

Areal Braui Worb

Bericht Präqualifikation



Januar 2024

Impressum

Auftraggeber: Brewder Immobilien AG, Brauereiweg 3, 3076 Worb
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler und Thomas Frei, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Orthofoto mit Planungspereimeter

| Version | Datum | Inhalt |
|---------|------------|--------------------------|
| 1.0 | 29.01.2024 | Bericht Präqualifikation |

Areal Braui Worb

Bericht Präqualifikation

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Ausgangslage und Zielsetzung | 1 |
| 1.2 | Vorgehen Präqualifikation | 1 |
| 2 | Begleitgruppe und Planungsteams | 2 |
| 3 | Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen | 3 |
| 3.1 | Aufgabenstellung und erwartete Produkte | 3 |
| 3.2 | Rahmenbedingungen | 3 |
| 4 | Beurteilung und Auslobung | 5 |
| 4.1 | Beurteilung und Würdigung Team Büro B | 6 |
| 4.2 | Beurteilung und Würdigung Team vb architekten ag | 9 |
| 4.3 | Beurteilung und Würdigung Team Brügger Architekten AG | 12 |
| 4.4 | Gesamtbeurteilung und Empfehlung | 15 |
| 4.5 | Dank des Beurteilungsgremiums | 15 |

Beilagen

- Beilage 1: Poster und Modell Team Büro B Architekten AG
- Beilage 2: Poster und Modell Team vbarchitekten. ag
- Beilage 3: Poster und Modell Team Brügger Architekten AG

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Brewder Immobilien AG beabsichtigt, das Areal der heutigen Brauerei Egger langfristig baulich zu entwickeln. Das Areal soll im Rahmen der langfristigen Ausrichtung des Immobilienportfolios entwickelt werden: Es soll in ein Wohnareal mit untergeordneter gewerblicher Nutzung überführt werden. Dabei soll der Charakter des Brauereiareals langfristig erhalten und eine qualitätsvolle Integration der Neubauten in den baulichen Bestand sichergestellt werden.

Um die für die geplante Umnutzung und Weiterentwicklung des Areals notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu bestimmen und verbindlich zu sichern, wird folgendes Vorgehen durchgeführt: Als Grundlage für die künftige Umnutzung und Entwicklung des Areals wird ein qualitätssicherndes Verfahren (Phase 1) durchgeführt. Im Anschluss an das qualitätssichernde Verfahren wird die baurechtliche Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) an die neuen Rahmenbedingungen und Erkenntnisse angepasst und eine Überbauungsordnung erarbeitet (Phase 2).

Der vorliegende Schlussbericht dokumentiert zusammen mit dem Planungsprogramm die Präqualifikation als Bestandteil des Qualitätssichernden Verfahrens.

1.2 Vorgehen Präqualifikation

Das planerische Vorgehen lässt sich in zwei Hauptphasen (inkl. Teilphasen) mit mehreren Arbeitsschritten einteilen:



Die Präqualifikation wurde wie folgt organisiert und durchgeführt:

Planungsvereinbarung und Planungsprogramm
 Das Planungsprogramm und die Planungsvereinbarung mit der Gemeinde zum gesamten Vorgehen wurden im Frühjahr und Sommer 2023 ausgearbeitet und in den entsprechenden Gremien behandelt. Das Planungsprogramm konnte den Planungsteams am 04.09.2023 zugestellt werden.

Am 18.09.2023 wurde die dazugehörige Planungsvereinbarung im Gemeinderat behandelt und verabschiedet, womit die Voraussetzungen zum offiziellen Start des qualitätssichernden Verfahrens vorlagen.

Auswahl der Planungsteams
 Für die Teilnahme an der Präqualifikation wurden die folgenden Architekturbüros ausgewählt, die zusammen mit weiteren Fachpersonen je ein Planungsteam bildeten:

- Büro B Architekten AG, Bern
- vbarchitekten. ag, Thun
- Brügger Architekten AG, Thun

| | |
|---------------------------------|--|
| Bevölkerungsworkshop | Am 16. und 17.09.2023 fand auf dem Areal ein Bevölkerungsworkshop statt, an dem die zukünftige Entwicklung und die Anliegen der Bevölkerung in einem breiten Rahmen diskutiert wurden. Die Erkenntnisse daraus haben die Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaft weiter geschärft und konnten in einem Factsheet «Die Ziele der Grundeigentümer» als zusätzliche Grundlage an die drei ausgewählten Planungsteams abgegeben werden. |
| Kick Off | Am 09.10.2023 fand auf dem Areal der Kickoff zur Präqualifikation zusammen mit den drei beteiligten Planungsteams und der Begleitgruppe statt. Die Rahmenbedingungen aus dem Planungsprogramm wurden im Detail erläutert, das Areal und die Gebäude konnten in einem Rundgang besichtigt und offene Fragen geklärt werden. Weitere Fragen konnten bis am 13.10.2023 eingereicht werden und wurden in der Folge beantwortet. |
| Bearbeitung Planungsteams | Von Oktober bis Dezember 2023 erfolgte die Bearbeitung in den Planungsteams. |
| Abgabe Poster | Am 11.12.2023 gaben die drei Planungsteams ihre Ergebnisse auf je 3 Postern ab. Die Eingaben wurden dem Begleitgremium vorgängig zur Jurierung als Beurteilungsgrundlage zur Verfügung gestellt. |
| Präsentationen und Jurierung | Am Morgen des 19.12.2023 erhielten die drei Planungsteams je eine Stunde Zeit, um Ihre Ergebnisse vor der Begleitgruppe zu präsentieren und Fragen zu beantworten. Am Nachmittag erfolgte die Diskussion und Jurierung in der Begleitgruppe. Die Planungsteams wurden am 20.12.2023 über das Ergebnis der Präqualifikation informiert. |
| Schlussbericht Präqualifikation | Der vorliegende Bericht über die Präqualifikation wurde gestützt auf die Beurteilungen und Würdigungen der Fachexpert:innen im Januar 2024 erstellt und allen Beteiligten zugestellt. |
| Ausstellung | Ausblick: Die Ergebnisse werden ab dem 15.02.2024 in der Gemeindeverwaltung in Worb ausgestellt. |

2 Begleitgruppe und Planungsteams

Die **Begleitgruppe** beurteilte die Eingaben in der Präqualifikation und empfahl der Eigentümerschaft ein Team mit der Weiterbearbeitung im Workshopverfahren zu beauftragen.

