



Halter AG, Bern

## «Entwicklung Sternen, Worb»

Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143

**Bericht des Beurteilungsgremiums**

Bern, Stand 19. Januar 2021

## Impressum

Veranstalterin  
Halter AG  
Europaplatz 1A  
3008 Bern  
[www.halter.ch](http://www.halter.ch)

Verfahrenssekretariat  
Panorama AG  
Münzrain 10  
3005 Bern

Sprachliche Regelung und Schreibweise  
Zugunsten der leichteren Lesbarkeit verwenden wir bei gewissen Begriffen nur die männliche Schreibweise; selbstverständlich ist damit immer auch die weibliche Form gemeint.

## Inhalt

1	Ausgangslage, Vision und Aufgabenstellung .....	4
2	Bestimmungen zum Verfahren .....	5
2.1	Auftraggeberin und Art des Verfahrens .....	5
2.2	Beurteilungsgremium und Experten .....	5
2.3	Teilnahmeberechtigung .....	6
2.4	Verfahrensbegleitung.....	6
2.5	Entschädigung .....	6
2.6	Weiterbearbeitung.....	6
2.7	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.8	Termine und Fristen.....	7
3	Wesen der Aufgabe .....	8
3.1	Projekt- und Betrachtungsperimeter .....	8
3.2	Wesen der Aufgabe.....	9
4	Vorprüfung .....	9
5	Ergebnis der Beurteilung / Empfehlungen.....	10
5.1	Generelle Würdigung .....	10
5.2	Ergebnis / Empfehlungen .....	10
5.3	Empfehlungen.....	10
6	Projektbeschrieb und Würdigung .....	12
6.1	ANS Architekten und Planer SIA AG, Worb .....	12
6.2	Burckhardt+Partner AG, Architekten Generalplaner, Bern .....	14
6.3	Itten+Brechbühl AG.....	16
6.4	Kast Kaeppeli Architekten GmbH, Bern.....	18
6.5	reinhardpartner, Architekten und Planer AG .....	20
7	Genehmigung.....	22
	Beilagen .....	23

## 1 Ausgangslage, Vision und Aufgabenstellung

Ausgangslage	<p>Der Gasthof Sternen ist identitätsstiftend für die Gemeinde Worb und bildet mit dem dazugehörigen Areal einen wichtigen städtebaulichen Baustein im Zentrum von Worb. Die Halter AG, die Grundeigentümerin der Fläche, möchte ihre Landreserven in Wert setzen, indem das vorhandene Entwicklungspotenzial auf dem Areal hinter dem Gasthof genutzt wird, um qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Der Gasthof Sternen wird in Zukunft weitergeführt. Die Halter AG beabsichtigt das Areal zu entwickeln und die für die Wohnüberbauung notwendigen Arealfächen nach Rechtskraft der Überbauungsordnung zu bebauen.</p>
Projektvision	<p>In Worb entsteht eine qualitätsvolle Wohnüberbauung mit hochwertigen Stockwerkeigentums- und Mietwohnungen an einer top angebundener Lage und doch mit Nähe zur Natur. Mit dem Gasthof Sternen und den neuen Baukörpern wird ein öffentlich zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsraum geformt in welchem sich Bewohner und Besucher gleichermaßen begegnen können. Die Zentrumsnähe bittet Schulen, Praxen und Kino um die Ecke. Mit der Anbindung ans Wegnetz wird zudem nicht nur ein Schnellabstecher in die Badi ermöglicht, sondern auch die Quartiervernetzung gestärkt. Die Gebäude widerspiegeln das Programm der Bewohner: Befreundete Paare verkaufen ihre Einfamilienhäuser und ziehen für einen neuen Lebensabschnitt nach Worb und treffen auf Familien. Gemeinschaftlichkeit und Individualität gelten als gleichwertig.</p>
Aufgabenstellung	<p>Im Studienauftrag sollen die Bebauungsmuster für Wohnbauten unter Gewährleistung einer hohen städtebaulichen und landschaftlichen Qualität ausgelotet werden. Das Verfahren soll aufzeigen, wie ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt mit hoher, dem historischen Bestand und angemessener maximaler Dichte sowie möglichst optimaler Marktfähigkeit realisiert werden kann. Die Wohnungen sollen als Mix im Stockwerkeigentumsstandard und Mietwohnungsstandard konzipiert werden (Vorbehalten sind planungsrechtliche Entscheide).</p> <p>Aufgrund der offenen Fragestellungen und der hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Bedeutung des Sternen-Areals werden im vorliegenden einstufigen Studienauftrag mit Zwischenreview zwei Bearbeitungsschritte mit differenzierten Zielsetzungen und unterschiedlichen Bearbeitungstiefen vorgesehen: Ein übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept bis zum Zwischenreview – Phase Development und eine konkrete Projektstudie für die Neubauten mit Schwerpunkt Wohnen bis zum Schlussreview – Phase Design.</p>

## 2 Bestimmungen zum Verfahren

### 2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Veranstalterin und Auftraggeberin ist die  
Halter AG, Entwicklungen  
Europaplatz 1A  
3008 Bern  
Projektleitung: Jan Lauper

Auftraggeberin

Es handelt sich um einen einstufigen (Projekt-)Studienauftrag in digitaler Form gemäss SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) auf Einladung mit 5 Planungsteams.

