

Attisholz-Areal

Studienauftrag Architektur

Gebäude «Kocherei»

Bericht des Beurteilungsgremiums

3. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Würdigung des Verfahrens.....	3
2	Ausgangslage und Ziele.....	3
3	Verfahren und Beteiligte.....	5
4	Verfahrensablauf.....	5
5	Vorprüfung.....	6
6	Beurteilung der Beiträge.....	7
7	Beurteilungskriterien.....	7
8	Ablauf der Beurteilung.....	8
9	Empfehlung zur Weiterbearbeitung.....	9
10	Würdigung der Beiträge.....	10
11	Genehmigung.....	31

1 Würdigung des Verfahrens

Bereits in der Nutzungsplanung wurden die hohen städtebaulichen, architektonischen und nutzungstechnischen Anforderungen an die Arealentwicklung erkannt. Im §4 des Zonenreglements Gebiet Attisholz sind verschiedene Massnahmen zur Qualitätssicherung formuliert. Für den Perimeter Kocherei ist aufgrund der Rahmenbedingungen ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die hohe Qualität der Ergebnisse aus den beiden Verfahren «Freiraum mit städtebaulicher Plausibilisierung» und «Studienauftrag Kocherei» bestätigen die beschriebenen Zielsetzungen und die Vorgehensweise.

Der vorliegende «Bericht des Beurteilungsgremiums» schliesst das Studienauftragsverfahren «Kocherei Attisholz» formell ab. Er beschreibt in aller Knappheit die Ausgangslage, die zur Wahl des Konkurrenzverfahrens geführt hat, zählt kurz die vielfältigen kontextuellen Rahmenbedingungen auf und fasst die wichtigsten Leitgedanken sowie Ziele zusammen. Er beschreibt grob die Aufgabenstellung, den Prozess des Einladungsverfahrens und bezeichnet dabei die wichtigsten Akteure. Er benennt die Beurteilungs- und Erfolgskriterien und würdigt auf dieser Basis die einzelnen Beiträge.

Schliesslich dient er der Nachvollziehbarkeit aller Einzelschritte und sichert damit die Qualitäten bezüglich Inhaltes, Methode, Prozess und Ergebnis.

Das Beurteilungsgremium und die Veranstalterin bedanken sich für die vielfältigen und qualitativ hochstehenden Beiträge der Teams.

2 Ausgangslage und Ziele

«Attisholz, ein Generationenprojekt und Vorbild für eine nachhaltige Lebensraumentwicklung».

So lautet zusammengefasst die Vision 2045 für das Areal der ehemaligen Cellulose Fabrik Attisholz in Riedholz.

Die Vision 2045 bildet die Grundlage für die künftige Arealentwicklung. Diese gibt den Rahmen für die Entwicklung des Areals in den nächsten 25 Jahren hin zu einem attraktiven Lebensraum für Bewohnende, die hier arbeitenden Nutzer und Besuchende vor.

Nach dem Erwerb der Grundstücke im Jahr 2016 wurde die Nutzungsplanung initiiert, die eine neue planungsrechtliche Grundlage schafft, das Gebiet zu einem gemischt genutzten, lebendigen Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen zu entwickeln. Die Nutzungsplanung ist seit Januar 2022 rechtskräftig.

Während der Erarbeitung der Nutzungsplanung wurden auf dem Areal verschiedene Interventionen im Freiraum und den Gebäuden vorgenommen und in grossen Teilen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Aufgrund der Erfahrungen, der Beobachtungen und des Nutzerverhalten im Laufe der Transformation des Areals entstand die Idee, in einem ersten Planungsschritt die Freiräume des Areals und die städtebauliche Setzung zu bearbeiten. Dies aus der Überzeugung, dass eine erfolgreiche Entwicklung eines Orts mit hoher Öffentlichkeit massgeblich von der Nutzung und Gestaltung der Freiräume und der Interaktion mit den Erdgeschossnutzungen einhergeht. Die Freiräume werden die Arealidentität massgeblich prägen.

Mit dieser Erkenntnis wurde ein erster Studienauftrag «Freiraum mit städtebaulicher Plausibilisierung» ausgelobt mit der Aufgabenstellung, spezifisch die Freiräume auf dem Arealteil Ost zu entwickeln und den Städtebau des in der Nutzungsplanung massgeblichen Richtprojekts zu plausibilisieren und kritisch zu würdigen (insb. Volumetrie und Erdgeschossnutzungen). Das Ergebnis des Studienauftrags gilt nun als Grundlage für die Arealentwicklung in freiräumlicher und städtebaulicher Hinsicht.

Mit dem **Studienauftrag über das Gebäude Kocherei** suchte die Veranstalterin ein architektonisch und städtebaulich hochwertiges Projekt mit optimaler Marktfähigkeit, das zusammen mit dem benachbarten «Lagerhaus» den wichtigen ersten Baustein der Arealentwicklung bildet. Der Kocherei kommt mit ihrer Stellung und den direkten Bezügen zu Aare, Aareplatz, Kochereiplatz und Boulevard eine massgebliche Gelenk- und Vermittlerfunktion für ein gelingendes Ganzes zu. Es sollten bezüglich Architektur, Nutzung, Erschliessung etc. schlüssige Antworten gefunden werden, so dass sich das Projekt in die Arealentwicklung integriert und doch als eigenständiges Gebäude positioniert.

3 Verfahren und Beteiligte

Das Verfahren wurde als Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Folgende Teams wurden angefragt und haben ihre Zusage erteilt:

- Giuliani Hönger Architekten, 8004 Zürich
- Bauart Architekten, Bern/Zürich
- Stücheli Architekten, Architekten und Generalplaner, 8045 Zürich
- jessenvollenweider architektur ag, 4058 Basel
- ssm Architekten, 4503 Solothurn
- Burckhardt Partner, Architekten und Generalplaner, 4002 Basel
- Flury und Rudolf Architekten, 4500 Solothurn

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Dani Ménard, Architekt ETH/SIA, mépp ag, Zürich (Vorsitz&Moderation)
- Sandra Morstein, Gemeindepräsidentin Riedholz
- Anna Detzlhofer, DnD Landschaftsplanung, Wien
- Naomi Hajnos, Architektin ETH/SIA, Naomi Hajnos GmbH, Zürich
- Tanja Temel, Dipl. Arch. ETH/SIA, Luzern
- Corinne Stauffiger, Amt für Raumplanung Kanton Solothurn
- Andreas Campi, Geschäftsführer Halter AG Entwicklungen
- Patrick Senn, Gesamtprojektleiter Halter AG Entwicklungen

Als Experten wurden bei Bedarf folgende Personen konsultiert:

- Lionel Leuenberger, BSB Partner, Nutzungsplanung und Baurecht
- Markus Reichenbach, Kontextplan AG, Solothurn, Mobilität und Verkehr
- Weitere aus den Bereichen Nachhaltigkeit, Umwelt, Kostenplanung usw.

