

Die Erben der Erbgemeinschaft J. Marti

Studienauftrag Planung Lättere, Zollikofen
Bericht des Beurteilungsgremiums

01. Dezember 2008



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Informationen	Seite 3
2.	Beurteilungsgremium	Seite 5
3.	Resultat der Vorprüfung	Seite 6
4.	Wettbewerbsbeurteilung	Seite 7
5.	Genehmigung des Berichtes durch das Beurteilungsgremium	Seite 9
6.	Ermittlung der Projektverfasser	Seite 10
7.	Würdigung der Beiträge	Seite 11
8.	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	Seite 22

1. Allgemeine Informationen

1.1 Auftraggeber

Gemeinde Zollikofen
Gemeinderat
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen
031 / 910 91 11

Die Erben der Erbengemeinschaft J. Marti

Projektentwicklung
Prisma Bern GmbH
Schauplatzgasse 31
3000 Bern 7
031 / 312 18 19

1.2 Baurechtliche Ausgangslage und Verfahren

Die Auftraggeber beabsichtigen auf dem Gebiet der ehemaligen Lättere in Zollikofen eine Wohnüberbauung zu erstellen. Das Gebiet liegt in der Landwirtschaftszone und muss dazu eingezont werden. Das vorliegende Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für die Ausarbeitung einer ZPP mit ÜO. Der Studienauftrag wird im Sinne der Wettbewerbsordnung SIA 142 abgewickelt.

1.3 Verbindlichkeit

Mit der Eingabe eines Beitrages anerkennen die Teilnehmende das Verfahren, das Programm, die abgegebenen Unterlagen sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums und des Auftraggebers in Ermessensfragen.

1.4 Entschädigung

Dem Preisgericht steht eine Gesamtsumme von Fr. 90'000.— (inkl. MWSt.) zur Verfügung. Jeder Teilnehmer, der termingerecht ein Projekt einreicht, welches die Ausschreibungskriterien erfüllt, erhält eine feste Entschädigung von Fr. 15'000.— (inkl. MWSt.). Zudem wird das Planungsteam des erstprämiierten Projektes mit der Weiterbearbeitung bis und mit Ausführungsplanung und gestalterischen Begleitung beauftragt.

1.5 Teilnehmende

Das Erarbeiten von Überbauungsvorschlägen als Grundlage für eine Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung erfolgt durch sechs ausgewählte Planungsbüros. Die Durchführung des Studienauftrags erfolgt anonym. Der Beizug eines Bauingenieurs in das Planungsteam wird empfohlen.

Folgende Büros werden zum Studienwettbewerb eingeladen:

- Atelier für Architektur + Planung, Werner Schmid, Architekt FH, Bodenacher 1n, 3047 Bremgarten
- Aebi & Vincent, Architekten SIA AG, Monbijoustrasse 61, 3007 Bern
- von Ballmoos Krucker, Architekten ETH BSA SIA, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich
- ARB Arbeitsgruppe, Brunnadernstrasse 28b, 3006 Bern
- Holzer Kobler Architekturen GmbH, Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
- Burkard Meyer Architekten, Martinsbergstrasse 40, 5400 Baden

1.6 Termine

- Abgabe der Unterlagen, Gemeindeverwaltung Zollikofen	01.07.2008
- schriftliche Fragestellung	21.07.2008
- Fragenbeantwortung an alle	31.07.2008
- Projekteingabe	30.10.2008
- Vorprüfung bis	15.11.2008
- Projektbeurteilung (1. Sitzung)	24.11.2008
- Projektbeurteilung (2. Sitzung)	01.12.2008
- Presseinformation	15.12.2008
- Ausstellung der Projekte im neuen Jahr	KW 02 / 09

2. Beurteilungsgremium

2.1 Beurteilungsgremium

Vertreter der Grundeigentümerschaft und des Auftraggebers

- Herr Bernhard Marti, Vertreter der Erbgemeinschaft
- Prisma Bern GmbH, Vertreter Herr Rudolf Remund

Vertreter der Gemeinde

- Herr Stefan Funk, Gemeindepräsident
- Herr Hans Reber, Bauverwalter
- Herr Urs Vock, Departementsvorsteher Bau
- Frau Elsbeth Wagner, Mitglied der Planungskommission Zollikofen

Fachexperten

- Herr Silvio Ragaz, Architekt BSA / SIA, Bern
- Herr Rolf Mühlethaler, Architekt BSA / SIA, Bern
- Herr Ueli Marbach, Architekt BSA / SIA, Zürich
- Herr Andreas Gerber, Ortsplaner Zollikofen
- Herr Ruedi Tanner, Wirz Tanner Immobilien AG, Bern

Weitere (für die Vorprüfung beigezogene) Vertreter

- Herr Marc Beyeler, Beyeler Ingenieure AG, Bern
- Herr Alain Bayard, Marcel Rieben Ingenieure AG, Bern - Liebefeld

2.2 Wettbewerbsbegleitung

Daniel Boss, dipl. Architekt FH / STV, Prisma Bern GmbH, Schauplatzgasse 31, 3000 Bern 7, 031 / 312 18 19

3. Resultat der Vorprüfung

3.1 Formelle Überprüfung

Die Vorprüfung ergibt, dass alle sechs Beiträge rechtzeitig und vollständig bei der Gemeinde Zollikofen eingereicht wurden.

Ferner wird festgehalten, dass ein Projekt, entgegen der Vorgaben, nicht anonym eingereicht wurde. Anlässlich der ersten Zusammenkunft des Beurteilungsgremiums wird über das weitere Vorgehen entschieden.

