

ZPP Nr. 2 "Höhenweg" Kirchlindach

Studienauftrag

Schlussbericht

30.04.2019



Auftraggeber:

PUR.BE Gesamtleistungen AG
Hohle Gasse 4
3097 Liebefeld

T 031 940 40 50

E michael.mueller@purbe.ch

Bearbeitung:

PUR.BE Gesamtleistungen AG

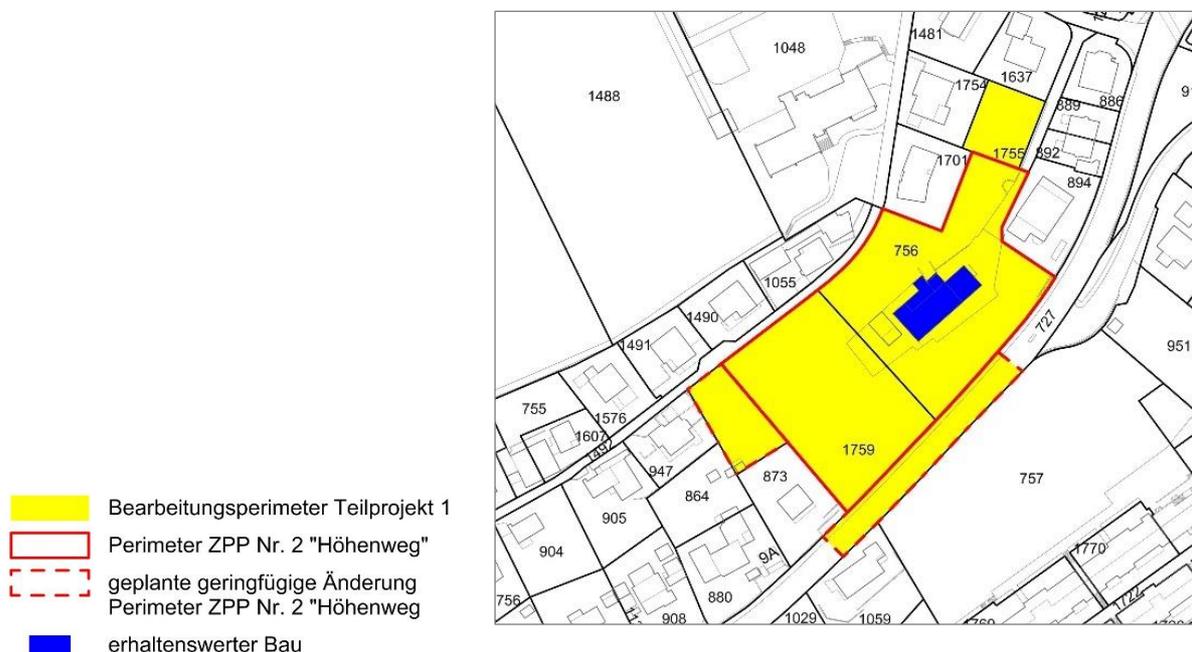
Inhalt

1	Ausgangslage und Aufgabestellung.....	4
1.1	Situation	4
1.2	Ziele	4
1.3	Aufgabenstellung.....	5
2	Verfahren und allgemeine Bestimmungen	7
2.1	Veranstalterin.....	7
2.2	Verfahren.....	7
2.3	Beauftragte Architekturbüros	7
2.4	Begleitgremium	7
2.5	Entschädigung	8
2.6	Weiterbearbeitung.....	8
2.7	Urheberrecht.....	8
2.8	Ablauf und Termine.....	9
2.9	Beurteilungskriterien.....	9
3	Rahmenbedingungen	9
4	Verfahrensablauf	10
4.1	Startsitzung mit Begehung	10
4.2	Fragenbeantwortung.....	10
4.3	Zwischenbesprechung.....	10
4.4	Vorprüfung	10
4.5	Schlusspräsentation vom 14. Februar 2019	11
4.6	Schlussbeurteilung am 14. März 2019	11
4.7	Empfehlungen des Preisgerichtes	11
4.8	Gesamtwürdigung und Schlussbemerkungen.....	12
4.9	Dank.....	12
5	Schlussbestimmungen.....	13
6	Projektbeschreibung Team arb Architekten	14
7	Projektbeschreibung Team Althaus Architekten	18
8	Projektbeschreibung Team Spreng Architekten AG	22
9	Projektbeschreibung Team vuotovolume	27

1 Ausgangslage und Aufgabestellung

1.1 Situation

Der Planungsperimeter befindet sich in der Einwohnergemeinde Kirchlindach in Herrenschwanden zwischen der Bernstrasse und dem Höhenweg und weist eine starke Hanglage auf. Die PUR.BE Gesamtleistungen AG hat für die P. 1759 eine vertragliche Zusicherung. Die P. 756 und 1755 verbleiben bei den heutigen Grundeigentümern. Der Planungsperimeter umfasst die im untenstehenden Plan dargestellten gelb markierten Flächen. Es ist vorgesehen, den ZPP Perimeter auf der Grundlage des Resultats des Studienauftrags noch geringfügig anzupassen. Der Parzellenteil 1759 und der von einem Anschluss betroffenen Teil der Kantonalstrasse sollen neu auch in den ZPP Perimeter aufgenommen werden. P. 1755 soll zwar gleichwertig im Planungsperimeter bearbeitet, nicht aber in den ZPP Perimeter aufgenommen werden.



Mit dem qualifizierten Planungsverfahren im Verfahren eines Studienauftrages sollen die konzeptionellen wie auch die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen werden, dass die beiden Grundeigentümerschaften in der ZPP die Umnutzung und Bebauung ihrer Grundstücke unabhängig voneinander und mit unterschiedlichen zeitlichen Horizonten realisieren können.

1.2 Ziele

Der zu schaffende Wohnraum soll qualitativ hochstehendes und generationenübergreifendes Wohnen für verschiedene Lebensstil- und Familienmodelle ermöglichen, welches die demografische und gesellschaftspolitische Entwicklung berücksichtigt.

Die Veranstalterin definiert im Rahmen des Studienauftrages folgende Ziele:

- Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen mit Blick auf mögliche zukünftige Entwicklungen, d.h. der Studienauftragsvorschlag soll dabei mit den vorgesehenen geringfügigen Änderungen der Grundordnung realisierbar sein.

- Geschickte städtebauliche Reaktion auf den gebauten siedlungsumgebenden Kontext, welcher sich sowohl durch eine offene Bauweise mit freistehenden Gebäuden wie auch geschlossene Bauweisen mit terrassierter Siedlungsstruktur präsentiert.
- Effiziente, kompakte und architektonisch sorgfältig gestaltete Bauten
- Hervorragende Wohn- und Wohnungsqualität
- Nutzungsflexibilität und Gebrauchstauglichkeit
- Wirtschaftlich vorbildliche Bauten über den gesamten Lebensdauerprozess mit Erstellung, Betrieb und Unterhalt bis zum Rückbau und der Entsorgung
- Ökologisch nachhaltiges Bauen mit umweltverträglichen Baumaterialien und minimiertem Grauenergie-Anteil ist vorgesehen.

Im Rahmen des Studienauftrags soll ein Bebauungs-, Aussenraum und Erschliessungskonzept erarbeitet werden, welches die Fragen der Bebauungsdichte pro Teilgebiet, der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie der Erschliessung, Parkierung, Ver- und Entsorgung über die gesamte ZPP klärt.

Ziel des qualifizierten Planungsverfahrens mit dem Studienauftrag ist es, je ein Gesamtkonzept mit hoher Qualität als Grundlage für die nachfolgend zu erlassenden Überbauungsordnungen zu schaffen.

1.3 Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück 1759 sollen attraktive, marktfähige und nutzerorientierte Wohneinheiten entstehen.

Wegen der guten Süd-Ostlage in unmittelbarer Nähe zur Stadt Bern und der kurzen Gehdistanz zum Grün- und Freiraum der Aare eignet sich die Parzelle für qualitativ hochwertiges Wohnen.

Unter Berücksichtigung der Wohn- und Freizeitqualität gilt der sorgfältigen Gestaltung der Aussenräume eine besondere Beachtung.

Die Parzelle befindet sich in der Zone mit Planungspflicht ZPP. Diese verlangt u.a. ein einheitliches architektonisches Konzept mit aufgelockerter und stark durchgrünter Überbauung. Die Wohnungen werden als Eigentumswohnungen konzipiert. Sie richten sich in erster Linie an ein Zielpublikum, welches die Wohnungen als Familien und Paarhaushalte nutzen. Funktionalität und Wirtschaftlichkeit sind sehr wichtig. Das richtige Mass an Nutzungsdichte ist im Studienauftrag unter Berücksichtigung der Kriterien zu massstäblichem Städtebau mit ausgewogener Gebäudevolumetrie, sensibel gestaltetem Aussen- und Grünraum und zeitgemäßem architektonischen Ausdruck zu erarbeiten. Dabei ist die maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks anzustreben.