Im darauffolgenden Workshopverfahren trifft nun die Begleitgruppe die Entscheide für die Weiterbearbeitung im jeweils nächsten Arbeitsschritt. Die Begleitgruppe ist folgendermassen zusammengesetzt (jeweils mit oder ohne Stimmrecht):

- Marcel Egger, Grundeigentümer (Stimmrecht und Stichentscheid)
- Niklaus Gfeller, Gemeindepräsident (mit $\frac{1}{2}$ Stimmrecht, teilt dieses mit Martin Wälti)
- Martin Wälti, Planungskommission (mit $\frac{1}{2}$ Stimmrecht, teilt dieses mit Niklaus Gfeller)
- Stefan Rudolf, FLURY und RUDOLF Architekten, Experte Architektur und Städtebau (mit Stimmrecht)
- Simone Hänggi, Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Expertin Landschaftsarchitektur (mit Stimmrecht)
- Felix Brunner, Metron Bern AG, Experte Verkehr und Mobilität (mit Stimmrecht)
- Alberto Fabbris, Vertretung kantonale Denkmalpflege (mit Stimmrecht)
- Urs Thöni, Planungsabteilung Worb (ohne Stimmrecht, bis Dezember 2023)
- Silvia Berger, Bauabteilung Worb (ohne Stimmrecht)

- Michael Egger, Grundeigentümer (ohne Stimmrecht)
- Thomas Portmann, Brewder Immobilien AG, Grundeigentümerversorger (ohne Stimmrecht)

Die Verfahrensbegleitung erfolgt durch die georegio ag (Benedikt Roessler und Thomas Frei).

3 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

Die Aufgabenstellung und die zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen wurden den Planungsteams mit dem Planungsprogramm und dem Factsheet mit den Zielen der Grundeigentümer mitgeteilt und am Kickoff vom 09.10.2023 vorgestellt. Die vorgegebenen Rahmenbedingungen sind als Beurteilungskriterien in die ganzheitliche Beurteilung durch das Begleitgremium eingeflossen.

3.1 Aufgabenstellung und erwartete Produkte

Für die Bearbeitung in der Präqualifikation wurde die Aufgabenstellung offen formuliert. Erwartet wurde eine Ortsanalyse mit städtebaulicher Auseinandersetzung und eine Volumen- und Nutzungsstudie für den Planungsperimeter. Als Ergebnisse beurteilt wurden die pro Team abgegebenen drei Poster, das Modell im Massstab 1:500 und der Auftritt/Präsentation.



Abb. 1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter gemäss Abb. 1 umfasst mit Ausnahme der Liegenschaft Enggisteinstrasse 20 alle Grundstücke auf dem heutigen Brauereiareal im Eigentum der Brewder Immobilien AG.

3.2 Rahmenbedingungen

Im Planungsprogramm wurden die folgenden Punkte vorgegeben:

Ortsbauliche Aspekte

- Erhalt des schützenswerten Gebäudes am Brauereiweg 2, Parzelle Nr. 528
- Erhalt des identitätsstiftenden Charakters im Bereich des Gebäudes Brauereiweg 1 (Ansicht im Bereich Bühlweg, Brauereiweg), die Geschichte des Areals muss ablesbar bleiben.

Vorgaben aus der baurechtlichen Grundordnung und wichtige Vorgaben aus dem Baugesetz

- Art der Nutzung: Wohnen und untergeordnete Gewerbenutzung
- Die Vorschriften des Art. 17 der Zone mit Planungspflicht können grundsätzlich gestützt auf das Projekt angepasst werden, wobei die Ziele von Art. 17 Abs. 1 BauR weiterhin Gültigkeit haben. Verbindlich gelten zudem:
 - max. sechs Vollgeschosse: Dieses Maximalmass muss nicht zwingend ausgeschöpft werden, Ziel des Verfahrens ist auch die Bestimmung des ortsbaulich verträglichen Nutzungsmasses.
 - Gemäss Art. 11 BauR haben Neubauten die für den gewichteten Energiebedarf von Neubauten geltenden Minimalanforderungen gemäss Art. 30 Abs. 1 EnV um mind. 20% zu unterschreiten.
 - Gemäss Art. 11 BauR ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum zu beschränken.
 - Grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV: Die Auslagerungsmöglichkeit auf den Hartplatz der Schule (Parzelle Nr. 42, Bahnhofstrasse 3) wurde mit dem AGR per Voranfrage geklärt und der Gemeinderat hat der Auslagerung ebenfalls zugestimmt.

Energie

- Es gelten die Vorgaben von Art. 11 Abs. 5 BauR und des kantonalen Energiegesetzes.
- Die Grundeigentümer und die Gemeinde streben für Neubauten an, dass diese so gebaut und ausgerüstet werden, dass die gewichtete Gesamtenergieeffizienz für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung und Geräte abzüglich Eigenenergieproduktion möglichst nahe bei Null ist. Konkret bedeutet dies, dass die Grenzwerte für die gewichtete Gesamtenergieeffizienz gemäss Anhang 7 der Energieverordnung um mind. 20 % unterschritten werden müssen.

Erschliessung und Mobilität

- Die Prüfung der Erschliessungsmöglichkeiten (Zelgweg / Bühliweg) ist Gegenstand der Bearbeitung und wird mit dem kantonalen Tiefbauamt und der Gemeinde geprüft. Die Gemeinde beurteilt die Erschliessung über den Zelgweg als schwierig (Ein-/Ausfahrt Enggisteinstrasse).
- Es sind neue Mobilitätsformen zu prüfen. Die notwendige Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung. Aufgrund der zentralen, mit dem ÖV sehr gut erschlossenen Lage, soll die Anzahl an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge möglichst tief gehalten werden. Entsprechend sind genügend und gut zugängliche Abstellplätze für Fahrräder vorzusehen. Es wird jedoch auch im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen keine völlig autofreie Siedlung angestrebt, eine Einstellhalle ist zwingend vorzusehen.
- Das Areal verfügt aus dem Brauereibetrieb über eine private Wasserleitung ab einer Quelle, welche sowohl für die Trinkwasserversorgung als auch in der Aussenraumgestaltung (Bewässerung, Brunnen, etc.) genutzt werden kann. Überlegungen zur Nutzung dieses Wassers in der Aussenraumgestaltung sind unter dem Aspekt der Klimaadaptation aufzuzeigen.

