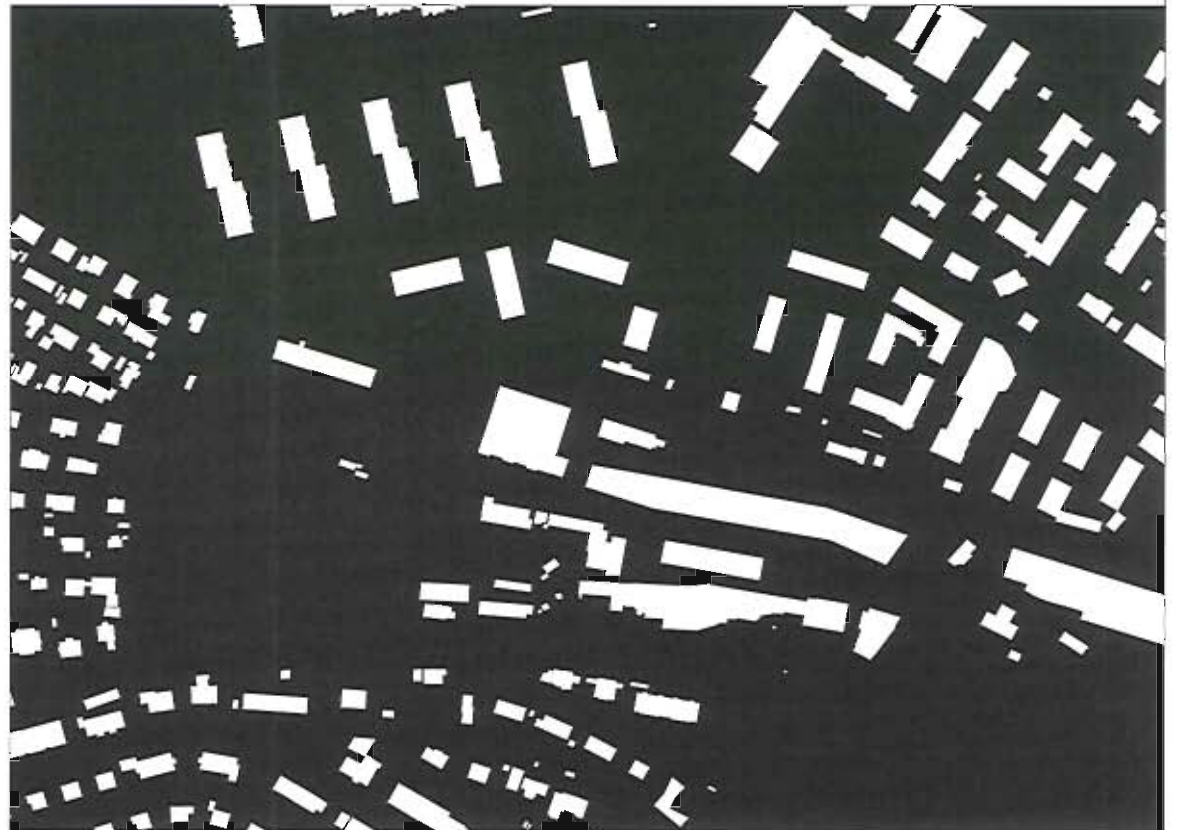
Vorprüfung Studienauftrag Gurtenareal		Atelier 5	MRH Quellfrisch	Aebi & Pernegger
Nachweis GF	Nachweis m2 GF Nutzungen	Wohnen 15'620 m2 Dienstleistung 3'243 m2 Gewerbe 0 m2 Lager 858 m2 Parking 8'600 m2 Total: 28'320 m2 Zusätzlich (Geb. 12,13,36 und 14): Wohnen 2'010 m2 Dienstleistung 2'402 m2	Wohnen 15'000 m2 Dienstleistung 5'290 m2 Gewerbe 2'890 m2 Lager 3'270 m2 Parking 8'800 m2 Total: 35'250 m2	Wohnen 12'697 m2 Dienstleistung 12'508 m2 Gewerbe 1'570 m2 Lager 1'100 m2 Parking 8'529 m2 Total: 36'404 m2
	Variante ohne Neubau 12, 13, 36, 14	Wohnen 14'182 m2 Dienstleistung 3'107 m2 Gewerbe 4'893 m2		
Nutzung	HNF / GF GF (Parking) / PP	Zeile: 0.71 24.5 m2	Zeile: 0.81 32.5 m2	Turm: 0.82, Zeile 0.92 30.0 m2
	Nutzungsanordnung	Dienstleistung in mittlerer Zeile und EG vordere Zeile Wohnen mittlere und vordere Zeile	Ateliers, Gewerbe in mittlerer Zeile und EG UG vordere Zeile Wohnen vordere Zeile	Büroräume und Ladenzonen in mittlerer Zeile und EG vordere Zeile Wohnen vordere Zeile
Bewilligungsfähigkeit	Nutzung Geb., Nr. 37	Abriß. Variante: Gewerbe und Wohnungen.	Ateliers, Büroräume.	Sportzentrum mit Schwimmbad/ Fitness, Aussenanlagen auf dem Dach.
	max. Gebäudehöhe	Wohnzeile 590.40 m.ü.M.	Wohnzeile 592.50 m.ü.M.	Turm 595.00 m.ü.M. Wohnzeile 589.30 m.ü.M.
	Lärmschutz			
	Parkplatznachweis	350 PP	271 PP	285 PP
	Spielfläche	Spielfläche ist im westlichen Bereich ausgewiesen.	Spielfläche ist im westlichen Bereich ausgewiesen.	Spielflächen sind dezentral angeordnet.
	Beschattung Areal intern Nachbarliegenschaften	8. Februar: kein Nachweis 21. März: Eigenbeschattung durch mittlere Zeile über 2 Std. Beschattung extern nicht beurteilbar.	Nachweis rudimentär, nicht beurteilbar 8. Februar: Eigenbeschattung durch Geb. Nr.: 10	8. Februar: Eigenbeschattung durch Geb. Nr.: 10

Beilage 2: Projektdokumentationen

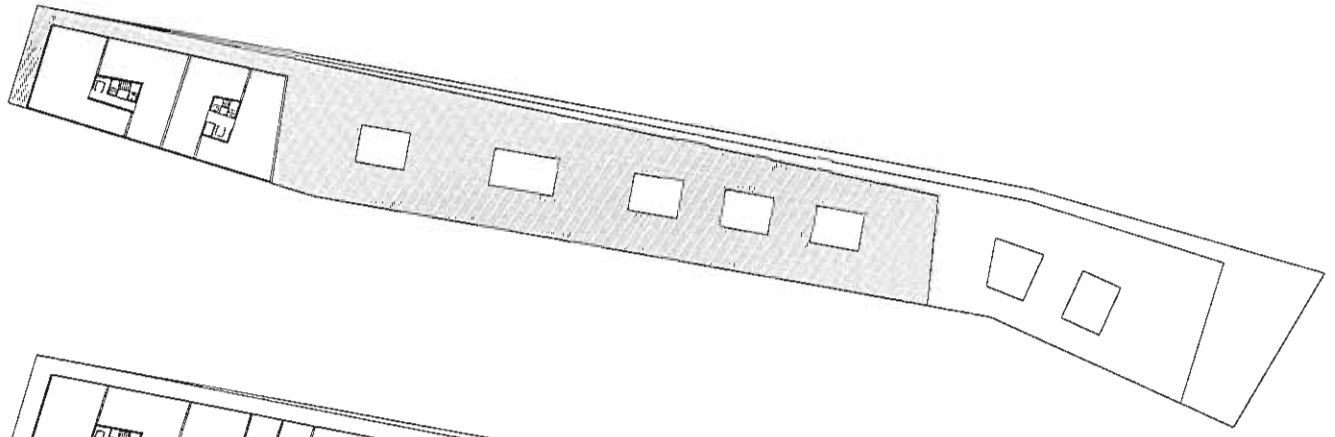
A Matti Ragaz Hitz Architekten AG / w² Architekten „Quellfrisch“



