

# «Wohnen im Park, Ittigen» Erneuerung und Verdichtung

Studienauftrag im Einladungsverfahren für Generalplanerteams  
in Anlehnung an die SIA Ordnung 143, digitale Durchführung

Bericht des Beurteilungsgremiums





# Impressum

---

## **Veranstalterinnen**

Allianz Suisse Lebensversicherungs-Gesellschaft AG  
vertreten durch Allianz Suisse Immobilien AG  
Richtiplatz 1  
8304 Wallisellen  
[www.allianz-immobilien.ch](http://www.allianz-immobilien.ch)

Gemeinde Ittigen  
vertreten durch die Abteilung Bau  
Rain 7  
3063 Ittigen  
[www.ittigen.ch](http://www.ittigen.ch)

## **Verfahrensbegleitung**

Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10  
Postfach 255  
3000 Bern 6  
[www.konturmanagement.ch](http://www.konturmanagement.ch)

## **Sprachliche Regelung und Schreibweise**

Zu Gunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.



# Inhalt

Ausgangslage, Projektidee und Zielsetzung		
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	6
1.2	Leitidee und Projektvision	6
1.3	Planungsprozess	6
Perimeter und Wesen der Aufgabe		
2.1	Projekt- und Betrachtungsperimeter	7
2.2	Wesen der Aufgabe	7
Bestimmungen zum Verfahren		
3.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens	8
3.2	Beurteilungsgremium und Experten	8
3.3	Teilnahmeberechtigung	9
3.4	Beurteilungskriterien Studienauftrag	9
Ablauf Studienauftrag		
4.1	Versand der Unterlagen	10
4.2	Begehung	10
4.3	Fragenbeantwortung	10
4.4	Technische Prüfung Zwischenbesprechung	10
4.5	Abgabe der Unterlagen für die Zwischenbesprechung	10
4.6	Zwischenbesprechung	10
4.7	Technische Prüfung Schlussbesprechung	11
4.8	Abgabe Studienauftrag	11
4.9	Vorprüfung	11
4.10	Schlussbeurteilung	12
4.11	Entschädigung	12
Empfehlung und Würdigung des Beurteilungsgremiums		
5.1	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	14
5.2	Würdigung des Beurteilungsgremiums	15
Genehmigung		16
Projektbeschriebe		19

# Ausgangslage, Projektidee und Zielsetzung

01

## 1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die **Allianz Suisse Immobilien AG** verfügt in der Gemeinde Ittigen über ein knapp 50'000 m<sup>2</sup> grosses, zentral und attraktiv gelegenes Grundstück mit vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern, die radial um einen Platz angeordnet sind und 213 Mietwohnungen umfassen. Die Bauten wurden in Etappen ab Anfang der 1980er Jahre erstellt. Das Grundstück weist aktuell eine Ausnützung von 0.55 auf und verfügt über ein erhebliches Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im Rahmen einer Machbarkeitsabklärung konnte aufgezeigt werden, dass mittels **Nachverdichtung** die Ausnützung auf eine GFZo von 0.8 – 1.0 erhöht werden kann.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt die bestehende Siedlung kurz- bis langfristig zu entwickeln bzw. in einem ortsverträglichen Mass nachzudichten. Gleichzeitig sollen die Bestandesliegenschaften in den kommenden Jahren im Zuge der anstehenden Sanierungsmassnahmen modernisiert und den aktuellen Gegebenheiten und Ansprüchen angepasst werden. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklung gilt es auch eine Anpassung und Aufstockung (Resp. Umbau der Dachgeschosse) der bestehenden Gebäude zu prüfen.

Um eine städtebaulich und freiräumlich überzeugende Lösung finden zu können, führte die Allianz Suisse Immobilien AG einen Studienauftrag in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 durch. Dazu haben die Grundeigentümerin und die Gemeinde Ittigen eine Planungsvereinbarung abgeschlossen.

## 1.2 Leitidee und Projektvision

Die **Leitidee und Projektvision** für die Entwicklung besteht darin, dass kurz- bis mittelfristig in einem etappierten Vorgehen die bestehende Wohnüberbauung saniert, modernisiert und aufgestockt und/oder unter Beibehaltung der vorhandenen Freiraumqualitäten durch weitere hochwertige Wohnnutzungen ergänzt wird.

Der angestrebte Wohncharakter entspricht einem „Wohnen im Grünen“ / „Wohnen im Park“. Es werden eine nachhaltige Wohnüberbauung und energieeffiziente Gebäude angestrebt. Das Thema Ökologie soll in den Gebäuden spürbar sein.

Die Neubauten und Aufbauten sollen in Holzbauweise realisiert werden bzw. einen hohen Anteil Holz aufweisen, wobei das Holz nicht zwingend sichtbar sein muss.

Im Rahmen des geplanten Entwicklungsprozesses ist eine massvolle bauliche Verdichtung im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und einer hochstehenden Gestaltung auszuloten. Angestrebt wird eine ortsbaulich hochwertige Lösung. Ökologische (Energie, Nachhaltigkeit) und ökonomische (Wirtschaftlichkeit) Aspekte sind ebenfalls miteinbeziehen.

## 1.3 Planungsprozess

Um die städtebaulichen und freiräumlichen Rahmenbedingungen für die angestrebte qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals zu klären, wurde in Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde in einem **1. Schritt** der vorliegende **Studienauftrag** in Anlehnung an die SIA Ordnung 143 mit fünf Planungsteams durchgeführt.

Die geltenden bau- und zonenrechtlichen Vorschriften lassen die angestrebte Entwicklung nicht zu. Aus diesem Grund ist eine **Änderung der bau- und zonenrechtlichen Vorschriften notwendig**, wobei die heutige Nutzung (Wohnzone spez. / ES II) nicht verändert wird. Die Resultate aus dem vorliegenden Studienauftrag und die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums (Schlussbericht) bilden entsprechend die Grundlage für die im **2. Schritt** zu erarbeitende **Überbauungsordnung**. Das Planerlassverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts (nach Art. 58 ff. BauG).

# Perimeter und Wesen der Aufgabe

## 2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** umfasste die Parzelle Nr. 6458. Der Projektperimeter war **zwingend einzuhalten**.



Projektperimeter

Der **Betrachtungsperimeter** umfasste zudem die Parzellen 5459 und 7179 an der Nordwestecke des Areals, sowie die Landschaftsschonzone, welche das Areal östlich abschliesst. Sowie, je nach Fachbereich und Fragestellung – bspw. Nutzungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschließung etc. – das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.

## 2.2 Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibungen und Ausführungen legten die Erwartungen der Veranstalterin und somit die Anforderungen an die Studienbeiträge dar.

Das **Wesen der Aufgabe** bestand darin, im Dialog mit den relevanten Akteuren einerseits den künftigen bau- und planungsrechtlichen Rahmen (UeO) im Sinne eines **ortsbaulichen Gesamtkonzeptes** unter Einbezug der Bestandsliegenschaften und des gesamten Freiraums auszuarbeiten. Andererseits waren basierend auf den Erkenntnissen des ortsbaulichen Gesamtkonzeptes **Projektstudien für die Wohnungsneubauten** gemäss dem vorgegebenen Nutzungsprofil zu entwickeln, welche markttaugliche und zukunftsgerichtete Wohnungsgrundrisse aufweisen und sowohl bezüglich ihrer Wirtschaftlichkeit als auch hinsichtlich der späteren Betriebskosten attraktiv sind. Für die bestehenden Liegenschaften waren qualitätsvolle Erneuerungen und Aufstockungen primär in den Dachgeschossen vorzuschlagen. Je nach Konzept und unter Einhaltung der Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit waren auch Aufstockungen darüber hinaus denkbar.

# Bestimmungen zum Verfahren

03

## 3.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin und Veranstalterin war die **Allianz Suisse Immobilien AG** in Zusammenarbeit mit der **Gemeinde Ittigen**.

Es handelte sich um einen einstufigen (Projekt-) **Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143** (Stand 2009) auf Einladung mit 5 Planungsteams. Ziel des Studienauftrags war die Ermittlung der bestmöglichen Projektstudie als Grundlage für den Erlass der UeO, die Projektierung sowie die spätere Realisierung der Wohnbauentwicklung sowie der Erneuerung des Bestands. Es fanden eine Begehung, eine schriftliche Fragenbeantwortung sowie eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung statt.

Das Verfahren wurde **digital** durchgeführt. Die Teilnehmer waren zur Abgabe stufengerechter **3D-Modelle** verpflichtet.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen sowie kommunalen Submissionsvorschriften.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt.

## 3.2 Beurteilungsgremium und Experten

Der Studienauftrag erfolgte im Dialog mit folgenden Mitgliedern des Beurteilungs- und Expertengremiums.

### Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- Kurt Hadorn, Gesamtprojektleiter, Allianz Suisse Immobilien AG (CM)
- Matthias Bernold, Asset Management & Acquisition, Allianz Suisse Immobilien AG
- Marco Rupp, Gemeindepräsident Gemeinde Ittigen
- Markus Künzi, Gemeinderat Gemeinde Ittigen

### Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- Barbara Holzer (Vorsitz), Architektin ETH SIA AKB, Holzer Kobler Architekturen, Zürich
- Lars Mischkulnig, Architekt HTL/BSA/SIA, Biel

- Marie-Antoinette Glaser, Dr. phil. I, Director ETH Wohnforum, Zürich
- Simon Schöni, Landschaftsarchitekt BSLA, extra Landschaftsarchitektur, Bern
- Daniel Kellenberger, Dipl. Ing. ETH, Intep Integrate Planung GmbH, Zürich

### Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Florian Guha, Construction Management, Allianz Suisse Immobilien AG
- Heinz von Gunten, Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Ittigen
- Jeannine Wagner, Leiterin Bereich Baupolizei, Gemeinde Ittigen
- Rudolf Scheidegger, Allianz Suisse Immobilien AG (Construction Management)
- Sylvia Marti, Allianz Suisse Immobilien AG (Bewirtschaftung)
- Isabel Müller, Allianz Suisse Immobilien AG (Nachhaltigkeit)
- Andreas Pfeiffer, Dipl. Ing. FH, brain4sustain GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit)
- Werner Abplanalp, Zap, Abplanalp Affolter Partner, Bern (Baukosten)
- Dominique Weber, Weber + Brönnimann AG, Bern (Tragwerk)
- Urs Fischer, Lohner + Partner GmbH (Ortsplaner)
- Markus Hofstetter, Kontextplan AG (Verkehrsplanung)
- Martin Rufer, Feuerwehr Ittigen
- Kiri Krishnarajah, Raumgleiter AG, Zürich (Digitale Durchführung)
- Daniel Kapr, Raumgleiter AG, Zürich (Digitale Durchführung)
- Friederich Steenkamp, Raumgleiter AG, Zürich (Digitale Durchführung)
- Marius Scherler, Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)
- Annina Pfenninger, Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)

### 3.3 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind folgende **Generalplanerteams unter der Leitung der folgenden fünf Architekturbüros** (in alphabetischer Reihenfolge):

- Armon Semadeni Architekten GmbH, Zürich
- Brügger Architekten AG, Thun
- GWJ Architektur AG, Bern
- Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich
- Rykart Partner AG, Liebfeld

Der **Beizug der nachfolgend aufgeführten Fachrichtungen war vorgegeben**. Mehrfachbeteiligungen der Fachplaner waren – abgesehen von Landschaftsarchitektur – zulässig. Es lag in der Verantwortung der Teilnehmenden, dass kein Ideentransfer stattfand.

- Landschaftsarchitektur
- Gebäudetechnik (HLKS, Elektro, Nachhaltigkeitsplaner, Bauphysiker)
- Bauingenieur / Holzbauingenieur
- Kostenplaner (als Teil der GP-Leistung, die Leistungen konnten auch von den Architekten selbst erbracht werden).

Für die Bearbeitung der Aufgabe war der Beizug weiterer Fachrichtungen möglich, aber nicht vorgeschrieben. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute waren zulässig.

Der beigezogene **externe Experte Verkehrsplanung** stand jedem teilnehmenden Team je insgesamt 2 x 2 Stunden (vor und nach der Zwischenbesprechung) für Besprechungen und / oder zwischendurch für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsüberprüfungen (z.B. Schleppkurven, Gerinnegeometrie) beratend zur Verfügung. Der mandatierte Planer war darum besorgt, dass kein Ideentransfer unter den Teams stattfand.

### 3.4 Beurteilungskriterien Studienauftrag

Das Beurteilungsgremium beurteilte die eingegangenen Lösungsvorschläge nach den nachfolgend aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien entspricht nicht deren Gewichtung. Das Beurteilungsgremium nahm basierend auf den aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtwertung vor.