Marktfähige Eigentumswohnungen in dieser Lage über der Aare am Südhang weisen Wohneinheiten in der Grössenordnung von 2.5- bis 4.5-Zimmer auf (siehe Wohnungsmix unter Punkt 4.2 Wohnangebot). Je nach Überbauungskonzept können sowohl Etagenwohnungen als auch Duplexwohnungen oder eine Kombination von beidem entstehen.

Gemäss Baureglement Einwohnergemeinde Kirchlindach Art. 211 exkl. Art. 211 Abs. 2. Minimale Nutzungsdichte Parz. 1759 GFZO: 0.6, im Verfahren soll jedoch eine minimale Nutzungsdichte von 0.8 angestrebt werden– Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die GFZO angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Das bestehende Bauernhaus auf der Parzelle Nr. 756 mit Umschwung soll erhalten bleiben. Zurzeit ist das Bauernhaus mit drei Wohnungen und verschiedenen Betriebsräumen ausgestattet: ein Schafstall, ein ehemaliger Schweinestall und ein Schopf mit Garage. Über dem Schafstall ist die Bühne und über dem Schopf ist das Taubenhaus angegliedert. Zusätzlich befinden sich ein zweiter Schafstall und ein Sitzplatz neben dem Bauernhaus.

Die Studienverfasser erarbeiten Lösungsvorschläge, wie eine optimale Nutzung der Ökonomiebauteile (Bühne / Taubenhaus, Schafställe und Hühnerhaus mit Sitzplatz) längerfristig innerhalb des Gesamtkonzeptes aussehen könnte (Ausbau / Aufstockung best. Volumen oder Ersatzneubauten). Die Grundeigentümer haben gegenwärtig keine konkreten Nutzungs- oder Realisierungsabsichten.

- Die Grundeigentümer wünschen, dass der Hang südlich des Bauernhauses bis zur Kantonsstrasse mehrheitlich frei gehalten bleibt und als Umgebungsbereich des Bauernhauses nicht überbaut werden soll.
- Nördlich des best. Bauernhauses ist eine optimale bauliche Nutzung aufzuzeigen, die sich gut in die Umgebung einfügen und das erhaltenswerte Bauernhaus optimal ergänzen.
- Die Nutzung der P. 1755 soll eigenständig und mit der Einhaltung von den entsprechenden Grenzabständen erfolgen
- Die Grundeigentümer wünschen, dass im Bereich vom Bauernhaus (Abb. 3) ein Angebot an unterirdischen Parkplätzen für die Bewohner des Bauernhauses vorgesehen werden.

2 Verfahren und allgemeine Bestimmungen

2.1 Veranstalterin

Auftraggeberin des Studienauftrages ZPP Nr. 2 «Höhenweg» ist PUR.BE Gesamtleistungen AG, Hohle Gasse 4, 3097 Liebefeld.

Michael Müller, PUR.BE Gesamtleistungen AG

M 079 402 39 37

E michael.mueller@purbe.ch

2.2 Verfahren

Das Verfahren wird als Studienauftrag auf Einladung in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge (Ausgabe 2009) mit vier Planungsteams durchgeführt. Es wird ein Konzept bzw. ein Siegerprojekt ausgewählt.

Mit der Teilnahme am Studienauftrag anerkennen die Teilnehmenden die Bedingungen des Verfahrens gemäss dem Verfahrensprogramm, sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

2.3 Beauftragte Architekturbüros

Eine Teambildung mit Fachplanern wird nicht vorgeschrieben, aber empfohlen. Von den Teams wird erwartet, dass sie die Fachgebiete Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur angemessen abdecken. Der Beizug weiterer Fachleute liegt im Ermessen der Teilnehmenden.

Beigezogene Fachleute dürfen nicht bei mehreren Teams mitmachen.

Es werden folgende Büros eingeladen:

- *Althaus Architekten, Seidenweg 8, 3012 Bern*
- *Spreng Architekten AG, Falkenweg 3a, 3012 Bern*
- *Arb Architekten, Brunnadernsterasse 28, 3006 Bern*
- *vuotovolume, Altenbergstrasse 28, 3013 Bern*

2.4 Begleitgremium

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Werner Walther, Gemeindepräsident
- Herr Lorenz Neuenschwander, GL Mitglied der Pur.be Gesamtleistungen AG/ Investor P. 1759

Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Herr Fritz Schär, Schär Buri Architekten
- Herr Matthias Wehrlin, Atelier Wehrlin
- Herr Pascal Weber, Weber + Brönimann

Ersatz

- Herr Kurt Kilchhofer, Bönzli, Kilchhofer & Partner (Verfahrensleiter)

Experten / Fachstellen (ohne Stimmrecht)

- Herr Michael Müller, Geschäftsführer Pur.be Gesamtleistungen AG
- Herr Gabriele Guidicelli, Vertretung der Grundeigentümerschaft P. 756, 175
- Herr Martin Bieri, Geschäftsführer Gemeinde Kirchlindach

Die Auftraggeber behalten sich vor, bei Bedarf weitere Experten beizuziehen.

2.5 Entschädigung

Für die termingerechte und vollständige Einreichung eines auf dem Programm des Studienauftrags basierenden Projektvorschlages erhält die Studienauftragsteilnehmerin CHF 12'000.00 (inkl. MwSt und Nebenkosten).

Allfällige Entschädigungen für Fachplaner, Spezialisten, Modelle, Plankopien etc. sind in der festen Entschädigung enthalten.

2.6 Weiterbearbeitung

Die Auftraggeberinnen des Studienauftrages, ZPP Nr. 2 »Höhenweg« beabsichtigen, das siegreiche Architekturbüro mit der Weiterbearbeitung von Teilleistungen zu beauftragen. Es werden mindestens 56.5 % Teilleistungen beim mandatierten Architekturbüro und Landschaftsarchitekten verbleiben. Für den Studienauftrag können die Teilnehmer weitere Fachplaner beiziehen. Die Auftraggeberin ist jedoch nicht verpflichtet, diese Fachplaner bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen. Die Auftraggeberin entscheiden nach dem Verfahren über die Zusammensetzung des Fachplanungsteams. Es ist vorgesehen, dass nach Abschluss des Verfahrens mit dem Erlass der Überbauungsordnung gestartet und mit den Projektierungsarbeiten gemäss SIA Norm 102 phasenweise (Phase 1, 2 und 3) begonnen wird.

Für die weiterführenden Planungsphasen gelten die Grundleistungen gemäss SIA Ordnung 102 (Ausgabe 2003) und die allgemeinen Bedingungen der PUR.BE Gesamtleistungen AG.

2.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht richtet sich nach Art. 26 der SIA-Ordnung 143.

Das Urheberrecht an den Projektstudien verbleibt bei den Verfassenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über. Den Auftraggebern steht nach Entrichtung der Entschädigung das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für die Erarbeitung und den Erlass der Überbauungsordnung sowie für die spätere Erarbeitung von Bauprojekten durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Verfassenden zu veröffentlichen.

Die Auftraggeber bestimmen den Zeitpunkt und die Form der erstmaligen Veröffentlichung der Resultate des Studienauftrags.

2.8 Ablauf und Termine

15. August 2018	Startsitzung mit Begehung und Abgabe der Unterlagen
31. August 2018	Schriftliche Fragestellung
12. September 2018	Schriftliche Beantwortung der Fragen.
1. November 2018	Zwischenbesprechung
23. November 2018	Schriftliche Rückmeldung des Beurteilungsgremiums
25. Januar 2019	Abgabe der geforderten Pläne und Unterlagen
1. Februar 2019	Abgabe der Modelle
	Vorprüfung
14. Februar 2019	Schlusspräsentation und Beurteilung der Beiträge
14. März 2019	Schlussbeurteilung

2.9 Beurteilungskriterien

Die einzureichenden Arbeiten werden nach den folgenden Beurteilungskriterien bewertet:

- Städtebau, Freiräume und Erschliessung
- Architektur und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt dabei keine Gewichtung dar.

Prioritär beurteilt wird die funktional sinnvolle sowie architektonisch ansprechende städtebauliche Gesamtkonzeption der Überbauung, welche ein möglichst wirtschaftliches und nachhaltiges Projekt ermöglicht.

3 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom August 2018 festgehalten. Das Programm wurde den teilnehmenden Teams am 15. August 2018 abgegeben.

4 Verfahrensablauf

4.1 Startsituation mit Begehung

Am Freitag 15. August 2018 fand die Startsituation mit Begehung zum Studienauftrag mit Erläuterungen zu den gesetzten Rahmenbedingungen und Vorgaben sowie zu den Erwartungshaltungen der Grundeigentümerschaft statt.

4.2 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden konnten bis Freitag 31. August 2018 schriftlich Fragen zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Sämtliche Fragen und Antworten wurden allen Teilnehmenden durch das Beurteilungsgremium als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

4.3 Zwischenbesprechung

Am 1. November 2018 fand im Pfrundhaus von Kirchlindach die Zwischenbesprechung in Form von individuellen Präsentationen und Diskussionen mit jedem Team statt. Grundlage der Beurteilung bildeten die durch die Teams präsentierten Unterlagen. Das Beurteilungsgremium war vollständig anwesend.