Art des Verfahrens

### 2.2 Beurteilungsgremium und Experten

Fachmitglieder (stimmberechtigt)		Beurteilungsgremium
Raffael Graf	- 1 Stimme Architekt 1 (Präsident)	
Heinz Brügger	- 1 Stimme Architekt 2 (Stv)	
Tina Kneubühler	- 1 Stimme Landschaftsarchitektin	
Jan Lauper	- 1 Stimme Gesamtprojektleitung	
Sachmitglieder (stimmberechtigt)		Beurteilungsgremium
Niklaus Gfeller	- 1 Stimme Vertreter Gemeinderatspräsident Worb	
Sven Christensen und Guido Federer	- 1 Stimme Planungskommission Gemeinde Worb	
Herbert Zaugg	- 1 Stimme Grundeigentümer Halter AG	
Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)		Expertinnen und Experten
Urs Thöni	- Vertreter Bauverwaltung Gemeinde Worb	
Kaja Keller	- Raumplanerin / Ortsplanerin (Verfahrenssekretariat)	
Markus Hofstettler	- Experte für Verkehr / Erschliessung	
Silvia Berger	- Expertin für Umwelt	
Eva Gerber	- Expertin für Soziologie	
Alberto Fabbris	- Experte Kantonale Denkmalpflege	
Paul Schneiter	- Bisheriger Grundeigentümer	
Zoltan Fekete	- Vertreter Anwohnerschaft Hawo Wohngenossenschaft	
Matthias Horvath	- Vertreter Anwohnerschaft Wislepark	

## 2.3 Teilnahmeberechtigung

Teilnehmer Eingeladen zum Verfahren sind folgenden Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

ANS Architekten und Planer SIA AG	Worb
Burckhardt+Partner AG, Architekten Generalplaner	Bern
Itten+Brechbühl AG	Bern
Kast Kaeppli Architekten GmbH	Bern
reinhardpartner, Architekten und Planer AG	Bern

## 2.4 Verfahrenssekretariat

Sekretariat Die Auftraggeberin wird im Projektmanagement des gesamten Verfahrens durch die Firma Panorama AG, Bern unterstützt.

Panorama AG  
Münzrain 10  
3005 Bern  
T 031 326 44 44  
Verantwortliche: Kaja Keller

info@panorama-ag.ch

## 2.5 Entschädigung

Entschädigung Die Teilnehmer erhalten je CHF 30'000.- (inkl. NK; exkl. MwSt.) als feste Pauschalentschädigung. Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist eine vollständige Abgabe. Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt an das federführende Teammitglied. Für die Verteilung innerhalb eines Teams haftet die Auftraggeberin nicht.

## 2.6 Weiterbearbeitung

Weiterbearbeitung Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt bei der Auftraggeberin. Die Auftraggeberin beabsichtigt, das Verfassersteam (Architektur und Landschaftsarchitektur) der zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudie mit der Überarbeitung gemäss Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zum begleitenden Richtprojekt als Grundlage für die Erarbeitung des Planungsinstrumentes (ZPP/Überbauungsordnung) zu beauftragen.

## 2.7 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Urheberrecht Das Urheberrecht verbleibt bei den Anbietenden. Auftraggeberin und Anbieter besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Auftraggeberin und der Projektverfassenden. Ausgenommen davon bleibt das Recht auf Erstveröffentlichung, welches bei der Auftraggeberin liegt. Ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

Die eingereichten Unterlagen und Modelle gehen mit der Zahlung der Entschädigung in das Eigentum der Auftraggeberin über. Sie kann nach Abschluss des Verfahrens darüber verfügen.

## 2.8 Termine und Fristen

### Phase Development

### Übersicht Termine

Versand Unterlagen Studienauftrag	6. August 2020
Startkolloquium / Begehung	10. August 2020
Fragenstellung bis	12. August 2020
Fragenbeantwortung bis	19. August 2020
Abgabe städtebauliche Konzepte (3D-Modell)	18. September 2020
Abschluss Technische Prüfung 1 / Abgabe Projektdossier	2. Oktober 2020
Abschluss Vorprüfung 1 bis	9. Oktober 2020
<u>Zwischenreview</u> und Präsentation am	15. Oktober 2020
Rückmeldung aus Zwischenreview	16. Oktober 2020
Phase Design	
Abgabe Projektstudien (3D-Modell)	27. November 2020
Abschluss Technische Prüfung 2 / Abgabe Projektdossier	11. Dezember 2020
Abschluss Vorprüfung 2 bis	8. Januar 2021
<u>Schlussreview</u> und Schlusspräsentation am	13. Januar 2021
Bekanntgabe des Ergebnisses / Ausstellung	20. Januar 2021
Abgabe Richtprojekt	Q3 2021
Beschluss Gemeinderat	Q3 2021

