



Previs Vorsorge

Entwicklung Bubenberg- und von May-Strasse (BVM), Thun

Projektwettbewerb im Einladungsverfahren nach SIA-Ordnung 142



Impressum

Veranstalterin

Previs Vorsorge
Brückfeldstrasse 16
Postfach
3001 Bern
www.previs-immobilien.ch

Verfahrensbegleitung

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

Inhalt

01 Einführung	7
02 Perimeter und Wesen der Aufgabe	9
2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter	9
2.2 Wesen der Aufgabe	9
03 Bestimmungen zum Verfahren	10
3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens	10
3.2 Preisgericht und Expert:innengremium	10
3.3 Teilnahmeberechtigung	10
3.4 Beurteilungskriterien	11
04 Ablauf Projektwettbewerb	12
4.1 Versand Wettbewerbsunterlagen	12
4.2 Auftaktveranstaltung und Begehung	12
4.3 Fragenbeantwortungen	12
4.5 Vorprüfung	12
4.6 Beurteilung	12
05 Würdigung und Empfehlung des Preisgerichts	16
5.1 Empfehlung des Preisgerichts	16
5.2 Würdigung des Preisgerichts	17
06 Genehmigung	18
07 Projektbeschriebe	18

Einführung

Die Previs Vorsorge besitzt im Gebiet «Bostudenzelg» in Thun die Liegenschaften Bubenbergstrasse 20 – 30 und von May-Strasse 2 – 6 mit insgesamt 72 Wohnungen. Die Bausubstanz aus den 1980er Jahren ist veraltet und in stark sanierungsbedürftigem Zustand – der Zeitpunkt für die erste Gesamterneuerung steht unmittelbar bevor. In diesem Zusammenhang stellte sich für die Previs die Frage, welche bauliche Interventionen wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich machbar sind und welches Zukunftsszenario für den konkreten Ort das «Richtige» ist. Zu diesem Zweck hatte sich die Previs – in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun – dazu entschieden, ein qualifiziertes, mehrstufiges Vorgehen zur Klärung der Zukunft der Überbauung «Bubenbergstrasse – von May-Strasse» durchzuführen.

Im 1. Schritt wurden im Rahmen eines **Gutachterverfahrens** mit einem interdisziplinären Planungsteam (Ernst Gerber Architekten + Partner

AG, Bern; Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten, Bern; Kontextplan, Bern) die Szenarien «Sanierung» und «Ersatzneubau» analysiert und gegeneinander abgewogen sowie Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung und Verdichtung des Areals im Kontext des Stadtentwicklungskonzept Thun (STEK 2035) sowie der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) der Stadt evaluiert und auf ihre städtebauliche Verträglichkeit, Realisierbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit hin überprüft. Das Planerteam entwickelte dafür eine Vielzahl städtebaulicher Szenarien. Die Studien und Erkenntnisse wurden in vier Workshops mit einem Gutachtergremium und der Bauherrschaft diskutiert, analysiert, verglichen und beurteilt. Aus energetischen, ökologischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen hat sich im Verfahren die Stossrichtung «Ersatzneubau» als die nachhaltigere Lösung für den konkreten Ort und die Liegenschaften erwiesen.



Abb. 1 - Darstellung aus dem Gutachterverfahren

Perimeter und Wesen der Aufgabe

Da die Realisierung des Vorhabens eine Anpassung von Zonenplan und Baureglement voraussetzte, wurden in einem 2. Schritt die Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren mittels einer **Zonenplanänderung mit ZPP-Vorschriften** (nachfolgend ZPP «Bubenbergstrasse - von May-Strasse») festgesetzt. Die Zonenplanänderung erfolgte im ordentlichen Verfahren gemäss Art. 58 ff. Baugesetz (BauG) parallel zur Ortsplanungsrevision. Die Zonenplanänderung wurde am 12. Mai 2022 vom Stadtrat beschlossen und im März 2023 vom Kanton genehmigt, so dass eine belastbare baurechtliche Grundlage für die die nächsten Planungsschritte vorliegt.

Zur Sicherung einer hochwertigen Umsetzung der im Gutachterverfahren erarbeiteten und in der ZPP «Bubenbergstrasse - von May-Strasse» formulierten Ziele und Grundsätze veranstaltete die Previs Vorsorge in enger Abstimmung mit der Stadt Thun in einem 3. Schritt den vorliegenden einstufigen **Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142** für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) im Einladungsverfahren. Zum Projektwettbewerb wurden zehn qualifizierte Planungsteams eingeladen.

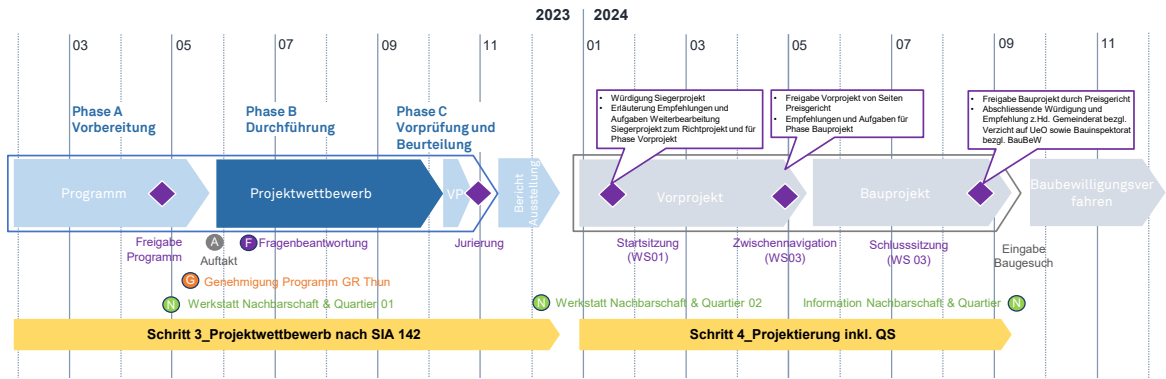


Abb. 2 - Übersicht Planungsprozess & Qualitätssicherung

Ausgehend vom Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung zur ZPP «Bubenbergstrasse - von May-Strasse» wurden seitens der Previs in Zusammenarbeit mit der Stadt Thun die Erwartungen, Vorstellungen, Wünsche und auch allfällige Bedenken und Ängste des Quartiers und der Nachbarschaft zum Programm des Wettbewerbs im Rahmen einer **Werkstatt 01** eingeholt. Die Rückmeldungen im Rahmen dieses Partizipationsanlasses wurden in einen Bericht festgehalten.

Der siegreiche Projektvorschlag, der im vorliegenden Verfahren zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, bildet anschliessend gemeinsam mit der ZPP «Bubenbergstrasse - von May-Strasse» die Grundlage zur Ausarbeitung des Bauprojektes mit dem Ziel, im Jahr 2025 mit der Realisierung zu starten.

Es ist nach Abschluss des Projektwettbewerbs in einem 4. Schritt für die Überarbeitung des Siegerprojektes gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts und im Rahmen der Projektierung (SIA-Phasen 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt) eine prozessorientierte Qualitätssicherung vorgesehen, welche in der Bestätigung der Einhaltung der Qualitätsanforderungen des Bauprojektes durch eine Delegation des Preisgerichts mündet. Gestützt darauf wird anschliessend ein Dispensationsentscheid gemäss Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG (Verzicht auf Erlass einer Überbauungsordnung UeO) durch den Gemeinderat der Stadt Thun im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angestrebt, um direkt in die Realisierung des Gesamtvorhabens einsteigen zu können.

Die im Rahmen dieses Anlasses geäusserten Kernanliegen / -themen aus Quartier und Nachbarschaft wurden im Rahmen des Wettbewerbs bei der Entwurfsarbeit mitgedacht, abgewogen und thematisiert oder qualifiziert verworfen.

Im Anschluss an den Wettbewerb wird das Siegerprojekt im Rahmen einer **Werkstatt 02** wiederum mit dem Quartier und der Nachbarschaft diskutiert und Anliegen für dessen Weiterbearbeitung werden aufgenommen.

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** umfasste die Parzellen Thun Strättligen GB Nr. 3289 und 3277. Der Projektperimeter war **zwingend einzuhalten**.

Der **Betrachtungsperimeter** umfasste je nach Fragestellung den Nahbereich des Areals, welcher als Kontext für die Aufgabe relevant war.



Abb. 3 - Projektperimeter mit Sektor A und B

2.2 Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung legte die Erwartungen der Veranstalterin und somit die Anforderungen an die Wettbewerbsbeiträge dar.

Der vorliegende Projektwettbewerb hat zum Ziel, auf Basis der vorgegebenen Positionierung und des Nutzungsprofils realisierbare, **qualitätsvolle und wirtschaftlich tragbare Projekte** hervorzubringen, welche die Vorgaben aus der ZPP «Bubenbergstrasse - von May-Strasse» ortsbaulich, architektonisch und betrieblich überzeugend umsetzen, zeitgemässen Wohnungsbau zeigen und einen identitätsstiftenden neuen Quartierbaustein schaffen.

Die Projekte sollen zudem einem umfassenden Nachhaltigkeitsbegriff gerecht werden, d.h. u.a. in Holz- oder Holzhybridbauweise oder vergleichbar erstellt, einen substanziellen Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet leisten, eine lebendige Nachbarschaft und klimaangepasstes Bauen ermöglichen sowie den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.1 (min. Standard Gold) erfüllen.

Bestimmungen zum Verfahren

03

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin und Veranstalterin des vorliegenden Projektwettbewerbs war:

Previs Vorsorge
Brückfeldstrasse 16
Postfach
3001 Bern

Es handelte sich um einen einstufigen **Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142** für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) im Einladungsverfahren. Ziel des Projektwettbewerbs war die Ermittlung des bestmöglichen Projektes und die Wahl des Planungspartners für dessen Realisierung. Sofern die Projektqualität des im Rahmen des vorliegenden Wettbewerbs zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektes im Rahmen der Projektierung durch eine Delegation des Preisgerichtes bestätigt wird und gesichert ist, besteht die Absicht seitens des Gemeinderates der Stadt Thun auf Erlass einer UeO gemäss →Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG im Zuge des Baubewilligungsverfahren zu verzichten.

Das Verfahren unterstand nicht den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GPA und somit auch nicht den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften. Der Projektwettbewerb wurde anonym mit Kennwörtern durchgeführt. Das Verfahren wurde in deutscher Sprache geführt.

3.2 Preisgericht und Expert:innen

Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- > Christoph Stäger, Leiter Portfolio Management Immobilien, Previs Vorsorge
- > Angela Guerriero, Leiterin Immobilienbewirtschaftung & -Vermarktung, Previs Vorsorge
- > Florian Kühne, Stadtarchitekt, Stadt Thun
- > Stefan Wagner, Fachleiter Entwicklung & Projektleitung, Previs Vorsorge (Ersatz)
- > Tobias Borer, Projektleiter Stadtplanung, Stadt Thun (Ersatz)

Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

- > Katrin Jaggi, Architektin ETH/SIA, K. Jaggi Planung, Städtebau, Architektur, Zürich

- > Sabrina Contratto, Architektin ETH/SIA, CONT-S GmbH, Zürich
- > Tina Kneubühler, Landschaftsarchitektin FH, extra Landschaftsarchitekten, Bern
- > Christophe Sigrist, Prof. Dr. PhD, Fachbereich Holz AHB / BFH Fachhochschule Biel
- > Orfeo Otis, Architekt ZFH, matti ragaz hitz Architekten, Liebefeld (Ersatz)

Expertinnen und Experten
(nicht stimmberechtigt)

- > Thomas Judt, Projektleiter Planungsamt, Stadt Thun
- > Martin Moser, Leiter Planung und Projekte Tiefbauamt, Stadt Thun
- > Thomas Trachsel, Projektleiter Fachstelle Umwelt Energie Mobilität, Stadt Thun
- > Katharina Scheidegger, Entwicklung & Projekte Immobilienvermarktung, Previs Vorsorge
- > Res Wyss-Oeri, Panorama AG für Raumplanung Architektur Landschaft, Bern
- > Pascal Schütz, Gecko Communication AG, Bern
- > Jörg Lamster, Durable Planung & Beratung GmbH, Zürich (Nachhaltigkeit & Energie)
- > Markus Hofstetter, Kontextplan, Bern (Mobilität & Verkehr)
- > Werner Abplanalp, 2ap / Abplanalp Affolter Partner, Bern (Baukosten)
- > Manuel Hutter, Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahrensbegleitung)
- > Basil Stadelmann, Kontur Projektmanagement AG, Bern (Verfahrensbegleitung)

Die beigezogenen Expertinnen und Experten hatten beratende Funktion und wurden mehrheitlich im Rahmen der Programmerarbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen.

3.3 Teilnahmeberechtigung

Eingeladen waren folgende zehn Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- > Akkurat Bauatelier, Thun (Nachwuchsbüro)
- > Bauart Architekten und Planer, Bern / Zürich
- > Brügger Architekten, Thun
- > Dällenbach/Ewald Architekten, Steffisburg
- > Ernst Gerber Architekten + Planer, Bern
- > ERP Architekten AG, Baden
- > Fritschi Beis Architektur, Bern (Nachwuchsbüro)
- > L2A Architekten, Interlaken
- > Oxid Architektur, Zürich
- > Werk.ARCHITEKTEN, Langnau

Die Bildung von **Arbeitsgemeinschaften** war zulässig. Der Beizug eines **Landschaftsarchitekturbüros und eines Holzbauingenieurbüros** war zwingend vorgegeben. Mehrfachbeteiligungen der Landschaftsarchitekturbüros waren nicht zulässig. Mehrfachbeteiligungen der Holzbauingenieurbüros waren aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit zulässig. Das Architekturbüro war jedoch über die Mehrfachteilnahme zu informieren. Für die Bearbeitung der Aufgabe war der **Beizug weiterer Fachrichtungen** (bspw. Haustechnik) möglich, aber nicht vorgeschrieben. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute waren zulässig.

Die von der Veranstalterin beigezogenen Experten **«Nachhaltigkeit & Energie» sowie ein Experte «Mobilität & Verkehr»** standen jedem Planungsteam beratend zur Verfügung.

3.4 Beurteilungskriterien

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

- **Städtebau und Architektur**
 - Qualität Umsetzung Vorgaben aus ZPP und Erkenntnisse aus Gutachterverfahren
 - Städtebauliche Qualität (Körnung, Massstäblichkeit, Eingliederung in Quartierstruktur)
 - Stadträumliche Vernetzung, Raumfolge und Raumqualität
 - Architektonische Qualität (Grundriss/Schnitt, Erscheinungsbild, Materialisierung)
 - Qualität der Freiräume (Eingliederung in umgebende Freiraumstrukturen, Zugänglichkeit und Durchwegung, Zonierung und Öffentlichkeitsgrade, Gestaltung der Übergänge)
 - Adressbildung, Identität, Stadtbild und Atmosphäre
- **Nutzung und Funktionalität**
 - Qualität, Funktionalität, Behaglichkeit der Umsetzung Positionierung & Nutzungsprofil
 - Qualität Nutzungsdurchmischung und -allokation
 - Hohe Wohn- und Arbeitsqualität
 - Sicherheit und hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen und privaten Aussenräumen
 - Funktionalität, Effizienz und Konfliktfreiheit der Organisation aller Verkehrsträger und weiterer Infrastrukturen
- **Wirtschaftlichkeit**
 - Wirtschaftlichkeit, Markttauglichkeit, Anpassungsfähigkeit und hohe Flächeneffizienz
 - Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen
 - Geringe Lebenszykluskosten (Bauten, Anlagen und Freiräume)
 - Effizienter Mitteleinsatz (insb. Statik, Konstruktion, Materialisierung) sowie rationelle Realisierungsmöglichkeiten und geeignete Konstruktionsformen
- **Umwelt**
 - Zielerreichung Nachhaltigkeit (min. SNBS Gold)
 - Tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb
 - Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit und Flexibilität der Bausubstanz
 - Verwendung von erneuerbaren Materialien sowie die gesamtheitliche Betrachtung des Lebenszyklus in Bezug auf Umweltauswirkungen
 - Positiver Beitrag für Biodiversität, Stadtklima und intelligenter Umgang mit Niederschlagswasser

Ablauf Projektwettbewerb

04

4.1 Versand Wettbewerbsunterlagen

Das **Wettbewerbsprogramm** wurde am **Freitag, 26. Mai 2023** versandt. Sämtliche Unterlagen konnten ab diesem Zeitpunkt von den Planungsteams heruntergeladen werden. Die Modellgrundlage wurde den Teilnehmenden anlässlich der Auftaktveranstaltung abgegeben.

4.2 Auftaktveranstaltung und Begehung

Am Dienstag, 30. Mai 2023, fand eine **Auftaktveranstaltung** zur Wettbewerbsaufgabe, zu den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Veranstalterin mit anschliessender Begehung statt. Im Rahmen der Begehung konnten die Bestandesbauten, welche sonst nicht frei zugänglich sind, besichtigt werden.

4.3 Fragenbeantwortungen

Die Teilnehmenden konnten unter Wahrung der Anonymität bis Freitag, 09. Juni 2023 schriftlich Fragen zum Wettbewerbsprogramm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die schriftliche **Fragenbeantwortung 01** erfolgte durch das Preisgericht.

Auf Wunsch der Teilnehmenden fand eine zweite Fragerunde statt. Die Teilnehmenden konnten unter Wahrung der Anonymität bis am **Freitag, 25. August 2023** erneut schriftlich Fragen stellen. Die **Fragenbeantwortung 02** erfolgte ebenfalls durch das Preisgericht.

4.4 Vorprüfung

Die Verfahrensbegleitung wurde am Montag, 04. September 2023 informiert, dass sich das Architekturbüro **L2A Architekten, Interlaken** aufgrund von Kapazitätsengpässen vom Verfahren zurückzieht.

Die wertungsfreie **Vorprüfung** erfolgte vom Montag, 9. Oktober 2023 bis am Montag, 30. Oktober 2023. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit, Anonymität) sowie Verstösse gegen die gesetzten Anforderungen

(Erfüllung Wettbewerbsaufgabe, Einhaltung Randbedingungen usw.). Ebenfalls wurde eine vergleichende Kostenschätzung sowie qualitative und quantitative Nachhaltigkeitsbeurteilung der Projekte erstellt. Die Vorprüfung erfolgte durch die beteiligten Expert:innen.

Formelle Vorprüfung

Bis zum Eingabeschluss am Freitag, 06. Oktober 2023 bzw. Freitag, 20. Oktober 2023 wurden entsprechend neun Projektdossiers und Modelle termingerecht und anonym eingereicht. Sämtliche Projektdossiers und Modelle waren vollständig, entsprachen den Darstellungsvorgaben und liessen eine vergleichende Beurteilung zu.

Materielle Vorprüfung

Die Vorprüfung zeigte, dass bei allem Projekten leichte Verstösse vorlagen. Diese betrafen neben kleineren Verstössen gegen bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie Vorgaben des Nutzungsprofils. Schwerere Verstösse lagen bei einzelnen Projekten - Nichteinhaltung Planungszweck der ZPP und Programmbestimmungen «Ersatzneubau» (01 / 05), Überschreitung der zulässige Höhenentwicklung (02 / 04 / 05 / 07 / 09); Nichterfüllen der min. Anzahl Abstellplätze (02); Nichterfüllung Nachweis Spielfeld für Ball und Rasenspiele (05); fehlende Überdeckung unterbauter Bereiche (01 / 02 / 03 / 05) – vor.

Die Feststellungen der Vorprüfung und Einschätzungen der Expert:innen wurden dem Preisgericht an der Schlussbeurteilung bekanntgegeben.

4.5 Beurteilung

Die **Beurteilung** fand am **Dienstag, 31. Oktober 2023** und **Mittwoch, 01. November 2023** statt. Die Beurteilung erfolgte gemäss den beschriebenen Kriterien. Das Preisgericht nahm aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vor.

Beschlussfähigkeit und Zulassung zum Informationsrundgang

Das Preisgericht war an beiden Tagen beschlussfähig. Für das krankheitsbedingt abwesende Preisgerichtsmitglied Katrin Jaggi rückte das Ersatzmitglied Orfeo Otis mit Stimmrecht nach.

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

Individuelle Besichtigung und Rundgang in Gruppen

Vor dem Einstieg in die Beurteilung hatten alle Mitglieder des Preisgerichts im Rahmen einer **individuellen Besichtigung** die Gelegenheit, sich einen ersten Überblick in sämtliche Projekteingaben zu verschaffen. Nach dieser individuellen Begutachtung wurden die Projekte auf drei Gruppen aufgeteilt, so dass jedes Projekt von einer Gruppe eingehend begutachtet wurde. In jeder Gruppe waren Vertreter:innen des Sach- und Fachpreisgerichts eingeteilt. Zusätzlich standen die Expert:innen dem Preisgericht für Auskünfte zur Verfügung.