4 Verfahrensablauf

Startsitzung vor Ort und Begehung	5. August 2022
Fragen Teilnehmer	12. August 2022
Fragenbeantwortung	19. August 2022
Zwischenbesprechung	14. Oktober 2022
Abgabe der Beiträge	1. Dezember 2022
Vorprüfung	bis 20. Dezember 2022
Präsentation der Beiträge durch die Teams	21. Dezember 2022
Beurteilung und Information Teams	22. Dezember 2022
Bericht des Beurteilungsgremiums	Ende Januar/Anfangs Februar 2023
Ausstellung	Ab 30. März 2023

5 Vorprüfung

Der Abgabetermin für die Beiträge wurde auf den 1. Dezember 2022 festgelegt. Alle Teams haben ihre Beiträge rechtzeitig und vollständig auf die vorbereitete Plattform geladen.

Im Zeitraum vom 2. Dezember 2022 bis zum 21. Dezember 2022 führte die Halter AG als Veranstalterin die formelle und technische Vorprüfung durch. Diese wurde mit den Experten, soweit erforderlich, erörtert.

Formelle Prüfung

Formell haben alle Teams ihre Beiträge rechtzeitig und vollständig auf die vorbereitete Plattform geladen. In der ersten Sichtung der aus dem Programm geforderten 3D-Modelle zeigte sich, dass bei sämtlichen Teams einige Korrekturen vorgenommen werden mussten, um die Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten. Diese Überarbeitung erfolgte unter der Leitung der Raumleiter AG bis zum 9. Dezember 2022, so dass die technischen Grundlagen für die entsprechenden Vergleiche (Flächen, Volumen, Nutzungs- und Wohnungsmix) vorhanden waren.

Technische Vorprüfung

Die technische Vorprüfung ergab bei einzelnen Teams Abweichungen zu den Vorgaben aus dem Programm. In der Einschätzung dieser Abweichungen wurde einerseits geprüft, ob sich diese in der weiteren Bearbeitung ohne wesentliche negative Auswirkungen auf den Vorschlag beheben liessen resp. sich diese im Rahmen eines noch auszuarbeitenden Gestaltungsplans zu rechtfertigen sind.

Wirtschaftliche Prüfung

Die Auswertung der Kennzahlen der einzelnen Beiträge ergab, dass die Zielsetzungen in bezüglich angestrebter Dichte (HNF) nicht von allen Teams gleichermassen erreicht wurde. Im Zuge der Berechnungen der Wirtschaftlichkeit (Erträge und Kosten) der Projekte stellt sich jedoch heraus, dass sich für die Veranstalterin vor dem Gesichtspunkt umsetzen liessen. Somit spielten die unterschiedlichen Bebauungsdichten keine wesentliche Rolle, vielmehr konnte sich das Beurteilungsgremium vor allem qualitativen Aspekten der Beiträge zuwenden. Auf die Chancen und Risiken bezüglich Wirtschaftlichkeit/Marktfähigkeit und der Umsetzbarkeit wird in der Würdigung der Beiträge spezifisch eingegangen.

Fazit

Die formelle, wirtschaftliche und technische Vorprüfung ergab, dass einige Vorschläge der Teams kleinere Verstösse gegen das Wettbewerbsprogramm enthielten, jedoch nicht in einem Ausmass, dass ein Ausschluss eines oder mehrerer Beiträge zu erwägt wurde. Technische Bemerkungen und Hinweise sind protokolliert («Tabelle Vorprüfung» der Veranstalterin vom 21. Dezember 2022) und bei einer Weiterbearbeitung des siegreichen Beitrags zu berücksichtigen.

Antrag an das Beurteilungsgremium

Die Vorprüfung schloss mit dem Antrag an das Beurteilungsgremium, alle Beiträge zur Beurteilung zuzulassen. Dem Antrag wurde vor der eigentlichen Beurteilung der Beiträge einstimmig stattgegeben.

6 Beurteilung der Beiträge

Am 22. Dezember 2022 tagte das Beurteilungsgremium vor Ort mit dem Ziel, einstimmig einen Beitrag zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Das Beurteilungsgremium war vollzählig anwesend und somit beschlussfähig.

7 Beurteilungskriterien

Das Programm formulierte die folgenden Kriterien, nach denen das Beurteilungsgremium die Beiträge zu bewerten hatte:

Themenbereich Identität

- Einbettung des Konzepts in die freiräumlich/städtebauliche Kulisse
- Architektonischer Ausdruck und Erscheinungsbild
- Umgang mit Bestandesbauten

Themenbereich Architektur, Städtebau und Aussenraum

- Vernetzung der Erdgeschossnutzungen mit den Frei- und Aussenräumen
- Sozialräumliche Qualitäten des Konzepts
- Disposition von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Innen- und Aussenräumen
- Städtebauliche Porosität
- Horizontale und vertikale Durchlässigkeit der Personenführung durch und um das Gebäude
- Umgang mit Topografie
- Erscheinung und Adressbildungen an den verschiedenen Freiräumen
- Qualität der Wohnungen (Typologie, Raumanordnung, Möblierungsmöglichkeiten, Aussenraum, Effizienz, Flexibilität)
- Flexibilität der Dienstleistungsflächen und Gewerberäume

Themenbereich Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit

- Zugang zur "Sharing-Economy",
- "Carbon-Sequestration"-Konzepte zur Minimierung der Freisetzung von CO₂
- Ressourceneffizienz bezüglich Nutzung, Bodenverbrauch, Energie, Material usw.
- Recycling von Baustoffen und Wiederverwendung von Baustoffen (Re-use)

Themenbereich Markt und Wirtschaftlichkeit

- Erreichen der erforderlichen Dichte
- Flächeneffizienz der Wohn- und Gewebegeschosse und der Parkierung
- Ertragspotenzial und Qualität der vermietbaren Hauptnutzfläche
- Gebäudestruktur, Konstruktionsart und Materialien
- Umsetzung des Nutzungskonzept und der Positionierung der Produkte Wohnen/Dienstleistungen in Bezug auf die Zielgruppen

Erschliessung und Infrastruktur

- Funktionalität des Erschliessungskonzepts (MIV, FVV)
- Umgang mit MIV (Zufahrten, Anordnung Unterniveaugaragen, Parkhäuser)
- Funktionalität und Effizienz der Gebäudeerschliessung

8 Ablauf der Beurteilung

Nach der Schlusspräsentation der Beiträge durch die Teams am 21. Dezember 2022 wurden alle Pläne und Präsentationen im Sitzungszimmer Sequoia bei der Halter AG in Schlieren auf insgesamt 10 Grossbildschirme projiziert. Das Beurteilungsgremium blickte auf einen intensiven Tag mit spannenden Beiträgen zurück. Die abgegebenen Unterlagen wurden zum weiteren individuellen Studium auf einer Serverplattform zur Verfügung gestellt.

