

Quartier «Papillon» – Entwicklung Ried, Baufeld F

Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Bericht des Preisgerichts



Impressum

Veranstalterin

Gemeinde Köniz
Abteilung Gemeindebauten
Landorfstrasse 1
3098 Köniz
www.koeniz.ch

Verfahrensbegeleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Modellfotografie

Christine Blaser
Bildaufbau - Fotografie
Sandrainstrasse 3
3007 Bern
www.bildaufbau.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, Zielsetzung und Vorgehenskonzept	6
1.1 Ausgangslage und Zielsetzung	6
1.2 Leitidee	7
1.3 Verfahrenskonzept	7
Perimeter, Wesen der Aufgabe und Nutzungsprofil	8
2.1 Projektperimeter	8
2.2 Betrachtungsperimeter	8
2.3 Wesen der Aufgabe	8
2.4 Positionierung und Nutzungsprofil	9
Bestimmungen zum Verfahren	11
3.1 Veranstalterin	11
3.2 Art des Verfahrens	11
3.3 Preisgericht und Experten	11
3.4 Beurteilungskriterien Präqualifikation	11
3.5 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb	12
Ablauf Präqualifikation	13
4.1 Teilnahmeberechtigung (Allgemeine Eignung)	13
4.2 Publikation und Bezug der Unterlagen	13
4.3 Vorprüfung	13
4.4 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid	13
Ablauf Projektwettbewerb	14
5.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen	14
5.2 Auftaktveranstaltung und Begehung	14
5.3 Fragenbeantwortung	14
5.4 Vorprüfung	14
5.5 Beurteilung	15
Würdigung und Empfehlung des Preisgerichts	18
6.1 Empfehlung des Preisgerichts	18
6.2 Würdigung des Preisgerichts	19
Genehmigung	20
Projektbeurteilungen	23

Ausgangslage, Zielsetzung und Vorgehenskonzept

01

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Das **Planungsgebiet Ried (Ost)** in Niederwangen (Gemeinde Köniz) stellt eine der letzten grossen, zusammenhängenden Baulandreserven in der Agglomeration Bern dar. Mit total rund 30ha bietet es Platz für die Realisierung eines neuen Quartiers mit rund 2'000 Einwohnern mit den nötigen öffentlichen Einrichtungen und für die Sicherung und Attraktivierung eines beliebten Naherholungsgebietes. Nach einem 15-jährigen Baumortatorium soll das Gebiet in gestalterischer, sozialer und energetischer Hinsicht zu einem nachhaltigen Quartier entwickelt werden. Das früher kleinteilig parzellierte Gebiet befindet sich heute im Besitz einer einzigen Miteigentümergeinschaft (MEG), die sich zum Ziel gesetzt hat, es in Etappen zu überbauen.

Um städtebauliche Lösungen für eine angemessene und hochstehende Überbauung des Gebietes und als Grundlage für das nachfolgende

Planerlassverfahren zu finden, lancierte die Gemeinde Köniz gemeinsam mit der Miteigentümergeinschaft Ried (MEG) im Jahr 2007 einen Planungswettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag. Als Siegerprojekt wurde das Konzept **«PAPILLON»** der Arbeitsgemeinschaft blue architects und Ruprecht Architekten aus Zürich erkoren.

Aus dem Wettbewerbsergebnis wurden ein behördenverbindlicher **Richtplan / Masterplan** sowie darauf aufbauend eine grundeigentümergeinschaftliche **Überbauungsordnung** erarbeitet. Mit dem Beschluss der Überbauungsordnung Ried (Ost) in der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 und der Genehmigung durch den Kanton im Juli 2014 wurden die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für die etappenweise Projektierung und Überbauung des zukunftsweisenden **Quartiers «Papillon»** geschaffen.



Masterplan Ried (Ost) Niederwangen

Die nun geltenden Planungsinstrumente folgen im Wesentlichen dem **ortsbaulichen Konzept «PAPILLON»**, welches wegleitend für die Bebauung ist. Das Konzept sieht die Aufteilung des Quartiers in fingerförmig aufgefächerte Baufelder und grosse zusammenhängende, unverbaute Grünräume mit hohem Erholungswert vor. Die Verzahnung von Bauzone und Landschaft durch ineinander verschränkte «Baufinger» und «Grünfinger» macht die Landschaft zur Wohnungsumgebung, schafft Transparenz und Durchlässigkeit und ermöglicht allen Bauten eine bevorzugte Stellung „am Bauzontrand“.

Als Mitglied der Miteigentümergeinschaft Ried (MEG Ried) beabsichtigt die Gemeinde Köniz einen neuen **Quartierbaustein** auf dem **Baufeld F** zu entwickeln, welcher die Vorgaben der übergeordneten Planungen überzeugend umsetzt. Dazu wurden nun mittels des vorliegenden Konkurrenzverfahrens auf Basis der nachfolgenden Leitidee die notwendigen Grundlagen geschaffen.

1.2 Leitidee

Die seitens der Gemeinde formulierte **Leitidee** für die Entwicklung des Baufelds F besteht in der Realisierung eines **visuell und programmatisch vielschichtigen** und einer **umfassenden Nachhaltigkeit** verpflichteten neuen Quartierbausteins in einer **hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualität** zu marktgerechten Kosten.