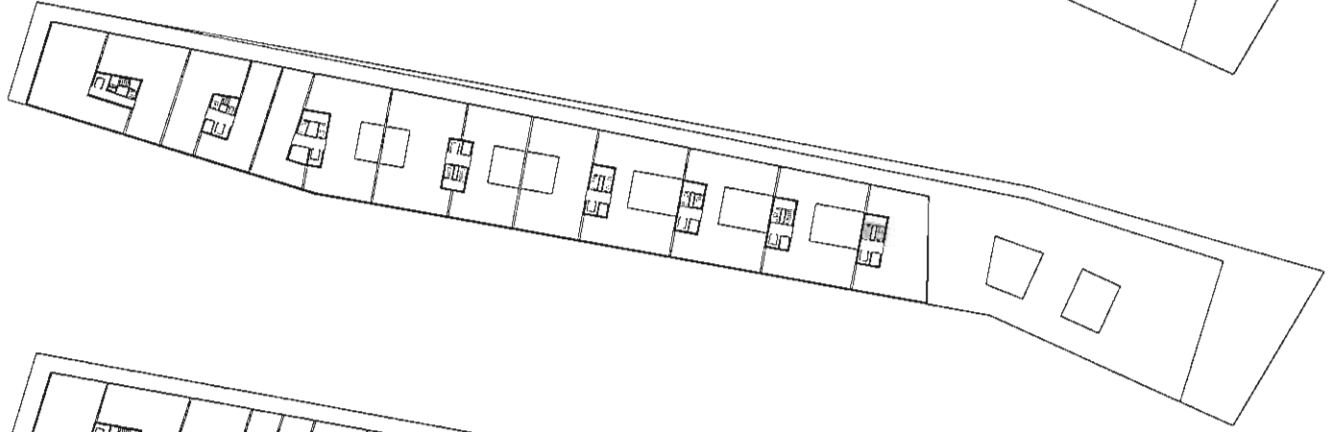
quelle frisch



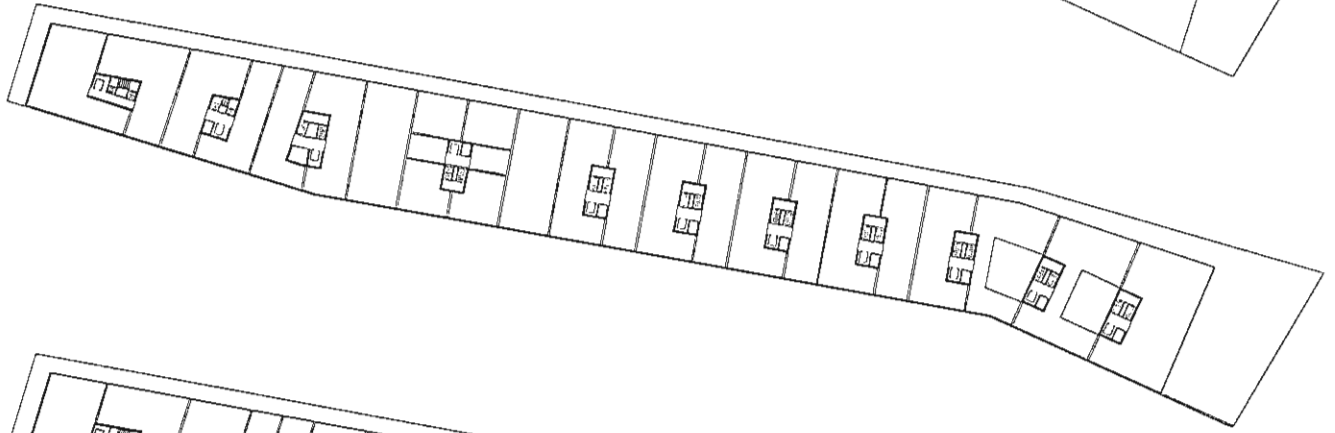
6. Obergeschoss



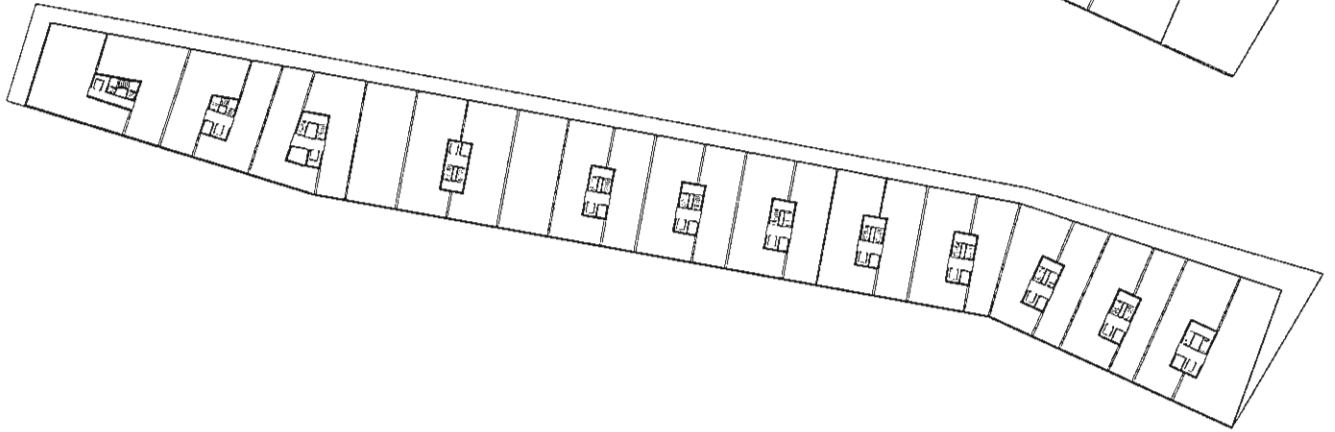
5. Obergeschoss



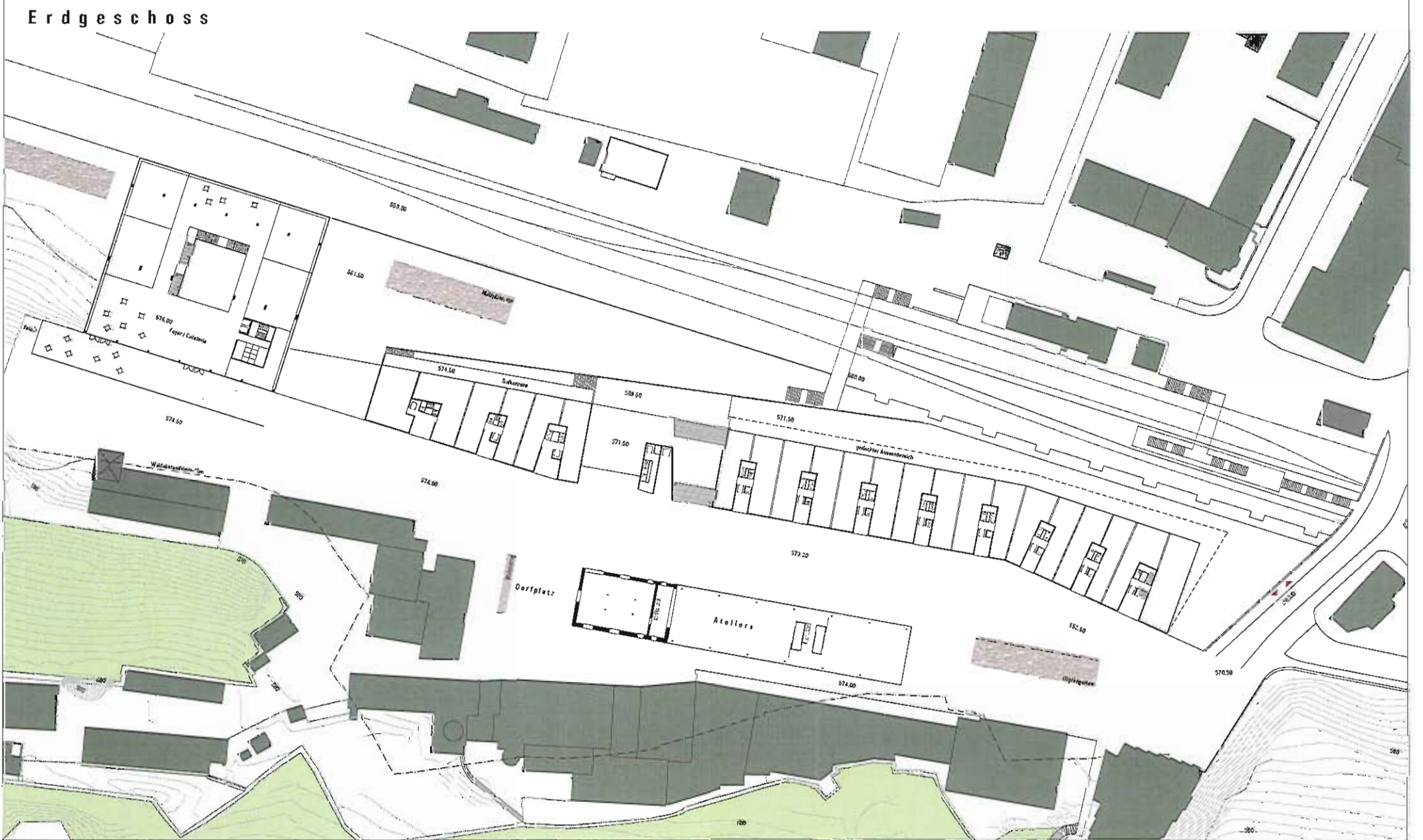
3. Obergeschoss

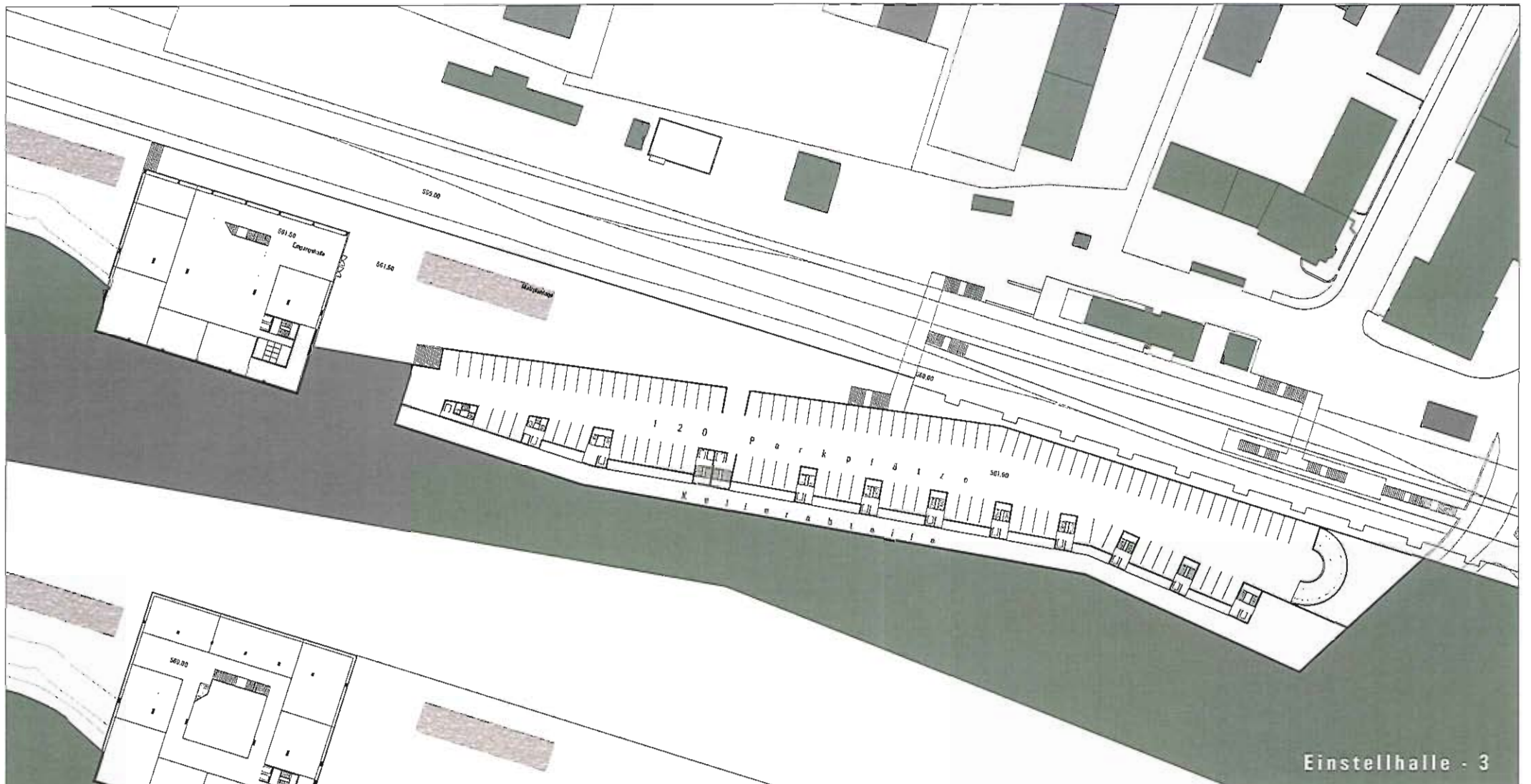


2. Obergeschoss

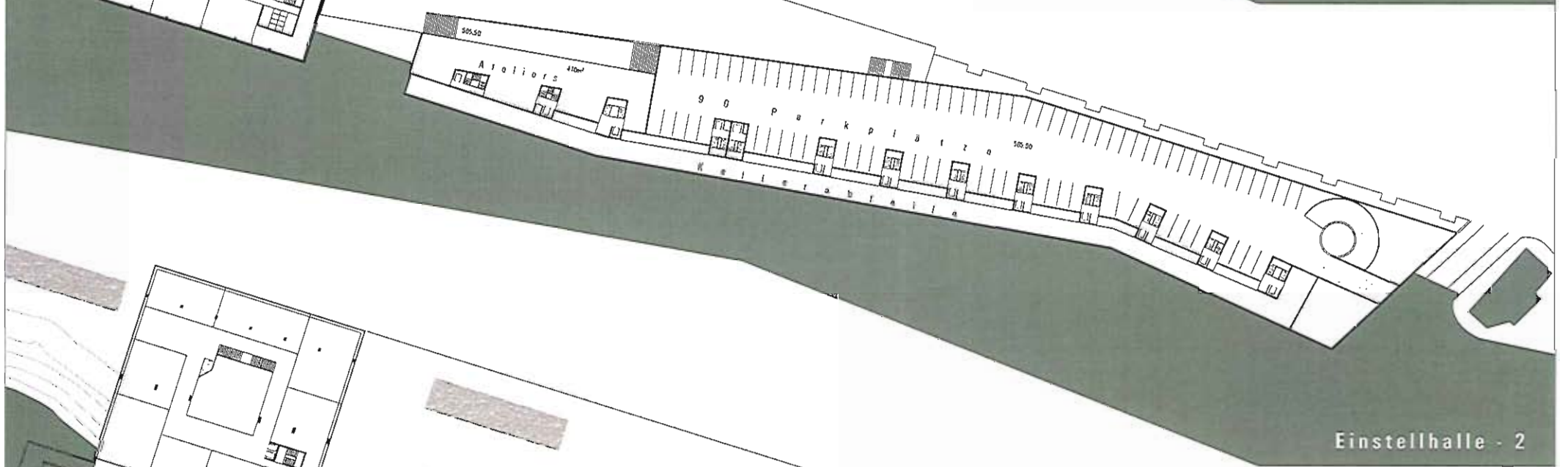


Erdgeschoss