### 3 Wesen der Aufgabe

#### 3.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Projektperimeter	Der Projektperimeter entspricht dem Wirkungsbereich der künftigen Überbauungsordnung (UeO). Er umfasst die im Eigentum der Halter AG stehenden Parzellen Worb Gbb-Nr. 1460 mit einer Fläche von 1'717 m <sup>2</sup> , wovon 745 m <sup>2</sup> auf den als schützenswert eingestuftem Gasthof Sternen entfallen, und die rückwertige Parzelle Gbb-Nr.4263 mit einer Fläche von 9'598 m <sup>2</sup> . Die Bestandsbaute des Gasthofes Sternen auf der Strassenparzelle Gbb.-Nr. 1460 steht für eine Wohnbauentwicklung <u>nicht</u> zu Verfügung.
Betrachtungsperimeter	Der engere Betrachtungsperimeter umfasst die angrenzenden Parzellen. Der <u>übergeordnete</u> Betrachtungsperimeter umfasst je nach Fachbereich und Fragestellung – bspw. Nutzungs- und Dichteverteilung, Höhenentwicklung, Erschliessung – das Gebiet (Nahumgebung, Quartier), welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

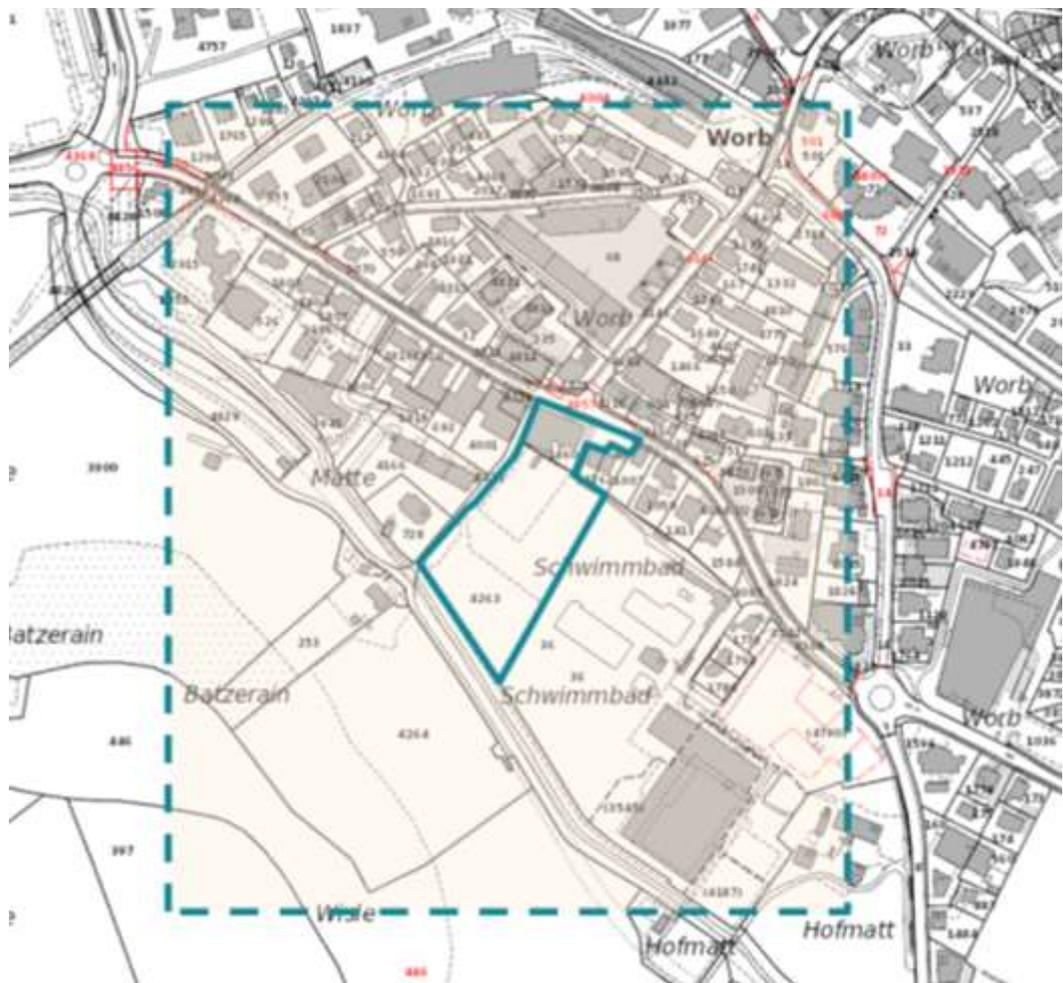


Abb. 1 - Projektperimeter (Linie) und Betrachtungsperimeter (Gestrichnet)

(Quelle Luftbild: Geoportail Kanton Bern, 2020)

### 3.2 Wesen der Aufgabe

Das Wesen der Aufgabe besteht darin, im Dialog mit den relevanten Akteuren einerseits den künftigen bau- und planungsrechtlichen Rahmen (UeO) im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzepts auszuarbeiten. Andererseits sind auf Basis des städtebaulichen Konzepts Projektstudien für die Wohnungsneubauten zu entwickeln.

Wesen der Aufgabe:

Bis zum Zwischenreview – Phase Development ist ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwerfen, das aufzeigt, wie die vorgegebenen Wohnflächen unter Einhaltung der städtebaulichen, landschaftsplanerischen, erschliessungstechnischen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen auf dem Areal erstellt werden können. Die Detaillierungsstufe für die Wohnbauten ist der Aufgabe entsprechend zu wählen. Ziel ist die Wahl eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes auf dessen Grundlage die Leitlinien für die Phase Design beschlossen werden können.

