



Projektwettbewerb Schäferei

Jurybericht

Bericht Überarbeitung Siegerprojekt

Zollikofen, 5. Oktober 2012

Impressum

Projektwettbewerb Schäferei, Zollikofen

Veranstalter

Einwohnergemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Marti Invest AG
p. Adr. Seedorffeldstrasse 21
3302 Moosseedorf

Wettbewerbsbegleitung

Jürg Hänggi
Planung + Beratung
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

Modellfotos

BILDAUFBAU FOTOGRAFIE
Christine Blaser
Sandrainstrasse 3
3007 Bern

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzungen	5
1.3	Betrachtungs- und Projektierungsperimeter	5
2	Bestimmungen zum Vergabeverfahren	6
2.1	Veranstalter	6
2.2	Vergabeverfahren	6
2.3	Wettbewerbsbegleitung	6
2.4	Teilnahmeberechtigung	7
2.5	Jury	8
2.6	Entschädigung / Preissumme	8
3	Erläuterungen zur Aufgabenstellung	9
3.1	Aufgabenstellung	9
3.2	Beurteilungskriterien	10
4	Vorprüfung	11
5	Beurteilung	12
6	Entscheid der Jury	14
7	Genehmigung des Berichts	15
8	Beschreibungen und Dokumentation der Projekte	17
9	Überarbeitung des Siegerprojekts „Am Park“	42
10	Genehmigung der Überarbeitung	51

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal der Schäferei in Zollikofen (geltende ZPP) ist im Besitz der Einwohnergemeinde Zollikofen, der Firma Marti Invest AG und der Blindenschule. Die Landfläche umfasst 35'000 m². Das Gebiet ist die letzte grössere, zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde. Es ist sehr gut gelegen, nahe von Schulanlagen, Zentrum, Stationen des öffentlichen Verkehrs und dem Buchsiwald als wichtiger Naherholungsraum. Das Gebiet ist heute eine Art „Grünoase“ umgeben vom Siedlungsgebiet. Ein Teil davon wird in Form eines öffentlich zugänglichen Grün-, Spiel- und Erholungsbereiches auch in Zukunft von Bedeutung sein.

Auf dem Gebiet ist 1993 ein Architekturwettbewerb durchgeführt worden, dessen Ergebnis wegen gewandelter Vorstellungen und Bedürfnisse seitens der Grundeigentümer, nicht realisiert wurde. Jetzt soll eine neue Planung durchgeführt werden. Gestützt auf das Ergebnis dieser Planung, muss auch die Zone mit Planungspflicht revidiert werden. Dazu wird ein Beschluss des Gemeinderates oder, im Falle eines fakultativen Referendums, eine Volksabstimmung nötig sein. Das Areal zur Erweiterung der Blindenschule ist in der Zwischenzeit abparzelliert worden. Die Vorstellungen der Blindenschule sind sowohl inhaltlich wie zeitlich noch unklar; deshalb ist dieses Areal nicht Gegenstand der Planung. Dadurch verringert sich die Fläche des Planungsgebietes um ca. 3000 m².

- Landanteil total (ohne Blindenschule): 32'507 m²
- Marti Invest AG 23'890 m²
- Einwohnergemeinde Zollikofen 8'617 m²

Ein Wettbewerb unter vier eingeladenen Planungsteams sollte neue Ergebnisse für eine Wohnüberbauung in Verbindung mit öffentlichen Grünanlagen liefern. Auf dieser neuen Grundlage soll die geltende ZPP revidiert und eine Überbauungsordnung ausgearbeitet werden.

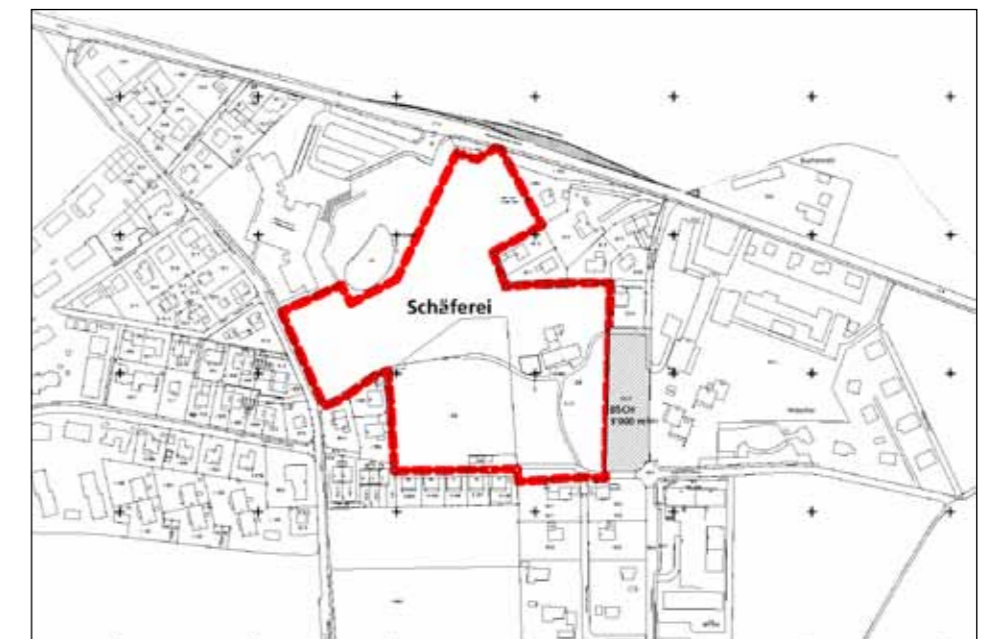
Die Parzellierung der Landanteile der beiden Grundeigentümer wird auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses neu festgesetzt. Die zu realisierende Gesamt-BGF wird im Verhältnis der heutigen Landanteile von 74% und 26% aufgeteilt. Die Firma Marti AG will ihren BGF-Anteil ausschliesslich in Form von Mehrfamilienhausbau realisieren, während die Gemeinde ihren BGF-Anteil in Form von individuellem Wohnen mit hoher Privatsphäre und der Möglichkeit abzuparzellieren und ohne zeitliche Abhängigkeiten realisieren will. Die Freiflächen beinhalten einerseits das Wohnumfeld der Wohnbauten – dazu gehören auch die aufgrund von Art. 46 BauV geforderten größeren Spielflächen – andererseits öffentlich zugängliche Grünanlagen für Spiel und Erholung.

1.2 Zielsetzungen

Die Ziele des Projektwettbewerbs waren:

- Ein gestalterisch und städtebaulich überzeugendes Überbauungsprojekt mit unterschiedlichem Angebot an Wohnformen.
- Attraktiv gestaltetes Wohnumfeld mit differenzierter Zugänglichkeit und Zuordnung zum umbauten Raum. Gut situierte grössere Spielflächen nach Art. 46 BauV; sie müssen auch für Bewohner der individuellen Wohnformen zugänglich sein.
- Gestaltung einer attraktiven, öffentlich zugänglichen Grün-, Spiel- und Erholungsanlage mit optimaler Anbindung ans übergeordnete Fußwegnetz und sorgfältiger Gestaltung der Übergänge zu den angrenzenden Wohnüberbauungen.
- Entwickeln eines flexiblen Grundrisskonzeptes (Nutzungs- und Bauflexibilität) für die Mehrfamilienhausbauten.
- Ein optimierter Energiehaushalt der Gebäude unter Berücksichtigung der Gestaltung der Gebäudehülle, der Materialisierung der Gebäude und einer hohen Behaglichkeit für die zukünftigen Bewohner.

1.3 Betrachtungs- und Projektierungsperimeter



2. Bestimmungen zum Vergabeverfahren

2.1 Veranstalter

Veranstalter des Vergabeverfahrens sind:

Einwohnergemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

sowie

Marti Invest AG
p. Adr. Seedorffeldstrasse 21
3302 Moosseedorf

2.2 Vergabeverfahren

Der Projektwettbewerb im Sinne von SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) auf Einladung. (Das Verfahren unterliegt nicht dem kant. Gesetz für das öffentliche Beschaffungswesen ÖBG/ÖBV). Es werden vier Bearbeitungsteams zur Teilnahme eingeladen.

2.3 Wettbewerbsbegleitung

Jürg Hänggi
Planung + Beratung
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

2.4 Teilnahmeberechtigung

Folgende 4 Bearbeitungsteams wurden für die Teilnahme eingeladen:

Bearbeitungsteam 1

Architektur	Brügger Architekten, Thun
Landschaftsarchitektur	david&vonarx landschaftsarchitektur, Solothurn

Bearbeitungsteam 2

Architektur	2_architekten gmbh, Bern
Landschaftsarchitektur	Hanspeter Böhlen, Architecture & Planning, Zürich 4d AG Landschaftsarchitekten, Bern

Bearbeitungsteam 3

Architekt	matti ragaz hitz architekten ag, Bern
Landschaftsarchitektur	Rotzler Krebs Partner, Landschaftsarchitekten, Winterthur

Bearbeitungsteam 4

Architektur	Rykart Architekten AG, Bern
Landschaftsarchitektur	Weber & Brönnimann, Landschaftsarchitekten, Bern

2.5 Jury

Der Projektwettbewerb und die Überarbeitung wurden durch dieselbe Jury beurteilt.

Stimmberechtigte Mitglieder

Sachpreisrichter

- Stefan Funk, Gemeindepräsident (Vorsitz)
- Ueli Ramseier, Planungskommission Zollikofen
- Niklaus Bichsel, Marti Invest AG
- Irène Marolf, Marti Generalunternehmung AG

Fachpreisrichter

- Sigfried Schertenleib, Architekt, Thun
- Fritz Schär, Architekt, Bern
- Ueli Marbach, Architekt, Zürich
- Stefan Christ, Architekt, Bern
- Hans Klötzli, Landschaftsarchitekt, Bern

Ersatzpreisrichter

Jürg Hänggi, Verfahrensbegeleiter (Ersatz Preisrichter)

Beratende Experten ohne Stimmrecht

- Beat Baumann, Bauverwaltung Zollikofen
- Andreas Gerber, Ortsplaner Zollikofen
- Rolf Wohlfahrt, Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR
- Jürg Hänggi Planung + Beratung (Wettbewerbsbegleitung)

2.6 Entschädigung / Preissumme

Die Gesamtpreissumme beträgt 100'000.– Franken, exklusive Mehrwertsteuer. Für jedes zur Beurteilung zugelassene Projekt wurde eine feste Entschädigung von Fr. 10'000.– (exkl. MWSt.) ausgerichtet. Die Restsumme stand für Preise und allfällige Ankäufe zur Verfügung.

3. Erläuterung zur Aufgabestellung

3.1 Aufgabestellung

Auf dem Schäferei-Areal sollen verschiedene Wohnformen entstehen. Dazu gehören die notwendigen Erschliessungs- und Parkieranlagen, übergeordnete Langsamverkehrsverbindungen, die Gestaltung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Grün- und Erholungsbereiche.

Die angestrebte Grösse der Überbauung liegt bei einem BGF-Richtwert von 15'000 m² BGF.

Die Überbauung soll:

- eine Freihalte- / Grünfläche im Umfang von 8'000 m² ausweisen. In der öffentlichen Grünanlage können grössere Spielflächen nach Art. 46 BauV und Spielanlagen der Wohnüberbauung bis maximal 1'000 m² integriert werden.

- als Gesamtkonzept geplant mit einem vielseitigen Wohnungsangebot.

Nebst der sorgfältigen Gestaltung der Bauten ist auch der Gestaltung der Aussenräume besondere Beachtung zu schenken. Im Sinne einer nachhaltigen und energiewirtschaftlichen Lösung ist der Minergiestandard zu erfüllen.