> **Planungsidee / Gestaltung** – Ortsbauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption (Dichte, Körnung und Massstäblichkeit, Eingliederung in das Umfeld; Integration Bestand); Qualität der architektonischen Lösung der Projektstudien für Neubau und/oder Erneuerung (Grundriss, Schnitt und Proportionen); Freiraumqualität; Adressbildung, Identität und Ausstrahlung.

> **Nutzung / Funktionalität** – Umsetzung des Nutzungsprofils je Baubereich; möglichst hohe Dichte bei gleichzeitig hoher Wohn- und Freiraumqualität; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Durchlässigkeit für Fussgänger und Velos; Zweckmässigkeit der Erschliessung, Parkierung und Anlieferung.

> **Wirtschaftlichkeit** – Kosten-Nutzenverhältnis, Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzeptes der Projektstudien (Konstruktion, Materialisierung usw.), Wirtschaftlichkeit; Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen; Potenzial der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich der Marktfähigkeit (Vermietbarkeit); Zukunftsfähigkeit der Gesamtkonzeption; Konstruktive Umsetzung.

> **Umsetzbarkeit** – Flexibilität in der Umsetzung und sinnvolle Etappierungsmöglichkeiten; Umgang mit den übergeordneten rechtlich-planerischen Rahmenbedingungen.

> **Nachhaltigkeit** – Effizienz und Nachhaltigkeit in Bezug auf Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z. B. Kompaktheit der Bauvolumen, hohe Tageslichtautonomie bzw. zweckmässige Gebäudetiefen, gutes Verhältnis von Unterterrain zu Überterrainbauten); Umsetzung 2000-Watt-Areal in Transformation; Umsetzung SNBS für die Neubauten; ökologisch verträgliche Konstruktionsweise und ökologisch wertvolle und naturnahe Bepflanzung.

Die Veranstalterin beabsichtigte die Projektteile „Neubau“ und/oder „Bestand“ als Einheit zu beurteilen und zu bewerten. Sie behielt sich aber dennoch die Möglichkeit vor, dass das Beurteilungsgremium die Projektteile „Neubau“ und/oder „Bestand“ getrennt beurteilt sowie zur Weiterbearbeitung empfiehlt.

# Ablauf Studienauftrag

04

## 4.1 Versand der Unterlagen

Das **Programm** für den Studienauftrag wurde am **Freitag, 5. Juni 2020** per E-Mail an die Teilnehmenden versandt.

## 4.2 Begehung

Am **Montag, 15. Juni 2020**, fand, soweit es die Umstände aufgrund des Coronavirus erlaubten, eine **Begehung des Areals** und von ausgewählten Wohnungen in kleinen Gruppen und gestaffelt, statt.

## 4.3 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden konnten **bis Donnerstag, 18. Juni 2020** per E-Mail **Fragen zum Programm**, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen.

Sämtliche **Fragen und Antworten** wurden allen Teilnehmenden bis **Donnerstag 25. Juni 2020** als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail gestellt.

## 4.4 Technische Prüfung Zwischenbesprechung

Die Daten des **3D-Modells** wurden vor der Zwischenbesprechung von Raumgleiter einer **technischen Prüfung** unterzogen und im Rahmen eines technischen Coachings gemeinsam mit den Teilnehmenden bereinigt.

## 4.5 Abgabe der Unterlagen für die Zwischenbesprechung

Um einen optimalen und gewinnbringenden Ablauf der Zwischenbesprechungen zu garantieren, wurden die Teilnehmenden gebeten, die zum Verständnis notwendigen Unterlagen **bis am Donnerstag, 27. August 2020** als digitale Grundlagen einzureichen. Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums hatten somit die Möglichkeit, sich in die Studien einzulesen und Fragen vorzubereiten. Raumgleiter sorgte für eine einheitliche Aufbereitung der 3D-Modelle für die Zwischenbesprechung.

## 4.6 Zwischenbesprechung

Der **Kern der Aufgabe** bestand für die Teilnehmenden **bis zur Zwischenbesprechung** darin, auf Basis des Nutzungsprofils und der Vorgaben ein **skizzenhaftes ortsbauliches Gesamtkonzept** zu entwickeln (Varianten waren zulässig), welches die Grundsätze bezüglich Bebauung, Freiräume, Erschliessung und Nutzungsanordnung enthält und die maximale ortsverträgliche Dichte im Zusammenspiel zwischen baulicher Ergänzung und Erneuerung des Bestands anstrebte. Der Detaillierungsgrad des 3D-Modells beschränkte sich auf eine volumetrische Darstellung der Gebäudkörper sowie eine abstrahierte Darstellung des Freiraums. Es wurden insbesondere zu folgenden Themen (stufengerechte) Aussagen erwartet:

- > **Aufgabenverständnis und Lesart des Gebiets:** Analyse / Themen / Haltungen
- > Entwurf eines **ortsbaulichen Gesamtkonzepts** in geeigneter Darstellung (schematische Pläne sowie Arbeitsmodell):
  - mit Aussagen zum angestrebten Charakter der Überbauung / Wesen des Ortes
  - mit Aussagen zu den angestrebten ortsbaulichen und freiräumlichen Qualitäten
  - mit Aussagen zur Bebauungstypologie und maximal verträglicher Dichte
  - mit Aussagen zum Umgang mit den Bestandsbauten
  - mit Aussagen zur Etappierung
  - mit Aussagen zu Energie und Nachhaltigkeit
  - mit generellen Überlegungen zum Erschliessungs- und Parkierungskonzept
  - mit grober Übersicht zu den Flächen
- > Benennung von **offenen Fragen** und allfälligen **Konfliktbereichen**

Die **Zwischenbesprechungen** wurden am **Mittwoch, 16. September 2020** für die teilnehmenden Teams einzeln durchgeführt. Die wichtigsten Feststellungen und Erkenntnisse aus der Einschätzung der Experten wurden dem Beurteilungsgremium zum Auftakt der Zwischenbesprechung erläutert und in Form eines Kurzberichtes zur Kenntnis gebracht.

Pro Team standen je 45 Minuten für die **Präsentation** (25 Minuten) und **Diskussion der Arbeiten** (15 Minuten mit dem Team und anschliessend 5 Minuten im Beurteilungsgremium) zur Verfügung.

Das Beurteilungsgremium zeigt sich erfreut über die in der kurzen Zeit geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten. Gewürdigt wurde besonders, dass sich die Teams auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit dem Kontext, der vorhandenen Bestandsstruktur sowie dem komplexen Nutzungs- und Anforderungsprofil auseinandergesetzt und verschiedene Zugänge zur Aufgabe gewählt haben. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung und Lösungsfindung treffen.

Im Nachgang zu den Zwischenbesprechungen hat sich das Team Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich vom Verfahren aufgrund gegenüber der Auftraggeberschaft divergenten Vorstellungen bezüglich Nachhaltigkeit und dem Umgang mit dem Bestand zurückgezogen und auf eine Schlussabgabe verzichtet.

#### 4.7 Technische Prüfung Schlussbesprechung

Die Daten des 3D-Modells wurden vor der Schlussabgabe von Raumleiter einer erneuten technischen Prüfung unterzogen und im Rahmen eines technischen Coachings gemeinsam mit den Teilnehmenden bereinigt.

#### 4.8 Abgabe Studienauftrag

Die **Projektdossiers inkl. 3D-Modell** mussten via Transferlink bis zum **Montag, 16. November 2020** bei der Verfahrensbegleitung digital eingereicht werden.

#### 4.9 Vorprüfung

Die **wertungsfreie Vorprüfung** erfolgte von Dienstag, 17. November 2020 bis Montag, 7. Dezember 2020. Sie umfasste die **formellen Rahmenbedingungen** (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten **materiellen Rahmenbedingungen** (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der

inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.) und wurde von den beteiligten Expertinnen und Experten und der Verfahrensbegleitung durchgeführt.

##### 4.9.1 Formelle Vorprüfung

Alle **Projektdossiers und Modelle** wurden bis zum Eingabeschluss am **Montag, 16. November 2020** termingerecht eingereicht. Sämtliche Projektdossiers waren vollständig, jedoch lagen teilweise leichte Verstösse gegen die gesetzten Darstellungsvorgaben vor.

##### 4.9.2 Materielle Vorprüfung

Die Projekte wurden wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen Anforderungen und Rahmenbedingungen geprüft. Im Rahmen der Vorprüfung wurde zudem die **betriebliche Funktionalität** überprüft sowie eine **vergleichende Kostenschätzung** der Lösungsvorschläge erstellt. Die Vorprüfung erfolgte durch:

- > Gemeinde Ittigen, Abteilung Bau (Baurecht, Erschliessung, Freiraum, Nutzungsmass)
- > Allianz (Nutzungsprofil, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit)
- > brain4sustain GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit)
- > Zap, Abplanalp Partner, Bern (Baukosten / Wirtschaftlichkeit)
- > Weber + Brönnimann AG, Bern (Tragwerk)
- > Kontextplan AG (Erschliessung & Verkehr)
- > Feuerwehr Ittigen (Brandschutz & Rettung)
- > Raumleiter AG, Zürich (technische Prüfung der Daten)
- > Kontur Projektmanagement AG, Bern (Allgemeine Vorprüfung, Koordination)

Leichte Verstösse gegen die inhaltlichen Rahmenbedingungen wurden bei allen Projektstudien festgestellt. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Projektstudien beeinträchtigt oder Verstösse, die einem der Teilnehmenden wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Parallel zur Vorprüfung, welche wertungsfrei und beschreibender Natur war, wurde eine vergleichende Kostenschätzung der Lösungsvorschläge erstellt. Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expertinnen und Experten wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

## 4.10 Schlussbeurteilung

Die **Schlussbeurteilung** der Projektstudien fand am **Donnerstag, 10. Dezember 2020** statt. Die Beurteilung erfolgte gemäss den im Programm beschriebenen Kriterien. Das Beurteilungsgremium nahm im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

### 4.10.1 Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums war permanent gegeben.

### 4.10.2 Individuelle Besichtigung und Informationsrundgang

Vor dem Einstieg in die Beurteilung hatten alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums im Rahmen des Vorversandes und eines **individuellen Rundgangs** die Gelegenheit, sich einen vertieften Überblick über die Ergebnisse zu verschaffen.

Im Anschluss an die individuelle Begutachtung erläuterten die Experten und Expertinnen dem Gremium im Rahmen eines **gemeinsamen Informationsrundganges** die **Feststellungen der Vorprüfung**. Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse rechtfertigten aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen unmittelbaren Ausschluss eines Projektes. Das Beurteilungsgremium beschloss daher, die Verstösse gegen die Programmvorgaben im Anschluss an die Schlusspräsentationen während eines gemeinsamen Rundgangs vor den Projekten vertieft zu diskutieren.

### 4.10.3 1. Beurteilungsrundgang

Nach dem Informationsrundgang wurden die Projektstudien im Plenum eingehend besprochen und anhand der im Programm vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium stellte bei allen Projekten ganz unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte fest. Alle Projektstudien wurden der Aufgabenstellung in vielen Punkten gerecht und zeugten von einer äusserst intensiven Auseinandersetzung der Verfassenden mit der Aufgabe.

### 4.10.4 2. Beurteilungsrundgang

Der zweite Beurteilungsrundgang startete mit einer kurzen Zusammenfassung des ersten Beurteilungsrundgangs. Anschliessend wurden die Projektstudien einer vertieften Begutachtung unterzogen und vor jeder Projektstudie nochmals die jeweiligen Vorzüge und Nachteile im Quervergleich dargelegt und diskutiert. Aus einem abschliessenden Vergleich und einer gesamtheitlichen Beurteilung der zentralen Qualitäten sowie Potentiale empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des Teams rund um:

- **GWJ Architektur AG, Bern**

zur **Weiterbearbeitung und Ausführung** gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Die Projektstudie überzeugte durch die schlüssige Strategie des Weiterbauens, welche zu einem klaren ortsbaulichen Gesamtkonzept mit qualitätvollen Freiräumen geführt hat. Sie erfüllt allesamt die Anforderungen für eine zukunftsweisende und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnüberbauung «Wohnen im Park» und gibt profunde Antworten auf die Frage, was zukunftsgerichtetes Wohnen sein kann.

## 4.11 Entschädigung

Aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Schlussabgabe erhalten die vier Planungsteams je **CHF 50'000.--** (inkl. NK und MwSt.) als feste Pauschalentschädigung.