Informationsrundgang und Zulassung zur Beurteilung

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

Hinsichtlich der festgestellten schweren Verstösse der Projekte 01 und 05 gegen den Planungszweck der ZPP AN «Bubenbergstrasse – von-May-Strasse» sowie weitere Programmbestimmungen, welche aufgrund der umfassenden und ganzheitlichen Interessenabwägung im Rahmen des Gutachterverfahrens einen «Ersatzneubau» forderten, beschloss das Preisgericht auf Antrag der Veranstalterin einstimmig, diese nicht von der Preiserteilung und / oder Beurteilung auszuschliessen. Dies – obwohl damit wesentliche baurechtliche als auch verfahrenstechnische Risiken verbunden sind – damit die Frage nach dem im vorliegenden Fall nachhaltigsten Entwicklungsansatz – Erhalt, Erweiterung oder Neuorientierung – nochmals kritisch validiert werden kann («Proof of Concept»). Die weiteren im Rahmen der Vorprüfung festgestellten – nicht mit dem Bestandeserhalt in Verbindung stehenden - schweren Verstösse

rechtfertigten aus Sicht des Preisgerichts ebenfalls keinen Ausschluss von der Preiserteilung und / oder Beurteilung, da keines der Teams durch die festgestellten Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwirkte oder aber die Verstösse grossmehrheitlich als einfach korrigierbar beurteilt wurden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung ein. **Der Vorprüfungsbericht wurde genehmigt und verdankt.**

Erster Rundgang

Im ersten Rundgang wurden im Plenum alle Projekteingaben eingehend besprochen und anhand festgelegten Kriterien aus einer ganzheitlichen Sicht beurteilt. Das Preisgericht beschloss einstimmig, folgende Projekteingaben ausscheiden zu lassen:

Nr. / Kennwort

01 von-May-Hof

02 ASSEMBLE

03 verwebt – gelebt

05 BVM bleibt!

09 Take five

Die ausgeschiedenen Projektvorschläge vermögen insbesondere aufgrund von Mängeln bezüglich der gewählten Typologie und Setzung der Baukörper und / oder in funktionaler Hinsicht, trotz teilweise interessanter Ansätze, im Quervergleich nicht zu überzeugen. Ebenfalls konnte die Erkenntnis aus dem Gutachterverfahren bestätigt werden, dass ein kompletter Ersatzneubau bei einer ganzheitlichen Beurteilung im vorliegenden Fall die nachhaltigste Lösung ist. Dies vor allem auf Ebene Städtebau, Freiraum, Wohnqualität, Betrieb/Funktionalität, Stadtklima und Quartierentwicklungsperspektive aber auch, da aufgrund der grossen Eingriffstiefen in den Bestand sowohl hinsichtlich Wirtschaftlichkeit als auch Treibhausgasemissionen keine oder nur geringe Vorteile erwachsen.

Zweiter Rundgang

Im zweiten Rundgang wurden alle verbliebenen Projekte einer vertieften Beurteilung im Quervergleich unterzogen und gegeneinander abgewogen. Dabei beschloss das Preisgericht einstimmig, die folgenden Eingaben nicht weiter zu prüfen:

Nr. / Kennwort

06 ANDANTINO

08 Chlorophyll

Diese Projekteingaben werden der Aufgabenstellung in den wesentlichen Punkten gerecht und zeugen von einer intensiven Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe. Sie weisen in verschiedenen Aspekten gute Lösungsansätze auf, genügen jedoch in der gesamtheitlichen Betrachtung im Quervergleich den gestellten Anforderungen weniger stark.

Engere Wahl

In der weitergehenden Bewertung der zwei verbleibenden Projekte der engeren Wahl im Plenum wurden schwergewichtig deren Charakter und Ausdruck, deren Beitrag zur Quartierentwicklung und -Vernetzung, deren Nachhaltigkeit sowie Qualität der Umsetzung des Nutzungsprofils vertieft diskutiert. Auf Basis der intensiven Diskussionen im Plenum und in Abwägung aller Beurteilungskriterien beschloss das Preisgericht einstimmig, das Projekt:

Nr. / Kennwort

04 zweimaleinsundeins

auszuscheiden, und das Projekt:

Nr. / Kennwort

07 DIVERTIMENTO

zur Weiterbearbeitung und Ausführung gemäss den Programmbestimmungen zu empfehlen. Es überzeugte insbesondere durch seinen integrativen und präzis gesetzten Städtebau, die hohe gestalterische Qualität, die ihm innewohnende hohe Wohn- und Freiraumqualität, der konsequenten Aufnahme der Quartierinteressen, einer guten Wirtschaftlichkeit sowie der gekonnten Umsetzungen der Vorgaben aus der ZPP. Insgesamt stellt das Projekt den prototypischen Beitrag einer qualitätvollen und in umfassenden Sinnen verstandenen nachhaltigen Innenentwicklung mit Ersatzneubauten dar.

Kontrollrundgang

Im Zuge eines Kontrollrundgangs wurden alle Projekteingaben einer nochmaligen Durchsicht unterzogen und der Entscheid des Preisgerichts reflektiert. Dabei beschloss das Preisgericht einstimmig keine Änderungen vorzunehmen.

Rangieung und Entschädigung

Für den Projektwettbewerb stand dem Preisgericht insgesamt ein Betrag von **CHF 190'000.00** (exkl. MWST) für Entschädigungen, Preise und Ankäufe zur Verfügung.

Alle zur Beurteilung zugelassenen Projekte haben die Voraussetzungen für die in Aussicht gestellte **fixe Entschädigung** von **CHF 7'500.-** (inkl. MWST) pro Team erfüllt.

Das Preisgericht beschloss einstimmig folgende **Rangierung und Preiszuteilung:**

Rang	Preiszuteilung	Nr. / Kennwort
1. Rang	CHF 50'000.-	07 DIVERTIMENTO
2. Rang	CHF 42'000.-	04 zweimaleinsundeins
3. Rang	CHF 25'000.-	06 ANDANTINO
4. Rang	CHF 20'000.-	08 Chlorophyll

Couvertöffnung

Nach der Rangierung, Preiszuteilung und der Formulierung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der siegreichen Projekteingabe ermittelte das Preisgericht mit der **Couvertöffnung** folgende Projektverfassende:

Nr. / Kennwort

01 von-May-Hof

02 ASSEMBLE

03 verwebt – gelebt

04 zweimaleinsundeins

05 BVM bleibt!

06 ANDANTINO

07 DIVERTIMENTO

08 Chlorophyll

09 Take five

Verfasser:innen

Oxid Architektur GmbH

Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

Blesshess AG Bauingenieure

Fritschi Beis Architektur

Andreas Geser Landschaftsarchitekten

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG

ARGE Werk.ARCHITEKTEN Genossenschaft + Ebertshäuser Architektur

Riggenbach GmbH Garten und Landschaft

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG

ARGE Ernst Gerber Architekten+Planer AG + RykartArchitekten AG

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG

Pirmin Jung Holzbauingenieure AG

Akkurat Bauatelier GmbH

DUO Architectes paysagistes / Landschaftsarchitekten Sarl

Schnetzer Puskas Ingenieure AG

Dällenbach/Ewald Architekten AG

w+s Landschaftsarchitekten AG

Indermühle Bauingenieure HTL/SIA

Brügger Architekten AG

bbz Landschaftsarchitekten GmbH

Indermühle Bauingenieure HTL/SIA

Bauart Architekten und Planer AG

Chaves Biedermann GmbH

Makiol Wiederkehr AG

ERP Architekten AG

Uniola AG

IHT Ingenieurbüro für Holz + Technik AG

Würdigung und Empfehlung des Preisgerichts

5.1 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht empfiehlt, das Team des siegreichen Projekteingabe – Brügger Architekten AG, Thun / bbz Landschaftsarchitekten GmbH, Bern / Indermühle Bauingenieure HTL/SIA, Thun – für die Weiterentwicklung sowie anschliessender Projektierung und Umsetzung gemäss den Ausschreibungsbedingungen zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung sind die im Projektbeschreibung des Preisgerichts enthaltenen qualitativen und quantitativen Merkmale des Siegerprojektes sowie insbesondere die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- Die Bautypologien und das gezeigte Repertoire an Gestaltungselementen bieten qualitätsversprechende Variationen hinsichtlich architektonischer Sprache und Ausdruck an. Im Rahmen der Weiterbearbeitung ist die **gestalterische Differenzierung der verschiedenen Gebäudetypen** auf Basis des gezeigten Vokabulars weiter zu stärken ohne die Ensemblewirkung zu schwächen.
- Während die städtebauliche **Setzung** sowie **Massen- und Höhenverteilung** im Grundsatz überzeugen, soll innerhalb der Vorgaben der ZPP betreffend Mass der Nutzung geprüft werden, ob eine (teilweise) Erhöhung oder Differenzierung der Dichte und / oder Geschossigkeit bei den beiden Punktbauten entlang der süd-westlichen Parzellengrenzen qualitätsfördernd ist.
- Die **Schnittstelle und Übergänge zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen** sind – im Besonderen bei den Erdgeschosswohnungen im Innenhof – stärker auszuformulieren und sorgfältig zu gestalten, um das Verhältnis von Privatheit und Öffentlichkeit bewusst zu steuern. In diesem Zusammenhang gilt es zudem zu prüfen, wie die Privatheit auf den Balkonen des Längsbaus im Innenhof bei gleichzeitigem Erhalt deren Leichtigkeit erhöht werden kann.
- Es ist weiterhin ein Fokus auf die Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragbarkeit, der Kosten- und Flächeneffizienz sowie der Beibehaltung der hohen Anzahl an Wohneinheiten, deren Vielfalt wie auch deren hohe Grundrissqualität sowie der Nutzungsflexibilität im Bereich der gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzflächen zu legen und diese zielgerichtet gemeinsam mit der Bauherrschaft weiterzuentwickeln.
- Die Qualitäten und Quantitäten der **Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr** sind weiter zu stärken, um die Verkehrsmittelwahl aller Nutzer:innengruppen möglichst in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. In diesem Zusammenhang sind auch sämtliche Bauten und Anlagen im Strassenabstandsbereich auf ihre Not- und Zweckmässigkeit hin zu validieren.
- Der vorliegende Wettbewerb hat den Mehrwert einer **Umgestaltung der Bubenbergstrasse** (Gestaltung, Bepflanzung, Nutzbe reichen, Verkehrsregime) hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Nutzbarkeit, Orientierung, Verkehrssicherheit und Mehrwert für das Quartier hinreichend aufgezeigt. Der Stadt Thun wird empfohlen, in Zusammenhang mit der vorliegenden Entwicklung entsprechenden Planungs- und Umsetzungsarbeiten, wie temporäre Massnahmen oder aber eine allfällige Gesamtanierung, vorzunehmen.
- Um die **Qualität der Weiterentwicklung** des Siegerprojektes zu sichern, empfiehlt das Preisgericht, eine **Jurydelegation** bestehend aus dem Stadtarchitekten und zwei Fachmitgliedern aus den Bereichen Architektur und Landschaftsarchitektur (und bei Bedarf weitere Expert:innen ohne Stimmrecht) einzusetzen, welche die Projektierung begleitet und der zumindest das Vor- und das Bauprojekt zur Begutachtung und Würdigung vorgelegt wird. Die Veranstalterin und die Stadt Thun nehmen dieses Angebot gerne an.

5.2 Würdigung des Preisgerichts

Das Preisgericht, die Stadt Thun und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung gelohnt hat. Das Verfahren hat bestätigt, dass die umfangreichen planerischen Vorarbeiten (insb. Gutachterverfahrens mit Schlussbericht vom 14. Mai 2019) und die ZPP AN «Bubenbergstrasse – von May-Strasse» belastbare und qualitätsfördernde Grundlagen für die Transformation dieses Quartiersbausteins sind. Das Verfahren hat zudem gezeigt, dass die vorgesehene Innenverdichtung an diesem Standort städtebaulich verträglich ist, Ersatzneubauten im vorliegenden Fall gesamtheitlich betrachtet nachhaltiger sind, Mehrwerte für das umliegende Quartier geschaffen und die Ziele und Grundsätze der ZPP eingehalten werden können.

Es konnte zudem ein Siegerprojekt mit einer besonders hohen Qualität von Städtebau, Freiraum und Architektur gekürt werden, das – vorbehaltlich einer sorgfältigen Weiterbearbeitung und Umsetzung – eine stadträumliche Aufwertung mittels eines verdichteten, identitätsstiftenden Quartiersbausteins mit hochwertiger Gestaltung und guter Zugänglichkeit der Freiräume verspricht sowie ein spannungsvolles Ensemble schafft. Mit dem Projektwettbewerb nach SIA 142 und der vorgeschlagenen prozessorientierten Qualitätssicherung im Rahmen der weiteren Projektierung konnte der Grundstein für eine erfolgreiche, qualitätsvolle Realisierung geschaffen und eine wichtige Grundlage für den in Betracht gezogenen Dispens vom Erlass einer Überbauungsordnung gelegt werden (Art. 93 Abs. 1 lit. b BauG).

Sämtlichen teilnehmenden Teams gebührt für die Abgabe ihrer Projekte grosser Dank. Alle Teams haben wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Nutzungsprofil, dem Ort, seiner Identität und der Zukunft des Quartiers angestossen und damit massgeblich zum sehr positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen. Insgesamt schätzte das Preisgericht die vielfältigen und innovativen Beiträge für eine sorgfältige und ganzheitlich-nachhaltige Baukultur in besonderem Masse.

Genehmigung

06

Vom Preisgericht genehmigt am: Thun, 19. Dezember 2023

Christoph Stäger

Angela Guerriero

Florian Kühne

Stefan Wagner

Tobias Borer

Katrin Jaggi

Sabrina Contratto

Tina Kneubühler

Christophe Sigrist

Orfeo Otis





DIVERTIMENTO

1. Rang / Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Architektur

Brügger Architekten AG
Scheibenstrasse 6, 3600 Thun

Heinz Brügger, Kurt Wyss, Fabio Nyffenegger,
Thomas Kurz, Patrick Strahm, Cédric Reber,
Anna Studer, Nico Toneatti

Landschaftsarchitektur

bbz Landschaftsarchitekten GmbH
Wasserwerkstrasse 20, 3011 Bern
Tino Buchs, Timo Neukomm, Clara Gross

Holzbauingenieur

Indermühle Bauingenieure HTL/SIA
Scheibenstrasse 6, 3600 Thun
Mathieu Collioud

Projektbeschreibung

Mit dem DIVERTIMENTO gelingt den Projektverfasser:innen ein kleines städtebauliches und architektonisches Kunststück innerhalb einer herausfordernden Ausgangslage. Die relativ kleine Parzelle mit leicht konischer Form und den unterschiedlichen räumlichen Charakteren wird mit einer präzis eingesetzten Mehrstimmigkeit nicht nur optimal bespielt, sondern auch glaubwürdig und unaufgeregt mit der Nachbarschaft vernetzt, wie die inneren Bereiche klar und dennoch vielfältig gestaltet werden. Die Erkenntnisse, die der ZPP zugrunde liegen, werden mit dem vorliegenden Projekt vom abstrakten Planungswerkzeug in ein lebendiges, vielfältiges Stück Stadt, mit Bezug zu bestehenden Strukturen und Impulsen für weitere Entwicklungen übersetzt. Den Auftakt hierzu bildet an der Kreuzung Bubenbergstrasse und von May-Strasse ein spezifisch gestalteter, sieben-geschossiger Kopfbau mit klarer Adressierung des Areals und einer neuen Platzsituation, welche für das Quartier als Treffpunkt eine vernetzende Funktion übernimmt. Durch die öffentlichen Erdgeschossnutzungen im «Kopfbau» wird der Freiraum um dieses Gebäude allseitig belebt. Der klar und klassisch gegliederte Bau setzt städtebaulich die Weichen für die weitere Struktur der Entwicklung und gibt zugleich die für die übrigen Bautypologien und Variationen architektonische Sprache und Ausdruck vor. Die Architektur – mehrheitlich in Holz – überzeugt durch ihre Vielfalt innerhalb eines klaren Themas: im Ausdruck der Fassaden, den Vorschlägen zu unterschiedlichen Situationen in den Erdgeschossen (Zugänge, privatere Aussenräume), einem souveränen Umgang mit dem Thema einer lebendigen Gestalt und Silhouette, sowie im Inneren mit einem Angebot sorgfältig aber flexibel ausgearbeiteter zeitgemässer Wohnungstypen und -grundrisse. Ergänzend zum Hauptbau wird der Raum entlang der Bubenbergstrasse von einem strassenbegleitenden fünfgeschossigen Längsbau mit spezifischer Attikaausbildung gefasst, welcher sehr geschickt zwischen beispielbarer öffentlicher Wohnstrasse, halbprivaten Vorbereichen und den Zugängen zum eigentlichen Bau vermittelt. Im Arealinneren übernehmen drei weitere, je viergeschossige Punktbauten den Abschluss zur bestehenden rückwärtigen Siedlung beziehungsweise dem angrenzenden Schulareal. Der Dreiklang dieser typologischen Vielfältigkeit – städtebaulich präziser Hochpunkt, klare Fassung

des Strassenraum mit einem Längsbau und lockere Bebauung mit Punktbauten im Innern – ergibt ein in sich stimmiges Gesamtbild einer mit 14'500 m2 GFo dichten, urbanen, hervorragend gegliederten Gesamtüberbauung mit sehr hohen Wohnqualitäten.

Im Zentrum dieses Areals wird ein gemeinschaftlicher Freiraum mit einer attraktiven Hofqualität aufgespannt. Der Grünraum reicht von Fassade zu Fassade. Ein reich verzweigtes Fusswegenetz bindet das Areal im Quartier ein, innerhalb der Überbauung liegen die Verbindungswege an der Schnittstelle zwischen privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen. Die Gebäude sind gerahmt von einer strukturreichen Vegetation. Basis der Vegetation bildet ein kiesig-mineralischer Untergrund, abgeleitet aus der ehemaligen Flussaue der Kander, welche an diesem Ort das kiesige Material abgelagert hat. Die Flächen um die Gebäude sind mit Wildhecken, Staudenfluren und Baumpflanzungen artenreich bepflanzt, Trampelpfade, Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten laden dazu ein, diesen Raum anzueignen und zu erkunden. In dezentral angeordneten Retentionsflächen wird das Dachwasser vor Ort versickert. Das Element Wasser, ebenfalls abgeleitet aus der Entstehungsgeschichte der Schwemmebene wird wiederholend und in unterschiedlicher Form als verbindendes Gestaltungselement eingesetzt. Einmal ist es ein Trinkbrunnen oder ein Wasserspielplatz, ein anderes sind es offene Entwässerungsrinnen entlang der Wege, welche das Meteorwasser sichtbar ableiten. Die Bubenbergstrasse wird mit strassenbegleitenden Aufenthaltsflächen verkehrsberuhigt und als Spielstrasse nutzbar, die Einstellhallenzufahrt sowie die Entsorgung über Unterflursammelstellen wird infolgedessen an der von May-Strasse platziert. Strassenniveaugleich erfolgt die Einfahrt in die Einstellhalle an der Stirnseite des Gebäudes. Der Freiraum überzeugt durch eine klare und starke Adressierung mit dem Quartierplatz an der Kreuzung Bubenbergstrasse und von May-Strasse, einem vielseitigen und reichen Angebot an differenzierten und atmosphärischen Freiräumen mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. Der gesamte Freiraum ist stringent organisiert und schlüssig in das bestehende Quartier eingebettet. Auch die Integration der Einstellhalleneinfahrt ist gestalterisch thematisiert und sehr gut und quartierverträglich gelöst.

Der Entwurf identifiziert die gewünschten Zielgruppen schlüssig und «clustert» diese gebäude-spezifisch, beispielsweise das Haupthaus inklusive Quartierplatz mit urbanem Wohnen sowie öffentlichen Nutzungen oder das Laubenhaus entlang der Bubenbergstrasse mit Familienwohnungen. Geschätzt wird auch die Nutzungsflexibilität (in der Projektierungsphase) im Bereich der Erdgeschoss-Nutzung (Nordwest), wo anstelle einer Kita auch Wohnungen funktionieren oder die Möglichkeit zur Variierung des Wohnungsmixes in den Punkthäusern mittels Schaltzimmern. Die hohe Anzahl an Wohneinheiten, deren Vielfalt wie auch die hohe Grundrissqualität erfüllen die Ansprüche an zeitgemässes Wohnen und bieten entsprechend Sicherheit für eine langfristige Vermietbarkeit.