3.2 Inhaltliche Überprüfung

Die Vorprüfung umfasst

- die Überprüfung der geforderten Berechnungen,
- statisches System unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Verhältnisse
- Konzept der Energieversorgung und Eignung im Hinblick auf eine energiesparende Bauweise (Minergie-P®)
- Einhaltung der planerischen Vorgaben.

Bei der Beurteilung von Flächen- und Volumenkennziffern sind unterschiedliche Interpretationen der SIA Norm 416 sichtbar geworden. Um eine Vergleichbarkeit der verschiedenen Projekte sicherzustellen, wurde für jede Eingabe zusätzlich zur Bereinigung der gelieferten Zahlen eine Bruttogeschossflächenberechnung durchgeführt.

Ferner wurde festgehalten, dass die gewünschten Aussagen zu den Punkten Energie, Nachhaltigkeit und Baugrund in fast allen Arbeiten nur rudimentär ausgefallen sind.

Die entsprechenden Berichte des Bauingenieurs, des Haustechnikingenieurs und des Immobilienexperten sind dem Bericht des Beurteilungsgremiums angefügt.

Alle Eingaben erfüllen die in den planerischen Festlegungen aufgeführten Entwicklungsziele.

Namentlich sind dies die Zufahrt über den Lätternweg, die Freihaltung eines Grünbereiches am Hübeliweg sowie eine Fuss- und Radwegverbindung vom Hübeli- zum Lätternweg.

4. Wettbewerbsbeurteilung

4.1 Termine

Das Beurteilungsgremium trifft sich am 24. November 2008 zu einer ersten ganztägigen Sitzung in der Aula der Sekundarschule in Zollikofen.

Die zweite Sitzung findet am 01. Dezember 2008 am gleichen Ort statt.

4.2 Beurteilungskriterien

Die Arbeiten werden gemäss den im Programm Studienauftrag 1. Teil: Organisation unter dem Artikel 4.3 aufgeführten Beurteilungskriterien bewertet.

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Integration und Bezug zur bestehenden Bebauung
- Bauungsstruktur, Gliederung und Gestaltung der Siedlung
- Aussenraumnutzung, -gliederung und -gestaltung
- Erschliessung der Siedlung
- Nachweis einer grossen Flexibilität, d.h eines genügenden Projektierungsspielraumes bezüglich Wohn- und Eigentumsform, Wohnungsgrössen u.a.
- Etappierbarkeit der Überbauung

4.3 Zulassung zu Beurteilung und Bewertung

Das Beurteilungsgremium beschliesst das Projekt „Lättere“, welches gegen das Gebot der Anonymisierung verstossen hat, von einer Bewertung und Entschädigung auszuschliessen. Die Pläne und das Wettbewerbsmodell werden umgehend aus der Ausstellung entfernt.

Das Beurteilungsgremium beschliesst weiter, die verbleibenden fünf Teilnehmer zur Beurteilung zuzulassen. Damit haben diese die Berechtigung auf eine feste Entschädigung gemäss Programm von Fr. 15'000.—(inkl. MWSt.) erreicht.

4.4 Erster Rundgang

Vor dem ersten Rundgang erläutert der Bauingenieur die Vor- und Nachteile der einzelnen Projekte. Das Beurteilungsgremium wird noch einmal auf die Problematik des Baugrunds hingewiesen und auf die einzelnen Kriterien wie Aushubkubaturen und Lage im Gelände sensibilisiert.

Nach einem ersten Projektstudium werden die einzelnen Wettbewerbsbeiträge durch die Fachjuroren erläutert.

4.5 Besichtigung des Wettbewerbsareals

Im Anschluss begab sich das Beurteilungsgremium auf eine gemeinsame Besichtigung des Wettbewerbsareals.

4.6 Zweiter Rundgang

Nach erfolgter Besichtigung werden alle Projekte nochmals eingehend diskutiert und verglichen. Die folgenden zwei Projekte werden einstimmig ausgeschieden:

- Terra Nova
- Vue des Alpes

4.7 Engere Wahl

Die folgenden drei Projekte verbleiben somit in der engeren Wahl:

- Würfelspiel
- Silhouette
- Längs + Quer

Diese drei Projekte werden durch das Beurteilungsgremium einer vertieften Beurteilung unterzogen. Der Haustechnikingenieur erläutert vorgängig seinen Bericht zu den Beiträgen und ergänzt diesen mit den Anforderungskriterien an ein Gebäude nach MINERGIE-P©. Nach einer intensiven Diskussion beschliesst das Beurteilungsgremium die verbleibenden Beiträge am zweiten Beurteilungstag zu werten und schliesst die Sitzung.

4.8 Kontrollrundgang

Zu Beginn des zweiten Beurteilungstages findet vor der Rangierung ein Kontrollrundgang statt. Die am ersten Sitzungstag getroffenen Entscheidungen bleiben unverändert.

Das Beurteilungsgremium besichtigt nochmals die in der engeren Wahl verbleibenden Projekte und schreitet danach zur Bewertung.

4.9 Vorschlag

Das Projekt Längs + Quer wird einstimmig zum Sieger erklärt und zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen.

5. Genehmigung des Berichtes durch das Beurteilungsgremium

Der vorliegende Bericht wurde einstimmig genehmigt.