Dies soll durch folgende **Wesensmerkmale / Nutzungsprofil der künftigen Bebauung** erreicht werden: Verschiedene, markttaugliche **Wohnungsstandards** und **Eigentumsformen** (ca. je 1/3 preisgünstige, genossenschaftliche Miet-, normale Miet- sowie Stockwerkeigentumswohnungen) fördern eine hohe soziale Durchmischung und ermöglichen es einer breiten Bewohnerschaft ein neues Zuhause im Baufeld F zu finden. Mittels geeignetem Zusammenspiel zwischen den verschiedenen Wohnnutzungen (> 85%) und standortgerechten **Zusatz- und Quartiernutzungen** werden – trotz einer möglichen Verwandtschaft der Architektursprachen – sichtbare Differenzen

durch unterschiedliche gestalterische und bauliche Lösungen geschaffen. Durch die **Anerkennung und Herausarbeitung unterschiedlicher Wertigkeiten, Lagepotentiale und Nutzungsprogramme** entsteht ein visuell vielschichtiges neues Quartierstück.

Weiter wird durch kluge Lösungen dafür gesorgt, dass der durchschnittliche Energie- und Ressourcenbedarf jedes einzelnen Bewohners – für «Wohnen», «Mobilität» und «Arbeiten» – so viel beträgt, dass die Ziele einer **2000-Watt-Gesellschaft** erreicht werden können. Geplant ist die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal und die Einhaltung der Anforderungen an ein Plus-Energie-Quartier.

1.3 Verfahrenskonzept

Zur Erreichung ihrer Ziele wendet die Gemeinde Köniz ein **bewährtes Verfahren** an, welches durch den frühzeitigen Einbezug von Projektentwicklern eine rasche und zielgerichtete Projektierung und Realisierung erlaubt. Die am Verfahren teilnehmenden Projektentwickler bewerben sich um den **Erwerb des Baufelds F im Baurecht**. Der Entscheid der Gemeinde über die Abgabe des Baurechts erfolgt nach im Anschluss an den vorliegenden Projektwettbewerb im selektiven Verfahren und auf Basis einer Angebotskonkurrenz für die Vergabe des Baurechts.

Nach Abschluss der Angebotskonkurrenz wird der siegreiche Projektentwickler zusammen mit dem siegreichen Planungsteam die Projektierung und Realisierung vorantreiben. Die Gemeinde hat anschliessend noch die Funktion als Baurechtgeberin und hoheitliche Planungsbehörde.

Perimeter, Wesen der Aufgabe und Nutzungsprofil

02

2.1 Projektperimeter

Der **Projektperimeter** umfasste schwergewichtig das **Baufeld F** und nachgeordnet den angrenzenden Bereich der ZöN (=grauer Bereich), in welchem es nur die Erschliessung und die Lärmschutzmassnahmen zu detaillieren galt. Der Projektperimeter war verbindlich und **zwingend einzuhalten**.

2.2 Betrachtungsperimeter

Der übergeordnete **Betrachtungsperimeter** umfasste je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Höhenentwicklung, Nutzungsverteilung, Quartierversorgung etc. – das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant war.

2.3 Wesen der Aufgabe

Der vorliegende Projektwettbewerb hat zum Ziel, auf Basis der **Leitidee / Nutzungsprofil** konkrete und realisierbare Projekte für das Baufeld F hervorzubringen, welche die **ortsbaulichen Leitlinien** des Masterplans Ried / der UeO **architektonisch und gestalterisch überzeugend** umsetzen und passende Antworten auf die Herausforderungen einer 2000-Watt-Arealentwicklung liefern. Die gesuchten Lösungen haben weiter den Vorstellungen der Veranstalterin und der Projektentwickler auf Basis des angestrebten **Nutzungsprofils** zu entsprechen, sollen sich bezüglich **Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Effizienz** auszeichnen und von den Behörden der Gemeinde Köniz und der MEG Ried akzeptiert und mitgetragen werden.



Projekt- und Betrachtungsperimeter (Quelle: UeO)

2.4 Positionierung und Nutzungsprofil

Ausgehend von der Leitidee und dem ortsbaulichen Konzept «PAPILLON» sind nachfolgend die **angestrebten Eigenschaften und Qualitäten** der künftigen Bebauung **des Baufeldes F** in den wesentlichsten Faktoren – Bebauungsstruktur/ Volumetrie, Architektur / Siedlungsdramaturgie, Nutzung, Erschliessung / Parkierung, Aussen- und Grünräume – veranschaulicht. **Die Teilnehmenden hatten stufengerecht aufzeigen und zu beschreiben, mittels welcher Mittel der angestrebte Charakter geschaffen werden kann.**

2.4.1 Bebauungsstruktur / Volumetrie

- Um die umgreifenden Grünräume zu stärken und zusammenhängend zu erleben, ist eine **klare Trennung zwischen Landschaft und Siedlung** zwingend. Dies wird durch einen stark ausgeprägten Sockel sowie eine klar abgegrenzte, ruhigere Bebauungsstruktur / Erscheinung nach Aussen erreicht.
- Im Gegensatz zu den relativ strengen (baurechtlichen) Regeln an der Schnittstelle zwischen Siedlungsfinger und Grünraum, soll die grosse Gestaltungsfreiheit im Inneren des Baufeldes für **individuelle und identitätsstiftende Lösungen** genutzt werden.
- Die Bebauungsstruktur schafft verschiedene und differenzierte **Sichtbezüge** als Weitblick in die Landschaft und zur Jurakette und **Durchblicke** zu den Grünräumen usw. Die Kopf- und Endgebäude definieren einen klaren **Abschluss des Baufeldes**.

2.4.2 Architektur / Siedlungsdramaturgie

- Durch verschiedene **Wohnungsstandards** und **Eigentumsformen** können innerhalb des Baufeldes F – trotz einer möglichen Verwandtschaft der Architektursprachen – sichtbare Differenzen durch unterschiedliche gestalterische, nutzungsmässige und bauliche Lösungen entstehen. Durch die Anerkennung und Herausarbeitung dieser sowie weiterer Unterschiede wird ein visuell **vielschichtiges neues Quartierstück** gebaut (kein «Einheitsbrei»).
- Aufgrund der grossen Tiefe des Baufeldes F entstehen im **Siedlungshof** sowohl „ruhige

Innenwelten“ als auch „lebendige Kommunikations- und Begegnungspunkte“, z.B. in Form von geeigneten Raumabfolgen mit klaren Hierarchien, graduellen Unterschieden in ihrer Öffentlichkeit/Privatheit, verschiedene Möglichkeiten zur Adressbildung sowie Nutzungsmöglichkeiten der Erdgeschosse.