Art der Nutzung

Bruttogeschossfläche (BGF):	Richtwert	15'000 m ²
Der Marti Invest AG stehen zur Verfügung (BGF):		11'100 m ²
Der Einwohnergemeinde stehen zur Verfügung (BGF):		3'900 m ²

Die BGF gemäss baurechtlicher Vorgabe beträgt somit 15'000 m². Geringfügige Abweichungen (plus/minus 5%) sind möglich, dürfen sich jedoch nicht negativ auf die Qualität der Überbauung und die Grösse der Grünfläche auswirken.

Die BGF-Anteile von Marti Invest AG und der Einwohnergemeinde Zollikofen sind unabhängig und nicht übertragbar.

Die Nutzung ist Wohnen. Ein gewisser Anteil unterschiedlich nutzbaren Ateliers ist jedoch erwünscht.

Die maximal Geschossigkeit beträgt 4 Geschosse (inkl. allfällige Attika).

3.2 Beurteilungskriterien

Die Jury hat folgende Bewertungskriterien angewendet, die Reihenfolge entsprach keiner Gewichtung.

Städtebauliches Gesamtkonzept

- Städtebauliche Idee
- Gestaltung Übergänge in das bestehende Ortsbild und arealübergreifende Bezüge in den Grünbereich und die Landschaft / Wald
- Anbindung an das Quartier

Überbauungskonzept

- Architektonische Ausformulierung der Bauten
- Umgebungsgestaltung, Qualität der Aussenräume
- Wohnungsqualität, Grundrisstypologien
- Qualität der allgemeinen Bereiche

Funktion und Betrieb

- Innere und äussere Erschliessung
- Funktionsabläufe und Nutzungsordnungen

Öffentliche Grünfläche

- Qualität der Gestaltung als Grün-, Aufenthalts- und Spielbereich
- Übergänge zum Umfeld der Wohnüberbauung
- Integration und Führung der öffentlichen Fusswege und Bezug zum Fusswegnetz
- Bezug zur Topografie

Realisierbarkeit

- Voraussetzungen für umwelt- und energiegerechte Bauweise

Wirtschaftlichkeit

- Ökonomie der Gebäude, sowohl bei den Erstellungs-, als auch bei den Betriebs- und Unterhaltskosten

4. Vorprüfung

Fristgerecht trafen alle 4 Projektunterlagen am 28. Februar 2012 ein, fristgerecht wurden am 12. März 2012, bei der Einwohnergemeinde Zollikofen, Bauverwaltung, Wahlackerstrasse 25, 3052 Zollikofen, die dazugehörigen 4 Modelle abgegeben.

Die Prüfung der eingegangenen Unterlagen wurde durch Jürg Hänggi, Wettbewerbsbegleiter, Beat Baumann, Bauverwalter Zollikofen und Beat Huber, Leiter Projektentwicklung, Marti Generalunternehmung AG, durchgeführt.

Umfang der Vorprüfung

Die Projekte wurden hinsichtlich folgenden Kriterien geprüft:

- Vollständigkeit, Darstellung
- Planungsareal
- Bauvorschriften
- Kontrolle Geschossflächenberechnung
- Erfüllung des Raumprogrammes

Die Resultate wurden in einem Vorprüfungsbericht zuhanden der Jury schriftlich festgehalten, darin waren die Ergebnisse der Vorprüfung und die der Jury zur Diskussion vorgelegten Abweichungen festgehalten.

5. Beurteilung

1. Jurytag

Zulassung zur Beurteilung

Aufgrund der Feststellung, dass 4 Projektunterlagen fristgerecht, vollständig und anonym eingereicht, sowie 4 Modelle anonym abgegeben worden waren, beschloss die Jury, alle Projekte zur Beurteilung zuzulassen.

Zulassung zur Preiserteilung

Das Ergebnis der Vorprüfung zu den materiellen Programmbestimmungen ergab eine Reihe von geringfügigen Verstössen, welche im Vorprüfungsbericht dokumentiert wurden. Die Jury beschloss, alle Projekte zur Preiserteilung zuzulassen.

Beurteilung der Projekte

Zum Kennenlernen der Projekte und zum Einstieg in die Beurteilung wurden die Projekte individuell besichtigt.

Erster Beurteilungsrundgang

Zum Einstieg in die Beurteilung wurden unter Leitung der Fachpreisrichter die Projekte besichtigt sowie dem Plenum vorgestellt.

Nach einer eingehenden Diskussion über alle Wettbewerbsbeiträge beschloss die Jury einstimmig, kein Projekt im ersten Beurteilungsrundgang auszuschneiden.

Begehung des Geländes

Zur Klärung der stadträumlichen Verhältnisse, machte die Jury eine Arealbegehung und diskutierte die räumliche Wirkung der projektierten Bauvolumen und die Qualität der Aussenräume und Fusswegführungen.

Zweiter Beurteilungsrundgang

Nach einem weiteren Studium und einer vertieften Beurteilung der Projekte beschloss die Jury, das folgende Projekt im zweiten Beurteilungsrundgang auszuschneiden:

Projekt Nr. 1 landscape

Dieses Projekt hat durchaus ein gewisses Potential und liefert einen guten Beitrag in einzelnen Bereichen, weist jedoch eindeutige städtebauliche Schwächen auf.

Am Schluss des ersten Jurytages standen somit noch die folgenden drei Projekte zur engeren Wahl:

Projekt Nr. 2 Am Park
Projekt Nr. 3 „golden delicious“
Projekt Nr. 4 GINGER

2. Jurytag, 28. März 2012

Zu Beginn des 2. Jurytages erläuterte der Wettbewerbsbegleiter Jürg Hänggi und Beat Huber, Leiter Projektentwicklung, Marti Generalunternehmung AG, die vertiefte, vergleichende Flächen- und Volumenberechnung sowie die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung. Die Zahlen ermöglichen in erster Linie den Quervergleich.

Projektbeschreibungen

Aufgrund der erarbeiteten Projektbeschreibungen, wurden die Projekte eingehend besprochen, es wurden Widersprüchlichkeiten ausdiskutiert und Ergänzungen aufgenommen. Die Texte konnten so redigiert und für die Berichterstattung bereitgestellt werden.

Kontrollrundgang

Im Rahmen des Kontrollrundganges wurden alle 4 Projekte nochmals einer Durchsicht unterzogen und verglichen. Es wurde kein Rückkommensantrag eingebracht.

Dritter Beurteilungsrundgang

Im dritten Beurteilungsrundgang wurde hauptsächlich auf die Konzipierung der Wohnungen geachtet.

Nach einem weiteren Studium, einer vertieften Beurteilung und nach Vergleichung der Projekte, beschloss die Jury, kein Projekt auszuschneiden, sondern alle drei in die Schlussdiskussion zu nehmen.

Schlussdiskussion

Nach mehreren Diskussionsrunden und Abwägungen wurde das Projekt Nr. 2 „Am Park“ einstimmig auf den 1. Rang gesetzt, anschliessend wurde die Rangierung und Zuteilung der Preise festgelegt.

6. Entscheid der Jury

Rangierung / Preiszuteilung

1. Rang / 1. Preis	Am Park	Fr. 22'000.-
2. Rang / 2. Preis	„golden delicious“	Fr. 20'000.-
3. Rang / 3. Preis	GINGER	Fr. 10'000.-
4. Rang / 4. Preis	landscape	Fr. 8'000.-

Empfehlung

Die Jury ist erfreut über die hohe Qualität der eingereichten Projekte und dankt allen Planungsteams für die intensive Auseinandersetzung mit der anspruchsvollen Aufgabe und für die geleistete Arbeit. Die unterschiedlichen Grundhaltungen und Konzeptansätze haben eine intensive Diskussion über die zukünftige Arealentwicklung ermöglicht und die Vielfalt der Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Nebst der Stellung der zukünftigen Gebäude und der Ausformulierung der Umgebung und des öffentlichen Grünbereiches, standen hauptsächlich die Aspekte der Wohnqualität, der Übergänge in das Quartier sowie die Erschliessungsfragen im Zentrum der Diskussionen.

Die Jury empfiehlt die Verfasser des Siegerprojektes Nr. 2 „Am Park“ mit der Überarbeitung ihres Projektes zu beauftragen.

Für die Überarbeitung des einstimmig empfohlenen Projektes Nr. 2 „Am Park“, sind folgende Anregungen und Kritikpunkte zu berücksichtigen:

- Feinüberprüfung der zwei grossen Wohngebäude.
- die Stellung der drei Mehrfamilienhäuser ist zu hinterfragen.
- die Überprüfung der Stellung der Gebäude muss unter Beibehaltung der Park- und Aussenraumqualitäten erfolgen.
- die Überarbeitung gibt Spielregeln und Überbauungsprinzipien für das individuelle Wohnen im Perimeter vor.

Nach Abschluss der Überarbeitungsphase ist das Projekt dem Plenum der Jury vorzulegen.

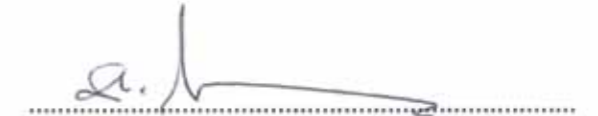
Die Orientierung der Öffentlichkeit über die Ergebnisse des Projektwettbewerbes soll erst nach der abgeschlossenen Überarbeitungsphase erfolgen.

7. Genehmigung des Berichts

Der vorliegende Bericht wurde am 28. März 2012 durch die Jury genehmigt.

Sachpreisrichter

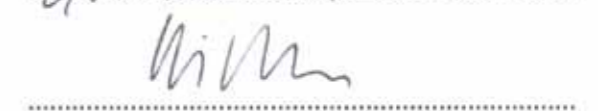
Stefan Funk, Vorsitz



Ueli Ramseier



Niklaus Bichsel



Irène Marolf



Fachpreisrichter

Sigfried Schertenleib



Fritz Schär



Ueli Marbach



Stefan Christ

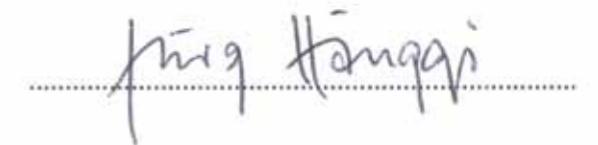


Hans Klötzli



Ersatz

Jürg Hänggi



8. Beschreibungen und Dokumentation der Projekte

Am Park



„golden delicious“



GINGER



landscape



Architektur	brügger architekten ag Scheibenstrasse 6, 3601 Thun
	Mitarbeit: Marlis Zimmermann Martin Reutimann Heinz Brügger
Landschaftsarchitektur	david&vonarx landschaftsarchitektur, Solothurn

Beurteilung

Das Projekt basiert auf einem denkbar einfachen Konzept. Um den bestehenden, zusammenhängenden Landschaftsraum des Schäfereiareals so weit als möglich zu erhalten, wird eine periphere Setzung der Volumen vorgeschlagen. In Analogie an die vorgefundenen Siedlungstypologien werden differenzierte Bebauungsmuster gewählt. Die Miet- und Eigentumswohnungen befinden sich in Anlehnung an die Blindenschule und das Hochschulinstitut für Berufsbildung in zwei markanten Bauvolumen. Die Einfamilienhäuser ergänzen das vorgefundene Siedlungsmuster im Süden und Westen der Parzelle.

Um eine maximale Parkfläche zu erhalten, wird das nordseitige Bauvolumen teilweise in den Hang geschoben. Dies ermöglicht den Wohnungen einerseits eine qualitätsvolle Aussicht, beeinträchtigt andererseits jedoch durch die Lage und Geschlossenheit des Volumens, die dahinterliegenden Einfamilienhäuser. Der rückwärtige Grünraum bleibt undifferenziert und wenig attraktiv. Zudem wird die Qualität der Erdgeschosswohnungen mit der vorgeschlagenen Böschung zur Belichtung der Zimmer stark beeinträchtigt.