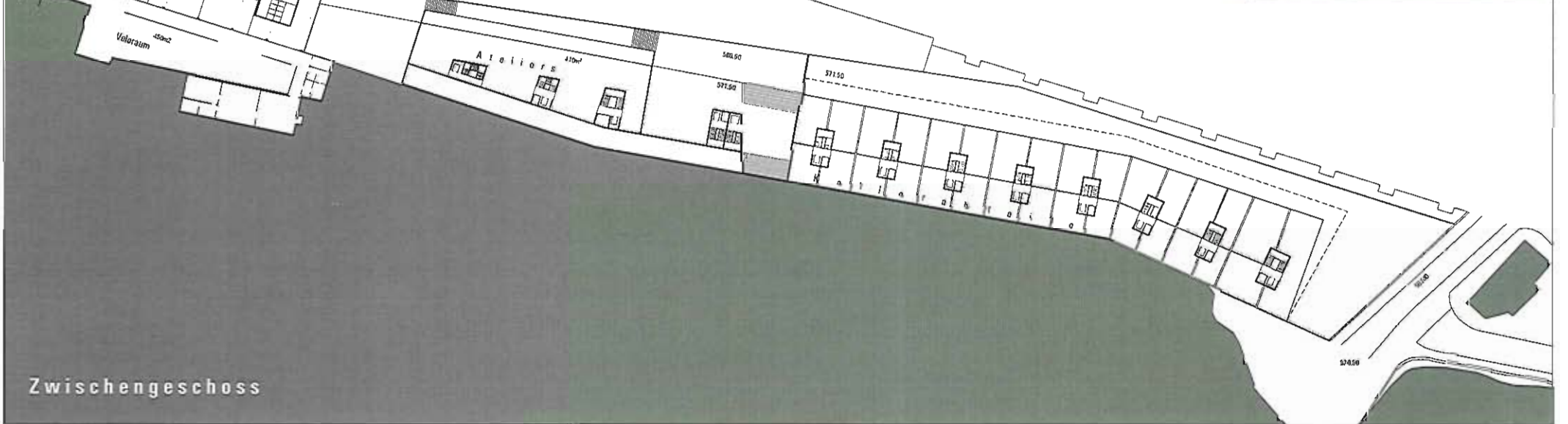
Einstellhalle - 3



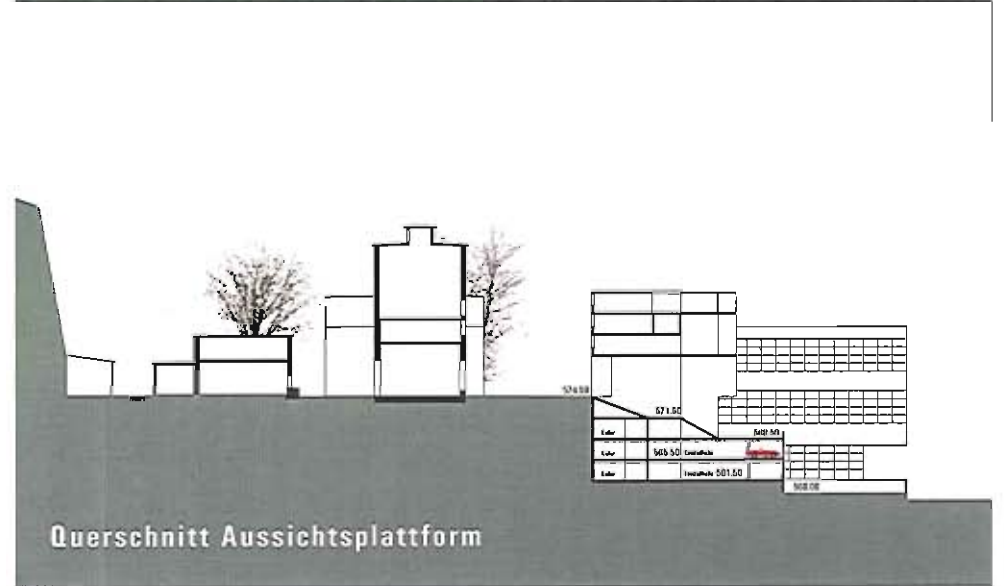
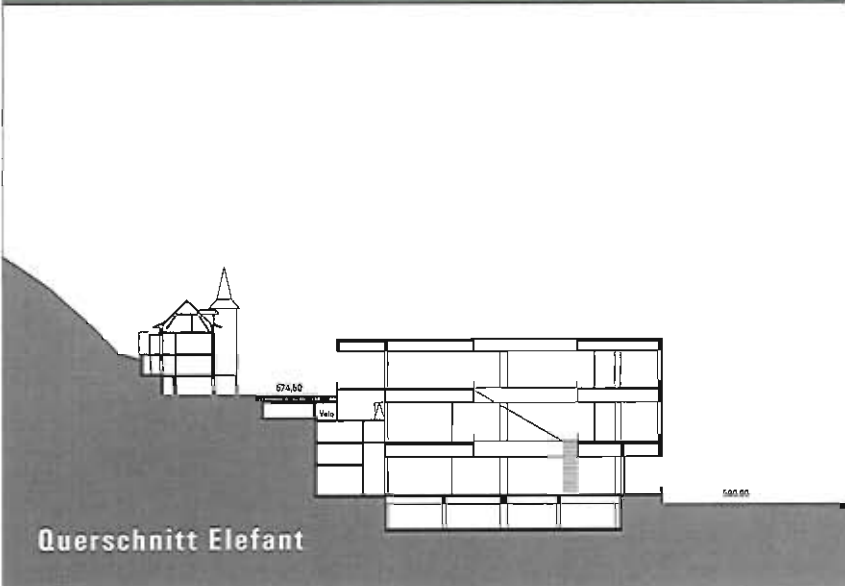
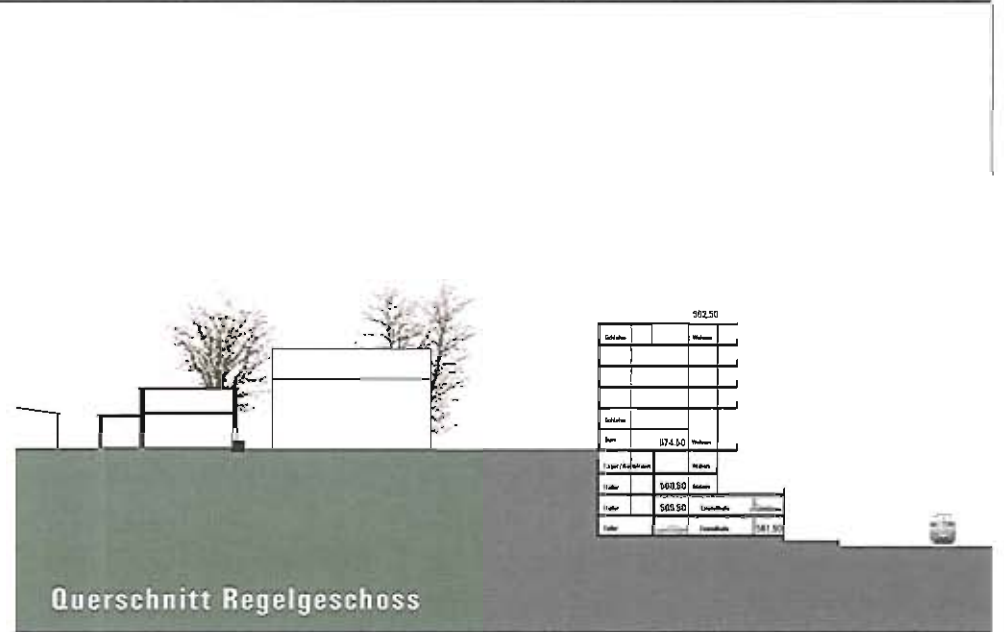
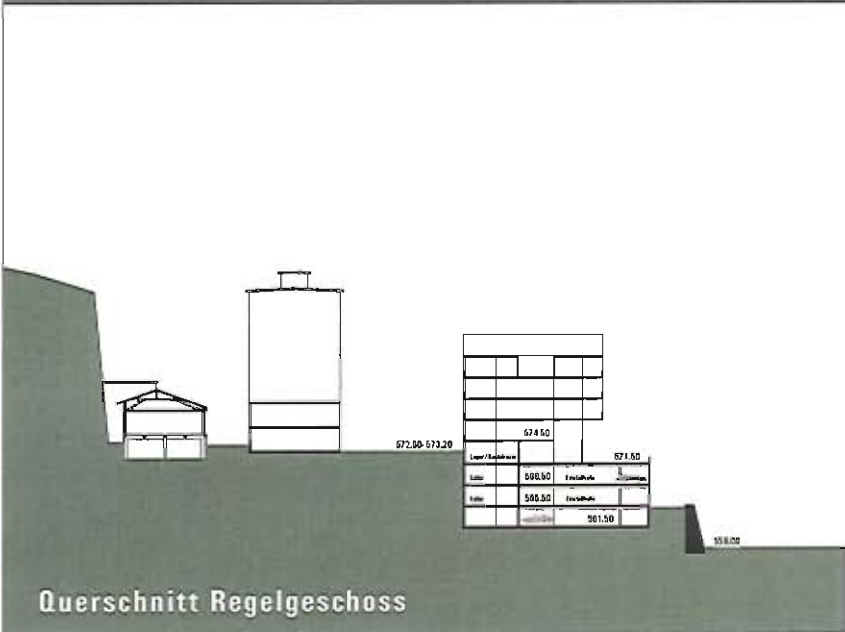
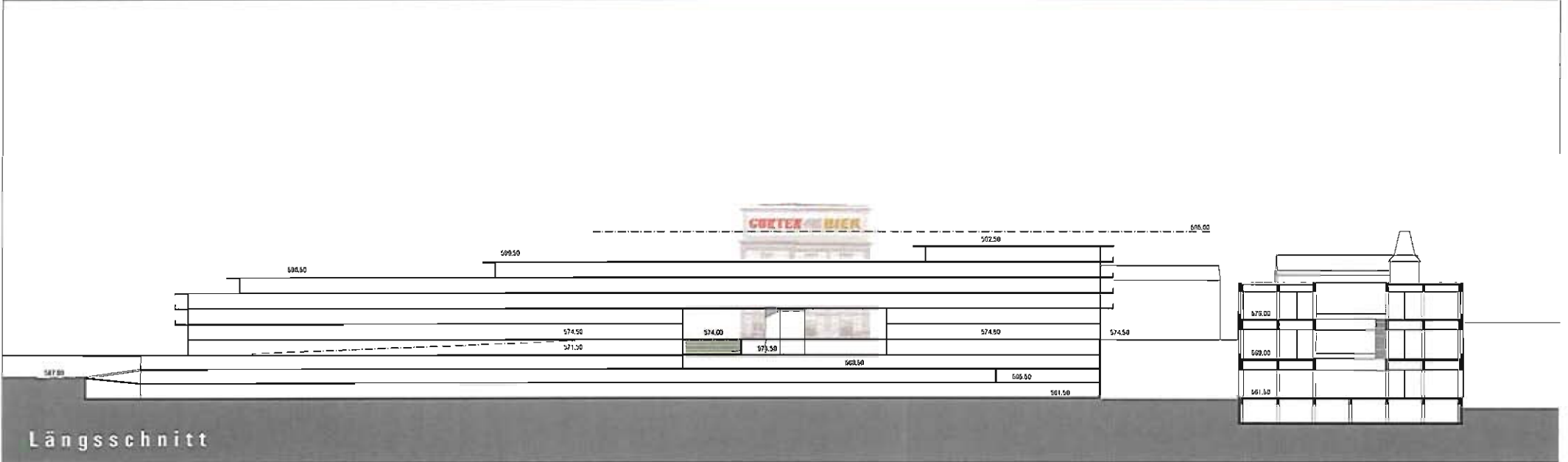
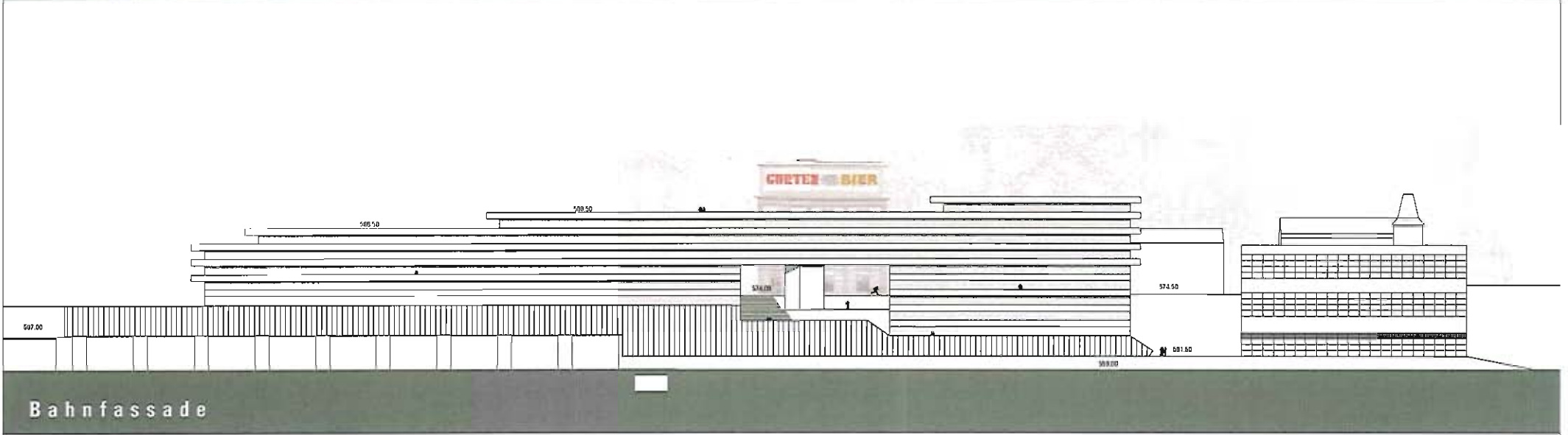
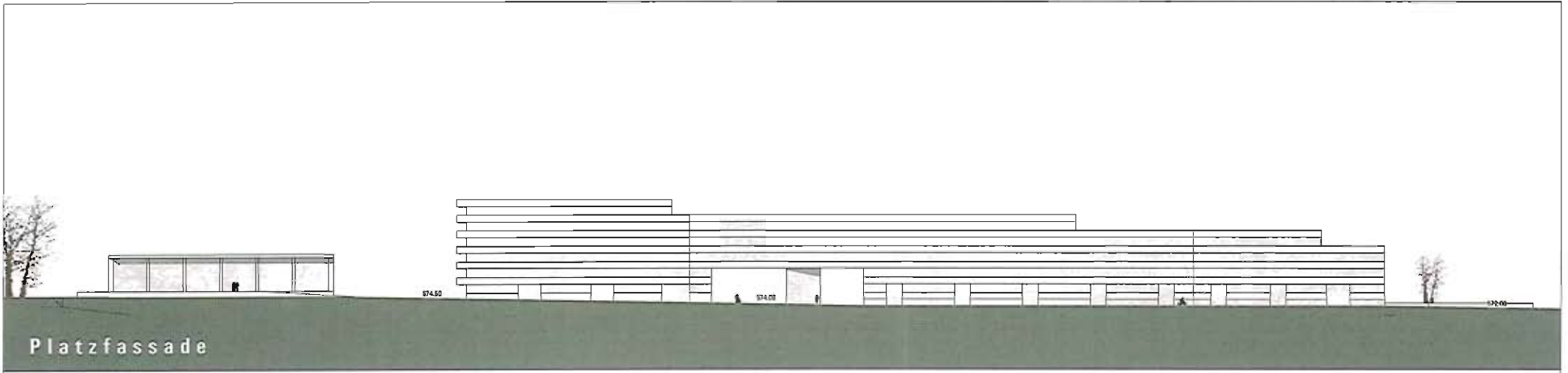
Einstellhalle - 2