2.4.3 Wohnungen / Zusatznutzungen

- Es gibt drei verschiedene **Wohnungsstandards** und **Eigentumsformen**: preisgünstige Mietwohnungen von gemeinnützigen Bauträgern, normale Mietwohnungen von Investoren und Stockwerkeigentumswohnungen. Diese Vielfalt ermöglicht es, dass eine breite Bewohnerschaft im Baufeld F ein Zuhause findet.
- Der neue Quartierbaustein soll sich durch eine **hohe Wohnqualität** mit einem **zeitgemässen Komfort** auszeichnen, beispielsweise aufgrund optimaler Tageslichtverhältnisse, Ein- und Ausichten, geeigneter Schallschutzmassnahmen usw.
- Wohnen und Arbeiten können teils zusammenfallen oder miteinander verknüpft sein: Durch dieses Zusammenspiel von Wohnen und **standortgerechten Quartier- und Zusatznutzungen** entsteht ein **programmatisch vielschichtiges Quartierstück**. Insbesondere zeigt sich dies in flexibel nutzbaren Wohnungen, einem nachhaltigen/flexiblen Flächenangebot für Quartier- und Zusatznutzungen, einem kreativen Umgang mit den Erdgeschossen sowie den jeweils zugehörigen Aussenräumen.
- Um die **Wirtschaftlichkeit** zu sichern, werden die Erstellungs- und Instandhaltungskosten mit kompakten Baukörpern, effizienten Erschliessungslösungen und klaren statischen Systemen tief gehalten.
- Das Baufeld F ist als **2000-Watt-Areal** mehr als die Summe seiner Häuser. Der nachhaltige Umgang mit Ressourcen und Emissionen für Erstellung, Betrieb und Mobilität leisten einen echten Beitrag zur Ressourcenschonung und dem Klimaschutz.

2.4.4 Erschliessung / Parkierung

- Die Erschliessungsstrukturen sowohl im Aussenraum als auch im Innern der Gebäude sind klar und einfach verständlich. Der Siedlungshof ist frei von motorisiertem Individualverkehr unter Berücksichtigung der Anforderungen für die Notzufahrt und die Feuerwehr.
- Ein feinmaschiges Fussgängernetz verbindet das Baufeld F mit der Umgebung (insb. ZöN) sowie den umliegenden Grünräumen und schafft eine optimale, möglichst hindernisfreie Durchlässigkeit nach Innen und Aussen. Das Baufeld ist durch engmaschige Erschliessungswege charakterisiert, die alltäglichen Wege (bspw. zur Schule, zum öV, zum Einkauf) führen zu ungezwungenen Alltagsbegegnungen und tragen so zum Aufbau einer identitätsbildenden Nachbarschaft bei.
- Die Parkplätze werden in gemeinschaftlichen, unterirdischen Anlagen zusammengefasst.
- In der Nähe der Zugänge gibt es ausreichend Velo- und Kinderwagenabstellplätze.

2.4.5 Aussen- und Grünräume

- Im Kontrast zur landschaftlich und landwirtschaftlich geprägten Umgebung bietet der alltagsgerecht gestaltete Siedlungshof intime, geschützte Innenräume, welche der Erschliessung, dem Aufenthalt, dem Spiel und Quartierleben dienen sowie Sichtbezüge und Wegverbindungen zur ZöN und Grünfinger garantieren.
- Die Öffentlichkeitsgrade innerhalb des Siedlungshofs und den weiteren Aussenräumen auf dem Baufeld F sind sorgfältig differenziert, d. h. klar öffentliche Aussenräume wechseln sich mit privaten Rückzugsorten ab, und erlauben Kleinkinder, jungen Erwachsenen bis zu Leuten im Rentenalter ihre Bedürfnisse zu befriedigen.
- Eine angemessene und ökologische Durchgrünung und standortgerechte Bepflanzung des Baufeldes F und deren Abstimmung auf die übergeordneten Konzepte und umliegenden Planungen (bspw. Vorprojekt Grünfinger) werden erwartet.

Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Verfahrens war die **Gemeinde Köniz** (nachfolgend Veranstalterin). Nach Abschluss der Angebotskonkurrenz wird der siegreiche Projektentwickler Auftraggeber für das siegreiche Planerteam.

3.2 Art des Verfahrens

Der vorliegende **anonyme Projektwettbewerb** wurde im **selektiven Verfahren** in Anlehnung an die **SIA-Ordnung 142** für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) durchgeführt. Ziel des Verfahrens war die Ermittlung des bestmöglichen Projektes für das Baufeld F und die Wahl des / der Planerteams zu dessen Realisierung. Die Verfahrenssprache war Deutsch. Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

3.3 Preisgericht und Experten

Sachpreisrichter (stimmberechtigt):

- Urs Wilk, Gemeinderat, Vorsteher Direktion Sicherheit und Liegenschaften (Vorsitz)
- Rita Haudenschild, Gemeinderätin, Vorsteherin Direktion Umwelt und Betriebe
- Peter Hutmacher, Delegierter Projektentwickler, Implenia Schweiz AG, Bern
- Katrin Pfäffli, Architektin ETH SIA, Architekturbüro K. Pfäffli, Zürich

Fachpreisrichter (stimmberechtigt):