Die zwei unterschiedlichen Typologien für die erforderlichen Einfamilienhäuser sind denkbar. Unverständlich ist die Setzung der drei zusätzlichen Bauvolumen mit Mietwohnungen, welche durch ihre Volumetrie keinem der Siedlungsmuster zugeordnet werden können und weder als Erweiterung der Einfamilienhäuser noch als stringenter Abschluss des Landschaftsraums zu überzeugen vermögen.

Die Erschliessung der zwei Einstellhallen erfolgt ab der Stämpflistrasse und gewährleistet die geforderte Etappierung. Sämtliche Miet- und Eigentumswohnungen können von der Einstellhalle direkt erreicht werden und erfüllen somit die Primäranforderungen des hindernisfreien Bauens.

Das postulierte Freihalten des Parks von jeglichem Verkehr ist für dessen Nutzung eine Qualität, Fragen beim nördlichen Bauvolumen bezüglich Feuerwehr, Ambulanz etc. bleiben jedoch noch unbeantwortet.

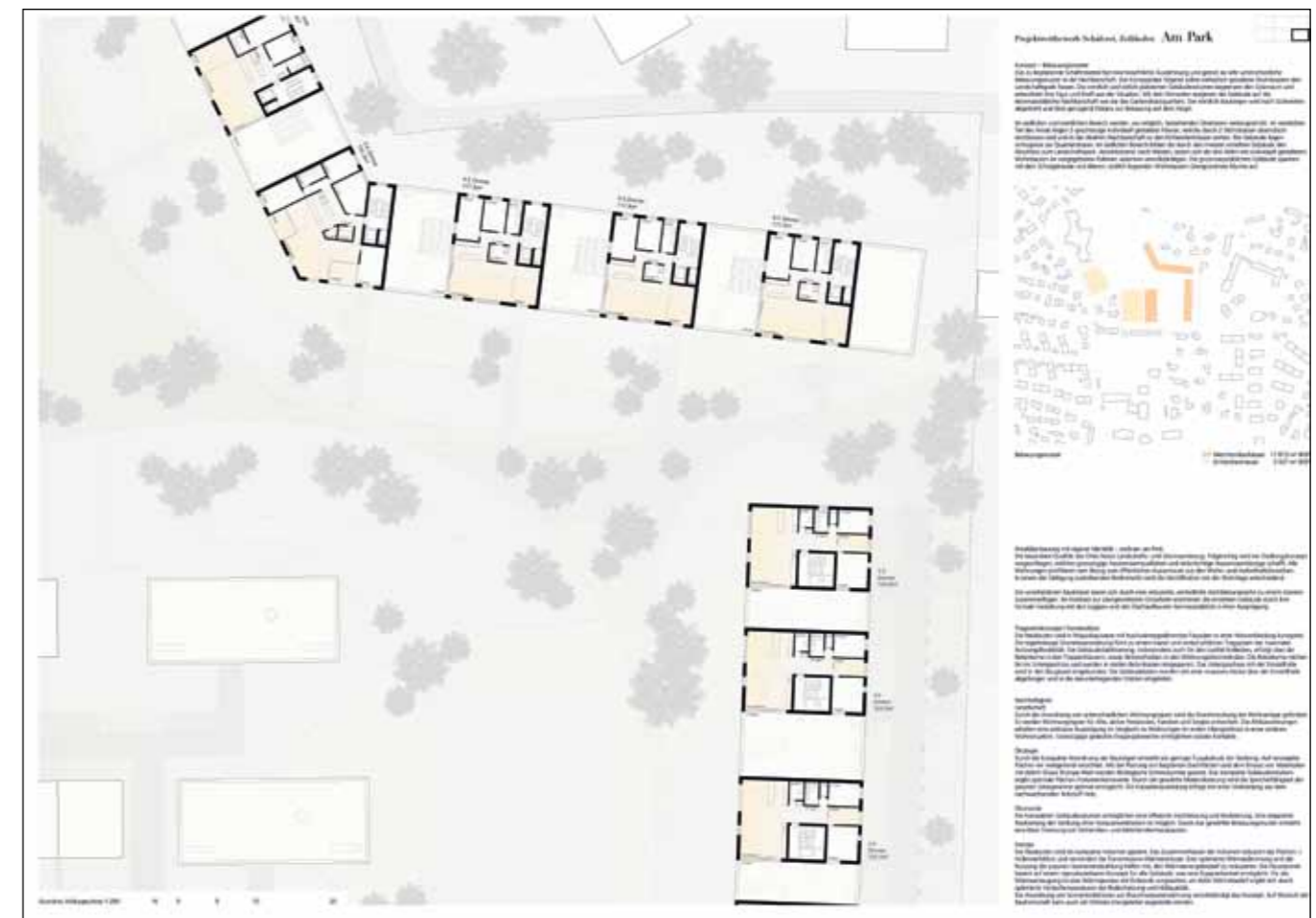
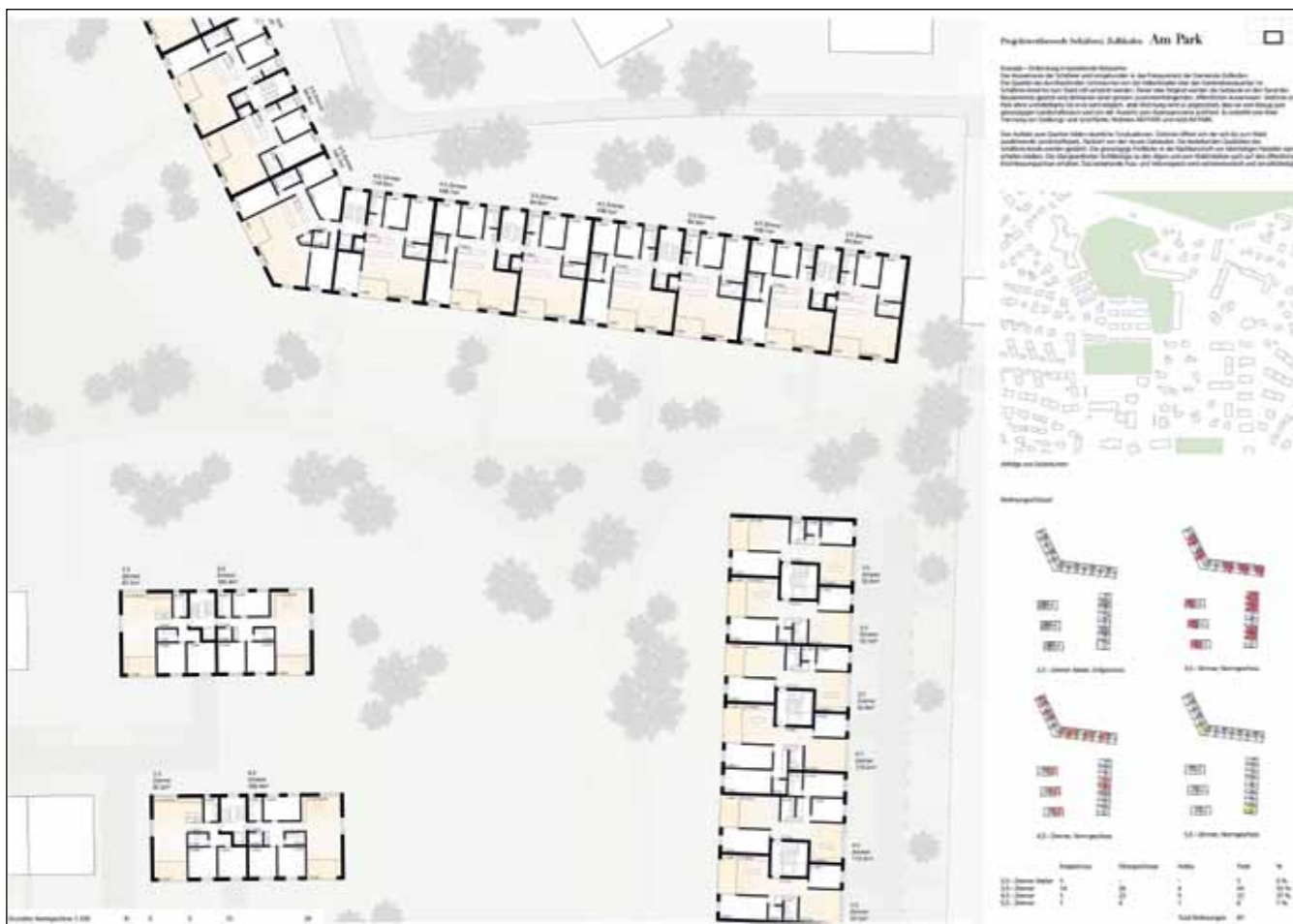
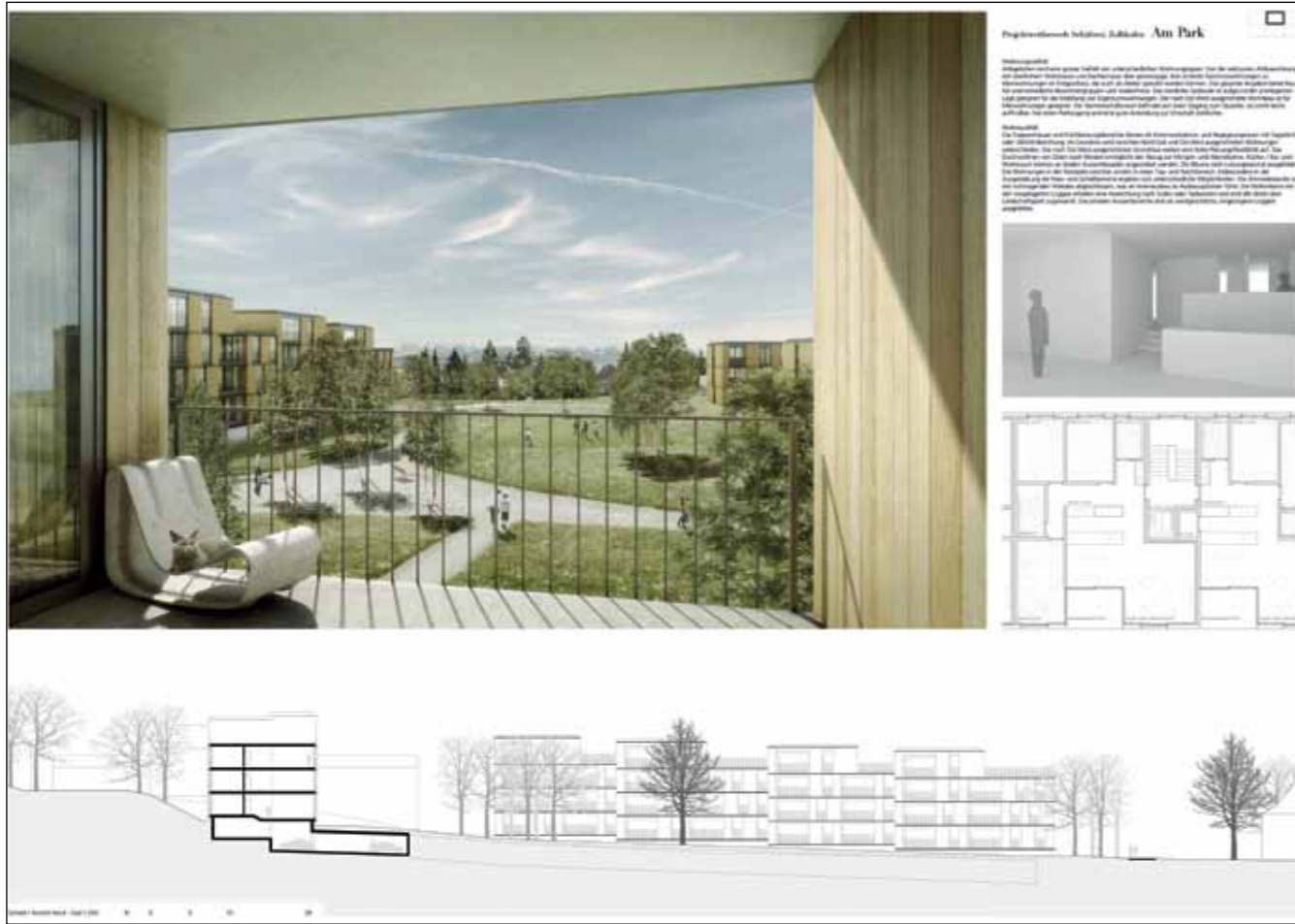
Die periphere Anordnung der Bebauungen ermöglicht einen sehr grosszügigen Grünraum, der sich von der Kirchlindachstrasse bis an die Stämpflistrasse durchzieht, die Talsohle bleibt offen, eine landschaftarchitektonisch grosszügige Geste. In diesem stimmigen Aussenraum sind gemeinschaftliche Anlageteile und Spielbereiche eingebettet, der Grünraum wird als Gesamtes erlebbar. Öffentliche Verbindungen und private Erschliessungen sind klar ablesbar. Die Erschliessung des Gebäudes im Nordteil erscheint noch nicht ausgereift.