Zollikofen, 01. Dezember 2008

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums:

Vertreter der Grundeigentümerschaft und des Auftraggebers

- Herr Bernhard Marti, Vertreter der Erbgemeinschaft



- Herr Rudolf Remund, Prisma Bern GmbH



Vertreter der Gemeinde Zollikofen

- Herr Stefan Funk, Gemeindepräsident



- Herr Hans Reber, Bauverwalter



- Herr Urs Vock, Departementsvorsteher Bau



- Frau Elisabeth Wagner, Mitglied der Planungskommission Zollikofen



Fachexperten

- Herr Silvio Ragaz, Architekt BSA / SIA, Bern



- Herr Rolf Mühlethaler, Architekt BSA / SIA, Bern



- Herr Ueli Marbach, Architekt BSA / SIA, Zürich



- Herr Andreas Gerber, Ortsplaner Zollikofen



- Herr Ruedi Tanner, Wirz Tanner Immobilien AG, Bern



6. Ermittlung der Projektverfasser

6.1 Zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenes Projekt

Das Öffnen der Verfassercouverts ergibt folgende Projektverfasser:

Projekt „Längs + Quer“

Architektur: Burkard Meyer Architekten, Martinsbergstrasse 40, 5400 Baden
Tobias Burger, Daniel Krieg, Adrian Meyer

6.2 Übrige Projekte

Projekt „Silhouette“

Architektur: von Ballmoos Krucker, Architekten ETH BSA SIA, Badenerstrasse 156, 8004 Zürich
Katharina Penner, Fabiano Andina, Natalie Blasch

Projekt „Würfelspiel“

Architektur: Atelier für Architektur + Planung, Werner Schmid, Architekt FH, Bodenacher 1n,
3047 Bremgarten
Werner Schmid, Miguel Ramos, Lorraine Hom

Projekt „Vue des Alpes“

Architektur: Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Monbijoustrasse 61, 3007 Bern
Bernhard Aebi, Pascal Vincent, Lukas Mathis, Claudia Di Palma, Marcel Hari
Landschaft: Klötzli + Friedli Landschaftsarchitekten AG, Ensingerstrasse 25, 3006 Bern

Projekt „Terra Nova“

Architektur: ARB Arbeitsgruppe, Brunnadernstrasse 28b, 3006 Bern
Christophe Jeanprêtre, Christine Odermatt, Veronica Sahonero
Bauingenieur: Hartenbach & Wenger AG, Peter Schmied, Egelgasse 70, 3006 Bern

6.3 Ausgeschlossenes Projekt

Projekt „Lättere“

Architektur: Holzer Kobler Architekturen GmbH, Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
Barbara Holzer, Tristan Kobler, Volker Mau, Benjamin Trautmann, Piotr Margiel, Jeffrey
Waldman, Han Salzmann, Julia Castillo, Sina Ramsaier, Simone Haar, Annett
Landsmann, Sophie Kampf
Landschaft: Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Klaus Müller, Wengistrasse 31, 8004 Zürich
Energie: Thieme Klima AG, Matthias Thieme, Bändlistrasse 86, 8064 Zürich
Bauingenieur: Walther Mory Maier Bauingenieure AG, Gilbert Santini, Florenz-Strasse 1d,
4142 Münchenstein

7. Würdigung der Beiträge

Zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenes Projekt Projekt „Längs + Quer“



Mit hoher räumlicher Selbstverständlichkeit nimmt die vorgeschlagene Überbauung die nördliche Waldkante auf, vervollständigt den Siedlungsrand zum östlich gelegenen Hochplateau und fliesst feinfühlig der Topographie folgend mit langgezogenen Bauten und Zwischenräumen in die bestehende Struktur über. Die Kuppe am Hübeliweg wird freigespielt und lässt so die ländliche Umgebung und Überbauung als schönen Zweiklang erleben. Mit „schwebenden Baukörpern“, d.h. mit offenem Erdgeschoss, reagiert das Projekt elegant auf die Frage des Baugrundes und ermöglicht eine ökonomische Parkierung. Der grösste Teil der Wohnungen liegt demnach in den Obergeschossen und hat keinen Gartenkontakt.

Zwei Längerschliessungen für Fussgänger und Velos führen durch die Bebauung resp. zu den Hauszugängen. Die nördliche Verbindung zwischen den oberen beiden Bauzeilen und die untere Verbindung parallel zum Lätternweg bilden gassenähnliche öffentliche Räume für Spiel, Aufenthalt und Begegnung. Der südliche Zwischenraum und der nördliche Übergangsraum sind grösstenteils privat genutzte (Wohn-) Grünräume mit starker Hanglage. Mit dieser Raumgliederung gelingt es in überzeugendster Art, die neue Bebauung einerseits in städtebaulich traditioneller -und lebensstüchtiger- Weise zu gliedern und andererseits in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einzubinden.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen in den offenen Erdgeschossen erfolgt gut verteilt mit Stichzufahrten ab dem peripheren Strassen- und Wegnetz. Die Besucherparkplätze befinden sich leicht auffindbar vor dem Kreisel am Lätternweg. Gerade diese Parkierungsstruktur erlaubt gute Etappierungsmöglichkeiten.

Die Wohngebäude weisen eine, entsprechend ihrer vorteilhafter Ost-Westorientierung, nachhaltige räumliche Zonierung mit Hauptraumschichten, Installations- und Korridorschicht auf. Das Angebot von Arbeitsdielen erfüllt neue Anforderungen im Wohnungsbau. Das Problem der kellerlosen Wohnungen wird interessant mit einem Abstell-Wirtschaftsraum (und Waschküchen auf der Etage) gelöst. Mit diesen Massnahmen entstehen auf der Grundlage der bewährten Strukturen neue, bestens funktionierende Wohntypen. Die Treppenhäuser sind richtigerweise immer direkt vom öffentlichen Gassenraum her erschlossen. Die praktisch vollständige Spiegelung der Wohnungsstrukturen an den Zugangsgassen führt allerdings, insbesondere bei den Balkonen, zu unerwünschten Schwächungen der Wohnqualität. Die Möglichkeit zur Bildung von Attika- und Gartenwohnungen hingegen wird begrüsst.