Für das Gesamtareal soll in der Phase Development ein städtebauliches Gesamtkonzept entworfen werden, welches qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht, die Identität des Ortes und mit dem Ensemble dem historischen Gasthof stärkt und naturnah gestaltete Aussenräume sicherstellt. Mit der maximalen baulichen Verdichtung ist ein räumlicher Qualitätsgewinn für das Areal zu erzielen.

Bis Schlussreview – Phase Design sind auf Basis der städtebaulichen Empfehlung Projekte für die Wohnungsneubauten und den Aussenraum des Gesamtareals zu entwerfen. Ziel der Phase Design ist es, eine oder mehrere Projektstudien als Basis für das Planerlassverfahren und die Realisierung zu wählen.

Für die Wohnungsneubauten und den gesamten Aussenraum soll in der Phase Design auf Basis der städtebaulichen Empfehlungen und des Nutzungsprofils eine konkrete Projektstudie erarbeitet werden, welche zeitgemässen, nachhaltigen Wohnungsbau auf einem guten Qualitätsniveau zeigt, bezüglich seiner Wirtschaftlichkeit attraktiv ist und eine hohe Qualität der Aussen-, Grün- und Verkehrsflächen des Gesamtareals aufweist.

## 4 Vorprüfung

Die Projekte wurden vor der Zwischenreview sowie vor der Schlussreview durch die Fachexperten des Beurteilungsgremiums vorgeprüft. Aufgrund der Resultate der Vorprüfung hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, alle fünf Projekte zur Bewertung zuzulassen und die Entschädigung vollumfänglich auszurichten.

Vorprüfung

## 5 Ergebnis der Beurteilung / Empfehlungen

### 5.1 Generelle Würdigung

Das Beurteilungsgremium zeigt sich erfreut über die geleisteten Analysen und Entwurfsarbeiten der einzelnen Teams. Gewürdigt wird besonders, dass sich die Teams auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit dem ortsbaulichen Kontext und dem Bestand auseinandergesetzt haben und eine grosse Vielzahl erfolgsversprechender Ansätze daraus resultierten. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung und Lösungsfindung treffen.

Ein spezieller Dank gebührt allen Teilnehmenden für die Bewältigung der speziellen, der Covid-Pandemie geschuldeten Situation: Während die Zwischenreview im Oktober 2020 noch „live“ durchgeführt werden konnte, musste die Schlussreview im Januar 2021 virtuell erfolgen. Sämtliche Teams haben diese Klippe problemlos und klaglos umschiff – herzlichen Dank dafür!

### 5.2 Ergebnis / Empfehlungen

Das Beurteilungsgremium ernennt mit grosser Mehrheit das Team von Kast Kaeppli Architekten GmbH, Westpol Landschaftsarchitektur und Metron Verkehrsplanung zum Sieger. Es empfiehlt der Auftraggeberin, die Weiterbearbeitung der Projektstudie zum wegleitenden Richtprojekt mit den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums. Sie wird als Grundlage für die Erarbeitung des Planungsinstrumentes (ZPP/Überbauungsordnung) dienen.

Der Entwurf des Teams Kast Kaeppli überzeugt durch die stringente Herleitung eines ortstypischen städtebaulichen Musters für Worb und dessen feinfühlig architektonische Umsetzung. Die Körnung und die städtebauliche Setzung sind angesichts der geforderten Dichte richtig und ortsspezifisch für Worb. Das Restaurant Sternen wird als in die Siedlung integrierter Ort verstanden, nicht als Solitär. Durch die Anordnung des Generationenspielplatzes entsteht eine räumliche Vernetzung und diese konzentriert die Begegnungen aus dem Dorf und der Siedlung, was dem Entwurf Kraft verleiht.

Durch die vorgeschlagene Bebauung werden vielfältige, interessante, unterschiedlich dimensionierte und attraktive Aussenräume geschaffen, die zur Aneignung einladen. Das Projekt reduziert die versiegelten Flächen im Aussenraum weitgehend. Durch die aussenliegende Erschliessung über Zugangshöfe bleibt der Innenraum als Grünraum nutzbar.

Durch teilbare Zimmer (aus 2 grossen werden 3 kleine) flexibel gemachte Wohnungsgrundrisse, die auf veränderte Nachfrage und Bedürfnisse reagieren können, überzeugen aufgrund deren sozialer Nachhaltigkeit. Originelle und unterschiedliche Wohnungsgrundrisse schaffen Identität. Alle Wohnungen profitieren dank den verwinkelten Gebäudekörpern von einer Ausrichtung in zwei bis vier Himmelsrichtungen und dadurch von einer guten Besonnung sowie vielschichtigen Ausblicken. Die Grundrisskomposition folgt einer Kammertypologie welche durch Hallen und Vorräume zониert und Raumfolgen entstehen lässt.

### 5.3 Empfehlungen

Das siegreiche Projekt soll in folgenden Punkten kritisch hinterfragt und entsprechend überarbeitet werden:

- Die Nähe der Gebäude unter sich aber auch zur Badi hin ist einerseits zwar konzeptionell gewollt, andererseits aber an verschiedenen Orten problematisch. So werden die Distanz zum Zaun der Badi und die Abstände von Balkon zu Balkon als zu nah bewertet.
- Die Nähe des östlichen Siedlungsteils zur Badi ist nicht nur betreffend allfälliger Nutzungskonflikte sondern auch betreffend Adressierung und Erschliessung zu hinterfragen. Der schmale Zugang entlang des Zaunes entspricht noch nicht einer adäquaten Adressierung.