Die gewählten Grundrisse reagieren auf die Situierung der Baukörper und generieren vielfältige Sichtbezüge. Die Typologie des Durchwohnens beim ost-west orientierten Baukörper ergibt Grundrisse von hoher Qualität. Ebenso vermögen die Attikawohnungen als durchgehende Aufbauten sowie die Reaktion auf die Topografie mit erhöhten Wohnräumen im Erdgeschoss, zu überzeugen. Bei den vorgeschlagenen Grundrissen der drei zusätzlichen Bauvolumen für Mietwohnungen und Ateliernutzungen, werden diese ortsspezifischen Raumqualitäten jedoch vermisst.

Die vorgeschlagene Holzfassade ist gut proportioniert und erzeugt eine stringente Stimmung für das propagierte Wohnen am Park. Mit der abgestuften Volumenentwicklung sowie dem Zusammenspiel von Vertikalen und Horizontalen, wird die Topografie zurückhaltend aber qualitätsvoll thematisiert.

Mit der vorgeschlagenen Hybridkonstruktion sowie den einfachen, kompakten Baukörpern, können die Anforderungen an Energieeffizienz und Ökologie sehr einfach erfüllt werden. Gleichzeitig wird eine hohe Wirtschaftlichkeit erreicht.

Das Projekt „Am Park“ besticht durch seinen stringenten Konzeptansatz. Das Freihalten einer möglichst grossen Fläche des heutigen Landschaftsraums ist sowohl für die neuen Wohnbauten, als auch für das Quartier von ausserordentlich hoher Qualität. Die architektonische Umsetzung ist stimmungsvoll. Nicht zu überzeugen vermag die Setzung des nördlichen Bauvolumens, bezüglich seiner Lage im Hang sowie die Setzung der drei zusätzlichen Bauvolumen mit Mietwohnungen im Süden der Parzelle.



Architektur	matti ragaz hitz architekten ag Schwarzenburgstrasse 200, 3097 Liebefeld-Bern
	Mitarbeit: Claudia Reinhard Orfeo Otis
Landschaftsarchitektur	Rotzler Krebs Partner GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur
	Mitarbeit: Stefan Rotzler Philipp Rösner Alexander Kochan

Beurteilung

Das Projekt gliedert das landschaftlich differenzierte Areal in eindrücklich klarer Art und Weise. Entlang der Stämpfli- und Schäfereistrasse entsteht mit Einbezug der bestehenden Einfamilienhäuser eine relativ dicht gefasste Pufferzone mit individualisierten Wohnformen. Nördlich davon erstrecken sich drei dreieinhalbstöckige, leicht gebrochene Wohnzeilen aus dem Hang heraus, verbinden so den Hügel mit dem flacheren Bereich des Areals und verdeutlichen damit die Spezialität des Ortes, nämlich Hang und Ebene.

Durch das Anordnen der Bauten quer zum Tal, wird der Grünraum in einen zusammenfassenden Teil und in Teilbereiche aufgeteilt, welche die Bauten umfassen. Die als Allmend angedachten Aussenräume lassen allerdings eine differenzierte Ausgestaltung vermissen und wirken als reine Wiesenflächen wenig einladend. In der vorgelegten Ausformulierung der Umgebungsgestaltung profitieren mehrheitlich die Bewohner der Erdgeschosswohnungen vom Aussenraum, deren Privatgärten sich durch Bepflanzung und Mauern stark von der übrigen Umgebung absetzen.

Das virtuelle Zentrum der aufgefächerten Wohnzeilen liegt sinnvoll im Hangbereich mit adäquater Nutzung als Kinderspielplatz und Obstgarten. Im Ganzen gesehen gelingt es damit den Verfassenden, den gemeinsamen und strukturierten Aussenraum als übergeordnetes Siedlungsmerkmal mit eigener Grosszügigkeit identitätsstiftend zu definieren und gleichzeitig eine räumliche Verwandtschaft und Verbindung zu den anschliessenden Grossraumbildungen des Blindenheimes und des Schulgebäudes herzustellen.

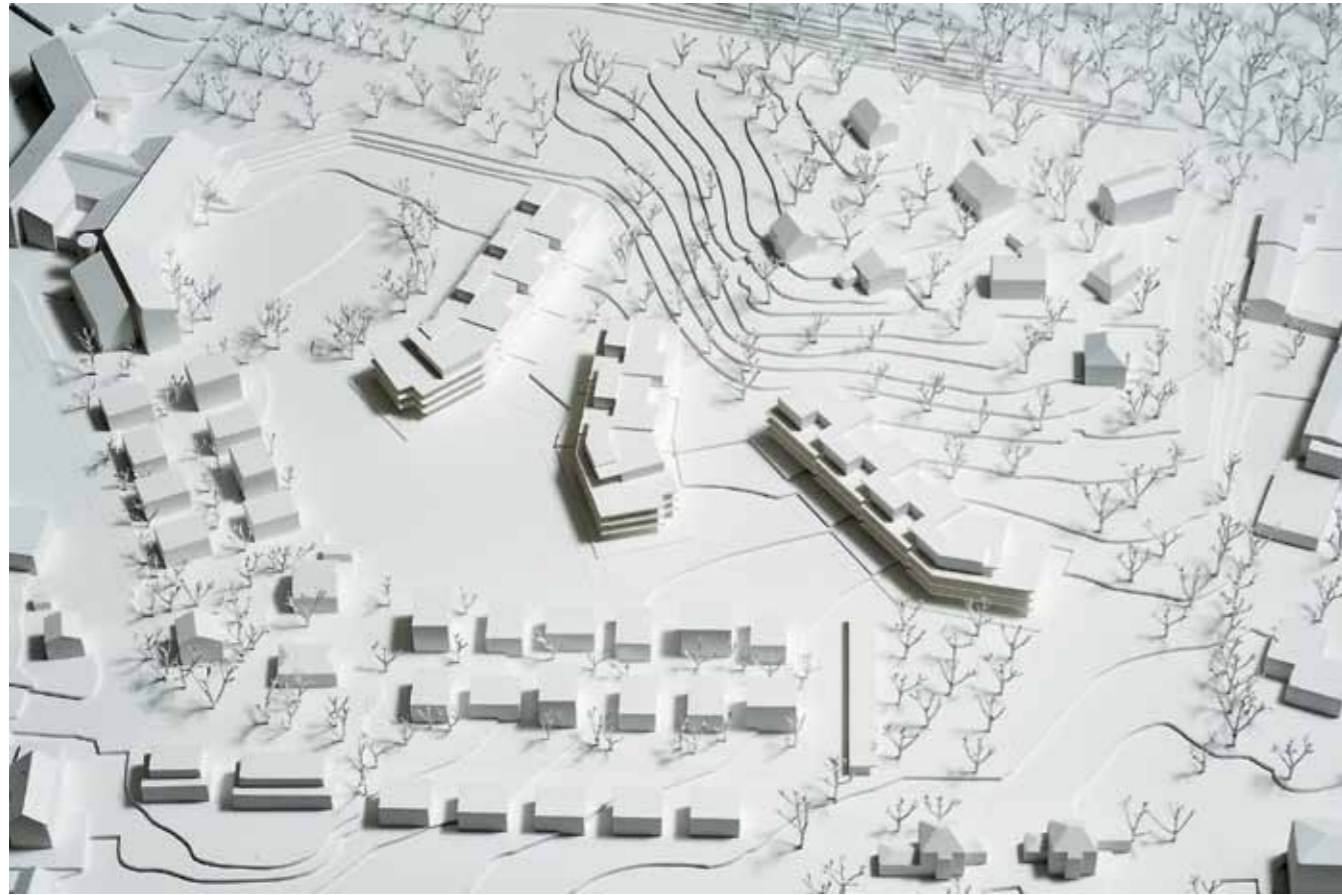
Die Erschliessung für Personenwagen erfolgt im vorgegebenen Bereich über einen baumbestandenen Quartierplatz, der hauptsächlich Erschliessungsfunktionen, insbesondere die Zufahrt zur Tiefgarage aufnimmt. Die Lage des Gemeinschaftsraumes in der anschliessenden Wohnzeile ist zwar richtig, doch fehlen weitergehende, räumliche Strukturen zur Förderung von Begegnungsmöglichkeiten. Die Tiefgarage als separates unterirdisches Gebäude wird aus verschiedenen Aspekten heraus als ungünstig gewertet. So führen Länge und gleichmässige Form zu einer anonymen und unattraktiven Stimmung. Die Aufgänge zum Siedlungswegnetz und die Verbindung zu den Treppenhäusern sind zu karg. Die ebenerdigen Fussgängerwege knüpfen richtigerweise vielfältig an das bestehende, wenig hierarchisierte Netz an, jedoch laufen öffentliche und private Erschliessungen über dieselben Wege, eine klare Zuordnung wird vermisst. Die angedachte Wegstruktur neigt zur Aufsplitterung des Grünraumes in einzelne, nicht zusammenhängende Aussenräume. Die angedeuteten Plätze dürften für eine sinnvolle Nutzung zu starke Gefälle aufweisen. Die notwendige Erschliessung für Velos und Notzufahrten ist nicht ausgewiesen.

Alle Wohnzeilen sind auf demselben präzisen Modul aufgebaut. In der Grundanlage handelt es sich um einen Zweispännertyp, der eine überraschend grosse Variation unterschiedlichster Wohnungstypen ermöglicht. Die für Zweispänner-Zeilenbauten typischen Qualitäten - Aussicht und hervorragende Besonnung - werden mit den Spezialitäten der Attikageschosse, der Kopfwohnungen, der überhohen Atelierräumen und der Duplexwohnungen kombiniert. Wesentlichen Anteil an der sehr hohen Wohnqualität und Flexibilität haben auch die beidseitig umlaufenden Lauben-Balkone. Die an sich konventionellen Wohngebäude wirken dadurch elegant und zusammen mit der leichten Staffelung binden sie sich leicht in das Gelände ein. Das dem Zeilenbau immanente Problem der öffentlichen Erschliessung vor privaten Aussenbereichen der Erdgeschosswohnungen, wird mit den vorgeschlagenen „Schollen“ wenig überzeugend gelöst. Ebenso wird der Vorschlag der mit Hecken umsäumten Einfamilienhäuser nur als Möglichkeit einer gemeinsamen Minimalstruktur verstanden.

Das wirtschaftliche Potenzial des Projektes mit leicht unterdurchschnittlicher Ausnutzung erscheint noch nicht ausgeschöpft zu sein.