- Andreas Hofer, Architekt ETH, Archipel GmbH, Zürich
- Pius Flury, Architekt ETH SIA, Flury und Rudolf Architekten AG, Solothurn
- Donat Senn, Architekt FH SIA REG A, GWJ ARCHITEKTUR AG, Bern
- Anna Suter, Architektin ETH SIA, SUTER + PARTNER AG ARCHITEKTEN, Bern
- Karine Grand, Landschaftsarchitektin HTL BSLA, Grand Paysage, Basel
- Hannes Wyss, Architekt FH, Abteilung Gemeindebauten, Gemeinde Köniz (Ersatz)

Experten (nicht stimmberechtigt):

- Marc Maurer, Siedlungsplaner, Gemeinde Köniz
- Martin Wenger, Bauinspektor, Gemeinde Köniz
- René Schaad, Liegenschaftsverwalter, Gemeinde Köniz
- Daniel Gilgen, Leiter Abteilung Umwelt und Landschaft, Gemeinde Köniz (bis 31.07.2017)
- Valerie Keller, Leiterin Fachstelle Energie, Gemeinde Köniz (ab 01.08.2017)
- Daniel Matti, Leiter Abteilung Verkehr und Unterhalt, Gemeinde Köniz
- Marlene Zingg, Immobilientreuhänderin, Vertreterin Infrastrukturgenossenschaft Papillon (IGP)
- Jürg Emch, Vertreter der Familiengemeinschaft Emch, Miteigentümerin
- Stefan Ringler, Projektentwickler, Allreal AG, Bern
- Beat Huber, Projektentwickler, Marti Generalunternehmung AG, Bern
- Michael Hahn, Projektentwickler, Mobimo AG, Küssnacht
- Bruno Wegmüller, Architekt FH/Bauökonom AEC, E'xact Kostenplanung AG, Worb
- Bernhard Kindler, Ing. HTL/Experte Akustik, B+S Ingenieure und Planer, Bern
- Patricia Bürgi, 2000-Watt-Arealberaterin, CSD Ingenieure AG, Liebefeld
- Hannes Treier, Projektkoordinator Ried/Quartier Papillon, reflecta ag, Bern
- Manuel Hutter, Raumplaner FH/FSU, Kontur AG (Verfahren), Bern
- Dominic Schuppli, M. Sc. in Geographie, Kontur AG (Verfahren), Bern

3.4 Beurteilungskriterien Präqualifikation

Von den sich bewerbenden Teams wurden als Bewerbungsunterlagen ein Firmendossier sowie Referenzprojekte verlangt. **Voraussetzung für die Zulassung** zur Präqualifikation waren:

- Fristgerechte Einreichung aller Unterlagen
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Vollständigkeit der vorgeschriebenen Teammitglieder

- Sitz oder Niederlassung in der Schweiz
- Firmenreferenz Architekt: Realisiertes Bauprojekt als federführender Architekt einer Wohnüberbauung (>35 Mio.) in den letzten 10 Jahren

Die Bewerbungen wurden anhand der nachfolgenden Eignungskriterien durch das Preisgericht beurteilt. Jedes Kriterium wurde mit Hilfe einer Notenskala (1-5) bewertet.

- | | |
|---|-----|
| • Entwurfs-, Projektierungs- und Ausführungskompetenz | 50% |
| • Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung | 30% |
| • Teamzusammensetzung | 20% |

Selektioniert wurden die **8 bestrangierten Büros**, gemäss gewichteter Bewertung. Zusätzlich hat das Preisgericht **2 Teams als Wildcards** selektioniert, welche die Zulassungs- und Eignungskriterien nur teilweise erfüllten.

3.5 Beurteilungskriterien Projektwettbewerb

Die gewählten Beurteilungskriterien legen aus einer Gesamtsicht heraus Wirkungen bzw. Qualitäten und Defizite der Projekte bezüglich der drei Säulen einer nachhaltigen Entwicklung offen. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor. Die Reihenfolge enthält keine Wertung.

- Planungs- und Gestaltungsidee – Städtebauliche und volumetrische Qualität der Gesamtlösung (Dichte, Körnung und Massstäblichkeit, Eingliederung und Bezug zur künftigen Quartierstruktur / Masterplan und UeO Ried; Sichtbezüge und Orientierung); Qualität der architektonischen Lösung (Grundriss und Schnitt, Erscheinungsbild und Proportionen der Fassaden, Materialisierung); Aussenraumqualität; Identität und Ausstrahlung.
- Nutzung/Funktionalität – Umsetzung des Nutzungsprofils, Qualität der Nutzungsdurchmischung (z.B. Anordnung, Zusammenspiel und

lage- und ortsangepasste Umsetzung des Nutzungsprofils); Eignung hinsichtlich einer hohen sozialen Nachhaltigkeit / Erzeugung guter Nachbarschaften; gute Adressbildung und Auffindbarkeit; Durchlässigkeit Langsamverkehr; Zweckmässigkeit der Erschliessung und Parkierung unter Berücksichtigung der baubewilligten Basis- und Detailerschliessung; adäquate Lösung der Lärmproblematik. Qualität und Nutzbarkeit der Aufenthalts- und Spielflächen.

- Wirtschaftlichkeit – hohe Flächeneffizienz; Effizienz und Angemessenheit des statischen und technischen Konzeptes (Konstruktion, Materialisierung); Potenzial der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich Marktfähigkeit; Adaptionfähigkeit für geänderte Marktbedürfnisse.
- Nachhaltigkeit / 2000-Watt-Gesellschaft – Erfüllung Anforderungen an ein 2000-Watt-Areal betreffend Erstellung, Betrieb und Mobilität; Effizienz der Bauten in Bezug auf den Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z.B. Kompaktheit der Bauvolumen, hohe Tageslichtautonomie bzw. zweckmässige Gebäudetiefen; Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Bewohner; Verhältnis von Unterterrainbauten zu Überterrainbauten); Potential zur nachhaltigen Energieerzeugung; Zweckmässigkeit der Ver- und Entsorgung.