Insgesamt wird ein sehr solides Erschliessungskonzept für das Areal präsentiert. Ebenfalls werden adäquate Ansätze für die Umgestaltung der Bubenbergstrasse und von May-Strasse vorgeschlagen. Die arealinternen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr, wie auch die Anschlüsse an das übergeordnete Netz sind in sich schlüssig. Die quantitativen und qualitativen Vorgaben bezüglich der Veloabstellplätze und auch die Bereiche für Kinderwagen sind noch nicht optimal erfüllt. Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr entspricht den Vorgaben und die Anzahl der geforderten Parkplätze wird erreicht. Die eingeschossige Tiefgarage ist pragmatisch konzipiert und überzeugt. Durch die gewählte Lage der Unterflurcontainer behindert das Entsorgungsfahrzeug bei der Entleerung die Sichtweiten der ausfahrenden Fahrzeuge. Die Anlieferung ist stufengerecht nachgewiesen, wie auch die Korridore/Zugänge für die Blaulichtfahrzeuge.

Die Zielwerte für die Flächeneffizienz wurden erreicht. Dies führt zu einer leicht unterdurchschnittlichen Geschossfläche und unterdurchschnittlichen Erstellungskosten im Quervergleich. Die gute Kompaktheit und die verhältnismässig hohe Anzahl an Wohnungen führen zu einem Kostenkennwert im Bereich des gesetzten Zielwertes. Die gute Ausnutzung der Flächen im Untergeschoss führen zu einer verhältnismässig hohen Anzahl Parkplätzen. Nicht erreicht wurde die geforderte Gebäudetechnikfläche.

Die fünf Baukörper weisen eine kompakte Gebäudestruktur mit einfachen Tragwerken, kurzen

Spannweiten und direkter Lastabtragung auf. Das «Laubenhaus» wird in reiner Holzbauweise und das «Punkthaus» in Holz-Hybridbauweise erstellt. Der Grund für den Systemwechsel ist nicht offensichtlich, macht das Projekt abwechslungsreich, könnte aber auch zu vermeidbaren Mehrkosten führen. Die Decken im Punkthaus sollen in Holz-Beton-Verbund und die zentral erschliessenden Treppenhäuser in Recyclingbeton ausgeführt werden, was vorteilhaft für den Brandschutz ist. Die Materialisierung und Ausführung der Laubengänge vom «Laubenhaus» muss überprüft werden, denn die seitlichen Fluchtwege führen über kurze Distanzen nur zu einem Treppenhaus. Dauerhaftigkeit und Wärmebrücken sind bei durchdringender Balkenlage zu beachten und das Hirnholz ist zu schützen. Die direkt bewitterte Tragkonstruktion ist bei den Balkonen und Loggien in Bezug auf die Dauerhaftigkeit noch nicht optimal gelöst und muss zusammen mit der Fassade mit den vielen nichttragenden, schlanken Elementen verbessert werden. Die verschiedenen Gebäudetypen erfüllen prinzipiell die statischen und konstruktiven Anforderungen an die Tragsicherheit und die Gebrauchstauglichkeit. Auch die Stabilität ist über die Treppenanlagen und als Scheibe ausgeführten Decken gegeben.

Das Projekt hat die Nachhaltigkeitsthemen umfassend behandelt. Trotz des grossen Footprints kann der Innenhof von Unterbauungen freigehalten werden. Aufgrund der gewählten Bauweise ist die Ökobilanz angemessen. Die Anforderungen des Standards SNBS können gut erfüllt werden.

Divertimento macht aus der Vielzahl von Ansprüchen und Vorgaben mehr als nur abstrakte Zahlen und Figuren. Die Projektverfasser:innen schaffen es auf hohem architektonischem Niveau, Planung und Städtebau, Partizipation und Anforderungen an die Nachhaltigkeit, Freiraumgestaltung wie auch die Bewohnbarkeit und die Qualitäten für die zukünftigen Benutzer:innen nicht nur unter einen Hut zu bringen, sondern darüber hinaus gestalterische und funktionale Mehrwerte zu schaffen. Das Projekt ist eine Illustration einer geglückten Innenentwicklung, sowie die einhergehende Aufwertung privater wie öffentlicher Räume mit präzisen und wohlgestalteten Massnahmen.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



Situationsplan



Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



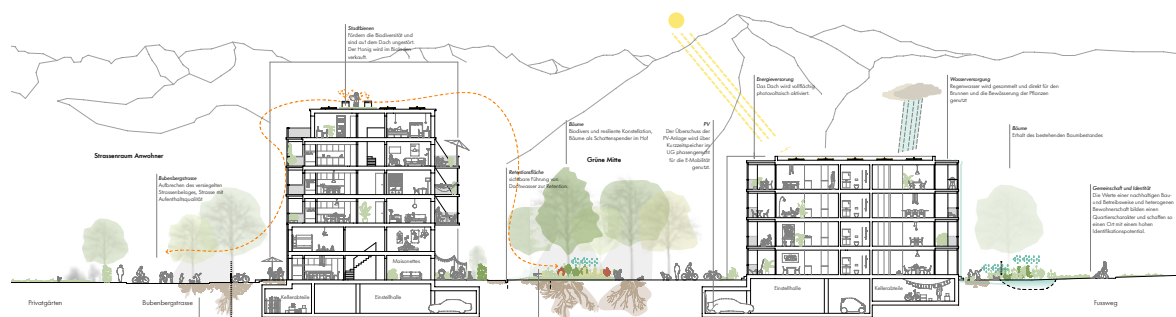
Visualisierung Wohnen



Haus A
Ansicht Bubenbergstrasse



Haus E Haus A Haus B
Ansicht von May-Strasse



Querschnitt



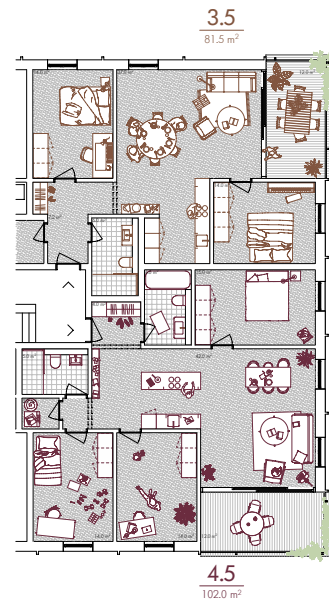
Grundriss EG



Grundriss 2. OG



Wohnungsgrundrisse Haus A



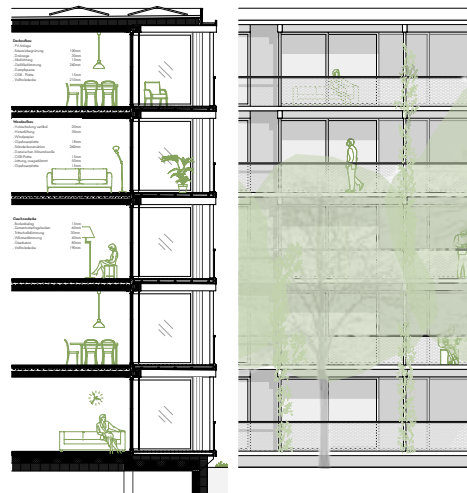
Wohnungsgrundrisse Haus E



Grundriss UG



Fassadenschnitt Haus A



Fassadenschnitt Haus C



Schema Aussenraum



Schema Vegetation + Biodiversität



zweimaleinsundeins

2. Rang

Architektur (ARGE)

Ernst Gerber Architekten + Planer AG
Waldeggstrasse 40B, 3097 Liebefeld

Rykart Architekten AG
Könizstrasse 161, 3096 Liebefeld

David Riedo, Fabian Bischof, Luca Danz,
Dominik Hutz, Manuel Frey, Ernst Gerber
Villena, Oliver Sidler

Landschaftsarchitektur

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG
Ensingerstrasse 25, 3006 Bern

Hans Klötzli, Elisabeth Bühler, Andreas Ringli

Holzbauingenieur

Pirmin Jung Holzbauingenieure AG
Frutigenstrasse 2, 3600 Thun

Marcel Zahnd, Michael Eichenberger, Adrian
Saurer

Projektbeschreibung

Das Projekt beabsichtigt durch die Setzung dreier Gebäude den wenig identitätsstiftenden Strukturen im Quartier Einhalt zu gebieten. Dabei werden zwei lineare und ein eher punktförmiger Baukörper entlang des Perimeters aufgereiht mit der Absicht, sich einerseits mit den bestehenden angrenzenden Siedlungsstrukturen zu verweben und andererseits mit einem grosszügigen aufgespannten Freiraum in der Mitte einen Orientierungs- und Treffpunkt zu schaffen. Die unterschiedlichen Höhen der Gebäude erzeugen eine klare Hierarchisierung. Der siebengeschossige und somit überhohe Punktbau ist städtebaulich nachvollziehbar. Der städtebauliche pragmatische Ansatz überzeugt auf den ersten Blick. Tatsächlich wird durch die Besetzung des Strassenraums, die Höhenstaffelung und das Weiterführen des bestehenden Wegnetzes eine Anbindung und Klärung erreicht. Gleichzeitig jedoch stellt sich bei näherer Betrachtung die Frage, inwiefern das nord-westliche Gebäude zur besseren Lesbarkeit der Situation beiträgt, indem es sich quer zur ortstypischen Ausrichtung stellt. Auch ist die Öffnung des Innenhofs nach Norden nicht selbsterklärend. Die genannte Raumklärung ist in diesem Falle nicht ersichtlich. Ganz allgemein wird die Präzision und die räumliche Nachvollziehbarkeit der Setzungen noch etwas vermisst. So wirkt denn auch der östliche Gewerbe-Vorbereich vom Punkthaus und der angrenzende Zugang zum Innenhof noch unklar. Die beiden Stirnseiten sind wenig raumbildend. Auch die Zufahrts- und Zugangssituation mit Einstellhalle und Besucherparkplätze irritiert. Die Erschliessung der Gebäude über die sogenannte Mitte fördert die soziale Interaktion und gefällt. Auch der Schnellzugang der Laubengänge der linearen Gebäude über eine Wendeltreppe unterstützt den Bezug zum Freiraum. Die Zugangssituation des Punkthauses scheint etwas unausgewogen. Zum einen gibt es einen informellen Hauseingang entlang der Strasse, während auf der Südseite ein leicht überdimensionierter Eingang mit Vorbereich und Halle angeboten wird, der nebst den Wohnungen auch den angrenzenden Gemeinschaftsraum erschliesst. Die Gestaltung der Gebäude bildet die Konstruktion und somit gleichmässige Rasterung ab. Die gestalterische Unterscheidung der beiden Typologien ist stimmig, lediglich beim Punktgebäude wäre eine gewisse Variabilität in den Obergeschossen wünschenswert.

Eine grosse Durchlässigkeit und Offenheit charakterisieren die Freiräume. Ein Wechselspiel aus polygonalen Erschliessungsflächen, Platzsituationen und Spiel- und Aufenthaltsräumen überspannt den gesamten Freiraum bis zur Bubenbergstrasse und von May-Strasse. In den Erdgeschossen sind Ateliers, mietbare Arbeitsräume und Gemeinschaftsräume oder auch eine Kita verortet, welche die angrenzenden Flächen bespielen und dadurch einen wertvollen Beitrag zur Belebung leisten. Das angedachte Vegetationskonzept unterstreicht die räumliche und atmosphärische Qualität. Dunkellaubige Charakterbäume wie Eiche und Esskastanie rahmen in lockerer Anordnung den Freiraum zur Bubenbergstrasse und von May-Strasse. Im Zentrum um das Rasenspielfeld prägen kleinblättrige Laubgehölze den Ort und schaffen je nach Jahreszeit eine differenzierte Stimmung und Aufenthaltsqualität. Abgewandt zu den gemeinschaftlichen Freiflächen, gegen Süden und Westen ergänzen präzis gefasste private Gärten das Freiraumangebot. Die Bubenbergstrasse wird mit wechselständigen angeordneten Baumpflanzungen entlang des beidseitigen Trottoirs Verkehrsberuhigt. In der Konsequenz wird die Einstellhallenzufahrt an der von May-Strasse platziert. Die Zufahrt über eine aussenliegende Rampe in das Untergeschoss schwächt jedoch die Adressierung des Längsbaus zur von May-Strasse.

Die Projektverfasser:innen schlagen bei den Längsgebäuden eine Laubengang-Typologie mit Duplexwohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss und durchgesteckten Wohnungen in den restlichen Geschossen vor. Dabei wird ein Grundmodul von zwei 4.5-Zimmerwohnungen angeboten, das sich durch ein Joker Zimmer geschickt in eine 5.5, bzw. eine 3.5 Zimmerwohnung umformen lässt. Die Grundrisse sind aufgrund des Rasters sehr effizient aber gleichzeitig weniger variabel. Die Duplexwohnungen sind eher zu zahlreich. Die zuschaltbaren Atelierräume im Erdgeschoss ergänzen das Angebot, beeinträchtigen aber gleichzeitig Belichtung der angrenzenden Wohnung und verhindern ein Durchwohnen. Ausser in den an den Laubengang grenzenden Flächen resp. Zonen ist jedem Wohnobjekt ein hohes Mass an Privatheit gegeben. Das Punkthaus ist ein 9-Spanner mit kleineren Wohnungen. Zwischen den Eckwohnungen liegen einseitig orientierte 2.5-Zimmerwohnungen.

Dem innenliegenden Erschliessungsbereich wird alle zwei Geschosse ein Gemeinschaftsraum angegliedert, der die natürliche Belichtung und soziale Interaktion fördert. Insgesamt verliert der sehr effizient anmutende Bau aufgrund der zahlreichen Erschliessungs-, Gemeinschafts- und Gewerbeflächen etwas an Robustheit. Die strassenseitigen Kleingewerbe- und Atelierflächen mit Galeriegeschoss sind aus betrieblicher Sicht noch nicht optimal.

Aus verkehrlicher Sicht wird ein solides Erschliessungskonzept präsentiert. Die arealinternen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr inkl. den Anschlüssen an das übergeordnete Netz sind in sich schlüssig und weisen dank der guten Entflechtung vom restlichen Verkehr eine hohe Sicherheit aus. Die qualitativen und quantitativen Vorgaben bezüglich der Veloabstellplätze sind gut umgesetzt, gehen auf die verschiedenen Bedürfnisse ein und weisen eine hohe Qualität auf. Die zwei separaten Velorampen tragen wesentlich zu dem hohen Standard bei. Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr entspricht den Vorgaben. Die Anzahl der geforderten Parkplätze wird leicht übertroffen. Der kompakte Lösungsansatz mit den Rampen und den oberirdischen Parkplätzen wird kontrovers diskutiert. Einerseits ermöglicht die kompakte Lösung grosszügigere Freiräume, andererseits ist die Freiraumqualität direkt bei der Anlage eingeschränkt. Die Anlieferung und die Feuerwehrezufahrten sind gut gelöst.

Die hohe Flächeneffizienz in den Ober- und Untergeschossen wirkt sich positiv auf die Erstellungskosten aus, welche demzufolge im Quervergleich leicht unter dem Durchschnitt ausfallen. Dies wird durch eine teilweise aussenliegende Erschliessung und ein kompaktes Volumen erreicht. Auffällig ist die im Quervergleich grosse Aussennutzfläche und das grosse unterirdische Volumen. Nicht erreicht wurde die geforderte Gebäudetechnikfläche.

Die drei Holzbauten stehen auf einer zweigeschossigen Einstellhalle in Massivbauweise mit grossem Stützenraster und starker Deckenplatte. Die Holz-Skelettbauweise folgt einem strengen und effizienten Raster mit wirtschaftlichen Spannweiten. Auf der Seite der Laubengänge und Logen ist ein vom Haupttragwerk getrenntes Tragwerk mit Stützen vorgesehen. Das Tragwerkkonzept weisst

gewisse Unregelmässigkeiten auf. So entspricht das Stützenraster der Aussenstützen nicht dem inneren Raster und erfordert zusätzliche Bauteile, was aber das Tragwerk wiederum spannend macht. Geschossdecken aus Brettstapel auf Träger in BSH und entsprechende Schichtfolgen erfüllen die Anforderung an Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit. Aussteifende Wandscheiben in Längs- und in Querrichtung garantieren die Stabilisierung. Vertikale Fluchtwege sind beim Punktbau innen, bei den Laubengängen beidseitig angeordnet sowie eine zusätzliche Aussentreppe vorgesehen. Die Ausführung der Laubengänge, Loggien und übereinander angeordneten Licht- und Luftschächten erfordern ein sorgfältig ausgearbeitetes Brandschutzkonzept und Deckensysteme. Auf der Rückseite durchdringen die Unterzüge die Gebäudehülle, was eine sorgfältige Ausführung erfordert. Der konstruktive Holzschutz der Anschlüsse und Bauteile im Bereich der Laubengänge wäre zu verbessern.

Das Projekt hat einen vergleichsweise grossen Footprint und ein grosses unterirdisches Volumen. Die Ökobilanz ist deshalb nur durchschnittlich – trotz ökologisch ausgelegter Konstruktionen. Die umlaufenden Laubengänge / Balkone führen zu sehr tiefen Grundrisse. In einzelnen Zonen ist die Tageslichtzufuhr unzureichend. Eine erfolgreiche SNBS-Zertifizierung ist dadurch in Frage gestellt.

Der klare und eindrücklich ausgearbeitete Entwurf führte im Preisgericht zu anregenden Diskussionen. Am Ende unterlag der Pragmatismus der fehlenden Verortung.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



Situationsplan



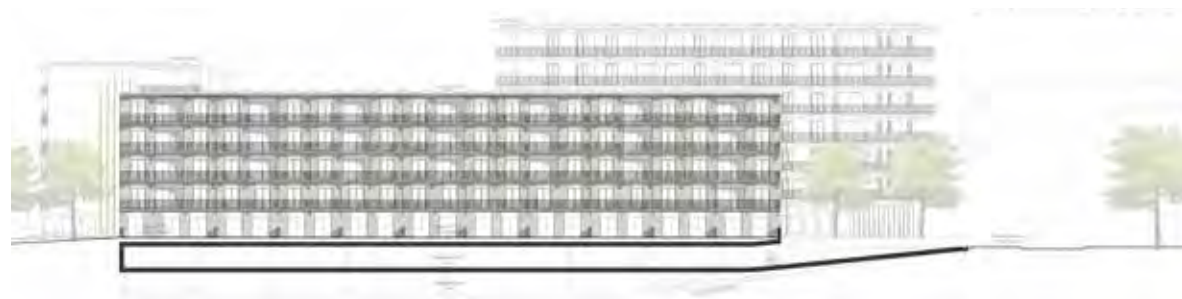
Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