Die eigentliche Beurteilung startete am Morgen vom 22. Dezember 2022 um 08.30 Uhr und wurde vom Vorsitzenden Dani Menard folgendermassen strukturiert:

- Zum Einstieg wurden die Beurteilungskriterien aus dem Programm zum Studienauftrag in Erinnerung gerufen.
- Die Vorprüfungsresultate wurden von der Halter AG präsentiert, je Beitrag einzeln besprochen und der Antrag gestellt, aus formaler Sicht alle Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.
- In einer ersten Näherung zu den inhaltlichen Qualitäten wurde das Beurteilungsgremium in 3 Gruppen aufgeteilt. Jede Gruppe beschäftigte sich mit je 2 bis 3 Beiträgen, präsentierte und besprach die wichtigsten Erkenntnisse im Plenum und stellte einen Antrag zur weiteren Beurteilung.
- Vor der Mittagspause wurden folgende Beiträge zurückgestellt:
 - Beitrag Flury Rudolf Architekten
 - Beitrag Bauart Architekten
- Nach der Mittagspause wurden die verbliebenen Beiträge in einem zweiten Rundgang vertieft diskutiert und folgende Beiträge zurückgestellt:
 - Beitrag Jessen Vollenweider
 - Beitrag SSM Architekten
 - Beitrag Stücheli Architekten
- Die zwei favorisierten Beiträge wurden intensiv diskutiert und die entsprechenden Qualitäten sowie Potenziale gegenübergestellt. Daraufhin wurde der folgende Beitrag zurückgestellt:
 - Giuliani Hönger Architektur
- Im Anschluss wurde der Entscheid über das Siegerprojekt gefällt, der einstimmig zu Gunsten von Burckhardt&Partner AG, Basel für ihren Beitrag «Pionierhaus» ausfiel
- Ein anschliessender Kontrollgang führte zur Bestätigung des Siegerprojektes.
- Im Anschluss an den Kontrollrundgang und die Bestätigung des Siegerprojekts wurden sämtliche Teilnehmenden telefonisch benachrichtigt.

9 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Projekt «Pionierhaus» des Teams Burckhardt&Partner AG, Basel einstimmig und mit grosser Überzeugung zur Weiterbearbeitung.

In der Weiterbearbeitung sind die folgenden Aspekte zu vertiefen (Seitens Beurteilungsgremium sind diese Anliegen als Fragen formuliert):

- Verglichen mit der gleichzeitig klug und komplex gemachten Bespielung der Anlage, wirkt die Erscheinung der Volumina zu eintönig und monoton. Sind hier Differenzierungen denkbar?
- Ist eine solche Differenziertheit auch möglich zwischen Bauteilen, die bereits bestehen und solchen, die neu erstellt werden?
- Sind einzelne Clusterwohnungen so überarbeitbar, dass möglichen Nachbarschaftskonflikten (Lärm, Einsicht) besser Einhalt geboten werden kann?
- Gibt es bei einigen Wohnungstypen noch Potential die Grundrisse zu schärfen und die Zimmeranzahl im Verhältnis zu ihrer Grösse zu optimieren?
- Von welcher Art müssen die Kletterpflanzen beschaffen sein und wie werden diese gepflegt und bewässert, so dass sie wirklich gut gedeihen können?
- Gibt es zur Bespielung der Sockelgeschosse noch bessere Nutzungsszenarien? Wie können Flexibilitäten geschaffen werden?
- Stimmen die Bepflanzungsabsichten auf realistische Weise schon mit den angedachten Erdüberdeckungsmassen überein? Gibt es für eine erfolgreiche Hofbepflanzung weitere Aspekte zu berücksichtigen?
- Mit welchen zusätzlichen Massnahmen kann das Mikroklima rund um und im Gebäude optimiert werden?
- Wie können die Nachhaltigkeitsaspekte, insbesondere Materialisierung, Recycling etc. im Sinne des Beitrags präzisiert werden?

10 Würdigung der Beiträge

10.1 Siegerprojekt Burckhardt&Partner, Basel; «Das Pionierhaus»



Visualisierung des Projekts

Ausschnitt Situationsplan

TEAM

Burckhardt & Partner AG, Basel

wh-p Ingenieure AG, Basel

Waldhauser + Hermann Ingenieurbüro, Münchenstein

Gartenmann Engineering, Basel

PRÄSENTATION

Feinfühlig und präzise entwickelte das Team um Burckhardt und Partner herum das Feedback der Zwischenbesprechung weiter und vertiefte die Ansätze des «RAUMPIONIER's» mit Hilfe der sechs eigens erhobenen Thesen. Bereits dieser Einstieg konnte das Beurteilungsgremium überzeugen.

STÄDTEBAU/ARCHITEKTUR

Umgemünzt auf den Projektperimeter bedeutet dies ein Wechselspiel räumlicher Bezüge, welches abwechslungsreiche und unerwartete Raumsequenzen mit verschiedensten Durchblicken ermöglicht.

Die AutorInnen nennen ihn; «ein Ort der Möglichkeiten», der die weit zurückreichende Industriegeschichte, nicht nur städtebaulich, als vielmehr auch sozio-kulturell aneignet und versteht. Er führt den bereits eingeläuteten Transformationsprozess selbstverständlich weiter in eine nächste (Wohn)Dimension.

Mit einem dichten Neben- und Übereinander unterschiedlicher Gebäudegrößen und -formen greifen die Verfasser zu einem intelligenten Grundprinzip, welches die volumetrische Baumassenverteilung innerhalb des Um- und Neubaus der Kocherei modelliert.

Ein neuer Sockelbau ersetzt den Bestand und verflechtet die öffentlichen Nutzungen geschickt mit den angrenzenden Freiräumen. Eine flexible Platzierung der publikumsintensiven Nutzungen wertet die direkt angrenzenden Freiräume in ihrem lokalen Charakter auf und intensiviert das öffentliche Leben im Attisholz-Areal, bietet im Gegenzug aber auch genügend Spielraum für die Anlage, adaptiv auf die momentanen Gegebenheiten zu reagieren.