# Empfehlung und Würdigung des Beurteilungsgremiums

05

## 5.1 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, die Projektstudie des Planerteams rund um die GWJ Architektur AG aus Bern mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes gemäss Ausschreibung zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung sind die im Projektbeschrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie insbesondere die **nachfolgend aufgeführten Punkte** zu beachten, respektive vertieft zu bearbeiten:

- Die gewählte Strategie des Weiterstrickens des ortsbaulichen Musters durch präzise Setzungen eines Neubaus und Anbauten sowie Aufstockungen des Bestands wird verstanden und besonders gewürdigt. Die Geste des neugeschossigen **Punktbaus** an der Jurastrasse als Auftakt und klare Adressierung der Wohnüberbauung wird als richtig erachtet. Die **Dimensionierung und Höhenentwicklung** des Volumens werden jedoch im Beurteilungsgremium kritisch diskutiert und sind auch im Hinblick auf die vorgesehene erneute Aktivierung der dahinterliegenden Bauzone zu überarbeiten.
- Der Vorschlag von mehrgeschossigen **Aufstockungen der Bestandsbauten** und die Höhendifferenzierung zwischen dem inneren und äusseren Siedlungsring kann nachvollzogen werden. Auch wird die gewählte Dichteverteilung und Ausnützung (mit einer GFZo von 0.95) grösstenteils als verträglich erachtet. Der innere Ring mit durchgehend neu sechs Geschossen wird im Bezug auf die Höhe und Dichte im Gremium kontrovers diskutiert. In der Weiterbearbeitung ist eine **situative Reduzierung** dieser Aufstockungen unter minimaler **Anpassung der Ausnützung** zu überprüfen. Auch ist beim Ersatz der bestehenden Dachgeschosse durch drei neue Geschosse zwingend eine statische Verifizierung unter Berücksichtigung der Kosten durchzuführen.
- In der gewählten **Grundrisstypologie und Durchmischung von vielfältigen Wohnungstypen** des neuen Punktbaus wird grosses Potential geortet. Die Idee von flexiblen Wohnungsgrundrissen bis hin zu Clusterwohnungen ist überzeugend und weiter zu verfolgen. Das vorgeschlagene «Kammerprinzip» scheint gemäss dem Beurteilungsgremium jedoch zu «engmaschig» und führt dadurch teilweise zu ungünstigen Raumbeziehungen oder wenig natürlich belichteten Zimmern. Auch besteht vonseiten Gemeinde kein zusätzlicher Bedarf an Angeboten für Co-Working oder Wohnraum für Studierende, da diese bereits anderweitig in der Gemeinde abgedeckt werden. Die Grundrisse des Punktbaus sind in der Weiterbearbeitung dahingehend weiterzuentwickeln. Das Beurteilungsgremium würdigt das sehr feingliedrig und detailliert ausgearbeitete Fassadenkonzept. Das Aufbauen auf dem Bestand wird auch bei der **architektonischen Ausformulierung** der Gebäude klar und verständlich weitergezogen. Die durchgehend homogene Erscheinung wird jedoch kontrovers diskutiert und ist in der Weiterbearbeitung zu überprüfen.
- Das **Freiraumkonzept** ist eine der grossen Stärken der Projektstudien. Die räumlichen Qualitäten der Parkanlage werden erhalten, darauf auf- und weitergebaut. Detaillierte Aussagen zur **Durchwegung und den Abstellplätzen für Velos** werden jedoch noch vermisst und sind in der Weiterbearbeitung zu klären. Unter anderem ist einer geeigneten **Durchwegung für den Langsamverkehr** auch im Hinblick auf eine allfällige Trennung zwischen Fussgängern und Velofahrern, um bestmöglich Konflikte zu vermeiden, grosses Gewicht beizumessen. Ebenfalls ist die neue Rampe der Einstellhalle in der Weiterbearbeitung zu überprüfen.

- Die Projektstudie beweist auf eindrückliche Weise wie durch Veränderung von bestehenden Strukturen zukunftsorientiert auf den bevorstehenden demografischen Wandel eingegangen werden kann. Ziel der Auftraggeberschaft bei der zukünftigen Weiterentwicklung der Wohnüberbauung ist ein grösstmöglicher Erhalt der Bewohnerschaft. In der Weiterbearbeitung des **Etapierungskonzeptes** ist aufzuzeigen, wie die bestehenden Mietverhältnisse berücksichtigt werden. Eine temporäre Entmietung der Bestandesliegenschaften ist möglich, sofern den Mietern Wohnungen in der näheren Umgebung – idealerweise in der Siedlung - angeboten werden können. Ziel ist es eine möglichst **verträgliche und zeitoptimierte Umsetzung** zu finden, um bspw. das Künden von heutigen Mietverträgen (z.B. durch Umplatzierungen) oder die Zahlung von Inkonvenienzschädigungen auf ein Minimum zu reduzieren.
- Die **Zugänglichkeiten für die Rettungskräfte** sind bereits im heutigen Zustand der Siedlung nicht optimal. Die Wegbreiten und Radien der Feuerwehzufahrten sind teilweise sehr knapp. Aus diesem Grund ist die stufengerechte Berücksichtigung der entsprechenden Richtlinien in der Weiterbearbeitung unabdingbar.

## 5.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Dialogverfahrens in Form eines Studienauftrages gelohnt hat und würdigt das gewählte Verfahren ausdrücklich. Mit der Projektstudie unter Federführung der GWJ Architektur AG konnte ein adäquates ortsbauliches Gesamtkonzept und ein hervorragender Lösungsvorschlag für eine zukunftsweisende und nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnüberbauung gefunden werden.

Das Beurteilungsgremium ist sich bewusst, dass die Aufgabenstellung für die Sanierung, Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Siedlung mit der Vielzahl an gestellten Anforderungen sehr anspruchsvoll war. Das Beurteilungsgremium und die Veranstalterin schätzen daher besonders die sehr hohe Qualität, Detaillierung und Vielfalt der Beiträge.

Sämtlichen Teilnehmenden gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe entsprechend ein grosser Dank. Sie haben alle dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Nutzungsprofil und der Vision «Wohnen im Park» zu ermöglichen und haben damit massgeblich zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

# Genehmigung

06

Vom Beurteilungsgremium und der Auftraggeberin genehmigt am:

Bern, 29. Januar 2021

Kurt Hadorn

Matthias Bernold

Marco Rupp

Markus Künzi

Barbara Holzer

Lars Mischkulnig

Marie-Antoinette Glaser

Simon Schöni

Daniel Kellenberger





# Projektbeschriebe





# GWJ Architektur AG

## Empfehlung zur Weiterbearbeitung

### Architektur

#### **GWJ Architektur AG**

Nordring 4A, Postfach, 3001 Bern

### Fachplaner

#### **Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten**

Niklaus-Konradstrasse 8, 4500 Solothurn

#### **eicher + pauli Bern AG (HLK- & Sanitäringenieur)**

Stauffacherstrasse 65/59g, 3014 Bern

#### **Toneatti Engineering AG (Elektroingenieur)**

Wasserwerkstrasse 37, 3000 Bern 13

#### **Gartenmann Engineering AG (Bauphysik & Nachhaltigkeit)**

Nordring 4A, Postfach, 3001 Bern

#### **WaltGalmarini AG (Bauingenieur)**

Drahtzugstrasse 18, 8008 Zürich

# Projektbeschreibung

Die Verfasser nehmen das bestehende ortsbau-liche Muster auf und stricken das Quartier durch präzise Volumensetzungen weiter. Die Strategie für die geforderte bauliche Verdichtung setzt sich aus drei Massnahmen zusammen.

Auftakt bildet ein neungeschossiges Punkthaus an der Jurastrasse, welches präzise gesetzt ist und der Siedlung eine klare Adresse verleiht. Die bestehenden Liegenschaften werden durch mehrgeschossige Aufstockungen erweitert. Der innere Siedlungsring wird dreigeschossig und der äussere Ring zweigeschossig aufgestockt. Den Abschluss bilden vier turmartige Kopfbauten, welche stirnseitig an die Bestandszeilen angebaut werden. Zusammen mit den angrenzenden Bauten bilden sie jeweils kleine Quartierplätze.

Die architektonische Umsetzung baut auf dem Bestand auf und setzt das Bestehende in Wert. Sämtliche Erweiterungen werden in Holzbauweise ausgeführt. Die Fassaden der Bestandsbauten sowie der Erweiterungen weisen ein einheitliches Fassadenkleid auf. Eine Kombination aus horizontalen Betonsimselementen und vertikalen Holzlaten gliedern und strukturieren die Fassaden und verleihen der Siedlung einen neuen Ausdruck und eine neue Identität, ohne die bestehende Siedlungsstruktur wesentlich zu verändern.

Die Wohnungen in den Aufstockungen im Bestand und in den Neubauten ergänzen den bestehenden Wohnungsmix um vielfältige Wohnungstypen und Angebote für verschiedene alternative Wohnformen, so dass eine zukünftige vielfältige BewohnerInnen-schaft mit verschiedensten Bedürfnissen angesprochen werden und auch ein Verbleib in der Siedlung bei geänderten Haushaltsverhältnissen ermöglicht werden kann. Der geplante Punktbau mit 9 Geschossen sieht 42 Wohnungen vor und lässt hohe Flexibilität bei der Organisation der Wohnungstypologien zu. Die Raumstruktur als Kammerprinzip gibt Flexibilität, beinhaltet aber auch die Gefahr in der Dichte zu Situationen zu führen, die wenig tagesbelichtet oder ein Zimmer nur über ein anderes Zimmer begehbar machen. Die Vielfalt im Gesamten und das Aufzeigen unterschiedlichster Wohnungsvarianten sowie Atelierwohnungen, Maisonnetten, Wohngemeinschaften für Studierende in diesem Konzept überzeugen. Die Wohnungen in den zwei- bis dreigeschossigen Aufstockungen folgen dem Durchwohnen-Konzept und schaffen lichte offene Räume in gut möblierbaren Grundrissen. Die Siedlung erhält gemeinschaftliche Räume im Innen- und Aussenbereich, welche die Wohnqualität des nachbarschaftlichen Zusammenlebens mit wichtigen Angeboten der Begegnung unterstützen.

Die zentrale Idee, in die heutige Parkstruktur neue Orte für Sozialräume zu schaffen, überzeugt. Die zwei Erschliessungsringe werden durch neue Bäume gestärkt und bilden so das Rückgrat im Parkgefüge. Am äusseren Ring werden neue Quartierplätze geschaffen, welche in einem direkten Bezug zur Erdgeschossnutzung stehen. Die Mitte, der zentrale Park, schöpft Kraft durch seine weite Rasenfläche und der abgetreppten Arena. Diese Mitte steht in direktem Bezug zum neuen Hauptplatz, welcher an der richtigen Stelle die Siedlung an der Jurastrasse adressiert. Die Erdgeschossnutzung wird diesen urbanen Platz beleben und mit der Verbindung des äusseren Erschliessungs-rings wird dem Ort eine hohe Gravitation attestiert. Situative Eingriffe im Wegnetz sowie der Bepflanzung klären und schärfen das Projekt zusätzlich. Durch Nutzgärten werden Aneignung und Mitwirkung ermöglicht. Wo vorher Aufschüttungen waren entstehen nun Zugänge und räumliche Bezüge zwischen Innen und Aussen.

Durch die Wahl von Holzbauweise können die Graue Energie und Treibhausgasemissionen relativ tief gehalten werden. Die benötigte Wärme wird aus dem bestehenden Fernwärmenetz bezogen und der Strom aus der geplanten Photovoltaikanlage auf alle Gebäude verteilt. Das Regenwasser soll gesammelt und zur Bewässerung des Aussenraums zur Verfügung stehen.