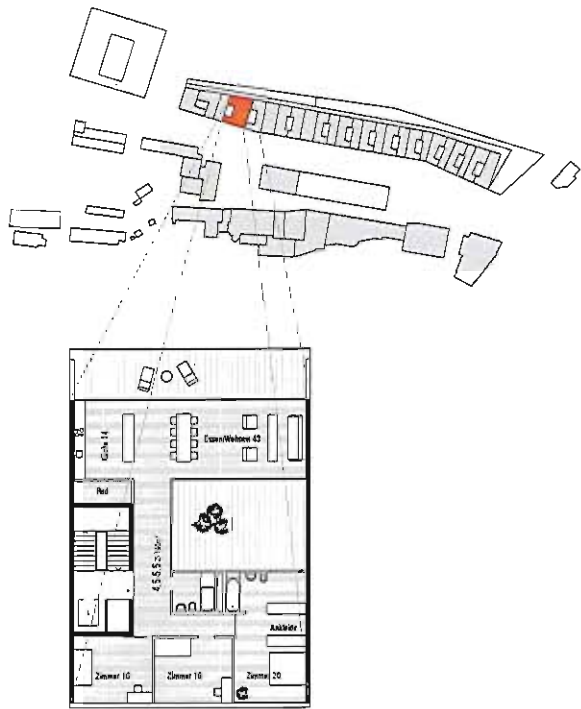
Einstellhalle - 1



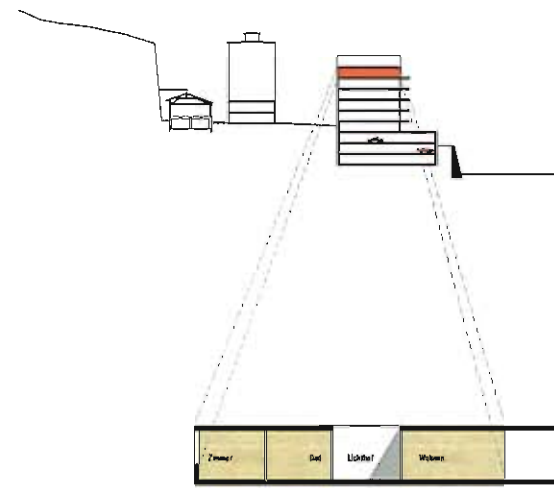
Zwischengeschoss



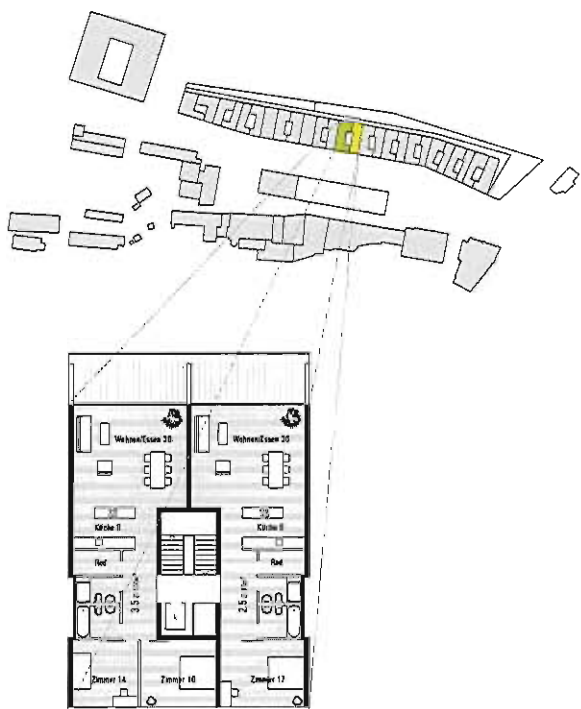
Typ Dachwohnung



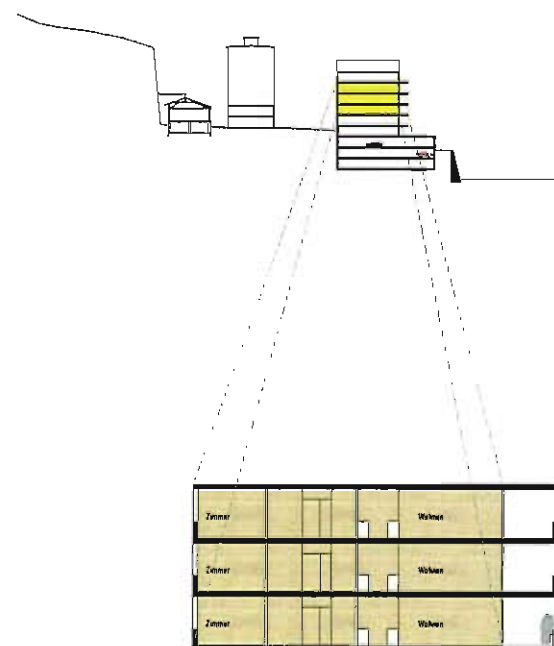
Regelschnitt



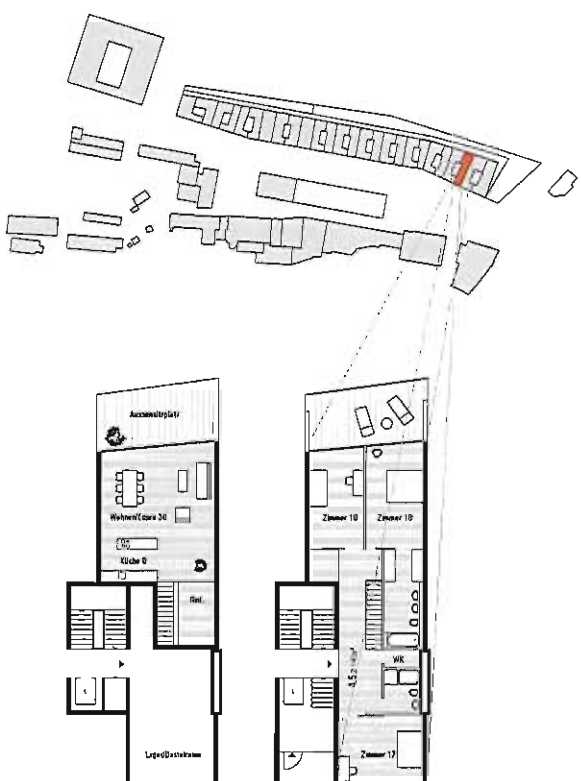
Typ Regelwohnung



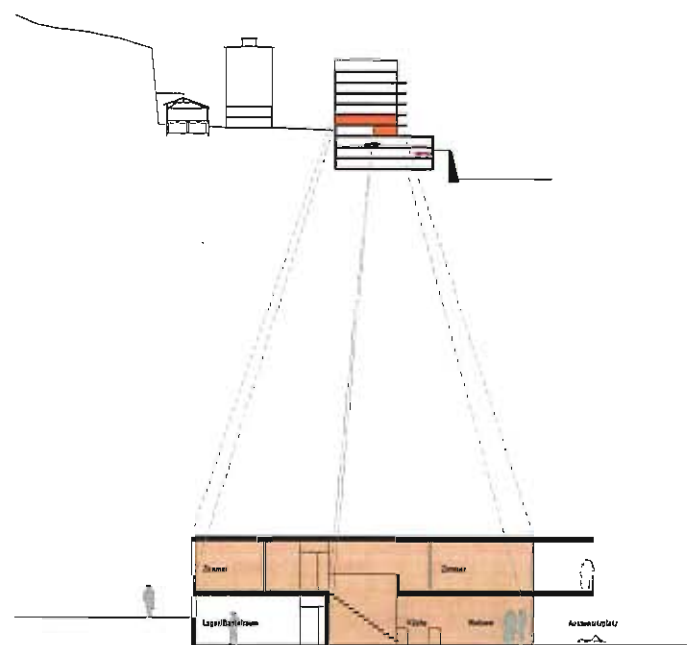
Regelschnitt



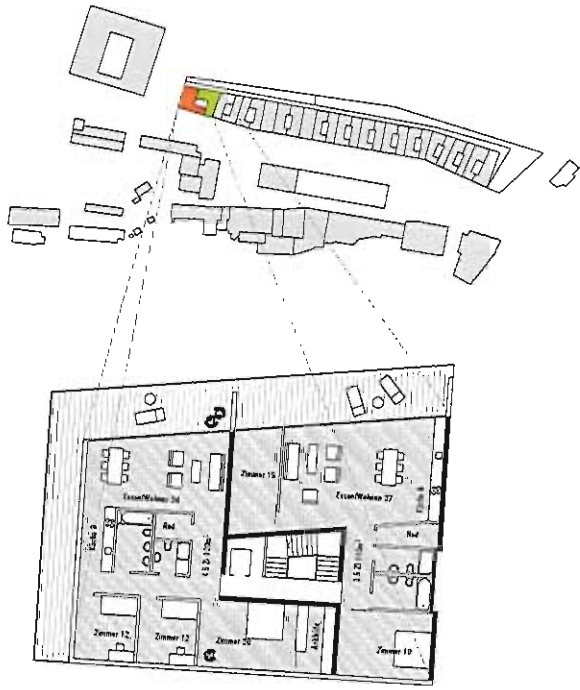
Typ Hochparterre



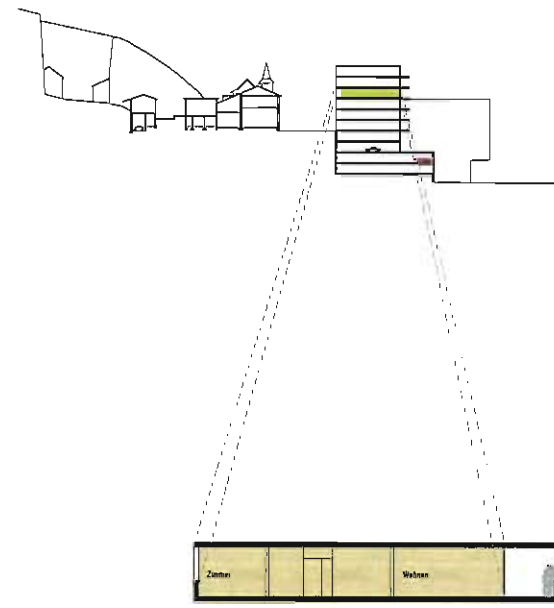
Regelschnitt



Typ Kopfwohnung West



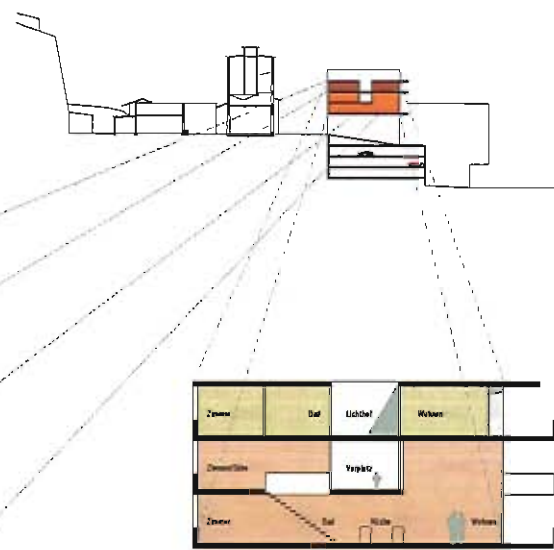
Schnitt



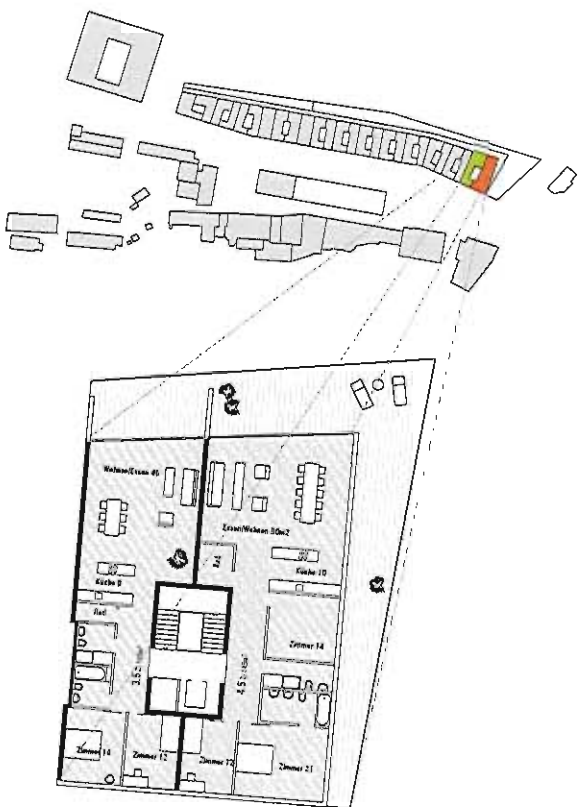
Typ Duplex / Dachwohnung



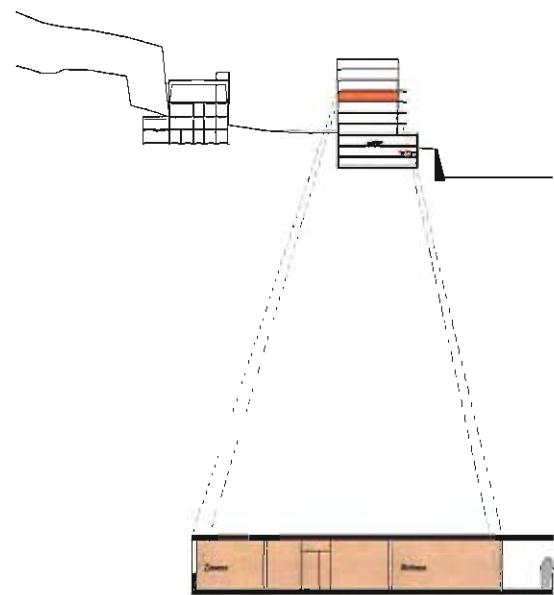
Schnitt



Typ Kopfwohnung Ost



Schnitt



B Aeby & Perneger SA

GURTENAREAL



Ziel der Entwurfs ist, die Neubauten in das bestehende, historisch geprägte Ensemble auf dem Gurtenareal zu integrieren und so einen urbanen Ort zu schaffen. Dabei soll auch die besondere Lage des Ortes am Fuß des Gurtenberges mit Blick auf die Stadt beim Bauentscheidungsprozess berücksichtigt werden.



Städtebau

Die Neubauten auf dem Gurtenareal knüpfen nicht auf die gesamte Länge des Bestandsgebietes, sondern bilden eine vertikale Gliederung vorgehend bis mit der bestehenden Gebäudehöhe an. In Block und Hofraum-Zellen konzipiert, so können neue Plätze geschaffen, die vorhandene Strukturen zu erschaffen überbrücken.

Die überhöhten Plätze knüpfen sich nicht nur horizontal, sondern auch vertikal. Die Planung für die zu entwickelnden Wohnflächen soll die bestehende Struktur mit qualitativ hochwertigen Außenräumen.

So entstehen zwei zentrale Plätze, die durch ihre unterschiedliche Höhenlage sowie durch vertikale Zugänge zu den bestehenden Gebäuden verbunden sind.



Die integrale Bauelemente mit vertikalen Terrassen, welche die unterschiedliche Terrängelneigung des Ortes erkennen und sich südostwärts und westwärts hin auf diese Weise werden. Innerhalb der neuartigen Flächenstruktur.

Die Gebäudenelemente knüpfen sich auf der Höhe der bestehenden Gebäude. Hier stellt die Terrassenfläche, die die unterschiedliche Höhe erkennt, den Terrassen ist in einer unterschiedlichen Höhe zu sehen, um den Maßstab des Gurtenareals zu erkennen und eine angenehme Atmosphäre zu schaffen, die den Charakter des Ortes zu erkennen.

Während die vertikalen Terrassen die Höhe des Ortes zu erkennen, so die Terrassen, die die Höhe des Ortes zu erkennen, so die Terrassen, die die Höhe des Ortes zu erkennen, so die Terrassen, die die Höhe des Ortes zu erkennen.