- Die hohe Planungs- und Nutzungsflexibilität der Grundrisse überzeugt das Beurteilungsgremium, ist jedoch in den Punkten Balkonerschiessung durch die Küchen noch weiterzuentwickeln.
- Die im Verfahren ausgelotete Dichte kann auf 1.1 bis 1.2 GFZo festgelegt werden. Das Siegerprojekt liegt hier etwas höher. Dieser Spielraum soll für eine Optimierung der Volumen und Abstände ausgenutzt werden.

## 6 Projektbeschreibung und Würdigung

### 6.1 ANS Architekten und Planer SIA AG, Worb

#### **Ortsbaulicher Entwurf / Idee**

Der Entwurf sieht fünf Gebäude mit ähnlichem Fussabdruck vor, die parallel zur Talrichtung ausgerichtet werden. Die Gebäudehöhe steigt zum Wislenhang hin an (3 bis 6 Geschosse). Die grösste Dichte zum Wislenhang hin widerspiegelt künstlich die natürliche Topografie und bildet den Siedlungsabschluss. Durch Versetzen der Gebäudehöhen innerhalb der einzelnen Volumen beabsichtigt das Team ein feinkörnigeres Bebauungsmuster. Die fünf ähnlichen Gebäude erlauben eine grosse Flexibilität für Eigentum/Miete.

Der Entwurf macht durch die Stellung der Bauten und durch die grosszügigen Freiräume zwischen den Gebäuden die räumliche Durchlässigkeit der Siedlung spürbar. Die angrenzenden Grünräume werden verbunden. Durch die Anordnung drei- bis viergeschossiger Bauten wird der Gasthof Sternen in seiner Bedeutung nicht geschwächt.

Als Ankunftsort schlägt das Team einen Platz an der Mattenstrasse vor, der eine klare Adressierung der neuen Siedlung schafft. Von diesem Platz aus werden die Leute auf die interne Gasse geleitet, welche die Gebäude erschliesst. Dieser Platz wird auch als Besucherparkplatz und als Aufenthaltsort für die Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Zum Generationenspielplatz hin erscheint die überdachte Einfahrt zur Einstellhalle als gewollte räumliche Trennung. Damit soll eine klare räumliche Differenzierung zwischen öffentlichem und halbprivatem Raum mit eindeutiger Adressierung erreicht werden.

#### **Würdigung**

Aus Sicht Beurteilungsgremium weist das Konzept eine hohe Klarheit in der Bebauungsstruktur auf. Die Abtreppung der Gebäudehöhen innerhalb der Gebäude ermöglicht einen menschlicheren Massstab, wirkt aber gleichzeitig etwas unruhig. Der Generationenspielplatz mit Verknüpfung zum Restaurant Sternen erlaubt die Schaffung eines qualitativ vollen Ortes, die Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Spielplatz kann im Grundsatz nachvollzogen werden. Die Siedlung erhält durch den eigenen Platz eine klare Adresse.

Die Beurteilung der Höhenentwicklung der Gebäude zum Wislenhang hin fällt gespalten aus. Die drei- und viergeschossigen Gebäude beim Sternen wirken etwas kraftlos, obwohl sie dem Sternen die geforderte Hauptrolle zugestehen. Gleichzeitig befürchtet das Beurteilungsgremium, dass die Anordnung von fünf gleichen Gebäuden monoton und die gesamte Siedlung damit etwas austauschbar und wenig identitätsstiftend wirkt.

Betreffend Aussenraumqualität werden die Aneignung des recht homogenen Aussenraums im Siedlungsbereich und insbesondere die Gestaltung des Siedlungsplatzes im Zusammenhang mit den dort angeordneten Besucherparkplätzen in Frage gestellt.

Durch die klassische, vierspännige Wohnungsanordnung über Eck ergibt sich ein hoher Anteil an Wohnungen mit Nord-Ost- resp. Nord-West-Ausrichtung, was als kritisch beurteilt wird. Auch die Anordnung der Eigentumswohnungen in den höheren Gebäude wirft betreffend Adressierung Fragen auf.



## 6.2 Burckhardt+Partner AG, Architekten Generalplaner, Bern

### Ortsbaulicher Entwurf / Idee

Die neuen Bauvolumen gruppieren sich winkelförmig um einen zentralen Hof als Identifikationselement der Siedlung. Dieser bildet den Abschluss einer Art Enfilade von Plätzen, die sich vom Dorfkern bis zur Siedlungsgrenze aufspannt. Ein öffentlicher Quartierplatz beim Zugang Mattenstrasse zur neuen Wohnüberbauung übernimmt mehrere Funktionen: Auftakt, Visitenkarte und Treffpunkt der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Öffentlichkeit. Der Platz vernetzt den Aussenraum mit den Freiräumen der umgebenden Bebauungen.

Der Entwurf hat einen eigenständigen Charakter, übernimmt jedoch die Massstäblichkeit des Dorfes mit drei bis vier Geschossen. Ein zusätzlicher sechsgeschossiger Akzent wird im südlichen Bereich gesetzt. Das Team liess sich durch das Bild des Weilers inspirieren, der nach aussen offen aber dennoch mit einer eigenständigen Identität auftritt.