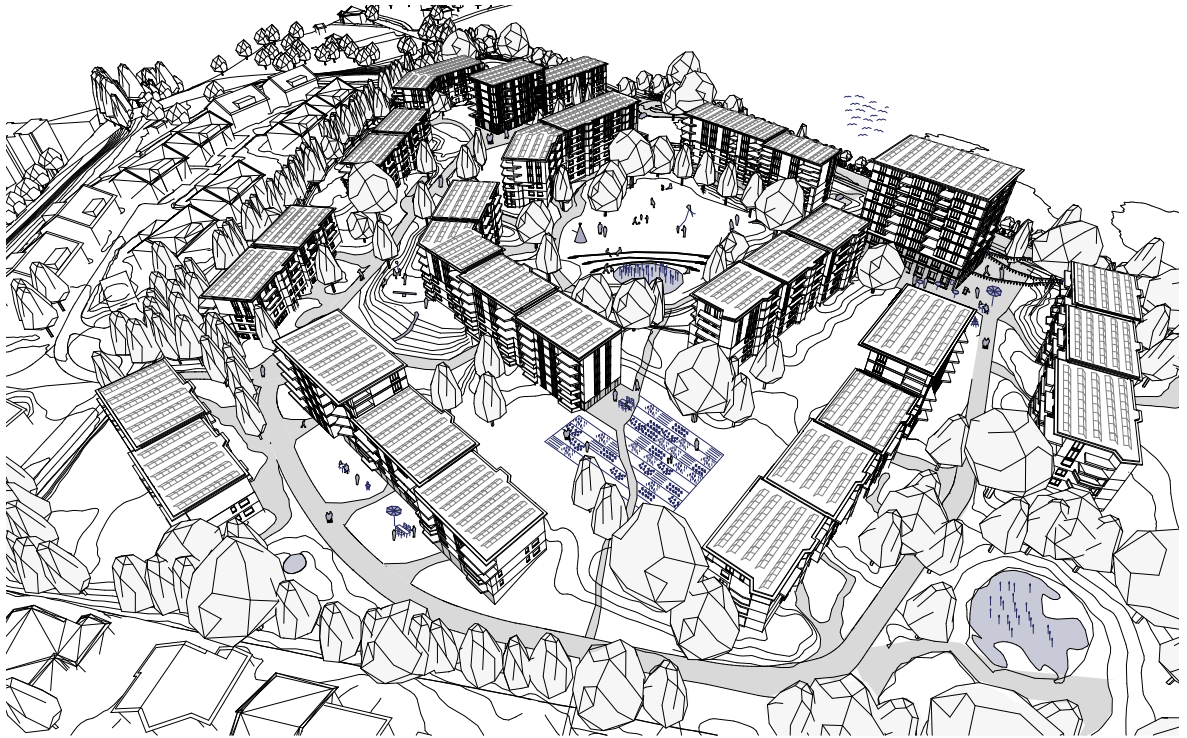
**Das Projekt zeichnet sich durch einen selbstverständlichen Umgang mit dem Bestand und präzise gesetzten Erweiterungsbauten aus. Die gewählte Strategie mit den drei Massnahmen Neubau, Aufstockungen und Anbauten haben das Beurteilungsgremium überzeugt. Die Eingriffe sind massvoll und reagieren ortsbaulich sowie auch freiraumtechnisch spezifisch auf die unterschiedlichen Orte. Dadurch, dass Vorhandenes aufgenommen, weiterentwickelt und in Wert gesetzt wird, schafft das Projekt eine stimmungsvolle Einheit mit einem hohen Identifikationsfaktor. Die räumlichen Bezüge zeigen sich auch in der Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungen und Typologien sowie dem spielerischen Aufzeigen möglicher Nutzungen. Zeugt die Projektstudie doch von einer tiefen Auseinandersetzung mit der Frage was zukunftsgerichtetes Wohnen sein kann. Die vorgeschlagene Transformation der Siedlung respektiert den menschlichen Massstab sowie die Bedürfnisse der Mieterschaft an sozialräumlichen Orten und schafft dadurch einen echten Mehrwert für die Bewohnerschaft.**



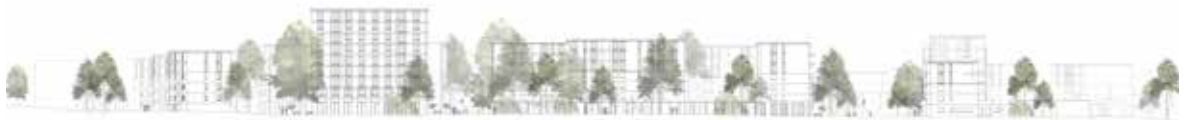
Modellfoto



Situationsplan



Perspektive Gesamtübersicht



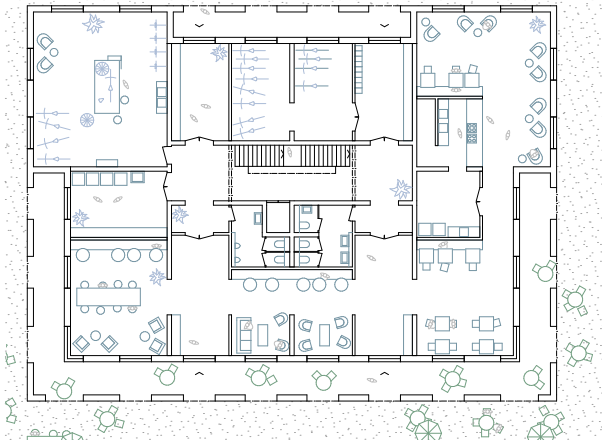
Ansicht Areal



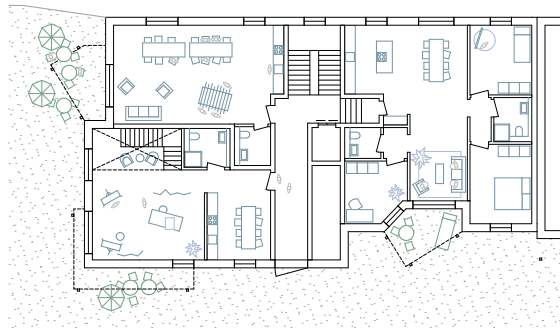
Längsschnitt Hof



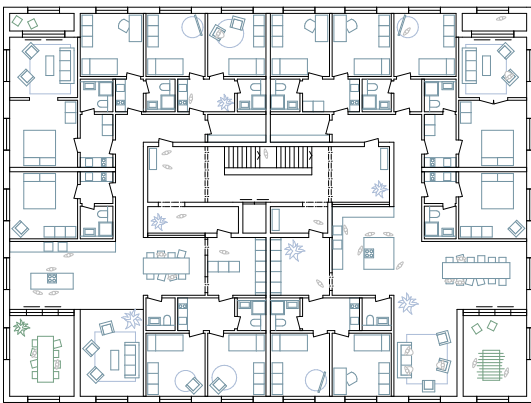
Querschnitt Hof



Grundriss Punktbau Erdgeschoss



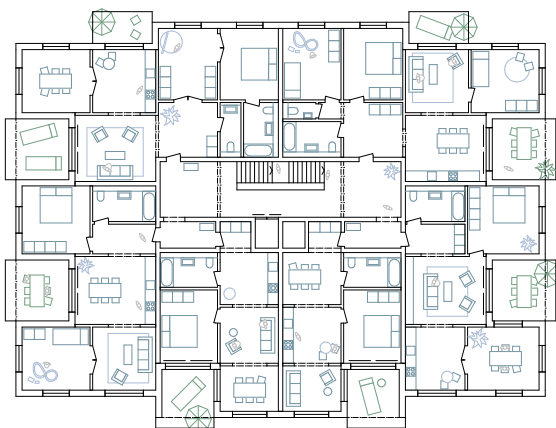
Grundriss Kopfbau Erdgeschoss



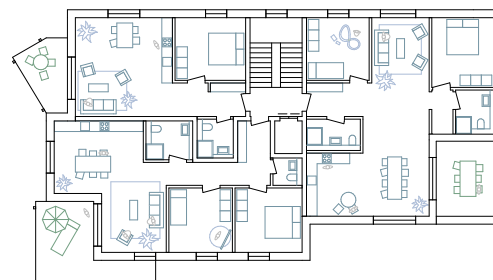
Grundriss Punktbau 1. Obergeschoss - Cluster



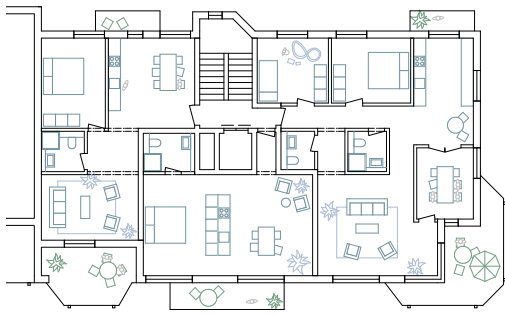
Grundriss Kopfbau 1. Obergeschoss



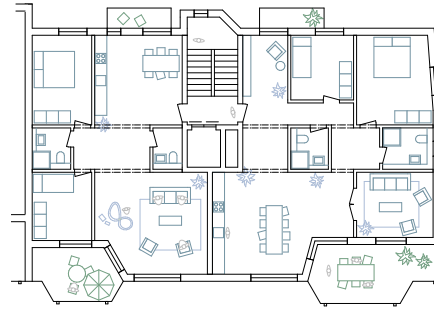
Grundriss Punktbau Regelgeschoss



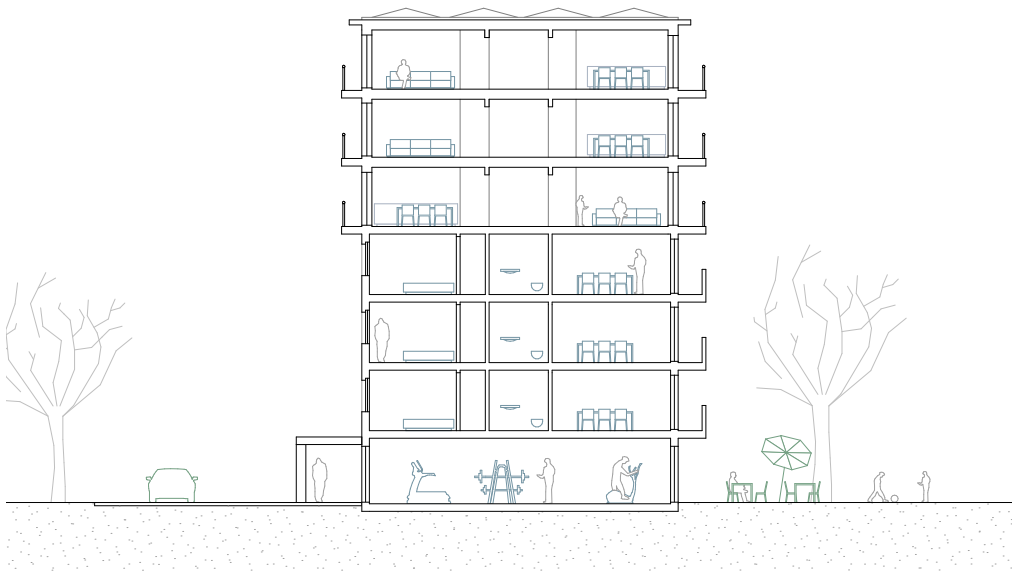
Grundriss Kopfbau 5. Obergeschoss



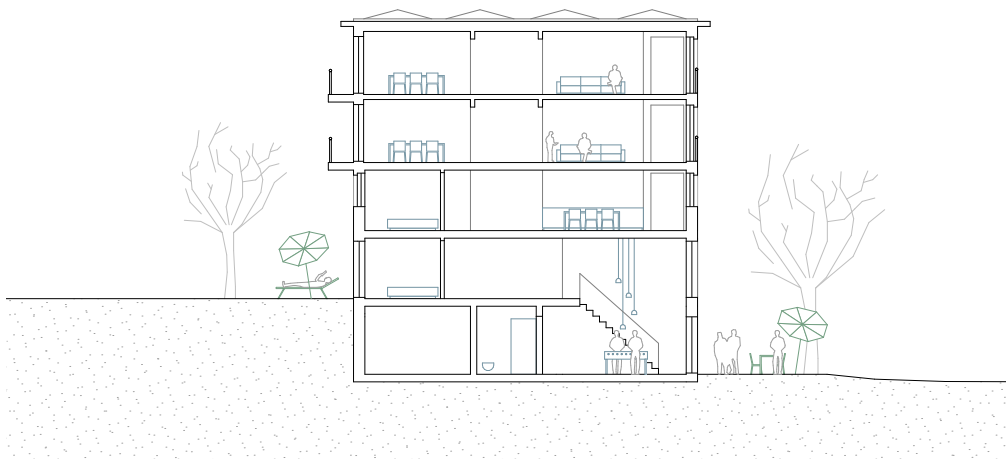
Grundriss Aufstockung Dreispänner



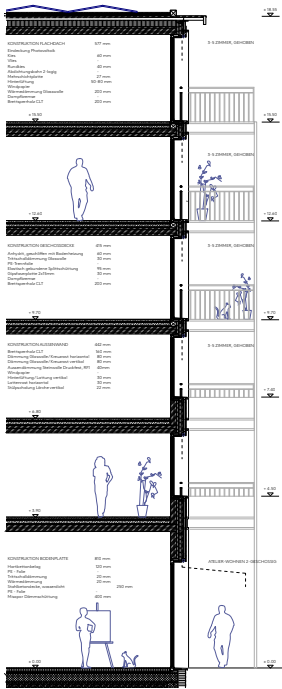
Grundriss Aufstockung Durchwohnen



Querschnitt Aufstockung



Querschnitt Maisonette



Fassadenschnitt Kopfbau



Fassade Kopfbau



Fassade Aufstockung



Visualisierung Park





# Armon Semadeni Architekten GmbH

## Architektur

**Armon Semadeni Architekten GmbH**  
Grubenstrasse 40, 8045 Zürich

## Fachplaner

**Mettler Landschaftsarchitekten GmbH**  
Oberwattstrasse 7, 9200 Gossau

**Matter + Ammann AG (HLK- & Sanitäringenieur)**  
Weissensteinstrasse 80, 3007 Bern

**Fux & Sarbach Engineering AG (Elektroingenieur)**  
Giacomettistrasse 1, 3006 Bern

**Gartenmann Engineering AG  
(Bauphysik & Nachhaltigkeit)**  
Nordring 4A, 3001 Bern

**Synaxis AG (Bauingenieur)**  
Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich

**Fuhr Buser Partner Bauökonomie AG (Kostenplaner)**  
Kappellenstrasse 28, 3011 Bern

**Nightnurse Images GmbH (Visualisierungen)**  
Limmatstrasse 291, 8005 Zürich

# Projektbeschreibung

Die städtebauliche Verdichtung erfolgt über zwei- bis dreigeschossige Aufstockungen der Bestandsbauten und durch gezielte Setzungen von drei Neubauten. Der innere Ring der Bestandsbauten wird um drei, der äussere um zwei Geschosse erhöht. Die kleeblattförmigen sechsgeschossigen Neubauten fügen sich so in die Höhenentwicklung der Zeilenbauten ein.