Ablauf Präqualifikation

4.1 Teilnahmeberechtigung (Allgemeine Eignung)

Bewerben um eine Teilnahme am Projektwettbewerb konnten sich grundsätzlich alle Planungsbüros mit den geforderten Fachkompetenzen, nötigen Kapazitäten und Sitz oder Niederlassung in der Schweiz. Die Bewerbungen mussten aus einer **Teambildung** folgender **Fachrichtungen** bestehen:

- **Städtebau / Architektur** (Federführung)
- **Landschaftsarchitektur**

Vor dem Hintergrund der angestrebten Nachhaltigkeitsziele und der Lärmsituation wurde der Beizug eines **2000-Watt-Arealberaters** und eines **Lärmexperten/Akustikers** empfohlen. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit war eine Mehrfachbeteiligung dieser Experten zulässig.

Der **Beizug weiterer Fachrichtungen** (bspw. Bauökonomie, Bauingenieurwesen, Soziologie) war den Teilnehmenden erlaubt. Diese Fachleute durften sich in verschiedenen Teams beteiligen.

4.2 Publikation und Bezug der Unterlagen

Die Ausschreibung wurde am **Freitag, 03. März 2017** in der Printausgabe und der Internetblattpform von **Tec21 – Schweizer Bauzeitung** publiziert. Ab **Montag, 06. März 2017** standen die Unterlagen auf der Website www.koeniz.ch/ried zum Download zur Verfügung.

4.3 Vorprüfung

Bis zum Eingabetermin der Bewerbungen für eine Teilnahme am Projektwettbewerb gingen **29 Bewerbungen** ein, wobei sich 11 Teams als Wildcard beworben haben. Die **Vorprüfung** fand im Zeitraum vom Montag, 10. April 2017 bis Donnerstag, 20. April 2017 statt. Sie umfasste die formelle Prüfung der Zulassungskriterien gemäss Ausschreibung und wurde von der Verfahrensbegleitung durchgeführt. 27 Bewerbungen erfüllten die Zulassungskriterien und wurden zur Beurteilung zugelassen.

4.4 Beurteilung und Präqualifikationsentscheid

Das Preisgericht zeigte sich zufrieden mit der hohen Qualität der eingegangenen Bewerbungen. Anlässlich der **Präqualifikation** vom **Freitag, 21. April 2017** wurden die Bewerbungen durch das Preisgericht begutachtet und auf ihre Eignung gemäss den definierten Kriterien beurteilt. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien präqualifizierte das Preisgericht einstimmig die nachfolgenden **10 Bewerber (8 ordentliche Bewerbungen und 2 Wildcards)** für ein Projektwettbewerb (angegeben ist jeweils nur das federführende Architekturbüro; alphabetische Reihenfolge):

- Atelier 5 Architekten und Planer AG, Bern
- Baumschlagler Eberle Architekten, Zürich
- ARGE BHSF Architekten, Zürich / Fiederling Habersang Architekten, Zürich (Wildcard)
- Bob Gysin + Partner AG Architekten ETH SIA BSA, Zürich
- ARGE Büro B Architekten AG, Bern / Overhage & Roggo Architekten AG, Spiegel b. Bern
- Clou Architekten AG, Zürich (Wildcard)
- Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich
- Metron Architektur AG, Brugg
- ARGE Ruprecht Architekten GmbH, Zürich / Blue Architects AG, Zürich
- Rykart Architekten AG, Liebefeld

Ablauf Projektwettbewerb

05

5.1 Versand der Wettbewerbsunterlagen

Das **Wettbewerbsprogramm** und sämtliche Unterlagen wurden am **Montag, 08. Mai 2017** an die Teilnehmenden versandt. Die **Modellgrundlage** wurde den Teilnehmenden im Rahmen der Auftaktveranstaltung am **Mittwoch, 10. Mai 2017** abgegeben.

5.2 Auftaktveranstaltung und Begehung

Am **Mittwoch, 10. Mai 2017** fand eine **Auftaktveranstaltung** zur Wettbewerbsaufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin statt. Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung fand eine geführte **Begehung des Projektperimeters** statt.

5.3 Fragenbeantwortung

Die Teilnehmenden konnten bis **Freitag, 19. Mai 2017 Fragen** zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die **Fragenbeantwortung** erfolgte bis am **Mittwoch, 06. Juni 2017** durch das Preisgericht. Die Fragen und Antworten betrafen schweremässig das Nutzungsprofil, bau- und planungsrechtliche Fragestellungen sowie einzelne Fragestellungen betreffend die abgegebenen Plangrundlagen.

5.4 Vorprüfung

Die **wertungsfreie Vorprüfung** erfolgte vom Montag, 14. August 2017 bis Mittwoch, 6. September 2017. Sie umfasste die **formellen Rahmenbedingungen** (fristgerechte Einreichung, Vollständigkeit, Anonymität) sowie Verstösse gegen die gesetzten **materiellen Rahmenbedingungen** (Erfüllung der Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung der inhaltlichen Randbedingungen usw.) und wurde von den beteiligten Expertinnen und Experten sowie der Verfahrensbegeleitung durchgeführt.

5.4.1 Formelle Vorprüfung

Bis zum Eingabeschluss bis **Freitag, 11. August 2017** wurden **10 Projektdossiers termingerecht** und unter **Wahrung der Anonymität** eingereicht.

Bis auf die Projekte 03, 06 und 07 weisen sämtliche Projekte einzelne leichte Verstösse gegen die Vollständigkeit der geforderten Unterlagen oder gegen die Darstellungsvorgaben auf. Dies lässt sich teils durch die vielschichtige Aufgabenstellung und die Menge der geforderten Informationen erklären.

