

**Baurechtsnehmer/-innen resp. Grundeigentümer/-innen
«ZBO s Süd»/ Einwohnergemeinde Ittigen**

Studienauftrag «Arealentwicklung ZBO s Süd»



Schlussbericht

30. März 2023

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Ittigen, Rain 7, Postfach 226
3063 Ittigen

Auslober/-innen:

Gemeinde Ittigen, Abteilung Bau, Rain 7, Postfach
226, 3063 Ittigen

Baurechtsnehmer/-innen resp. Grundeigentümer/
-innen der Grundstücke im Bearbeitungsperimeter

Verfahrensbegleitung:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Corinna Bühlmann, Raumplanerin BSc
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA

Titelbild: Visualisierung matti ragaz hitz architekten ag

Ittigen\SA Arealentwicklung ZBO s Süd 07393\4_Resultate\
08_Schlussbericht\07393_Schlussbericht_230330.indd/hw/cb

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Absicht	5
1.3 Zielsetzungen Studienauftrag	6
2. Allgemeine Bestimmungen	7
2.1 Auslober/-innen und Verfahrensbegleitung	7
2.2 Art des Verfahren	7
2.3 Mitwirkende und Projektorganisation	7
2.4 Folgeauftrag	9
2.5 Urheberrecht	9
2.6 Publikation der Ergebnisse	10
3. Rahmenbedingungen	10
4. Fragerunde	10
5. Zwischenbesprechung	10
6. Schlussabgabe und Vorprüfung	11
6.1 Formelle Vorprüfung	11
6.2 Materielle Vorprüfung	11
7. Beurteilung	12
7.1 Beurteilungskriterien	12
7.2 Ablauf	13
7.3 Zulassung zur Beurteilung	13
7.4 Präsentation der Beiträge durch die Teams	13
7.5 1. Rundgang	13
7.6 2. Rundgang und provisorischer Entscheid	13
7.7 Kontrollrundgang	14
7.8 Beschlüsse	14
7.9 Würdigung	14
8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	15
8.1 Abschluss und weiteres Vorgehen	16
9. Genehmigung und Unterzeichnung	17
9.1 Sachmitglieder	17
9.2 Fachmitglieder	18
Anhang	20
Team matti ragaz hitz architekten ag	20
Team Ernst Gerber Architekten + Planer AG	24
Team LEISMANN AG	28
Team Remund Architekten AG	32
Team Spreng + Partner Architekten AG	36

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Das Planungsgebiet liegt in der Talebene von Ittigen an der Worblentalstrasse, östlich der RBS Haltestelle «Ittigen», direkt an der Grenze zur Gemeinde Bolligen. Es umfasst drei Mehrfamilienhäuser (Nrn. 29 + 31, 35 + 37, 113 + 115) sowie eine gemeinsame Einstellhalle (Grundstück Nr. 7410).

Es weist somit fünf Grundstücke (Nrn. 74, 7410, 7411, 7412 und 7445) auf, wobei auf allen Grundstücken Baurechte bestehen. Die Gemeinde selbst ist als Baurechtsnehmerin der Genossenschaft für Wohnungsbau, Ittigen, und als Grundeigentümerin der Badhausstrasse (Gemeindestrasse) betroffen.



Abb. 1 Das Areal als Teil der ZBO s (Bildmitte) und das Umfeld aus der Vogelperspektive mit Bearbeitungsperimeter (weiss) (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

1.2 Absicht

Die Überbauung, welche ausschliesslich Mietwohnungen beinhaltet, wurde vor über 50 Jahren erstellt, womit die Bausubstanz zunehmend Mängel aufweist. Die Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Mieter und Hauseigentümer, weshalb eine etappierbare Erneuerung angestrebt werden soll. Der bestehende altrechtliche Baulinienplan mit Sonderbauvorschriften (Nr. 121 Worblentalstrasse/Badhausstrasse) lassen eine zeitgemässe Erneuerung mit einer zukunftsgerichteten verdichteten Bebauung nicht zu, weshalb im Rahmen eines Studienauftrags die städtebaulich angemessene Dichte und ein qualitativ hochstehendes Richtprojekt eruiert werden soll. Ökologische (Energie, Aussenräume), verkehrstechnische (Erschliessung und Parkierung) und ökonomische (Wirtschaftlichkeit) Aspekte sind in die Beurteilung einzubeziehen.

Der Gemeinderat Ittigen als Planungsbehörde begrüsst eine Überprüfung, Weiterentwicklung und massvolle Verdichtung im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung.

1.3 Zielsetzungen Studienauftrag

Die Bewältigung dieser anspruchsvollen Aufgabe wurde mit einem Studienauftrag in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143/2009 angestrebt. Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung eines Richtprojekts, welches als Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung resp. die Erarbeitung der Überbauungsordnung dienen soll. Die bestehenden Alignements- und Baulinienpläne mit Sonderbauvorschriften sollen aufgehoben werden.

Das Areal soll einer vorbildlichen, nachhaltigen Wohnnutzung (Mietwohnungen) mit einem städtebaulich verträglichen Nutzungsmass zugeführt werden. Von den eingeladenen Teams wurden städtebaulich und architektonisch überzeugende Lösungen im Rahmen der maximal verträglichen baulichen Dichte erwartet. Von besonderer Bedeutung war die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung sowie die zweckmässige und gleichzeitig gestalterisch überzeugende Organisation der Erschliessung und Parkierung sowie der Ver- und Entsorgung.

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auslober/-innen und Verfahrensbegleitung

Auslober/-innen des Verfahrens waren die Baurechtsnehmerinnen Genossenschaft für Wohnungsbau Ittigen (Parzellen Nrn. 3989, 3992, 3993) und die einfache Gesellschaft Arm/Arm (Parzelle Nr. 3991) und die Grundeigentümerinnen Berner Modell 4002 AG und die Familiengemeinschaft Hess im Bearbeitungsperimeter sowie die Gemeinde Ittigen.

2.2 Art des Verfahren

In Anlehnung
an SIA-Ordnung
143/2009

Der Studienauftrag auf Einladung wurde in Form eines einstufigen Verfahrens in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143/2009 gemäss den im Programm zum Studienauftrag vom 4. August 2022 formulierten Vorgaben durchgeführt. Fünf Teams wurden zur Teilnahme eingeladen. Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss nehmen. Das Verfahren wurde somit nicht anonym durchgeführt. Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, die Projektvorgaben aufgrund der Erkenntnisse der Zwischenbesprechung anzupassen.

Begründung des
Dialogs

Das Areal zeichnet sich durch einige Besonderheiten aus, welche eine vertiefte Auseinandersetzung und den Dialog zu den Bearbeitungsteams erforderte. Namentlich waren durch die komplexe Grundeigentümerstruktur und den damit vorliegenden unterschiedlichsten Interessen der Grundeigentümer/-innen und Baurechtsnehmer/-innen Anforderungen gegeben, für welche die konkreten Rahmenbedingungen nicht vorgängig abschliessend geklärt werden konnten. Der direkte Dialog während des Studienauftrags erlaubte es zudem, die Programmbestimmungen und Absichten auf interaktive und flexible Art zu präzisieren und zu vervollständigen.

2.3 Mitwirkende und Projektorganisation

2.3.1 Teilnehmende

Teilnehmende

Es wurden folgende federführende Büros zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Überbauungsstudie eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

- Ernst Gerber Architekten + Planer AG, Liebefeld Bern mit riggenbach gmbh, Oberwangen b. Bern
- LEISMANN AG, Bern mit Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern
- matti ragaz hitz architekten ag, Liebefeld-Bern mit David Bosshard Landschaftsarchitekten AG
- Remund Architekten AG, Bern mit Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten, Bern
- Spreng + Partner Architekten AG, Bern mit Westpol Landschaftsarchitektur, Basel

Beizug Landschaftsarchitektur

Für die Bearbeitung des Studienauftrags hatten die ausgewählten Architekturbüros zwingend einen Fachplaner/-in aus dem Bereich Landschaftsarchitektur mit Erfahrung in vergleichbaren qualitätssichernden Verfahren beizuziehen. Die Federführung lag in der Hand der Architekturbüros.

Der Beizug weiterer Fachplaner/-innen lag im Ermessen der Teilnehmenden. Mit Ausnahme der Landschaftsarchitekten durften diese in mehreren Teams mitwirken.

2.3.2 Bereitstellung Experte

Bereitstellung
Experten

Für die Sicherstellung der Machbarkeit wurden folgende Experten aus dem Bereich Verkehr, Lärmschutz und Wirtschaftlichkeit zur Verfügung gestellt:

- Kutter Alain, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Bern (Experte Verkehr)
- Schluep Andreas, Grolimund + Partner AG, Bern (Experte Aussenlärm)
- Abplanalp Werner, Zap Abplanalp Affolter Partner, Bern (Experte Wirtschaftlichkeit)

Jedes Team hatte Anrecht auf max. zwei Konsultationsstunden je Experte.