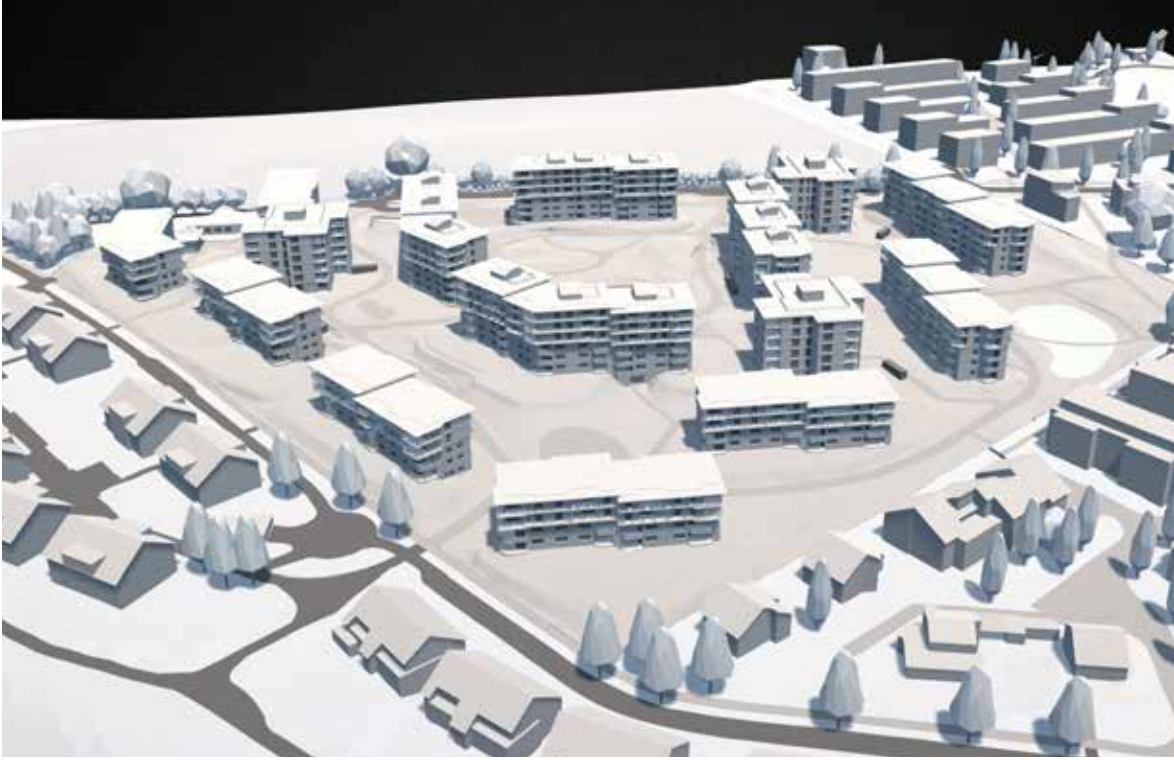
Die Unterscheidung von Bestandsfassaden und Fassaden der neuen aufgestockten Geschosse schafft eine Dualität in der Architektur. Die horizontale Teilung der Bauten in ein Unten und Oben, in ein Alt und Neu birgt - aufgrund der klaren architektonischen Unterscheidung - die Gefahr einer «Zweiklassengesellschaft» der Mieterschaft. Die sorgfältig entwickelten Fassaden der Aufstockung, die grossformatigen Fensteröffnungen und offenen Terrassen wirken elegant und dem Ort und der Nutzung angemessen. Umso grösser ist der Kontrast zu den eher abweisenden Bestandsfassaden mit kleinformatigen Fensteröffnungen und geschlossenen Balkonbrüstungen.

Die Häuser der Siedlung im Bestand und im Neubau generieren ein vielfältiges Wohnungsangebot an kleineren und grossen Wohnungen, welches der Ergänzung des Sozialgefüges der Siedlung dienlich ist. Die kleeblattförmigen Neubauten weisen in ihrer räumlichen und organisatorischen Grunddisposition ein grosses Potential für vielfältige und gut belichtete Wohnungsgrundrisse auf. Somit wird für eine hohe Gleichwertigkeit gesorgt, welche leider jedoch nicht in der Fassadenabwicklung weitergetragen wurde. Die Wohnungen in den Aufstockungen verfügen durch das Konzept des durchfliessenden Raums über hohe Wohnqualität. Dieses Potential wurde jedoch leider nicht genügend genutzt, die dargestellten Wohnungsgrundrisse weisen teilweise wenig überzeugende Raumfolgen mit bis zu zwei hintereinandergeschalteten Durchgangszimmern auf.

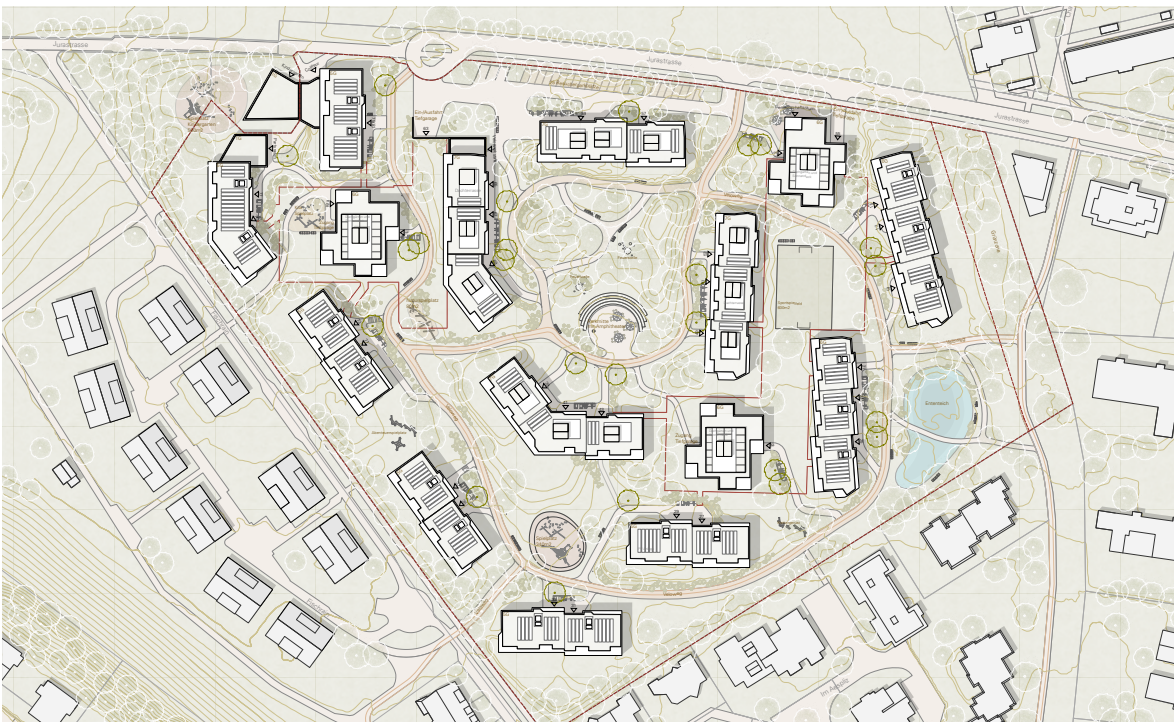
Das Freiraumkonzept «CentralPark» baut auf den Qualitäten des parkartigen Aussenraumes, in welcher die bestehende Siedlung eingebettet ist, auf. Mit kleinen Eingriffen wird versucht, Bestehendes zu stärken, zu verbessern und in Wert zu setzen. Punktuell reichern Spielplätze, Spielgeräte, Feuerstellen und Sitzgelegenheiten das Freiraumangebot an. Mit einem Baumkonzept wird die Adressierung der Hauszugänge thematisiert und verbessert.

Die Aufstockung sowie die Punktbauten sind vorwiegend in Holzbauweise vorgesehen, womit die Graue Energie respektive Treibhausgasemissionen relativ tief gehalten werden kann. Die benötigte Wärme wird aus dem bestehenden Fernwärmenetz bezogen und der Strom aus der geplanten Photovoltaikanlage. Die Tageslichtanforderung von Minergie-Eco wird bei den Neubauten und Aufstockungsbauten gut erfüllt.

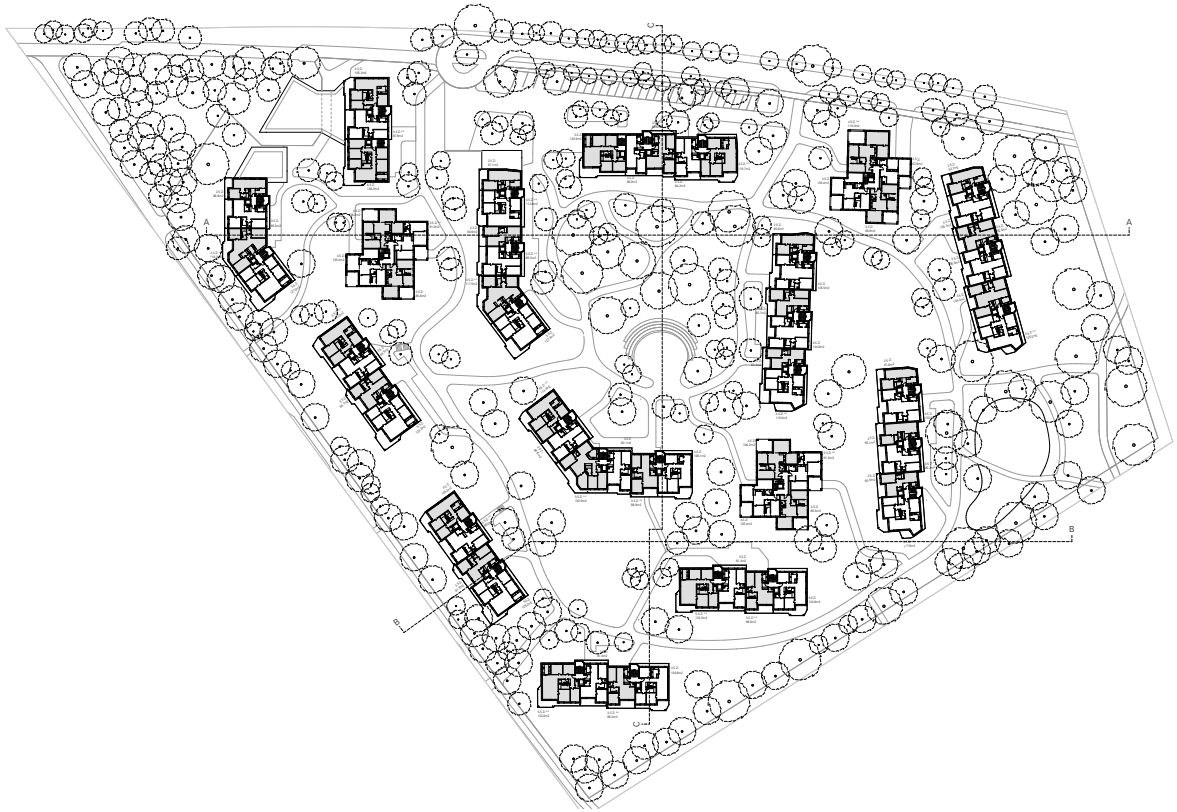
**Trotz den überzeugenden städtebaulichen und architektonischen Lösungsansätzen und dem hohen Grad an Detaillierung vermag das Projekt «Central Park» als Ganzes leider nicht vollständig zu überzeugen. Obschon die volumetrischen Eingriffe sehr sorgfältig gesetzt wurden, schaffen die optische Verdoppelung der Höhe der Bestandsbauten im inneren Ring der Siedlung und die Platzierung der Neubauten in die offenen Blickachsen eine räumliche Dichte, die eher kritisch beurteilt wird. Auch die Qualität der fließenden Freiräume zwischen Bauten wird durch die doch recht grossmasstäblichen neuen Baukörper stark eingeschränkt. Die subtilen Massnahmen im Aussenraum können zwar punktuell den Freiraum aufwerten, jedoch in seinem Ganzen nicht massgeblich verbessern. Der Park verharrt weiterhin in seinem «Dornröschenschlaf».**