Die architektonische Gestaltung ist eine angenehme und geschickte Umsetzung der räumlichen und konstruktiven Grundmuster ohne zufällige und modische Dekors. Der Vorschlag, die Bauten -die ja in der ehemaligen Lehmgrube stehen- mit Sichtmauerwerk in Backstein auszuführen, bringt gestalterische Qualitäten deckt aber auch den geschichtlichen Kontext auf.

Modell und Pläne stimmen nicht überein.

Das Projekt besticht durch die präzise Anwendung und kreative Variation von Grundtypen im Wohn- und Städtebau in einer bautechnisch schwierigen Situation. Es ermöglicht eine hochwertige Wohn- und Siedlungsqualität mit einzigartiger Identität.

Wirtschaftlichkeit

Die 7 Baukörper, die offene Einstellhalle und der geringe Aushub lassen auf verhältnismässig tiefe Baukosten schliessen. Die Verhältnisse von Bruttogeschossfläche/Volumen 24,4/100 und Nettowohnfläche/Bruttogeschossfläche von 83/100 bestätigen einen wirtschaftlichen Ansatz. Die Ost-Westwohnungen weisen eine hohe Wohnqualität und flexible Grundrisse auf. Hier kann noch optimal auf den Markt reagiert werden. Das Kundensegment wird durch die Bildung von Höfen etwas eingeschränkt und dennoch weist das Projekt ein hohes Entwicklungspotential auf. Für das Angebot an Kellern müsste wohl eine bessere Lösung gefunden werden und in Anbetracht der Eigentumswohnungen sollte die Einstellhalle, welche übrigens über genügend Plätze verfügt, auch geschlossen werden können. Eine gesamthaft bessere Wirtschaftlichkeit kann zudem problemlos mit einer Erhöhung der Ausnutzungsziffer auf 0,75 über das ganze Areal realisiert werden.

Baugrund / Statik

Infolge der oberirdischen Autoabstellplätze, konnte auf eine aufwendige Einstellhalle verzichtet werden. Speziell ergeben sich bei den Aushubarbeiten minimale Entsorgungs- und Begleitkosten. Das Ziel, die hohen Deponiegebühren des Inert- und Reaktormaterials möglichst tief zu halten, konnte somit erreicht werden. Dieses Projekt ist mit Sicherheit das wirtschaftlichste in Bezug der geologischen Besonderheiten. Die vorgesehenen Pfahlgründungen konnten infolge der kompakten Überbauung auch minimal gehalten werden.

Dank des gewählten Systems mit der oberirdischen Parkierung werden auch die verschiedenen Risiken wie, teure Wasserhaltung, längeres Bauprogramm, permanente unsichere finanzielle Hochrechnungen, unverankerte Baugrubenabschlüsse, etc. sehr klein gehalten.

Energie / Nachhaltigkeit

Das Gebäude ist im Grossen und Ganzen kompakt. Einschnitte und auskragende Gebäudeelemente im Wärmedämmperimeter sind nicht oder nur vereinzelt vorhanden. Das ganze Gebäude muss innerhalb des Wärmedämmperimeters liegen. Ein grosser Nachteil aus energetischer Sicht ist, dass die Einstellhalle sich im Erdgeschoss befindet. Die Wohnzonen beginnen also ab dem 1. Obergeschoss. Dies hat zur Folge, dass der Boden des 1.OG gegen die Einstellhalle wie gegen Aussen gedämmt werden muss. Die Isolation wird durch jede Stütze durchstossen. Somit wird der Dämmperimeter unnötig geschwächt. Ein geschlossener Einstellhallenabschluss könnte hier eine Verbesserung bewirken.

Die grossen Fensterfronten sollten möglichst gegen Süden (S, SW, SO) gerichtet sein. Die Balkone sollten möglichst neben den grossen Fensterfronten liegen. Die Tiefe der Loggia darf nicht mehr als 1m betragen. Eine Haustechnikzentrale auf dem Dach ist im Prinzip kein einfach zugänglicher Standort.

Bei der Wärmeerzeugung ist man aufgrund der Tatsache, dass kein erneuerbarer Brennstoff (z.B. Pellets, Schnitzeln usw.) gelagert werden kann, stark eingeschränkt.

Der MINERGIE-P© Standard betreffend der Gebäudehülle ist sicher machbar. Es müssen aber enorme Aufwendungen betreffend Isolation der Gebäudehülle, vor allem im Übergangsbereich Einstellhalle zur Wohnzone, vorgenommen werden.



Einleitung
 Die Entwicklung einer Wohnung ist ein komplexer Prozess. Neben der baulichen Realisierung sind auch die sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte zu berücksichtigen. Ein zentraler Bestandteil ist die Energieeffizienz, die durch die Einhaltung von Standards wie dem MINERGIE-P© erreicht werden soll.

Standort und Umfeld
 Das Projekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Umgebung ist durch Grünflächen und eine hohe Lebensqualität gekennzeichnet.

Projektziele
 Die Hauptziele des Projekts sind die Schaffung von hochwertigen Wohnräumen, die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit zu fördern. Ein geschlossener Einstellhallenabschluss ist ein zentraler Bestandteil der Umsetzung.

Wärmedämmperimeter
 Die Einhaltung des Wärmedämmperimeters ist ein zentraler Bestandteil der Umsetzung. Durch den Einsatz von hochwertigen Dämmstoffen und die Optimierung der Gebäudehülle ist die Erreichung des Standards möglich.





Projekt „Silhouette“



Vier leicht geknickte Baukörper folgen geschickt dem Hangverlauf, bilden ein unaufdringlich und sympathisch wirkendes Ensemble ohne harte Übergänge zur Nachbarschaft. Mit einer relativ dichten Anordnung im unteren Teil knüpfen die Neubauten an die Siedlungsstruktur der Bernstrasse an, während die etwas offenere Bebauung im oberen Teil einen guten Übergang in die Weite des Landschaftsraumes bringt. Diese sehr einfache und schöne Grundidee wird überlagert mit dem aussenräumlichen Einbezug der Nachbarschaft in die Siedlung: die Offenheit der weiten Landschaft und der angrenzende Wald werden in lockerer Weise zwischen die Wohnhäuser geführt und sollen, fast wie heute, den Charakter des Ortes prägen.