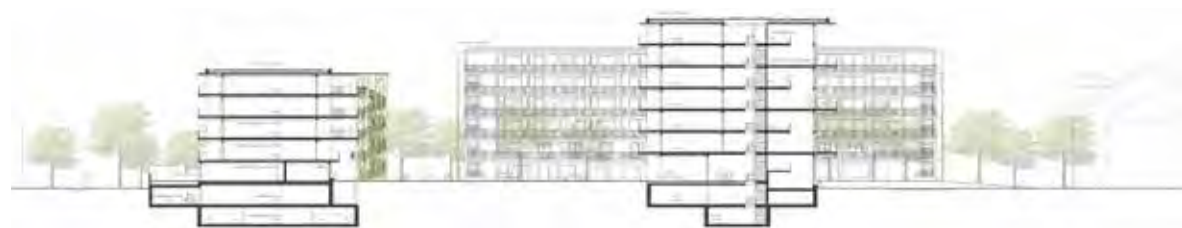
Visualisierung Hof



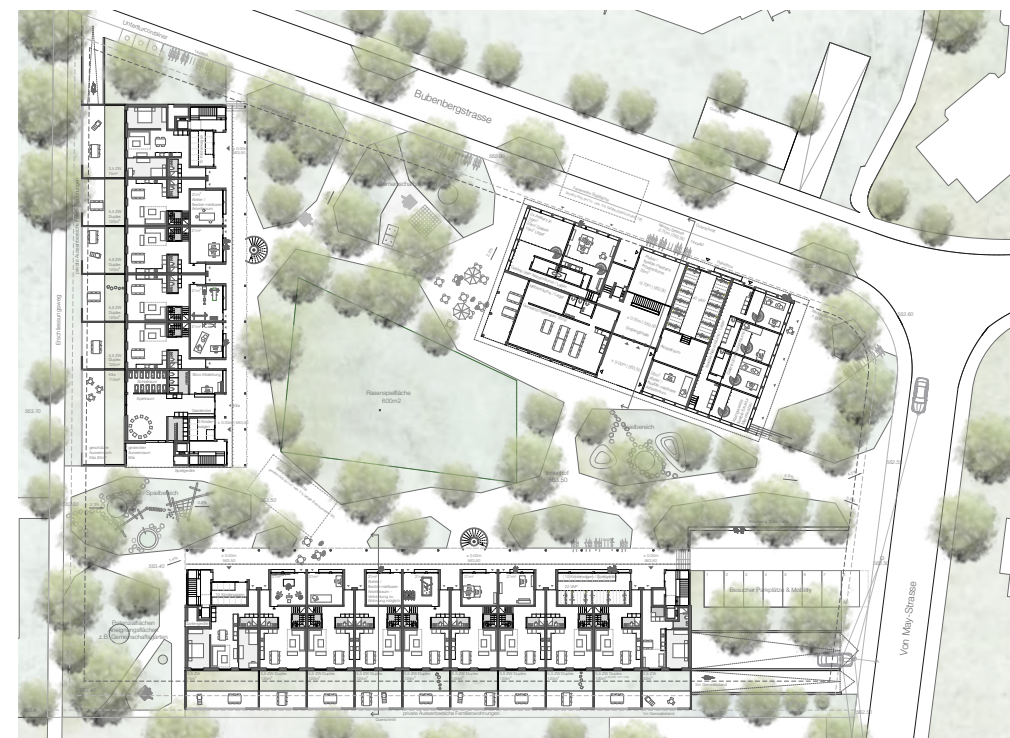
Ansicht Bubenbergrasse



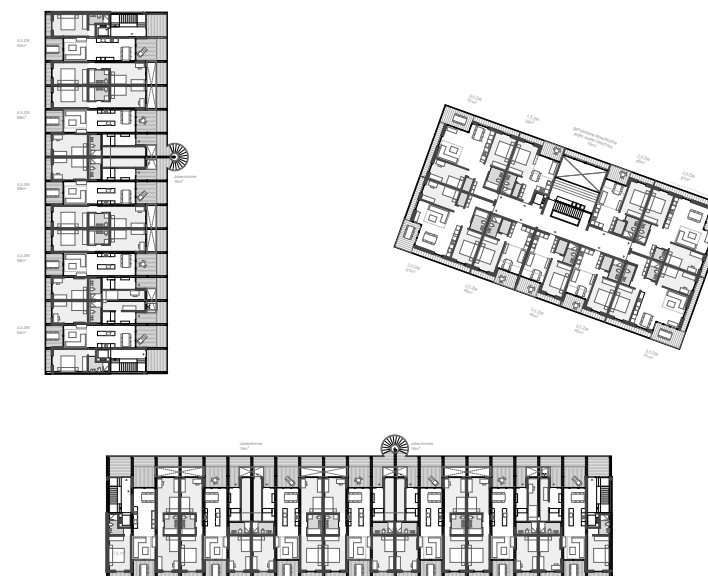
Ansicht Süd



Querschnitt Innenhof



Grundriss EG



Grundriss 2. OG - Regelgeschoss



Wohnungsgrundrisse und -Beschriebe



Freiräume & Plätze

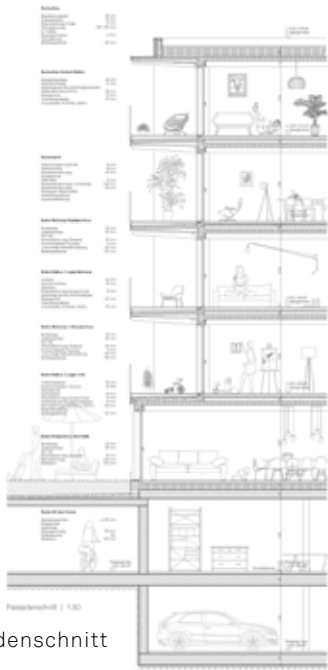
- GRÜNGÜRTEL - Gehölz - Bestand + Acer platanoides als Strassenbaum
- STARKE ANKUNFTSZONEN - 2/3 Quercus petraea - 1/3 Castanea sativa
- CHARAKTERBILDNER Pinus sylvestris
- BLÜHENDE LEICHTIGKEIT IM INNENHOF
1/4 Pyrus pyraeaster | 1/4 Sorbus aria | 1/4 Fraxinus ornus | 1/4 Sorbus latifolia
- BEGLEITER MIT HERBSTFARBE 3/5 Acer opalus / 2/5 Acer campestre



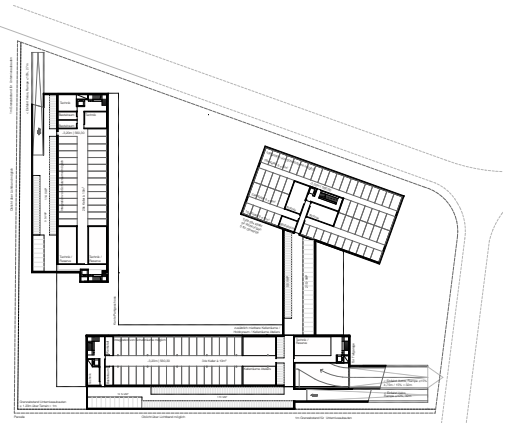
Gehölzkonzept - Heimische Baumarten



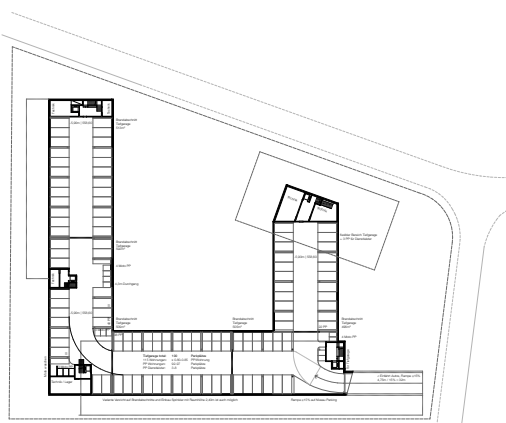
Fassadenansicht



Fassadenschnitt



Grundriss 1. UG - Kellerräume / Parking



Grundriss 2. UG - Tiefgarage Auto



ANDANTINO

3. Rang

Architektur

Dällenbach/Ewald Architekten AG
Industrieweg 33, 3612 Steffisburg

Urs Ewald, Barbara Dällenbach, Philip Siegenthaler, Alina Mundt, Lukas Bärtschi, Ambra Coluccia, Dan Stucki, Lea Allenbach, Melina Jecklin, Ramon Aebi, Remo Hämmerli, Rudolf Afitserian, Shana Bühler

Landschaftsarchitektur

w+s Landschaftsarchitekten AG
Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

David Gadola, Toni Weber, Valérie Paul

Holzbauingenieur

Indermühle Bauingenieure HTL/SIA
Scheibenstrasse 6, 3600 Thun

Daniel Indermühle

Visualisierungen

ATELIER BRUNECKY
Gässli 6, 8049 Zürich

Michael Hyl

Modell

Brunner Architektur-Modellbau
C.F.L.-Lohner-Strasse 24C

Markus Brunner

Projektbeschreibung

Mit ANDANTINO ist die etwas bewegte und akzentuierte Form des langsamen und ruhigen ANDANTES gemeint. Mit einer übergeordneten Geometrie, jedoch unterschiedlicher Volumetrie vermitteln vier Einzelgebäude als Streichquartett in ihrer städtebaulichen Setzung ebendiese Haltung: Unaufgeregt, aber differenziert. Mit der Absicht, eine neue, eigenständige und identitätsstiftende Siedlung zu etablieren, besetzen die vier Gebäude die Ränder des Areals und spielen Fläche für einen sozialräumlich verbindenden Innenhof frei, dessen Hauptzugang im Osten an der von May-Strasse liegt. Sosehr die Setzung der Gebäude am Rand nachvollziehbar ist, so unschlüssig erscheinen die Längen, beziehungsweise die Abstände der Stirnseiten zu den Rändern. Weder reizen sie die mögliche Länge aus noch stehen sie bewusst zurück zugunsten einer aussenräumlichen Zonierung. Auch stellt sich die Frage, inwiefern der offensichtliche Bezug zur ortstypischen Volumenstaffelung nicht im Widerspruch steht, zum beabsichtigen Bild einer eigenständigen Siedlung. Die vertikalen Vor- und Rücksprünge schaffen eine angenehme Massstäblichkeit der Fassadenlängen, lassen jedoch eine angemessene Reaktion im Grundriss vermissen. Auch die vertikale Staffelung von 5 bzw. 6 Geschossen bringt eine angenehme Einordnung und ermöglicht eine weitere Akzentuierung. Es erstaunt jedoch, dass das Gebäude an der Kreuzung «nur» 5 Geschosse zählt. Die Gestaltung der Fassade ist ansprechend, insbesondere im Innenhofbereich. Die Stirnseiten, deren Gesicht nach aussen zeigt, wirken wenig einladend. Die Anbindung an das bestehende Wegnetz erfolgt an drei Seiten in gleicher Manier und lässt eine Hierarchisierung, bzw. eine grosszügigere Geste an der von May-Strasse vermissen. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über den Innenhof und klärt die Adressierung zum einen und schafft die Voraussetzung für einen belebten und gemeinschaftsbildenden Innenhof zum anderen. Das Gebäude entlang der Bubenbergstrasse übernimmt die öffentlichste Rolle mit den erdgeschossigen Gemeinschafts- und Gewerbeflächen zur Kreuzung hin. Eine entsprechende öffentlich anmutende Freiraumgestaltung wäre wünschenswert. Die Tiefgaragenererschliessung am südöstlichen Rand ist strategisch gut gewählt und ins Gebäude integriert. Auch die Entflechtung der Velorampe, die in der Achse einer viel genutzten Velo-Route liegt, ist überzeugend.

Ein zentraler Hof, welcher allseitig an das bestehende Wegenetz angebunden ist, bildet das Herzstück der Komposition. Der Hofraum dient einerseits als Erschliessungsraum, andererseits ist er ein grosszügiger Spiel- und Aufenthaltsraum. Der zentral angeordnete Spielbereich ist in drei differenziert ausgestattete Spielräume zonierte, die mit einem locker gestreuten Baumvolumen beschattet sind. Die nach Süden und Westen ausgerichteten Freiräume können durch die Bewohnenden der Erdgeschossflächen privat angeeignet werden. Ein Filter aus verschiedenen Gehölzen schafft einen qualitätsvollen räumlichen Abschluss zu den Nachbarsparzellen. Die Eintritte in den Hof ausgehend von der Bubenbergstrasse und der von May-Strasse wirken etwas unvermittelt und wenig adressierend. Das im Erdgeschoss platzierte Café an der Strassenkreuzung erhält durch den knapp bemessenen vorgelagerten Freiraum wenig Öffentlichkeit und Präsenz zum öffentlichen Strassenraum.

Die Gebäude werden mit zwei Grundrisstypologien und mehrheitlich durchgesteckten Wohnungen bespielt: einer klassischen 2/3-Spanner-Typologie und einer Laubengangtypologie. Erstere sieht grösstenteils Familienwohnungen mit 4 bis 5 Zimmern und nur vereinzelt zum Innenhof ausgerichteten Kleinwohnungen vor. Die Zimmer flankieren jeweils den grosszügigen Wohn-Essbereich. Eine grosszügige Balkon-Loggia erweitert den Wohnraum. Die Grundrisse sind effizient, gut durchdacht und attraktiv. Die Laubengangtypologie hingegen sieht ein Treppenhaus im Bereich des volumetrischen Versatzes vor, liegt also mittig und erschliesst in beide Richtungen entlang der Innenhoffassade je 3 Wohnungen. Der problematischen Einsicht in die benachbarten Wohnungen wird nicht überzeugend Rechnung getragen. Auch der gemeinsame Vorbereich zweier Wohnungen wird als kritisch beurteilt, insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes. Bei diesen Wohnungen wird das ‚zueinander verschieben-Prinzip‘ angewandt, bei dem der Ess- bzw. der Wohnbereiche zusammen mit einem Zimmer und einem Kern eine Einheit bildet. Diese Anordnung schafft unterschiedliche Belichtungssituationen und flexible Zonierungen. Die geforderte Raumhöhe von 2.45 Meter kann mit einer Geschosshöhe von 2.80 Meter und einem Deckenaufbau von 40 Zentimeter nicht eingehalten werden.

Das Projekt zeigt gute Lösungsansätze ausverkehrlicher Sicht. Der Fussverkehr ist durch eine gute Entflechtung (ausgenommen Anlieferungsbereich) und feinmaschige Durchwegung gekennzeichnet. Der Veloverkehr ist sowohl ab der von May-Strasse als auch der Bubenbergstrasse angebunden. Die Veloabstellplätze sind gut verteilt und entsprechen bezüglich Qualitätsanforderungen grossmehrheitlich den Vorgaben. Insbesondere die Anzahl an Veloabstellplätze für Spezialvelos überzeugen wie auch die zwei Velorampen, welche einen sicheren Zugang zu den Veloabstellplätzen im UG schaffen. Die geforderte Anzahl an Parkplätzen wird nachgewiesen und auch die Funktionalität der Tiefgarage sowie die oberirdische Anordnung erfüllen die Vorgaben. Der Bereich der Anlieferung wird mit den Besucherparkplätzen / Fussweg überlagert, dies kann zu Konflikten führen.

Das Projekt verfügt im Quervergleich über überdurchschnittliche Erstellungskosten aufgrund einer überdurchschnittlich grossen Geschossfläche, Gebäudehüllfläche und einem grossen Volumen. Dem gegenüber steht die gute Effizienz (HNF/GFo) und die daraus resultierende überdurchschnittliche Hauptnutzfläche, welche zum Teil durch eine aussenliegende Erschliessung erreicht wird. Ebenfalls überdurchschnittlich ist die Anzahl Wohnungen und Parkplätze.

Die vier Baukörper weisen eine klar gerasterte Grundstruktur auf und bauen auf prinzipiell einfachen Tragwerken auf, was eine direkte und gradlinige Lastabtragung erlaubt, und eine hohe Standardisierung ermöglicht. Massivholzdecken aus Fichte erlauben, die erforderliche Scheibewirkung zu erzielen, da die Längsaussteifung zentrisch angeordnet ist, die Aussenwände sind nicht tragend. Die vertikale Lastabtragung erfolgt über Querwände. Die Aussenwände, Loggien und Laubengänge sind selbsttragend. Die konstruktive Lösung im Bereich Balkon und Laubengang ist etwas unklar, wahrscheinlich jedoch vom Haupttragssystem getrennt. Der Holzschutz der Konstruktion bei den Laubengängen muss verbessert werden, Stützen und Stirnholz der Balkenlage sind direkt bewittert. Bezüglich des Brandschutzes sind wohl Ertüchtigungen erforderlich. Deckenaufbauten, Materialisierung und Schichtfolgen sind insbesondere für die Fluchtwege zu kontrollieren, damit die Brandschutzanforderungen erreicht werden.

Das Projekt hat ein grosses unterirdisches Volumen. Die Ökobilanz ist deshalb nur durchschnittlich – trotz ökologisch ausgelegter Konstruktionen. Das Projekt schafft es, trotz des grossen Untergeschosses den Innenhof weitgehend von Unterbauten freizuhalten. Eine SNBS-Zertifizierung auf Stufe Gold ist grundsätzlich realistisch.

ANDANTINO zeigt seine Qualitäten in einem einfachen und pragmatischen Ansatz, unterliegt jedoch etwas dem Dilemma von freiräumlicher städtebaulicher Eigenständigkeit und lokaler Verankerung.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



Situationsplan



Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



Visualisierung Auf dem Laubengang



Ansicht Bubenbergstrasse



Ansicht West



Schnittansicht «Cello» und «Bratsche»



Grundriss EG



Grundriss Regelgeschoss





Chlorophyll

4. Rang

Architektur

Bauart Architekten und Planer AG
Laupenstrasse 20, 3008 Bern

Yorick Ringeisen, Stefan Graf, Raffael Graf,
Emmanuel Rey, Benjamin Schütz, Maathanki
Mohanathas, Alfonso Horcas, Viola Gosteli,
Nicolas Deluc, Jonah Wenger

Landschaftsarchitektur

Chaves Biedermann GmbH
Lindenstrasse 4, 8500 Frauenfeld

Miguel Chaves, Matthias Biedermann, Leo
Bracho

Holzbauingenieur

Makiol Wiederkehr AG
Industriestrasse 9, 5712 Beinwil am See
Peter Makiol

Visualisierungen

Nightnurse Images AG
Limmatstrasse 291, 8005 Zürich

Projektbeschreibung

Das städtebauliche Grundkonzept des Projekts orientiert sich an den prägenden drei Seiten des Areals. Es fasst die beiden längeren Schenkel mit einfach gegliederten fünf- beziehungsweise sechsgeschossigen Längsbauten entlang der Bubenbergstrasse und gegenüber den benachbarten Parzellen am südlichen Rand des Areals. An der kurzen Seite bildet der Hybrid eines ebenfalls sechsgeschossigen riegelartigen Punktbaus einen Akzent gegenüber des angrenzenden Schulareals. In der Folge dieser Grundkonzeption erhält das Areal drei Eintrittsbereiche, die einen grosszügigen Blick in den Innenhof erlauben. Diese Bereiche sind spezifisch auf die jeweilige Lage in Quartier und bezüglich Arealinnerem ausgestaltet und agieren als Bindeglieder zwischen öffentlichem (Strassen-)raum und privatem Innenhof. Zur Bubenber und von May-Strasse hin wird als Auftakt ein vorgelagerter Quartiersplatz mit Wasserspiel gestaltet, der in den Erdgeschossen entsprechende Nutzungen aufweist (Co-Working, Café, FabLab als Vorschläge). Die beiden anderen «Gelenke» sind etwas weniger öffentlich als Spielplatz (Südwest) und Mobilitätsplatz (Besucher-PP, Einfahrt Veloeinstellhalle) vorgesehen. Die architektonische Ausgestaltung der Bauten ist gegen Aussen sehr diszipliniert, zurückhaltend und mit klarer Gliederung in der Vertikalen sowie etwas repetitiver Rasterung in der Horizontalen in Holzschalung mit teils vorgestellten Balkonschichten gewählt. Zum Inneren hin erlauben sich die Projektverfasser:innen mehr Freiheiten und schalten dem eigentlichen Baukörper der Bauten grosszügige und Lauben- und Balkonschichten vor. Diese lockern den Innenhof gegenüber den nach Aussen orientierten Fassaden auf. Das Projekt weist eine Auswahl verschiedener Wohnungstypen auf, deren Anordnung sich von der Gebäudetypologie und Lage des jeweiligen Baukörpers ableiten.

Der üppig begrünte Innenhof, leicht erhöht zur Umgebung, wird dadurch zum identitätsstiftenden Freiraum des Projektes. Der Hof fungiert einerseits als gemeinschaftlicher Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsflächen, andererseits als Erschliessungsraum für den südlichen Baukörper und ermöglicht den Bewohnenden im Erdgeschoss des Gebäudes an der Bubenbergstrasse private Gartenräume. Das Blätterdach der frei gestreuten, grosskronigen Hochstammbäume schafft

einen geborgenen Hofraum mit attraktiver Aufenthaltsqualität. Übergeordnet verfolgt das Projekt nicht nur eine volumetrische und städtebauliche Einordnung der Neubauten ins Quartier, sondern fokussiert auch auf eine starke Vernetzung mit verbindenden Wegebeziehungen und dem Angebot an quatiervernetzenden Freiräumen in den städtebaulich offenen Ecksituationen. An der Kreuzung Bubenbergstrasse und von May-Strasse entsteht ein Quartierplatz. Zur Bubenbergstrasse hin wird ein Kinderspielplatz erstellt und in der westlichen Ecke wird das Rasenspielfeld verortet. Die bestehenden Gehölze entlang der südlichen Parzellengrenze werden erhalten und schaffen einen qualitätsvollen Filter im Übergang zur Nachbarschaft. Das Freiraumkonzept überzeugt durch eine klare Konzeption und differenzierte Freiräume mit starker Identität und hoher Aufenthaltsqualität. Der Quartierplatz vermag jedoch mit den vorgeschlagenen angrenzenden Erdgeschossnutzungen als öffentlich vernetzender Platz nicht vollständig zu überzeugen.

Das Projekt weisst interessante und vielfältige Wohnungsgrundrisse in den Längsbauten auf. Die Vorgaben zu Flächen und Ausstattung wurden hier gut umgesetzt. Die Variabilität der verschiedenen Typen stellt einen Mehrwert dar. Die Jokerzimmer sind über die Geschosse gut verteilt. Weniger überzeugt, dass Wohnangebot im Kopfbau zum Schulareal – der auch bezüglich seiner städtebaulichen Funktion kritisch diskutiert wird. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist so vorgesehen, dass die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Überbauung nicht unnötig belastet wird. Die im Gebäude geplante Einfahrt ist betriebstechnisch wie auch optisch eine gute Lösung. Das Flächenangebot und die Platzierung der Gewerbeflächen sind gut geplant.