Der Auftaktplatz an der Mattenstrasse ermöglicht den Blick in die Abfolge der Aussenräume. Angegliedert an diesen öffentlichen Quartierplatz folgt ein Hof mit halböffentlichem Charakter als Herz und Orientierungspunkt der neuen Siedlung. Im hintersten Hofbereich steigt das Terrain ein wenig an. An diesem Ort ist ein lichtetes Wäldchen geplant. Der Generationenspielplatz und das Rasenspielfeld reihen sich in ein öffentlich genutztes Freiraumband ein, welches in einer Achse von der Mattenstrasse bis zur Badi angeordnet wird.

### Würdigung

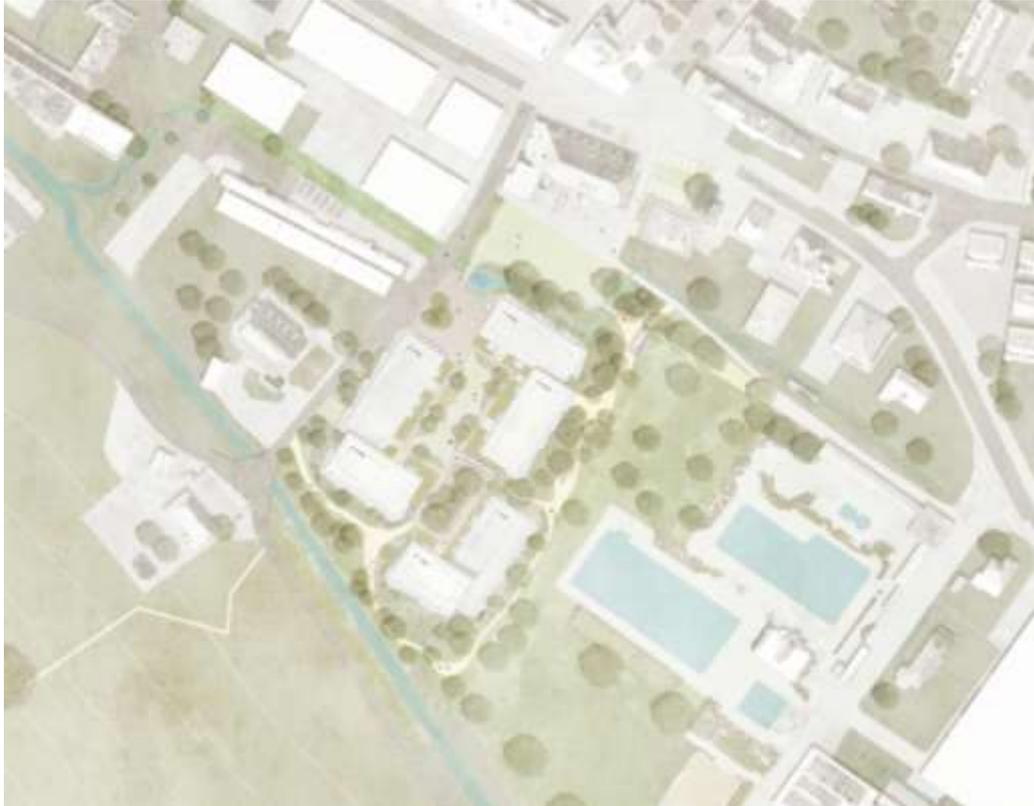
Der Sternen wird als Abschluss der Dorfachse und als Anfang von etwas Neuem gelesen. Das Beurteilungsgremium kann vor dem Hintergrund dieser Überlegungen das eigenständige städtebauliche Muster vollständig nachvollziehen. Die sorgfältige und vielfältig gestaltete Abfolge von öffentlichen, halböffentlichen / gemeinschaftlichen sowie privaten Aussenräumen sind überzeugend. Die Abfolge von Höfen im Innern der Siedlung ermöglicht unterschiedliche Nutzungen und Begegnungen verschiedener Bewohner/innen. Das Konzept hat das Potenzial zu einer identitätsstiftenden Überbauung für die Bewohner/innen. Die Aussenräume sind von hoher Qualität. Trotz der eigenständigen Identität verzahnt sich die neue Siedlung mit der Umgebung und erlaubt viele verschiedene Erlebnisse für die Bewohner/innen.

Die Anordnung des Rasenspielfeldes zwischen Sternen und Neubauten und diejenige des Generationenspielplatzes bei der Badi kann hingegen vom Beurteilungsgremium nicht ganz nachvollzogen werden. Der Raum beim Sternen wird damit sehr offen gehalten und es stellen sich Fragen betreffend der gestalterischen Attraktivität eines reinen Rasenspielfeldes an diesem Ort.

Das Durchwohnen und Wohnungen über Eck sind als Typologie vorherrschend. Das Beurteilungsgremium ist nur teilweise überzeugt davon, dass dies das richtige Produkt an diesem Standort ist. Das diagonal versetzte Durchwohnen zeigt auf, in welche Richtung sich das Projekt weiterentwickeln könnte.

Für die Besucher werden die Parkfelder beim Gasthof ausgewiesen. Dies führt jedoch zu Konflikten, da diese Parkfelder von zwei Nutzungen (Besucher Gasthof und Wohnbauten) genutzt werden.