Modellfoto



Situationsplan



Gesamtübersicht mit Regelgeschoss



Schnitt AA



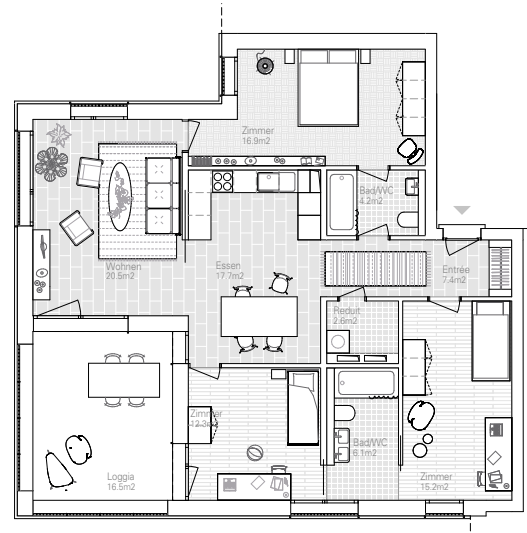
Schnitt BB



Schnitt CC



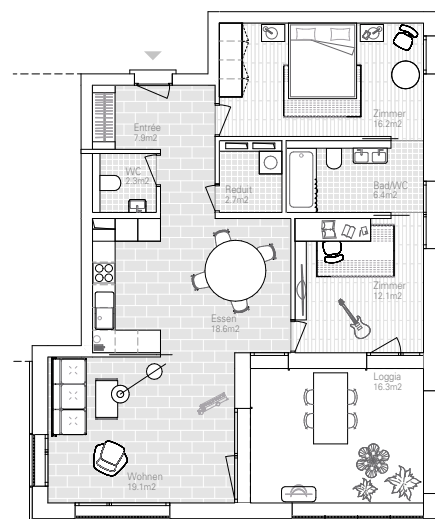
Grundriss Neubau Erdgeschoss



Grundriss Neubau 4.5 Zimmer Wohnung



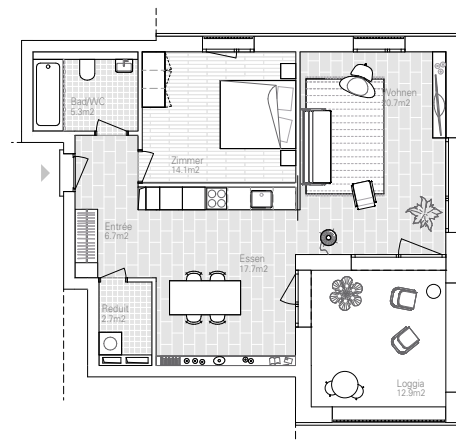
Grundriss Neubau 1. - 5. Obergeschoss



Grundriss Neubau 3.5 Zimmer Wohnung



Fassade Neubau



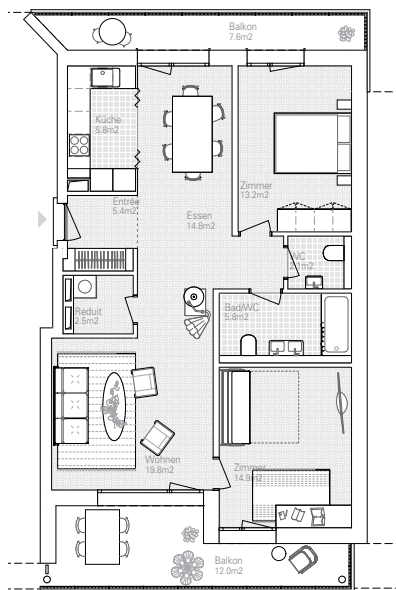
Grundriss Neubau 2.5 Zimmer Wohnung



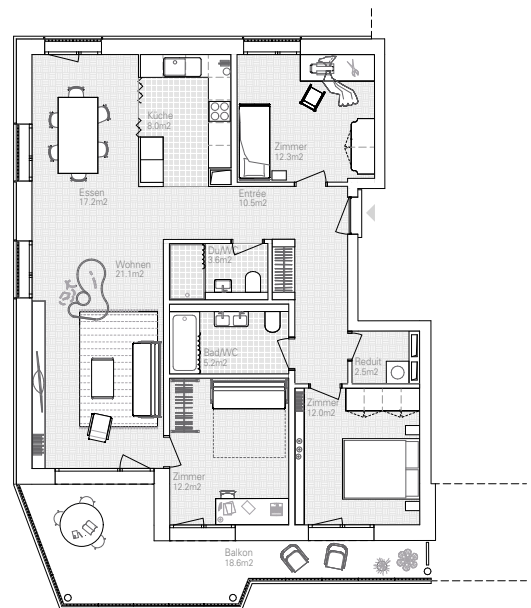
Grundriss Aufstockung 4. - 6. Obergeschoss



Fassade Aufstockung



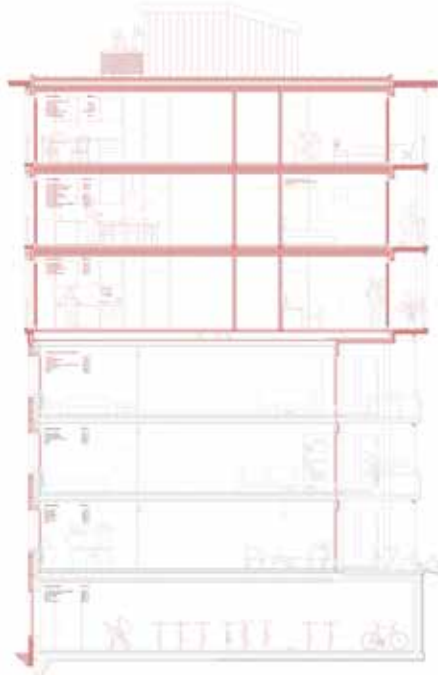
Grundriss Aufstockung 3.5 Zimmer Wohnung



Grundriss Aufstockung 4.5 Zimmer Wohnung



Fassade Aufstockung



Fassadenschnitt Aufstockung



Fassadendetail



Visualisierung Park - Aussicht Balkon





# brügger architekten ag

## Architektur

**brügger architekten ag**  
Scheibenstrasse 6, 3600 Thun

## Fachplaner

**bbz bern gmbh landschaftsarchitekten bsia**  
Wasserwerkstrasse 20, 3011 Bern

**Ingenieurbüro IEM AG (HLK- & Sanitäringenieur)**  
Uttigenstrasse 49, 3600 Thun

**fox & sarbach ENGINEERING AG (Elektroingenieur)**  
Giacomettistrasse 1, 3006 Bern

**Grolimund + Partner AG (Bauphysik & Nachhaltigkeit)**  
Thunstrasse 101A, 3006 Bern

**WAM Planer und Ingenieure AG (Bauingenieur)**  
Münzrain 10, 3005 Bern

**Indermühle Bauingenieure htl/sia (Holzbauingenieur)**  
Scheibenstrasse 6, 3600 Thun

# Projektbeschreibung

Durch die Setzung von fünf Punkthäusern und der Aufstockung respektive dem Ersatz des bestehenden Dachgeschosses durch ein neues Vollgeschoss wird die bestehende Siedlung nachverdichtet. Der städtebauliche Ansatz fokussiert auf die Neubauten, die als polygonale, fünfeckige Punkthäuser in den «Park» gesetzt sind und sieht nur eine minimale Veränderung an der Kubatur der Bestandsbauten durch den Ersatz des Dachgeschosses mit einem Neubaugeschoss vor. Die Punkthäuser stellen sich bewusst in die Blickachsen der Anlage und besetzen die dort existierenden Freiflächen. Um trotzdem eine möglichst hohe Offenheit im Aussenraum sicherzustellen, zeichnen sich die als «Baumhäuser» ausformulierten Neubauten durch einen stark reduzierten Fussabdruck im Erd- und Mezzaningeschoss aus. Die darüber liegenden Wohngeschosse kragen entsprechend allseitig aus.

Die Aufstockung der Bestandsbauten wird zum Anlass genommen die Gesamtfassade der Zeilenbauten neu zu gestalten. Die Vergrößerung der Bestandsfenster und die einheitliche Fassadengestaltung wird durchaus begrüsst, obwohl die gerastert gestaltete Fassade nicht gänzlich zu überzeugen vermag.

Die Wohnungen in der Aufstockung im Bestand und in den fünf Neubauten ergänzen das bestehende Angebot um vielfältige Wohnungstypen bis zur Grösse von 5.5 Zimmern. In den Aufstockungen folgen die Wohnungen dem Prinzip des Durchwohnens und es entstehen helle Räume. Die Nasszellen bleiben jedoch im Bestand sehr klein. Die Wohnungen der Baumhäuser sind ringförmig um den zentral platzierten Erschliessungskern angeordnet. Die Nasszellen sind zur Gebäudemitte, die Wohn- und Schlafräume nach aussen zur Fassade hin angeordnet. Die Wohnungsgrundrisse weisen dadurch wenig Flexibilität auf und die Zirkulation nimmt in den einzelnen Wohnungen viel Fläche ein. Insgesamt birgt das hier vorgeschlagene Wohnen stark den Charakter des zurückgezogenen privaten familiären Wohnens, das von den öffentlichen und halböffentlichen Räumen des Zusammenlebens in der Siedlung getrennt ist. Auch fördern die im Erd- und Mezzaningeschoss der Neubauten geplanten Nutzungen den Bezug nach aussen und den Austausch mit der Gemeinschaft kaum.

Der bestehende Parkraum der Siedlung wird mit Grünraumstrukturen angereichert und strukturiert, damit ein Nutzungsangebot für alle Altersgruppen entsteht. Bewusst werden

nutzungsintensive- und nutzungs-extensive Aussenräume gebildet, private Gärten den Erdgeschosswohnungen zugeordnet, sowie die Hauszugänge durch grosszügige Vorplätze mit Sitzstufen attraktiver gemacht. Entlang des äusseren Erschliessungs-rings werden kleine Plätze mit Sitzgelegenheit und Veloabstellplätze geschaffen, an den Baumhäusern lagern sich öffentliche Nutzungen wie Quartiertreff, Kletterwand und Spielplätze an.

Mit der Typologie der Baumhäuser wird der physische Fussabdruck der Neubauten klein gehalten. Da keine vertikale Lastabtragung möglich ist, fällt der grösste Anteil an Grauer Energie respektive Treibhausgasemissionen auf die Punktbauten. Die benötigte Wärme wird aus dem bestehenden Fernwärmenetz bezogen und der Strom aus der geplanten Photovoltaikanlage auf alle Gebäude verteilt. Die Tageslichtanforderung von Minergie-Eco wird bei den Neubauten erfüllt.