Oberhalb dieses neuen Sockelbaus werden die geforderten Wohnnutzungen in Form von mehreren gestapelten Blöcken spielerisch doch nicht weniger präzise angelegt, sowie an einer neuralgisch wichtigen Schicht innerhalb eines Tragrasters leicht zueinander versetzt.

Als zentrales Element dient ein nur für die Bewohner zugänglicher Hof als übergeordnete Erschliessungszone. In der Folge überzeugt ein komplexes Laubengangsystem, das die gesamte Anlage Fuchsbauartig erschliesst und dadurch Raum für unterschiedlichste Wohntypologien bietet. Das gewählte Prinzip kann aber noch mehr: Es vermittelt spannungsvoll zwischen den unterschiedlichen Geschossniveaus vom Neubau bis zur Kocherei, vom Innenhof bis zu den diversen Aussenterrassen. Im horizontal angelegten «Austauschring» bieten die Autoren auch für neuere, alternative Wohnformen eine breite Experimentierwiese, wo Innen- und Aussenräume ineinander übergehen und einer zunehmend individualisierten Gesellschaft neue Rahmenbedingungen angeboten werden können. Der gemeinschaftliche Charakter des gesamten Raum- sowie Erschliessungsnetzes bietet die Chance in das nähere Umfeld auszustrahlen und das Pionierhaus mit der Umgebung zu vernetzen.

FREIRAUM

Bezüge zum Umfeld

Die Bezüge zum Umfeld sind differenziert ausgebildet und vielfältig gestaltet. Am Bestandsgebäude zum Boulevard ist eine einladende Geste gesetzt. Am Platz zur Aare sind markante Markisen zur Abschirmung der Wohnungsgeschoße platziert. Die Höhenstaffelung ist mit der Freiraumgestaltung abzustimmen, die Stufen mitten im Platz sind zu vermeiden. Das Fenster zu Aare ist am Bauteil zum Kochereiplateau in seiner Proportion zu optimieren. Der Übergang zur barrierefreien Erschließung am Bärengraben (Tunnel) ist gut gelöst.

Bauplatzbezogener Freiraum

Der zentrale Freiraum wirkt aufgrund der aufgebrochenen Hoftypologie durchlässig und klimatisch angenehm durchlüftet. Er ist intensiv begrünt und als teilöffentlicher Freiraum mit Erschließungsfunktionen belegt.

Der abgesenkte Hofbereich an der Aare erzeugt räumliche Tiefe und eine soziale Staffelung, die durch eine entsprechende Nutzung konsequent umgesetzt wird.

Der Kommunikationsring stellt eine interessante Vernetzung diverser Dachterrassen dar, die unterschiedliche Ausblicke und räumliche Bezüge aufweisen. Durch die Verbindungsstege wird eine Zirkulation ermöglicht und der soziale Austausch und die Gemeinschaftsbildung forciert. Es wird damit ein robust nutzbarer Freiraum mit diversen Aneignungsbereichen etabliert, der zum Wohle vieler bespielt werden kann.

WIRTSCHAFTLICHKEIT/MARKTFÄHIGKEIT

Der Vorschlag weist ein hohes Nutzungsmass aus und erreicht die angestrebte Dichte (HNF) aus dem Programm. Der Nutzungs- und Wohnungsmix orientiert sich weitgehend an den Vorgaben und weist eine gute Flächeneffizienz aus.

Die Anordnung und Flexibilität der Dienstleistungsflächen sowie die Breite an verschiedenen Wohnungstypologien sprechen ein diverses Zielpublikum an und tragen wesentlich zur guten Marktfähigkeit des Angebots im Pionierhaus bei. Durchgängige bauliche Strukturen wiegen die leicht erhöhten Kosten aufgrund der versetzten Baukörper (Abwicklung Gebäudehülle und Statik) auf.

Der Beitrag zeichnet sich durch eine sehr gute Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit aus.

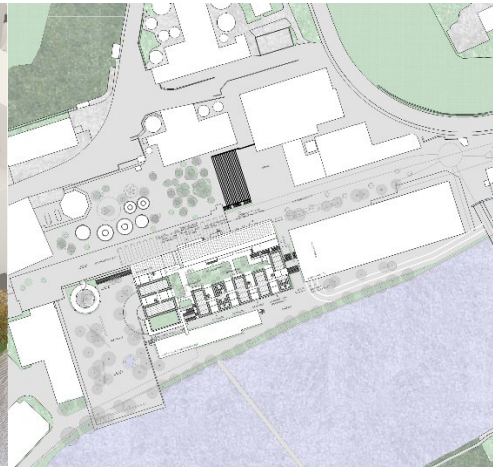
FAZIT

Insgesamt entsteht eine spannende, verspielt wirkende Gebäudekomposition, die gleichwohl präzisen Technik- und Tragwerks- sowie analogen Gestaltungsprinzipien folgt. Als gebauter Wohnprotagonist werden Anforderungen auf unterschiedlichsten sozio-ökonomischen und -ökologischen Ebenen an das zukünftige Gebäude gestellt und ein grosses Potential erkannt dieses komplexe Versprechen einzulösen. Pioniere können kommen, um zu bleiben.

10.2 Beitrag Flury Rudolf Architekten



Visualisierung des Projekts



Ausschnitt Situationsplan

TEAM

Flury&Rudolf Architekten, Solothurn

WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn

w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn

PRÄSENTATION

In einem witzig-erfrischenden Bühnenstück erläuterten die Autoren in Form von unterschiedlichen Bewohnern des neuen Attisholz-Areals ihre Schwerpunkte des Entwurfes. Damit zeigten sie ihre vielschichtige und gleichwohl feinfühlig Herangehensweise, sowie das Bestreben, dem geschichtsträchtigen Ort Leben und sozialen Austausch einzuverleiben.

STÄDTEBAU/ARCHITEKTUR

Mit unterschiedlichen konzeptuellen Stichworten wie «Türme», »Füllungen» oder «Torschwelle» wird der Entwurf mit einprägsamen Diagrammen erläutert sowie durch eine fundierte Analyse des Bestandes hergeleitet. Die Freilegung der Kocherei ist ein zentraler Ausgangspunkt des Entwurfes. Er wird in der Folge in Anlehnung an historische (Industrie-)Bilder in südwestlicher Ausrichtung durch rhythmisierte Turmstrukturen ergänzt. Die Zwischenräume sowie die Eckausbildung gegen Südwesten werden verglast, wohingegen grosse prominent gelegene, murale Fassadenflächen eine Bühne für weitere Graffiti-Kunstwerke anbieten.