Alles in allem beurteilt das Beurteilungsgremium sehr positiv, wie das Team den Anspruch auf eine hohe Dichte im Kontext von Worb umsetzt. Die Zonierung in private und öffentliche Räume erfolgt sehr gekonnt. Der Entwurf generiert einen hohen Wohnwert. Bei der Frage, ob die sechs Geschosse im südlichen Bereich richtig sind, zeigt sich das Beurteilungsgremium gespalten. Im Grundsatz ist die Höhenentwicklung aber sehr gut aus dem Kontext abgeleitet. Komposition und Volumenordnung werden gelobt. Die Siedlung zeichnet sich durch einen hohen Grad an Gemeinschaftlichkeit aus, was eine Qualität und ein Alleinstellungsmerkmal des Entwurfs ist. Ob dieses gemeinschaftliche Wohnen in Worb gesucht ist, kann diskutiert werden. Als Gesamtprodukt wird der Vorschlag als sehr stimmig beurteilt.



### 6.3 Itten+Brechbühl AG

#### **Ortsbaulicher Entwurf / Idee**

Der Entwurf zeigt eine Bebauung mit gleich hohen Punktbauten, die sich zu einem Siedlungszentrum ausrichten. Gegenüber dem Areal der Badi wird durch diese Wahl kein Riegel platziert, als Folge zieht sich der Grünraum mit hoher Durchlässigkeit durch das Areal.

Der Siedlungsplatz dient als Generationenspielplatz und Ankunftsort und schliesst direkt an das Restaurant Sternen an. Von diesem grosszügigen Quartierplatz gelangen Besucher/innen und Bewohner/innen auf die innere Siedlungsachse, welche die Wohnbauten erschliesst. Zwischen den Gebäuden befinden sich private Aussenräume mit direktem Ausgang aus den Erdgeschosswohnungen.

Die Gestaltung der Oberflächen reagiert auf die Klima-Herausforderungen und ist sehr grün gehalten. Durch eine spezielle Bepflanzung werden farbliche Akzente im inneren der Siedlung je nach Jahreszeiten gesetzt.

Die Gebäudehöhen lehnen sich an die Firsthöhe des Restaurants Sternen an. Die Dachform – ein abgeflachtes Walmdach – ist als typologische Anspielung an die bestehende Siedlung in Worb zu verstehen. Aus der Erdgeschosebene wird die Dachform als traditionelles Satteldach gelesen. Die Abflachung ermöglicht die Anordnung von Dachterrassen für die Dachwohnungen.

#### **Würdigung**

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Adressierung von der Mattenstrasse und von Norden her als gut. Die Verknüpfung mit dem Dorf funktioniert. Durchlässigkeit und Durchblicke sind gewahrt. Die Bebauung mit den Punktbauten nimmt die kleinteilige Körnung in Worb auf, aufgrund der Homogenität und der dadurch entstehenden Wuchtigkeit wirkt die Bebauung aber doch etwas fremd. Die Anordnung der Gebäude um den internen Platz (Pavillon) erzeugt eine räumliche Qualität, die innere Achse eine ordnende Wirkung. Die künstlich geschaffene Topografie kann jedoch nicht nachvollzogen werden und erscheint im Widerspruch zu den vorgesehenen Hochparterrelagen.

Grundsätzlich kann das Beurteilungsgremium die städtebauliche Argumentation nicht nachvollziehen. Die Setzung der Bauten erscheint etwas zufällig. Die uniforme Fünfgeschossigkeit kann schnell langweilig wirken. Die Dachform mit der Begründung der Firsthöhe des Restaurants Sternen ist für das Beurteilungsgremium nicht vollständig nachvollziehbar.

Eine Eindolung des Baches unter der Mattenstrasse und in einem grösseren Bereich rund um den Teich ist nicht genehmigungsfähig.



## 6.4 Kast Kaeppli Architekten GmbH, Bern

### Ortsbaulicher Entwurf / Idee

Der Projektvorschlag versteht den Perimeter als Fortführung der wichtigen zentralen Achse der Hauptstrasse von Worb in die Tiefe des Perimeters bis an den Siedlungsrand. Die Durchlässigkeit, welche die Zentrumsbebauung an der Hauptstrasse mit dem Freiraum des Bächels hinter dem Sternen verbindet, soll beibehalten und in die Tiefe der Gesamtparzelle erweitert werden.

Durch die Versätze innerhalb der drei Volumen wird die Fläche des Fussabdruckes im Schwarzplan gebrochen und integriert sich massstäblich in den Kontext. Die Dachformen der Neubauten stellen einen Bezug her zu den historisch wichtigen Gebäuden im Dorfkern von Worb. Ausserdem wird durch die drei Satteldächer auf den zusammengesetzten Volumen die Massstäblichkeit der Neubauten in einen Bezug zu den Gebäuden in der Nachbarschaft gestellt. Die neue Bebauung nimmt sich so trotz ihrer Dichte zurück und überlässt die Hauptrolle weiterhin dem Gasthof Sternen.

Die Mattenstrasse dient als Zufahrt und Hupterschliessung der Neubauten. Die Einstellhalleneinfahrt befindet sich am südlichen Parzellenrand, ebenso die Notzufahrt und das Rasenspielfeld.