Die Gebäude weisen zwischen drei und fünf Geschosse auf, was zu einer angenehmen Höhenstaffelung und Gliederung der Baukörper führt. Ein umfangreiches, mit möglichst kleinem Gefälle, schräg zu den Höhenlinien verlaufendes Wegsystem durchquert den Landschaftsraum, erschliesst die Eingänge der Wohnhäuser und knüpft, mit Ausnahme des Anschlusses an den Lätternweg, auf selbstverständliche Weise an das bestehende Wegsystem an. Die Parkierung ist im Bereich des Kreisels an den Lätternweg angeschlossen, die unterirdische Verbindung zur oberen Zeile und die einbündige Anordnung der Parkfelder sind aufwendig.

Die Wohnungen selbst sind alle Ost-West orientiert und weisen als markantes Merkmal eine Gliederung in überhöhten Wohnraum und Schlaftteil mit normaler Raumhöhe auf. Dieses Angebot lässt im Verbund mit den westseitig eingelassenen Loggien eine hohe Wohnqualität und gute Marktchancen erwarten. Geschickterweise liegen die Loggien trotz dem komplexen Wechselspiel von Wohn- und Schlafräumen grösstenteils übereinander, was bautechnisch, energetisch und finanziell sinnvoll ist. Das System stellt allerdings hohe Ansprüche bezüglich

Schallisolation. Trotz der räumlichen Dichte im unteren und der Weite im oberen Teil des Hanges gelingt es, die Mehrzahl der Wohnungen in privilegierter Aussichtslage am Hübeliweg anzuordnen. Auf private Gärten der Erdgeschosswohnungen wird der Konzeptidee entsprechend verzichtet. Der Ausdruck der Gebäude mit den mäandrierenden Brüstungsbändern trägt die charakteristischen Schnittmerkmale des inneren Aufbaus nach aussen.

Insgesamt ein interessantes, gut auf die topographischen und ortsspezifischen Verhältnisse abgestimmtes Konzept mit hoher Wohnqualität.

Wirtschaftlichkeit

Es ist erstaunlich, wie die ausgewiesene Ausnützung in nur 4 Baukörper Platz findet, welche trotzdem überhaupt nicht schwer und äusserst ansprechend wirken. Mit den attraktiven und flexiblen Grundrissen kann gut auf wechselnde Marktverhältnisse reagiert werden. Der positive 1. Eindruck der Wirtschaftlichkeit wird allerdings durch die Verhältnisse Bruttogeschossflächen/Volumen 21,7/100 und Nettowohnfläche/Bruttogeschossfläche 71/100 negativ korrigiert. Zudem ist die vorgeschlagene Ausnützung über das gesamte Areal zu tief.

Das vorliegende Projekt weist diesbezüglich nur ein geringes Entwicklungspotential auf. Die Anzahl der Einstellhallenplätze reichen für eine erfolgreiche Vermarktung knapp aus.

Baugrund / Statik

Trotz der Kompaktheit der „nur“ 4 Baukörper sind die Aufwendungen für den Aushub bzw. der Entsorgungskosten infolge des grossen Aushubvolumens der beiden Einstellhallen mit dem aufwendigen Verbindungstunnel hoch.

Infolge der Kompaktheit des Projekts, wirken sich die Pfahlgründungskosten dagegen günstig aus.

Energie / Nachhaltigkeit

Der grosse Vorteil dieses Projektes ist, dass die gesamte Gebäudehülle kompakt im Wärmedämmperimeter liegt und die meisten Räume in dieser geschlossenen gedämmten Gebäudehülle für Wohnzwecke genutzt werden können. Dieses Projekt ist mit Sicherheit das Projekt, welches den MINERGIE-P© Standard mit geringstem Aufwand erreichen kann.

Betreffend Haustechnikinstallationen ist kein vernünftiges Konzept ersichtlich, dies beweisen vor allem die versetzt übereinanderliegenden Nasszellen, sowie das Fehlen von Technikzentralen.

Projekt „Würfelspiel“

Vierzehn gleichmässig gestreute, zueinander orthogonal versetzte Häuser besetzen in drei Reihen den West/Ost-Hang der ehemaligen Lehmgrube Lättären.

Vermeintlich durchlässig, entwickelt sich das Würfelspiel wegen der hohen Anzahl an Häusern, der talwärts markant zunehmenden Dichte und der nahezu einheitlichen Dachnivellierung zu einer in der Gesamtwirkung kompakten, geschlossen wirkenden Gesamtform. Während mit den gut eingepassten, vergleichsweise bescheidenen Baukörpern ein sanfter Übergang zum offenen Plateau im Osten erreicht werden kann, bewirken die achtgeschossigen Häuser als zweite strassenbegleitende Reihe eine einschneidende Abwertung des direkten Wohnumfeldes der Häuser der ersten Reihe zur Bernstrasse.

Direkt und gut gelöst ist die Erschliessung in die Einstellhalle. Die konzeptbedingten offenen Zugänge zu allen Häusern ist nachvollziehbar. Sie sind in ihrer architektonischen Ausformulierung nur schematisch erkennbar. Die Rollstuhlgängigkeit der obersten Reihe ist nicht gegeben. Unter Berücksichtigung der speziellen Baugrundverhältnisse verfügt jedes Haus über ein Sockelgeschoss mit grosszügigem Zugang und mit angemessen grossen Keller-, Abstell- und Atelierräumen. Die vorgeschlagenen gewundenen Treppen sind aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich. In der Folge einer neuen, vergrösserten Treppenhausgeometrie müssten die Wohnungsgrundrisse überprüft werden. Die Grundrisse versprechen allgemein eine gute Wohnqualität. Sie sind besonders bei den Zweispännern, unter Ausnützung der möglichen dreiseitigen Ausrichtung, und in den Zweizimmerwohnungen bei den Dreispännern in ihrer Orientierung nach Südosten noch stark entwicklungsfähig.