2.3.3 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung

Die Arbeiten wurden durch das Beurteilungsgremium beurteilt, welchem neben Vertreter/-innen der Baurechtsnehmenden/Grundeigentümerinnen und der Gemeinde Ittigen unabhängige Fachmitglieder aus den Disziplinen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur angehörten. Das Beurteilungsgremium diskutierte die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich der Zwischenbesprechung und der Schlussbeurteilung und gab jeweils Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung und Umsetzung ab.

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Fachmitglieder

Fachmitglieder (mit Stimmrecht):

- Barbara Holzer, Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich (Vorsitz)
- Michael Geschwentner, Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich
- Christine Odermatt, arb Architekten AG, Bern
- Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten, Bern

Sachmitglieder

Sachmitglieder (mit Stimmrecht):

- Marco Rupp, Gemeindepräsident Ittigen
- Jon Peer, Vertreter Berner Modell 4002 AG
- Beat Schläfli, Vertreter einfache Gesellschaft Arm/Arm und Familiengemeinschaft Hess
- Markus Künzi, Vertreter Genossenschaft für Wohnungsbau Ittigen und Gemeinderat Ittigen

Experten

Weitere Beteiligte, Experten/-innen (ohne Stimmrecht):

- Regula Siegenthaler, Stv. Leiterin Abteilung Bau, anstelle von Heinz von Gunten, Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Ittigen (Ersatz Sachmitglied Gemeinde Ittigen & Genossenschaft für Wohnungsbau, Ittigen)
- Jeannine Wagner, Leiterin Bereich Baupolizei, Gemeinde Ittigen
- Urs Fischer, Lohner + Partner, Planung und Beratung Architektur GmbH, Thun (Ortsplaner) (Ersatz Fachmitglied Architektur)
- Adrian Arm, Vertreter Einfache Gesellschaft Arm/Arm (Ersatz Sachmitglied Arm/Hess)
- André Zaugg, Vertreter Miteigentümerschaft Zaugg/Kirmes
- Christoph Meyer, ManagImmos GmbH
- Heidi Widmer Gomres, Vertreterin Berner Modell 4002 AG (Ersatz Sachmitglied Berner Modell 4002 AG)
- Isabelle Meier-Glauser, Vertreterin Berner Modell 4002 AG
- Alain Kutter, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Bern (Experte Verkehr)
- Andreas Schlupe, Grolimund + Partner AG, Bern (Experte Aussenlärm)
- Werner Abplanalp, Zap Abplanalp Affolter Partner, Bern (Experte Wirtschaftlichkeit)
- Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten, Bern (Ersatz Fachmitglied Landschaftsarchitektur)

2.3.4 Verfahrensbegleitung

Die Verfahrensbegleitung (Verfahrensprogramm, Sitzungsmanagement, Protokollierung, Berichte) wurde durch folgende Personen sichergestellt:

- Hansjakob Wettstein, ecoptima ag
- Corinna Bühlmann, ecoptima ag

2.4 Folgeauftrag

Das qualitätssichernde Verfahren wurde in Form eines Studienauftrags in Anlehnung an Art. 3.3 und Art. 8 SIA-Ordnung 143/2009 durchgeführt. Es ist vorgesehen, die beste Studie mit dem Bearbeitungsteam anhand der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zu einem Richtprojekt weiterzubearbeiten, welches als Grundlage für die anschliessende Erarbeitung der planungsrechtlichen Instrumente dient. Den Auftraggebenden steht das Recht zu, die Arbeitsergebnisse zu verwenden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über das Urheberrecht.

2.5 Urheberrecht

Bei allen Studienaufträgen verbleibt das Urheberrecht an den Studien bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggebenden über.

Auftraggebende und Teilnehmende besitzen, das gegenseitige Einverständnis vorausgesetzt, das Recht zur Veröffentlichung der Studien. Die Auftraggebenden und die Studienverfasser/-innen sind stets zu nennen.

2.6 Publikation der Ergebnisse

Die zur Weiterbearbeitung empfohlene Studie und der Schlussbericht des Beurteilungsgremiums werden den beteiligten Teams nach dem Entscheid mitgeteilt, resp. zugestellt. Es ist vorgesehen, die Resultate des Studienauftrags unter Namensnennung aller Verfasserinnen und Verfasser öffentlich auszustellen.

3. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 4. August 2022 festgehalten. Das Programm wurde den teilnehmenden Planungsteams am 8. August 2022 per Mail zugestellt.

4. Fragerunde

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, bis am 29. August 2022 Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich und anonymisiert am 8. September 2022 an alle Teams.

5. Zwischenbesprechung

Am 31. Oktober 2022 fand die Zwischenbesprechung in Form von Einzelgesprächen mit jedem Planungsteam statt. Grundlage der Besprechung bildeten die durch die Teams präsentierten Unterlagen.

Eine wesentliche Zielsetzung des Verfahrens bestand darin, die städtebauliche Setzung zu eruieren und eine optimale Aufteilung der Nutzflächen aufzuzeigen. Dabei galt es, eine funktionierende Etappierung mit Sicherstellung attraktiver Aussenräume und funktionaler Erschliessung (Adressierung, Verkehr, etc.) sicherzustellen. Der Fokus der Zwischenbesprechung lag daher auf der Volumetrie, Setzung und Einbettung der einzelnen Baukörper in die Topografie und dem Umgang mit dem Geschoss der Einstellhalle, der Aufteilung der Nutzflächen unter den unabhängigen Baurechtsnehmenden resp. Grundeigentümer/-innen und der möglichst freien Etappierbarkeit.

Das Beurteilungsgremium hatte die Gelegenheit Fragen zu stellen, aber auch allfällige Fragen der Teams entgegenzunehmen. Das Resultat der Zwischenbesprechung wurde in Form von Empfehlungen für die Weiterbearbeitung festgehalten. Dabei wurde zwischen allgemeingültigen Erkenntnissen, die allen Teams mitgeteilt wurden, und projektspezifischen Erkenntnissen, die nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden, unterschieden.

6. Schlussabgabe und Vorprüfung

6.1 Formelle Vorprüfung

Die Eingangskontrolle erfolgte durch die ecoptima ag. Die Pläne und die weiteren verlangten Unterlagen wurden von allen fünf Bearbeitungsteams fristgerecht bis zum 16. Januar 2023 (Termin wurde an der Kick-Off Veranstaltung um eine Woche verschoben) und vollständig bei der Verfahrensbegleitung eingereicht. Bei der Vorprüfung wurden somit keine wesentlichen formellen Verstösse festgestellt.

6.2 Materielle Vorprüfung

Die Vorprüfung der bau- und planungsrechtlichen Anforderungen erfolgte durch das Projektsekretariat. Zur Beurteilung des Umgangs mit dem Aussenlärm, der Lösung zur Verkehrserschliessung und der Wirtschaftlichkeit wurden die jeweiligen Experten beigezogen. Es wurden insbesondere in Bezug auf die Aufteilung der Nutzflächen unter den einzelnen Baurechtsnehmenden und Grundeigentümer/-innen Abweichungen zu den geforderten resp. bestehenden Anteilen festgestellt.

7. Beurteilung

7.1 Beurteilungskriterien

In Übereinstimmung mit dem Programm wurden die Beiträge nach folgenden Kriterien beurteilt, wobei die Reihenfolge der Auflistung der Kriterien keine Gewichtung darstellt:

Städtebau und Architektur

- Architektonisches Konzept und Qualität der Gesamtlösung
- Städtebaulich verträgliche Verdichtung
- Integration in bestehende Siedlungsstruktur und Anbindung an diese

Nutzung

- Anordnung und Qualität der Nutzflächen unter Berücksichtigung der Anpassungsfähigkeit an später verändernde Bedürfnisse
- Gebäudetypologie/-struktur (Tragstruktur, Konstruktion, innere Gebäudeerschliessung, Bereiche für Haustechnik und Nasszonen)
- Qualität der Wohnungen unter Berücksichtigung der Grösse, Orientierung, Eignung und Anpassungsfähigkeit für verschiedene Wohnformen und verschiedene Zielgruppen
- Umgang mit Lärmimmissionen

Erschliessung und Mobilität

- Nutzungsdisposition sowie Erschliessung: optimale Anbindung an bestehendes Wegnetz, Zufahrten, Parkierung (MIV, Velo) und Hauptzugänge
- Funktionalität der Erschliessung: identitätsstiftende Adressbildung, Auffindbarkeit und Sicherheitsempfinden
- Sicherstellung der betrieblichen Abläufe in Bezug auf Erschliessung Einstellhalle, Ver- und Entsorgung, Notzufahrt, etc.