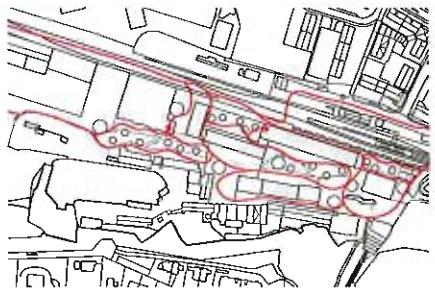
Öffentliche Plätze/Zirkulation

Das Quartier konzentriert sich auf zwei Hauptachsen, auf den Eingangslatz am Fuß der Gürtelstraße und den Breuerplatz im Herz des Quartiers. Hier kann man sich Naturlandschaft ein Restaurant und Cafés verabufen.

Am Eingang des Areals befindet sich die Einfamilienberggarage, somit führt das restliche Quartier weitgehend als auf zugängliche Anfahrtswege hinaus.



Dem fast totalen Wegesystem werden viele neue Möglichkeiten geöffnet. Vorhandene Wege werden respektiert und durch neue Verbindungen zum Gürtelareal und vom Gürtelareal aus in die Stadt ergänzt. So gibt es Passagen durch die Neubauten aber auch die Möglichkeit des Erreichens der Bahnhöfe auf schnellem und aufgeräumtem Weg.



Gebäude/ Nutzungen/ Typologien

In den neuen Gebäuden befinden sich schrittweise Wohnformen, wobei jedoch in den Erdgeschossen, als auch in den oberhalb belichteten Flächen, vorwiegend Büros und Ladengeschäfte vorgesehen sind. Im bestehenden Gebäude 37 ist ein Sportzentrum mit Schwimmbad und Fitness, sowie sportlicher Möglichkeiten auf dem Dach vorgesehen.

Die mit einer recht geringen Gebäudemenge vorgesehene Minderer bietet die Möglichkeit durchgezogene Wohnungen zu entwickeln, die ausreichend belichtet werden und vom Ausblick in Richtung profitieren. Die Wohnungen im Turm sind so angeordnet, dass sie von zwei Seiten belichtet werden und entweder von Südsüdost oder vom Ausblick profitieren.

Charakter der neuen Konstruktion

Die neuen Gebäude setzen auf die Geschichte des Gürtelareals ein. Das Material stellen wir uns als Fassadenmaterial gefärbt vor, das an den zu diesem Ort abgebauten Sandstein erinnert. Die vorgesehene Dachstruktur ist mit ihrer großen Öffnung, welche eine Anwesenheit zu allen Inhabern ermöglicht.



Tiefgarage

Die Tiefgarage befindet sich unter einem Teil des Minderers und versucht die Nutzung der bestehenden Gebäude zu nutzen. Durch ein intelligentes Rampensystem kann erreicht werden, dass so wenig wie möglich aufsteigen ausgehen werden muss.

Schattendiagramm

Die Schattendiagramme zeigen, dass der Entwurf bis auf kleine Ausnahmen am 8.2., die die Minderer betreffen, konform mit dem Regels des Kantons Bern ist.

Landschaftsarchitektur

Das Gürtelareal wird von zwei bemerkenswerten, landschaftlichen Charakteren geprägt.

Auf der einen Seite das natürliche Relief des Gürtelareals in welches historische Häuser angefasst sind, und auf der anderen Seite der industrielle Charakter der Gürtelareals. Hier sind die Außenräume entsprechend ihrer Funktion gestaltet. Klappertische, Anfahrtswege, Gebäudeverbindungen entsprechend ihrer Nutzung.

Mit dem neuen Projekt auf dem Gürtelareal verändert sich das Bild. Das landschaftliche Konzept soll insbesondere die Topographie des Ortes hervorheben.



So wird der Übergang zwischen dem unterschiedlichen Charakter der mittleren Zelle und der neuen Zellen als Brücke ausgebildet. Dadurch entsteht eine Assoziation zwischen der Ausdehnung des Quartiers und dem historischen Gürtelareal.

Weiterhin bildet sich durch die vorgesehene Form der neuen Gebäude eine neue, vertikale, vertikale Terrasse auf einem industriellen Sockel. Diese soll mit Blumen bepflanzt werden, so dass ein ruhiger Ort entsteht, von dem aus das Quartier angegangen kann.



Das Landschaftskonzept stellt sich jedoch auch der Konfrontation zwischen dem industriellen Charakter des Ortes und den neuen Wohnformen, indem es differenzierte Außenräume in verschiedenen Maßstäben mit unterschiedlichen sozialen Funktionen vorsieht. Die innere Struktur des Areals wird von zwei aufeinanderfolgenden Plätzen unterstrichen.



Der Platz der Tankstellen, der den Eingang auf das Gürtelareal bildet und der Breuerplatz mit den drei unterschiedlichen Nutzungen wie zum Beispiel Restaurants, Cafés und Ateliers qualifiziert können in der Umgebung der Wohnungen als ein Platz aus Grünflächen vorgeschlagen, eine Art Placette mit unterschiedlichen Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen.



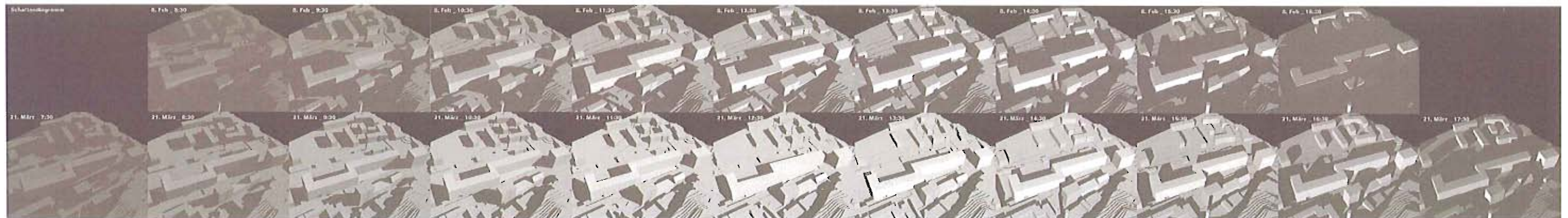
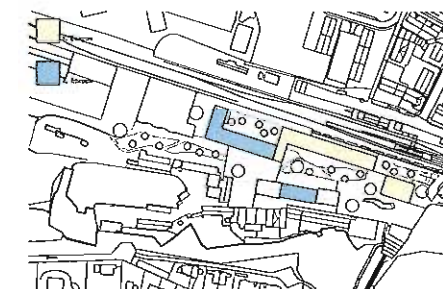
Grundzüge der Pflanzungen

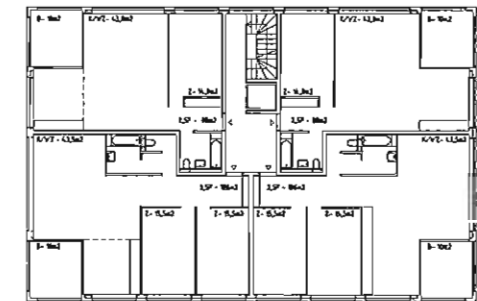
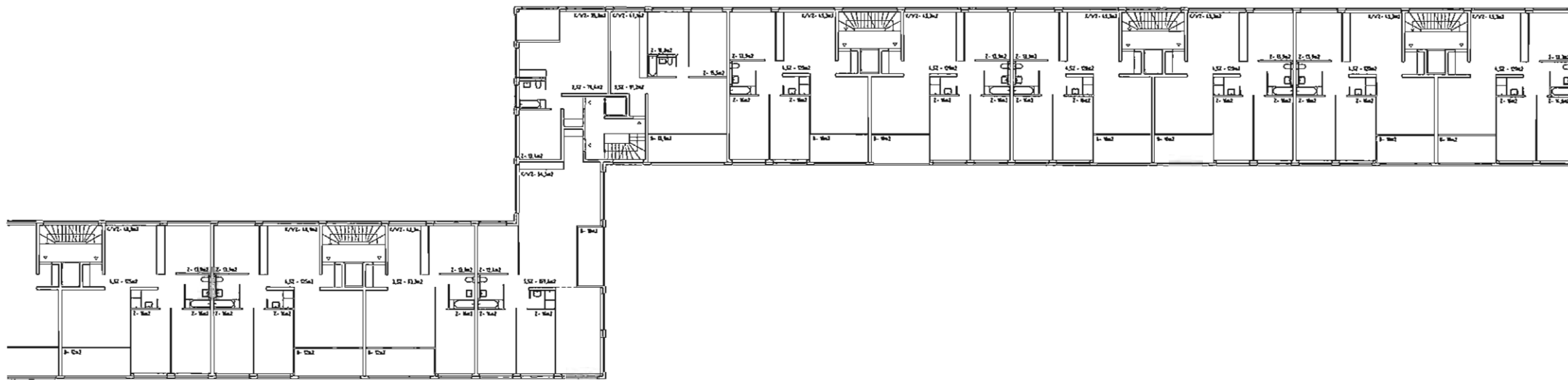
Die landschaftliche Gestaltung soll durch biologischen Gefährdungsfaktoren erfolgen. So sollen heimische Pflanzen verwendet werden und Bäume müssen mittel bis groß sein. Die Aspekte der Außenraumgestaltung nicht ausgeschlossen. Die Entwurf sieht Orte zum entspannen und begegnen sowie Spielplätze und Spielplätze vor.



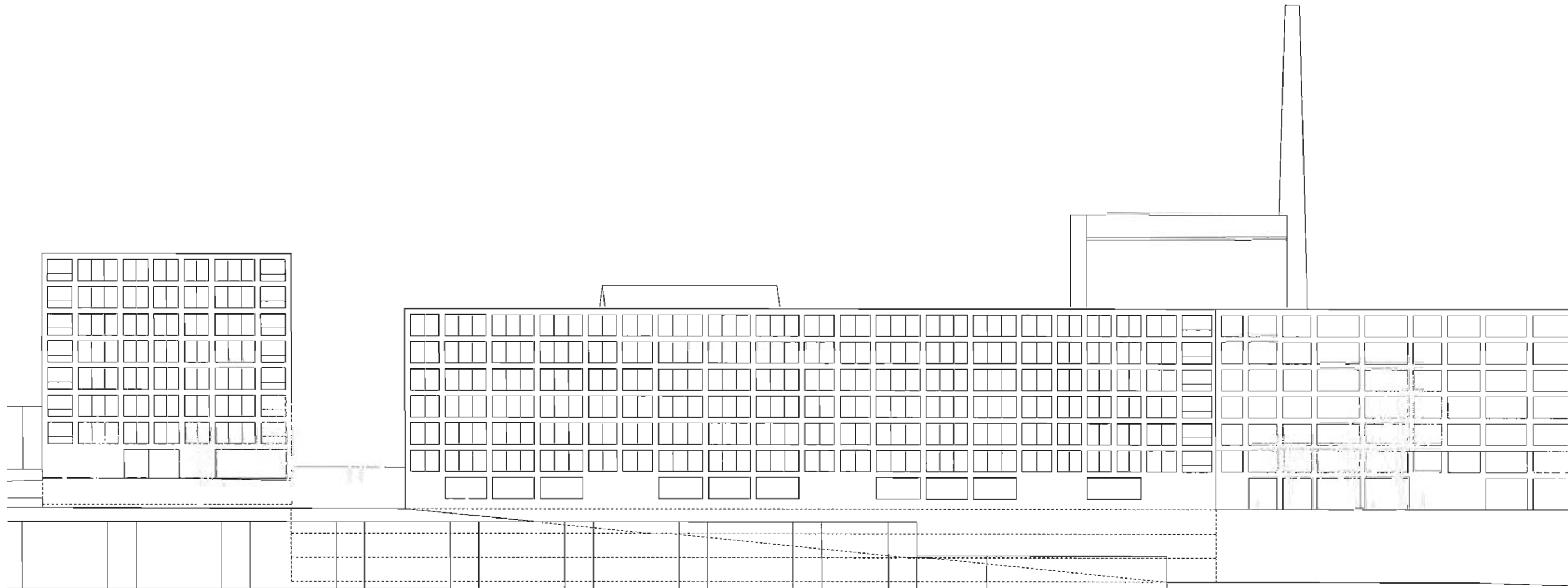
Etagierung

Der Entwurf besteht aus drei Gebäuden: einer Form, dem Minderer und dem neuen Gebäude in der mittleren Zelle. Die Hauptstruktur ist die Erstellung der Tiefgarage mit einem Teil des Minderers und des Turms. Der andere Teil des Minderers und das Gebäude in der mittleren Zelle können davon unabhängig geplant werden.