Bedürfnisse Bevölkerung

Am 16./17.09.2023 fanden Tage der offenen Türe «Zukunft Areal Braui Worb» statt, Teil davon war auch ein Bevölkerungsworkshop zu den Themen «Wohnen in der Braui Worb»; «Arbeiten und sich treffen in der Braui»; «Sich fortbewegen und sich erholen in der Braui Worb». Als Erkenntnisse aus dem Workshop flossen insbesondere folgende Aspekte in die Entwürfe der Planungsteams ein:

- Der Bezug zur Brauerei soll nicht nur im Namen «Areal Braui Worb» bestehen bleiben, die Bevölkerung wünscht sich weiterhin einen grossen, identitätsstiftenden Bezug zur Geschichte des Areals.
- Die Erkenntnisse aus dem Workshop decken sich mit den Zielen der Eigentümer: das Areal soll seinen öffentlichen Charakter behalten einen Dorfplatzcharakter erhalten, in dem sich nicht nur die Bewohner:innen sondern die ganze Bevölkerung begegnet. Dazu sollen auch Möglichkeiten für öffentliche Anlässe, kulturelle Veranstaltungen und dergleichen geschaffen werden. Es sollen Mieter angezogen werden, welche diese Öffentlichkeit und das Lebendige suchen. Es braucht aber auch private Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner/innen.

- Im Areal soll kein vollwertiges, klassisches Gastronomieangebot/Restaurant eingeplant werden. Es braucht aber Räume mit flexibler Nutzung (PopUp/Atelier/Gewerbe/Wohnen) im EG, welche den Dorfplatzcharakter unterstützen können. Diese Räume (und Aussenräume) sollen auch das Potenzial für eine «Gastronomie light» an Anlässen oder auch dauerhaft haben.
- Das Areal soll auch in Bezug auf die Gestaltung der Aussenräume die Herausforderung des Klimawandels berücksichtigen und entsprechend nach den Grundsätzen der Schwammstadt und möglichst angepasst an die Erwärmung mit einer angepassten Gestaltung und vielfältigen Bepflanzung geplant werden.

Ziele der Grundeigentümer

Der Workshop und die Rückmeldungen aus der Bevölkerung haben auch die Ziele der Grundeigentümerschaft weiter geschärft. Die Vision der Grundeigentümer für das Areal sind in einem separaten Factsheet festgehalten und wird den Planungsteams zur Verfügung gestellt.

Areal
Braui
Worb

Worb,
9.10.2023

Areal Braui Worb – Die Ziele der Grundeigentümer

Eigentümer- strategie

Das Areal gehört vollständig der Brewder Immobilien AG von Marcel und Michael Egger und soll auch in Zukunft in unserem Eigentum bleiben. Die Brewder Immobilien AG strebt ein Immobilienportfolio mit dem Schwerpunkt «Wohnen» an, das gilt auch für das Areal Braui Worb.

Ein Treffpunkt für Worb

Die Brauerei und insbesondere die Rampe sind schon heute ein Treffpunkt für die Bevölkerung. Diese verbindende Funktion soll auf dem Areal Braui Worb auch nach dem Wegzug der Brauerei weiter gestärkt werden. Auf dem Areal Braui Worb sollen sich nicht nur die Bewohner/-innen, sondern die ganze Bevölkerung wohl und willkommen fühlen. Das Areal bietet neben Wohnungen Platz für vielfältige Nutzungen, welche den Ort beleben und zu einem neuen Treffpunkt für Worb machen. Dieser Ansatz wird auch bereits während des Planungsprozesses verfolgt: Zwischennutzungen können nach dem Wegzug der Brauerei Leben auf dem Areal halten.

Ein Areal mit Vergangenheit

Seit der Gründung der Brauerei Egger im Jahr 1863 sind die Geschichte der Brauerei und der Familie Egger eng mit der des Areals verbunden. Auch im Zuge der Umnutzung und Umgestaltung des Areals soll dieser Bezug zur Brauereigeschichte bestehen bleiben und für die Weiterentwicklung als Kompass dienen. Dazu gehört neben den geschützten Bereichen des Areals auch die Tradition des «Zwickelns» an der Rampe, die fortgeführt wird.

Ein Areal mit Zukunft

Die Brauerei hatte über 160 Jahre Bestand. Auch mit der neuen Nutzung wollen wir etwas Dauerhaftes schaffen. Das ist nur mit einem nachhaltigen Projekt möglich:

- **Wirtschaftlich:** Nicht jedes Element für sich alleine, aber das Areal als Ganzes muss wirtschaftlich erfolgreich sein.
- **Gesellschaftlich:** Das Areal soll eine gute Durchmischung bieten und auch gesellschaftlich zu einem Dorf im Dorf werden. Das bedingt neben einem entsprechenden Wohnungsmix auch flexibel nutzbare Gewerbeflächen, die einfach den jeweiligen Bedürfnissen angepasst werden können.
- **Ökologisch:** An die Gebäude und die Gestaltung der Aussenräume stellen wir hohe Anforderungen zur Verminderung des Klimawandels (Energieeffizienz im Bau und Betrieb) und der Anpassung an diesen (Schwammstadt-Konzept). Damit einher geht auch eine ökologische, biodiverse Gestaltung der Aussenräume.
- **Mobilität:** Das Areal soll verkehrarm sein und sehr gute Voraussetzungen für Personen ohne Auto bieten. Die vorgesehenen Nutzungen bedingen aber auch eine Erschliessung mit dem Auto, diese ist mit möglichst geringen Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität des Areals einzuplanen.

Was wollen wir nicht

Aus unseren Erfahrungen sehen wir uns weder als Betreiber noch als Verpächter eines klassischen Restaurationsbetriebs. Auch möchten wir keine Gewerbe auf dem Areal, die den motorisierten Verkehr besonders anziehen.

Zusammenarbeit mit Bevölkerung und Fachexperten

Das Areal Braui Worb ist unser grösstes Entwicklungsprojekt und wird hoffentlich noch lange mit der Brauerei und unserem Namen in Verbindung gebracht. Zusammen mit der Bevölkerung und mit ausgewiesenen Experten und Expertinnen möchten wir ein nachhaltiges Projekt entwickeln. Dabei sind wir auf Ihre Mitarbeit angewiesen.