Frei- und Aussenraumgestaltung

- Aufenthaltsqualität, Funktionalität, Identität und Ausdruck (privat/halb-öffentlich/öffentlich)
- Qualität und Nutzbarkeit der nachzuweisenden Aufenthalts- und Spielflächen: Potenziale für Aneignung durch Bewohnende

Nachhaltigkeit

- Umsetzung konzeptioneller Anforderungen bezüglich Mobilitätsanforderungen, sozialen Aspekten, Biodiversität, Materialwahl und Wohnhygiene/Gesundheit.
- Baukosten nach Gebäude und Koeffizient beurteilt GF/CHF, GV/CHF, Kosteneffizienz

7.2 Ablauf

Das Beurteilungsgremium tagte vollständig und beschlussfähig. Die Beiträge wurden im Rahmen von zwei Rundgängen besprochen.

7.3 Zulassung zur Beurteilung

Gestützt auf die durchgeführte Vorprüfung liess das Beurteilungsgremium alle Beiträge einstimmig zur Beurteilung und einer allfälligen Empfehlung zur Weiterbearbeitung zu.

7.4 Präsentation der Beiträge durch die Teams

Im Rahmen der Schlussbeurteilung stellten die Bearbeitungsteams ihre Projekte in einer ca. 25-minütigen Präsentation nacheinander kurz vor. Im Nachgang zur jeweiligen Präsentation wurden offene Fragen aus dem Beurteilungsgremium geklärt.

7.5 1. Rundgang

Im Anschluss an die Präsentationen und Fragerunden erfolgte ein erster Rundgang, in welchem die Beiträge durch die Fachmitglieder nochmals kurz erläutert und anschliessend im Plenum ausführlich diskutiert wurden.

Schwerpunktthemen der Diskussion waren die städtebauliche Setzung und Ausgestaltung der Volumen mit Einbezug des Niveaus der Einstellhalle, die interne Erschliessung und Adressierung der Wohneinheiten mit der Ausgestaltung der geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielflächen sowie die Etappierbarkeit und die Realisierbarkeit der Studien.

7.6 2. Rundgang und provisorischer Entscheid

Mit den Erkenntnissen aus dem 1. Rundgang erfolgte eine vertiefte Diskussion aller Beiträge hinsichtlich ihrer Grundhaltung und den daraus entwickelten morphologischen und typologischen Setzungen.

Basierend auf den Beurteilungskriterien gemäss Ziff. 7.1 und in Abwägung der Vor- und Nachteile aller fünf Beiträge kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass der Beitrag des Teams matti ragaz hitz architekten ag mit David Bosshard Landschaftsarchitekten AG am meisten überzeugt und das grösste Entwicklungspotenzial aufweist.

Der Vorschlag zeichnet sich insbesondere durch die städtebaulich flexible und dennoch qualitätsvolle Lösung und dem durchlässig gestalteten Aussenraum mit präzisem Umgang der Topografie aus.

7.7 Kontrollrundgang

Im Kontrollrundgang unterzog das Beurteilungsgremium die Beiträge noch einmal einer vergleichenden Prüfung und bestätigte den provisorischen Entscheid.

7.8 Beschlüsse

Das Beurteilungsgremium beschliesst, dass alle Teams gemäss der Vorgabe im Programm, Ziff. 2.4, pauschal entschädigt werden.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Baurechtsnehmenden und Grundeigentümer-/innen einstimmig, die Studie des Teams matti ragaz hitz architekten ag mit David Bosshard Landschaftsarchitekten AG weiterzuverfolgen. Dabei sind die im Projektbescrieb genannten Stärken und Schwächen sowie die unter Ziff. 8 festgehaltenen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung zu berücksichtigen.

7.9 Würdigung

Das Beurteilungsgremium ist dankbar für die Vielfalt und Qualität der eingereichten Studien, die zur Klärung der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen dieser komplexen Aufgabenstellung beigetragen haben.

Die Beiträge haben im direkten Vergleich eine intensive Auseinandersetzung der Vor- und Nachteile der verschiedenen Ansätze u.a. in Bezug auf die Bebauung, Erschliessung, Etappierung, Adressierung und Differenzierung der Aussenräume ermöglicht. Insgesamt konnte aufgezeigt werden, dass trotz einschneidender Anforderungen eine gute architektonische Gestaltung und städtebauliche Einbettung in das direkte Umfeld möglich ist.

8. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Bei der Weiterbearbeitung des Beitrags des Teams matti ragaz hitz architekten ag mit David Bosshard Landschaftsarchitekten AG sind für die Erarbeitung des Richtprojekts – unter Beibehaltung der im Projektbeschrieb (vgl. Anhang) aufgeführten Qualitäten – die folgenden Punkte zu beachten:

- Die zweigeschossigen Räume an der Worblentalstrasse übernehmen eine wichtige Funktion als räumliche Verbindung zwischen den Niveaus der Worblentalstrasse und des Innenhofes. Diese sind bei der weiteren Bearbeitung beizubehalten und unter Berücksichtigung ihrer Nutzung weiterzuentwickeln.
- Zur Stärkung der Mitte wird der konzeptionelle Ansatz des Pavillons begrüsst und sollte beibehalten werden, wobei dieser nicht zwingend als Gebäude, jedoch als Überdachung ausgestaltet werden muss. Anstelle des Lifts als Verbindung zum Veloraum im Untergeschoss ist ein behindertengerechter Zugang über die bereits geplante Rampe zu prüfen.
- Das Etappierungskonzept ist im Hinblick auf die gemeinsame Einstellhalle und den Erlass der Überbauungsordnung, mit welcher unter anderem der Realisierungszeitpunkt der grösseren Spielfläche mit dem Pavillon sowie der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche geregelt werden muss, zu konkretisieren.
- Die Wohnungen resp. der Wohnungsschlüssel ist in Bezug auf die Wohnungsgrössen (inkl. Flächen) benutzer- und zielgruppenorientiert zu optimieren.
- Dachaufbauten sind in ihrer Höhe so weit zu begrenzen, dass sie die Höhe allfälliger Photovoltaikanlagen nicht überschreiten. Im Richtprojekt sind Bereiche für technisch notwendige Infrastruktur festzulegen, die einen angemessenen Rücksprung, mindestens mit einer Tiefe der darunter liegenden Balkonschicht, sicherstellt. Die Dachflächen sind als «5. Fassade» zu behandeln, da sie zu grossen Teilen von den benachbarten Gebäuden aus sichtbar sind.
- Entlang der Worblentalstrasse ist zu überprüfen, ob die Wurzelräume der bestehenden Bäume mit einer optimierten Anordnung der Autoabstellplätze erweitert werden können.
- Die Einstellhalle ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Stützen und der aktuell gültigen Normen zu Abstellplätzen und Fahrgeometrien zu überarbeiten. Darüberliegende Bepflanzungen sind mittels geeigneter Massnahmen (bspw. Baumgruben) einzuplanen.
- Die Zugänge zu den Velo-Abstellplätzen im Bereich der Tiefgarageneinfahrt sind hinsichtlich Sichtverhältnisse zu überprüfen.
- Die vorgesehenen Veloabstellplätze sind in Bezug auf ihre Lage und Nähe zu den Hauseingängen und deren Verteilung zu überprüfen. Gedeckte Veloabstellplätze resp. Klein- und Anbauten im Bereich des Innenhofes sollten jedoch vermieden werden.
- Der Raumbedarf für Container ist zu überprüfen.

8.1 Abschluss und weiteres Vorgehen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt die Ergebnisse der Studie aufgrund der Empfehlungen weiterzubearbeiten und die planungsrechtlichen Instrumente zur Sicherstellung der Umsetzung auf der Grundlage der weiterbearbeiteten Studie (Richtprojekt) zu erarbeiten. Das Gremium resp. ein Ausschuss davon ist von der Gemeinde zur Beurteilung des Richtprojekts und der späteren Bauprojekte beizuziehen.