Die vorgeschlagene Raumfigur führt zu unterschiedlichen Sockelnutzungen, welche sich über 3 Geschosse erstrecken und Bezüge zu den Aussenräumen schaffen sollen. Die Vorschläge verharren jedoch noch in schematischen Entwurfsideen und vermögen auch im Vergleich noch nicht zu überzeugen.

Für die Wohnungen bildet ein zentraler Innenhof den Ausgangspunkt für sämtliche Hauszugänge und Erschliessungszonen. In dieser Konsequenz wird eine lebendige Begegnungszone geschaffen, deren Ausgestaltung und Mischfunktion, sowie Resträume gegenüber der Aare jedoch auch eine mögliche Hypothek für die Anlage darstellen kann. Im Anschluss erschliesst ein steiler Treppenabgang den Kochereihof mit dem Aarequai und es stellt sich hier die Frage, ob diese Verbindung die heikle Schnittstelle kitten wird.

Die Grundrisse der «Turmwohnungen» werden zwei- oder dreispännig erschlossen. Ihr Regeltyp vermittelt mit konsequentem, verglastem Durchwohnen zwischen Kochereihof und Aareblick. Leider ergeben sich durch die schiere Menge dieses Wohnungstyps und dem peripheren Erschliessungsprinzip auch ungünstige Verhältnisse zwischen Erschliessungs- und effektiven Nutzflächen sowie ein repetitiver und dadurch wenig flexibler Wohnungsschlüssel.

Auch stellt sich die Frage, ob nicht im prominenten Eckgebäude mit der verglasten Fassadenkonstruktion ein Potential gelegen wäre, diese Sonderstellung in der Wohnflexibilität oder dem Nutzungsprofil grosszügiger auszuschöpfen.

FREIRAUM

Bezüge zum Umfeld

Das Fenster zur Aare ist großzügig formuliert und spannt sich zwischen Bestand und Neubau auf. An der Aareseite führt eine Treppe zum bestehenden Gelände und schafft eine Durchlässigkeit durch das Gebäude, die mit einer Brücke zum künftigen Gastrobereich gestärkt wird. Die Wirkmächtigkeit des Sockels strahlt auf den Platz an der Aare ab und kann aufgrund seiner Dominanz nicht überzeugen.

Bauplatzbezogener Freiraum

Der Kocherei-Hof hat sowohl privaten als auch öffentlichen Charakter, die öffentliche Durchwegung und Erschliessung der Wohnungen führt an privaten Vorzonen vorbei, die locker mit Bepflanzung abgegrenzt sind. Dichte und Verwebungen der diversen Zu- und Durchgänge lassen den Eindruck von Enge entstehen. Das Angebot an gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen erstreckt sich auf alle Bauteile und ist thematisch abwechslungsreich ausgeführt. Die Bauwerksbegrünung ist am Eckgebäude über mehrere Geschosse vorgesehen und schafft optisch einen Kontrast zur zitierten Industriearchitektur, der etliche Fragen aufwirft.

WIRTSCHAFTLICHKEIT/MARKTFÄHIGKEIT

Der Beitrag weist gegenüber der angestrebten Vorgabe aus dem Programm eine geringere Dichte aus. Die eher tiefe Flächeneffizienz ist massgeblich auf das angesprochene Erschliessungsprinzip, insbesondere der erhöhten Anzahl an Treppenhäusern, zurückzuführen. Der Wohnungsmix orientiert sich weitgehend an den Vorhaben des Programms, ein wesentlicher Teil der Wohnungen ist in ihrer Fläche jedoch zu gross.

Die äussere Gestaltung mit den nicht bis zum Terrain gehenden Fenstern schränkt die Flexibilität der Dienstleistungs- und Verkaufsflächen auf dem Niveau des Aarequai/Aareplatz in Bezug auf Visibilität der Nutzung und der Flächendisposition ein.

Die Wohngeschosse weisen eine durchgehende Baustruktur auf, deren Weiterführung im Sockel/Untergeschoss nur schematisch dargestellt und teilweise mit den Nutzungen in Konflikt steht.

Der Vorschlag weist bezüglich Wirtschaftlichkeit/Marktfähigkeit einige kritische Punkte auf. Insbesondere die mangelnde Flexibilität der Dienstleistungsflächen und die teils zu grossen Wohnungen mit der eingeschränkten Nutzbarkeit/Möblierbarkeit mindern die Ertragsqualität, so dass der Vorschlag ohne Optimierungsmassnahmen nur knapp realisierbar wäre.

FAZIT

Mit einem spielerisch vielschichtigen Beitrag, welcher insbesondere durch die gesellschaftlichen Interaktionen bestehen konnte, wurde ein Projektvorschlag präsentiert, welcher auf den zweiten Blick teils noch in schematischen Lösungsansätzen verhaftet blieb und aussagekräftigere Antworten benötigt hätte, um dem Vergleich zu bestehen.

10.3 Beitrag Giuliani Hönger, «Bernd, Hilla und Max»



Visualisierung des Projekts



Ausschnitt Situationsplan

TEAM

Giuliani Hönger Architekten, Zürich

PRÄSENTATION

Die Autoren des Projektbeitrags Bernd, Hilla & Max schafften es mit einer stringenten, klar strukturierten und spannend aufgebauten Präsentation, komplexe Strukturen, entwurfsbestimmende architektonische Treiber und Analogien auf verständliche Weise zu vermitteln. Die Zuhörerschaft wurde auf eine spannende, vielseitige und gut verankerte Reise durch das mögliche «vielschichtige Morgen» des Areals geführt.

STÄDTEBAU/ARCHITEKTUR

Nach der Zwischenbesprechung wurden die Projektverfasser aufgefordert, die Volumenverteilung neu zu überdenken, ohne die gesetzten Prämissen und Ansätze aus dem Fokus zu verlieren.