Areal Braui Worb
Brauereiweg 3
3076 Worb
hallo@areal-brauiworb.ch

Areal
Braui
Worb

Abb. 2 Factsheet mit Zielen der Grundeigentümer

4 Beurteilung und Auslobung

Die Planungsteams haben die Vorgaben der Präqualifikation eingehalten und die jeweils nötigen Unterlagen vollständig und zeitgerecht abgegeben. An der Jurierung vom 19.12.2023 konnten die Ergebnisse der Planungsteams somit gestützt auf die Poster, Modelle und die Präsentation ganzheitlich beurteilt werden. Die folgenden Ausschnitte aus den Postern dienen als Impressionen. Die vollständigen Poster und Modelle sind in der Beilage zum Schlussbericht enthalten.

4.1 Beurteilung und Würdigung Team Büro B

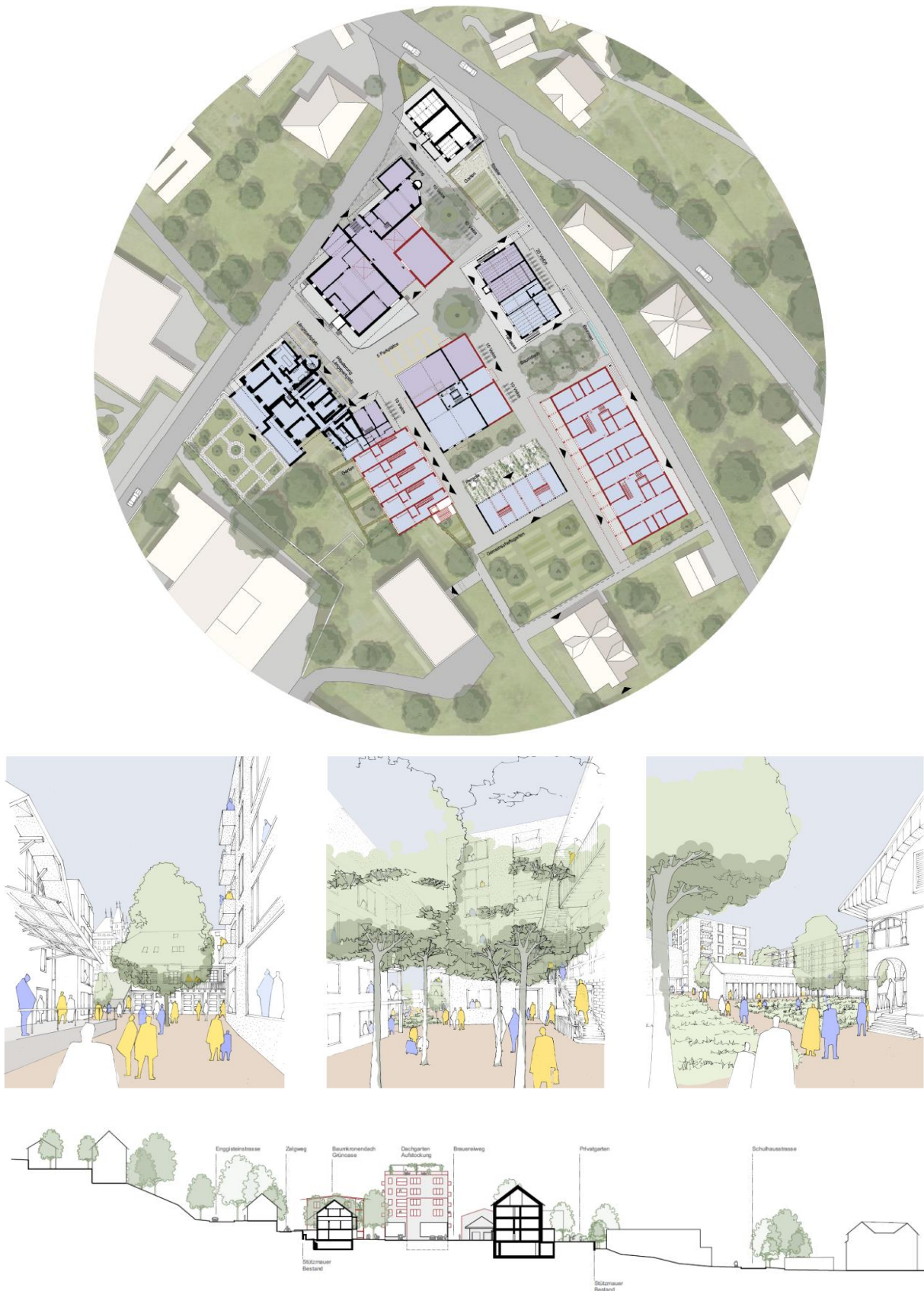


Abb. 3 Impressionen Projekt Team Büro B, Poster und Modell in Beilage 1

Beurteilung und Würdigung

Architektur und Freiraum: Das Areal und seine Umgebung wurde durch das Planungsteam eingehend untersucht und analysiert. Dabei würdigt es insbesondere die Vielfalt der Bauten und Räume mit ihren unterschiedlichen Identitäten und die Mischnutzung. Das Team beschreibt eine räumliche Zonierung, welche aus einer definierten Zone im Westen und einem zu klärenden Übergang im Osten besteht. In der Analyse setzt sich das Team sorgfältig mit der Topografie und der Einbindung in die Umgebung auseinander. Sie lokalisierten den Handlungsbedarf insbesondere in der fehlenden Durchlässigkeit und dem Umgang mit der Topografie.

Aus dieser Analyse entwickelten sie eine klare Haltung für ihre Entwicklungsansätze. Die genannten Punkte umfassen soziale Überlegungen, Identität, Städtebau bis hin zur Nachhaltigkeit.

In welche Richtung diese zielen können, zeigt das Team bereits in einem ersten städtebaulichen Konzept. Sie legen in Ihrem Vorschlag "Gott erhalt's" Wert auf die Klärung der Platz- und Gassenräume mit ihren vielfältigen Verknüpfungen an die umliegenden Strassen. Ein Netz von kleinräumigen, differenzierten Freiräumen bindet das Areal zusammen. Im Westen, getreu ihrer Analyse, mit eher bestehenden Bauten mit neuen Wohnnutzungen oder halböffentlichen Räumen und befestigten Oberflächen. Das Ziel, dass die Umnutzung auch im Westen spürbar wird, führt auch hier zu markanten baulichen Eingriffen. Im Osten dominieren eher grüne, durch neue Wohnbauten gefasste Räume. Alle Bauten sind vom Areal erschlossen und stärken dadurch die Gemeinschaft und Identität. Liegen sie an umliegenden Erschliessungswegen wie dem Zelgweg, haben sie auch zu diesen Zugänge und Gesichter und verbinden und öffnen so das neue Ensemble wohlthuend mit dem Kontext. Als Bereicherung werden dadurch nicht nur die neue Durchlässigkeit des Areals, sondern auch die vorgeschlagenen vielfältigen Wohnnutzungen wahrgenommen.