9. Genehmigung und Unterzeichnung

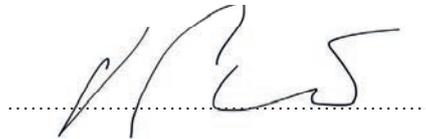
Der vorliegende Schlussbericht ist am 30. März 2023 durch die Auftraggeber/-innen und das Beurteilungsgremium genehmigt worden:

9.1 Sachmitglieder

Marco Rupp



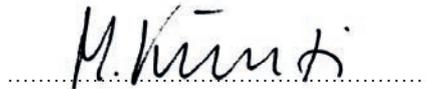
Jon Peer



Beat Schläfli



Markus Künzi



Heinz von Gunten
(Ersatz Sachmitglied)



Adrian Arm
(Ersatz Sachmitglied)



Heidi Widmer Gomres
(Ersatz Sachmitglied)

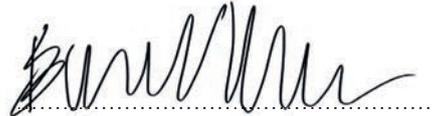


9.2 Fachmitglieder

Michael Geschwentner



Barbara Holzer



Christine Odermatt



Tina Kneubühler



Urs Fischer
(Ersatz Fachmitglied)



Simon Schöni
(Ersatz Fachmitglied)



Anhang

Anhang

Team matti ragaz hitz architekten ag

matti ragaz hitz architekten ag / David Bosshard Landschaftsarchitekten AG

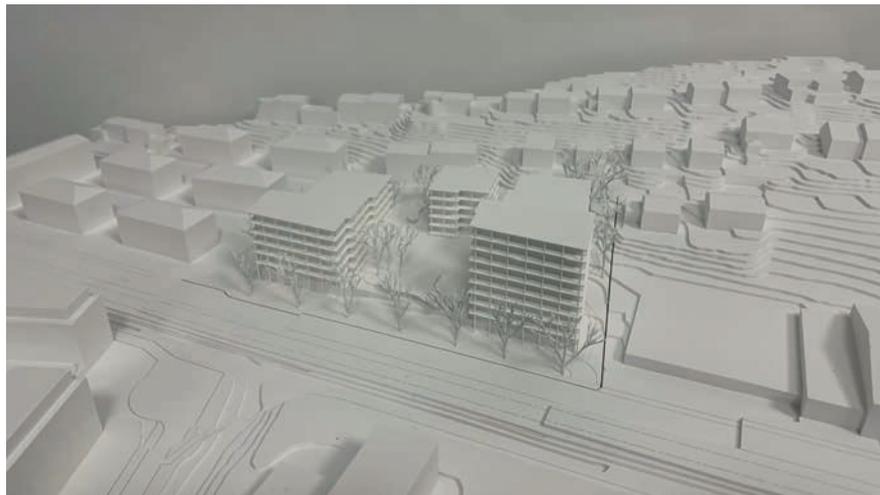


Abb. 2 Modellfoto

Städtebauliche Setzung

Das Projekt überzeugt durch die klare städtebauliche Setzung. Fünf schlanke Wohnhäuser spannen ein Feld auf, welches eine gemeinsame Mitte bildet. Im Norden knüpfen die Neubauten an den Massstab des angrenzenden Quartiers an, nach Süden und zur Worbentalstrasse schaffen sie über die Höhenentwicklung einen gelungenen städtebaulichen Akzent und tragen so zur Adress- und Ortsbildung entlang der Worbentalstrasse bei. Der mittig angeordnete Freiraum bildet eine horizontale Ebene, die mit einem Sockelbau auf dem unteren Stadtniveau an die Worbentalstrasse anschliesst. Eine grosszügige Rampe verbindet das Strassenniveau mit dem oberen Platzniveau. Diese freiräumliche Lösung schafft eine überzeugende Anbindung an den örtlichen Geländeverlauf.

Die Gliederung der Baumassen in fünf ähnliche Gebäudevolumen erlaubt zudem eine schrittweise Entwicklung des Areals mit qualitätsvollen Bauzwischenzuständen. Die geforderte Verdichtung kommt allen Eigentümer/-innen gleichermassen zugute. Der Entwurf weist nach, dass die geforderte neue Baumasse, die ca. einer Verdopplung der heute existierenden Flächen entspricht, auf dem Areal qualitativ umgesetzt werden kann.

Freiraumgestaltung

Ein räumlich spannender und gleichzeitig grosszügiger Innenhof, auf erhöhter Ebene zur Worbentalstrasse, wird zum identitätsbildenden Freiraum der neuen Überbauung. Zur Worbentalstrasse hin präsentiert sich die Überbauung mit einem städtisch wirkenden Boulevardbereich, in welchem, parallel zum Strassenverlauf die Besucherparkplätze angeordnet sind, und von welchem der geschwungene Rampenaufgang, der in der

Anhang

Formgebung Bezug zur übergeordneten Freiraumsprache nimmt, zur leicht erhöhten Hofffläche führt. Ein Pavillon, platziert als südlicher Abschluss zum Rasenspielfeld integriert einen Lift, dient zudem als Quartierraum, in welchem unterschiedliche Aktivitäten angeboten werden können, und durch die grosse Transparenz (Verglasung) interagiert er unmittelbar mit dem angrenzenden Freiraum. Die räumlich unterschiedlichen Randbereiche um das zentrale Rasenspielfeld können durch die angrenzenden, gemeinschaftlichen Erdgeschossnutzungen vielseitig angeeignet werden. Die Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche sind dezentral im Freiraum verteilt. Mal liegen sie als chaussierte Inseln im Hartbelag, mal sind sie im Hangbereich unter schattenspendenden Bäumen platziert. So entsteht eine Vielfalt an Aufenthaltsbereichen mit unterschiedlichsten Freiraumqualitäten verteilt rund um die Bauten. Von der Badhausstrasse her erfolgt die Erschliessung beinahe niveaugleich ins Zentrum der Anlage, auf der Ostseite erschliesst ein mäandrierender Fussweg das Areal und gewährleistet eine allseitige Anbindung. Der vorgeschlagene Entwurf überzeugt durch eine Vielzahl an differenzierten Freiräumen, durch eine hohe Nutzungsvielfalt, durch eine allseitige schlüssige Anbindung des Areals und verspricht dadurch, sich zu einem belebten und attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsbereich zu entwickeln.



Abb. 3 Situation mit Erdgeschoss Hof Ebene

Nutzung und Grundrissgestaltung

Die fünf Gebäude sind als 2- bis 4-Spanner mit innenliegendem Erschliessungskern konzipiert. Dabei sind die beiden Häuser an der Worblentalstrasse als 4-Spanner mit kleineren Wohnungen geplant, die drei Häuser in der hinteren Bautiefe als 2- und 3-Spanner mit grösseren Wohnungen. Der schlanke «Fussabdruck» der einzelnen Baukörper erlaubt eine hohe

Anhang

Flexibilität bei der Entwicklung des Wohnungsmixes. Fast alle Wohnungen sind zu mindestens zwei Seiten ausgerichtet, gut belichtet und verfügen über eine grosszügige Aussenterrasse, die sich aus der räumlichen Aufweitung der umlaufenden Laube entwickelt. Der offene Wohn-/Essraum mit Küchen- und Badkörper bildet den Mittelpunkt jeder Wohnung, von wo auch die Schlaf- und Arbeitsräume erschlossen werden. Das klare Konzept der Wohnungsgrundrisse ist überzeugend und lässt viel Potential für eine mögliche Entwicklung zu.

Die Hauptzugänge zu den einzelnen Wohnhäusern befinden sich auf dem Platzniveau und schaffen dort eine adäquate Adresse für die neue Überbauung. Die beiden Häuser an der Worblentalstrasse verfügen über einen weiteren Zugang auf Strassenebene. Die hier angeordneten, teilweise zweigeschossigen Ateliers schaffen ein weiteres attraktives Raumangebot für das Areal und seine zukünftigen Bewohner/-innen. Es gelingt dem Team so die beiden Stadtniveaus in Bezug auf deren Nutzungen geschickt miteinander zu verknüpfen.



Abb. 4 Querschnitt

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Die Baukörper sind durch leichte Versätze im Grundriss weiter gegliedert. Diese lassen die Volumen noch schlanker und vertikaler erscheinen. Umlaufende Balkonschichten verleihen den Wohnhäusern eine räumliche Tiefe und fördern die visuelle Beziehung zwischen innen und aussen. Von innen wirken sie als optische Vergrösserung des Wohnraums, von aussen bilden sie eine Filterschicht, zur Förderung der Privatheit in den Wohnungen bis in die Erdgeschosse. Gleichzeitig dienen sie dem betrieblichen Unterhalt und können, wie hier vorgeschlagen, «Gerüst» für eine Fassadenbegrünung sein. Die dahinterliegenden Fassaden sind einfach und repetitiv gestaltet, raumhohe Fenster wechseln sich mit geschlossenen Flächen. Die Qualität des architektonischen Ausdrucks liegt in der Kombination und räumlichen Überlagerung von der Balkonschicht vorne und der Fassade hinten. Die Eingänge der einzelnen Wohnhäuser sind zur gemeinsamen Mitte hin angeordnet, dies fördert die Begegnung auf und Belebung des zentralen Freiraums. Die organische, kleeblattartige Grünfläche mit den beiden Baumgruppen generiert vielfältigste, qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche. Die freie Dachform mit Pavillon bildet dabei den zentralen Ankommensort und Treffpunkt auf Platzniveau. Hier knüpft auch folgerichtig die leicht geschwungene Rampe von der Wobentalstrasse an das obere Niveau an.