Pro Team stand je 1 Stunde für die Präsentation (25 min) und Diskussion der Arbeiten (20 min mit dem Team und anschliessend 15 min im Beurteilungsgremium) bereit. Es wurden Aussagen und Unterlagen zu folgenden Themen erwartet:

- Situationsanalysen
- Ortsbauliche Grundidee
- Bebauungskonzept / Aussenraumkonzept / Erschliessungskonzept
- Nutzungsverteilungskonzept
- Konzept der Gebäudetypologie

Anlässlich dieser Zwischenbesprechung konnte das Beurteilungsgremium aufgrund der verschiedenen Analysen des Ortes, der Potenziale, der Risiken und der daraus abgeleiteten Herangehensweisen der Teams Richtungsentscheide fällen und allgemeinverbindliche sowie individuelle Empfehlungen pro Team zur Weiterbearbeitung formulieren. Das Beurteilungsgremium zeigte sich zuversichtlich, dass mit dem gewählten Dialogverfahren Antworten auf die Herausforderungen der gestellten Aufgabe gefunden werden können.

Das Beurteilungsgremium formulierte neben den teamspezifischen auch die nachfolgenden für alle Teams gültigen Bemerkungen, Konkretisierungen und Empfehlungen in Ergänzung zu den Programmbestimmungen.

4.4 Vorprüfung

Die formelle und materielle Prüfung der am 25. Januar 2018 (Unterlagen) und 1. Februar 2018 (Modelle) eingereichten Projektunterlagen wurde durch das Büro des Wettbewerbsveranstalters in Zusammenarbeit mit dem Planer Kurt Kilchhofer vorgenommen.

Alle vier Projektbeiträge wurden fristgerecht und vollständig eingereicht. Bei der Überprüfung wurden keine formellen Verstösse festgestellt

Aufgrund dieser Prüfung wurde festgestellt, dass -mit einer Ausnahme- die Vorgaben grundsätzlich eingehalten werden. Beim Projekt Althaus Architekten wird die Einhaltung der Zweigeschossigkeit kritisch beurteilt.

Aufgrund dieser Einzelabweichung von den Programmvorgaben hat das Beurteilungsgremium beschlossen, dass alle vier Projekte zur Schlussbeurteilung zugelassen werden. Die einzelnen Abweichungen wären in der Weiterbearbeitung korrigierbar. Sie verschafften den jeweiligen Projekten gegenüber den Konkurrenten keine Vorteile. Es bestand für die Verfasser aller vier Projekte der Anspruch auf die im Verfahrensprogramm festgelegte pauschale Entschädigung.

4.5 Schlusspräsentation vom 14. Februar 2019

Die Schlusspräsentation fand wieder im Pfrundhaus von Kirchlindach statt. Alle stimmberechtigten Sach- und Fachmitglieder sowie die Experten waren anwesend (Fritz Schär fehlt lediglich bei der ersten Präsentation - ab 9.00 Uhr war auch er anwesend). Das Beurteilungsgremium war somit beschlussfähig.

Im Rahmen dieser Präsentation konnten die vier Verfasserteams ihre weiterbearbeiteten Projektstudien einzeln dem Gremium vorstellen. Pro Team standen je 0.5 Stunden für die Präsentation (20 min) und Fragen (10 min) zur Verfügung. Die Art der Präsentation war frei.

Nach den Projektvorstellungen wurden am Nachmittag in einem ersten Beurteilungsrundgang anhand der im Programm aufgeführten Beurteilungskriterien alle vier Projekte einzeln begutachtet, beurteilt und gewürdigt. Dabei wurden sowohl Qualitäten wie Schwachstellen im Plenum intensiv diskutiert und mit Quervergleichen unter den Projekten analysiert. Aufgrund der komplexen Aufgabestellung und der Erkenntnis, dass kein Projekt sämtliche Vorgaben und Erwartungen vollständig erfüllte, wurden die Beratungen an diesem Jurytag nicht abgeschlossen.

4.6 Schlussbeurteilung am 14. März 2019

Das Beurteilungsgremium traf sich am 14. März 2019 in den Räumlichkeiten der Veranstalterin in Liebfeld zur Schlussbeurteilung. Aufgrund von zusätzlich vorgenommenen Prüfungen (z.B. ausgewiesene Flächenangaben, Wirtschaftlichkeit etc.) der einzelnen Projekte wurden alle vier Projekte nochmals einzeln begutachtet, beurteilt und gewürdigt.

4.7 Empfehlungen des Preisgerichtes

Das Preisgericht empfiehlt der Auftraggeberin, der PUR.BE Gesamtleistungen AG, einstimmig das Projekt des Teams „arb Architekten“ mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

Die Projektverfasser sollen sich im Rahmen der Weiterbearbeitung vertieft mit den in der Kritik enthaltenen Punkten auseinandersetzen.

Dies betrifft insbesondere folgende Punkte:

- Die Bauten sind besser im Kontext zu verorten. Insbesondere ist die horizontale Staffelung des oberen Bauvolumens ist bezüglich Einpassung in den Terrainverlauf und Ausrichtung der Wohnungen zu präzisieren.
- Bei den Seitenfassaden sind zusätzliche Fassadenöffnungen zu prüfen.
- Die innere Erschliessung mit der Platzierung der Treppen und Lifte ist zu überarbeiten.
- Das Gebäude auf der Parzelle 1755 ist zu überarbeiten.
- Die Anordnung der Besucherparkplätze (rückwärts auf die Kantonsstrasse) ist gesetzeskonform zu lösen.
- Die Frage der Lärmimmissionen der Kantonsstrasse ist in der Überarbeitungsphase zu prüfen. Allfällige Auswirkungen auf das Projekt sind aufzuzeigen.

Zudem empfiehlt das Preisgericht der Auftraggeberin, das überarbeitete Projekt durch das Beurteilungsgremium abschliessend verabschieden zu lassen.

4.8 Gesamtwürdigung und Schlussbemerkungen

Die Aufgabenstellung war mit der steilen Hanglage, dem erhaltenswerten Bauernhaus sowie der heterogenen Umgebung im westlichen Bereich äusserst komplex. Das Wettbewerbsverfahren hat gezeigt, dass innerhalb des Projektierungsperimeters zwei unterschiedliche Strategien denkbar sind, die Situierung von drei Punktbauten oder von zwei Längsbauten. Zudem wurde ersichtlich, dass die Erschliessung und die Adressbildung infolge der Topografie eine zentrale Fragestellung waren. Die intensive Auseinandersetzung mit allen Projektvorschlägen hat gezeigt, dass eine untere Einstellhalle mit zwei Längsbauten den anspruchsvollen Anforderungen am besten gerecht werden kann. Das Verfahren hat zudem aufgezeigt, dass die gewünschte Dichte ortsverträglich umsetzbar ist.

4.9 Dank

Ein grosses Dankeschön geht an allen Teilnehmenden für ihre intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe und die Eingabe ihrer Projektstudien. Sie haben alle dazu beigetragen, wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung und der künftigen Überbauung am Höhenweg zu ermöglichen und haben damit wesentlich zum guten Resultat des Verfahrens beigetragen.

5 Schlussbestimmungen

Das vorliegende Programm wurde durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)

Werner Walther



Lorenz Neuenschwander



Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)