Grundriss Wohnungen M. 1:200



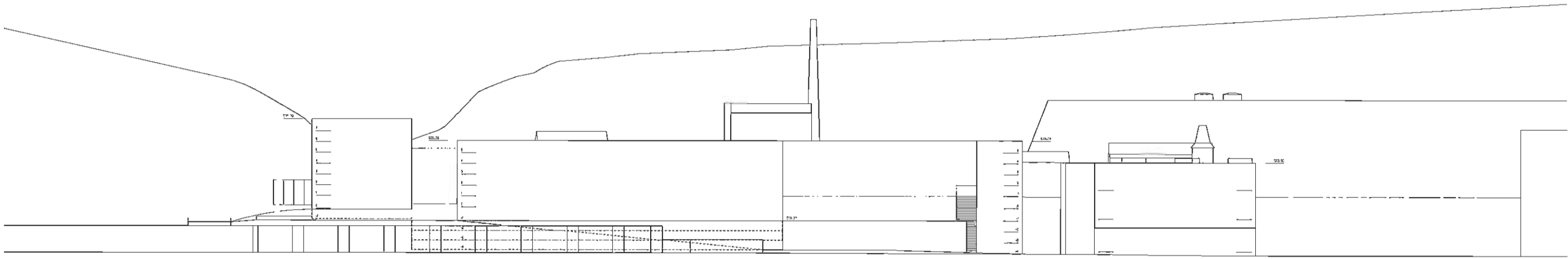
Ansicht Nord M. 1:200





Legende M. 1:250



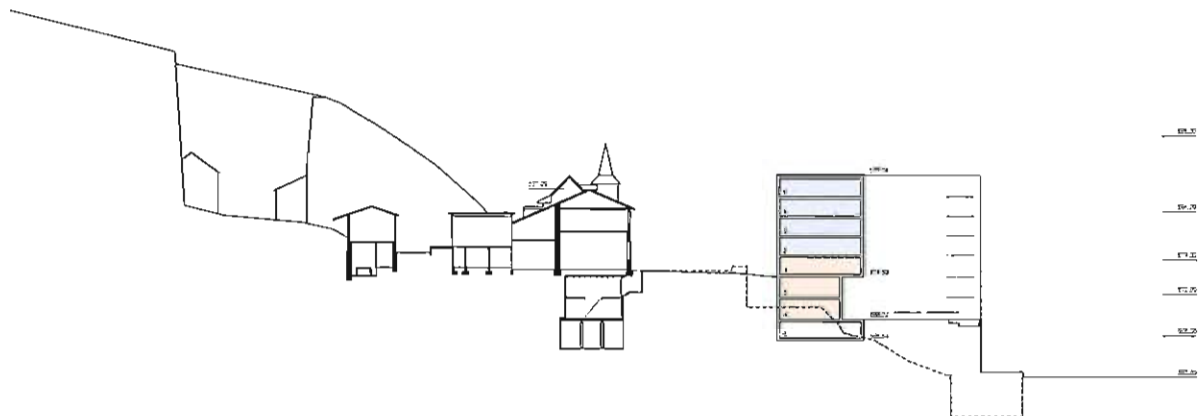


Ansicht Nord M. 1:500

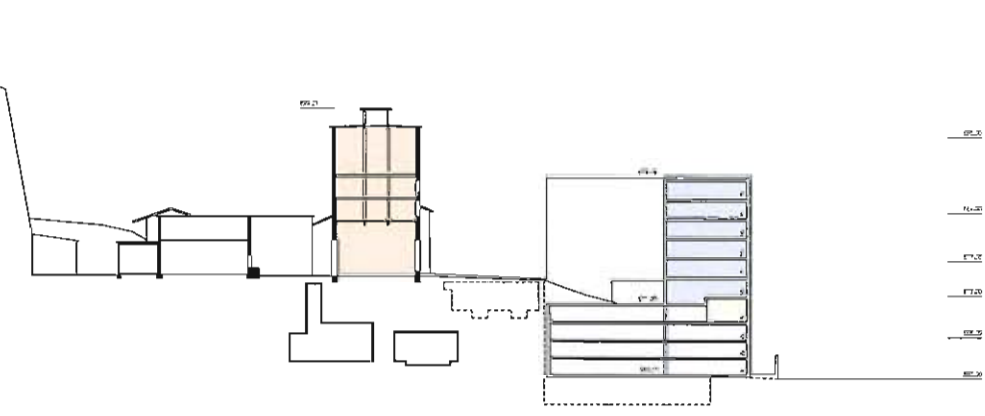


Standardobergeschoss M. 1:500

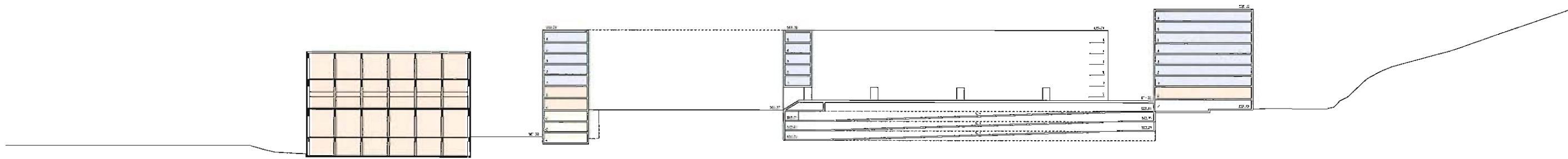
Erdgeschoss M. 1:500



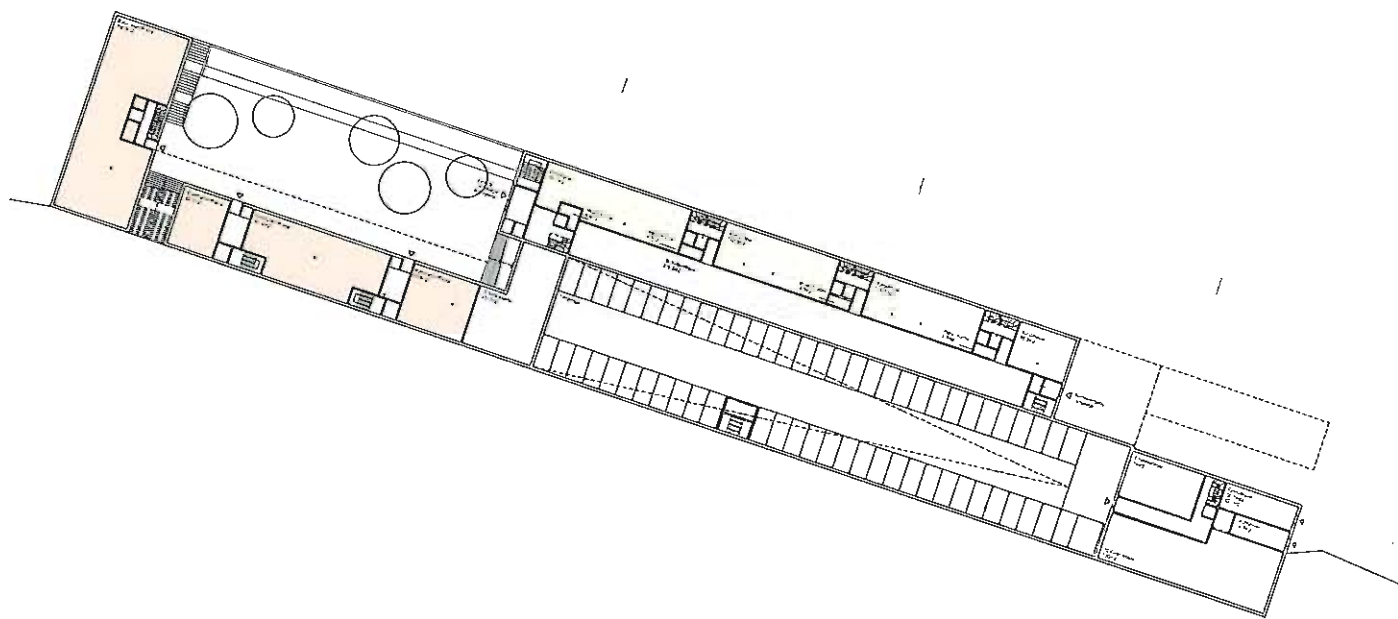
Schnitt A-A M. 1:500



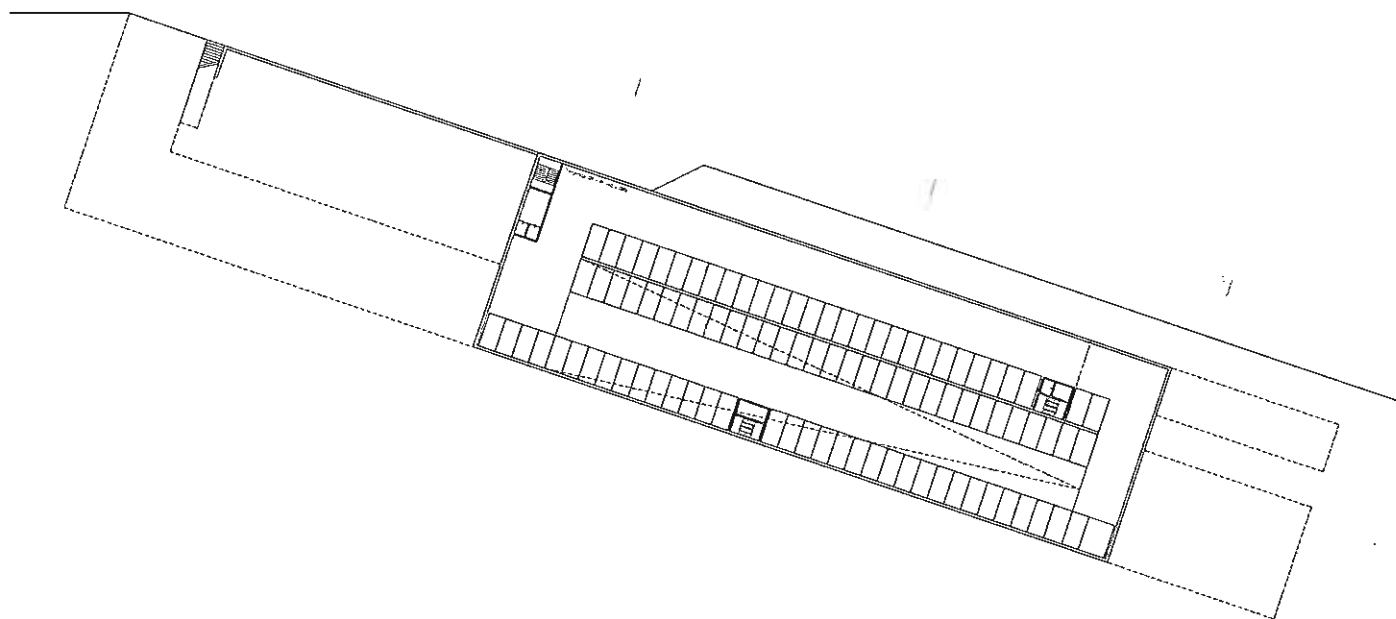
Schnitt B-B M. 1:500



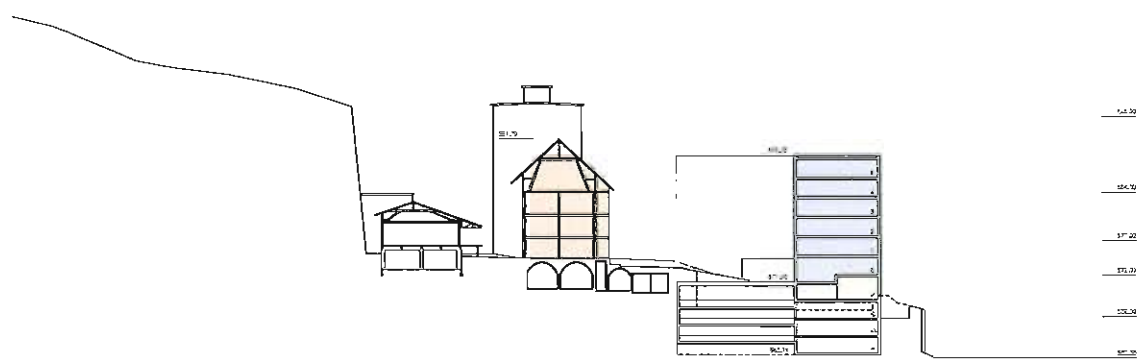
Schnitt E-E M. 1:500



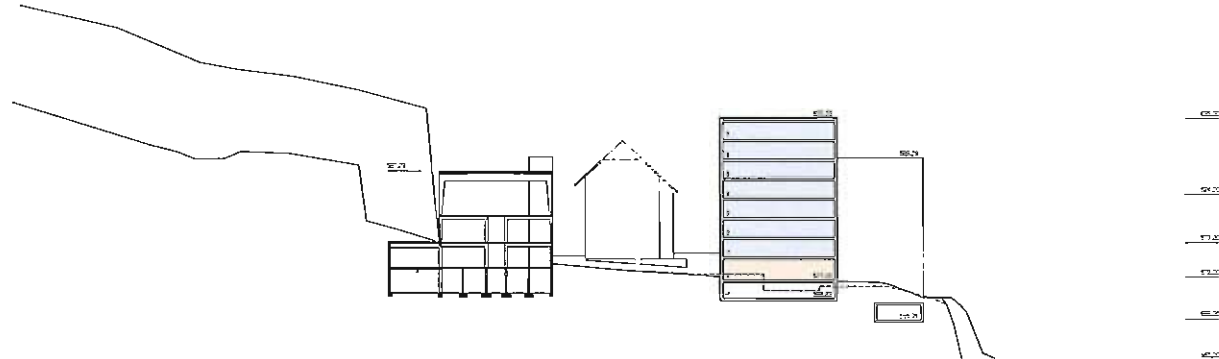
Untergeschoss M. 1:500



Standangeschoss Tiefgarage M. 1:500

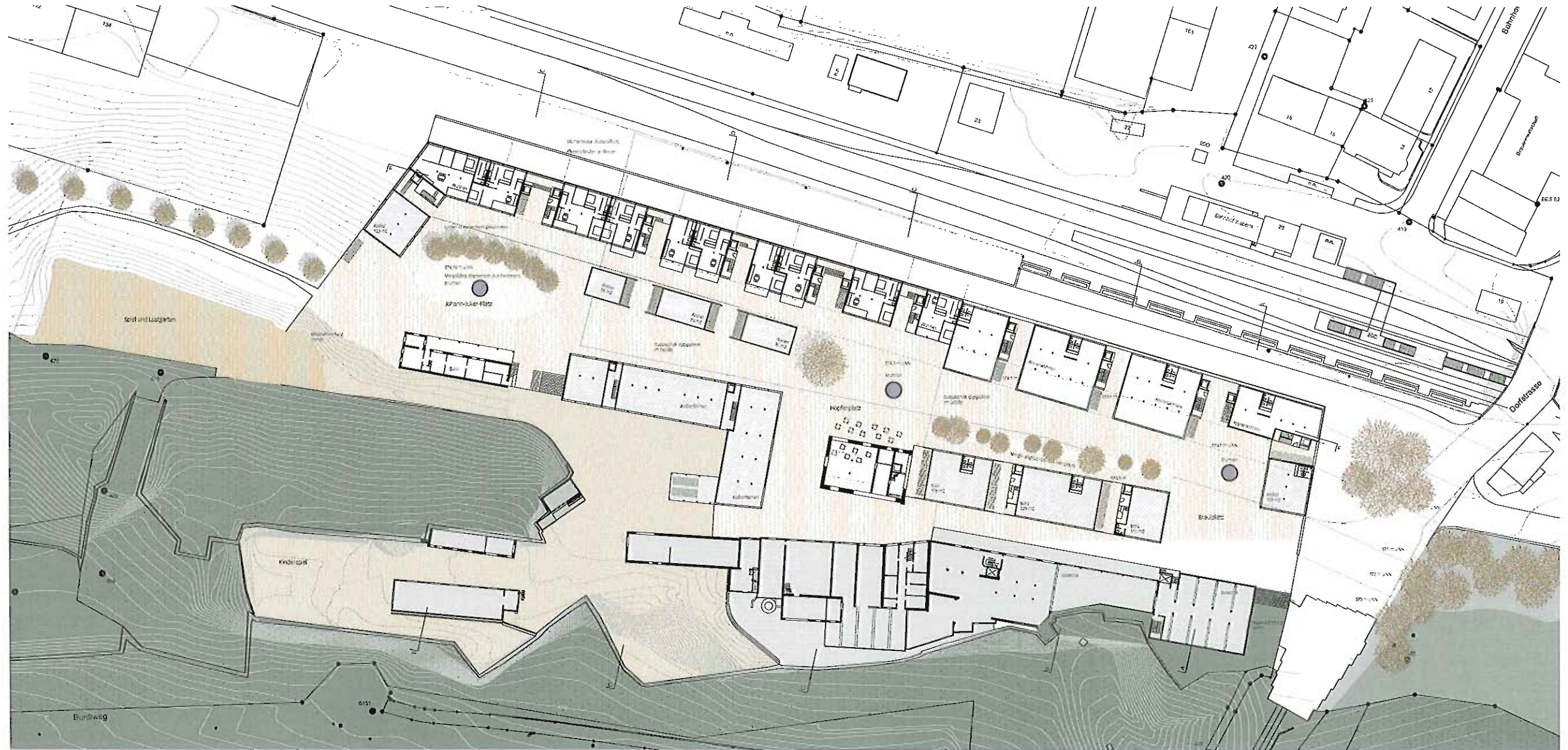


Schnitt C-C M. 1:500

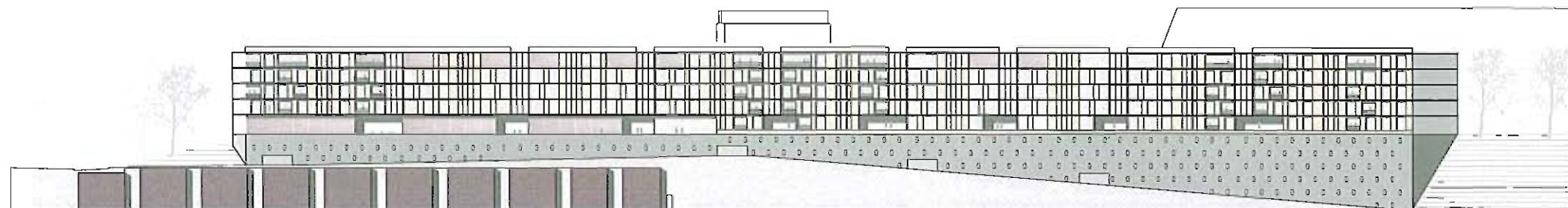


Schnitt D-D M. 1:500

C Atelier 5 Architekten AG



Grundriss Erdgeschoss _ 1:500



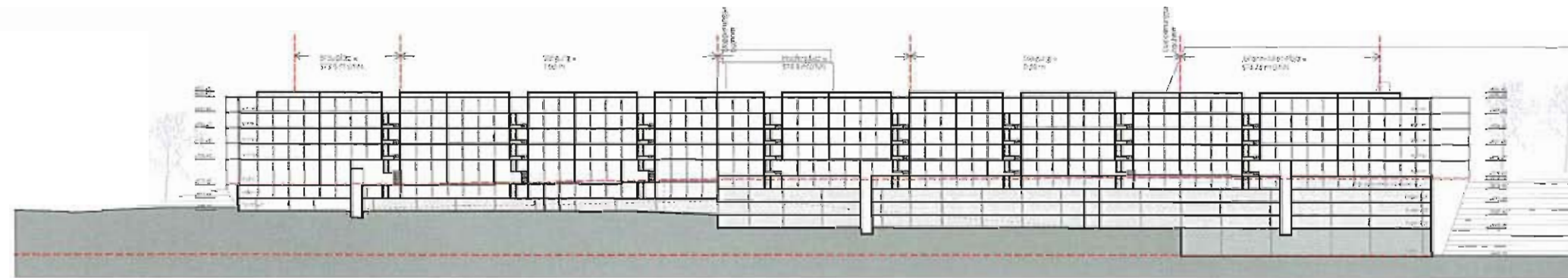
Ansicht Nordfassade _ 1:500



Grundriss 4. Obergeschoss _ 1:500



Ansicht Südfassade _ 1:500



Längsschnitt F-F _ 1:500



Wohnungsmix

- 2.5 Zimmerwohnungen
- 3.5 Zimmerwohnungen
- 4.5 Zimmerwohnungen

Berechnung Wohnungsmix Betrachtungsperimeter
(Vorgegebener Wohnungsmix im Ideenperimeter optimiert)

	2.5 Zi.	3.5 Zi.	4.5 Zi.	5.5 Zi.	Total
4.Obergeschoss	3 78m ²	9 99m ²	2 112m ²	2 118m ²	16
3.Obergeschoss	3 78m ²	9 99m ²	2 112m ²	2 118m ²	16
2.Obergeschoss	7 78m ²	5 99m ²	2 112m ²	2 118m ²	16
1.Obergeschoss	3 78m ²	7 99m ²	2 112m ²	2 118m ²	14
Erdgeschoss	5 78m ²	1 99m ²	1 112m ²	7 118m ²	14
Gesamttotal	16	36	9	15	76
	28%	41%	12%	20%	100%

Flächennachweis nach SIA 416

Wohnen	GF	NF	HNF	NNF	Geschosshöhen	Volumen
4.Obergeschoss	2171	1556	1556		3	6513
3.Obergeschoss	2145	1556	1556		3	6435
2.Obergeschoss	2108	1349.81	1349.81		3	6324
1.Obergeschoss	2148	1556	1556		3	6444
Erdgeschoss	1876	553.90	553.90		4	7504
Total über Terrain	10448	6571.71	6571.71			33220
1.Untergeschoss	2032			1401.50	2.5	
2.Untergeschoss					2.5	5205
Total Untergeschoss	2032	1401.5		5		5205
Gesamttotal incl. UG	12530	7973.21	6571.71	1401.50	5	38425

Dienstleistung

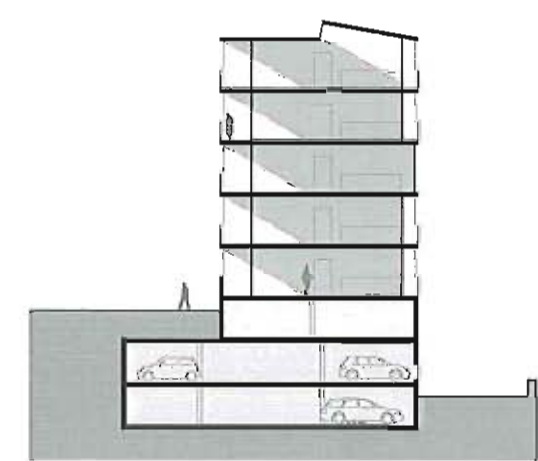
	GF	NF	HNF	NNF	Geschosshöhen	Volumen	Parkierung	GF	Stellplätze
Erdgeschoss	137				4	548	UG -U2 Parken	3127	115
Total über Terrain	137	121	121			548	UG -U3 Parken	1536	65
1.Untergeschoss		20		20			UG -U4 Parken	1236	65
Total Untergeschoss		20		20			Total UG	5899	245
Gesamttotal incl. UG	137	141	141	20		548	Gesamttotal	5899	245



Position am Platz

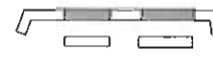


Beispielgrundriss Geschosswohnung _ 1:200



Schnitt Geschosswohnung 1:200

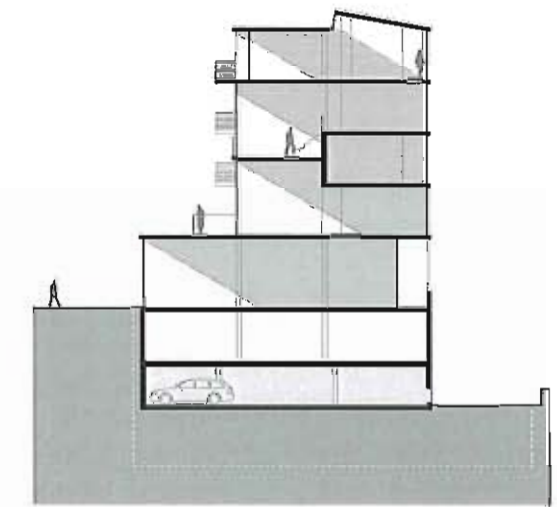