Anhang

Die doppelgeschossige Arkadenreihe der beiden Bauten an der Worblentalstrasse überzeugt durch ihren urbanen Ausdruck und weist auf die Spezialnutzungen wie Kleingewerbe, Co-Working, individuelle Arbeitsräume etc. hin. Das vorgeschlagene Parkierungskonzept ist klar strukturiert überzeugt im grossen Ganzen, im Detail werden einzelne Punkte wie fehlende Baumgruben, Parkplatzabmessungen, etc. kritisch beurteilt.



Abb. 5 Visualisierung

Gesamtwürdigung

Der Entwurf des Teams matti ragaz hitz architekten ag besticht sowohl aus städtebaulicher als auch aus architektonischer und funktionaler Sicht. Das Projekt fügt sich gekonnt in das heterogene Umfeld ein, nimmt die unterschiedlichen Massstäbe seines Kontextes auf und verknüpft diese auf selbstverständliche Weise miteinander. Die Qualität der einzelnen Wohnungen und der gemeinschaftlichen Freiräume ist trotz der grossen Dichte gewährleistet. Der Entwurf bietet zudem klare und überzeugende Antworten auf die komplexen Fragestellungen von Eigentumsverhältnissen, Umgang mit Bestandsbauten und Etappierungskonzepten.

Anhang

Team Ernst Gerber Architekten + Planer AG

Ernst Gerber Architekten AG / riggenbach gmbh

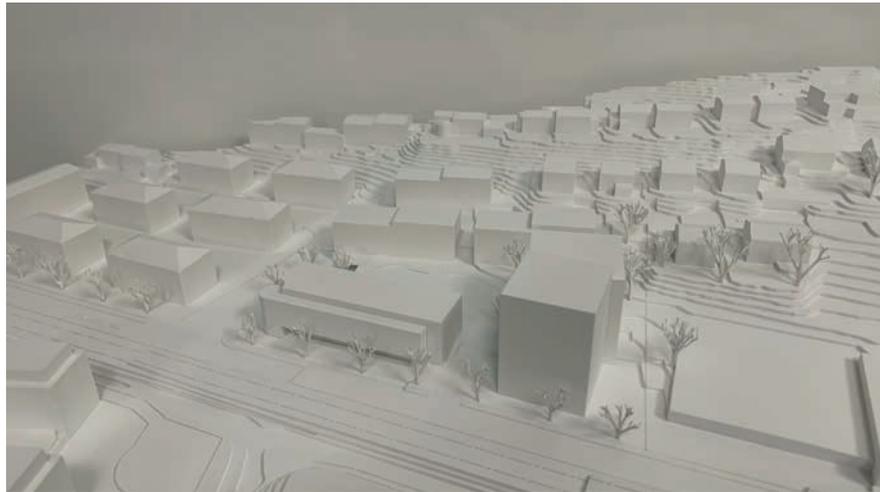


Abb. 6 Modellfoto

Städtebauliche Setzung

Die Körnung und der Massstab des Kontextes werden zum Ausgangspunkt für die städtebauliche Setzung genommen. Zwei längliche abgestufte Baukörper begleiten die Badhausstrasse und fassen zusammen mit dem Längsbau an der Worblentalstrasse einen Hofraum. Ein mächtiges Volumen bildet den Abschluss nach Osten und behauptet die Stellung am Rande des Siedlungskörpers. Der grosse Baukörper beherrscht die Situation und dominiert die anderen Neubauten. Die Gesamtanlage wirkt dadurch räumlich und massstäblich unausgewogen. Insbesondere für den Längsbau an der Worblentalstrasse wünscht man sich eine stärkere städtebauliche Präsenz. Gegen Westen öffnet sich der Siedlungsraum und bildet die Ankunft und Adresse des Ensembles. Der Hof wird als Fortsetzung des Freiraums gelesen, der von der westlich liegenden Häusergruppe gebildet wird und im Osten in den freien Landschaftsraum mündet. Dieser Ansatz ist städtebaulich durchaus nachvollziehbar, allerdings stellt sich die Frage, ob die Konzentration auf den kurzen Abschnitt der Badhausstrasse der richtige Ort für die Adressbildung der Siedlung ist. Sowohl räumlich als auch architektonisch ungelöst ist der Übergang von der Strassenebene zum Hof. Die abweisend wirkenden Stirnfassaden muten wie Rückseiten an und der Ausdruck des Sockels wird bestimmt von der Tiefgarageneinfahrt und der geschlossenen Wand der Einstellhalle. So kann an dieser, für die Entwurfsidee wichtigen Stelle, der in Aussicht gestellte einladende Ankunftsort nicht entstehen. Entlang der Worblentalstrasse reagiert das Erdgeschoss mit Ateliernutzungen und Gemeinschaftsräumen auf die städtebaulich bedeutsame Seite des Areals. Am östlichen Ende bricht diese Erzählung jedoch unvermittelt ab und mündet in eine unübersichtliche Eingangssituation mit Veloraum.

Anhang

Freiraumgestaltung

Eine offene, in der Form geschwungene Rasenspielfläche auf dem Niveau der Einstellhalle wird zum Herz der gesamten Anlage. Mit einer Sitzkante, in welcher auch Tröge für einzelne Gehölzpflanzungen integriert sind, wird die Spielfläche als Ringfigur räumlich gefasst. Über unterschiedlich ausformulierte Zugänge wird dieser gemeinschaftliche Aussenbereich allseitig erschlossen und sucht damit eine grosse Durchlässigkeit der Gesamtanlage. Für die grosszügige, kiesige Platzfläche auf der westlich angrenzenden Badhausstrasse ist eine belebte Spiel- und Aufenthaltsfläche angedacht, ebenso wird entlang der Worblentalstrasse der Quartierplatz angeordnet.

Der mittige Hofraum im Zentrum der Anlage vermag in seiner Ausgestaltung räumlich und atmosphärisch nicht zu überzeugen. Die grossflächigen, versiegelten Randbereiche versprechen wenig Aufenthaltsqualität, die kleinen Gehölze entlang des Sitzringes um das Rasenspielfeld vermögen die Fläche räumlich nicht zu gliedern und es fehlt der gewünschte Schatten für ein angenehmes Mikroklima während den heissen Sommermonaten. Die drei Treppenanlagen als Erschliessung der Hoffläche wirken wenig sichtbar, sie vermitteln keine Grosszügigkeit und wirken dadurch wenig einladend. Den Quartierplätzen entlang der Badhausstrasse und der Worblentalstrasse fehlt die Lagequalität, sowie eine glaubhafte, aktivierende Erdgeschossnutzung und es wird bezweifelt, dass sich diese Orte zu attraktiv belebten Quartiersplätzen entwickeln könnten.