Zusammenfassend beeindruckt das Projekt einerseits durch seine aus der örtlichen Situation heraus definierten eigenständigen, wenn auch noch wenig ausgearbeiteten Aussenraumgestalt und andererseits durch seine hohen Wohnqualitäten mit vielfältigen Wohnungsangebot.

Südansicht



Südwestansicht





Architektur	2_architekten gmbh Untereyfeldweg 10, 3063 Ittigen BAB Böhlen Hanspeter Kronenstrasse 28, 8006 Zürich Mitarbeit: Lorenz Krattinger Christian Künzi Hanspeter Böhlen
Landschaftsarchitektur	4d AG Landschaftsarchitekten BSLA, Bern Mitarbeit: Simon Schöni Aurélie Barraï Tina Kneubühler

Beurteilung

Der städtebauliche Ansatz dieses Entwurfs ist auf zwei gegensätzlichen Siedlungsmustern gebaut und offen. Die bereits gebaute Siedlungsstruktur führen die Verfasser im Süden und Westen je mit 2 zusätzliche Zeilen von insgesamt 18 Einfamilienhäusern weiter. Sie erfüllen damit den gewünschten Anteil an Einfamilienhäusern gemäss Wettbewerbs-Programm in zurückhaltender Weise. Die Aufmerksamkeit des Betrachters richtet sich dadurch unweigerlich auf die heute landwirtschaftlich genutzte Hauptfläche des Schäferei-Areals, welches gegen Norden hin leicht ansteigt. Hier sind 9 viergeschossige Punkthäuser mit nahezu quadratischen Grundflächen, aber unterschiedlichen Grössen scheinbar dispers über die Grünfläche verteilt. Mit Absicht entsteht dabei der Gesamteindruck einer sich weiterentwickelnden Gemeinde.

Das Bebauungskonzept schlägt Dreiergruppen von Bauten, drei sogenannte Clusters, vor. Diese sollen einen Hofbereich mit „urbaner Dichte“ evozieren und zum Park hin ländliches Wohnen ermöglichen. Allerdings vermag die angestrebte, städtische Dichte mit jeweils nur drei Bauvolumen und den geringen Gebäudehöhen nicht glaubhaft zu entstehen. Dafür gibt die offene Gebäudestellung im „Parkbereich“ zahlreiche Durchblicke und Querverbindungen in alle Richtungen frei und ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit.

Die Ausgestaltung der Gebäudehülle mit braunrotem Klinkermauerwerk erzielt einen prägnanten Kontrast zum Grünraum und stärkt die Punkthäuser. Die Autoren suggerieren damit werthaltige, edle Bauten und verleihen diesen den beabsichtigten, innerstädtischen Touch.

Die Wohnungsgrundrisse lassen attraktive Einheiten von sehr verschiedenartigen 3,5 – 5,5 Zimmerwohnungen zu. Klar als nachteilig erweist sich der hohe Anteil an Nordzimmern.

Die vorgeschlagenen Lochfassaden lassen ein raffiniertes Spiel von Übergängen zwischen privat und öffentlich zu. Da steckt Potential für die Behandlung der unterschiedlichen Sockelbereiche und für einen differenzierten Umgang mit Tal- und Hanglage in der Detailbearbeitung.

Das Aussenraumkonzept sieht drei „verdichtete“ Gebäudecluster vor, die über das Areal verteilt sind und einen zentralen gemeinschaftlichen Zugangsplatz haben. Die Grünflächen – so die Absicht - umströmen die Gebäude, es soll ein Wohnen im Park entstehen. Auf die topographischen Besonderheiten des Ortes wird nicht eingegangen, die Talsohle verschwindet in der Bebauung. Es gelingt nicht, den Bereich mit Weiher im Westen anzubinden. Der grosszügig durchlaufende öffentliche Grünraum ist bei diesem Ansatz so nicht ablesbar.

Die zentralen Aussenplätze zu den Gebäudeclustern bilden zwar spannende, verbindende Elemente in den einzelnen Gebäudegruppen, im nördlichen, steileren Teil funktioniert dieser Ansatz aber nicht.

Die Homogenität des Gesamtentwurfes lässt eine spannungsvolle Strukturierung und eine klare Adressbildung vermissen. Das Thema Wohnen im Park privatisiert das Areal zu stark.

Im Bereich der offenen Landschaft laufen öffentliche und private Erschliessungen über dieselben Wege, eine Hierarchie ist kaum erkennbar. Die öffentlichen Fuss- und Fahrwegverbindungen erhalten dadurch zu wenig Kraft.

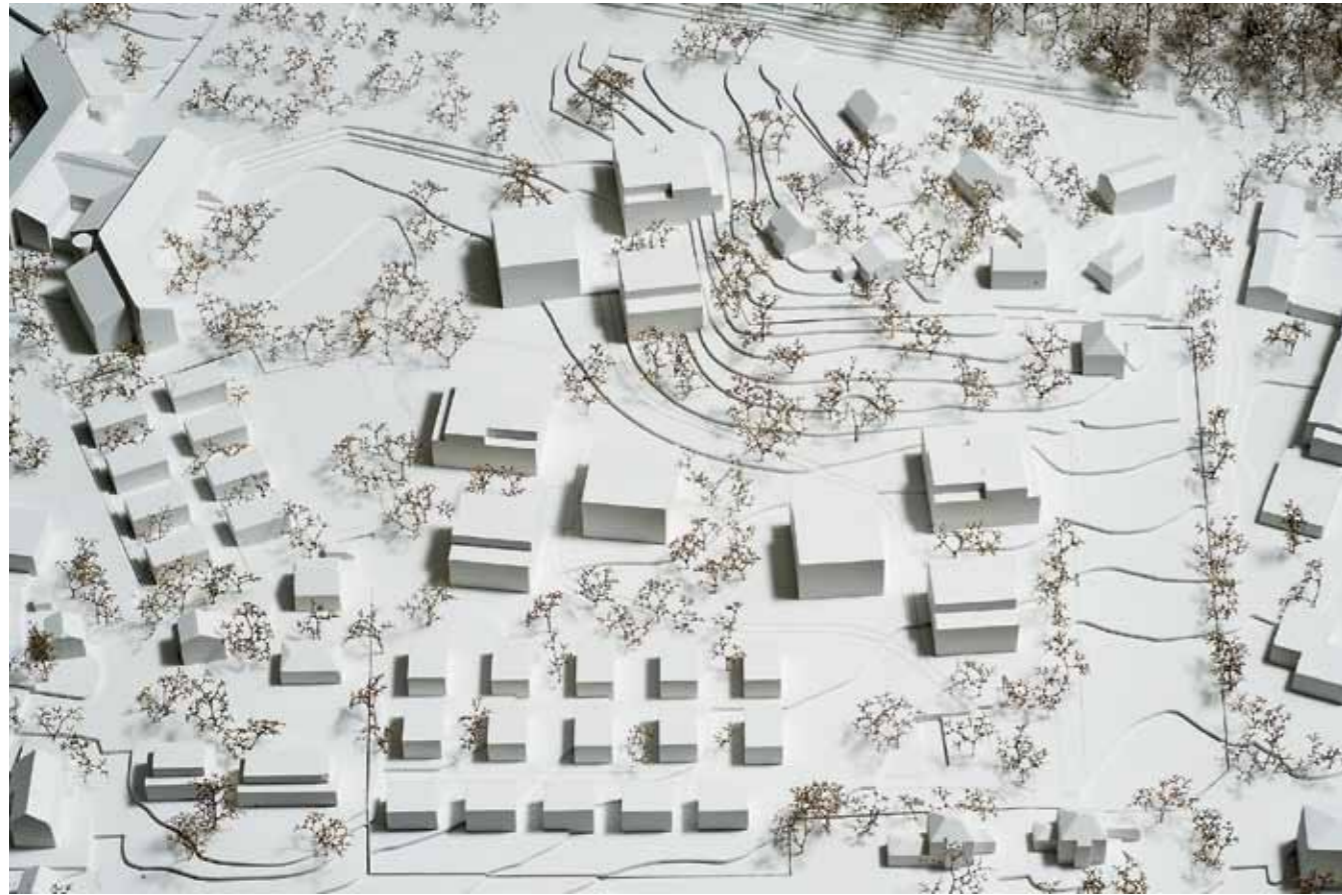
Die vorgeschlagene Verkehrserschliessung für Motorfahrzeuge ist für den Aussenraum attraktiv. An der äussersten Südecke des Perimeters führt ab der Stämpflistrasse eine Einfahrtsrampe in die gemeinsame Tiefgarage zu 144 Parkplätzen. Diese Erschliessungslösung ist in jedem Fall interessant, weil immissionsarm und innerhalb der Wettbewerbsvorgaben.

Als zentrale Erschliessungsachse verbindet die Tiefgarage alle darüberliegenden Bauten und reicht als unterirdische Diagonale bis sehr nahe an die Kirchlindachstrasse heran.

Es gelingt damit alle 86 Mietwohnungen und mit einem Seitenarm auch die Mehrzahl der Einfamilienhäuser unterirdisch zu erreichen und anzubinden. Nur gerade die 8 Einheiten entlang der Schäferestrasse benötigen eine eigene Parkierungslösung, ober- oder unterirdisch.

Die unterirdische Verbindung der Bauten liefert ein effizientes Grobkonzept zur Erschliessung mit sämtlichen Werkleitungen und gewährleistet eine funktionale Parkierung. Eine gewisse Etappierbarkeit ist gegeben.

Südansicht



Südwestansicht



Projektwettbewerb Schönen, Zölkulen

ONGER

Offene Landschaft & grüne Siedlungsstruktur
 Die Planungsgemeinschaft 'Schönen' möchte sich durch eine offene und vernetzte Landschaft aus. Die Idee beginnt mit der Schaffung einer offenen, durchlässigen Landschaft, die sich in die umgebende Landschaft einfügt. Die Planungsgemeinschaft 'Schönen' möchte sich durch eine offene und vernetzte Landschaft aus. Die Idee beginnt mit der Schaffung einer offenen, durchlässigen Landschaft, die sich in die umgebende Landschaft einfügt.

Bestand anpassen & neue Ideen einbringen
 Der Projektwettbewerb 'Schönen' möchte sich durch eine offene und vernetzte Landschaft aus. Die Idee beginnt mit der Schaffung einer offenen, durchlässigen Landschaft, die sich in die umgebende Landschaft einfügt.

Neue Ideen einbringen & Siedlungsstruktur
 Die Planungsgemeinschaft 'Schönen' möchte sich durch eine offene und vernetzte Landschaft aus. Die Idee beginnt mit der Schaffung einer offenen, durchlässigen Landschaft, die sich in die umgebende Landschaft einfügt.

Neue Ideen einbringen & Siedlungsstruktur
 Die Planungsgemeinschaft 'Schönen' möchte sich durch eine offene und vernetzte Landschaft aus. Die Idee beginnt mit der Schaffung einer offenen, durchlässigen Landschaft, die sich in die umgebende Landschaft einfügt.