- +581.85
- +579.85
- +587.85
- +584.85
- +581.85
- +578.85
- +579.85
- +576.85
- +577.95



Position Gasse

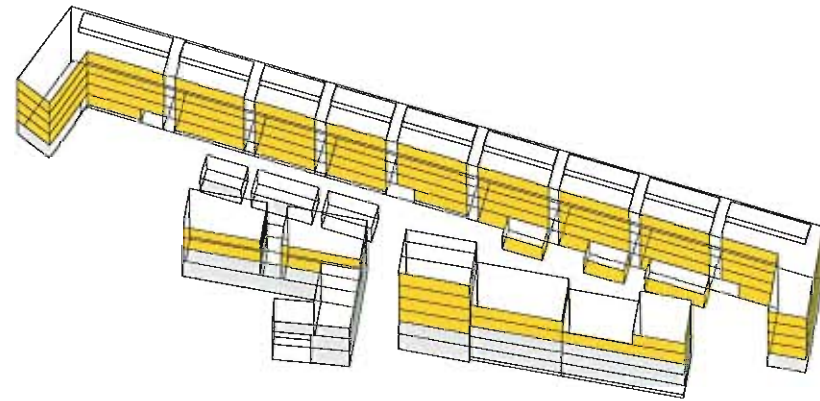


Beispielgrundriss 1,5 geschossige Wohnung _ 1:200



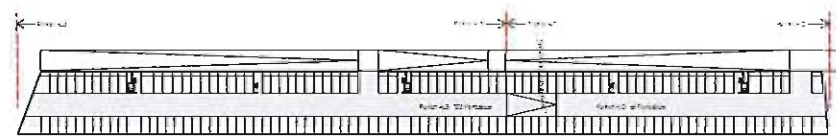
Schnitt 1,5 geschossige Wohnung 1:200

- +594.85
- +591.85
- +587.85
- +584.85
- +581.85
- +578.85
- +579.85
- +576.85
- +577.95



Nutzungsverteilung

- 25 % Gewerbe
- 20 % Dienstleistung
- 55 % Wohnen



Nachweis Anzahl Parkplätze (Berechnung nach kant. BauV Art 51/52)

Talzeile_Etappe 1: Minimal 19, Maximal 43	Mittlere Zeile Sudhaus: Minimal 10, Maximal 26
Talzeile_Etappe 2+3 (Betrachtungspersimeter): Minimal 62, Maximal 111	Hangzeile: Minimal 28, Maximal 47
Mittlere Zeile_Etappe 2: Minimal 23, Maximal 45	Ideenperimeter gesamt: Minimal 174, Maximal 338 vorhanden 350
Mittlere Zeile_Etappe 3: Minimal 24, Maximal 42	Betrachtungspersimeter gesamt: Minimal 62, Maximal 111 vorhanden 245
Mittlere Zeile_Villa: Minimal 8, Maximal 24	

Parkplätze vorhanden:

Kellergeschoss	Veloeinstellplätze
UG -2	150 Parkplätze
UG -3	100 Parkplätze
UG -4	100 Parkplätze

Parkplätze gesamt 350 Parkplätze

Studienauftrag Gurtenareal

Die terrassenförmige Ausprägung des Gurtenareals wird durch die Talzeile akzentuiert.

Innerhalb der Gurtenstadt prägen drei Plätze, drei Zellen und eine Gasse das Bild.

Regelmässige Querverbindungen und Sichtbezüge verbinden die drei Zellen zu einer Einheit und geben durch grosse Öffnungen in der Talzeile den Blick auf die Stadt frei.

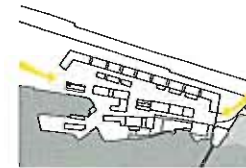
Die Talzeile spiegelt durch ihre Gestaltung die innere Platzfolge nach aussen. Sie entspricht als schmaler Baukörper der besonderen Situation unterhalb des Gurten. Der Blick auf die Stadt ist hier ein zusätzliches Plus.

Entscheidend für die Wohnqualität ist jedoch die Erlebensdichte innerhalb der Gurtenstadt. Die wird geprägt von der Mittelzeile, einem Gegenüber von hoher Qualität und räumlicher Spannung.

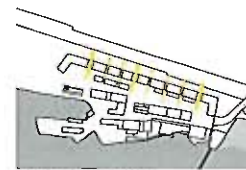
Leider genügt nicht alles Bestehende diesen Ansprüchen, auch wenn es auf den ersten Blick den Anschein macht. Die kleinteilige Hangzeile sorgt für einen reizvollen, mittelalterlich anmutenden Übergang zum Gurten.

So bestimmend die Talzeile nach aussen ist, wohnen und leben in der Gurtenstadt gelingt nur, wenn Hang- und Mittelzeile hochwertig besetzt sind und die Massstäblichkeit der Struktur gewahrt ist.

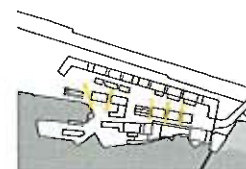
Die Gurtenbahn erhält ihr neues, eigenes Vorfeld, vor der Gurtenstadt. Es bildet deren Faubourg.