Der Ansatz im Freiraum sucht eine atmosphärische Kontinuität, die den gesamten Perimeter als Areal Braui Worb erkennbar macht. Ein urbaner, gestalterischer Rahmen, fasst das Areal und schafft damit auch im Osten einen harten Übergang zur Nachbarschaft. Innerhalb des gestalterischen Rahmens sollen die Freiräume differenzierte Charakter erhalten.

Das Team erkennt eine Qualität der Anlage darin, dass die Freiräume verwinkelt und nicht auf den ersten Blick überschaubar sind. Diesen Charakter nehmen sie auf und führen ihn weiter. Dies erscheint im Osten noch weniger stimmig gelöst. Die vorgeschlagene Achse wirkt lange und endet hier abrupt. Der Umgang mit der Topographie wird als weiteres charakteristisches Element aufgeführt. In ihrem gezeigten Ansatz überwindet das Team die Höhendifferenz mit Mauern. Damit wird die Topographie explizit und gebaut hervorgehoben. Zwischen den zwei Neubauten entsteht damit ein abgesenkter Hof, dessen Qualität noch geprüft werden müsste.

Bewahren und Weiterbauen sind weitere wichtige Themen dieses Vorschlags. Einzelne Bauten werden rückgebaut (Brauereiweg 2a und 2b), andere bleiben unverändert (Brauereiweg 2 und 5), wieder andere werden umgebaut (Brauereiweg 1 und das Sudhaus) und drei Bauten kommen im Südosten neu hinzu. Dadurch erzielt der Vorschlag eine Dichte von GFZo 1.2. Aus Sicht des Begleitremiums verliert aber das Sudhaus durch die vorgeschlagene Vergrösserung des Fussabdrucks und der Höhe seine Eleganz und seinen identitätsstiftenden Ausdruck. Er wird um zwei Geschosse erhöht, die Fassade wird stark verändert und die Beschriftungen gehen verloren. Er wird das Ensemble überragen und daraus herausstechen. Diesen Effekt beurteilt das Begleitremium kritisch. Ebenfalls kritisch beurteilt wird die Grösse des neuen Gebäudes am Zelgweg.

Mobilität: Die vorgeschlagene Aussenraumgestaltung und Wegführung schafft differenzierte Räume und erhöht die Durchlässigkeit für den Fussverkehr. Bis auf die Anlieferung und einzelne Besucherparkplätze soll der Autoverkehr möglichst aus dem Areal herausgehalten werden. Folgerichtig wird als primäre Variante die Erschliessung der Einstellhalle von Süden her vorgeschlagen. Es wird an die bestehende Einstellhalle des ehemaligen Coop angedockt und deren Zufahrtsrampe mitgenutzt. Das Braui-Areal muss nicht befahren werden. Da diese Lösung nur unter Mitwirkung der betroffenen, benachbarten Grundeigentümerschaft realisierbar ist, werden als Rückfallebene zwei Alternativen aufgezeigt. Beide weisen jedoch deutliche Nachteile auf.

Die Einstellhalle ist für eine autoarme Siedlung mit reduzierter Anzahl Parkplätzen dimensioniert. Dies erscheint angesichts der zentralen Lage im Ort angemessen und mittels der skizzierten Ansätze für ein Mobilitätskonzept realistisch und bewilligungsfähig. Die kleine und kompakte Einstellhalle dürfte sich ausserdem positiv auf die Baukosten auswirken. Die Veloabstellplätze werden dezentral im Aussenraum angeordnet.

Die verkehrsplanerische Expertise ist im Beitrag des Teams klar ersichtlich. Die Pläne zeugen von einer Ehrlichkeit, indem mit den oberirdischen Anlieferflächen und Besucherparkplätzen auch unbequeme Aspekte dargestellt sind. Die verkehrsplanerischen Themen werden stufengerecht behandelt. Es werden vielversprechende Ansätze aufgezeigt, welche integraler Bestandteil des Vorschlags sind.

Fazit

Der umfassende, sorgfältig und weit ausgearbeitete Vorschlag weist inhaltlich auf allen Ebenen von der Analyse, über die konzeptuellen Überlegungen zu Städtebau, Freiraum und Mobilität bis hin zu den konkreten Gestaltungsvorschlägen die beschriebenen Qualitäten auf. Der Umgang mit der Topographie, die Schaffung von Freiräumen und das Zusammenspiel zwischen den Gebäuden und den umgebenden Frei- und Aussenräumen wirken weitgehend stimmig. Der strenge gestalterische Rahmen vermag aber nicht zu überzeugen. Die Hauptkritik betrifft den Umgang mit dem Sudhaus, das mit der Aufstockung und der Umgestaltung seinen ursprünglichen Charakter verliert und eine neue, zu wichtige Stellung im Ortsbild erhält. Auch die Auswirkungen des aufgestockten Sudhauses auf die dahinterliegenden Räume und Bauten und folglich auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität werden kritisch beurteilt.