Die vorliegende Entwurfsidee wird anhand von acht Grund- und Leitsätzen nachvollziehbar erläutert. Die Punkte Porosität, Diversität, Ambivalenz, Zukunftsfähigkeit, Komposition, Aufenthaltsqualität, Spezifität wie Erschliessung und Adressierung werden in diesem Vorschlag in beeindruckender Tiefe behandelt. Die vorgeschlagene volumetrische Komposition referenziert sich auf bekannte Industrieareale, genannt wird auch die Zeche Hannover. Auch wenn dieser Ansatz das Interesse des Gremiums weckt, vermag der direkte Vergleich nicht in allen Punkten zu überzeugen. Jedoch wird das Prinzip der Komposition als Reaktion auf das Vorgefundene und als Weiterentwicklung zu einem Neuen als gelungen wahrgenommen. Die ausgearbeitete Komposition generiert auf der Ebene des Raum- und Wohnungsangebotes eine vielversprechende Diversität. Die Autoren etablieren in ihrem Entwurfsprozess die Ambivalenz zwischen Industriearchitektur der Vergangenheit mit der Industriewohnarchitektur der Zukunft. Bekannte architektonische Elemente werden zeitgenössisch übersetzt. Ablesbar ist dieser Ansatz sowohl in der Ergänzung und Anpassung des Bestandes, wie in der Entwicklung des Neuen. Spezifische Tragstrukturen prägen in diesem Entwurfsvorschlag die Typologien und den Ausdruck der unterschiedlichen Gebäude.

Unter dem vielzitierten Begriff der Porosität wird die Durchwegung der Anlage und die Einbindung der drei Schichten des Areals erläutert und verankert. Eine innere Passage, welche in ihrer räumlichen Komplexität und Vielschichtigkeit beeindruckt, stellt ein entwurfsbestimmendes Element dieses Beitrags dar. Die gewählte Dimensionierung wird jedoch auf die zukünftige Entwicklung als zu dominant erachtet. Mit dem vorgeschlagenen Durchgang zum Hof, dem Aarefenster und den beiden eingeplanten Aussentreppen gelingt es den Projektverfassern, die neu konzipierte Anlage mit dem Arealfreiraum zu koppeln und eine spannende Verbindung zu generieren.

FREIRAUM

Bezüge zum Umfeld

Die Vernetzung der diversen anschliessenden Freiräume durch eine innere öffentliche Durchwegung ist ein sehr spannender Ansatz, der Durchlässigkeiten bis zum Platz an der Aare und zum Gelände an der Aare schafft und generell begrüsst wird.

Die Akzentuierung des Sockels an der Schnittstelle zum Attisholz-Boulevard ist durch die grosszügigen Fenster und die Setzung einer Fuge zwischen Bestand und Neubau gut gelungen. Der Übergang zum Bärengaben (Tunnel) und die Einbindung der barrierefreien Stufenanlage wirkt einladend und auf den Platz belebend.

Bauplatzbezogener Freiraum

Der Hofraum ist eindeutig teilöffentlich adressiert und in seiner Atmosphäre von einer üppigen und schattigen Bepflanzung geprägt, die auf einem ausreichend starken Substratkörper basiert. Die Anordnung eines Gemeinschaftsraumes auf der Gartenebene schafft Anreize zur gemeinschaftlichen Bespielung mit interessantem Ausblick.

WIRTSCHAFTLICHKEIT/MARKTFÄHIGKEIT

Der Vorschlag weist durch die Überarbeitung aufgrund der Zwischenbesprechung eine tiefere Dichte gegenüber dem angestrebten Ziel aus dem Programm aus. Dem gegenüber steht eine sehr gute Flächeneffizienz.

Der Nutzungs- und Wohnungsmix orientiert sich nahezu an den Vorgaben aus dem Programm. Die Wohnungen weisen bezüglich typologischer Vielfalt, Orientierung zum Landschaftsraum, Nutzbarkeit, Möblierung etc. durchwegs hohe Qualitäten auf (auch wenn die Wohnungsflächen teilweise etwas zu gross sind). Die Verkaufs- und Dienstleistungsflächen sind räumlich vielfältig und flexibel nutzbar. Sowohl die Gestaltung der Wohnungen als auch die Dienstleistungsflächen lassen auf eine optimale Vermietbarkeit schliessen.

Mit dem Zusammenspiel von hoher Marktfähigkeit und klaren, durchgehenden Bau- und Erschliessungsstrukturen weist Projekt auch mit geringerer Dichte eine gute Wirtschaftlichkeit aus.

FAZIT

Der Beitrag liefert auf den unterschiedlichsten Ebenen spannende und überzeugende Antworten. Der Autorenschaft gelingt es, auf den Ort und seine spezifischen Herausforderungen gezielt einzugehen. Bestehendes zu verstärken, Neues zu generieren und die beiden Welten zu einem Ganzen zu vereinen. Die Massstäblichkeit der Durchgänge und Passagen, wie auch die Höhenentwicklung der Gebäudevolumen lassen gewisse Fragen offen.

10.4 Beitrag Stücheli Architekten, «Ein Stück Stadt an der Aare»



Visualisierung des Projekts

Ausschnitt Situationsplan

TEAM

Stücheli Architekten, Zürich

Synaxis Bauingenieure AG, Zürich

Eberle Engineering AG, Zürich

Intep – Integrle Planung GmbH, Zürich

Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich

PRÄSENTATION

Unter dem vielversprechenden Kennwort «Ein Stück Stadt an der Aare» und mittels sechs etwas generischer Thesen eröffneten die Verfasser ihre klug und lustvoll aufgebauten Ausführungen. Ein spezielles Lob verdient an dieser Stelle der Teamentscheid, nach den klaren Rückmeldungen aus der Zwischenpräsentation, noch einmal über die Bücher zu gehen und eine radikal neue Idee zu erarbeiten; chapeau!

STÄDTEBAU/ARCHITEKTUR

Die vorgeschlagene städtebauliche Figur wird entwickelt mit dem Ziel, eine optimale Balance zu finden zwischen den vielfältigen programmatischen Anforderungen sowie dem Wunsch, für die Wohnungen gute Fernsicht in die Berge und einen starken Bezug zum Aareraum zu ermöglichen. Die vorgeschlagene Setzung kann darum als eine geschickte Kombination aus aufgestockter Kocherei, die durch drei prismatisches Volumen zu einem aufgelösten Hofrand ergänzt wird, beschrieben werden. Diese klare Idee und Haltung überzeugten. Neben den logisch angeordneten Eingängen zu den Läden auf den verschiedenen Niveaus oder zu den Büros und den Untergeschossen, erfolgen die Zugänge zu den Wohnungen alle über den Hofraum.