### Würdigung

Das Beurteilungsgremium empfindet die Herleitung des städtebaulichen Musters schlüssig und einleuchtend. Es zieht sich ein roter Faden von der Analyse über die Volumetrie bis hin zu den Wohnungen. Die Körnung und die städtebauliche Setzung scheinen richtig und ortsspezifisch für Worb. Nicht zuletzt wegen der konsequenten Viergeschossigkeit der Gebäude bleibt der Sternen der Hauptplayer auf Platz. Der Zugang zur neuen Siedlung erfolgt nicht über einen eigentlichen Quartierplatz sondern über den Generationenspielplatz. Die Gebäudezugänge von aussen überraschen, ermöglichen aber das Freispiel der Mitte mit einer dadurch eher intimen Atmosphäre.

Die Adressierung erfolgt über die Mattestrasse für den westlichen Siedlungsteil resp. über den Weg entlang der Badi für den östlichen Siedlungsteil. Die Anordnung der Bauten auf der Ostseite ist durch die unmittelbare Nähe zum Badi-Areal problematisch.

Das Konzept erlaubt eine Vielzahl an Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnformen, was vom Beurteilungsgremium sehr positiv aufgenommen wird. Die Grundrisse der Wohnungen entwickeln sich aus den städtebaulichen Überlegungen heraus, was ebenfalls positiv beurteilt wird.

Die Gebäude sind architektonisch sehr fein ausgearbeitet. Trotz der hohen Dichte ist der Entwurf sehr worbspezifisch. Die innenliegenden Aussenräume erscheinen jedoch sehr eng, was aus der Beschränkung auf vier Geschosse folgt. Den Entwurf zeichnet die Haltung aus, auf engem Raum hohe Qualität zu schaffen und damit eine adäquate Umsetzung der Vorgabe Verdichtung zu erreichen. Das Team spielt und kokettiert mit der Nähe und setzt sich dadurch von anderen Projektideen ab. Der Projektvorschlag hat das Potential, von Anwohnern, Allgemeinheit und Behörden gut aufgenommen zu werden und hat eine entsprechend hohe Umsetzungschance.



## 6.5 reinhardpartner, Architekten und Planer AG

### **Ortsbaulicher Entwurf / Idee**

Der Entwurf sucht die Einbindung in die Dorfstruktur von Worb und wurde inspiriert durch die bestehenden höheren Gebäudegruppen in der Ebene (Dreiklang und Trimsteinstrasse). Die Bebauung gliedert sich in ein fünfgeschossiges Langhaus als Begrenzung des Generationenparks und in drei siebengeschossige Punktbauten. Diese stehen in der offenen Landschaft und lassen den Landschaftsraum des Schwimmbades und des Wislehangs fließen. Das Team verfolgt dabei die Minimierung des Fussabdrucks als oberste Zielsetzung.

Der Generationenpark entsteht an der Schnittstelle von Bächu und Dorfachse. Der Sternen und das Langhaus definieren den Park räumlich.

Ein öffentlicher Fussweg bildet am Sternen vorbei den Zugang vom Dorf her zum Generationenpark und in die Wohnsiedlung. Im Langhaus dient ein Portikus als Eingangsgeste und leitet durch den Durchgang zu den dahinterliegenden Punktbauten.

Der Siedlungsaussenraum wird geprägt durch drei Spielhügel. Einer dieser Hügel dient zudem als Überdeckung der Einstellhallenzufahrt. Die Punktbauten stehen in dichtem, «wildem» Grün mit Büschen, Bäumen und Wiesen.

### **Würdigung**

Die Absicht, den Fussabdruck so weit wie möglich zu minimieren, wird vom Beurteilungsgremium positiv aufgenommen. Die Konzeptidee mit drei Punktbauten und einem Langhaus hat eine gewisse Faszination. Der Ansatz, mit dem Langhaus einen Abschluss zu schaffen, der eine ordnende Wirkung auf den Aussenraum hat und gleichzeitig zwischen den beiden Seiten der Siedlung vermittelt, ist interessant. Die daraus folgende klare räumliche Trennung kann aber vom Beurteilungsgremium nicht nachvollzogen werden. Das Langhaus trennt mehr, als dass es verbindet. Die Wohnqualität der durchgehenden Mietwohnungen wird vom Beurteilungsgremium unterschiedlich beurteilt.

Als unklar beurteilt das Beurteilungsgremium die Adressierung der Punktbauten. Die Geste des Durchgangs ist schwierig zu deuten. Das Langhaus die Bedeutung einer Art Empfangsgebäude, welches aber gleichzeitig nur Wohnungen und auch noch die günstigeren beinhaltet.

Insgesamt vermag der Entwurf wegen der räumlichen Trennung durch das Langhaus nicht ganz zu überzeugen. Die zwei Welten, die sich durch diese Trennung ergeben, scheinen sich nicht zu finden und zu wenig miteinander zu kommunizieren.



## 7 Genehmigung

Genehmigung

Vom Beurteilungsgremium genehmigt am:

Worb,

### Fachpreisrichter

Raffael Graf (Vorsitz)

R. G

Heinz Brügger

H. B

Tina Kneubühler

T. K

Jan Lauper

J. L

### Sachpreisrichter

Niklaus Gfeller

N. G

Sven Christensen / Guido Federer (gemeinsames Stimmrecht)

S. C / G. F

Herbert Zaugg

H. Z

## Beilagen

- 1) Schlusspräsentationen der teilnehmenden Teams