**Trotz der klaren städtebaulichen und architektonischen Haltung und dem grundsätzlich spannenden Ansatz der Nachverdichtung durch die vorgeschlagenen Punkthäuser vermag das Projekt in der weiteren Ausarbeitung leider nicht zu überzeugen. Die Baumhäuser ermöglichen aus Sicht des Beurteilungsgremiums wenig Identitätsbildung und die fünf Baukörper lassen sich kaum voneinander unterscheiden. Auch wird die gewünschte Qualität der Begegnungen allgemein räumlich zu wenig stark umgesetzt. Die Parkanlage wird durch die Menge der punktuellen Massnahmen aufgewertet und in ihrer Nutzung abwechslungsreicher. Jedoch droht der Freiraum durch die zusätzlichen Baumhäuser homogen und gleichförmig zu werden und durch die starke Strukturierung und Determinierung in ihre Einzelteile zu zerfallen.**



Modellfoto



Situationsplan



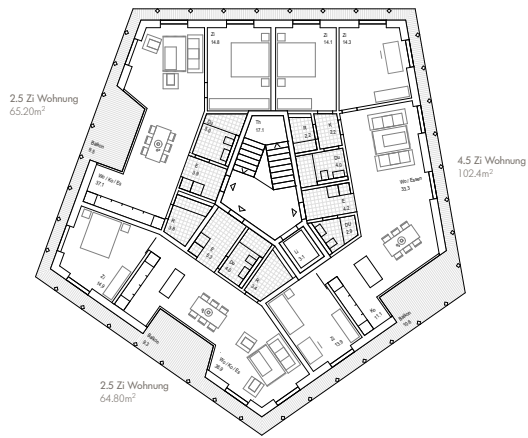
Perspektive Endzustand



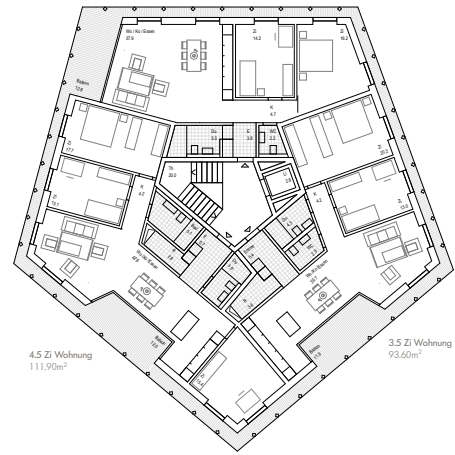
Querschnitt



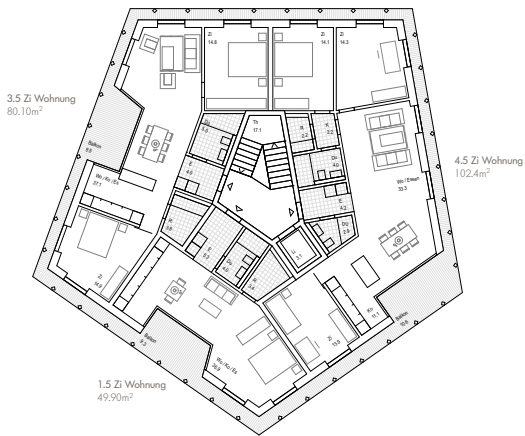
Schema Aktivierung



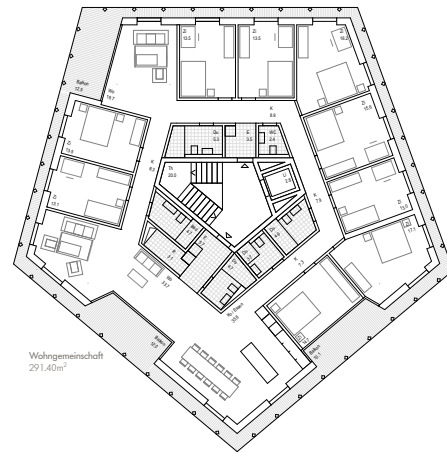
Grundriss Regelgeschoss - Typ Birke



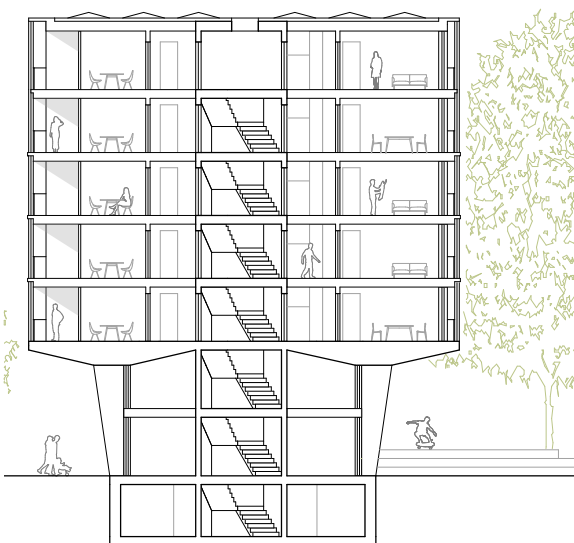
Grundriss Regelgeschoss - Typ Buche



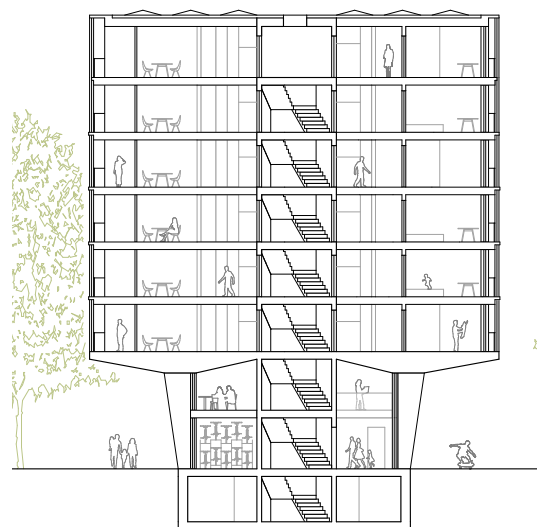
Grundriss „Flexibilität“ - Typ Birke



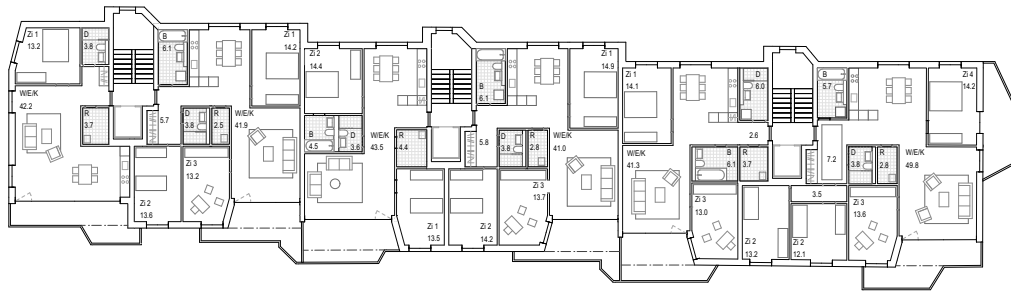
Grundriss „Alternative Wohnformen“ - Typ Buche



Schnitt - Typ Birke

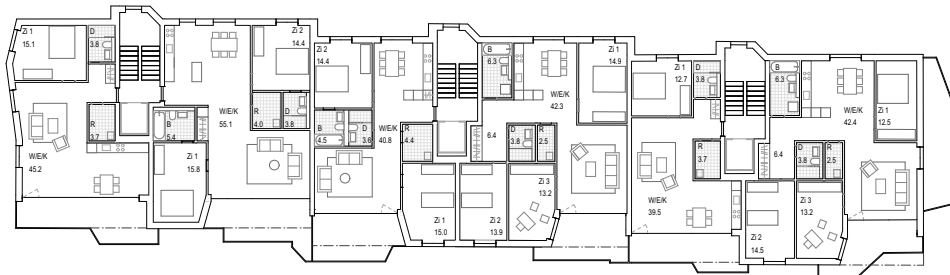


Schnitt - Typ Buche



2.5 Zi Wohnung 64m<sup>2</sup>      4.5 Zi Wohnung 102m<sup>2</sup>      3.5 Zi Wohnung 85m<sup>2</sup>      4.5 Zi Wohnung 102m<sup>2</sup>      3.5 Zi Wohnung 85m<sup>2</sup>      5.5 Zi Wohnung 125m<sup>2</sup>

Grundriss Aufstockung - oberes Dachgeschoss, Haus 15, 17 und 19



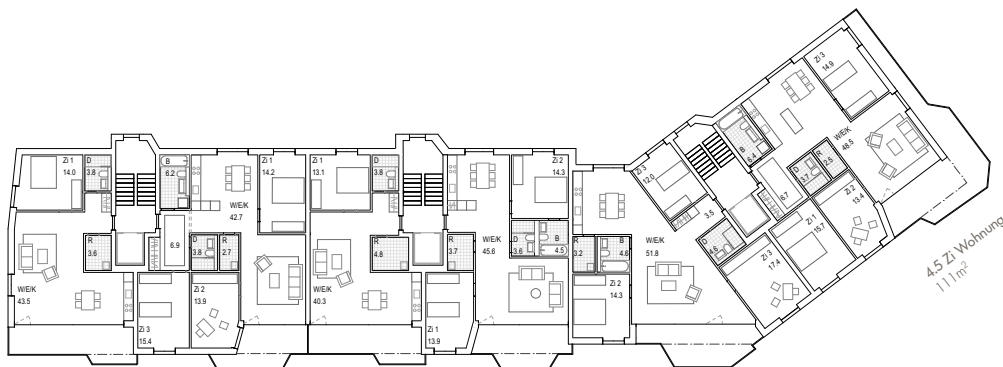
2.5 Zi Wohnung 67m<sup>2</sup>      3.5 Zi Wohnung 93m<sup>2</sup>      3.5 Zi Wohnung 83m<sup>2</sup>      4.5 Zi Wohnung 103m<sup>2</sup>      2.5 Zi Wohnung 60m<sup>2</sup>      4.5 Zi Wohnung 110m<sup>2</sup>

Grundriss Aufstockung - oberes Dachgeschoss, Haus 49, 51 und 53



4.5 Zi Wohnung 111m<sup>2</sup>      3.5 Zi Wohnung 85m<sup>2</sup>      3.5 Zi Wohnung 82m<sup>2</sup>      4.5 Zi Wohnung 109m<sup>2</sup>

Grundriss Aufstockung - oberes Dachgeschoss, Haus 27 - 29 und 31 - 33

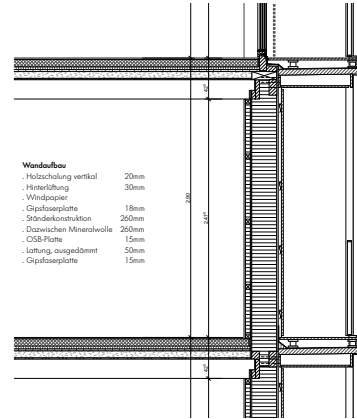


2.5 Zi Wohnung 65m<sup>2</sup>      4.5 Zi Wohnung 105m<sup>2</sup>      2.5 Zi Wohnung 62m<sup>2</sup>      3.5 Zi Wohnung 85m<sup>2</sup>      4.5 Zi Wohnung 103m<sup>2</sup>

Grundriss Aufstockung - oberes Dachgeschoss, Haus 65, 67 und 69



Fassadengestaltung - Neubau



Fassadendetail - Neubau



Fassadengestaltung - Aufstockung



Visualisierung Park - Aussicht Balkon





# Rykart Architekten AG

## Architektur

### **Rykart Architekten AG**

Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld

## Fachplaner

### **Duo Landschaftsarchitekten Sarl**

Avenue Beauregard 1, 1007 Lausanne

### **Enerplan AG (HLK- & Sanitäringenieur)**

Obere Zollgasse 76, 3072 Ostermundigen

### **Brücker Ingenieure AG (Elektroingenieur)**

Stauffacherstrasse 78, 3014 Bern

### **InfraBlow. Siegrist GmbH (Bauphysik)**

Dorfmarit 16, 3065 Bolligen

### **Gartenmann Engineering AG (Nachhaltigkeit)**

Nordring 4A, 3001 Bern

### **Makiol Wiederkehr AG (Bauingenieur)**

Industriestrasse 9, 5712 Beinwil am See

# Projektbeschreibung

Das Projekt basiert auf der Idee des Weiterbaus und reagiert auf die geforderte Erneuerung und Erweiterung mit drei Bausteinen. Auftakt schafft ein sechsgeschossiger Neubau, welcher sich an der Jurastrasse befindet und die Adresse der Siedlung bildet. In einem zweiten Eingriff werden die bestehenden Gebäude zwei- / bzw. dreigeschossig aufgestockt. Durch die Auf- und Abbewegung der Geschosse erhalten die Zeilenbauten eine verspielte Dachlandschaft. Als letzter Baustein schlagen die Verfasser neun Anbauten vor, welche vereinzelt an den Stirnseiten der Bestandsbauten andocken. Die Anbauten weisen zwei verschiedenen grosse Fussabdrücke auf und sind als Ein- / oder Zweispänner organisiert.

Die architektonische Ausformulierung geht ebenfalls vom Konzept des Weiterbaus aus. Sämtliche Erweiterungen werden in Holzbau ausgeführt. Für die äussere Erscheinung der Siedlung wird ein einheitliches Bild gesucht. Sowohl der Bestand als auch die Erweiterungsbauten werden mit einer Aussendämmung eingekleidet und verputzt. Die Anbauten und Aufstockungen heben sich durch eine andere Putzstruktur und die Grösse der Fenster subtil vom Bestand ab.