Dieser wird dadurch in seiner Bedeutung gestärkt und bildet gute, selbstverständliche und intuitive Adressen aus. Mittels fünf (resp. sechs) Vertikalschliessungskerne gelangt man zu den Wohngeschossen. Von hier aus findet sich eine Vielzahl gut durchdachter, unterschiedlich geschnittener und spannender Grundrisstypen, die einen guten Mix bilden und die vielfältigen Zielgruppenbedürfnisse bestens abdecken. Diese zentralen Qualitätsaspekte werden aufwändig und detailreich dargestellt. Ergänzt werden diese Ausführungen durch eine Vielzahl von zusätzlichen, zum Teil detailbeflissenen Aspekten wie, Tragwerk und Statik in hybrider Bauweise, Aussagen zu den Zielgruppen, Biodiversität, Stadtklima oder Energie- und Gebäudetechnik. Insgesamt sind die hohe fachliche Expertise und die Disziplin im Denken spür- und greifbar.

FREIRAUM

Bezüge zum Umfeld

Die Adressbildung und Erschließung erfolgt primär über den somit teilöffentlichen Hof, der ausschließlich vom Kochereiplateau aus zugänglich ist.

Die Präsenz der Wohnnutzung bis in den Sockelbereich zum Platz an der Aare unterstützt die gewünschte Wirkung eines öffentlichen Freiraums nicht ausreichend und wird kritisch beurteilt.

Das Fenster zur Aare gut gelöst und übersetzt die Idee der Porosität überzeugend.

Bauplatzbezogener Freiraum

Die Bepflanzung des Hofes knüpft thematisch am Waldgarten sowie an den Schluchtwäldern des Jura an und entspricht somit dem Verschattungsgrad des Hofes. Um der Enge des Hofes entgegenzuwirken, sind Durchlässigkeiten in Nord-Süd-Richtung mit Blick auf die Aare vorhanden.

Das Angebot der gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse mit Fernblick wird als wichtiger Beitrag zur Identitätsstiftung positiv gewertet.

WIRTSCHAFTLICHKEIT/MARKTFÄHIGKEIT

Die Studie erreicht nahezu die angestrebte HNF aus dem Programm und weist zudem eine gute Flächeneffizienz aus.

Der Nutzungsmix orientiert sich an den Vorgaben, im Wohnungsmix ist ein Überhang an kleineren Wohnungen bis 2-Zimmer zu erkennen. Die Gebäudestruktur erlaubt jedoch eine Anpassung des Wohnungsmixes. Einzelne Wohnungen sind flächenmässig etwas zu gross, dies wird jedoch über einen hohen Nutzwert und die flexible Möblierbarkeit wettgemacht, so dass mit den grosszügigen Aussenräumen eine gute Vermietbarkeit für ein breites Zielpublikum gegeben ist.

Die Dienstleistungsflächen am Aarequai/Aareplatz sind flexibel einteilbar (Neubau), wirken jedoch aufgrund der fehlenden Anbindung an den Tunnel von der Hauptachse «Boulevard» etwas isoliert.

Die Bau- und Erschliessungsstrukturen und die konstruktive Umsetzung sind sehr klar und ergeben eine gute Kosteneffizienz.

Der Vorschlag weist insgesamt durch die Anpassbarkeit der Wohnungen und der durchgängigen Strukturen eine sehr gute Marktfähigkeit und Wirtschaftlichkeit aus.

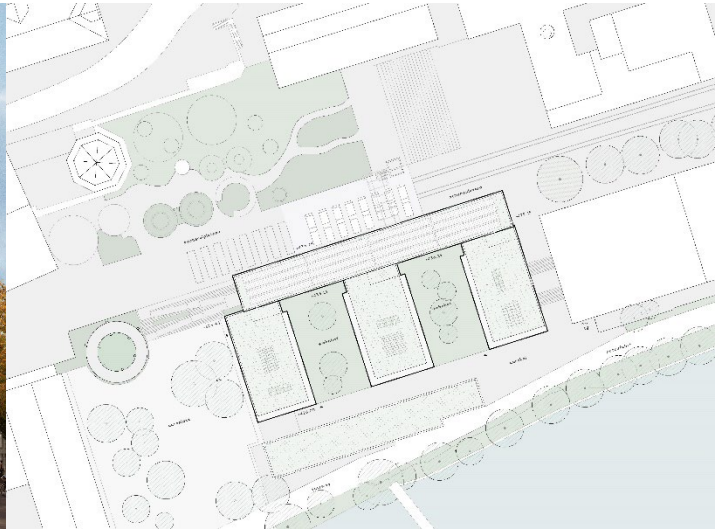
FAZIT

Der sowohl dominante als auch eindruckliche ästhetisierende Chic der Anlage verführt durch seine vertraute Schönheit, verunsichert aber gleichzeitig auch durch die Frage nach der Ortsangemessenheit oder der Spezifität in diesem besonderen Kontext. Dabei sind aber gleichzeitig sehr viele Teilaspekte klug durchdacht und hilfreich dargelegt; es gab am Schluss einfach ein Team, das die Aufgabe noch besser meisterte.

10.5 Beitrag Jessen Vollenweider Architekten; «entre vert et bleu»



Visualisierung des Projekts



Ausschnitt Situationsplan

TEAM

jessenvollenweider Architektur AG, Basel

PRÄSENTATION

Unter dem sinnfälligen Titel «entre vert et bleu» wurde in die dichte, sinnliche und eindrückliche Präsentation eingeführt. Diese zeigte sich als geschicktes Gewebe von Erzählungen, bei der sich kluge Wortspielereien («Platz & Club», «Hof & Plateau», «Laube & Veranda» oder «Dach & Garten»; alle gliedern sich von unten nach oben vertikal in die aus dem Freiraumverfahren hervorgegangenen «Schichten» ein) abwechseln mit stimmungsvollen Skizzen, Collagen und weiteren Darstellungen.

STÄDTEBAU/ARCHITEKTUR

Man kann die vorgeschlagene Idee lesen als eine Kammstruktur, bei der der Rücken gebildet wird durch die Kocherei, ergänzt durch drei Neubaufinger zur Aare hin oder aber auch als ein liegendes grosses E. Die städtebaulichen Konsequenzen im Gegensatz zum Richtprojekt sind deutlich und klar: kein Hofraum, eine verbesserte Visibilität der Kocherei zur Aare hin, andere Expositionen und Belichtungen. Dieser Ansatz schafft es dabei, mit lediglich drei Vertikalerschliessungskern (und weiteren individuellen Adressen für die öffentlicheren Nutzungen) auszukommen. Vom Kochereiplatz aus gelangt man über eine gut proportionierte, zweigeschossige Öffnung (Aarefenster) im Bestandesbau der Kocherei zum «Wohnhof». Ein zweiter solcher, identisch proportionierte solcher wird über eine gedeckte Zone unter dem mittleren Finger hindurch angebunden. Dieser Logik folgt die Adressbildung der Wohnungen. Diese werden im Teil der Kocherei erreicht über eine grosszügige gedeckte Laube oder mittels zentrischer Stickerschliessung bei den Fingern. Sind die Wohnungen in der Kocherei grundsätzlich «Durchwohntypen», sind die meisten Wohnungen in den Fingern einseitig orientiert.