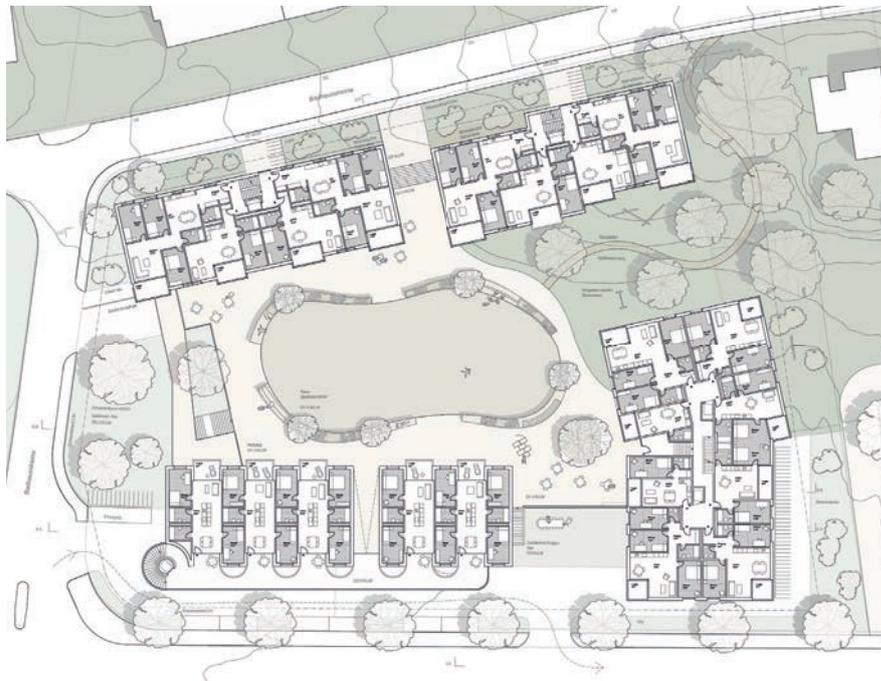


Abb. 7 Hofgeschoss

Anhang

Nutzung und Grundrissgestaltung

Die mehrspännige Erschliessung der Häuser an der Badhausstrasse und des grossen Hauses an der Worblentalstrasse zeugt von einer intensiven Beschäftigung mit der Effizienz der Grundrissorganisation. Die Wohnungen in den nördlichen Häusern sind unter Berücksichtigung dieser Bedingung gut gelöst. In den Eckwohnungen sind die Wohnzimmer räumlich etwas stark von der Küche und dem Essplatz abgekoppelt, wodurch die Raumdiagonale nicht optimal ausgenützt wird. Das grosse Haus ist noch sportlicher organisiert. Bis zu 8 Wohnungen sind um ein Treppenhaus angeordnet. Das funktioniert in den Gebäudeecken gut, denn dort wird die diagonale Entwicklung der Grundrisse vom Kern bis zur Loggia zu einem räumlich interessanten Motiv stilisiert. Weniger überzeugend sind die einseitig orientierten Kleinwohnungen, die ungenügend besonnt sind und einen eingeschränkten Aussenraumbezug erhalten. Die Wohnungen im Laubenganghaus gehorchen einem einheitlichen Raumprinzip. Die durchgesteckten Wohnräume sind das Zentrum und die Drehscheibe der Wohnungen. Die Reduktion der internen Erschliessungsfläche kommt zwar der Raumgrösse zugute, jedoch ergeben sich dadurch auch qualitative Mängel. Der Eingang erfolgt unvermittelt in den Wohnraum und die Badezimmer sind direkt von der Küche aus erschlossen. Ebenfalls kritisch bezüglich Privatheit sind die Zimmer am Laubengang, die direkt einsehbar sind.

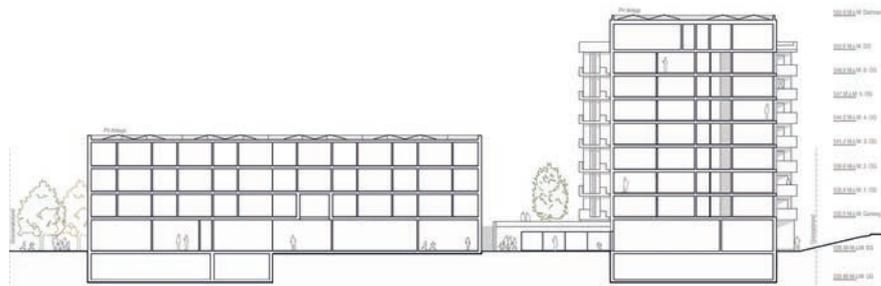


Abb. 8 Längsschnitt

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Die vier Häuser werden durch eine einheitliche Materialsprache zusammengebunden. Betonelemente in unterschiedlichen Ausdrucksformen bilden ein Gerüst, das mit Füllungen aus Holzverschalungen ergänzt wird. Der Vorschlag ist denkbar, allerdings stellt sich die Frage des architektonischen Ausdrucks weniger auf der Materialisierungsebene. Der flache Längsbau an der Worblentalstrasse richtet einen Laubengang zur Strasse, der von einem wuchtigen Treppenturm flankiert wird. Als Begründung werden die Lärmimmissionen angeführt, die jedoch auch ohne Laubengang lösbar wären. Da der Laubengang aufgrund der feuerpolizeilichen Auflagen nur sehr beschränkt als Aussenraum brauchbar ist, wird die städtebaulich wichtige Fassade zur Strasse einen abweisenden Ausdruck erhalten.

Anhang



Abb. 9 Visualisierung

Gesamtwürdigung

Der Beitrag zeigt viele gute Ansätze und deutet auf eine intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung hin, die jedoch in der konkreten Ausformulierung nicht genügend Qualitäten freisetzen kann. Die Adressierung der Siedlung über den Vorplatz an der Badhausstrasse bildet eine interessante Ausgangslage, die leider an der ungenügenden architektonischen Artikulation der Fassaden und am Übergang von der Strassenebene auf die Hofebene scheitert. Das Laubenganghaus besitzt eine abweisende und anonyme Anmutung zum Strassenraum. Die effizient organisierten Grundrisse weisen spannende Aspekte auf, die an gewissen Stellen durch Einbussen bei der Wohnqualität geschmälert werden.

Anhang

Team LEISMANN AG

LEISMANN AG / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG



Abb. 10 Modellfoto

Städtebauliche Setzung

Drei Gebäudekompositionen gruppieren sich um einen zentralen Spiel- und Aufenthaltsbereich. Die Baukörper haben unterschiedliche Höhen und Fussabdrücke, folgen aber einem Gestaltungsprinzip der Gliederung in der Vertikalen und in der Horizontalen mit einem Turm und Riegelbau. Die obersten Geschosse der Riegelbauten werden um ein paar Meter zurückversetzt, um in der Höhe zu den Gebäuden in der Nachbarschaft zu vermitteln. Der Zugang in die Einstellhalle erfolgt à Niveau über das Sockelgeschoss von der Badhausstrasse her. Alle Gebäude sind direkt an das Parkierungsgeschoss angeschlossen. Die Haupteinschliessung zu den Hauseingängen erfolgt direkt oder über eine grosszügige Treppenanlage von der Worblentalstrasse her und aus der Mitte heraus. Mit der Platzierung von Nebeneingängen zur Badhausstrasse und zur Tennishalle im Osten findet eine Anbindung an das bestehende Wegnetz im Quartier statt.

Freiraumgestaltung

Die Konzeptidee des «Parkweges» als erlebnisreicher, durchgängiger, öffentlicher Fussweg leitet durch den Hof der neuen Bebauung und bindet die neue Überbauung städtebaulich in den Kontext mit ein. Das Vervollständigen der fragmentierten Baumreihe entlang der Worblentalstrasse führt zu einem wegleitenden und orientierenden Boulevard. Diese beiden Beiträge zu einer übergeordneten Strategie werden positiv gewürdigt.

Zu den Strassenräumen hin präsentiert sich die Überbauung mit den Adressen der einzelnen Bauten und einem begrünten Rahmen in der Form von gemeinschaftlich kultivierten Gärten, zum Hof hin verspricht der Vorschlag eine belebte und räumlich attraktiv strukturierte Begegnungs- und Aufenthaltsfläche. Die Reichhaltigkeit an unterschiedlichen, durchlässigen Belägen und ökologisch wertvoller Vegetation trägt klimatisch

Anhang

und atmosphärisch zu einer grossen Aufenthaltsqualität bei. Das Konzept des öffentlichen Parkwegs und die Ausformulierung der Hofsituation mit halböffentlich anmutenden Freiräumen stehen sich etwas widersprüchlich gegenüber. Hinzu kommt, dass die Sichtbarkeit der öffentlich angedachten Durchwegung, ausgehend vom nordwestlich verortenden Spiel- und Aufenthaltsbereich zur topografisch erhöhten Hoffläche wenig Sichtbeziehungen aufweist und somit die Auffindbarkeit des Parkweges von Westen herkommend in Frage gestellt wird. Der Vorplatz an der Kreuzung Badhausstrasse und Worblentalstrasse mit, dem im Erdgeschoss angeordneten Mehrzweckraum wirkt als schlüssige Hauptadressierung der neuen Überbauung.



Abb. 11 Hofgeschoss/1. Obergeschoss

Nutzung und Grundrissgestaltung

Der viergeschossige Riegel entlang der Worblentalstrasse schützt den Hofbereich vor Strassenlärm. Typologisch ist er als Laubenganghaus aufgebaut. Auf Niveau der Strasse im überhohen Sockelgeschoss schlagen die Architekten in diesem Bereich eine Atelierwohnnutzung auf zwei Geschossen vor. Mit Räumen für die Veloparkierung, das Waschen und einer frei wählbaren Nutzung wird an anderen Stellen im Sockelgeschoss auf die spezifische Situation entlang der Strasse reagiert und eine Anbindung der Wohnüberbauung an das Quartier erreicht. Ab Hofniveau wird ausschliesslich gewohnt. 92 Etagenwohnungen von 2.5 bis 5.5 Zimmern werden auf die verschiedenen Baukörper verteilt. Mit intelligenten Grundrissorganisationen wird auf die spezifischen Besonnungssituationen und die Kontakte zur Nachbarschaft Rücksicht genommen. Das Wohnungsangebot ist vielfältig und attraktiv. Trotz hoher erreichter Dichte verfügen die Wohnungen über grosszügige Ausblicke in die Umgebung.

Anhang

Die privaten Aussenräume sind bei allen als eingezogene Loggia gestaltet. Zur lärmexponierten Strasse können die empfindlichen Räume darüber gelüftet werden. Zum Hof wird durch den Einzug ins Gebäude eine leichte Abgrenzung vom halbprivaten zum privaten Aussenraum erreicht.