Die Häuser der Siedlung im Bestand und im Neubau generieren ein vielfältiges Wohnungsangebot an kleineren und grossen Wohnungen, welches das Sozialgefüge der Siedlung gut unterstützt. In den Aufstockungen folgen die Wohnungen dem Prinzip des Durchwohnens, so dass freundliche und helle Räume entstehen. Die Nasszellen bleiben jedoch im Bestand sehr klein. Um die soziale Durchmischung zu gewährleisten, werden die Wohnungsstandards «mittel» und «gehoben» auf die Gebäude und Geschosse verteilt. Die Wohnungen in den Neubauten bieten Helligkeit und funktionierende Zimmeranordnungen. Zu bezweifeln bleiben die schräg verlaufenden Wände, die in einigen Fällen zu schwierigen Geometrien führen und die flexible Möblierbarkeit der Zimmer begrenzen. Auch wird die Wirtschaftlichkeit der Einspänner-Typologie bei Anbauten in Frage gestellt.

Das Freiraumkonzept fusst auf der Qualität der heutigen Parkanlage, welche es zu erhalten und punktuell aufzuwerten gilt. Mit kleinen Eingriffen, welche in Form und Materialisierung dem heutigen Zeitgeist entsprechen, wird die Parkanlage ertüchtigt und mit neuen Nutzungen wie Spielbereiche, Veloabstellplätze, Wegverbindungen angereichert. Gezielt eingesetzte Gehölzarten sollen

den Siedlungsräumen zu mehr Identität aber auch zu einer besseren internen Orientierung verhelfen. Hauszugänge werden durch Belagsauszeichnung und Gehölz gekennzeichnet. Hecken und Stauden, Wildblumenwiesen sollen die Parkräume zusätzlich strukturieren und in ihrer ökologischen Vielfalt stärken.

Da die geplanten Verdichtungen durch Aufstockungen sowie die An- und Neubauten in Holzbauweise vorgesehen sind, können die Graue Energie respektive die Treibhausgasemissionen relativ gering gehalten werden. Die benötigte Wärme wird aus dem bestehenden Fernwärmenetz bezogen und der Strom aus der geplanten Photovoltaikanlage auf alle Gebäude verteilt. Die Tageslichtanforderung von Minergie-Eco wird erfüllt.

**Die Verwendung der drei Bausteine Neubau, Aufstockungen und Anbauten erweist sich als die richtige ortsbauliche Strategie des Weiterbaus. Der Massstab sowie die Körnung der baulichen Erweiterungen wirken ausgewogen. Jedoch wird die räumliche Durchlässigkeit der Siedlung durch die neun Anbauten zu stark eingeschränkt und daher vermag das ortsbauliche Gesamtkonzept das Beurteilungsgremium nicht abschliessend zu überzeugen.**

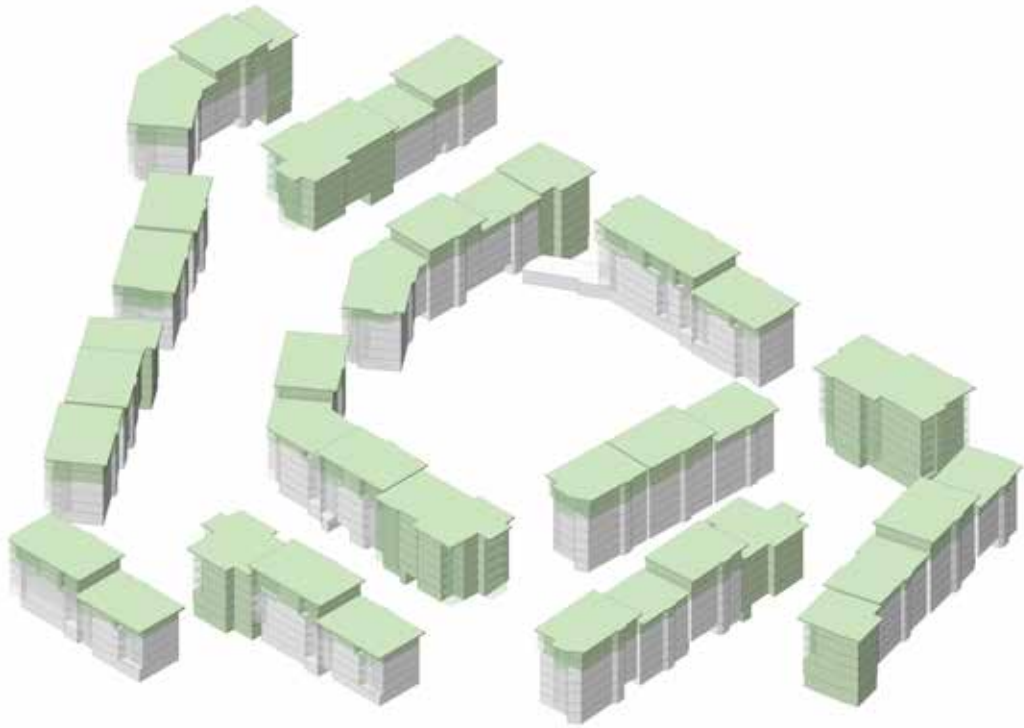
**Auch für die Attraktivierung und Belebung des Freiraums sowie für den Ausdruck und die Identität der transformierten Siedlung ist der Begriff des Weiterbaus zu eng gefasst worden. Die gewählten Massnahmen im Aussenraum schaffen es leider kaum den heute wenig attraktiven Parkraum zu beleben und besser nutzbar zu machen. Allgemein hätten zusätzliche Leitthemen wie Aneignung und Mitwirkung durch die Bewohner und Nutzungsvielfalt in den Typologien das Projekt inhaltlich noch gestärkt und ohne Zweifel auch bereichert. Ebenso hätte sich das Beurteilungsgremium noch eine tiefere Auseinandersetzung mit dem Thema der zukunftsorientierten Wohnformen gewünscht.**



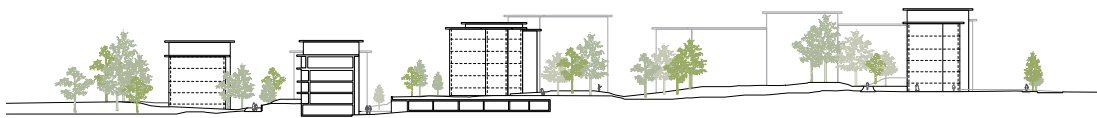
Modellfoto



Situationsplan



Perspektive Endzustand

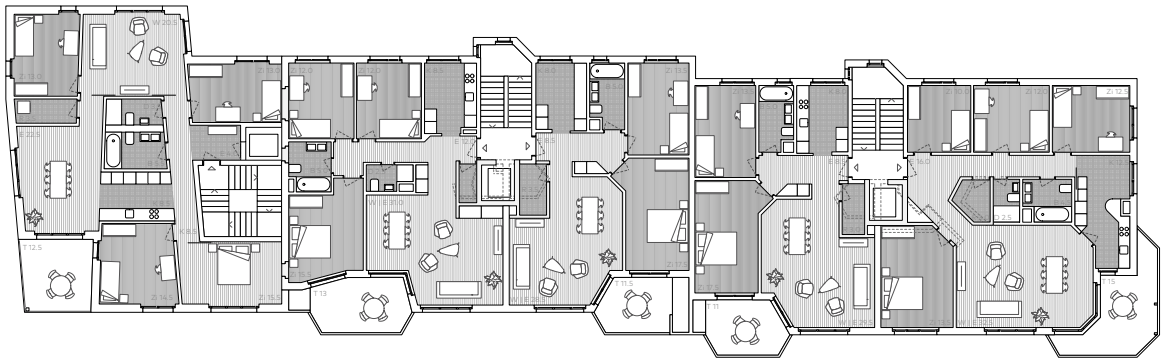


Querschnitt Park

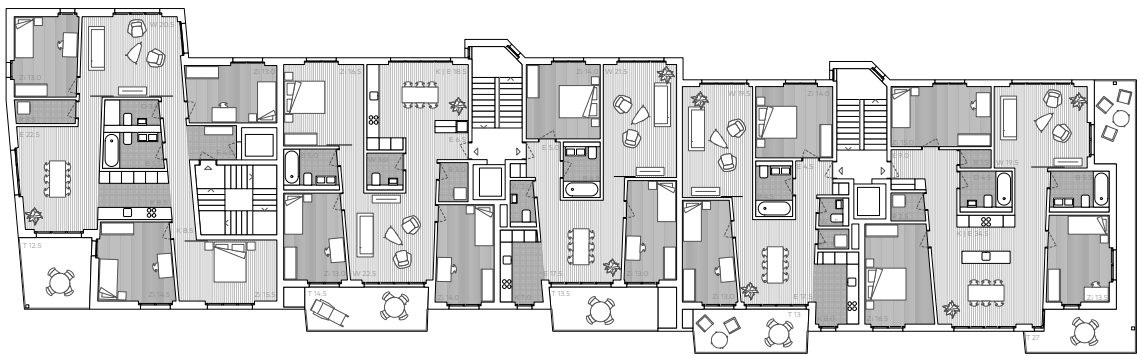


Schema Identität | Gehölzarten





Grundriss Haus 35 + 37 Bestand



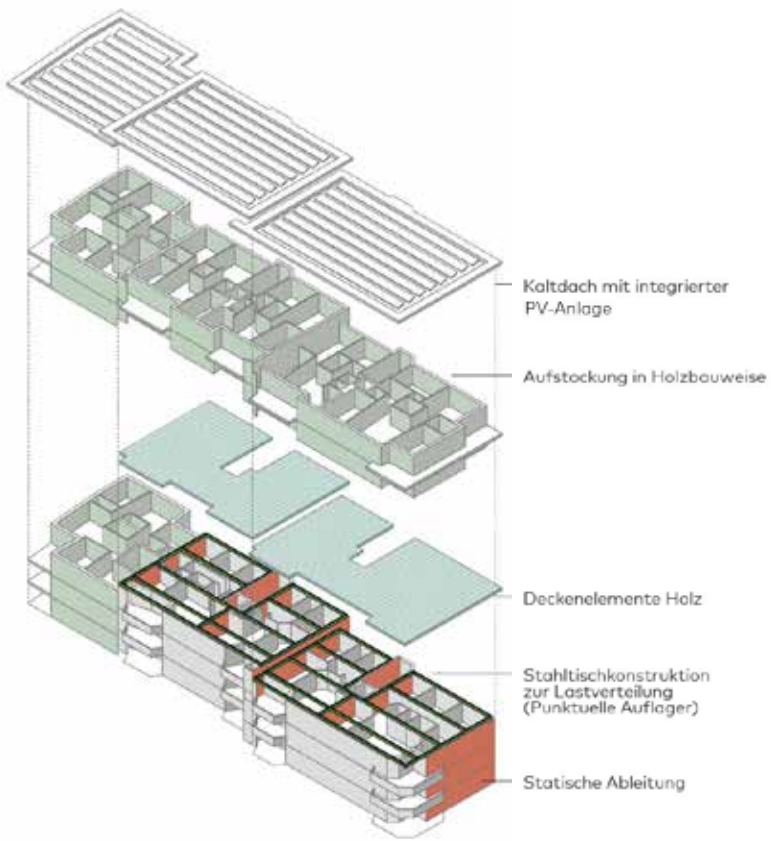
Grundriss Haus 35 + 37 Aufstockung



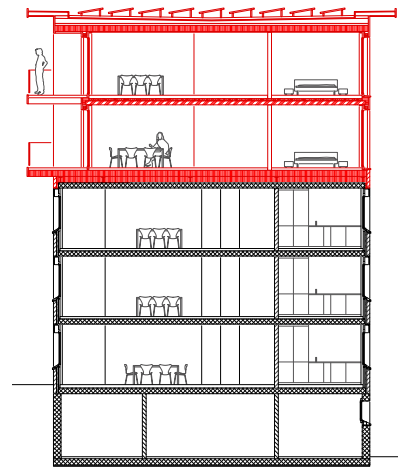
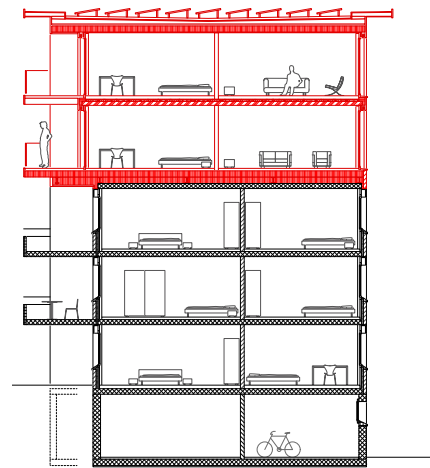
Fassade Südwest Haus 35 + 37



Fassade Nordost Haus 35 + 37



Konstruktion Aufstockung Schema



Fassadenschnitte Aufstockung



Visualisierung Park