Fehlende Querschnitte und Fassaden sowie die allgemein schematische Darstellung erschweren eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Projektinhalten. Die Architektursprache mit den völlig unterschiedlichen Fassaden ist nicht nachvollziehbar, resp. wegen der Unvollständigkeit schwer beurteilbar.

Eine Etappierung ist mit Mehraufwendungen resp. Vorleistungen im Bereich der Einstellhalle grundsätzlich möglich.

Landschaftsgestalterisch bleibt der Vorschlag sehr vage und vergibt damit ein erkennbares Potential, dem Würfelspiel qualitätvolle Aussenräume zu unterlegen.

In der gegebenen Topographie und dem propagierten aufgelösten Würfelspiel wirft das "Herzstück" der Überbauung, der 170 Meter lange, zusammenhängende Erschliessungs-, Begegnungs- und Spielplatz, konzeptionelle Fragen auf.

Trotz guten Ansätzen wirkt der Vorschlag in Bezug zur Topographie und zur ortsvertrauten Massstäblichkeit unausgewogen. Das Wohnungsangebot und die Grundrisse sind in Bezug zur möglichen mehrseitigen Orientierung stark entwicklungsfähig, resp. müssten wegen der neuen Treppenhausgeometrie grundsätzlich überarbeitet werden.

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt besticht durch seine hohe Ausnutzung. Die Verhältnisse Bruttogeschossfläche/Volumen 26,6/100 und Nettowohnfläche/Bruttogeschossfläche 82/100 sind wirtschaftlich ansprechend. Die ausgewiesene Anzahl an Einstellhallenplätzen dürfte für eine erfolgreiche Vermarktung nicht ausreichen. Die vielen Baukörper führen unter der Berücksichtigung der Anforderungen an die heutige Gebäudetechnik zu hohen Baukosten. Die Grundrisse lassen nur bedingt eine Reaktion auf die Marktverhältnisse zu. Die Demokratisierung des Angebots ist lobenswert, erschwert aber die Rentabilitätssteigerung.

Baugrund / Statik

Die vielen Baukörper, 14 Würfel in Kombination mit der Einstellhalle und einer Böschungsneigung von 2:3 (v:h), führen unter der Berücksichtigung der Aushubarbeiten und der Pfahlgründung zu hohen Kosten.

Günstig auf den Aushub wirken sich lediglich die zwei Solitär-Würfelbauten im Bereich Süd, des nicht belasteten Untergrundes, aus. In diesem Bereich entstehen keine Entsorgungskosten.

Sollte die Einstellhalle infolge der geringen Anzahl Parkplätze noch vergrössert werden, so werden die entstehenden Aushub- bzw. Entsorgungskosten sehr hoch ausfallen.

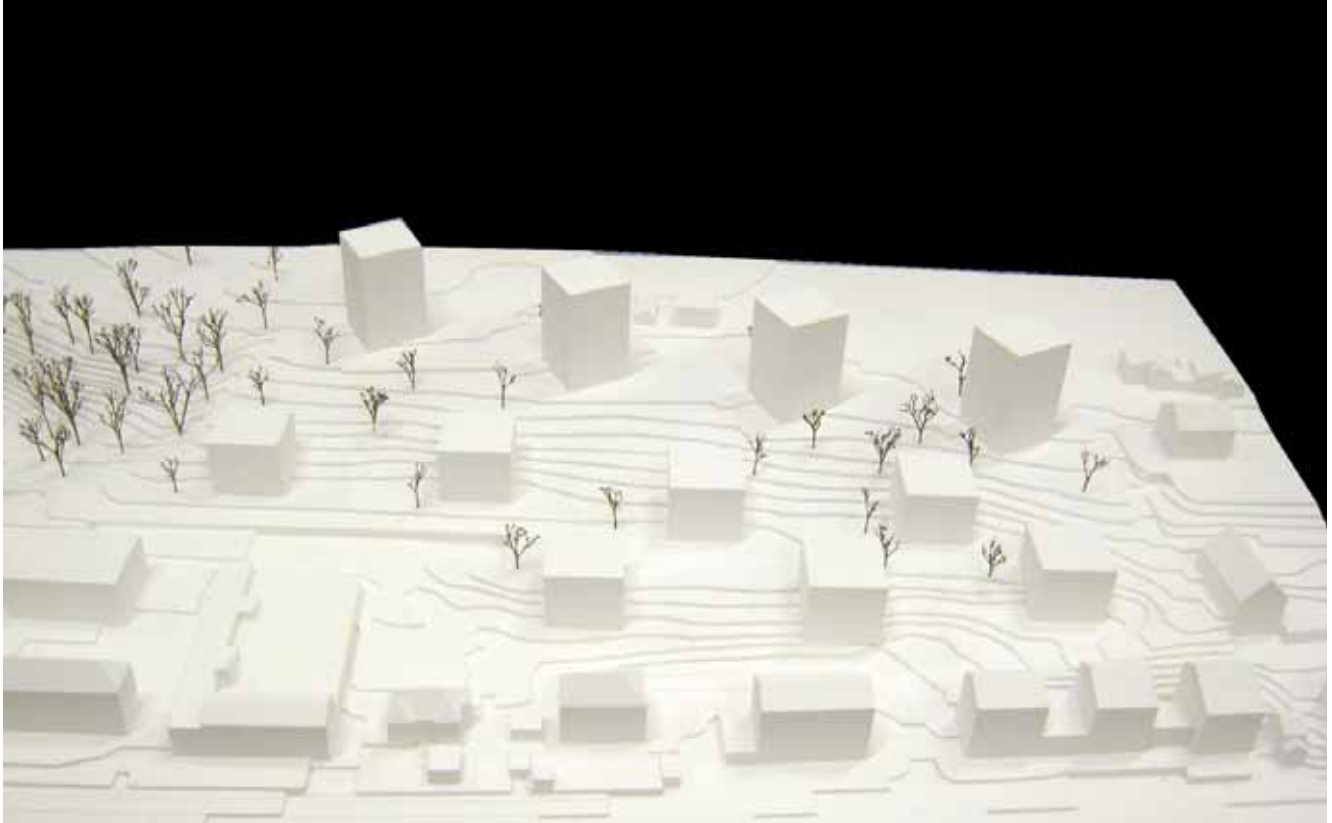
Die Kosten für die Pfahlgründung sind infolge auch der hohen Gründungsfläche im oberen Segment einzustufen.