5.4.2 Materielle Vorprüfung

Die Projekte wurden zudem wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen Anforderungen und Randbedingungen geprüft. Die **Vorprüfung** der eingereichten Projekte erfolgte durch:

- Planungsabteilung Köniz (bau- und zonenrechtliche Bestimmungen)
- Bauinspektorat Köniz (bau- und zonenrechtliche Bestimmungen, Aussen- und Grünräume)
- Abteilung Verkehr und Unterhalt Köniz (Erschliessung und Parkierung)
- Abteilung Gemeindebauten Köniz (Erschliessung und Parkierung; Umgang ZöN)
- Abteilung Umwelt und Landschaft Köniz (Aussen- und Grünräume)
- E'xact Kostenplanung AG (vergleichende Kostenschätzung)
- B+S AG (Lärmschutz)
- CSD Ingenieure AG (2000-Watt-Areal und Plus-Energie-Quartier)
- Kontur AG (allgemeine Vorprüfung, Nutzungsprofil)

Die Vorprüfung zeigte, dass sämtliche Projekte leichte Verstösse und / oder Verstösse gegen Programmvorgaben aufwiesen. Wesentliche Verstösse lagen gegen die bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (03 und 08) – wie die Überschreitung max. Gebäudehöhe, Umgang Sockel – vor allem die Erschliessung und Parkierung (03 und 06) hinsichtlich Anzahl Parkplätze und Ausformulierung der ESH-Wegfahrt. Weiter wurden teils Vorbehalte bezüglich der Erfüllung des Planungswertes (05) und dem Erreichen quantitativen Zielsetzungen bezgl. 2000-Watt-Areal (01, 04, 06, und 08) festgestellt.

Die Feststellungen der Vorprüfung wurden in einem Bericht zuhanden des Preisgerichtes festgehalten.

5.5 Beurteilung

Die **Beurteilung** der Projekte erfolgte am **Donnerstag, 7. September 2017** und **Freitag, 8. September 2017**. Die Beurteilung erfolgte gemäss den beschriebenen Kriterien. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

5.5.1 Beschlussfähigkeit und Zulassung zum Informationsrundgang

Das Preisgericht war an beiden Tagen vollzählig, womit die **Beschlussfähigkeit** an **beiden Tagen** permanent gegeben war.

Die im Rahmen der Präsentation der Resultate der Vorprüfung festgestellten Verstösse rechtfertigten aus Sicht des Preisgerichtes **keinen unmittelbaren Ausschluss** eines Projektes. Das Preisgericht beschloss, die Verstösse gegen die Programmvorgaben während des gemeinsamen Informationsrundgangs vor den Projekten vertieft zu diskutieren.

5.5.2 Individueller Besichtigung und Rundgang in Gruppen

Vor dem Einstieg in die Beurteilung hatten alle Jurymitglieder im Rahmen eines **individuellen Rundgangs** die Gelegenheit, sich einen ersten Überblick über die Wettbewerbsergebnisse zu verschaffen.

Nach dieser individuellen **Begutachtung der Projekte** wurden die 10 Projekte auf **vier Gruppen** aufgeteilt, so dass jedes Projekt von einer Gruppe eingehend begutachtet wurde. In jeder Gruppe waren Vertreterinnen und Vertreter des Preisgerichtes und der Expertinnen und Experten eingeteilt. Zusätzlich standen einzelne Experten aus der Vorprüfung dem Preisgericht für Auskünfte zur Verfügung.

5.5.3 Informationsrundgang

Im Anschluss an die Begutachtung der einzelnen Projekte durch die Gruppen wurde ein **gemeinsamer Informationsrundgang** durchgeführt. Dabei wurden auch die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse besprochen.

Das Preisgericht beschloss nach dem Informationsrundgang einstimmig, **sämtliche Projekte zur Beurteilung zuzulassen**, da keines der Teams durch die festgestellten (harten) Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwirkte oder aber die Verstösse als korrigierbar beurteilt werden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung ein. Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.

5.5.4 Erster Rundgang

Im **ersten Rundgang** wurden im Plenum alle Projekte eingehend besprochen und anhand der im Programm vorgegebenen Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht beurteilt.

Das Preisgericht beschloss einstimmig, folgende Projekte ausscheiden zu lassen:

- **02_KALLIOPE**
- **04_borboleta**
- **06_ASTERIX**
- **10_TING**

Die ausgeschiedenen Projektvorschläge vermögen insbesondere aufgrund von Mängeln bezüglich der gewählten städtebaulichen Setzung / Typologie, der Gestaltung und Qualität der Aussenräume und der Umsetzung des Nutzungsprofils trotz teilweise interessanter Ansätze im Quervergleich nicht zu überzeugen.

Mit dem ersten Beurteilungsrundgang und einem Ausblick auf die nächsten Beurteilungsschritte wurde der erste Beurteilungstag abgeschlossen.

5.5.5 Zweiter Rundgang

Der zweite Beurteilungstag startete mit einem Rückblick auf den ersten Beurteilungstag. Anschliessend bestätigte das Preisgericht nach nochmaliger kritischer Durchsicht aller Projekte die Feststellungen des ersten Beurteilungstags. Im **zweiten Rundgang** wurden die verbleibenden sechs Projekte einer vertieften Beurteilung unterzogen und gegeneinander abgewogen. Dabei beschloss das Preisgericht einstimmig, die

folgenden drei Projekte nach dem zweiten Beurteilungsrundgang nicht weiter zu prüfen:

- **01_Lepidoptera**
- **07_girun**
- **09_AUFTAKT**

Diese Projekte werden der Aufgabenstellung in den wesentlichen Punkten gerecht und zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung der Verfasserinnen mit der gestellten Aufgabe. Die Projekte weisen in verschiedenen Aspekten gute Lösungsansätze auf, genügen jedoch in der gesamtlichen Betrachtung den komplexen gestellten Anforderungen nicht.