4.2 Beurteilung und Würdigung Team vbarchitekten. ag

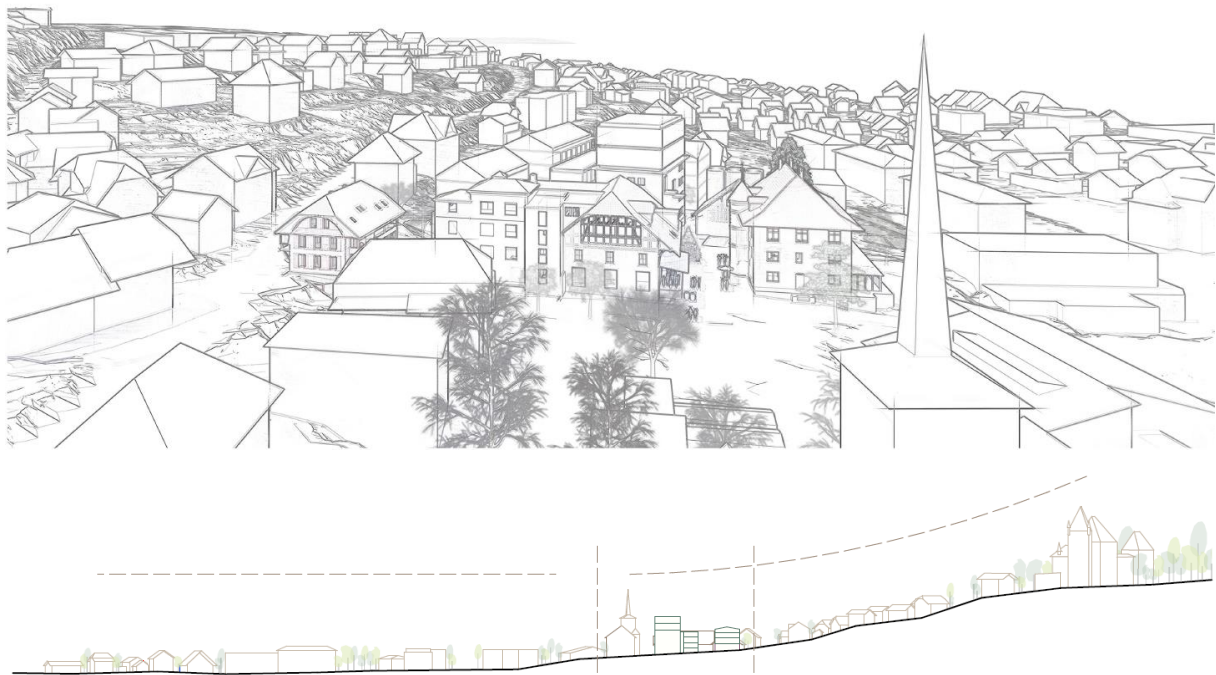


Abb. 4 Impressionen Projekt Team vbarchitekten. ag, Poster und Modell in Beilage 2

Beurteilung und Würdigung

Architektur und Freiraum: Das Team untersuchte in ihrer Analyse ausgiebig die Geschichte, das Bild und die Struktur des Ortes und des Areals in all seiner Vielfalt. Dabei beleuchtet es u.a. die geschichtliche Bedeutung der Bauten und deren Ausstrahlung. Die resultierenden Ziele wirken trotz der umfassenden Analyse sehr allgemein und wenig ortsspezifisch.

Es kam zum Schluss, dass die Bauten Brauereiweg 1, 2, 2b und das Sudhaus, sowie die Keller erhalten bleiben sollen. Diese vier historischen Bauten bilden ein Vierergespann um den "Treffpunkt" und sollen Raum für vielfältige Nutzungen bieten. Ergänzt wird dieses durch ein zweites Vierergespann mit neuen Bauten in einem mit Grünflächen und Bäumen geprägten Raum. Eines der vier neuen Gebäude lehnt sich an das Sudhaus an, zwei liegen entlang des Zelgwegs und das vierte ist ein Solitär im Grünraum.

Der Erhalt der Gebäude Brauereiweg 1 und 2, sowie des Sudhauses wird begrüsst. Die Nutzungsvielfalt in Brauereiweg 1 mit dem Kulturraum im Dachgeschoss, der Markthalle im Erdgeschoss und den Ateliers scheint hingegen zu überfrachtet. Auch die Umnutzung der Silotürme in Tinyhäuser vermag wegen der aufwändigen Erschliessung nicht vollends zu überzeugen. Die darunterliegende zentrale Veloparkierung hingegen schon. Der Auf- und Anbau des Sudhauses würde dessen Präsenz wohl zu sehr schwächen. Die zwei neuen Bauten gegen den Zelgweg werden vom Areal aus erschlossen, was begrüsst wird. Sie nehmen aber keinen Bezug zum Weg auf, weder geometrisch noch bezüglich der Erschliessung, was wiederum sehr bedauert wird. Als weiteres neues Element kommt ein Solitärebau im Süden hinzu. Mit seiner Dachform drückt er aus, dass er freistehen möchte. Er ist aber in einem Ensemble eingebunden, was diesen Ausdruck in Frage stellt.

Die Setzung der Neubauten schafft Freiräume von unterschiedlichen Qualitäten. Der Brauiplatz im Zentrum vermag zu überzeugen, dagegen erscheint die nördliche Gasse im verwinkelten Kontext zu streng.

Die bauliche Erweiterung im Osten schafft einen Abschluss des Areals, welcher dem formulierten Wunsch nach Verweben entgegenläuft. Zur Ausgestaltung der Freiräume macht das Team schon vertiefte Aussagen. Das Quellwasser auf dem Areal wird mittels Brunnen thematisiert. Auch die Kellerräume faszinieren und sollen an der Oberfläche spürbar werden.

All diese unterschiedlichen Bauten und Nutzungen scheinen insgesamt zu viel Unruhe und Unklarheit in das Areal zu bringen.

Mobilität: Das Team setzt sich in der Analyse ausgiebig mit der Gebäudesetzung und den Durchblicken auseinander. Daran anknüpfend zeigt der Entwurf eine feine Durchwegung und Durchlässigkeit für den Fussverkehr. Velofahrenden stehen neben zentralen Veloräumen diverse dezentrale Abstellflächen im Aussenraum zur Verfügung.

Die Einstellhalle wird unter den Fussabdrücken der Neubauten im östlichen Arealteil und den eher befestigten Flächen angeordnet. Der Freiraum wird dadurch vor Unterbauten bewahrt, so dass Baumpflanzungen und Versickerung möglich sind. Die Einstellhalle befindet sich an einer eher schwer erschliessbaren Lage. Die vom Team aufgezeigten favorisierten Erschliessungsvarianten weisen relativ weite Zufahrtswege auf; entweder oberirdisch via Bühliweg und über das Areal oder in grosser Tiefe ab der Rampe der Einstellhalle des ehemaligen Coop.

Die verkehrlichen Aspekte werden stufengerecht und teilweise sehr detailliert behandelt. In der Schnittstelle mit der Architektur wurden mit den Veloräumen integrale Projektvorschläge erarbeitet. Bei der Erschliessung der Einstellhalle scheinen die verkehrlichen und die architektonischen Ansätze allerdings noch kaum verzahnt.