Offene Landschaft im Park

Schönen, No. 1, 2008

Projektwettbewerb Schönen, Zölkulen

ONGER

14. Obergeschoss

13. Obergeschoss

12. Obergeschoss

11. Obergeschoss

10. Obergeschoss

9. Obergeschoss

8. Obergeschoss

7. Obergeschoss

6. Obergeschoss

5. Obergeschoss

4. Obergeschoss

3. Obergeschoss

2. Obergeschoss

1. Obergeschoss

0. Obergeschoss

1. Untergeschoss

2. Untergeschoss

3. Untergeschoss

4. Untergeschoss

5. Untergeschoss

6. Untergeschoss

7. Untergeschoss

8. Untergeschoss

9. Untergeschoss

10. Untergeschoss

11. Untergeschoss

12. Untergeschoss

13. Untergeschoss

14. Untergeschoss

15. Untergeschoss

16. Untergeschoss

17. Untergeschoss

18. Untergeschoss

19. Untergeschoss

20. Untergeschoss

21. Untergeschoss

22. Untergeschoss

23. Untergeschoss

24. Untergeschoss

25. Untergeschoss

26. Untergeschoss

27. Untergeschoss

28. Untergeschoss

29. Untergeschoss

30. Untergeschoss

31. Untergeschoss

32. Untergeschoss

33. Untergeschoss

34. Untergeschoss

35. Untergeschoss

36. Untergeschoss

37. Untergeschoss

38. Untergeschoss

39. Untergeschoss

40. Untergeschoss

41. Untergeschoss

42. Untergeschoss

43. Untergeschoss

44. Untergeschoss

45. Untergeschoss

46. Untergeschoss

47. Untergeschoss

48. Untergeschoss

49. Untergeschoss

50. Untergeschoss

51. Untergeschoss

52. Untergeschoss

53. Untergeschoss

54. Untergeschoss

55. Untergeschoss

56. Untergeschoss

57. Untergeschoss

58. Untergeschoss

59. Untergeschoss

60. Untergeschoss

61. Untergeschoss

62. Untergeschoss

63. Untergeschoss

64. Untergeschoss

65. Untergeschoss

66. Untergeschoss

67. Untergeschoss

68. Untergeschoss

69. Untergeschoss

70. Untergeschoss

71. Untergeschoss

72. Untergeschoss

73. Untergeschoss

74. Untergeschoss

75. Untergeschoss

76. Untergeschoss

77. Untergeschoss

78. Untergeschoss

79. Untergeschoss

80. Untergeschoss

81. Untergeschoss

82. Untergeschoss

83. Untergeschoss

84. Untergeschoss

85. Untergeschoss

86. Untergeschoss

87. Untergeschoss

88. Untergeschoss

89. Untergeschoss

90. Untergeschoss

91. Untergeschoss

92. Untergeschoss

93. Untergeschoss

94. Untergeschoss

95. Untergeschoss

96. Untergeschoss

97. Untergeschoss

98. Untergeschoss

99. Untergeschoss

100. Untergeschoss

Projektwettbewerb Schären, Zülkafen

GINGER



Beschreibung des Wettbewerbs & Projektziele

Die neuen Wohnanlagen sind bei der Planung für einen hochwertigen, nachhaltigen Lebensstandard konzipiert. Die Qualität der Architektur und der Ausstattung sind von zentraler Bedeutung. Die Anlagen sollen eine hohe Lebensqualität bieten und die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Die Anlagen sollen eine hohe Lebensqualität bieten und die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen.

Landchaft erhalten & neu gestalten

Die Qualität der Landschaft ist ein zentraler Bestandteil der Planung. Die Anlagen sollen eine hohe Lebensqualität bieten und die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Die Anlagen sollen eine hohe Lebensqualität bieten und die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen.

Architekturkonzepte

Die Anlagen sollen eine hohe Lebensqualität bieten und die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Die Anlagen sollen eine hohe Lebensqualität bieten und die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen.


Beispielplan

Die Anlagen sollen eine hohe Lebensqualität bieten und die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Die Anlagen sollen eine hohe Lebensqualität bieten und die Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen.




Projektwettbewerb Schären, Zülkafen

GINGER



Projektwettbewerb Schären, Zülkafen


GINGER



Plan A

Plan B

Plan C



Projektwettbewerb Schären, Zülkafen

GINGER



Plan D

Plan E



Architektur	Rykart Architekten AG Feldstrasse 30, 3073 Gümligen Bern Mitarbeit: Claude Rykart Oliver Sidler Dominik Hutz Anna Martin Veronika Niederhauser
Landschaftsarchitektur	Weber + Brönnimann AG, Bern
HLKS Planung	René Décorvet, Energie- und Sanitärplanung, Bern
Bauphysik	Grolimund & Partner AG, Bern
Visualisierung	Twin Design, Liebefeld

Beurteilung

Durch die Weiterführung des bestehenden Aussenraumes vor dem Bildungscampus in östlicher Richtung, wird das Areal in zwei Bereiche unterteilt: Im südlichen, flächeren und tiefer liegenden Arealteil wird mit sieben quadratischen, 4-geschossigen und annähernd identischen Mehrfamilienhäusern das Wohnungsangebot erfüllt. Im nördlichen, zur bestehenden Einfamilienhausgruppe ansteigenden Arealteil, werden für das individuelle Wohnen zehn freistehende Doppel Einfamilienhäuser in einer doppelzeiligen Gruppe vorgeschlagen. Durch diese Setzung werden die sieben 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser siedlungsbaulich zu übergangslos in die unmittelbare Nachbarschaft zu den bestehenden, vorwiegend zweigeschossigen und kleinmassstäblichen Einfamilienhäuser gestellt und übernehmen deren geometrische Ausrichtung. Weniger plausibel dagegen, erscheint die Uebernahme derselben geometrischen Ausrichtung für die Gruppe der Doppel Einfamilienhäuser an der privilegierten Hanglage. Sie reagieren damit nicht adäquat auf den abdrehenden Terrainverlauf zum Schlittelhang hin.

Die Mehrfamilienhäuser sind jeweils um etwa die halbe Gebäudelänge gegenseitig versetzt angeordnet und bilden damit ein Bebauungsmuster, das auf dem Situationsplan zwar erkennbar ist als eine gewisse Aufreihung, die aber für den Betrachter auf Augenhöhe kaum wahrnehmbar ist.

Der Normalgrundriss aller Mehrfamilienhäuser ist als 3-Spänner mit zwei 4,5 - und einer 3,5 Zimmerwohnung organisiert, der nur durch Drehung, resp. Spiegelung, je nach Lage im Ensemble, variiert wird. Ein besonderes Merkmal bildet die halbgeschossige Splittung der Geschosse, die für die Hauszugänge Vorteile bringt, jedoch die geforderte Planungs- und Nutzungsflexibilität für die Geschosse erheblich einschränkt. Zudem entstehen insgesamt 28 4,5-Zimmerwohnungen, deren Hauptexposition nach Norden ausgerichtet ist und die damit deutliche Nachteile aufweisen. Ansonsten sind die Wohnungsgrundrisse stimmig.

Die gestalterische Ausformulierung der Baukörper erscheint im Ansatz diszipliniert und angemessen.

Die Fahrerschliessung und die Parkierung erfolgt in drei separaten, vernünftig dimensionierten Einstellhallen. Eine davon – für drei Mehrfamilienhäuser – wird, entgegen den Programmvorgaben, ab der Schäferei strasse erschlossen. Die beiden anderen – für vier Mehrfamilienhäuser und die Doppel Einfamilienhäuser – werden ab dem Anschlusspunkt an der Stämpfistrasse befahren. Dieser relativ dezentralisierte Lösungsansatz erscheint angesichts der schwierigen Gesamterschliessungsverhältnisse des Areales als gangbar.

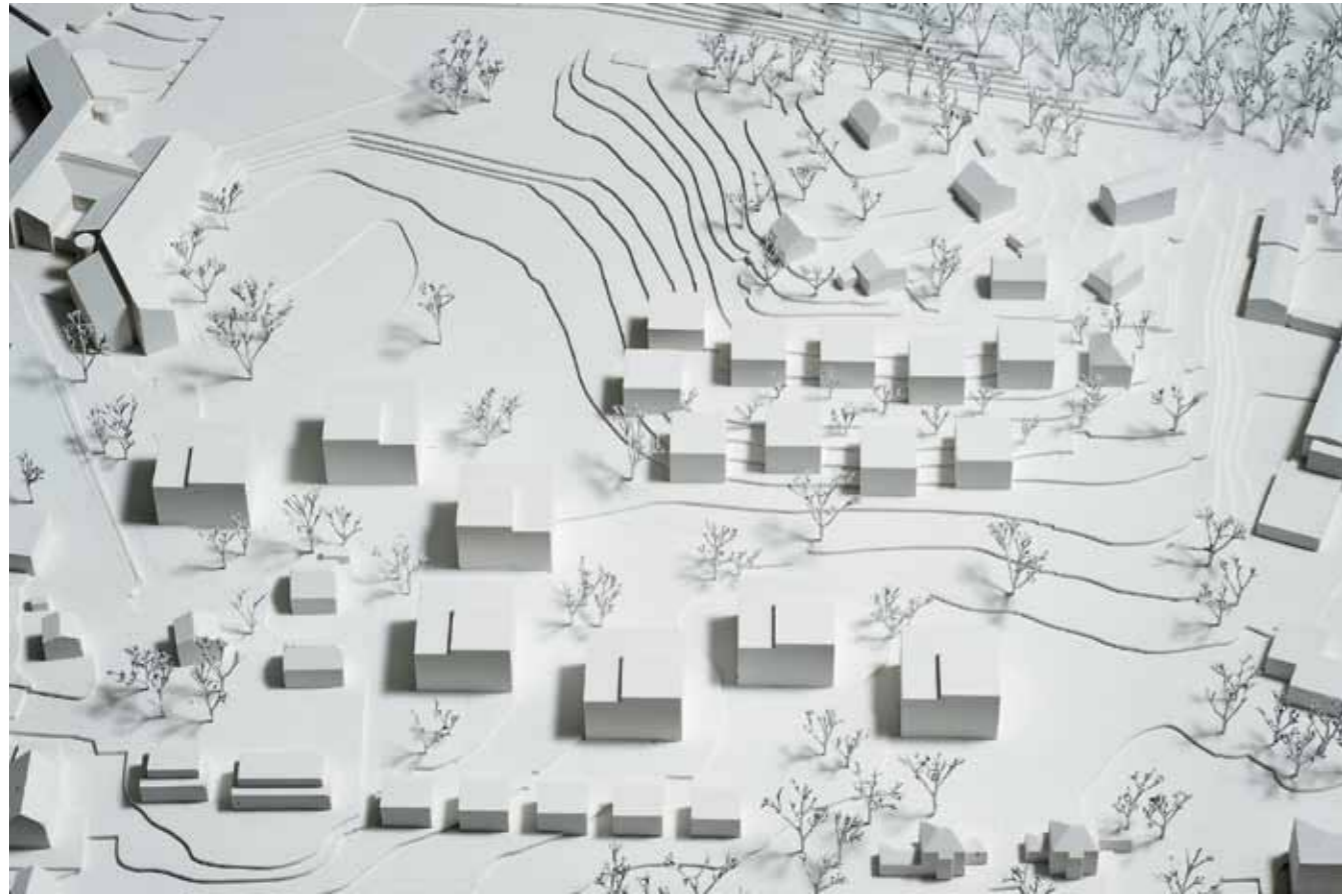
Bezüglich der Umgebungsgestaltung entsteht durch die Anordnung der Bauten ein durchlaufender Grünraum, der im wesentlichen auf die topographischen Voraussetzungen eingeht und stimmig ist. Im westlichen Bereich fällt dieser öffentliche Aussenraum sehr grosszügig aus, im Osten, zwischen den Bebauungen, verschmälert er sich stark und der Anschluss an die Stämpfistrasse erfolgt über eine Einstellhallenzufahrtsstrasse. Letzteres wird als wenig gelungen angesehen.

Während im öffentlichen Bereich qualitativ gute Aussenräume entstehen, fehlen diese in der südlichen Bebauung gänzlich: Es sind keine verbindenden Gestaltungselemente auszumachen, der Aussenraum erscheint uniform und wenig spannungsvoll, gemeinschaftliche Aussenräume werden vermisst. Die städtebauliche Setzung lässt eine klare Zonierung von öffentlichen Fusswegverbindungen und privaten Erschliessungen zu. Eine Vernetzung zwischen den einzelnen, neuen Siedlungsbereichen fehlt.