Abb. 12 Längsschnitt

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Das vorgeschlagene Konstruktions- und Fassadierungsprinzip trägt einer möglichen Etappierung Rechnung. Es kann in einer Massiv- oder Hybridbauweise mit Holz gebaut werden. Die Treppenhauskerne und die Lifte, sowie das Sockelgeschoss fungieren in Stahlbeton ausgeführt als aussteifende Elemente. Die Fassaden können gemauert oder mit einem hinterlüfteten Holzelementsystem gebaut werden. Zur Stärkung der Identität des Projektes muss aber bei jeder Gebäudekomposition ein Gestaltungsprinzip eingehalten werden. Das Sockelgeschoss soll vertikal, der Mittelbau horizontal und der mehrgeschossige Abschluss wieder vertikal gegliedert werden. So entsteht trotz der vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten für die verschiedenen Bauherrschaften, eine einheitliche und identitätsstärkende Architektursprache für die gesamte Wohnüberbauung.

Anhang



Abb. 13 Visualisierung

Gesamtwürdigung

Insgesamt handelt es sich bei diesem Entwurf um ein gut durchdachtes Wohnbauprojekt. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums ergeben sich aber aus der gewählten Setzung mit der vorgeschlagenen Dichte einige zu erwähnende Nachteile. Der Hof wird durch den viergeschossigen Riegel entlang der Worblentalstrasse gegen Süden räumlich zu stark geschlossen und in gewissen Bereichen fest verschattet. Mit Durchsichten hätte dieser Problematik allenfalls entgegengewirkt werden können. Auch wird der Anschluss zum bestehenden Wohnquartier entlang der Badhausstrasse im Norden kritisch beurteilt. Der Massstabssprung zur kleinteiligen Bebauungsstruktur gelingt hier nicht.

Anhang

Team Remund Architekten AG

Remund Architekten AG / Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten



Abb. 14 Modellfoto

Städtebauliche Setzung

Die städtebauliche Idee wird hauptsächlich von zwei Aspekten getragen. Das grosse Haus an der Worblentalstrasse wird erhalten und mit einem Anbau am südlichen Kopf sowie einer Balkonschicht im Westen ergänzt. Dieser Entscheidung beeinflusst massgebend die städtebauliche Setzung. Die Neubauten sind um einen Hofraum gruppiert und orientieren sich typologisch an der angrenzenden Nachbarschaft. Entlang der Badhausstrasse werden drei Punkthäuser aufgereiht, die eine städtebauliche Verwandtschaft zur kleinteiligen Quartierstruktur im Norden suchen. An der Worblentalstrasse fasst ein länglicher Baukörper den Strassenraum und schliesst den Hof räumlich ab. Sämtliche Hauseingänge sind zum Hof orientiert und betonen das zentrale Element des Siedlungsraums. Die Bezugnahme auf das städtebauliche Umfeld ist nachvollziehbar und sorgfältig hergeleitet, allerdings will das von den Verfassern propagierte Bild eines Ensembles aufgrund der betont gegensätzlichen Charaktere der Häuser nicht entstehen. Die Setzung bleibt diesbezüglich vage und kann die gewünschte starke Identität leider nicht entfalten. Die strikte Erschliessung und Adressierung der Häuser über den Hof führt ausserdem dazu, dass sich die Punkthäuser vom Strassenraum abwenden. Die angestrebte Vernetzung mit dem Quartier findet an dieser Stelle zu wenig statt. Das oberste Punkthaus ist ungünstig gesetzt und droht im Terrain zu versinken.

Freiraumgestaltung

Die Adressierung aller Neubauten, sowie dem bestehenden sanierten Gebäude erfolgt von der offenen und räumlich durchlässigen Hofsituation. Der, durch den Hof geführte, weich geschwungene Fussweg in Ost-West Richtung wird in Richtung Osten als mäandrierender Fussweg fortgeführt, womit er übergeordnet auch als öffentlicher Durchgang genutzt werden

Anhang

kann. Zur Worblentalstrasse hin werden im Erdgeschoss gemeinschaftliche Nutzungen angeboten. Zwischen der Hecke entlang der Strasse und der Gebäudefassade spannt sich vor dem Gebäude ein Boulevard auf, der das Potential einer aneigenbaren Fläche aufweist. Der Rampenaufgang, welcher die Ebene der Worblentalstrasse mit der Ebene des Hofes verbindet, wirkt in der vorgeschlagenen Form beengt und dadurch wenig attraktiv. Der Rampenaufgang, in Kombination mit Treppen- und Sitzstufen auf der Westseite zur Badhausstrasse wirkt zwar grosszügig, doch wird eine Aktivierung der angedachten Platzsituation zur Strasse hin aufgrund fehlender, angrenzender Erdgeschossnutzungen in Frage gestellt. Die Freiräume wirken insgesamt ruhig und grosszügig, weisen in der vorgeschlagenen Bespielung jedoch wenig räumliche Spannung und atmosphärische Aufenthaltsqualität auf.



Abb. 15 Erdgeschoss

Nutzung und Grundrissgestaltung

Die drei Punkthäuser sind zweispännig aufgebaut und besitzen eine offene Erschliessung, die sich zum Hof wendet und die Erscheinung der Hauptfassade dominiert. Die Grundrisse sind einfach und zweckmässig aufgebaut. Leider wird die gute Ausgangslage nicht genutzt, die eine Südorientierung der Wohnräume auf den ruhigen Hof anbieten würde. Die exponierten Treppenanlagen beeinträchtigen zudem das Erscheinungsbild der Häuser, deren Innenleben hinter den Treppen verborgen bleibt.

Das Laubenganghaus weist eine einfache innere Organisation auf, die mit einem Mix von Kleinwohnungen und Duplexwohnungen aufwartet. Unklar bleibt die Eingangssituation auf Hofniveau. Der Laubengang trifft ohne erkennbare architektonische Artikulation unvermittelt auf das Erdgeschoss-

Anhang

niveau. Die Adressbildung ist ungenügend. Intensive Diskussionen löst der Vorschlag zur Umnutzung des grossen Hauses an der Worblentalstrasse aus. Grundsätzlich wird der Versuch zum Bauen im Bestand sehr begrüsst. Der vollständige Ersatz der Treppenhäuser und die knappe Geschosshöhe werden als problematisch beurteilt. Der südliche Anbau schafft zwar zusätzliche Fläche, jedoch weisen die entsprechenden Wohnungen qualitative Mängel auf. Die Platzierung der Küchen im unbelichteten Korridorbereich der Südwohnungen ist problematisch. Auch die tiefen einseitig orientierten Wohnräume der mittigen Wohnungen, die durch die Balkonschicht zusätzlich verschattet werden, überzeugen nicht. Das Bauen im Bestand wäre in diesem Fall wohl nur mit einer minimalen Eingriffstiefe sinnvoll, da die strukturellen Voraussetzungen des Bestandes die Wohnqualität und die Einhaltung der geltenden Normen (Erdbebensicherheit, Schallschutz, SIA 500 etc.) zu stark tangieren.



Abb. 16 Querschnitt Bestand und Ansicht Nord

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Die Baukörper werden mit einer einheitlichen Fassadengestaltung zusammengebunden, die sich mit der Materialisierung und Gliederung auf die gewählte Bauweise des Hybridholzbaus bezieht. Der Bestandesbau wird mit dem gleichen Gestaltungsprinzip formal in die Nähe der Neubauten gebracht. Mit der Gleichschaltung des architektonischen Ausdrucks wird die Chance verpasst, dem Bestandesbau einen spezifischen Ausdruck zu verleihen, der dem andersartigen Charakter des Hauses gerecht wird.

Anhang



Abb. 17 Visualisierung

Gesamtwürdigung

Die städtebauliche Idee zeigt nachvollziehbare und brauchbare Ansätze für eine gute Einbettung in den Kontext und die Bemühungen für eine vielfältige Wohnwelt sind im Ansatz interessant. Leider finden die gegensätzlich ausformulierten Gebäudetypen nicht zu einer identitätsstiftenden Siedlung zusammen. Der Vorschlag, das grosse Haus als markanten städtebaulichen Abschluss zu erhalten und damit das Bauen im Bestand in Betracht zu ziehen, wird geschätzt. Trotzdem kann der vorgeschlagene Umgang mit dem Bestand nicht abschliessend überzeugen, um diesen Weg einzuschlagen. Zu gross sind die Kompromisse bezüglich Wohnqualität und zu ungewiss ist die Umsetzbarkeit des Umbaus, um die anspruchsvollen Bedingungen des Bestandes in Kauf zu nehmen.