5.5.6 Engere Wahl

Aufgrund der Ausscheidungen im zweiten Beurteilungsrundgang waren somit folgende drei Projekte in der **engeren Wahl**:

- **03_ZÄME**
- **05_PFYFAUTER**
- **08_ENFILADE**

In der intensiven Diskussion der verbleibenden drei Projekte wurden schweremotig deren Charakter und Ausdruck, deren Beitrag zur Quartierentwicklung, deren Eignung zur Umsetzung eines 2000-Watt-Areals sowie die Angemessenheit und Zweckmässigkeit der Umsetzung des Nutzungsprofils (insb. Qualität der Wohnungen und Erdgeschossflächen) und die Wirtschaftlichkeit vertieft beurteilt.

Das Preisgericht empfahl der Veranstalterin auf Basis der intensiven Diskussionen und in Abwägung aller Kriterien einstimmig das Projekt

- **05_PFYFAUTER**

zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Es überzeugte durch seine Bearbeitungstiefe, die adäquate Umsetzung der übergeordneten Planungsgrundsätze und des Nutzungsprofils, die hohe Qualität und Flexibilität der Wohnungen in allen Nutzungssegmenten sowie die stimmungsvolle Architektur und identitätsstiftende Aussenraumgestaltung.

5.5.7 Kontrollrundgang

Im Zuge eines **Kontrolldurchganges** wurden alle Projekte einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und die bisherigen Entscheide des Preisgerichtes reflektiert. Dabei beschloss das Preisgericht einstimmig, **keine Änderungen** vorzunehmen.

5.5.8 Rangierung und Entschädigung

Für den Projektwettbewerb stand dem Preisgericht insgesamt ein Betrag von **CHF 315'000.-** (inkl. MWST) für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Alle zehn eingereichten Projekte haben die Voraussetzungen für die gemäss Wettbewerbsprogramm in Aussicht gestellte fixe Entschädigung erfüllt. Das Preisgericht entschied die **fixe Aufwandentschädigung** von CHF 10'000.- auf **CHF 15'000.-** (inkl. MWST) pro Team zu erhöhen.

Das Preisgericht beschloss weiter einstimmig folgende **Rangierung und Preiszuteilung** (Preise inkl. MWST):

- | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| • 1. Rang: | 05_PFYFAUTER | CHF 70'000.- |
| • 2. Rang: | 03_ZÄME | CHF 50'000.- |
| • 3. Rang: | 08_ENFILADE | CHF 45'000.- |

5.5.9 Couvertöffnung

Nach der abschliessenden Rangierung und Preiszuteilung und der Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung des siegreichen Projektes ermittelte das Preisgericht mit der **Couvertöffnung** folgende Projektverfasser:

- **01_Lepidoptera:** Baumschläger Eberle Architekten, Zürich; antón & ghiggi landschaft architektur GmbH, Zürich; Pfister Partner Bau- management AG, Zürich; T.A.U. Ingenieurbüro für technische Physik, Lustenau (A); Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden.
- **02_KALLIOPE:** ARGE BHSF Architekten, Zürich / Fiederling Habersang Architekten, Zürich; SIMA | BREER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR, Winterthur; Raumanzug GmbH, Zürich; Tobias Willmann, Bern.

- **03_ZÄME:** Clou Architekten AG, Zürich; S2L Landschaftsarchitekten, Zürich; Indermühle Bauingenieure HTL/SIA, Thun.
- **04_borboleta:** Rykart Architekten AG, Liebefeld; Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern; InfraBlow.Siegrist GmbH, Bolligen; NASKA GmbH, Zürich.
- **05_PFYFAUTER:** Bob Gysin + Partner AG Architekten ETH SIA BSA, Zürich; Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich; Basler & Hofmann AG Ingenieure, Planer und Berater, Zürich; EK Energiekonzepte AG, Zürich; 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur; Orlando Eberle – Projekte Prozesse Kommunikation, Bern.
- **06_ASTERIX:** Metron Architektur AG, Brugg; Metron Bern AG, Bern; David Klemmer, Zürich.
- **07_girun:** ARGE Büro B Architekten AG, Bern / Overhage & Roggo Architekten AG, Spiegel b. Bern; David Bosshard Landschaftsarchitekten AG, Bern; Grolimund + Partner AG, Bern.
- **08_ENFILADE:** ARGE Ruprecht Architekten GmbH, Zürich / Blue Architects AG, Zürich; Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich; Durable Planung und Beratung GmbH, Zürich; Primin Jung Holzbauingenieur, Rain; BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH, Zürich; stadt raum verkehr Birchler + Wicki, Zürich; Michael Josef Heusi GmbH Innenarchitektur und Lichtplanung, Zürich; Arioli Real Estate Advice, Zürich; Space communication GmbH, Zürich.
- **09_AUFTAKT:** Atelier 5 Architekten und Planer AG, Bern; w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn; Indermühle Bauingenieure HTL/SIA, Thun; Basler & Hofmann West AG, Zollikofen; taao gbr, Lingen (D), Brunner Modellbau, Gwatt.
- **10_TING:** Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich; Weber + Brönnimann AG, Bern; Keoto AG, Schlieren.