In den Bereichen des Fuss- und Veloverkehrs zeigt der Beitrag eine gute Führung der Verkehrsströme, wenig Überlagerungen und ein auf das Umfeld abgestimmtes Netz. Bezüglich des Veloverkehrs wird insbesondere die zwei Zugänge zu der grosszügigen Anlage im UG begrüsst, wobei die Rampen eher zu steil erscheinen. Die Anordnung der Veloabstellplätze inkl. den Spezialvelos im UG ist komfortabel. Die zweigeschossige Einstellhalle überzeugt bezüglich Qualität. Hingegen ist das leichte Überangebot an Abstellplätzen in

der Tiefgarage eher fraglich und nicht ganz schlüssig. Ebenfalls noch nicht ganz überzeugend ist die Anordnung der Unterflurcontainer, da diese ein Rückwärtsmanöver bedingt. Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist aufgezeigt und für die Anlieferung ist ein Bereich vorgesehen.

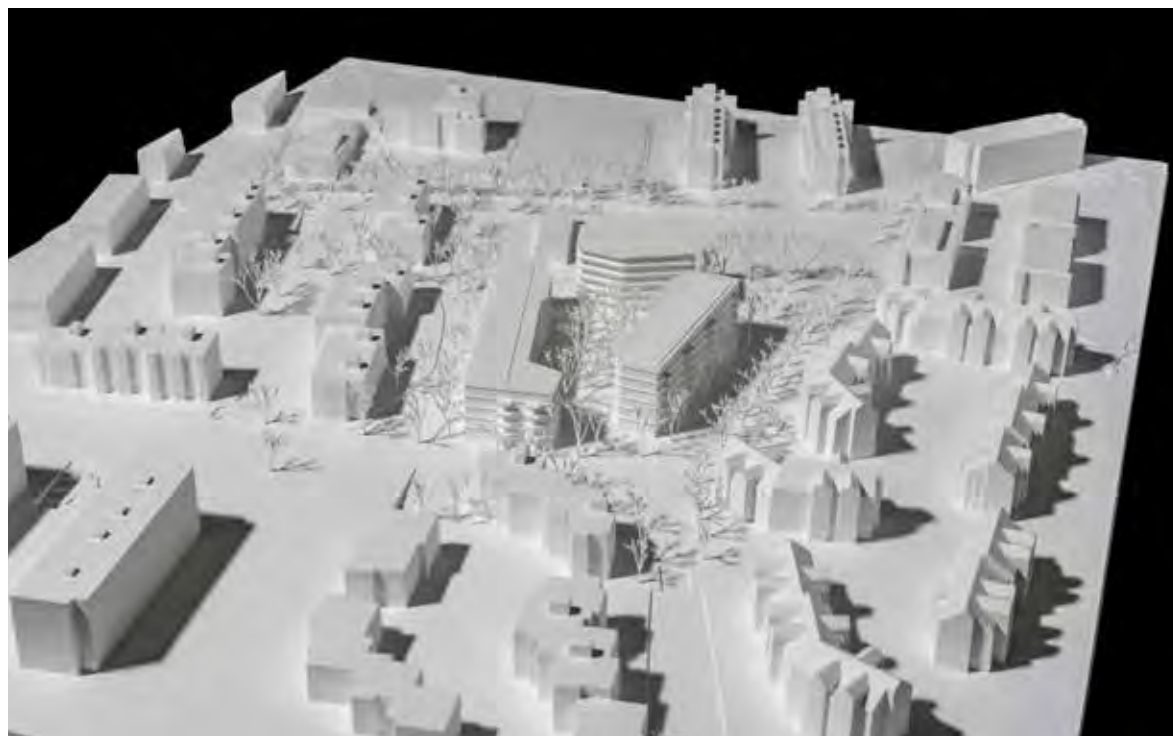
Das Projekt weist im Quervergleich die höchsten Erstellungskosten und der grössten Geschossfläche auf. Negativ wirkt sich die grosse Erschliessungsfläche im Innen- und Aussenbereich, die grosse Aussennutzfläche und die im Verhältnis hohe Gebäudehüllfläche auf die Erstellungskosten aus. Der angestrebte Kostenkennwert wird dadurch nicht ganz erreicht. Dem gegenüber stehen im Quervergleich die grösste Anzahl an Wohnungen und Parkplätzen. Nicht erreicht wurde die geforderte Gebäudetechnikfläche.

Drei Baukörper liegen auf einem sehr grossen Untergeschoss in Massivbauweise und weisen eine etwas komplexe, unregelmässige Gebäudegeometrie auf. Dies führt zu unterschiedlichen Spannweiten der tragenden Bauteile. Aufgrund der Vorfertigung sollte der Holzbau mit seinem repetitiven Raster sowie moderaten Spannweiten trotzdem effizient und ökonomisch sein. Die direkte, vertikale und horizontale Lastabtragung wird beschrieben, es werden Decken und Wandscheiben beansprucht. Ein Schwerpunkt liegt auf «re-use» (z.B. Schiebeboden) und Ökologie auf die Gefahr hin, dass bei diesen Holzbauten mittlerer Höhe nicht optimale Werkstoffe zum Einsatz kommen. So eignet sich hier beispielsweise eine Diagonalschalung weder zur Erzeugung der Scheibenwirkung (Verstärkungsmassnahmen oder alternative Werkstoffe erwähnt) noch zur Erfüllung der Brandschutzanforderung bei Decken. Die Ausführung der Treppenhäuser ist nicht ausgewiesen und es wird erwartet, dass zusätzliche Massnahmen zur Erreichung der Brandschutzanforderungen erforderlich sein dürften. Stirnverkleidungen, Abdeckleisten der leicht strukturierten Füllelemente, Leibungsbretter und filigrane Abdeckbleche geben der Fassade Struktur, dienen örtlich auch als Holzschutzmassnahme. Hingegen müssten bei Balkonen und Laubengängen direkt bewitterten Stützen und Anschlüsse zusätzlich geschützt werden.

Das unterirdische Volumen und der Footprint sind vergleichsweise gross, dennoch kann der Innenhof

von Unterbauungen weitgehend freigehalten werden. Die teils sehr tiefen Laubengänge verhindernd eine optimale Tageslichtzufuhr in die Räume. Eine SNBS-Zertifizierung u.a. aufgrund der teils ungünstigen Tageslichtverhältnisse ist zumindest in Frage gestellt.

Das Projekt weist einen klar formulierten Grundgedanken aus und ist sorgfältig ausgearbeitet. Städtebaulich wird die Thematisierung eines «Innen» vs. «Aussen», welches sich in der Gestaltung der Baukörper und Fassaden aber auch des erhöhten Innenhofs ablesen lassen, kritisch gewürdigt. Zudem vermag der Abschluss des Areals gegenüber dem Schulareal nicht abschliessend zu überzeugen.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



Situationsplan



Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



Visualisierung Innenhof



Ansicht Bubenbergstrasse



Ansicht Süd



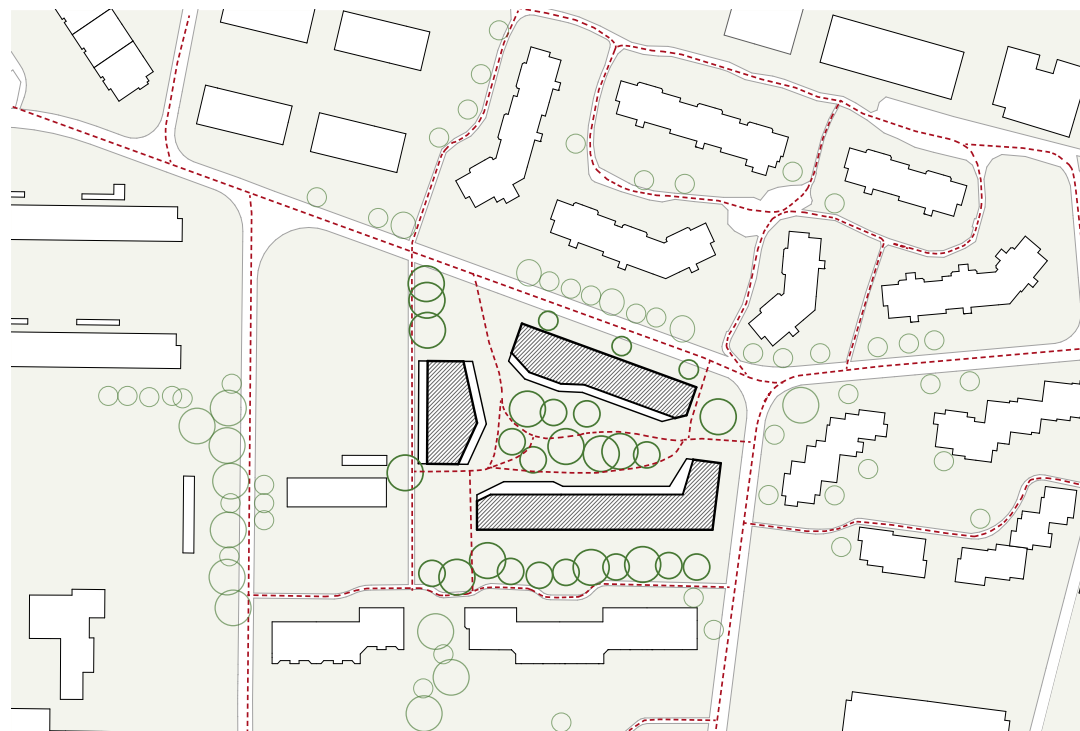
Querschnitt durch Längsbauten und Innenhof



Grundriss EG



Grundriss Regelgeschoss



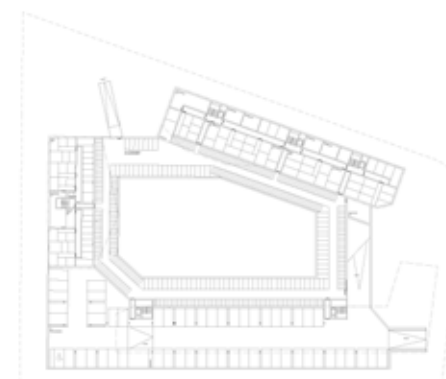
Schema Vernetzung



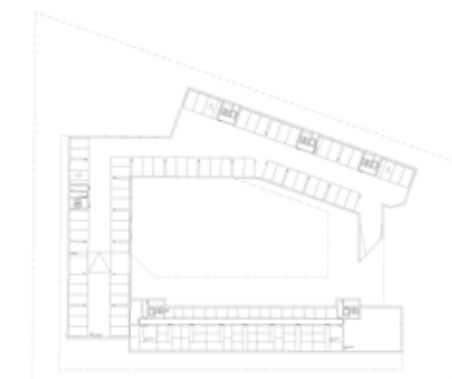
Schema Aussenraum



Fassadenansichten Innenhof und Quartier



Grundriss 1. UG



Grundriss 2. UG



Von-May-Hof

1. Beurteilungsrundgang

Architektur

Oxid Architektur GmbH
Münstergasse 18a, 8001 Zürich

Yves Schihin, Urs Rinklef, Beatriz Solera,
Mátyás Bitay, Alexandra Heckhoff, Guy Helfer

Landschaftsarchitektur

Vetschpartner Landschaftsarchitekten AG
Neumarkt 28, 8001 Zürich

Stefanie Schaufelberger, Nils Lüpke

Holzbauingenieur

Blessesh AG Bauingenieure
Steghofweg 2, 6005 Luzern

Philipp Hess, Patrick Felder

Energieingenieur

brücker+ernst gmbh
Neuweg 19, 6003 Luzern

Patrick Ernst

Projektbeschreibung

Die viergeschossigen und gestaffelten Wohnhäuser entlang der von May-Strasse und Bubenbergrasse werden beibehalten und um zwei Geschosse zur Bubenbergrasse und um ein Geschoss zur von May-Strasse aufgestockt. Diese Holzaufstockungen ersetzen die vorhandenen, schwer wirkenden Dachgeschosse mit Eternitverkleidung sowohl in visueller als auch in konstruktiver Hinsicht. Das rückwärtige Wohnhaus wird bis zum Untergeschoss zurückgebaut und durch einen Holzwinkelbau ersetzt. Der Winkelbau wird nach Südwesten und Nordwesten jeweils bis an die Grundstücksgrenze verschoben, so dass die Bäume erhalten und ein zusammenhängender Gemeinschaftsbereich geschaffen wird. Dieser Bereich wird durch den Winkelbau ausgedehnt und bildet das neue Herzstück der Siedlung mit Identität und Nachbarschaftsgefühl. Alle drei Wohnhäuser sind vom gemeinsamen Hof aus erschlossen. Die Adressen der beiden bestehenden Häuser entlang der Strasse werden hofseitig verlegt und über ein vorgelagertes Treppenhaus erschlossen. Das Hofniveau liegt einige Stufen höher als die Strasse, was einerseits die Barrierefreiheit und andererseits die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen zur Strasse hin gewährleistet. Gleichzeitig wird der Hof durch die Neugestaltung zum Ort für nachbarschaftliche Begegnungen. Im südwestlichen Flügel des Winkelbaus im Erdgeschoss sind Räume für gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen, wie Mansardenzimmer, Musikzimmer und Arbeitsräume. Die Wohnungen in den Erdgeschossbereichen bieten Platz für Duplex-Familienwohnungen und Kleinwohnungen für Singles, Paare und Senioren. Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über eine breite Veranda mit Sitznischen. Die Wohnungstypologien sind Z-förmig gestaltet und bieten beidseitige Aussenräume als Wohnraumerweiterungen, Privatsphäre und Ausrichtung nach Südwesten.

Im Projekt werden die bestehende Wohnhäuser auf vielfältige Weise modernisiert und auf ein «zweites Leben» vorbereitet. Dies beinhaltet die Schaffung einer barrierefreien Erschliessung, Schallschutzmassnahmen, Erdbebenertüchtigung und energetische Verbesserungen. Die Raumhöhe wird durch bodentiefe Fenster optimiert, und die Fassaden und Dächer werden komplett erneuert, um ein zeitgemässes Erscheinungsbild zu schaffen. Diese Massnahmen steigern die Wohnqualität und Energieeffizienz der bestehenden Gebäude.

Die Ergänzung der beiden Bestandsbauten mit einem Ersatzneubau als Winkelbau spannt einen räumlich grosszügigen Innenhof auf. Die gesamte Erschliessung erfolgt über den Innenhof, das Rasenspielfeld liegt als offene Grünfläche im Zentrum des Hofes, die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind entlang der Erschliessungswege angeordnet und mit frei gestreuten Baumpflanzungen beschattet. Es entsteht ein belebter, attraktiver gemeinschaftlicher Freiraum mit einer hohen Nutzungs- und Aufenthaltsqualität. Den Zugängen zum Hof, ausgehend von der Bubenbergrasse und der von May-Strasse fehlt jedoch eine sichtbare und attraktive Adressierung. An der Kreuzung der Bubenbergrasse und der von May-Strasse ist ein öffentlicher Quartierplatz angeordnet. Der Bostudenplatz ist bezugslos an der Strassenkreuzung platziert, dadurch wirkt er im Kontext verloren, die strassenübergreifenden Kreissegmente wirken formalistisch und es fehlt ihnen die Kraft, den Platz übergeordnet im Quartier zu verankern. Durch den Erhalt der Einstellhalle wird eine ausreichende Überdeckung nicht erreicht sowie das Potential für einen natürlichen Wasserhaushalt nach den Schwammstadtprinzipien wesentlich geschmälert.

Aufgrund der Weiterführung des Bestandes kann die vorgegebene Raumhöhe von 2.45m nicht glaubwürdig eingehalten werden. Das optimal auf Familien zugeschnittene Wohnungskonzept aus dem südlichen Neubau wird im Neubau südwestlich nicht weitergezogen und durch eine Velostation ersetzt, was dadurch einer wertvollen vermietbaren Fläche abgesprochen wird und die Wohnnutzung im Erdgeschoss entsprechend zu tief ist. Das Projekt weist einen diversen Wohnungsmix aus. Das Beibehalten der aktuellen Einfahrt zur Einstellhalle an der Bubenbergrasse ist nicht optimal, da die Nutzer:innen um die ganze Überbauung fahren und so die Wohnqualität durch den Verkehr entsprechend beeinträchtigt wird. Die neue Velorampe an der von May-Strasse wird hingegen als wertvolle Ergänzung für den Langsamverkehr gewertet.

Das Areal ist für sämtliche Verkehrsteilnehmende gut an die übergeordneten Netze angebunden. Die bestehende Einstellhalle wird erhalten inkl. der einspurigen Rampe. Die geforderte Anzahl an Parkplätzen wird nicht erreicht. Durch eine aufgezeigte

Erweiterung der Tiefgarage wäre es möglich die Anforderungen zu erfüllen. Zu beachten ist, dass eine einspurige Rampe kritisch ist für die geforderte Anzahl Parkplätze. Die Parkplätze für die Besuchenden sind an beiden Achsen als Längsparkfelder in genügender Anzahl angeboten, wobei die entlang der Bubenbergrasse aufgrund der Strassensperre immer mit einem Wendemanöver im Bereich der Einfahrt Tiefgarage verbunden sind. Das Angebot an Veloabstellplätze übertrifft quantitativ die Vorgaben, qualitativ sind noch nicht alle Vorgaben eingehalten. Die Anlieferung wird mit dem Bereich der Entsorgungsanlage überlagert, was bei einer geringen Beanspruchung möglich ist oder sonst mit organisatorischen Massnahmen nebeneinander lösbar ist.

Das Projekt verfügt im Quervergleich über durchschnittliche Erstellungskosten und eine leicht unterdurchschnittlichen Geschossfläche. Der daraus resultierende Kostenkennwert liegt leicht über dem Zielwert. Auffällig ist der hohe Flächenverbrauch bei den unterirdischen Parkplätzen durch die Parkboxen, dies wirkt sich negativ auf die geforderte Flächeneffizienz im Untergeschoss aus und führt zu einer tiefen Anzahl an Parkplätzen. Zudem werden die geforderten Technikflächen nicht erreicht. Die Weiterverwendung des Bestandes wird aus Sicht der Erstellungskosten aufgrund der grossen Eingriffstiefen als kein Vorteil gewertet.

Die bestehenden Wohnhäuser werden zur Bubenbergrasse zweigeschossig, zur Von-May-Strasse eingeschossig in leichter Holzbauweise aufgestockt. Die bestehenden Wohnhäuser müssen insbesondere für Horizontallasten ertüchtigt werden, was eine eher komplexe Bauaufgabe darstellt. Gute Überlegungen, beispielsweise zur Verstärkung der Treppenhäuser, sind dargestellt. Die Statik mit zentraler Wand und auskragenden Platten wurde so angepasst, damit die Schnittkräfte unverändert bleiben. Bezüglich Ausführung stellt die Verbindung von alt zu neu eine besondere Herausforderung dar und bedingt (zu) grosse Eingriffe. Der neue Winkelbau in vorgefertigter Holz-Elementbauweise trägt Lasten über Stützen, Riegel sowie vorgefertigte Wände in einem engen Raster ab. Das Tragwerk ist statisch und konstruktiv klar und Erdbeben tauglich. Hohlkasten mit Splitt, Trittschalldämmung, und Estrich erfüllen die Anforderungen

an Brand- und Schallschutz. Die Laubengänge sind gleichzeitig Fluchtwege und nicht brennbar ausgeführt. Die Tragkonstruktion und die Materialwahl sind zweckmässig.

Das Projekt zeigt einen technisch schlüssigen Ansatz zum Bestandserhalt. Bauliche Lösungen sind abgewogen, unnötige bauliche Erneuerungsmassnahmen werden vermieden. Dadurch sind die Einsparungen an grauen Treibhausgasemissionen messbar. Eine SNBS-Zertifizierung ist durch teils nicht optimale Tageslichtzufuhr zumindest in Frage gestellt.