Anhang

Team Spreng + Partner Architekten AG

Spreng + Partner Architekten AG / Westpol Landschaftsarchitektur

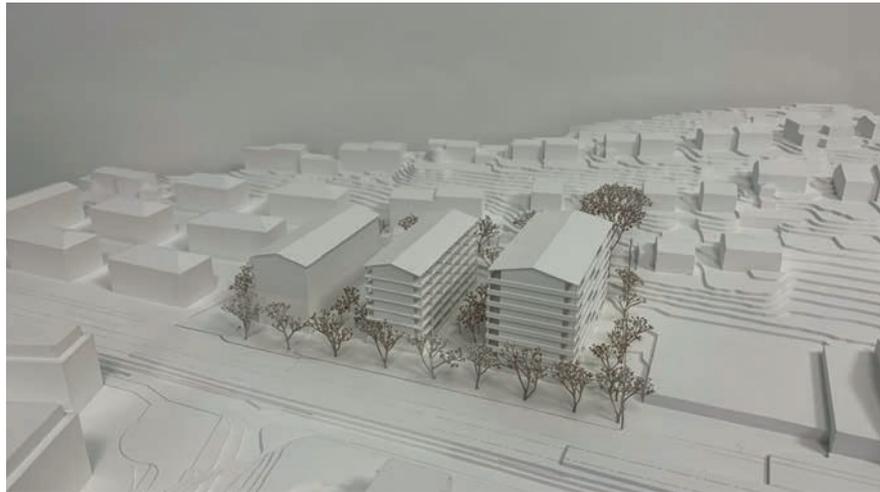


Abb. 18 Modellfoto

Städtebauliche Setzung

Drei gleichlange aber unterschiedlich breite und hohe Zeilenbauten werden als Fortsetzung der westlich angrenzenden Quartierstruktur zur stark befahrenen Worblentalstrasse vorgeschlagen. Die sechs bis achtgeschossigen Längsbauten orientieren sich in einer nahezu Ost West Ausrichtung weg vom Lärm. Mit der Aufreihung entlang der Strasse bleibt die Fläche im Norden am Hang unbebaut. Sie wird im Projekt als Spielfläche gestaltet, wobei der Umgang mit den Niveauunterschieden zur Badhausstrasse nur schematisch angedeutet wird. Die Erschliessung in die neue Einstellhalle erfolgt an der nordwestlichen Ecke der Parzelle entlang der Badhausstrasse. Durch die Tieferlegung des aktuellen Parkierungsniveaus um zirka zwei Meter, fällt das bestehende Sockelgeschoss weg und die neuen Erdgeschosswohnungen kommen nur knapp höher zu liegen als die Worblentalstrasse. Die Bebauungsstruktur, die sich auf dem Schwarzplan als Ergänzung zum Quartier liest, hat jedoch im Volumen eine komplett andere Realität. Die Staffelung der Zeilen in Höhe und Tiefe, sowie die Differenzierung in der Typologie lassen sich aus Sicht des Beurteilungsgremiums aus der Situation heraus nicht schlüssig herleiten. Diese Anordnung erbringt für die Wohnqualität der Gesamtüberbauung im Vergleich zu anderen Setzungen keine sichtbaren Vorteile. Die Lichtverhältnisse und Raumsituationen, welche sich insbesondere für die unteren Wohnungen der Häuser B und C ergeben, erscheinen wenig attraktiv. Zudem lassen die Aufreihung der Gebäude und die Anordnung der Wohnungszugänge keinen nachbarschaftlichen Dialog von einem Gebäude zum anderen zu. Das vorgeschlagene Etappierungskonzept kann wegen der Höhenlage der Einstellhalle kaum glaubwürdig umgesetzt werden. In den beiden dargestellten Etappenvorschlägen wird die Umgebungsgestaltung zudem nicht genügend mitberücksichtigt.

Anhang

Freiraumgestaltung

Durch die serielle Anordnung der drei Bauten entstehen zwei, in der Grösse gleichwertige Zwischenbereiche, welche in der räumlichen Proportion und zusammen mit dem nördlichen topografischen Abschluss als Höfe erlebt werden. Die Zwischenräume wirken durch die angrenzenden Gebäudehöhen relativ eng und beschattet. Über diese Hofsituation sind die Gebäude jeweils von der Ostseite her erschlossen. Trotz enger Platzverhältnisse versprechen diese Freiraumbereiche durch eine differenzierte und reiche Ausgestaltung eine grosse Aufenthaltsqualität und haben das Potential, sich zu qualitätsvollen Begegnungsorten entwickeln zu können. Die Gebäude sind, mit Bezug zum Kontext, von begrünten Flächen umrahmt. Der Auftakt zur Badhausstrasse mit einem Quartierplatz, der Rasenspielfläche und dem im Hang platzierten Spielplatz verspricht eine attraktive Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Die, entlang der Badhausstrasse angeordneten Parkplätze, oberhalb der Geländekante sind in Bezug zur Topografie nicht optimal platziert. Durch das Setzen der Bauten auf die Höhe der Worblentalstrasse wirken die Zugänge von Süden her transparent und sichtbar gut erschlossen.



Abb. 19 Hofgeschoss

Nutzung und Grundrissgestaltung

Das sechsgeschossige Wohnhaus A ist von Osten her mit zwei fassaden-seitigen Treppenhäusern erschlossen und als Dreibünder organisiert. Das Regelgeschoss wird in vier 3.5 und zwei 2.5 Zimmerwohnungen aufgeteilt. Die privaten Balkone der Wohnungen sind in Zweiergruppen angeordnet und werden ausser im Bereich der Einstellhalleneinfahrt mit Stützen abgestützt. Der mittig angeordnete schmale Zeilenbau wird als Laubenganghaus gestaltet, wobei der Laubengang unverständlicherweise nur zur

Anhang

Erschliessung von 3 Wohnungen dient. Im Regelgeschoss befinden sich zwei 4.5 und eine 5.5 Zimmerwohnung. Die privaten Aussenräume sind in einer Längsschicht gegen Westen organisiert. Die Vis-à-vis Situation zum sechsgeschossigen Nachbargebäude wirkt allerdings wegen des knappen Abstands von zirka 17 Metern sehr konfrontativ. Das Wohngebäude am östlichen Rand der Parzelle ist mit acht Geschossen das Höchste und mit einer Gebäudetiefe von über 20 Metern auch das Tiefste. Mit zwei innenliegenden Erschliessungskernen werden auf dem Regelgeschoss sechs Wohnungen organisiert. Die privaten Aussenräume werden in diesem Haus als Loggien ausgebildet. Die Aneignungsmöglichkeiten der Aussenräume zwischen den Gebäuden sind nur für die Häuser A und B gut gelöst. Die auf dem Umgebungsgestaltungsplan angedeuteten sozialen Treffpunkte wie der Gemeinschaftsgarten und die Grillstelle befinden sich unmittelbar vor einzelnen Erdgeschosswohnungen. Nachbarschaftliche Konflikte sind in dieser räumlichen Nähe vorprogrammiert.



Abb. 20 Längsschnitt

Architektonischer Ausdruck und Bauweise

Die drei Langhäuser in Holzbauweise und mit Satteldach werden in Douglasie, Lärche und Fichte vorgeschlagen. Nebst der unterschiedlichen Holzstruktur unterscheidet sich jedes Haus auch in der Grundrisstypologie. Die Fassadengestaltung der einzelnen Häuser, welche sich aus der inneren Organisation und der Anordnung der privaten Aussenräume ergibt, trägt wenig zur Stärkung der Identität der Siedlung bei. Die Fassaden wirken durch die Repetition und Gleichbehandlung aller Geschosse wenig differenziert und sehr nüchtern. Auf Unverständnis stösst zudem die Wahl der Dachform. Die flachen Satteldächer auf den Gebäuden von sechs bis acht Geschossen können wie eine Parodie auf gewisse Wohnungsbauten aus den 60 bis 70-iger Jahren verstanden werden.

Anhang



Abb. 21 Visualisierung

Gesamtwürdigung

Die drei Zeilenbauten gliedern sich mit ihrem Fussabdruck in das bebaute Umfeld ein und versprechen mit ihren reich ausgestalteten Zwischenräumen eine hohe Aufenthaltsqualität. Aus ortsbaulicher Sicht kann zudem der Platzierung des Freiraums entlang der Badhausstrasse eine gewisse Qualität zugesprochen werden. Der Übergang von der bestehenden, eher kleinmassstäblichen, zur neuen dichteren Bebauungsstruktur, scheint an dieser Stelle durch die Distanz verträglich umgesetzt. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums ist die gewählte Setzung mit der vorgeschlagenen Dichte jedoch nicht vereinbar. Die Distanzen zwischen den einzelnen Volumen sind zu knapp dimensioniert, die Zwischenräume dadurch zu stark verschattet und die Wohnungsqualität bei den Häusern B und C auf den unteren Geschossen wird gegenüber den anderen Wohnungen stark beeinträchtigt.