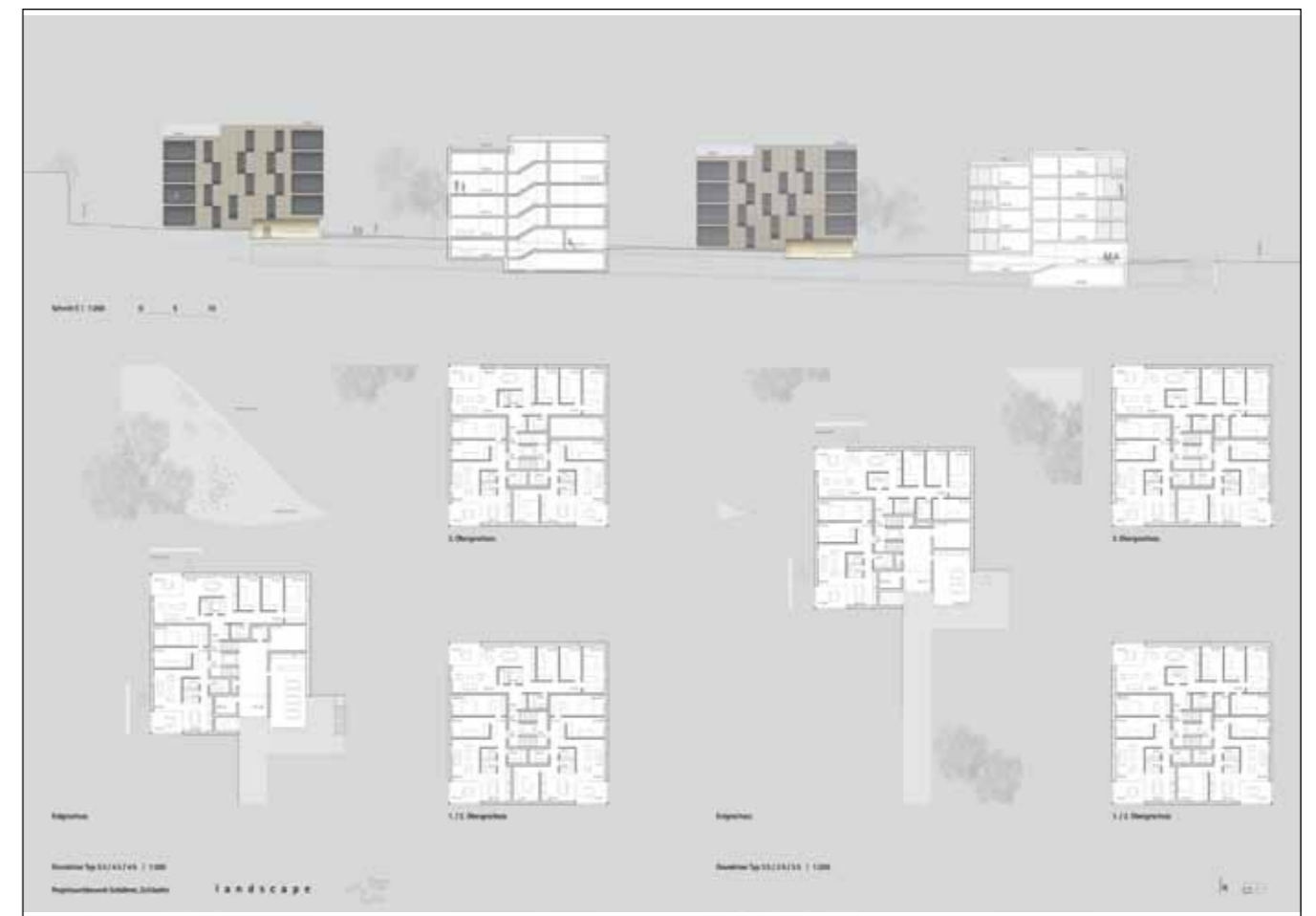
Die Voraussetzungen für eine energiegerechte Bauweise sind durch die sehr kompakten, würfelförmigen Bauvolumen der Mehrfamilienhäuser gegeben. Das gilt grundsätzlich auch für die Wirtschaftlichkeit des Projektes, die begünstigt wird durch den hohen Wiederholungsgrad in der Gebäudetypologie und in den Wohnungsgrundrissen.

Insgesamt wird dieses Projekt vor allem durch die siedlungsbaulich problematische, zur bestehenden, kleinvolumigen Bebauung übergangslosen Setzung der Mehrfamilienhäuser in seiner Gesamtqualität gemindert.

Südansicht



Südwestansicht



9. Überarbeitung des Siegerprojekts „Am Park“

Am 30. April 2012 wurden die Verfasser des Siegerprojekts „Am Park“, das Planungsteam um die Firma Brügger Architekten AG aus Thun, mit der Überarbeitung ihres Projekts beauftragt.

Eine von der Jury bestimmte Begleitgruppe, die sich wie folgt zusammensetzte:

- Stefan Funk, Gemeindepräsident
- Beat Baumann, Bauverwaltung Zollikofen
- Andreas Gerber, Ortsplaner Zollikofen
- Niklaus Bichsel, Marti Invest AG
- Beat Huber, Leiter Projektentwicklung, Marti Generalunternehmung AG
- Sigfried Schertenleib, Architekt, Thun
- Hans Klötzli, Landschaftsarchitekt, Bern
- Jürg Hänggi Planung + Beratung, Bern (Verfahrensbegleitung),

begleitete die Projektverfasser an 4 Workshops während der Überarbeitungsphase. Es wurden verschiedene Varianten vorgeschlagen und intensiv diskutiert.

Empfehlungen der Begleitgruppe für die Weiterbearbeitung

- **Feinüberprüfung der zwei grossen Wohngebäude:** Die Variante, „kürzerer Riegel“ Typ O - W, wurde sowohl von der Firma Marti, der Gemeinde Zollikofen und den Fachberatern unterstützt.

- **die Stellung der drei Mehrfamilienhäuser ist zu hinterfragen:** Der Bereich gegen die bestehenden Mühlethaler-EFH (Stämpflistrasse) sollte als Gesamtprojekt im Sinne einer individuell verdichteten Siedlungseinheit realisiert werden.

- **die Überarbeitung gibt Spielregeln und Überbauungsprinzipien für das individuelle Wohnen im Perimeter vor:** Im Bereich gegen die Schäferstrasse können freistehende Einzel- oder Doppel-EFH gebaut werden. Es braucht jedoch auch für diesen Teil in der Überbauungsordnung rechtliche Festlegungen, damit kein Wildwuchs, bezüglich Bauten und Aussenraum entsteht.

- **die Überprüfung der Stellung der Gebäude muss unter Beibehaltung der Park- und Aussenraumqualitäten erfolgen:** Mit der vorgeschlagenen Überarbeitung bleiben die Qualitäten bestehen, respektive werden teilweise noch verbessert und geklärt (z.B. Übergang zum Hang).

Beurteilung der Projektüberarbeitung

Die konzeptionellen Qualitäten des Wettbewerbsprojektes bleiben unverändert erhalten.

Um den bestehenden, zusammenhängenden Landschaftsraum des Schäferiareals so weit als möglich zu erhalten, wird eine periphere Setzung der Volumen vorgeschlagen. In Analogie an die vorgefundenen Siedlungstypologien werden differenzierte Bebauungsmuster gewählt. Die Miet- und Eigentumswohnungen befinden sich in Anlehnung an die Blindenschule und das Hochschulinstitut für Berufsbildung neu in drei markanten Bauvolumen. Die Einfamilienhäuser ergänzen das vorgefundene Siedlungsmuster im Süden und Westen der Parzelle.

Die periphere Anordnung der Bebauungen ermöglicht einen sehr grosszügigen Grünraum, der sich von der Kirchlindachstrasse bis an die Stämpflistrasse durchzieht, die Talsohle bleibt offen, eine landschaftsarchitektonisch grosszügige Geste. In diesem stimmigen Aussenraum sind gemeinschaftliche Anlageteile und Spielbereiche eingebettet, der Grünraum wird als Gesamtes erlebbar.

Im westlichen Baufeld der Parzelle wurde der volumetrisch differenzierte Vorschlag für die Erstellung von neun Wohneinheiten, zu Gunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit, aufgegeben. Neu sind sechs Parzellen für Einfamilienhäuser geplant. Dies ist denkbar, bedingt jedoch zwingend eine übergeordnete Gestaltung des Übergangs zur geplanten Parkanlage.

Die Platzierung von Miet- und Einfamilienhäusern als südliche Begrenzung der Parkanlage, wurde überarbeitet. Die vorgeschlagene Typologie, welche sowohl Eigentumswohnungen als auch Reihenhäuser beinhaltet, lehnt sich mit dem gewählten Siedlungsmuster an die bestehende Bebauung der Stämpflistrasse an. Der Vorschlag vermag dank der Neuinterpretation der Aufgabenstellung, die kritisierten Schwächen des Wettbewerbsprojektes zu eliminieren und wird seitens der Begleitgruppe und Jury begrüsst. Das nun vorliegende Konzept verweist auf mögliche Wohnformen, ermöglicht jedoch auch die Entwicklung weiterer Wohntypologien. Die Festlegung aller relevanten Gestaltungskriterien, (sowohl für die Gebäude als auch für den Aussenraum), ist für eine adäquate Umsetzung von grosser Bedeutung und muss in der nächsten Planungsphase präzise definiert werden.

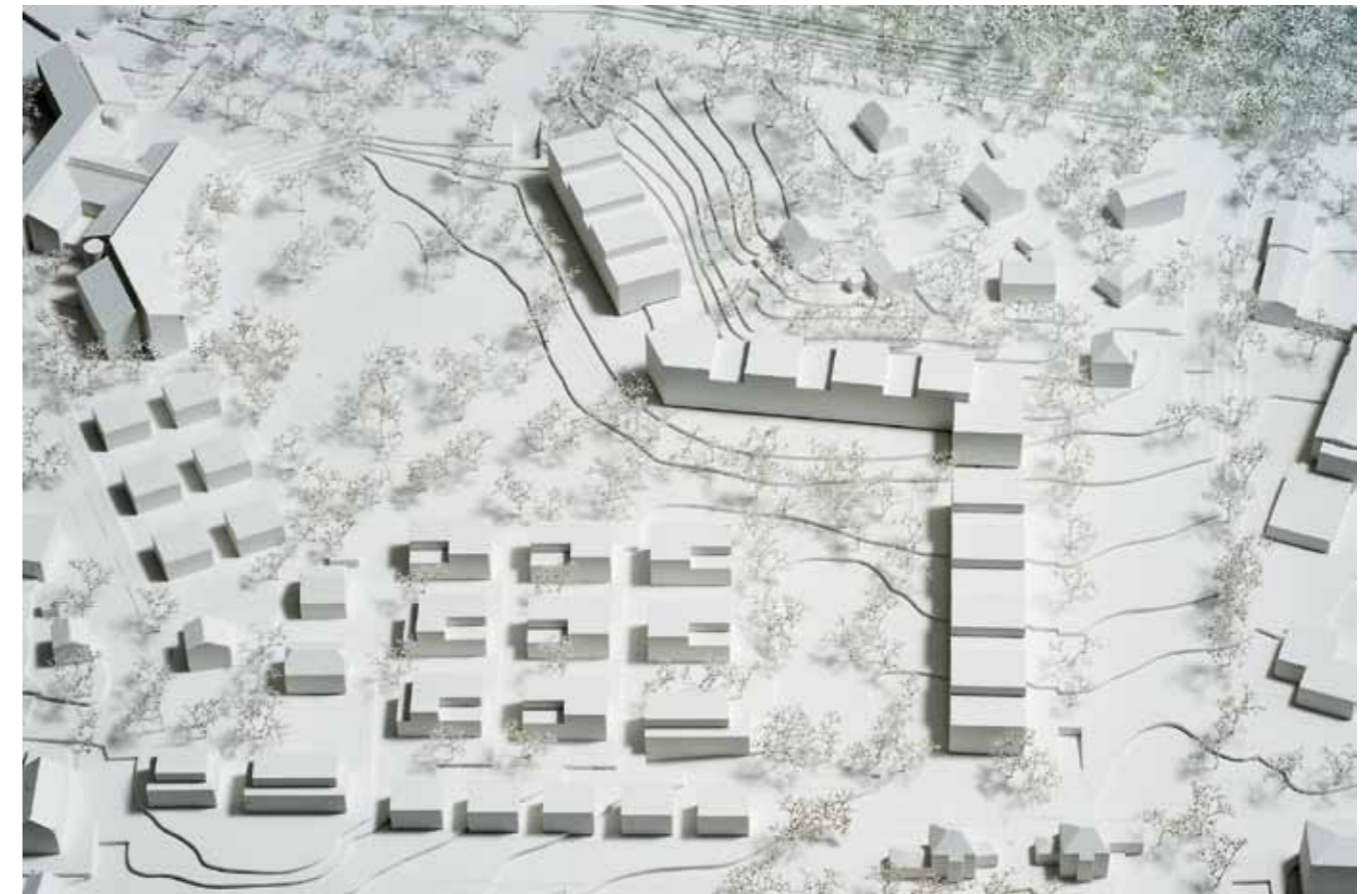
Die bisherige, 2-teilige Grossform wird neu in drei Baukörper gegliedert und leicht nach Süden verschoben. Dies ergibt eine selbstverständlichere Gestaltung des rückwärtigen Aussenraums. Die zusätzliche Öffnung des hangbegleitenden Bauvolumens ermöglicht dem rückwärtigen Quartier eine Anbindung an den öffentlichen Park. Somit ist der Grünraum, trotz der geplanten und bestehenden Grossformen, mit allen angrenzenden Quartieren verbunden, wird zum wichtigen Erholungszentrum. Die Aufteilung in drei Volumen ist aus Sicht des Beurteilungsgremiums denkbar. Die neu gewählte Segmentierung einer Grossform stärkt sowohl deren Lesbarkeit als auch die räumliche Fassung des Hügels.