Fazit

Ausgehend von der sehr umfassenden und sorgfältigen Analyse scheinen die daraus abgeleiteten Ziele allgemein und wenig ortsspezifisch. Das brauereigeschichtlich für den Ort sehr schön entwickelte Bild der beiden Vierspänner bringt in der städtebaulichen und architektonischen Umsetzung mit den unterschiedlichen Bauten und Nutzungen viel Unruhe in das Areal. Der Vorschlag überzeugt

im Umgang mit dem Bestandesbau am Brauereiweg 1 und dem Quartierplatz, vermag die vielfältigen Ideen im gesamten Areal aber nicht zu einem kohärenten Ganzen zusammenzufügen.

4.3 Beurteilung und Würdigung Team Brügger Architekten AG



Abb. 5 Impressionen Projekt Team Brügger Architekten AG, Poster und Modell in Beilage 3

Beurteilung und Würdigung

Architektur und Freiraum: In ihrer Analyse untersuchte das Planungsteam die historische Entwicklung des Ortes und seinen Bezug zu Worb und seinen Zentren. Sie kamen zum Schluss, dass es in Worb verschiedene Strukturgruppen wie beim "Löwen", beim Schlossgraben und –stalden gibt, welche durch ihre bauliche Dichte starke Identitäten für Worb hervorbringen. Grosses Augenmerk legen sie in ihrer Analyse auch auf die Vernetzung des Quartiers mit dem Brauereiweg in Richtung Dorfczentrum.

Das Konzept der Setzung leitet sich aus der Dichte und dem räumlichen Reichtum der erwähnten Strukturgruppen ab. Das Areal wird gegliedert. Es entstehen zwei Bereiche mit differenzierten Identitäten. Im Westen sind die Freiräume als Plätze und Gassen ausgebildet. Im Osten stehen die Gebäude in einer Gartenlandschaft. Das Konzept schlägt den Erhalt des Sudhauses und der Gebäude Brauereiweg 1, 2 und 5 vor, wobei der nördliche Anbau von Brauereiweg 2 ersetzt und das Sudhaus in Grösse und Ausdruck nicht verändert wird. Ergänzt wird das Ensemble mit vier neuen Bauten, welche, mit Ausnahme des Hanghauses am Zelgweg, parallel zum Sudhaus ausgerichtet sind. Diese fassen verschiedene Grün- und Gartenräume gegen Osten, gegen den Zelgweg Gartenräume und den urbanen Brauihof im Westen mit den ihm angegliederten Ateliers am Werkplatz sowie den Verkaufs- und Gemeinschaftsräumen an der Zwickelrampe und im Sudhaus. Die offenen Räume werden durch viele, zum Teil enge Gassensituationen miteinander vernetzt, welche die Raumabfolgen und Blickbeziehungen spannend und vielfältig gestalten. Durch das Zurückweichen des Hofhauses und dem dadurch entstehenden Gemeinschaftsgarten am Zelgweg erhält das geschützte Gebäude Enggiststeinstrasse 22 ein wohltuendes Gegenüber und der Zelgweg einen guten Rhythmus.

Durch diese fein aufeinander abgestimmten Massnahmen, der Respektierung der Massstäblichkeit und der einheitlichen Höhe der Bauten, dem Erhalt wichtiger identifikationsstiftender Gebäude wie Brauereiweg 1, 2 und 5 sowie das Sudhaus, bleibt viel von der Geschichte des Ortes erhalten und kann einen neuen Rahmen für neue Nutzungen und Geschichten bilden. Zu erwähnen ist auch der Vorschlag, Brauereiweg 2a und 2b durch ein neues, vom ehemaligen Restaurant abgesetztes zweigeschossiges Gartenhaus zu ersetzen, was neue Blickbeziehungen ermöglicht und den Wohnungen im Sudhaus eine Weitsicht gibt. Auch der Ersatz der Anbauten am Brauihaus ist vorstellbar und ermöglicht neuen attraktiven Wohnraum. Jedoch soll noch geprüft werden, ob eine Wohnnutzung auch in die bestehende Struktur integriert werden könnte. Alle Bauten haben Eingänge oder Aussenräume an Wegen oder Plätzen innerhalb des Areals, was die Gemeinschaft stärkt. Die beiden Bauten am Zelgweg haben die Zugänge für die Wohnungen der Obergeschosse am Zelgweg. Hier wäre es wünschenswert, dass auch diese einen direkten Zugang zum Areal erhielten. Mit einer Dichte von GFZo 1.1 ist eine gute Basis gelegt. Ob die drei neuen Bauten innerhalb des Areals alle parallel zum Sudhaus ausgerichtet sein sollen, oder ob sie untereinander leicht verdreht sein können, um die Struktur gewachsener erscheinen zu lassen, muss noch überprüft werden.

Im Freiraum sucht das Team eine atmosphärische Diversität, welche sich aus dem Bestand ableitet. Durch die Gliederung in Bereiche mit unterschiedlichen Identitäten – Brauihof mit Gassen und Plätzen und dem Wohnen im Garten – schafft das Freiraumkonzept ein vielfältiges Wohnumfeld. Das Team vernetzt das Areal geschickt mit der Umgebung, ohne dass die verwinkelten Situationen gänzlich aufgelöst werden. Das Team schlägt vor, das Quellwasser, als ein ortsspezifisches Element auf dem Areal, weiterhin sichtbar zu halten und zu nutzen.

Mobilität: Der Entwurf überzeugt durch verschiedene Aussenräume mit unterschiedlichen Qualitäten und einem hohen Mass an Durchlässigkeit für den Fussverkehr. Die primäre Erschliessung für alle Verkehrsarten erfolgt via Bühliweg. Bis zur Einstellhallenrampe im Norden des Bühliwegs verkehren die Autos in Koexistenz mit dem Fuss- und Veloverkehr. Der Aussenraum des Areals soll autofrei sein. Die Veloabstellplätze sind dezentral im Aussenraum angeordnet.

Die Einstellhalle befindet sich mehrheitlich unter dem befestigten „Braui-Hof“ und dem „Hofhaus“. Fast alle Gebäude sind direkt an die Einstellhalle mit ca. 50 Abstellplätzen angebunden. Eine Etappierung oder Redimensionierung der Einstellhalle ist möglich.