Fritz Schär



Matthias Wehrli

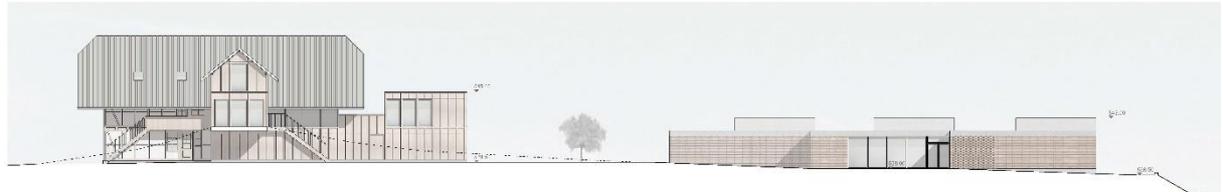


Pascal Weber

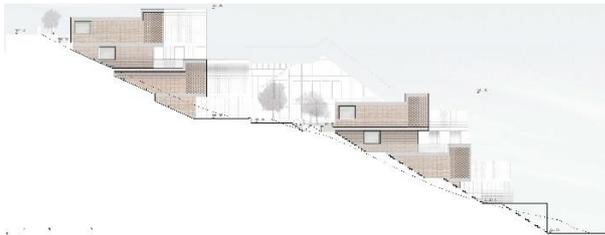




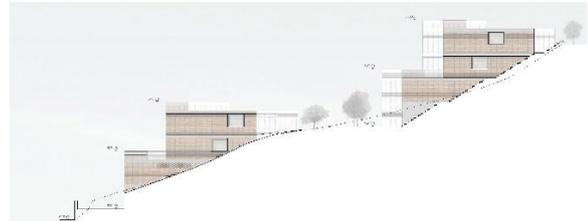
► Südfassade



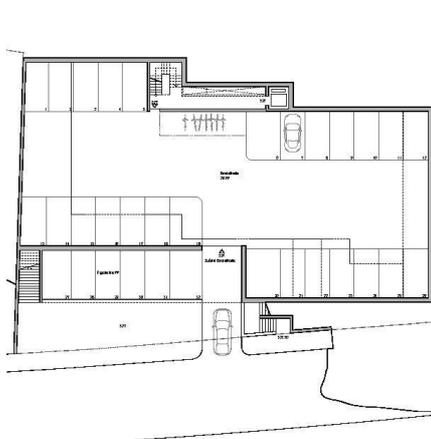
► Nordfassade



► Westfassade

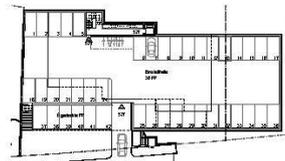


► Ostfassade

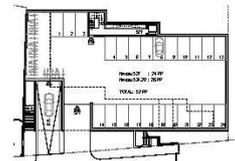


► Einstellhalle

Varianten Einstellhalle



Variante 1, Niveau 527 1:500

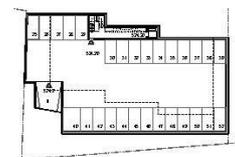


Variante 2, Niveau 527 1:500

Einstellhalle

Die wirtschaftlich optimierte Anzahl Parkplätze liegt in dieser Anordnung bei ca. 30 PPK. Falls die Anzahl EHPK erfüllt werden muss, werden zwei mögliche Szenarien vorgeschlagen.

1. Erweiterung der Einstellhalle à Niveau zu Parzelle 706. Diese Lösung wird von den Projektbefassern als wirtschaftlichste Variante beurteilt. Zudem bietet diese Lösung die Möglichkeit, das Bauemhaus mit der Einstellhalle zu verbinden.
2. Einbau einer Rampe und Bau eines Untergeschosses unter der EH im Haus B.



Variante 2, Niveau 524.20 1:500



Das vorgeschlagene ortsbauliche Konzept basiert auf der Zielsetzung, die markante Topografie des steilen Südhangs sowie den bestehenden, mittigen Freiraum soweit möglich zu erhalten und durch die präzise Situierung der Bauten deren Wahrnehmbarkeit zu stärken. Auf der Parzelle 1759 werden zwei zweigeschossige, horizontal und vertikal gestufte Baukörper an der Bernstrasse und dem Höheweg situiert. Die zueinander leicht versetzten Bauvolumen folgen den Höhelinien, die horizontale Staffelung wird so zum Ausdruck der vorgefundenen Topografie. Dies gelingt beim Bauvolumen entlang der Bernstrasse mit grosser Selbstverständlichkeit. Der letzte Versatz beim oberen Gebäude bewirkt jedoch eine Hofsituation entlang dem kontinuierlich verlaufenden Höheweg, was eher verunklarend wirkt. Ebenso ist die identische Ausgestaltung der östlichen Wohnung wohl einem gewissen Schematismus geschuldet.

Ein grösserer, zusammenhängender Grünraum auf dem bestehenden Plateau wird freigehalten. Dies vermag die ortsprägende Bedeutung des Bauernhauses zu stärken. Die vorgeschlagene Gliederung der Volumina vermag zudem überzeugend zwischen dem erhaltenswerten Bauernhaus und der kontextuellen Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungsstruktur zu vermitteln. Es entsteht trotz der Unterschiedlichkeit der einzelnen Typologien eine verblüffende Gesamtheit und bietet eine gute Ausgangslage für denkbare, zukünftige Entwicklungen der bestehenden, westlich situierten Gebäude.

Auf der Parzelle 756 werden sowohl ein Ausbau des Bauernhauses als auch ein Anbau als Ersatz für den bestehenden Taubenschlag und den Schopf vorgeschlagen. Beide Interventionen sind von hoher Qualität und vermögen zu überzeugen. Rückwärtig zum Höheweg sind zwei neue Reihenhäuser geplant; der südseitige Freiraum unterstreicht die Bedeutung des Bauernhauses. Das Freilassen dieser Wiese wird begrüsst, die weiterführende Typologie der Reihenhäuser ist denkbar. Unverständlich ist das vorgeschlagene Bauvolumen auf der Parzelle 1755, welches kaum auf den unmittelbaren Kontext reagiert.

Die gesamte Wohnanlage wird für den motorisierten Verkehr und den Veloverkehr über die Bernstrasse erschlossen. Beide Neubauten können von der Bernstrasse und vom Höheweg her über die gebäudeinternen Liftanlagen hindernisfrei erreicht werden. Die Hauszugänge sind zur Kantonsstrasse wie zum Quartierplatz in der Mitte der Überbauung adressbildend gestaltet. Ab der Bernstrasse ist die gesamte Überbauung hindernisfrei erreichbar. Der Zugang für Fussverkehr (inkl. Kinderwagen, Rollator etc.) ist schlüssig. Die Parkierung ist mit einer kompakten und erweiterbaren Einstellhalle funktionell sehr gut gelöst. Die Anordnung der fünf Besucherparkplätze, rückwärts auf die Kantonsstrasse, erweist sich jedoch als problematisch.

Die Gestaltung der Aussenräume ist wohltuend zurückhaltend. Einzelne Obstbäume erinnern an die ursprüngliche Streuobstwiese. Der mittige Freiraum weist unterschiedliche Aufenthaltsbereiche mit entsprechenden Nutzungen auf. Dank der Schnittlösung mit einem raumbildenden, eingeschossigen Volumen des unteren Baukörpers, weist der Zwischenraum eine hohe räumliche Qualität auf. Die gleiche Eingeschossigkeit gegenüber dem Höheweg erzeugt eine adäquate Massstäblichkeit für das bestehende Quartier.

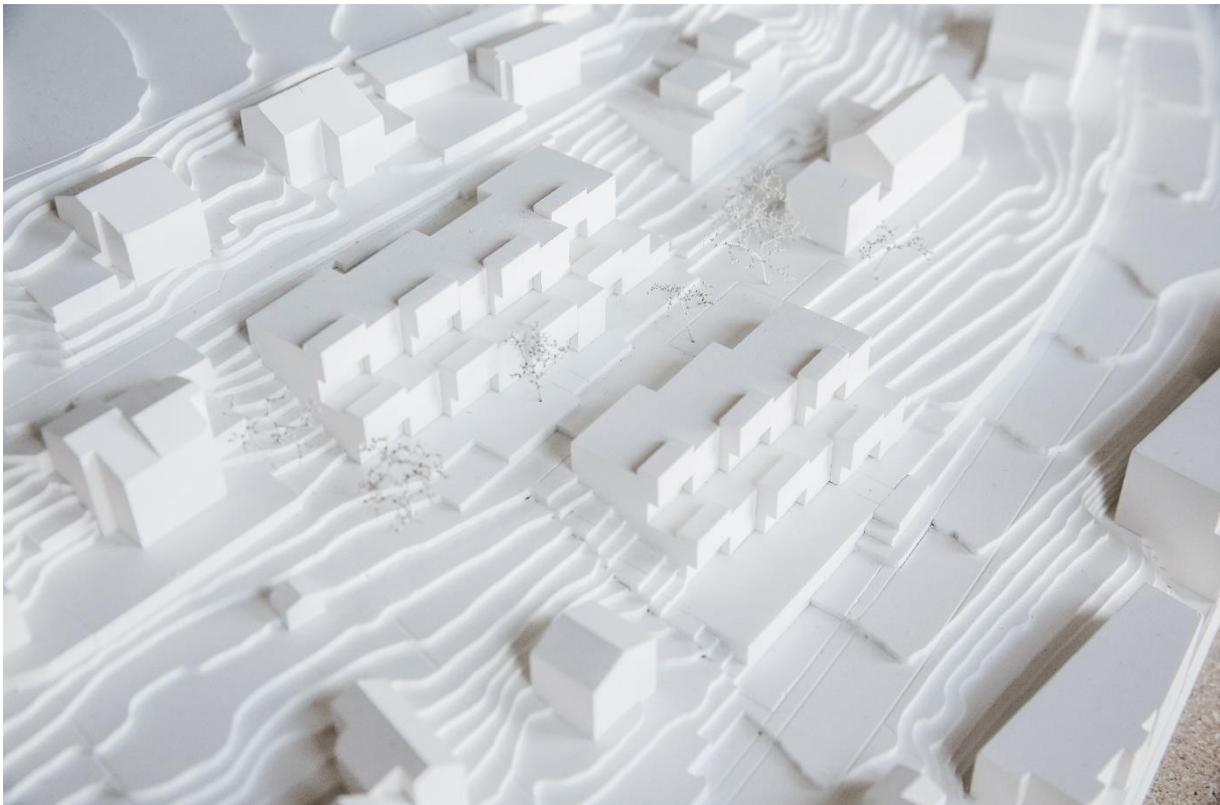
Die gewählte Setzung ergibt zwangsläufig grösstenteils monoorientierte und tiefe Grundrisstypologien, welche jedoch eine hohe Flexibilität bezüglich Wohnungsmix aufweisen. Die Grundrisse sind geschickt gelöst. Auf die typologisch bedingte Tiefe der Wohnräume wird mit einer Überhöhung unter Nutzung der Brüstungen der darüber liegenden Wohnungen reagiert, was den Lichteinfall analog architekturhistorischer Referenzen wesentlich begünstigt. Leider werden die Ost- und Westfassaden zu

wenig genutzt, um die Monoorientierung für eine wesentliche Anzahl der Wohnungen zu verhindern. Zudem ergibt der östliche Versatz der oberen Hauszeile eine unglückliche und unverständliche Beschattung. Die Erschliessung der Gesamtanlage ist verblüffend einfach. Weniger zu überzeugen vermag jedoch die innere Erschliessung der zwei Wohnzeilen. Die auseinanderliegende Platzierung der Treppen und Lifte erzeugt unübersichtliche, verwinkelte Erschliessungskorridore, bei welchen die erwünschte, räumliche Qualität vermisst wird.