Energie / Nachhaltigkeit

Der MINERGIE-P© Standard ist nur machbar, wenn das innenliegende Treppenhaus im Erdgeschoss thermisch von den anderen Bereichen getrennt wird, oder falls das gesamte Gebäude gedämmt wird, müssen die Räume wie z.B. Keller, Abstellräume usw. in andere Nutzungen umfunktioniert werden (z.B. Bastelräume), so dass diese zur Energiebezugsfläche dazugezählt werden dürfen und somit die spezifischen Energiewerte des MINERGIE-P© Standards erreicht werden können.

Ansonsten ist die Form und Kompaktheit dieser "Würfelhäuser" sowie die Trennung der Häuser von der Einstellhalle für den MINERGIE-P© Standard ein grosser Vorteil.

Projekt „Vue des Alpes“

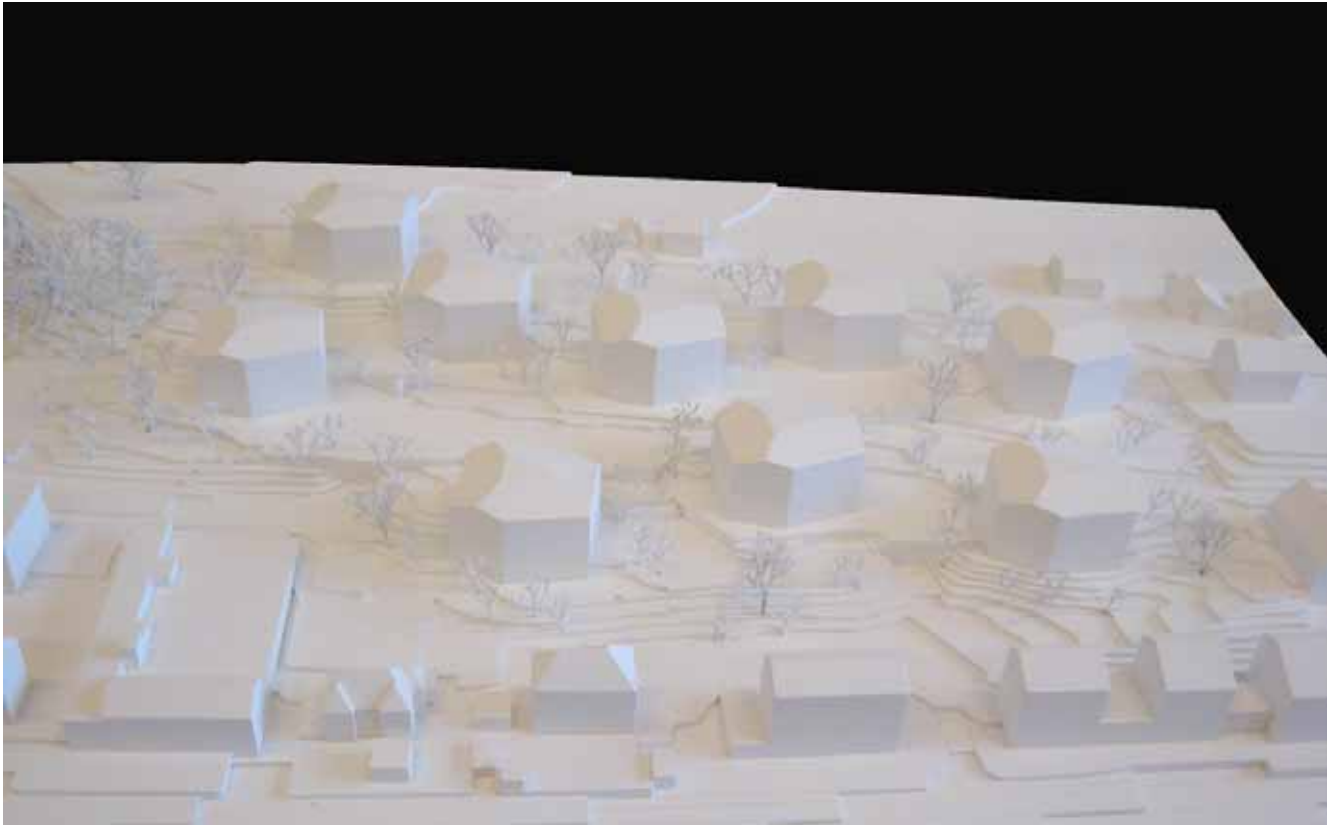


Vier achtgeschossige Aussichtshäuser ermöglichen total 64 Wohnungen von den Panoramaqualitäten Richtung Berner Alpen und dem Jura zu profitieren. Sieben tiefer liegende Parkhäuser folgen der abfallenden Topographie und orientieren sich zu der parkartigen unmittelbaren Umgebung. Zweifellos bestechen die Wohnungen in den Hochhäusern durch ihre aussergewöhnliche Attraktivität. Wieweit die landmarkartige Setzung in Viererreihe an diesem exponierten Ort angemessen ist und nicht auf Kosten der topographischen Nuancierungen, der feinmassstäblichen Charakteristiken des Ortes, des direkt davon betroffenen Umfeldes, einer starken Hierarchisierung der Wohnungsqualitäten innerhalb der Lättère und Zollikofen und letztlich des Landschaftsbildes geht, bleibt fraglich. Trotz der grosszügigen Durchlässigkeit fassen die in Reih und Glied stehenden Türme beidseits den Raum und grenzen eher ab, als dass sie selbstverständlicher Teil von Zollikofen werden können.

Gerade auch wegen der äusserst aufwändigen Erschliessung an den obersten Punkt der Parzelle stellen sich nicht zuletzt im Wissen der komplexen Baugrundverhältnisse konzeptionelle Fragen zum Vorschlag von vier Hochhäusern an diesem exponierten Ort. Während die Aussichtshäuser durchwegs schöne und gleichwertige Grundrisse versprechen, stossen die relativ kleinen Geschossflächen bei der Kombination verschiedener Wohnungstypen bei den Parkhäusern an ihre Grenzen. Folge davon sind die teilweise nordwestlich orientierten Wohnungen und Balkone sowie die balkonlosen 2-Zimmer-Wohnungen. Der architektonische Ausdruck mit den markanten versetzten Bandfenstern in den weissen Betonelementen setzt über die städtebauliche Setzung hinaus zusätzlich eine auffällige Marke.

Insgesamt vermag der zwar begrüssenswert eigenständige, aber zu sehr auf sich bezogene Vorschlag den Kontext zum Ort und zur Landschaft nicht herzustellen und damit die Legitimation dieser grossen Geste nicht nachzuweisen.

Projekt „Terra Nova“