Die Fassadengestaltung unterliegt ebenfalls diesen konzeptionellen Anforderungen. Die Einheitlichkeit des Wettbewerbsprojektes ist zu wahren, auf eine volumetrische Auflösung ist zu verzichten. Die vorgeschlagene Holzfassade vermag den Grünraum stimmungsvoll zu begrenzen.

Die Neukonzeption der Setzung der Hauptvolumen stellt zudem die Frage der Erschliessung und der Adressbildung. Eine Erschliessung des dritten Baukörpers ab der Kirchlindachstrasse, würde die Gesamtanlage und die Auffindbarkeit vereinfachen und gleichzeitig das südliche Wohnquartier entlasten. Das Beurteilungsgremium empfiehlt deshalb, die Umsetzbarkeit einer zweiten Erschliessung ab Kirchlindachstrasse, zu prüfen.

Die landschaftsarchitektonischen Qualitäten sind auch im überarbeiteten Projekt vorhanden, der zentrale Grünraum ist nach wie vor als Ganzes erlebbar. Grosse Beachtung ist den Übergängen vom zentralen Grünraum zu den peripheren Neubauten (Einfamilienhäuser im Westen, Miet- und Einfamilienhäuser im Süden) zu schenken: Die im Projekt angedeutete, offene Grenzbehandlung ist beizubehalten, der zentrale Grünraum soll sich ohne Zäune und Hecken mit dem Umfeld der Bebauungen verweben.

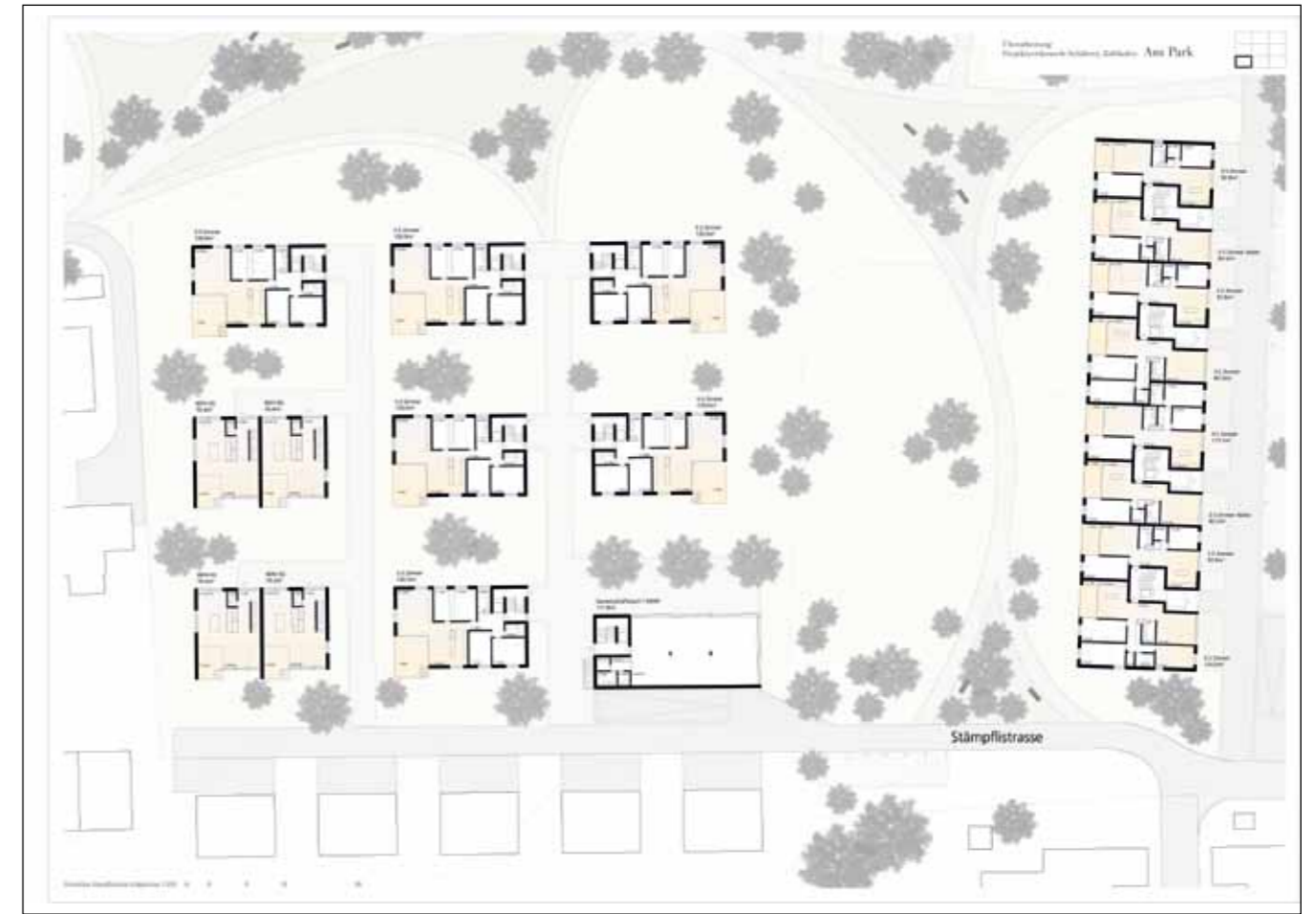
Südansicht

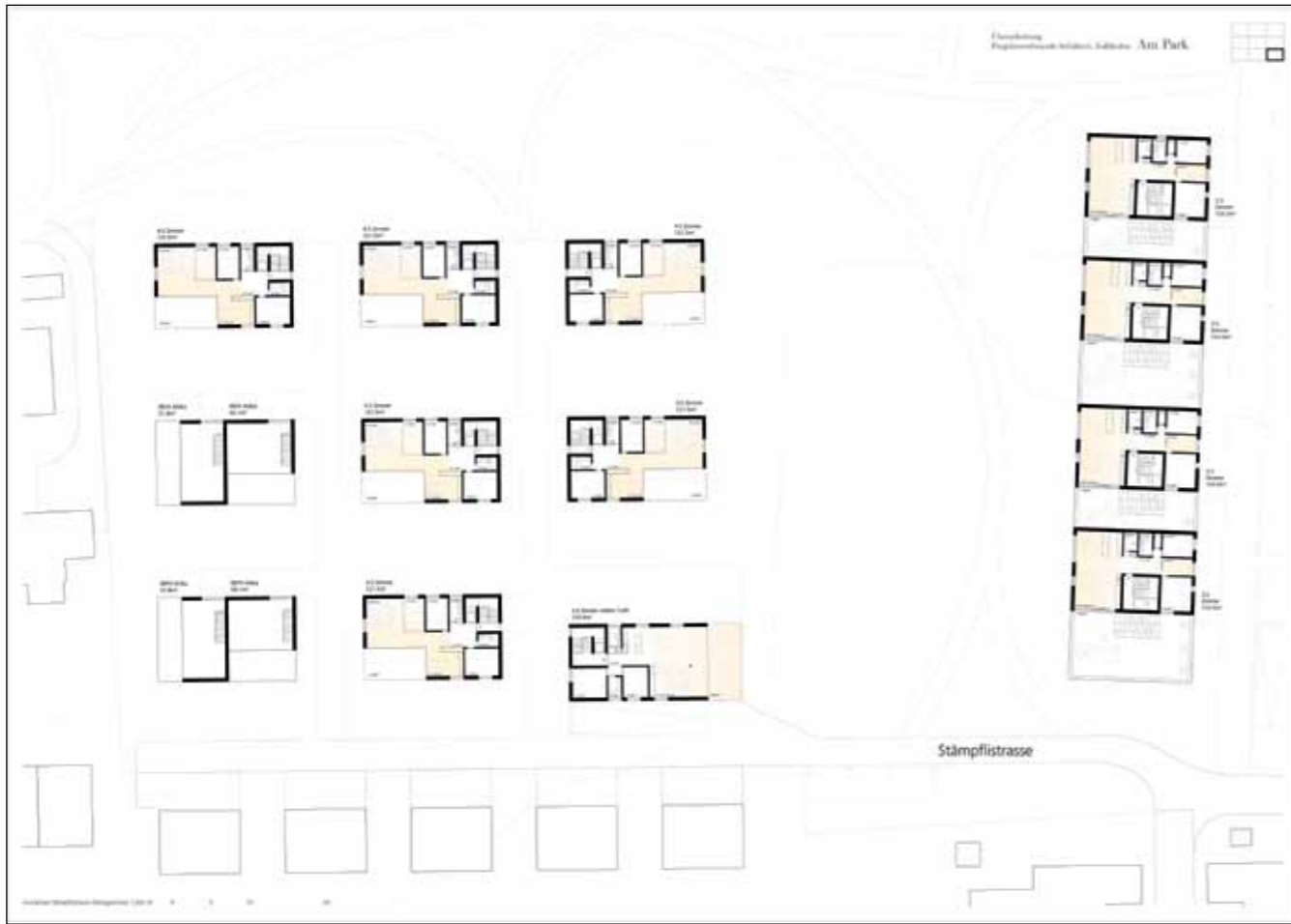


Südwestansicht









10. Genehmigung der Überarbeitung

Die Überarbeitung des Siegerprojektes „Am Park“ wurde am 5. Oktober 2012 durch die Jury genehmigt.

Sachpreisrichter

Stefan Funk, Vorsitz

Ueli Ramseier

Niklaus Bichsel

Irène Marolf

[Handwritten signature]

U. Ramseier

Niklaus

I. Marolf

Fachpreisrichter

Sigfried Schertenleib

Fritz Schär

Ueli Marbach

Stefan Christ

Hans Klötzli

Ersatz

Jürg Hänggi

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

S. Christ

[Handwritten signature]

Jürg Hänggi