Die Projektverfasser schlagen infolge der Hanglage eine massive Bauweise mit Backsteinfassaden und Betonbändern vor. In Kombination mit der horizontalen und vertikalen Staffelung ergibt sich ein vorstellbares Gesamtbild. Ob die gewünschte Integration auch durch eine zurückhaltendere Materialisierung erreicht werden kann, wäre zu überprüfen.

Mit der hohen Dichte, der Einfachheit der Erschliessung und der Situierung der Einstellhalle können die Anforderungen an die erwünschte Wirtschaftlichkeit trotz der eher aufwendigen Volumengliederung erfüllt werden.

Das Projekt stellt einen überzeugenden Beitrag zur komplexen Aufgabenstellung dar. Mit der gewählten Strategie gelingt es den Verfassern, sowohl eine hohe Dichte als auch eine selbstverständliche Integration zu erreichen. Das Projekt gibt eine stringente Antwort auf die Fragestellung der Erschliessung und der Adressierung an einer steilen Hanglage. In einzelnen Bereichen wirkt jedoch das Festhalten an einem in sich plausiblen, jedoch starren Grundkonzept eher hinderlich. Eine gewünschte Aufweichung der zu schematischen Regeln würde das Projekt eher beleben als schwächen.



7 Projektbeschreibung Team Althaus Architekten

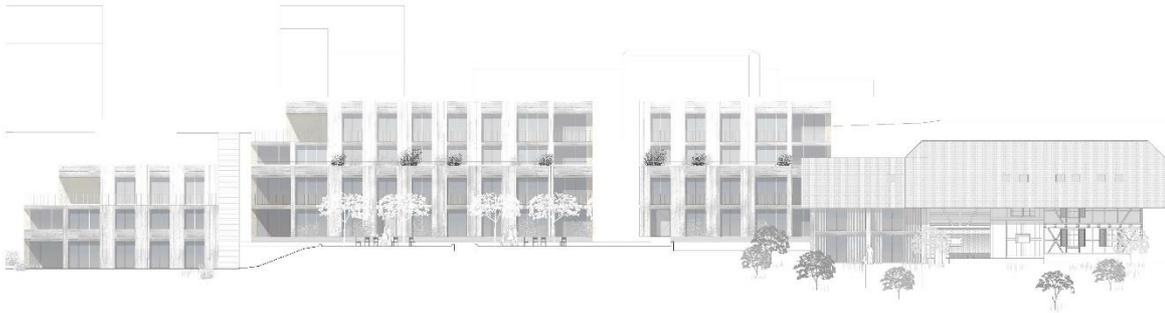
Projektverfasser Althaus Architekten, Seidenweg 8, 3012 Bern
 Herr Ueli Krauss, Herr Nicolaj Bechtel, Frau Christine Poffet
 bbz bern GmbH, Landschaftsarchitektur, Wasserwerksgasse 20, 3011 Bern
 Herr Timo Buchs



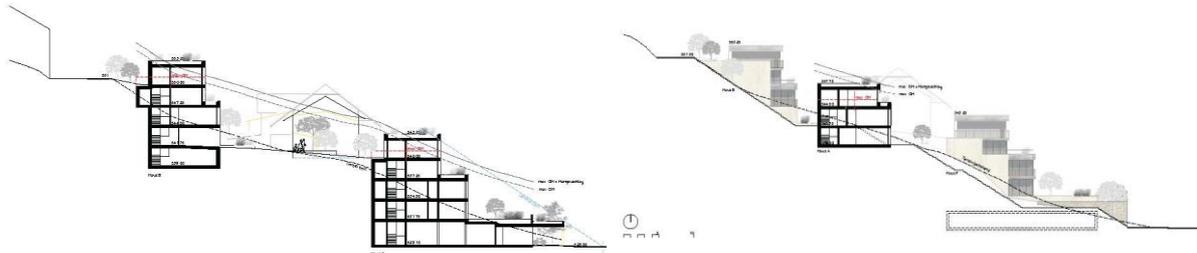
► Situation / Umgebung



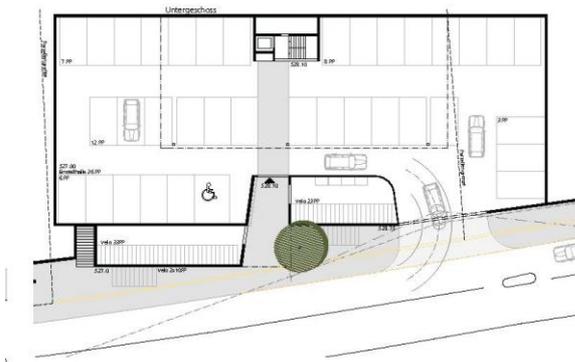
► Grundrisse



► Südansicht



► Schnitte



► Einstellhalle



► Visualisierung Quartierplatz

Die sensible, ortsbauliche Setzung ist von hoher Qualität. Die richtig angewendeten Ausnahmen der Näherbaurechte sind in der gewählten Form konzepttragend. Der angestrebten Zugehörigkeit und folglich die Ensemblebildung von der Neubebauung und dem bestehenden Bauernhaus mit Anbau ist wohltuend, insbesondere der räumliche Respekt gegenüber dem Bauernhaus wird sehr positiv bewertet.

Die sinnbringende Erschliessung, der gesonderter Zugang für Fussgänger ermöglicht die klare Adressierung der Bauten. Dabei nimmt die wertige Platzgestaltung mit identitätsstiftendem Charakter eine wichtige Funktion auf und wird gewürdigt. Der Verlauf des halböffentlichen Weges ist konsequent und im Gesamtkonzept schlüssig.

Die bewusste Eigenständigkeit des Einstellhallen Sockelbaus ist adressbildend und lässt den Wohnbauten Ihre Eigenständigkeit in der Topographie.

Der gekonnte Anbau am bestehenden Bauernhaus wertet die Jury als wertvollen Beitrag im Umgang mit der Volumetrie und der Gesamterscheinung vom Bauernhof.

Die Materialisierung der Frontseiten der Neubauten aus Holz entspricht dem Situations- Kontext und gibt dem Volumen eine ausgewogene Erscheinung im Kontext mit dem Bestand.

Der ausgewogene Aussenraum erlaubt die Realisierung der geforderten grösseren Zusammenhängenden Spielfläche und erweist dem bestehenden Bauernhaus die Reverenz durch die Weiterführung des Freiraumes.

Der Rückversatz der oberen Gebäudezeile erscheint als zu gering und wirkt unausgewogen. Dieser Bau weist somit nicht die gezeigte Qualität vom Bebauungskonzept auf.

Die baurechtlichen Aspekte von der "Zweigeschossigkeit" werden stark strapaziert, wodurch die Bewilligungsfähigkeit generell infrage gestellt ist.

Der unsensible Umgang mit den Stirnfassaden der Neubauten, den hohen Seitenwänden werden im Kontext mit der übrigen Gebäudeerscheinung nicht verstanden. Die Holz- Beton- Verschränkung ist ungelöst.