Das Projekt beeindruckt durch seine durchdachte und detaillierte Auseinandersetzung mit ökologischen und nachhaltigen Aspekten. Es zeigt jedoch, dass der Bestand den heutigen Bedürfnissen in Bezug auf Raumhöhe und Eingriffstiefe nicht gerecht wird. Die hohe Eingriffstiefe im Bestand ist ein kritischer Punkt, ebenso wie die Herausforderung, die bestehende Einstellhalle zu erhalten und daher am Ende zu wenige Parkplätze zur Verfügung zu haben. Auch städtebaulich vermag der Winkelbau nicht zu überzeugen, da er sich vom bestehenden Quartier abschottet und die Durchwegung zu stark beeinträchtigt.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



Situationsplan



Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



Visualisierung Balkon und Hof



Ansicht von May-Strasse



Schnitt BB



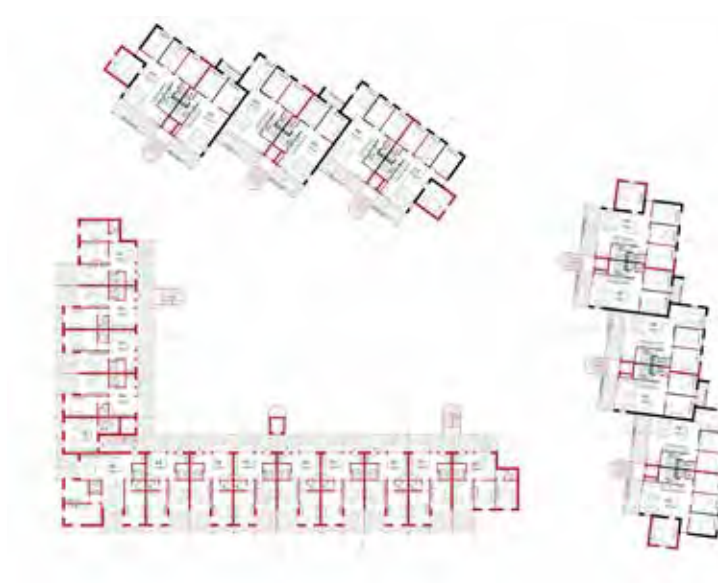
Grundriss EG



Grundriss UG



Schnitt und Fassade Winkelbau



Grundriss Regelgeschoss



Schnitt und Fassade Bestand



ASSEMBLE

1. Beurteilungsrundgang

Architektur

Fritschi Beis Architektur
Weyermannsstrasse 28, 3008 Bern

Marie-Annick Staehelin, Nicola Marc
Hostettler, Camille Kraus, Beis Hurni,
Jonas Fritschi

Landschaftsarchitektur

Andreas Geser Landschaftsarchitekten
Freyastrasse 20, 8004 Zürich

Andreas Geser, Stefano Leuenberger, Jan
Dosch

Holzbauingenieur

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG
Falkenplatz 1, 3012 Bern

Philipp Lutz, Tina Moosmann

Projektbeschreibung

Das Projekt ist ein Teil des grünen Wohnquartiers „Bostuden“ in Thun und besteht aus drei Ost-West-orientierten Zeilenbauten, die in einer grünen und durchlässigen Siedlungsstruktur angeordnet sind. Die Wohnungen sind ideal ausgerichtet und belichtet. Es gibt drei verschiedene Aussenräume: öffentliche Vorplätze zur Strasse, gefasste Höfe und einen verbindenden Freiraum im Süden. Diese Anordnung im Quartier bietet differenzierte Aussenräume für Bewohner und öffentliche Nutzungen. Drei verwandte Gebäude befinden sich auf dem Areal, differenziert durch spezifische Typologien und verschiedenartig Räume. Die Gebäude basieren auf einem gemeinsamen Grundmodul, sind aber im Grundriss und im Schnitt zueinander versetzt, um Zwischenräume zu schaffen. Jedes Gebäude hat zwei Treppenhäuser und einen Hauptzugang an der Bubenbergstrasse. Die äusseren Gebäude verfügen über Laubengänge zum Hof, während das mittlere Gebäude zwei Treppenhäuser hat, die sieben Wohnungen pro Stockwerk erschliessen. Die Laubengänge dienen nicht nur der Erschliessung, sondern auch als soziale Räume. Die Treppenhäuser haben Jokerzimmer und Gemeinschaftsräume, um auf verschiedene Wohnsituationen flexibel reagieren zu können. In den Erdgeschossen gibt es öffentliche Nutzungen und im mittleren Gebäude einen gemeinschaftlichen Raum für alle Bewohner. Das Wohnprojekt bietet Vielfalt und Einheit zugleich. Die Grundrisse der Wohnungen folgen einem Raster, wodurch verschiedene Wohnungstypen erstellt werden können. Die Wohnungsgrössen sind flexibel anpassbar. Balkone und Laubengänge dienen als Filterschicht zum Innenhof und bieten grüne, gemütliche Erweiterungen der Wohnungen. Familien und aktive Senioren finden Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten in den Wohnungen, die natürliche Belichtung und Fernblicke bieten. Das Projekt setzt auf eine vielfältige Mischung von Wohnungs- und Erschliessungstypologien, um Begegnung und Rückzugsmöglichkeiten zu schaffen. Die Gebäude bieten langlebige und benutzer:innenfreundliche Oberflächen, vielfältige Begegnungszonen und gemeinschaftliche Grünflächen. Die Holzbauweise und der Einsatz von natürlichen Materialien wie Lehm tragen zur ökologischen Nachhaltigkeit bei. Eine kompakte Tiefgarage minimiert den Gebäudeabdruck und fördert die Biodiversität.

Das modulare und kosteneffiziente Design reduziert die graue Energie, während wiederverwendbare Bauteile in den Neubau integriert werden. Insgesamt strebt es danach, ein vielfältiger, lebendiger und grüner Quartierbaustein zu sein.

Das Areal ist fussgängerfreundlich gestaltet, mit einer grünen Vorzone zur Trennung von Fussgängern und dem motorisierten Verkehr. Dies erhöht die Sicherheit und belebt das Erdgeschoss. Fahrradabstellplätze sind zentral und effizient nahe den Treppenhäusern platziert, während Besucherparkplätze und Fahrrad-Sharing in der Nähe der Eingänge und des Strassenraums zu finden sind. Die zweigeschossige Einstellhalle ist nachhaltig und effizient gestaltet, mit einer direkten Anbindung an die Wohnungen über Treppenhäuser. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt an der nördlichen Ecke der Bubenbergstrasse, und öffentliche Parkplätze sind in der Nähe der Eingänge und des Gewerbegebiets angeordnet. Die Hauptadressierung der drei Bauten erfolgt über Vorplätze entlang der Bubenbergstrasse. Nebst einem Solitärbaum sind auf diesen Vorplätzen die Besucher- sowie die Veloparkplätze angeordnet. Insgesamt wirken diese Vorplätze stark versiegelt und im Kontext der Umgebung zu urban. Ein orthogonales Wegenetz erschliesst die Zugänge in den hofähnlichen Zwischenräumen. Die Erschliessungswege entlang der Fassaden wirken beengt und wenig einladend. Die Aussenräume zwischen den Bauten scheinen in ihrer Nutzung sehr unentschieden. Das Nutzungspotential dieser Freiräume als gemeinschaftliche Begegnungs- und Aufenthaltsräume wird in der vorgeschlagenen Ausformulierung nicht erkannt. Das Rasenspielfeld ist im Süden der Parzelle verortet. Die offene Fläche schafft eine qualitätsvolle räumliche Grosszügigkeit im Übergang zur Nachbarsparzelle.

Die Wohnungen weisen grösstenteils zu grosse Flächen auf. Die schmalen und langen Balkone sind schwierig zu möblieren und dienen teilweise auch als Erschliessungsfläche, wobei die Einsichtigkeit der Wohnungen stark tangiert wird. Durch das Beibehalten der aktuellen Einfahrt zur Einstellhalle an der Bubenbergstrasse wird die Siedlung zusätzlich mit Verkehr belastet, was die Wohn- und Aufenthaltsqualität entsprechend beeinflusst.

Ein feinmaschiges Fusswegnetz schafft die Anbindung an die übergeordneten Verbindungen. Die Höhenunterschiede auf dem Areal werden sowohl mit Treppen als auch Rampen überwunden. Der Standard der Veloabstellanlagen und auch die Quantität erfüllen die Vorgaben nicht vollumfänglich. Insbesondere sind die Zugänge zu den einzelnen Veloabstellanlagen im UG aufgrund der Abmessungen und Linienführung nicht sehr komfortabel. Die Aussenparkplätze, die Rampe zur Tiefgarage und auch die Entsorgungsanlage sind an der Bubenbergstrasse angeordnet. Die Wendelrampe der Tiefgarage funktioniert, ist aufgrund der eher knappen Abmessungen für grössere Fahrzeuge nicht sehr komfortabel.

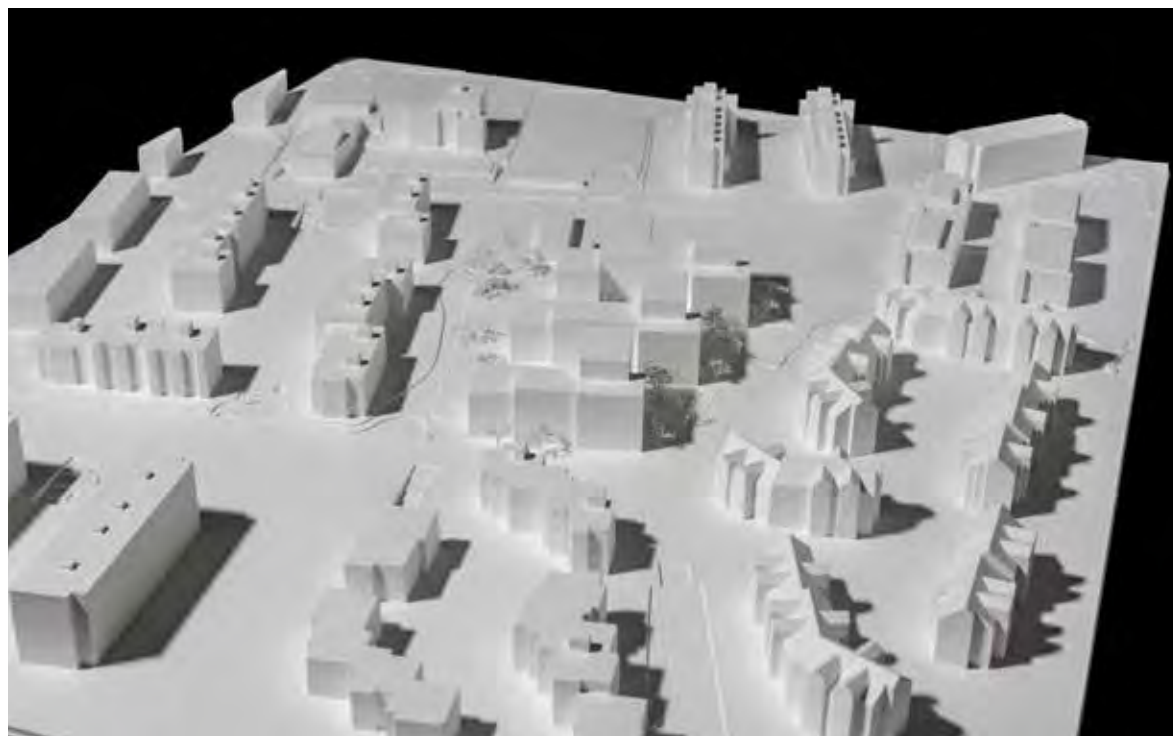
Die Erstellungskosten befinden sich im Quervergleich leicht unter dem Durchschnitt der Wettbewerbsprojekte. Die Kosten und die Flächeneffizienz sind leicht über den geforderten Zielwerten. Die im Quervergleich gute Kompaktheit wirkt sich positiv auf die Erstellungskosten aus. Die geforderten Werte HNF/GFo können nicht ganz erreicht werden, sind aber angesichts der hauptsächlich innenliegenden Erschliessung, plausibel. Die Effizienz der Einstellhalle ist leicht tiefer als gefordert und die geforderten Flächen für die Gebäudetechnik werden nicht erreicht.

Die drei Baukörper mit Innenhöfen werden aus vier- bis siebengeschossigen Holzbauten gebildet. Die Tragstruktur wird als Holz-Skelettbau mit Stützen und Unterzügen realisiert. Die Tragrichtung vom Sekundärtragsystem wird je nach Situation orthogonal um 90° gedreht. Die Anordnung der als Durchlaufträger ausgebildeten Unterzüge führt zu Redundanzen und ist zu revidieren. Die Anschlüsse bei den Kreuzungspunkten von Stützen und durchlaufend Unterzügen aus jeweils einteiligen Querschnitten sind nicht klar. Die gewählte Anordnung der tragenden Bauteile führt, wie in der Visualisierung vom Laubengang dargestellt, zu einer Stapelung von Balken auf Stützen und ist zu vermeiden. Die horizontale Lastabtragung erfolgt über Deckenscheiben in Holz und Treppenhäuser in Massivbauweise. Die als unabhängige Tragstruktur ausgeführten Laubengänge in Holz zur Erschliessung der Wohnungen sind in Bezug auf den Brandschutz (Materialisierung) genau anzuschauen. Die Fluchtwege führen über Laubengänge beidseitig

zu nicht brennbar ausgeführten vertikalen Fluchtwegen. Ein Brandschutzkonzept ist angedacht, Geschossdecken als REI60 ausgewiesen. Die Tragstruktur ist gut in Bezug auf Dauerhaftigkeit, beim Laubengang eher mässig durch das «Vordach» aus Solarmodulen geschützt.

Die drei Baukörper besitzen eine hohe Kompaktheit. Die Konstruktionen sind auf tiefe Treibhausgasemissionen ausgelegt. In den tiefen Grundrissen befinden sich Räume mit unzureichender Tageslichtversorgung. Das wird durch die umlaufenden Balkone / Laubengänge unterstützt. Eine erfolgreiche SNBS-Zertifizierung ist dadurch in Frage gestellt.

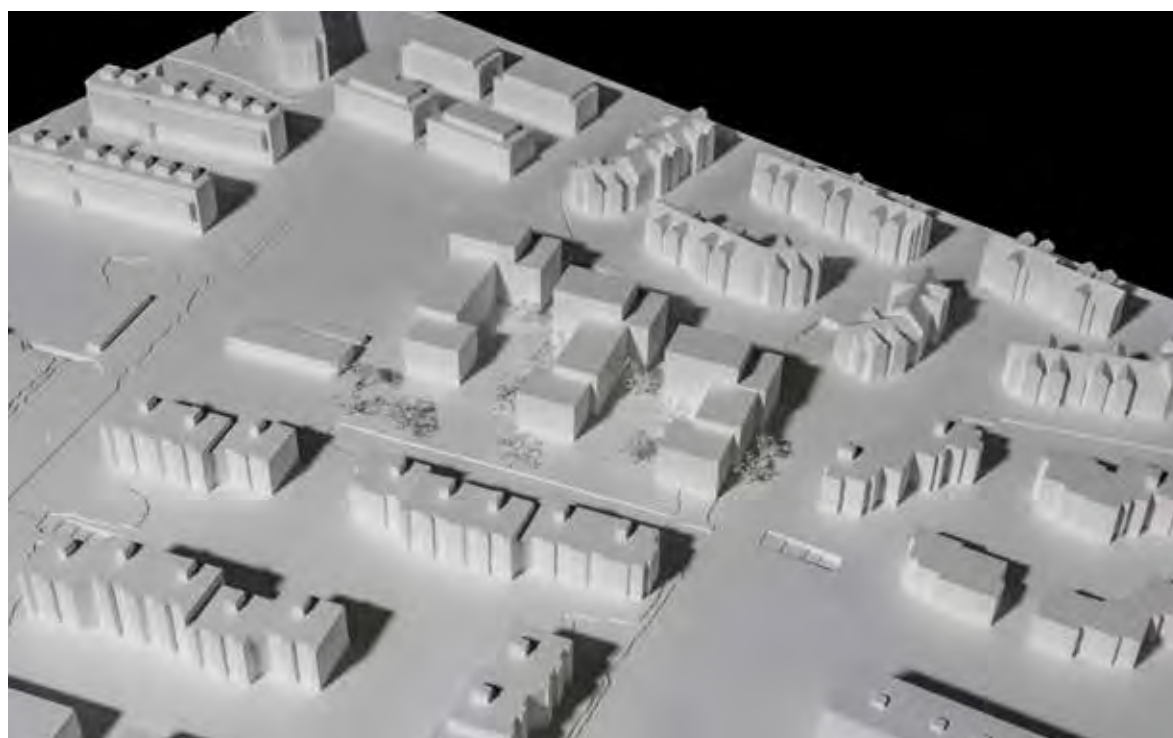
Das Projekt verfolgt eine mutige städtebauliche Ausrichtung mit seiner Ost-West-Orientierung. Allerdings konnte diese Ausrichtung nicht überzeugen und wirkt im Kontext eher fremdartig. Die Nähe der drei Gebäude ist zu hoch, und die Gestaltung der zu grossen Wohnungen mit vielen Zusatzzimmern und schmalen Balkonen wurde kritisch betrachtet. Die Einstellhalle über zwei Etagen ist interessant, da es sehr kompakt ist und es ermöglicht, den restlichen Grundstücksbereich grosszügig zu bepflanzen. Allerdings stellte sich die Lage der Zufahrt über eine Quartierstrasse als problematisch dar. Dennoch ist das Projekt in Bezug auf Nachhaltigkeit in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht bemerkenswert.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



Situationsplan



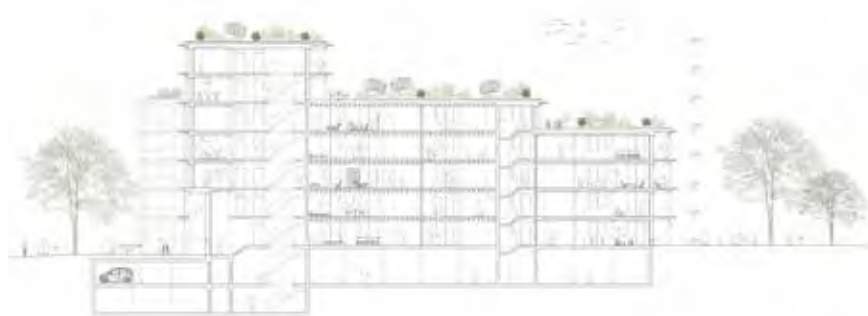
Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



Visualisierung Wohnen auf der Laube



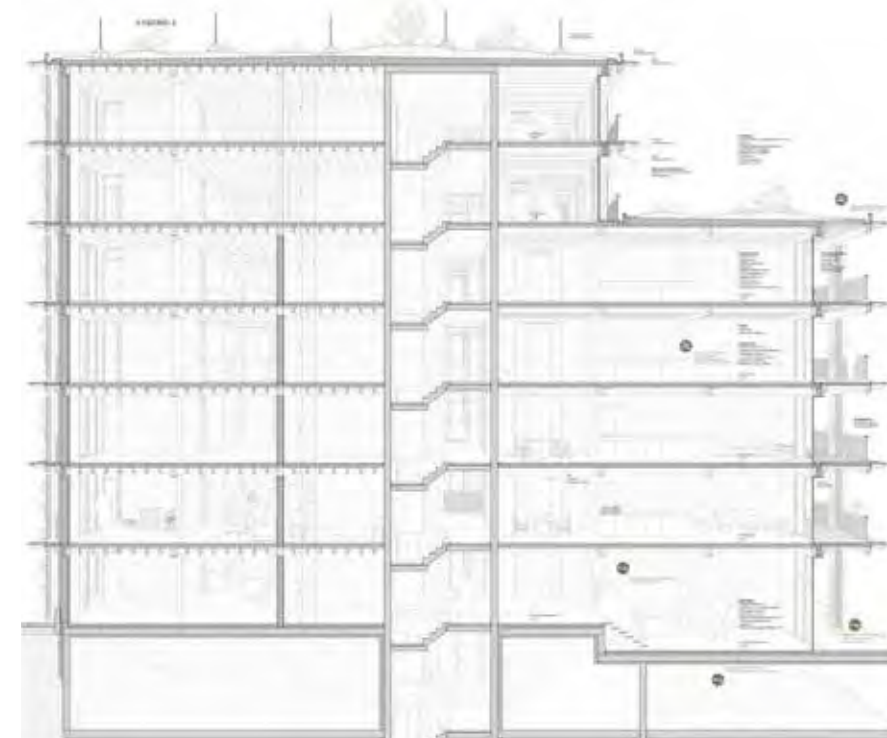
Ansicht Bubenbergrasse



Längsschnitt



Grundriss EG



Konstruktionsschnitt



Grundriss 1.-3. OG



verwebt – gelebt

1. Beurteilungsrundgang

Architektur (ARGE)

Werk.ARCHITEKTEN Genossenschaft
Dorfstrasse 5, 3550 Langnau

Ebertshäuser Architektur
Ziegelstrasse 15, 4055 Basel

Sylvio Hoffmann, Daniel Ebertshäuser, Katrin Hofer, Christoph Erhard, Franziska Bürki Ghaeni, Thomas Kaufmann

Landschaftsarchitektur

Riggenbach GmbH, Garten und Landschaft
Wangentalstrasse 209, 3173 Oberwangen bei Bern

Stefano Riggenbach

Holzbauingenieur

Timbatec Holzbauingenieure Schweiz AG
Falkenplatz 1, 3012 Bern

Lukas Rügsegger

Projektbeschreibung

Das Projekt erhält die Charakteristika des Quartiers trotz Nachverdichtung, indem es bestehende Elemente und Strukturen in die neue Bebauung integriert. Besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung der Zwischen- und Freiräume. Die Anordnung der neuen Gebäude schafft zusammenhängende Freiflächen, die über Grundstücksgrenzen hinausreichen und die Integration der Wohnanlage in das Quartier fördern. Wege und Strassen dienen als Verbindungen, nicht als Trennlinien. Punktbauten begrenzen Freiräume entlang der Parzelle und schaffen Plätze und Nischen in wichtigen Verbindungspunkten zur Umgebung, was vielfältige Räume unterschiedlicher Qualität schafft. An der zentralen Quartierskreuzung verdichtet sich die Struktur zu einem städtischen Gefüge. Der Eingangsplatz zur Siedlung bleibt bewusst nicht als grosse Freifläche erhalten. Stattdessen gibt es ein Punktgebäude mit öffentlichem Gewerbe im Erdgeschoss, das Vorplätze mit dem Hofpark verbindet und die soziale Vernetzung im Quartier fördert. Ein weiteres Punktgebäude (Haus im Park), verbindet die Siedlung mit den Nachbarparzellen und fügt sich gut ins Quartier ein. Die flexible Nutzung und Verteilung der Wohnflächen auf verschiedene Gebäudetypen ermöglicht eine vielfältige Mischung von Wohnungstypen. Alle Wohnungen sind mindestens auf zwei Fassaden ausgerichtet, was die Privatsphäre gewährleistet. In den Langhaus-Wohnungen betreten Mieter ihre Räume von der gemeinsamen Laube aus über ein Entrée, das in den Wohn-, Ess-, Kochbereich führt. Die Punkthäuser sind über ein zentrales Treppenhaus mit Aufzugskern zugänglich und bieten offene Wohn-, Ess-, Kochbereiche, die zu zwei Fassaden hin ausgerichtet sind. Zusätzlich sind flexible, mietbare Angebote wie Joker-Zimmer, Musikzimmer und Gästezimmer verfügbar. Im Erdgeschoss des Punktbaus an der Quartierskreuzung sind Gewerbenutzungen untergebracht, während das Haus im Park im Erdgeschoss zusätzliche Angebote wie Ateliers und Werkstätten bietet. Die neue Wohnsiedlung integriert sich nicht nur räumlich in das bestehende Quartier, sondern fördert auch die soziale Interaktion und das Gemeinschaftsleben. Vielfältige Freiräume bieten Raum für soziale Begegnungen und Aktivitäten, sowohl für die Mieter:innen als auch für die Nachbarschaft.