Würdigung und Empfehlung des Preisgerichts

06

6.1 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt der Veranstalterin einstimmig, die Verfassenenden des erstrangierten Projektes **05_PFYFAUTER** mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes gemäss Ausschreibung zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung des Siegerprojektes sind die im Projektbescrieb des Preisgerichts enthaltenen sowie insbesondere die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive zu bearbeiten:

- Während die Setzung der Baukörper am nördlichen Rand des Baufeldes F mit der stirnseitigen Platzbildung und die damit geschaffene offene Zugangssituation überzeugen, vermag dies die Ausformulierung des **Zugangsplatzes** hinsichtlich Gestaltung und Funktionalität nicht. Die Anordnung der Besucherparkplätze, Trafostation, Entsorgungsstellen sowie die Gestaltung sind zu überprüfen und zu optimieren.
- Die Grundidee intimere Vorzonen und Loggias im Erdgeschoss als Übergangsbereiche zum öffentlichen Hofraum zu nutzen, ist weiterzuverfolgen. Die nun vorliegende Ausformulierung mittels der Pergola überzeugt nicht. Entsprechend ist in der Weiterbearbeitung die **Übergangszone von Privat zu Öffentlich** im Erdgeschoss vertieft zu bearbeiten, zu klären und Alternativen für die Pergola zu prüfen.
- Die **Nutzungen** und **Gestaltungssprache** im **Hofraum** sind weiter zu schärfen und auszuformulieren.
- Die grundsätzliche Ausbildung des Sockels mit seinen grosszügigen, richtig gesetzten Öffnungen / Anschlüssen zur Schul- und Sportanlage und seine Nutzung als private Vorzone überzeugen. Die konkrete Ausformulierung der **Anschlüsse an die Schulanlage / ZöN** (insb. Geometrie Rücksprung Sockel und Treppenanlage zwischen STOWE und Mietwohnungen sowie Rampe) sind im Dialog mit dem Planungsteam ZöN weiter zu präzisieren und zu schärfen.
- Der aufgezeigte **zweite Anschluss an die Landdorfstrasse** im östlichsten Bereich der ZöN (östlich der Bushaltestelle) ist verkehrstechnisch unerwünscht. Auf den Anschluss ist zu verzichten.
- Die Lage und Anordnung der **Abstellplätze** (Velo / MIV) und **Entsorgungsstellen** sowie der Umgang mit der geschützten **Hecke** im östlichsten Bereich der ZöN sind mit dem Planungsteam ZöN zu koordinieren.
- Die **Untergeschosse** sind vertieft zu bearbeiten und zu optimieren, u.a. Einstellhalle, Bereitstellung sämtlicher geforderter Technik- und Kellerflächen.
- Die Einhaltung der **Belastungsgrenzwerte für Lärm** (Planungswert) im Bereich der südöstlichen Wohnzeile ist mit den vorgesehenen konzeptionellen Massnahmen (noch) nicht gewährleistet. Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist der **Lärmschutz** auch bei diesem Gebäude (bspw. mittels Grundrissoptimierungen, Loggien) zu gewährleisten.
- Das Projekt weist gute Voraussetzungen hinsichtlich der Zielerreichung eines **2000-Watt-Areals** und zur Umsetzung eines **Plus-Energie-Quartiers** auf. Diese Aspekte sind im Zuge der Weiterbearbeitung konsequent zu vertiefen und weiter zu verfolgen.
- Um die Qualität der Weiterentwicklung und Überarbeitung des Siegerprojektes bei wesentlichen Veränderungen zu gewährleisten, empfiehlt das Preisgericht, das überarbeitete Projekt, durch eine **Jurydelegation** begutachten zu lassen. Die Veranstalterin nimmt dieses Angebot gerne an.

6.2 Würdigung des Preisgerichts

Das Preisgericht und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren (Art. 6 Abs. 1 UeV) gelohnt hat und ein hervorragendes Projekt mit einem adäquaten ortsangepassten Ausdruck, Dichte und eigener Identität gefunden wurde, das eine erfolgreiche Weiterbearbeitung und Realisierung verspricht.

Der Wettbewerb hat zudem die Qualität der Projekte gefördert und Antworten darauf geliefert, wie das Quartier «Papillon» – sowohl gestalterisch wie funktional – in Zukunft zu einem spannenden, vielschichtigen und abwechslungsreichen Quartier entwickelt werden kann. Das Preisgericht ist sich bewusst, dass die Schaffung von attraktivem Wohnraum in den unterschiedlichen Angebotssegmenten mit unterschiedlichen Quartier- und Zusatznutzungen und unter Berücksichtigung des hohen Ziels eines 2000-Watt-Areals innerhalb der teils eng gefassten städtebaulichen Rahmenbedingungen der übergeordneten Planung (Masterplan, UeO) vom Quartier «Papillon» für die Teilnehmenden anspruchsvoll war.

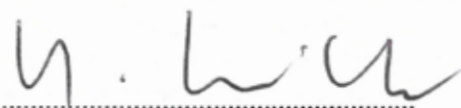
Sämtlichen Teilnehmenden gebührt entsprechend für die Abgabe ihrer Beiträge und für die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe ein grosser Dank. Sie haben alle dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung im Preisgericht mit der Aufgabe, dem Nutzungsprofil und den Rahmenbedingungen zu ermöglichen und haben damit massgebend zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

Genehmigung


07

Vom Preisgericht genehmigt: Köniz, 19. September 2017

Urs Wilk (Vorsitz)



Rita Haudenschild



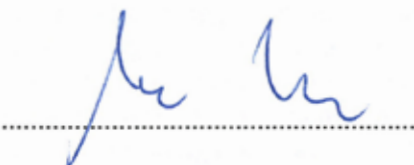
Peter Hutmacher



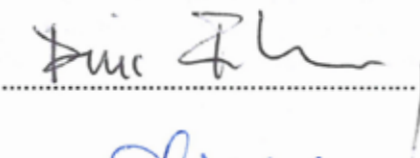
Katrin Pfäffli



Andreas Hofer



Pius Flury



Donat Senn



Anna Suter



Karine Grand



Hannes Wyss (Ersatz)