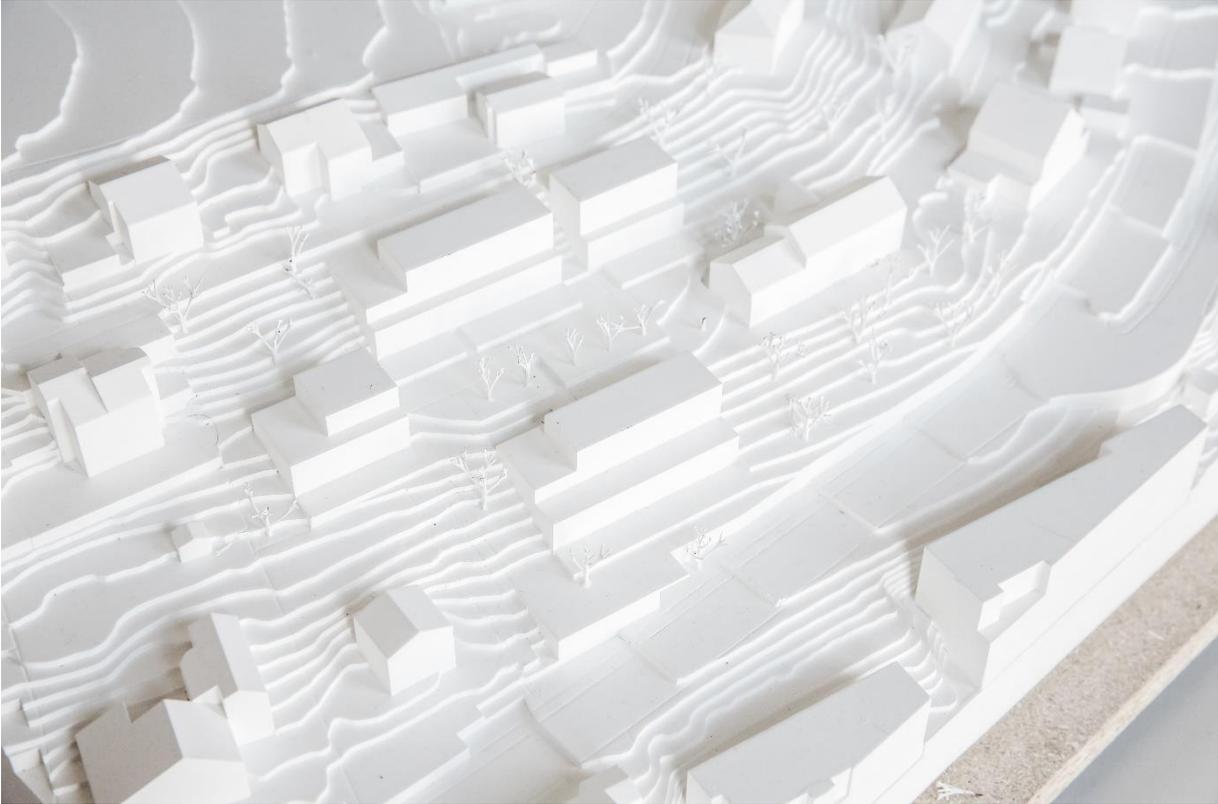
Eine ausgewogene Befensterung der Stirnseiten könnte zudem die Belichtung der tiefen Grundrisse der Wohnungen zusätzlich verbessern.

Leider weisen die Grundrisse nicht dieselbe Bearbeitungstiefe und Projektqualität auf wie die sensible, ortsbauliche Setzung. Sie werden bezogen auf die innere Organisation stark kritisiert. Durch den angewendeten Gebäuderaster entstehen gedrungene Grundrisse, zu geringe Zimmerbreiten und folglich sehr knappe Zimmerflächen. Für den angestrebten Eigentumsanteil der Siedlung, wie auch für das Wohnen im Alter werden die Grundrisse als nicht tauglich beurteilt. Die Grundrissflexibilität mit den Schaltzimmern wird erkannt und als positiv gewertet.

Die geführte und klare Erschliessung durch die Einstellhalle scheint möglich, jedoch werden die Treppenhausgrössen der Gebäude F/ B/ C hinterfragt. Diese weisen einen halböffentlichen Charakter auf und sind leider nur in einer Minimaldimensionierung vorgesehen. Für eine Siedlungserschliessung wäre eine ausreichende räumliche Präsenz angebracht.

Die Einstellhalle mit zwei Fahrgassen ist nicht effizient gelöst, zumal die Parkplatz- und Fahrgassenbreiten nicht die erforderlichen Breiten aufweisen. Die innere Organisation ist stark verbesserungswürdig.

Der Beitrag besticht durch seine herausragende städtebauliche Setzung, welche jedoch im Vergleich eine unterdurchschnittliche Ausnutzung des Grundstückes hervorbringt. Das Entwicklungspotenzial vom Projekt hin zu den geforderten zusätzlichen Nutzflächen und die notwendigen Grundrissverbesserungen bedeuten für das Konzept eine massive Änderung. Der wertvolle Beitrag war für die Beurteilung gewinnbringend und wird bestens verdankt.



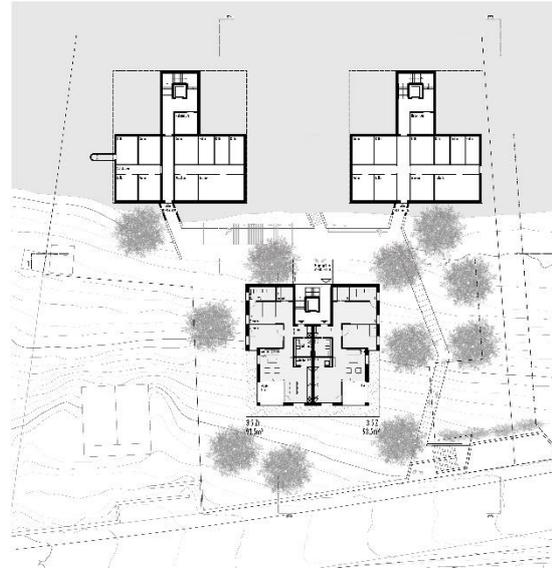
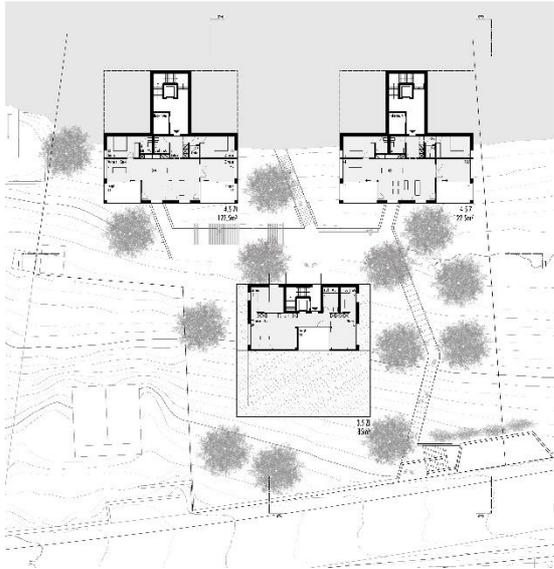
8 Projektbeschreibung Team Spreng Architekten AG

Projektverfasser

Spreng Architekten AG, Falkenweg 3a, 3012 Bern
Herr Daniel Spreng, Herr Patrick Wütrich, Herr Noah Spreng
David & vonArx Landschaftsarchitektur, Fabrikstr.4, 4500 Solothurn
Frau Marlis David
Theiler Ingenieure AG, Aarestr. 38B, 3600 Thun
Herr Martin Dietrich



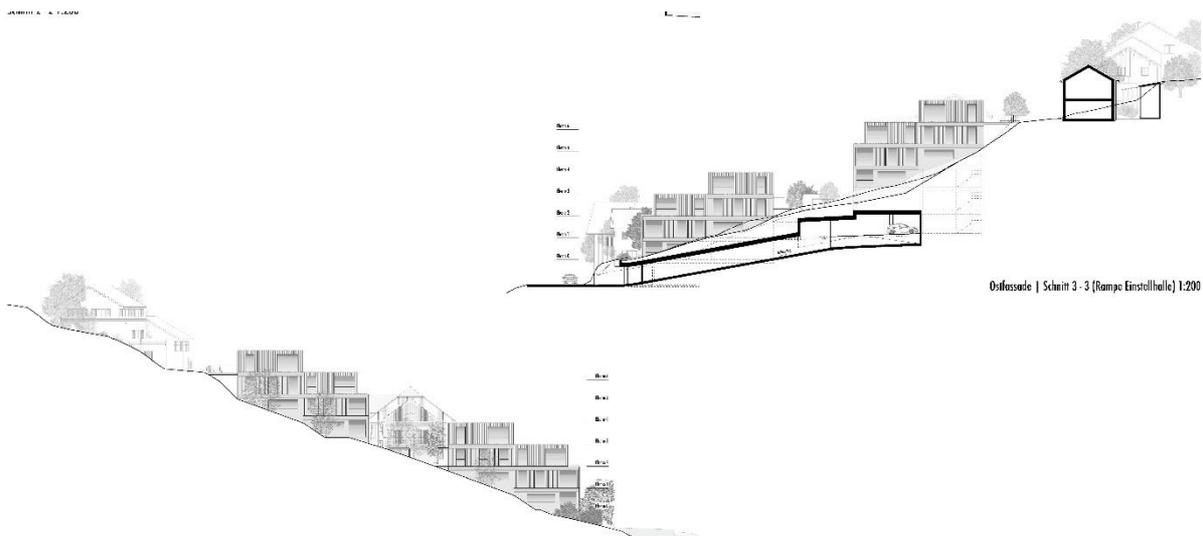
► Situation / Umgebung



► Grundrisse



► Südansicht



► Ost- und Westfassaden



Auf der Grundlage einer präzisen Analyse der Topografie und des unmittelbaren Kontextes schlagen die Projektverfasser die Setzung von drei identischen Bauvolumen vor. Die Situierung und Körnung der Neubauten wirken selbstverständlich und belassen den bestehenden Bauten oberhalb des Höhenweges ihre uneingeschränkte Fernsicht. Mit den drei Neubauten soll die offene Bebauungsstruktur weitergeführt werden. Es entsteht eine obere und eine untere Bebauung mit dazwischenliegendem, durchgehenden Grünraum, welcher zur Platzierung eines Gemeinschaftsplatzes genutzt wird. Während die oberen Punktbauten den Höhenlinien folgend platziert werden, wird bei der Setzung des unteren Bauvolumens der präzise Bezug zur bestehenden Topografie vermisst. Auf der Parzelle 756 wird auf ein zusätzliches Volumen im nordwestlichen Bereich verzichtet um die Bedeutung und Sonderstellung des bestehenden Bauernhauses nicht zu beeinträchtigen. Diese Absicht wird jedoch durch den vorgeschlagenen, zu grossen Anbau stark relativiert. Das Volumen wird mit seinen Abmessungen kaum noch als Anbau wahrgenommen, vielmehr wird die typologische Sonderstellung des Bauernhauses durch die entstehende Konkurrenz des Anbaus in Frage gestellt.