Gewerbliche und mietbare Angebote stehen der Nachbarschaft zur Verfügung, was die soziale Interaktion und die nachhaltige Entwicklung des Quartiers unterstützen. Die Gemeinschaftsflächen in den Laubendurchgängen der Langhäuser bieten Joker-Zimmer, die vielfältig genutzt werden können. Die Veloeinstellhalle wird durch zusätzliche Angebote zu einem Treffpunkt in der Siedlung. Insgesamt fördert die Siedlung die soziale Interaktion, das gemeinschaftliche Leben und die Nachhaltigkeit im Quartier.

Die Setzung der Baukörper verfolgt ein Verschränken der neu erschaffenen Freiräume mit der bestehenden Umgebung. Die Gebäudevolumen spannen eine hofähnliche Mitte auf, in welcher das Rasenspielfeld, Baumgruppen und Spielflächen platziert sind. Zur Bubenbergstrasse hin entsteht durch das Zurücksetzen der Gebäude ein Quartierplatz mit einem Brunnen und Baumpflanzungen. Im Bereich der Gelenkstellen der abgewinkelten Gebäudekörper sind die Hauszugänge verortet, in diesen Bereichen wird gleichzeitig der Hof erschlossen und eine grosse Durchlässigkeit gewährleistet. Die Belagsflächen sind grosszügig entsiegelt und offenporig geplant. Ein Gemeinschaftsgarten und eine sogenannte Gartenküche mit einer Grillstelle schaffen zusätzliche Orte der Begegnung. Das Projekt schafft durch eine grosse Durchlässigkeit und das Anbinden an bestehende Wegeführungen eine gute Vernetzung mit dem Quartier. Das differenzierte Angebot an unterschiedlich nutzbaren Freiräumen und Begegnungsräumen verspricht eine grosse Belebung des hofähnlichen Raums. Die Lage des Quartierplatzes an der Bubenbergstrasse wird in Frage gestellt. Durch die fehlenden angrenzenden öffentlichen Erdgeschossnutzungen wirkt der Platz zu gross und es wird davon ausgegangen, dass der Platz wenig belebt wird.

Die Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsangebote in den Längs- und Punktbauten und deren Setzung auf der Parzelle sind nachvollziehbar und durchdacht. An gewissen Stellen, wie zum Beispiel am östlichen Arealeingang vermag die räumliche Nähe zu benachbarten konkurrierenden Nutzungen aufgrund der hohen Gebäudedichte (Fassade an Fassade) nicht zu überzeugen. Die gemeinschaftlichen und publikumsorientierten Flächen sind in Disposition, Unterteilung und

Unterteilbarkeit auf praktische Art und Weise integriert. Die Adressierung der geknickten Längsbauten und die Zugänge sind unklar, zumal je ein offenes Treppenhaus stets zwei Gebäudekörper eines Hauses erschliesst. Die funktionale Teilung der Laubengangstruktur in Erschliessungs- und Balkonflächen ist denkbar. Die Unterbringung von relativ grosszügigen ebenerdigen Briefkasten- und Veloräumen in den Längsbauten verhindert die Realisierung von mehr attraktiven Erdgeschosswohnungen. Bei Wohnungsmix, Wohnungsgrössen und Zimmergrössen gibt es vereinzelte leichte Verstösse.

Der Projektvorschlag präsentiert ein grösstenteils ausgereiftes Verkehrs- und Mobilitätskonzept. Die Erschliessung für den Fussverkehr stellt eine gute Durchwegung sicher. Ebenfalls überzeugen die Lösungen bezüglich Veloabstellplätze und Räume für Kinderwagen. Die Anzahl an Parkplätzen wird leicht unterschritten, insbesondere aufgrund der Überlagerungen von einzelnen Nutzer:innengruppen. Die Einspurige Tiefgaragenrampe ist aufgrund der Menge der Abstellplätze eher kritisch. Die Organisation der Einstellhalle sowie auch die Feuerwehrezufahrten und Anlieferung erfüllen die Vorgaben.

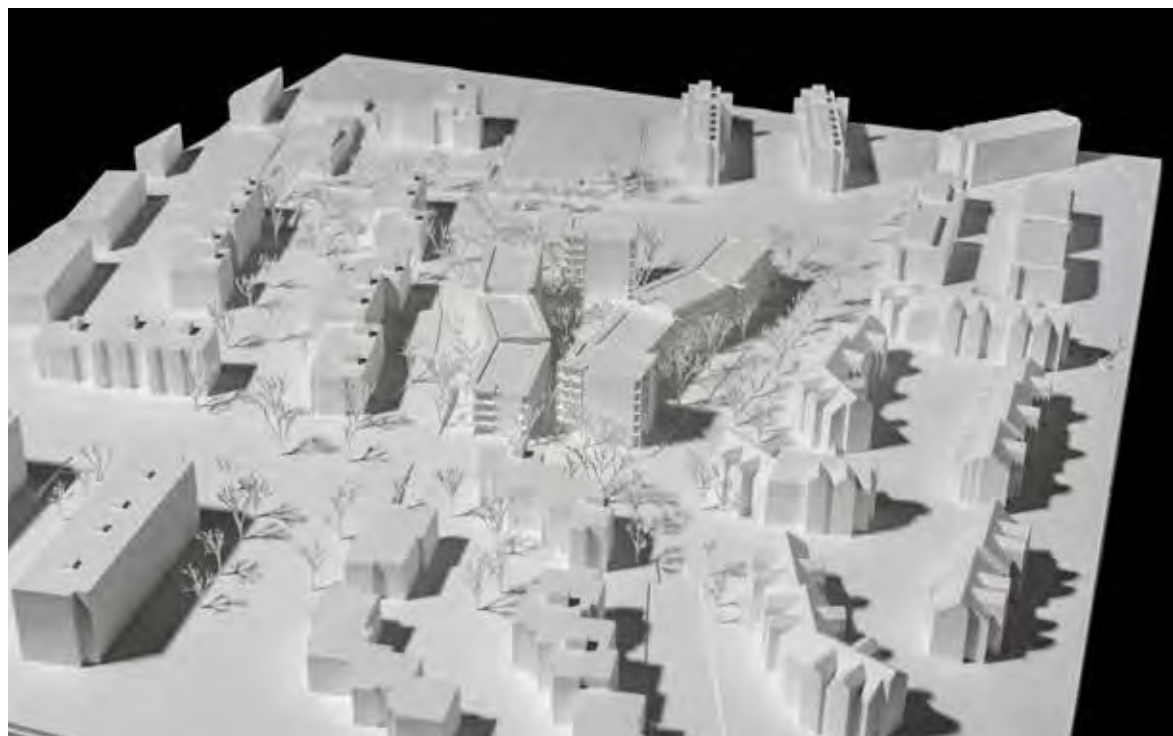
Das Projekt verfügt im Quervergleich über leicht überdurchschnittliche Erstellungskosten bei im Durchschnitt liegenden Geschossfläche. Dies führt zu im Verhältnis leicht erhöhten Kosten. Ebenfalls zu leicht erhöhten Kosten tragen die grossen Aussennutz- und Aussungsverkehrsflächen bei. Die Flächeneffizienz liegt unter den geforderten Werten. Dies ist zum einen begründet durch die grossen Nebennutz- und Verkehrsflächen im Erdgeschoss und zum andern durch den zu hohen Flächenverbrauch pro Parkplatz. Dies führt dann auch zu im Quervergleich eher tiefen Anzahl an Wohnungen und Parkplätzen.

Die Baukörper beruhen auf einem gut ausgearbeiteten statischen Konzept und lagern auf einer Platten-Stützenkonstruktion mit Abfangdecke über dem Untergeschoss. Die vertikale und horizontale Lastabtragung ist klar. Die weit aussen angeordnete Längsaussteifung könnte etwas weich sein, da die angestrebte Fachwerkwirkung nur über «Umwege» erzielt wird.

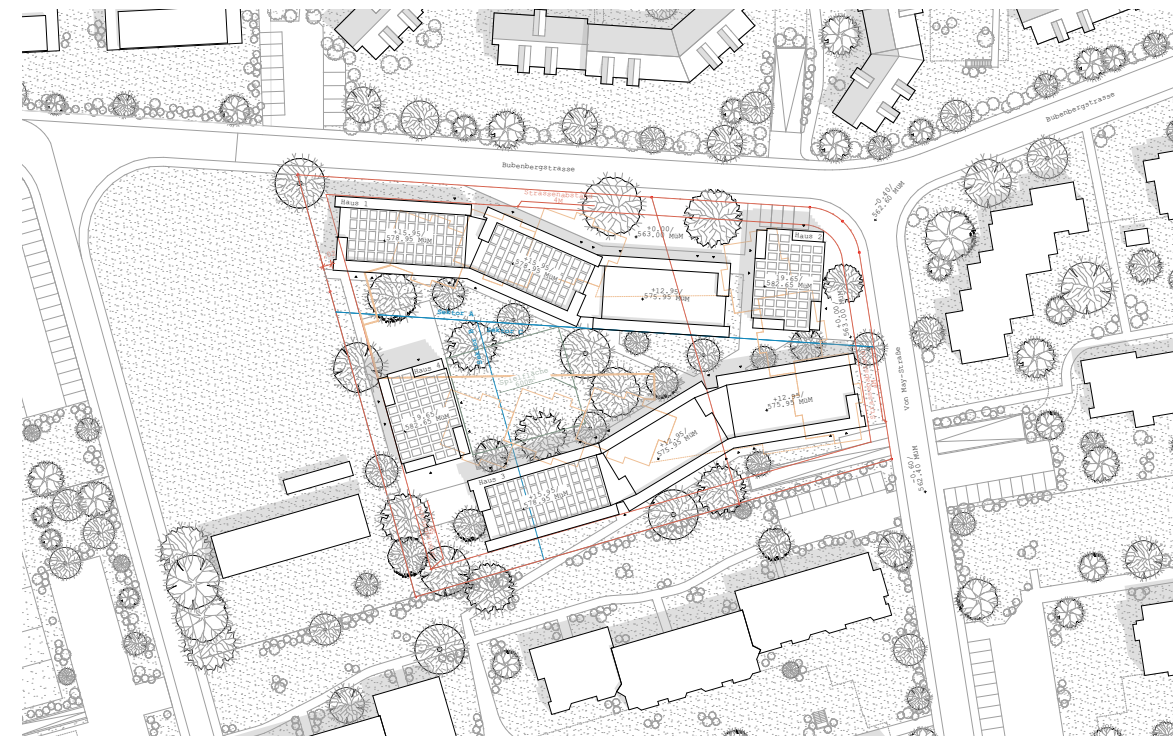
Die Laubengänge (Fluchtweg) werden als Tragstruktur in Stahl und horizontalen Betonplatten nicht brennbar ausgeführt und bieten eine gute Dauerhaftigkeit. Die V-förmig Auskreuzung kombiniert mit Zugstangen, stellt einen grossen konstruktiven Aufwand dar. Die Decken in Brettstapel mit zugehörigem Aufbau erfüllen die Anforderungen an Gebrauchstauglichkeit, Schall- und Brandschutz. Die System- und Bauteiltrennung sowie die sich wiederholende Bauteile, die additiv angeordnet werden können, stellen eine wirtschaftliche Lösung dar. Die geringe seitliche Fortsetzung der tragenden Wände in den Laubengang wäre bezüglich Wärmebrücke und Dauerhaftigkeit zu prüfen. Die Tragkonstruktion und die Materialwahl sind zweckmässig.

Das Projekt hat einen grossen Footprint und ein grosses unterirdisches Volumen. Die Ökobilanz ist deshalb nur durchschnittlich – trotz ökologisch ausgelegter Konstruktionen. Die Kombination von teils unzureichender Tageslichtversorgung und unterdurchschnittlicher Nutzungsdichte (zu viel Fläche pro Person) stellt eine SNBS-Zertifizierung deutlich in Frage.

Der Ansatz verspricht auf den ersten Blick Spannung, da er versucht, die Charakteristika des Quartiers trotz Nachverdichtung zu bewahren. Problematisch ist die Platzierung des Punktbaus, da er zu nah an den angrenzenden Längsbauten steht. Die Verschiebung der Längsbauten von der Strasse und der Einstellhalleneinfahrt verringert die Freifläche im Hof, was dem Ziel, qualitativ hochwertige Freiräume zu schaffen, widerspricht. Des Weiteren gibt es keine klare Adressierung. Zusätzlich führt die hohe Gebäudedichte zu räumlicher Enge und potenziell negativen Auswirkungen auf die Lebensqualität, Belüftung, Tageslichteinfall und soziale Interaktion.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



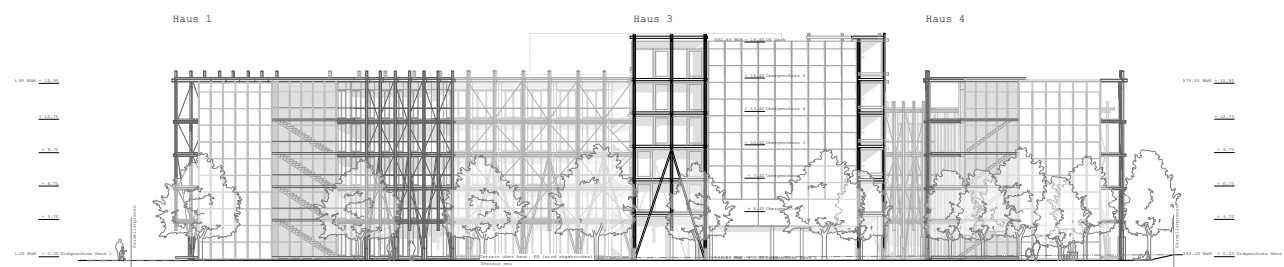
Situationsplan



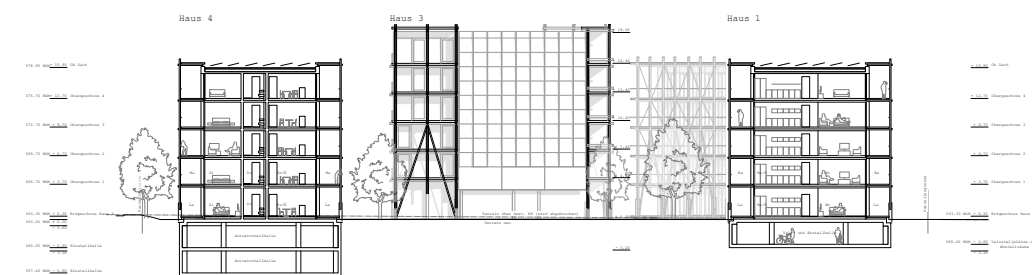
Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



Visualisierung Laubengang und Bubenbergstrasse



Ansicht



Längsschnitt



Fassadenschnitt Haus 1

Fassadenschnitt Haus 2



Grundriss EG



Grundriss Regelgeschoss



BVM bleibt!

1. Beurteilungsrundgang

Architektur

Akkurat Bauatelier GmbH
Allmendstrasse 32, 3600 Thun

Joas Fahrni, Gregor von Känel, Janine Bieri,
Fabian Pauli, Martin Reutimann

Landschaftsarchitektur

DUO Architectes paysagistes / Landschafts-
architekten Sarl

Neuengass-Passage 3, 3011 Bern

Sandra Kieschnik, Anita Aland

Bauingenieur

Schnetzler Puskas Ingenieure AG
Wasserwerksgasse 29, 3011 Bern

Jan Stebler

Visualisierungen

YOS Visualisierungen

Badenerstrasse 585, 8048 Zürich

Yoshi Nagamine

Projektbeschreibung

Bereits der Name des Projektes impliziert einen kleinen Protest: Das Team um das Projekt «BVM bleibt!» hat sich klar dem Erhalt der Substanz verschrieben. Das Team trotzt im einleitenden Text selbstsicher dem Gutachten über den Zustand der Gebäude, den Erkenntnissen des Gutachterverfahrens sowie den Erfahrungen der Bauherrschaft aus der Sanierung einer aus der gleichen Zeit und Feder stammenden Siedlung. Das ist mutig und lässt auf einen durchdachten und überzeugenden Gegenvorschlag hoffen. Die dafür notwendige, vertiefte und intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand ist unglücklicherweise weder auf den ersten noch den zweiten Blick erkennbar, auch die textlich erwähnten nachhaltigen Strategien widerspiegeln sich nicht im Projekt. Alle drei Gebäude werden aufgestockt, während das südlichste Gebäude noch eine horizontale Erweiterung erfährt. Der Grund dazu wurde nicht hergeleitet, auch nicht, weshalb das parallel dazu liegende Gebäude in seiner Länge unverändert blieb. Insgesamt beträgt der Anteil der neu generierten Fläche mehr als 30%. Die Anbindung an das bestehende Wegnetz ist ersichtlich, jedoch vermitteln die Wege zu den Gebäuden und auch zum Innenhof keinerlei Hierarchien. Ganz allgemein wird eine Differenzierung und Zonierung im Freiraum, insbesondere entlang der beiden Strassen vermisst. Der Erhalt der Tiefgarage schont die CO₂-Bilanz, erschwert jedoch gleichzeitig das Pflanzen grosser Bäume im Innenhof, die wiederum CO₂ speichern würden. Durch den Rückbau aller auf der Süd- bzw. Westseite liegenden Treppenhäuser und das Verlegen auf die Nord- bzw. Ostseite verändert sich die gesamte Adressierung, bedingt jedoch eine grosse Eingriffstiefe. Der Innenhof gewinnt an Bedeutung für einen stärker belebten Innenhof als Adresse, mit Ausnahme des nordöstlichen Gebäudes. Entsprechend wäre ein gestalterisch aktiver Innenhof wünschenswert. Die Zufahrt zur Tiefgarage bleibt unverändert, kommt jedoch dem Wunsch nach einer Spielstrasse nicht nach. Die vorgeschlagene Etappierung zugunsten einer sozialen Nachhaltigkeit für die Bewohner:innen gefiel. Allerdings erinnert die vorgeschlagene Schindel-Fassade mit den kleinen Fensteröffnungen an die 80er Jahre und lässt eine gewisse Eleganz und Leichtigkeit vermissen, was wiederum als Attraktor für eine soziale Durchmischung wichtig wäre.