Das Team hat verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten für Einstellhallen geprüft. Die Erschliessung via Rampe des ehemaligen Coop wurde unter anderem aufgrund des Umsetzungsrisikos verworfen. Die gewählte Erschliessung via Bühliweg überzeugt als Variante, bei der keine weiteren Akteure einbezogen werden müssen. Die intuitive Adressierung für den MIV hat den Vorteil, dass auch eine Anordnung von Besucherparkplätzen in der Einstellhalle denkbar ist, was den Aussenraum entlastet. Der Erschliessungsverkehr auf dem Bühliweg ist ein klarer Nachteil.

Die verkehrlichen Aspekte werden stufengerecht behandelt und sind integraler Bestandteil des Vorschlags. Die Thematik der Anlieferung und der Besucherparkplätze in Abstimmung mit dem Aussenraum sowie Menge und Qualität von Veloabstellplätzen ist in den weiteren Planungsschritten zu schärfen.

Fazit

Das Team überzeugt durch seine sorgfältige Analyse und die Schlüsse, die daraus gezogen werden. Die Identifizierung des Brauereiwegs 1 und des Sudhauses in seiner heutigen Gestalt als Herzstücke des Areals und der Umgang mit diesen Fixpunkten gibt dem Vorschlag eine überzeugende Ruhe und Nachvollziehbarkeit, dennoch verbleibt auch viel Raum für Neues. Der Vorschlag besticht durch den sorgfältigen Umgang mit den Charakteren der Bestandesbauten, den Erhalt wichtiger identitätsstiftender Elemente des Areals, die klare Strukturierung und Fassung der differenzierten Aussenräume, sowie die spannungsvolle Vernetzung der Aussenräume untereinander und mit der Umgebung. In der Detailbetrachtung ergeben sich in verschiedenen Themen wie der Erschliessung, der Stellung einzelner Bauten oder der Adressierung Fragen, welche einer vertieften Prüfung bedürfen. Dies ist jedoch auf dieser Planungsebene noch zu erwarten und das Konzept weist eine genügende Robustheit auf, damit diese Fragen in einer weiteren Bearbeitung geklärt werden können.

4.4 Gesamtbeurteilung und Empfehlung

Am 19.12.2023 fand im Anschluss an die Präsentation durch die Planungsteams die Beurteilung durch die Begleitgruppe statt. Die Begleitgruppe verglich alle Beiträge ausführlich, wog die unterschiedlichen Konzepte mit ihren jeweiligen Qualitäten in den Bereichen Städtebau, Frei- und Aussenraum, Verkehr und den möglichen Nutzungen ab und diskutierte deren Vor- und Nachteile.

Das Begleitgremium beschloss basierend auf der Beurteilung einstimmig, das Team Brügger Architekten für die Weiterbearbeitung im Workshopverfahren zu empfehlen.

Bei der Weiterbearbeitung im Workshopverfahren müssen aus Sicht der Begleitgruppe insbesondere folgende Themen vertieft geprüft und weiterbearbeitet werden:

- **Städtebauliche Setzung und Volumetrie:** Der Erhalt des Sudhauses in seinem Volumen und Elementen seiner heutigen Gestaltung ist eine grosse Qualität des Projekts, welche in der Diskussion des Begleitgremiums nachdrücklich gewürdigt wurde. Im Bereich von Hofhaus, Hanghaus und Hofstatthaus soll dafür in der weiteren Bearbeitung geprüft werden, ob die Ausnutzung noch erhöht werden kann. Dabei ist auch die orthogonale Setzung zum Sudhaus zu prüfen. Auch das Mass der Rückversetzung des Hofhauses beim Gemeinschaftsgarten soll in diesem Zusammenhang überprüft werden.
- **Topografie:** Der Umgang mit der Topografie an der Hangkante zum Zelgweg ist für das Laubenhaus und Hanghaus klar, muss aber insbesondere im dazwischenliegenden Bereich des Gemeinschaftsgartens weiter studiert werden.
- **Erschliessung Einstellhalle:** Die aufgezeigte Lösung hat den grossen Vorteil, dass sie autark und ohne grössere Abhängigkeiten funktioniert. Eine Lösung mit einer minimalen Beanspruchung des Bühliwegs, insbesondere im Bereich der Langsamverkehrsachse zur Kirche, wird von der Begleitgruppe aber weiterhin favorisiert. Die notwendigen nachbarschaftlichen Absprachen dazu erfolgen in einem ersten Schritt durch die Eigentümerschaft, die Handlungsoptionen müssen in einem ersten Schritt im Workshopverfahren bestehen bleiben.
- **Abstellflächen oberirdisch:** Die Thematik der Anlieferung und der Besucherparkplätze sowie Menge und Qualität von Veloabstellplätzen ist in Abstimmung mit dem Aussenraum weiter zu schärfen.
- **Umgang mit dem Brauihaus:** Der Teilabbruch des Brauihauses ist als Vorschlag nachvollziehbar und schafft hier gut nutzbare Wohnräume. Im Sinne der Minimierung der grauen Energie ist aber zu prüfen, ob diese Nutzungen nicht auch mit einem Erhalt der bestehenden Gebäudesubstanz möglich sind.
- **Etappierung:** Eine sinnvolle Etappierung für die Bebauung ist im Workshopverfahren zu studieren und aufzuzeigen.
- **Architektonischer Ausdruck:** Im Workshopverfahren ist zu prüfen, ob die Gebäude Hofhaus, Hanghaus und Hofstatthaus alle einen ähnlichen architektonischen Ausdruck haben oder ob mit einer stärkeren Differenzierung eine gewachsene Situation betont werden kann.
- **Öffentliche Nutzungen:** Das mögliche Profil für die öffentlichen Nutzungen in den Erdschossen am Braui-Hof ist weiter zu diskutieren und in der Folge zu schärfen.
- **Quellwasser:** Die Nutzung des Quellwassers ist im Workshopverfahren weiter zu konkretisieren.

4.5 Dank des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium bedankt sich bei den drei teilnehmenden Planungsteams. Die eingereichten Vorschläge wurden durch das Beurteilungsgremium mit grossem Interesse begutachtet.

Die vielfältigen und anregenden Vorschläge aller Teilnehmenden haben dazu beigetragen, unterschiedliche Konzeptansätze zu prüfen. Diese Vielfalt ermöglichte dem Beurteilungsgremium eine umfassende Meinungsbildung und eine sorgfältige Auswahl. Die hohe Qualität der eingereichten Projekte hat das Gremium beeindruckt. Es spricht daher allen Teams seine Anerkennung und den Dank für die geleistete Arbeit aus.