Ein mit den Treppen versehener Fussweg setzt die gewünschte Verbindung zwischen Bernstrasse und Höhenweg um. Die Wegführung über den zentralen Gemeinschaftsplatz ermöglicht alle Neubauten auf einfachste Art an den Weg anzubinden. Die primäre Erschliessung erfolgt jedoch über die Einstellhalle, welche mit der gewählten Höhenlage einer Rampe mit einem Gefälle von 18 Prozent bedarf. Dies bedeutet, dass die Wohnungen nur mittels Auto behindertengerecht erschlossen werden können, für Fussgänger mit Kinderwagen oder Einkaufswagen fehlt eine funktionale und attraktive Erschliessung gänzlich. Leider wird das mögliche Potential des untersten Gebäudes als öffentliche Vertikalerschliessung für die Gesamtanlage nicht genutzt. Dementsprechend wird auch eine adäquate Adressbildung der drei Gebäude vermisst.

Die Realisierbarkeit der Einstellhalle wird grundsätzlich nachgewiesen. Offen bleibt die Machbarkeit des Zugangs bezüglich den erforderlichen Sichtwinkeln.

Gemäss den Projektverfassern gewährleistet das gewählte Konzept mit drei Punktbauten eine maximale horizontale und vertikale Durchgrünung, welche konsequenterweise als Streuobstwiese ausgebildet wird. Bei genauerer Betrachtung muss jedoch die postulierte, vertikale Durchlässigkeit hinterfragt werden. Die oberen zwei Gebäude werden mit einer hohen Stützmauer verbunden, welche die gewachsene Topografie signifikant verändert und das Durchfliessen des Hanges unterbricht. Es entsteht eine konzeptionell kaum verständliche Terrasse und bewirkt zudem wenig attraktive Zugänge der oberen zwei Gebäude. Der zentrale Gemeinschaftsplatz ist noch zu schematisch, auf die unterschiedlichen Situationen, einerseits mit freier Weitsicht und andererseits zwischen Stützmauer und zweigeschossiger Fassade liegend, wird kaum reagiert.

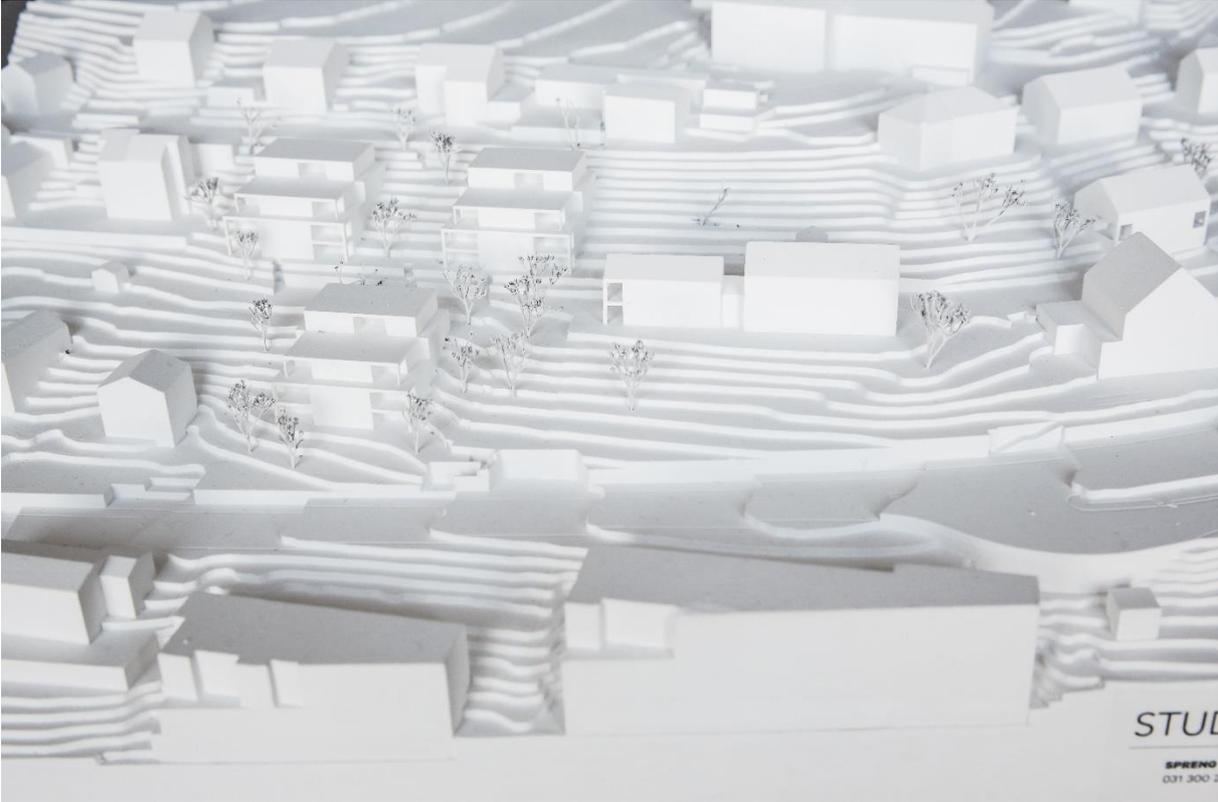
Die Gebäude sind mit einem Betonsockel, einer Betonfassade mit einer prägenden Vertikal-Lattenschalung sowie Attikageschossen aus Holz vorgesehen. Der Differenzierung der Vertikalschichten wird ein grosses Potential zugestanden. Der Vorschlag vermag jedoch bei genauerer Betrachtung nicht zu überzeugen, das eigentliche Attikageschoss wird zu wenig in das skulpturale Volumen integriert, das darunterliegende Geschoss entzieht sich einer klaren Zuordnung und wirft in den innenliegenden Ecken Fragen auf.

Der Verzicht auf private Aussenräume oder vorspringende Balkone wird begrüsst. Die vorgeschlagenen Loggen stärken die Volumetrie und die Setzung der Gebäude.

Die Wohnungsgrundrisse sind einfach und robust. Sämtliche Wohnungen profitieren von der einmaligen Lage und erfüllen die erwünschten Vorgaben. Insbesondere die Attikawohnungen weisen eine hohe räumliche Qualität auf.

Die drei kompakten Gebäude verweisen grundsätzlich auf eine hohe Wirtschaftlichkeit. Diese wird jedoch durch die Situierung der Einstellhalle und der daraus resultierenden Erschliessung relativiert.

Die Qualität des Projektes liegt in der Körnung der drei Gebäude. Die Erschliessung, die Adressierung der einzelnen Gebäude, die Positionierung der Einstellhalle sowie der vorgeschlagene Anbau an das bestehende Bauernhaus vermögen jedoch nicht restlos zu überzeugen. Es wird bedauert, dass das angedeutete Potential des Konzeptes einer Setzung von drei Punkthäusern nicht vollumfänglich ausgeschöpft wird.