Entlang der Nord- bzw. Ost-Seite wird jedes Gebäude mit einer Schicht aus Balkonen, Lift und Stahlwendeltreppe erweitert. Die erklärte Haltung zur Ressourcenschonung wirkt beim Betrachten der Grundrisse irritierend. Ausser ein paar Wänden und den Decken wird alles rückgebaut. Auch die Sanierung der Fassade wird in Tat und Wahrheit eine komplette Erneuerung der Aussenwand erfahren. Der vorgeschlagene Eingriff in die Statik ist sehr herausfordernd und kostenintensiv. Auch die minimal erforderliche lichte Raumhöhe mit einem neuen Fussbodenaufbau von 45mm wird kaum realisierbar sein.

Auch im Freiraum bleibt vieles bestehen: Der einzig grössere Eingriff betrifft die Auffüllung der heutigen Absenkung im Hof. Die bestehende Vegetation wird im Hinblick zur Erhöhung der Biodiversität und zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität punktuell ergänzt. Zur Stärkung der räumlichen Fassung des Hofes wird auf der Nordwest Seite eine Pergola platziert. Diese überdeckt einerseits einen Teil der Einstellhallenzufahrt, zur Hofseite schafft sie einen zusätzlichen Aufenthaltsraum, jedoch wird die Aufenthaltsqualität unter dieser Pergola in direkter Nachbarschaft zur Einstellhallenzufahrt in Frage gestellt. Die gleichförmigen Wegeverbindungen erschweren eine gute Adressierung und Orientierung. Die zentrale Hoffläche weist wenig Aufenthalts- und Nutzungsqualität auf. Die im Vorland zur Bubenbergstrasse und von May-Strasse hin platzierten Sitzplätze innerhalb der Grünflächen, zum Teil in direkter Nähe zu privaten Aussenflächen wirken bezugslos und es ist nicht klar, von wem diese Bereiche angeeignet und genutzt werden sollen. Räumliche, nutzungsspezifische sowie atmosphärische Qualitäten fehlen also auch dem projektierten Freiraum und eine Aufwertung der bestehenden Situation wird nicht erkannt. Nicht zuletzt bleibt im vorliegenden Entwurf auch die Tiefgarage bestehen. Die geforderte Anzahl an Parkplätze wird damit nicht erfüllt und auch nicht durch überdurchschnittliche Mobilitätsangebote oder Veloabstellplätze kompensiert. Bei der Anzahl Veloabstellplätze ist eine Diskrepanz zwischen Tabelle und Plan aufgefallen, in den Plänen ist die geforderte Anzahl nicht ersichtlich. Somit ist die Funktionalität bezüglich Mobilität nicht vollumfänglich überprüfbar.

Die Wohnungsgrundrisse sind effizient und klassisch in einen Tag- und Nachtbereich unterteilt. Durch die zusätzliche Balkonschicht erfährt jede Wohnung einen Mehrwert. Es stellt sich jedoch die Frage, weshalb bei diesem beachtlichen Eingriff in die Grundrisstruktur nicht mehr Varianz angeboten wurde. Der vorgegebene Wohnungsmix konnte entsprechend nicht erfüllt werden. Weiter erzeugt der Ansatz des Bestandeserhalt zahlreiche nachteilige Qualitäten: die angestrebten Raumhöhen oder die natürliche Nutzung von Tageslicht entsprechen nicht den Bedürfnissen an zeitgemässes Wohnen. Dies gilt auch für den Anspruch auf ausreichend grosse Flächen bei den Hauseingängen für Spielgeräte, Kinderwagen etc. Des Weiteren bleiben Programmanforderungen hinsichtlich Umfang und Qualität von Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen sowie die Anzahl an Parkplätzen für Motorfahrzeuge und Velos unerfüllt.

Die Erstellungskosten liegen deutlich unter dem Durchschnitt. Das Projekt verfügt über die deutlich kleinste Geschossfläche und das kleinste Gebäudevolumen. Die geforderte Flächeneffizienz wird in den Obergeschossen zwar erreicht. Der Flächenverbrauch pro Parkplatz in der Einstellhalle ist jedoch über dem Zielwert. Der bestehende Rohbau wird weiterverwendet. Die damit verbundenen Anpassungen und Aufwendungen werden, auch aufgrund der sehr hohen Eingriffstiefe und der geringen Geschosshöhen, aus Kostensicht kritisch beurteilt. Deutlich unterschritten wurde der vorgegebene Zielwert für die Gebäudetechnikfläche.

Gestaffelte und verwinkelte Bauten werden aufgestockt und erweitert. Dies bedingt eine Reorganisation der Grundrisse, statische Eingriffe und die Ertüchtigung bestehender Bauteile. Neue Liftschächte und Treppenhäuser erlauben die zusätzlichen Horizontallasten in die Fundamente zu leiten. Die Aufstockung in Holz-Hybridbauweise erlaubt sicher zwei zusätzliche Geschosse, bei drei Geschossen könnten die Zusatzlasten beträchtlich werden. Die vorgeschlagene Ertüchtigung für erhöhte Lasten und die neue Raumeinteilung erfolgen durch neue (zusätzliche) Abstützungen mittels vorgefertigten Holzbauwänden und Fagus-Stützen. Der kraftschlüssige Einbau solcher Bauteile für die Abtragung vertikaler und horizontaler Lasten wird als sehr aufwändig erachtet.

Die vorgesehene Methode als auch wesentliche Details für die abschliessende Beurteilung dieser Massnahmen sind nicht dargestellt. Das Projekt ist statisch und konstruktiv noch wenig ausgearbeitet. Die Aufstockung mittels Holz-Träger, Pfettensystem und von mit Mauerwerkabbruch beschwerten Hohlkastendecken ist unkritisch. Durch neue, ausenliegende Treppenhäuser, Balkone und Lauben in Stahlbauweise und viel Massivbau ist der Brandschutz wahrscheinlich gewährleistet. Geschossdecken aus Hohlkasten und korrekt eingebaute Schichten sind hinsichtlich Brandschutz ausreichend.

Die für den Bestandeserhalt notwendigen Massnahmen zur baulichen Erneuerung sind noch zu allgemein und wenig auf das Projekt bezogen. Ebenfalls sind die Eingriffe in den Bestand sehr gross. So fällt die Einsparung an Treibhausgasemissionen eher knapp aus. Eine SNBS-Zertifizierung ist durch teils nicht optimale Tageslichtzufuhr zumindest in Frage gestellt.

Der Versuch, entgegen den umfangreichen Vorabklärungen den Bestand mit punktuellen Manipulationen zu erhalten und einen Mehrwert zu generieren, konnte das Preisgericht aufgrund zahlreicher ungelöster Fragen sowie Widersprüche nicht überzeugen. Zudem zeigt, das Projekt die Defizite des 80er Jahre Siedlungsbaus deutlich auf, welche trotz grosser Eingriffe keinen Mehrwert schaffen.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



Situationsplan



Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



Visualisierung Innenhof



Schnitt & Ansicht



Grundriss UG



Längsschnitt



Fassadenschnitte



Grundriss EG



Grundriss 1.-3. OG



take five

1. Beurteilungsrundgang

Architektur

ERP Architekten AG
Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden
Andreas Schmidt, Brigitta Mayer

Landschaftsarchitektur

Uniola AG
Bergstrasse 50, 8032 Zürich
Pascal Posset, Monika Schenk, Joanna Lerch

Bauingenieur

IHT Ingenieurbüro für Holz + Technik AG
Tanne 1, 8200 Schaffhausen
Joschua Krebs

Projektbeschreibung

Take Five ordnet zwei und drei Baukörper in Bezug zueinander und den angrenzenden Raum auf dem Areal an und bindet diese mit einem gemeinsamen Innenhof zusammen. Zwei längere Zeilen schliessen den Raum locker entlang der Bubenbergstrasse ab. Im rückwärtigen Bereich werden drei versetzt und gegeneinander gedrehte kleinere Riegel angeordnet. In der Ansicht bzw. der Silhouette changieren die Bauten zwischen fünf und sieben Geschossen und erreichen so eine willkommene Verspieltheit in die Gesamtanlage, die allerdings auch eine gewisse Unruhe mit sich bringt.

Entsprechend der bestehenden intensiven Durchgrünung des Quartiers wird das Areal allseitig mit einem lockeren Filter aus Gehölzen gerahmt. Durch die Stellung der Bauten wird im Zentrum des Areals ein grosszügiger Hof aufgespannt, welcher sich zur von May-Strasse hin räumlich öffnet. Die Erschliessungsflächen im Hofraum umschliessen eine offene Mitte mit dem Rasenspielfeld, Gemeinschaftsgärten und einem Kinderspielplatz, welcher mit einer Baumgruppe beschattet wird. An der Kreuzung der Bubenbergstrasse und von May-Strasse ist ein Platz angeordnet, der durch das angrenzende Café belebt werden kann.

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt ab der von May-Strasse. In der Verlängerung der Zufahrtsrampe ist eine Pergola platziert, welche einen Gemeinschaftsplatz definiert. Die Veloabstellplätze sind im Hof unter einer Raumschicht parallel der Gebäudefassaden angeordnet. Kleinbauten wie die Velounterstände und die Pergola vermögen räumlich in ihrer Funktion nicht zu überzeugen. Der Freiraum weist insgesamt einige qualitätsvolle Ansätze auf, wirkt aber vor allem im Bereich des Quartierplatzes noch zu unpräzise und widersprüchlich.

Architektonisch beschränkt sich das Projekt auf wenige zurückhaltende Gestaltungselemente, die jedoch in unterschiedlicher Konsequenz zur Anwendung kommen. Die Fassaden wirken insgesamt repetitiv, abweisend und lassen damit die gesuchte Massstäblichkeit vermissen. Zugleich sind die Balkone funktional mindestens zum Teil schwierig. Vermisst wird auch eine klare, gliedernde Hierarchie der Räume. Dies eine Konsequenz der städtebaulichen Setzung, dem eher

zurückhaltend inszenierten Auftakt an der Kreuzung Bubenbergstrasse aber auch der genannten Fassadengestaltung.

Das Projekt weist eine ansprechende Anzahl an Wohnungen und Parkplätzen aus, jedoch bleibt die Wohnungsvielfalt durch die gleichartig gestalteten Gebäude überschaubar. Die Wohnungen sind einfach, aber funktional gehalten. Weiter entstehen viele Duplexwohnungen. Die Grundrisse zeichnen sich durch eine ansprechende Möblierbarkeit aus, hingegen wird die fehlende Trennung in einen «Tag-Nacht-Bereich» in den grösseren Geschosswohnungen für Familien als nicht ideal eingeschätzt.

Der Nutzwert der Zusatzbalkone bleibt ohne signifikanten Mehrwert. Wo die Anordnung der Gewerbeflächen noch schlüssig ist (Gebäudekopf gegen Quartierplatz), so wird diese hofseitig und im nördlichen Gebäude in Frage gestellt: zum einen ist die Erreichbarkeit/Frequentierung nicht ideal, zum anderen wird Wohnraum im Erdgeschoss in den Hof hinein gewerblich (oder mit Jokerzimmer) belegt.

Der Beitrag zeigt differenzierte Lösungsansätze bei den Veloabstellplätzen und schafft unterschiedliche Angebote für die verschiedenen Nutzungsansprüche. Bezüglich Quantität an Veloabstellplätzen erreicht der Beitrag nicht ganz die geforderte Menge, insbesondere da auch noch nicht genügend Flächen für Spezialvelos ersichtlich sind. Dem gegenüber steht ein Überangebot an Parkplätzen, welches ein Potential gehabt hätte zugunsten der Veloabstellplätze. Die Konzeption der Einstellhalle und auch der Anordnung der oberirdischen Parkplätze ist im Grundsatz aber solide und erfüllt die technischen Vorgaben. Die Durchwegung für den Fussverkehr ist feinmaschig und gut an das übergeordnete Netz angebunden. Sowohl die Anlieferung wie auch die Blaulichtfahrzeuge wird stufengerecht nachgewiesen.

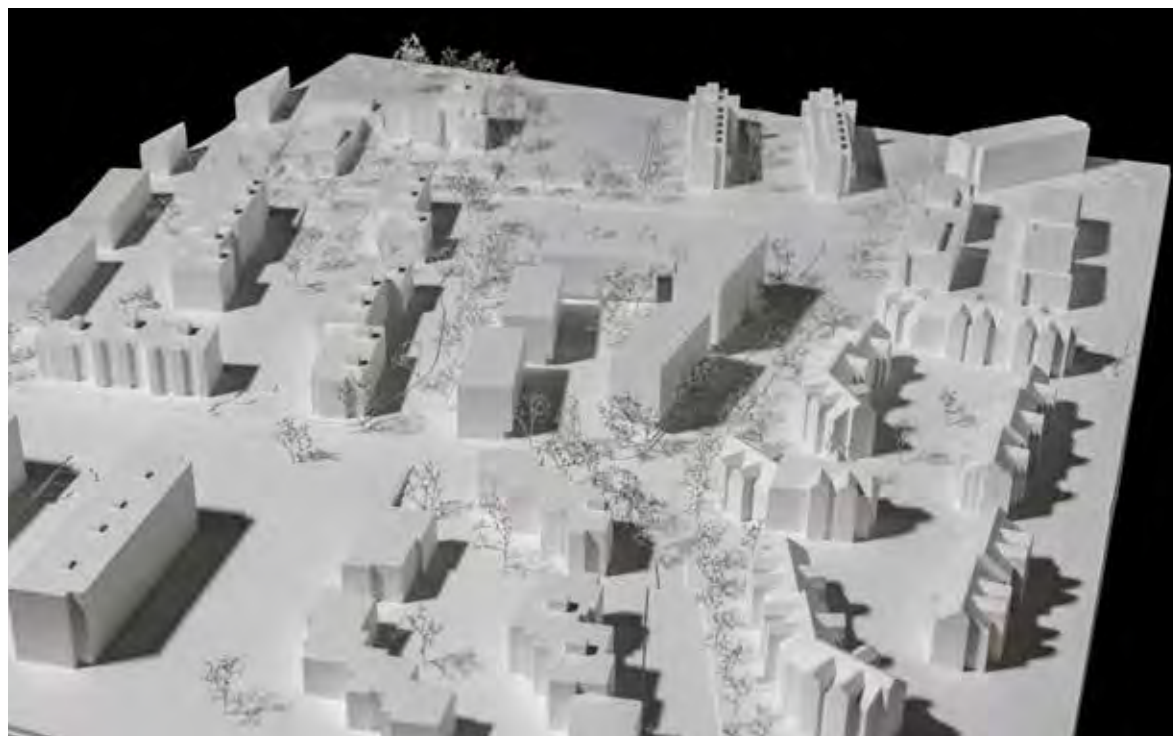
Die Geschossfläche und die Erstellungskosten liegen leicht über dem Durchschnitt der geprüften Projekte. Die Zielwerte für die Kosten pro Quadratmeter Geschossfläche und die Flächeneffizienz der Wohnnutzung werden nicht ganz erreicht. Negativ auf die Erstellungskosten wirkt sich die verhältnismässig hohe Gebäudehüllfläche aus.

Im Quervergleich verfügt das Projekt über die grössten Wohnungen (HNF pro Wohnung) und im Verhältnis zu der Anzahl Wohnungen, auch über die meisten Parkplätzen. Die geforderte Gebäudetechnikfläche wurde nicht erreicht.

Die fünf Baukörper werden ab Erdgeschoss in Holzbauweise ausgeführt, kleine Achsmasse und durchgehende statische Elemente führen zu ökonomischen Tragwerken. Brettschichtholzjoche, bestehend aus Träger und Stützen, sowie tragende Längsfassaden in Holzrahmenbauweise stellen die vertikale Lastabtragung sicher. Die Gebäudestabilisierung für Wind- und Erbebeneinwirkungen erfolgt über Treppenhäuser aus Stahlbeton, Deckenscheiben aus Brettsperrholz und aussteifende Wände. Die Brandschutzanforderungen können durch vertikale Fluchtwege in Massivbauweise erfüllt werden. Brettsperrholz mit gebundener Schüttung ist für REI60 nicht ausreichend, hier wären zusätzlich Brandschutzplatten erforderlich. Insgesamt sind Konstruktion und Tragwerke minimal dokumentiert. Die leider etwas unschönen Visualisierungen lassen keine Rückschlüsse auf die Ausführung vom Erdgeschoss und der grossen Balkone zu, auch die Ausführung der kleinen Balkone ist unklar.

Das Projekt hat aufgrund einfacher und kompakter Baukörper und ökologischer Bauweise eine gute Ökobilanz. Die Tageslichtversorgung der Innenräume ist grundsätzlich gut erfüllt. Der Fussabdruck des Projektes ist sehr gross. Der Innenhof ist weitgehend unterbaut. Eine Zertifizierung SNBS auf Stufe Gold ist realistisch.

Das Projekt weist einige qualitätsvolle Ansätze auf, wirkt aber vor allem im Bereich des Quartierplatzes noch unpräzise und widersprüchlich. Zudem vermag es in der architektonischen Gestaltung und der städtebaulichen Konzeption nicht zu überzeugen.



Modellfoto (Ansicht Ost-West)



Modellfoto (Ansicht Süd-Nord)



Situationsplan



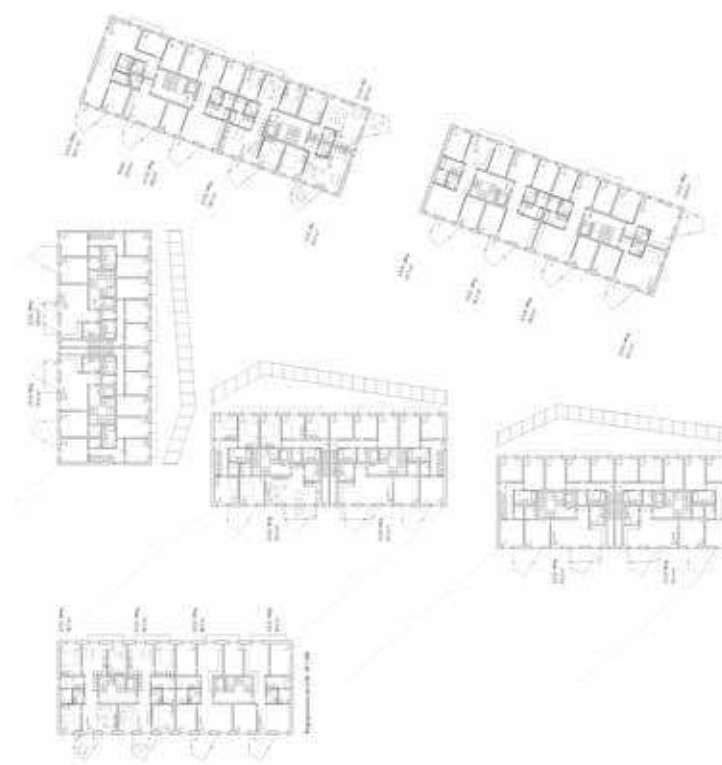
Ansicht Bubenbergstrasse



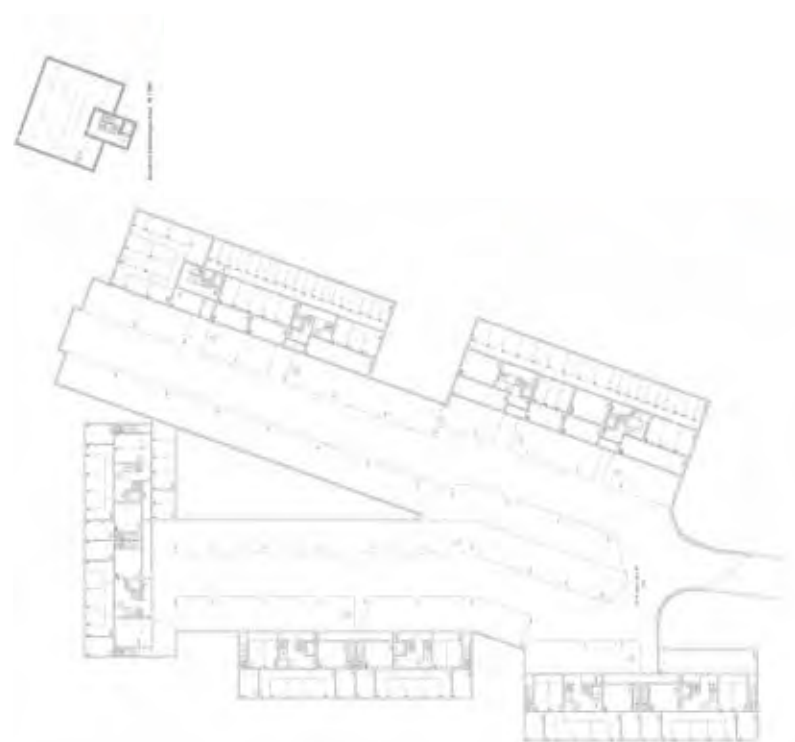
Schnittansicht Areal Südost / Innenhof



Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss UG



Fassadenschnitte