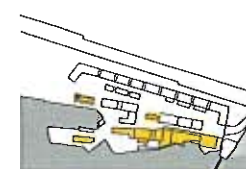
Zugänge



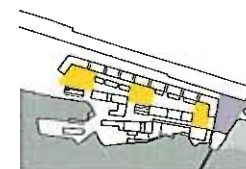
Blickbezüge zur Stadt



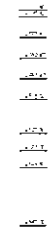
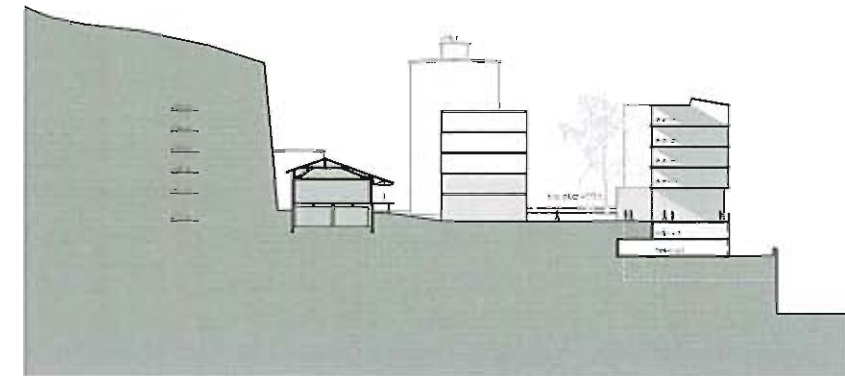
Verbindung der drei Zellen



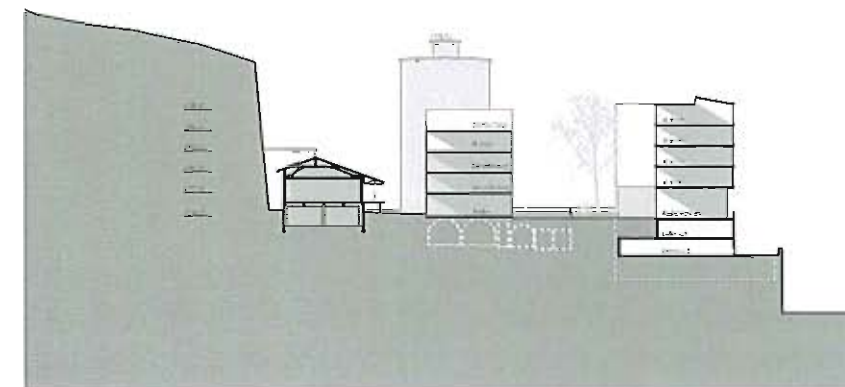
Bestand erhalten



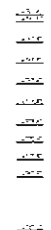
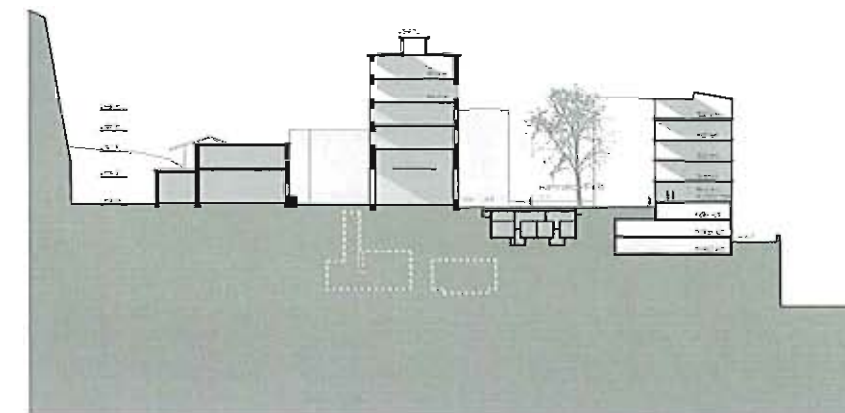
Plätze



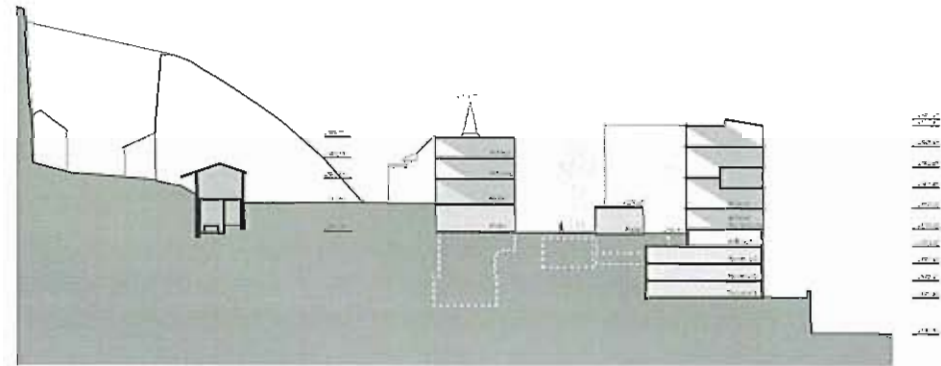
Brau'platz _ Schnitt _ A-A 1:500



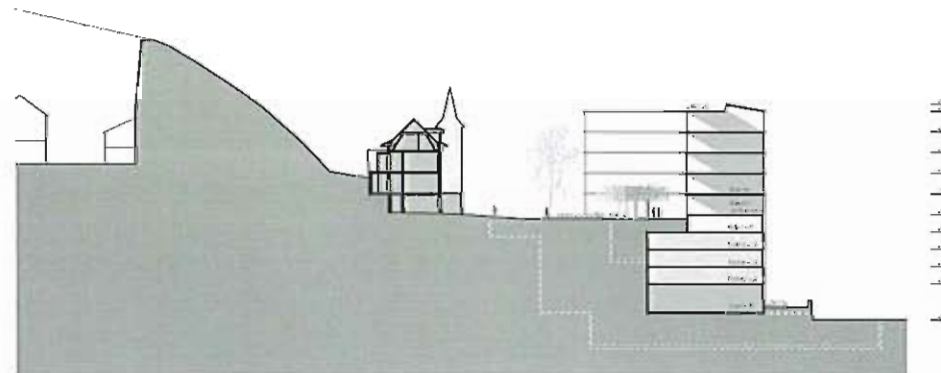
Schnitt _ B-B 1:500



Hopfenplatz _ Schnitt _ C-C 1:500



Schnitt _ D-D 1:500

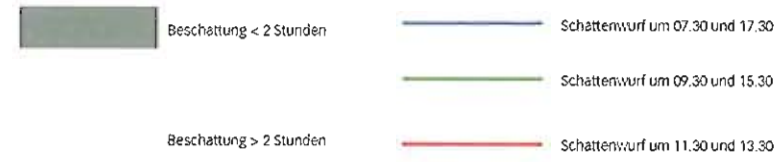


Johann-Jucker-Platz _ Schnitt _ E-E 1:500

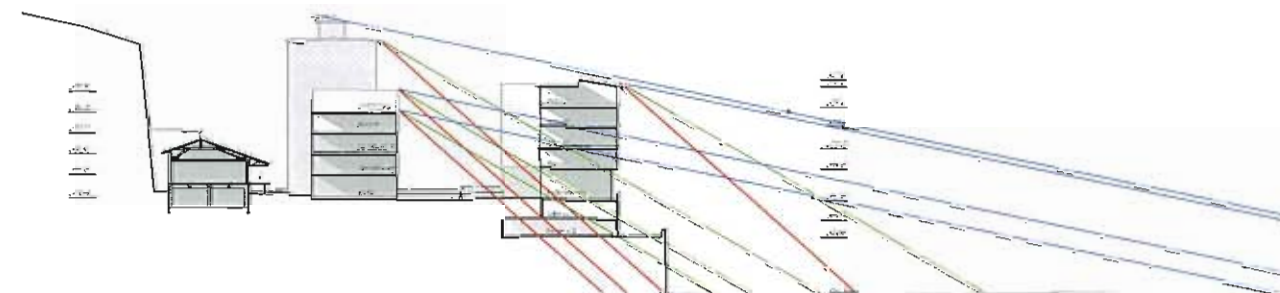
Flächennachweis BGF nach kant.Bau V.

Geb. Nr.	UG -2.5	UG	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	Total	Lager	Gewerbe	Dienstleistung	Total
Talzeile Etappe 1	853		611	683	729	729	730		4340	853	3346	135	4340
Talzeile Variante	3175	1711	754	751					6001		1502		6001
Gebäude 37 an Stelle Etappe 1													
Talzeile Etappe 2			766	964	920	972	977		4599		4599		4599
Talzeile Etappe 3			1247	1184	1188	1173	1194		5986		5849	137	5986
Mittlere Zeile Etappe 2			607	868	866	572			3113		1144	1969	3113
Mittlere Zeile Etappe 3			612	679	801	790	496		3378		1286	2092	3378
Mittlere Zeile Villa			433	433	433				1299		866	433	1299
Mittlere Zeile Sudhaus			270	68	270	270	270	270	1418		540	878	1418
Mittlere Zeile Atelier Hof			235						235			235	235
Hangzeile Schreinergebäude									438				438
Hangzeile Remisegebäude									186	146			186
Hangzeile Remisegebäude									393	185			393
Hangzeile Kesselhaus a									84				84
Hangzeile Kesselhaus b									695	18			695
Hangzeile Kesselhaus c									63				63
Hangzeile Betriebswerkstatt									87				87
Hangzeile Personalhaus									566		566		566
Hangzeile Lagergebäude									810	336			810
Hangzeile Betriebswerkstatt									269	80			269
Hangzeile Waschhaus									88				88
Hangzeile Lagergebäude									1098	538			1098
Gesamttotal									BGF 29 145				29145
									BGF 31 606				31606

Schattendigramm 21.März
(Tag und Nachtgleiche) zwischen 7.30 - 17.30 gem. Baug. Art 22



Grundriss Schattendigramm



Schnitt Schattendigramm



Grundriss Gebäude 37 umgenutzt _ 1:500

Umnutzung Gebäude Nr. 37
Ehemalige Flaschenabfüllanlage

Eine Umnutzung des Gebäudes als Wohngebäude ist möglich.

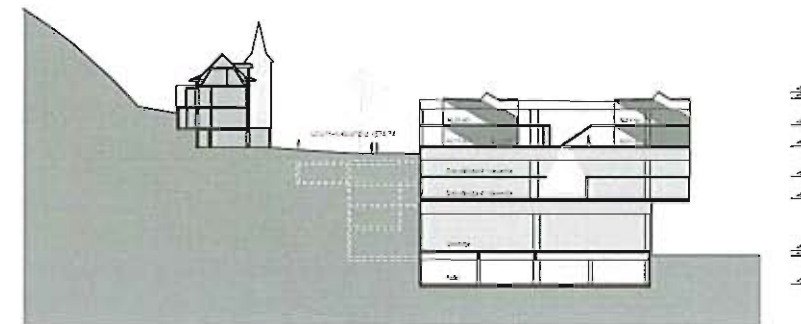
Es wird eine Etappiergrenze vorgesehen, die den Erhalt des Gebäudes Nr. 37 auch innerhalb des vorgestellten Konzeptes ermöglicht.

Eine zweireihige Anlage mit einem Erschliessungs- und Belichtungshof in der Mitte ermöglicht eine gute Besonnung der Wohnungen. Die Substanz kann umgenutzt werden bei Erhaltung der massiven durchlaufenden Längsträger. Sie prägen die äussere Gestalt.

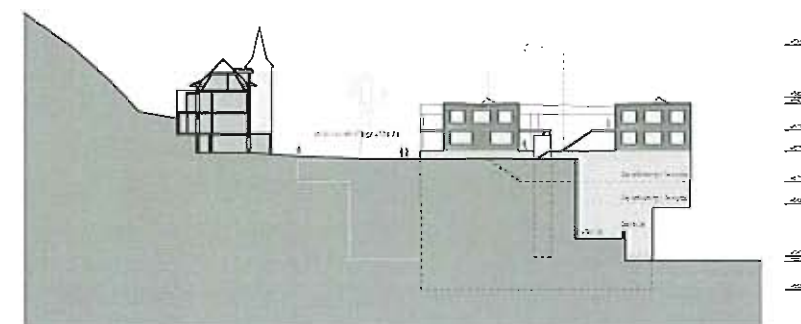
Von einer Aufstockung wird abgesehen. In der nördlichen Zeile werden Innenliegend Maisonettetypen vorgeschlagen.

Die Nutzungsverteilung sieht in den unteren Geschossen Dienstleistung vor, zusätzlich belichtet durch ein Oberlicht.

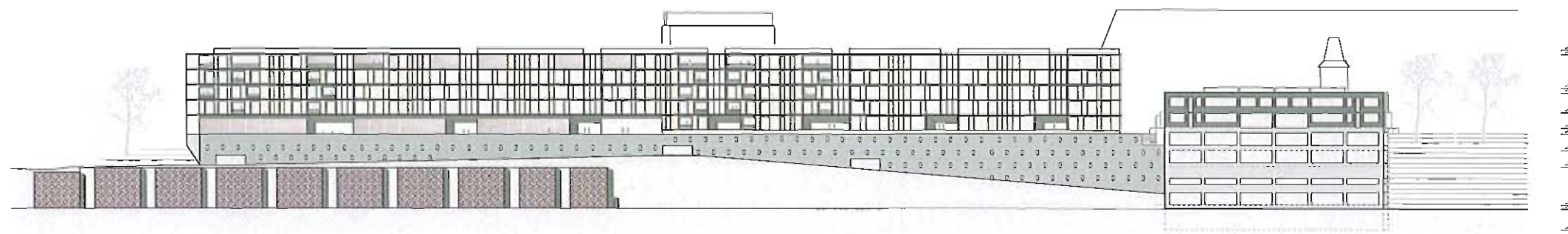
Im untersten Teil wird, auf Gleisniveau angebunden, Gewerbe möglich.



Schnitt Gebäude 37 umgenutzt _ 1:500



Ansicht Ost Gebäude 37 umgenutzt _ 1:500



Ansicht Nord Gebäude Nr. 37 nach Umnutzung integriert in Gesamtansicht _ 1:500