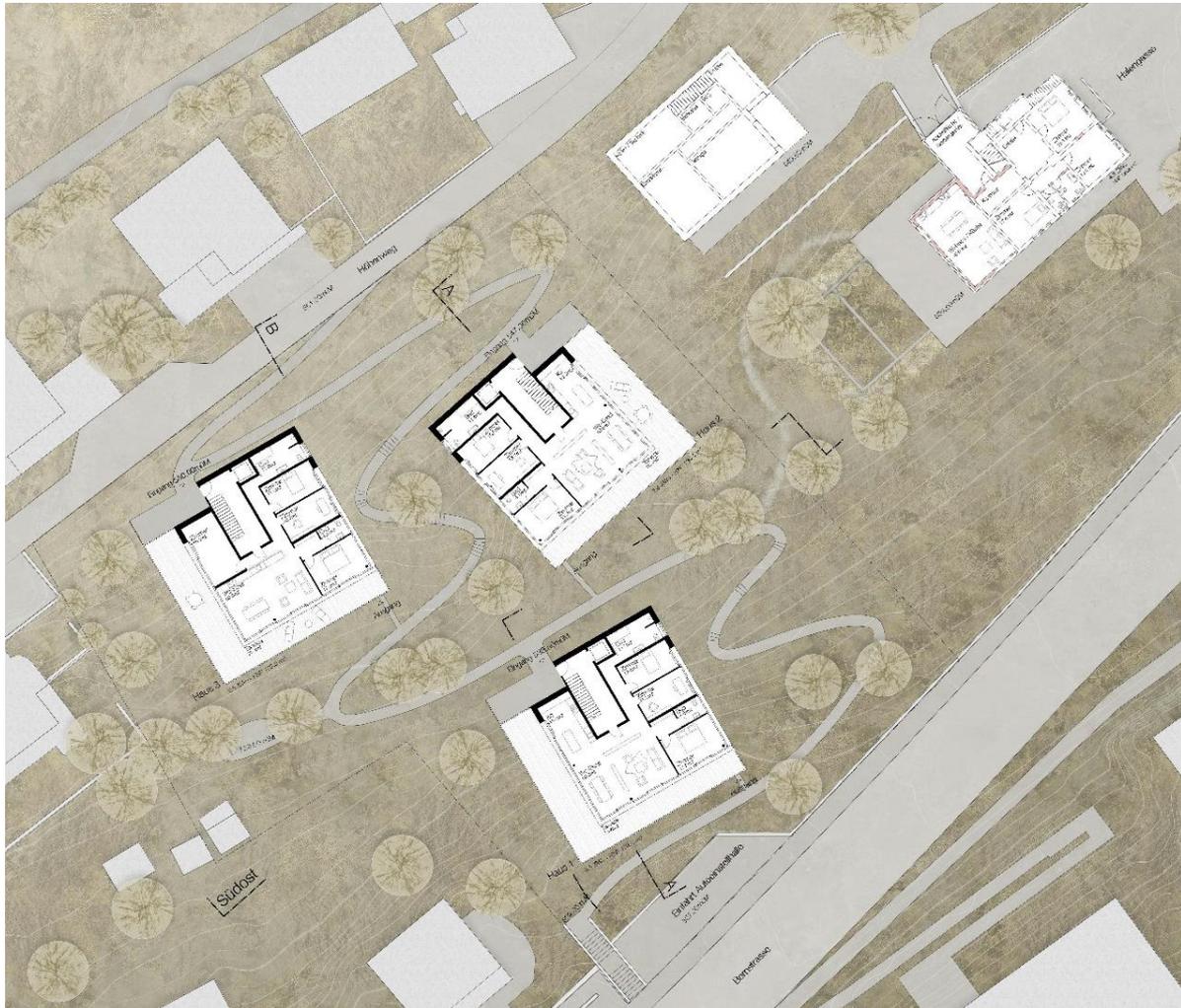


9 Projektbeschreibung Team vuotovolume

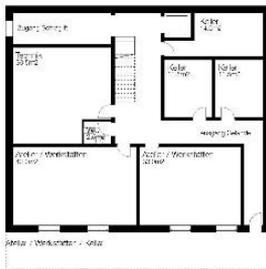
Projektverfasser

vuotovolume, Altenbergstrasse 28, 3013 Bern

Herr Philippe Castellan, Herr Alexander Tartarotti, Frau Eveline Schenk



► Situation / Umgebung



► Sockelgeschoss / 1. Obergeschoss



4.57.000 - HNF 105,0 m² 0.6.2010 - HNF 80,0 m²

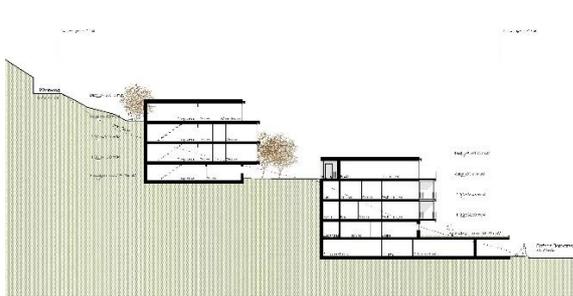


5.6.2010 - HNF 133,3 m²

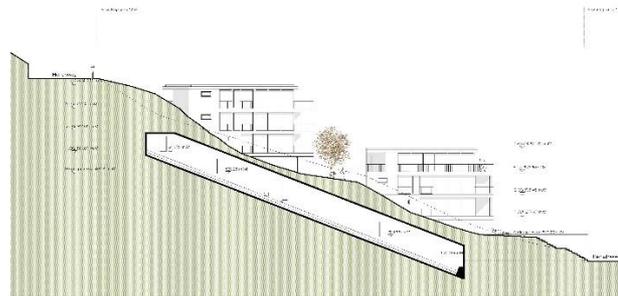
► 2. Obergeschoss / Attika



► Südansicht



► Schnitte



Im Steilhang wird im Bereich des Grundstücks Nr. 1759 eine Gruppe von drei gleichartigen würfelförmigen Bauten eingesetzt. Während das nordöstliche Gebäude Nr. 2 die Richtung des nahen ehemaligen Bauernhauses auf Grundstück Nr. 756 übernimmt, sind die beiden anderen Bauten leicht abgedreht. Die drei Bauten umfassen je ein Sockelgeschoss mit Ateliers und den erforderlichen Nebenräu-

men, ein erstes Wohngeschoss mit einer 2 ½- und einer 3 ½-Zimmerwohnung, ein zweites Wohngeschoss mit einer 3 ½- und einer 4 ½-Zimmerwohnung sowie eine Attika, die mit einer 5 ½ Zimmerwohnung bespielt wird. Die Bauform erschwert die Flexibilität bei der Grundrissbildung.

Zudem wird auf Grundstück Nr. 1755 an der Halegasse das Volumen eines Einfamilienhauses eingesetzt, das der Typologie der Umgebung entspricht. Eine weitere Ergänzung im Umfeld des ehemaligen Bauernhauses ist das vorgeschlagene Gebäude im Hang zwischen dem ehemaligen Bauernhaus und dem Höheweg. In diesem Volumen werden drei Wohnungen ausgewiesen. Das erhaltenswerte Bauernhaus wird erneuert, dessen Aussenraum bereinigt.

Kennzeichnend für das Projekt sind die im Schnitt aufgezeigten, verhältnismässig zurückhaltenden Eingriffe in den bestehenden Terrainverlauf sowie eine Aussenraumgestaltung, die sich an der bisherigen landwirtschaftlichen Funktion anlehnt. Ein bescheidenes Wegsystem durchzieht die lose baumbestandene Wiese, verbindet die Bernstrasse mit dem Höheweg.

Die Parkierung von 30 Zweirädern und 22 Motorfahrzeugen wird in einer direkt an die Bernstrasse angeordneten Tiefgarage angeordnet. Es wird aufgezeigt, wie diese auf Grundstück Nr. 756 erweitert werden könnte. Die Anbindung der drei würfelförmigen Gebäude an die Tiefgarage erfolgt über einen Schräglift. Dieser verbindet die Tiefgarage mit den Untergeschossen der mit Lift ausgestatteten Bauten. Haus Nr. 1 ist zudem per Lift direkt an die Tiefgarage angebunden.

In diesem Projekt wird eine durchaus ortsbaulich verträgliche bauliche Besetzung des schwierig zu entwickelnden Hanges und eine ebenso plausible Ergänzung des nordöstlich angrenzenden Einfamilienhausgebietes aufgezeigt. Diese zeichnet sich aus durch eher geringe Eingriffe in die Topographie. Die Nähe von Haus 1 und Haus 2 engt die horizontale räumliche Durchlässigkeit ab dem ehemaligen Bauernhaus etwas ein und es fehlt der Häusergruppe konzeptbedingt eine Mitte, ein Ort der Begegnung.

Die kompakte Anordnung der Tiefgarage hat zur Folge, dass das Volumen des Aushubs sich vergleichsweise in Grenzen hält. Schwierigkeiten ergeben sich bei der Adressierung und den Zugängen zu den einzelnen Bauten. Der unterirdische Zugang über einen Schräglift ist aufwendig und in dieser Form wenig attraktiv. Oberirdisch sind die Bauten nur über das nicht behindertengängige, ausufernd mäandrierende Wegsystem erreichbar.

Die Einstellhalle ist eng an die Bernstrasse angebunden. Die Einhaltung der vom Kanton geforderten Stauraum, Sichtverhältnisse und Strassenbauabstände wird aber kritisch beurteilt.

Gesamthaft handelt es sich um ein ortsbaulich verträgliches Projekt mit Potenzial für hochwertiges Wohnen bei allerdings zu geringer gesamthafter Nutzfläche. Im Bereich der Erschliessung und Adressierung bestehen Schwächen bezüglich der Adressierung der Bauten und der aufwendigen unterirdischen Erschliessung.