Das Konzept beruht auf zwei sich gegenseitig stützenden Annahmen, nämlich, dass erstens eine sinnvolle Fundierung nur mit kompakten kreisförmigen Bauten möglich sei und dass zweitens nur solche kompakten Einzelbauten es erlaubten, die vom Verfasser als Übergangsbereich taxierte spezielle Situation „mit verschiedenartigen Durchblicken gegenüber der Grün- und der Erholungszone“ zu gestalten. Die einzelnen Bauten mit einem inneren Betongerüst und äusseren Betonschale versehen, sollen sozusagen schwimmend im vorbelasteten Gelände eingesetzt werden, was aus technischer und wirtschaftlicher Sicht als uneffizient erachtet wird.

Dieses Konzept ermöglicht, respektive erzwingt eine in dieser Hanglage und im Zusammenhang mit der näheren Bebauung wenig plausible Streusiedlung. Die Aussenräume können nicht klar gegliedert und zugeordnet werden. Die Bauten stehen trotz Nähe bezugslos, ohne inneren Zusammenhang zueinander. Die gesuchte Annäherung an die bestehenden Überbauungen mit kreisförmigen Bauten mit sechs Fassadeseiten, misslingt. Das auf der Idee von objektartigen Bauten beruhende Überbauungskonzept, kann sich, insbesondere auch mit der gewählten Dachform, nicht in den Kontext mit grundsätzlich aussenraumbildenden Überbauungen einordnen.

Die Problematik der Einzelbauten zeigt sich auch in der Erschliessung, einerseits der Tiefgaragen und ihrer funktionalen wie auch konstruktiven Zuordnung zu den Wohnbauten, andererseits auch in der zufällig wirkenden Wegführung zwischen den Baukuben.

Die Wohnungsgrundrisse gründen auf an sich bewährten Grundmustern, sie wirken aber wegen der notwendigen Einpassung in die kreisförmigen Grundformen mit innerer Dreispännerstruktur jedoch sehr un gelenk. Die zum Teil als ungenügend empfundene Besonnung wird durch die Aussichsmöglichkeiten nicht wettgemacht.

Insgesamt vermag der Vorschlag mit dem an sich interessanten Grundanliegen, nämlich aus der gegenseitigen Bedingtheit von Situation und Fundierung eine allseitige Kohärenz zu formulieren, aus bautechnischen und architektonischen Gründen nicht zu überzeugen.

8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterbearbeitung des Projektes Längs + Quer stellt das Beurteilungsgremium die folgenden Empfehlungen auf:

- Die Bruttogeschossfläche BGF ist durch Aufstockung der obersten Gebäudezeile auf mindestens 18'000 m² zu erhöhen, sofern dies die Qualität des Projektes zulässt.
- Die Realisierbarkeit zusätzlicher Nebenräume und einer Heizzentrale ist zu prüfen.
- Es sind Möglichkeiten zu prüfen, nicht zuletzt im Hinblick auf ein Erreichen des MINERGIE-P© Standards, die Einstellhalle durch transparente Wandelemente abzuschliessen.
- Die Ausrichtung der Wohnungen und insbesondere diejenige der Balkone sind zu überprüfen.
- Der Bereich am nördlichen Rand der Überbauung (zwischen Verbindungsweg und Baukörper) ist zu verbreitern um Raum für einen kleinen „Schlittelhoger“ zu erhalten. (Modell und Situationsplan stimmen nicht überein)

Vor Inangriffnahme der rechtlichen Umsetzung des Projektes tritt das Beurteilungsgremium nochmals zu einer Beurteilung des überarbeiteten Projektes zusammen.