Durch rhythmisierte Vor- und Rücksprünge wird teilweise erreicht, dass eine weitere Exposition, bessere Besonnung und Aussicht auf den Flussraum dazu kommen; bei einzelnen Räumen gelingt dies aber nicht. Eine angemessene Vielfalt von Wohnprodukten bei relativ vielen Maisonetten deckt die geforderten Zielgruppen ab, wobei nicht alle Grundrisse gleich gut überzeugen. Während die drei Neubaufinger ein sympathisches, verspieltes und mediterranes Flair versprühen, wird der Bestand pragmatischer behandelt. Dabei passt sich die Aufstockung angemessen und subtil am Bestand an. Fragen hat das Gremium bei der Flussfassade der Kocherei; hier wird der Bestand kaum gross spürbar bleiben. Interessant und vielversprechend sind die Anspielungen zur textilen Wandkunst.

FREIRAUM

Bezüge zum Umfeld

Die Idee des Fensters zur Aare wurde aufgenommen und proportional gut umgesetzt. Die Akzentuierung des Sockels erfolgt zusätzlich in den kammartigen Strukturen und erzeugt in den Höfen eine gliedernde Differenzierung in der Vertikalen. Durch das Freihalten von Balkonen in den ersten zwei Geschossen ab Gartenebene wirken die Höfe grosszügiger und weniger von privater Nutzung bestimmt.

Bauplatzbezogener Freiraum

Durch die Baukörperbildung entstehen zwei schmale Höfe, die durch ein Foyer verbunden sind und deren Öffentlichkeitsgrad von privaten Terrassen und teilöffentlichen Zwischenzonen geprägt ist. Um den Bedarf an gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen ausreichend zu ergänzen, sind Dachterrassen auf den Neubauteilen vorgesehen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT/MARKTFÄHIGKEIT

Der Beitrag bleibt bezüglich angestrebter Dichte unter den Vorgaben des Programms, weist jedoch eine gute Flächen- und Volumeneffizienz aus.

Der Nutzungsmix orientiert sich weitgehend an den Vorgaben. Im Wohnungsmix ist einerseits einen Überhang an 3-Zimmerwohnungen und ein hoher Anteil an Maisonetten festzustellen. Durch die städtebauliche Figur profitieren sämtliche Wohnungen von der Qualität eines direkten Bezugs zur Aare, was sich positiv auf die Vermietbarkeit auswirkt. Trotz der angesprochenen Defizite bezüglich Wohnungstypologien wird die Vermarktung der Wohnungen jedoch als erfolgversprechend erachtet.

Verkaufs- und Dienstleistungsflächen überzeugen durch ihre hohe Flexibilität und gute Vermietbarkeit.

Die effiziente Erschliessung und die klaren, durchgehenden Tragstrukturen im Sockel (Neubau) wirken sich positiv auf die Kosteneffizienz aus. Als herausfordernd wurden die horizontalen Strukturwechsel (Sockel, geschossübergreifende Maisonetten, Geschosswohnungen) und die Eingriffe in die Südfassade der Kocherei erachtet.

Der Beitrag weist insgesamt eine gute Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit auf.

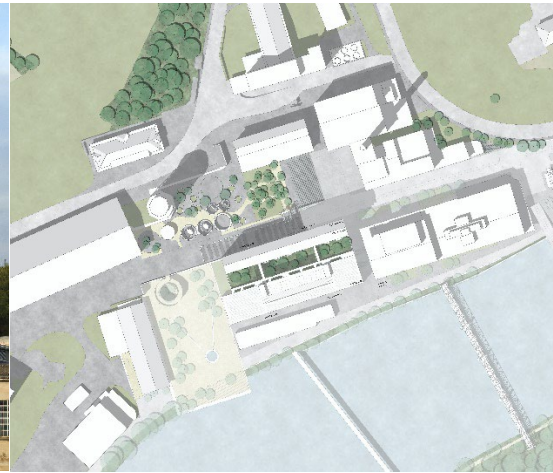
FAZIT

Der Beitrag macht Freude, auch und gerade, weil er auf vielen Ebenen die Dinge anders denkt und behauptet. So ist hier die Rede von einer mineralischen Materialität (im Gegensatz zu einem – vordergründig auf der Hand liegenden – Industriechic.). Der gelungene Versuch, durch die gewählte städtebauliche Typologie allen Wohnungen eine Flusssicht zu sichern, scheitert schlussendlich an einer Reihe daraus folgender Konsequenzen und Qualitätseinschränkungen.

10.6 Beitrag Bauart Architekten; Unité d'Attisholz



Visualisierung des Projekts



Ausschnitt Situationsplan

TEAM

Bauart Architekten und Planer AG, Bern

wh-p Ingenieure, Basel

Wälchli Architekten Partner AG, Bern

PRÄSENTATION

Die Autorenschaft vermittelte unter dem ambitionierten Titel «Unité d'Attisholz» seine Ideen mittels eines interessanten Ping-Pongs zwischen den beiden anwesenden Herren auf der Basis einer eingehenden Wiederholung des Projektstandes aus der Zwischenpräsentation, der Rückmeldungen des Gremiums und der feinen Weiterentwicklung bis zum heutigen Schlussstand der Unterlagen. Wesentliche Begriffe bleiben dabei «Zentrale Lage», «Gelenk» oder «Schnittstelle».

STÄDTEBAU/ARCHITEKTUR

Am Entscheid, die beiden Hauptkörper zu einer städtebaulichen Figur zu fügen, die gebildet werden durch zwei recht strenge, parallel zueinanderstehende Prismen und den dabei entstehenden Zwischenraum («Schwellenraum»), wird festgehalten. Dass auf diese Weise eine dominante Dialektik zwischen der bestehenden Kocherei und dem neuen Volumen entsteht, ist die logische Folge daraus. Ebenfalls diesem Ansatz untergeordnet wird die Adressbildung etabliert, indem auf dem Niveau des Boulevards neben den Eingängen zu den publikumswirksamen Zonen für die gesamte Anlage zwei Hauptadressen ausformuliert werden. Von diesen aus gelangt man über zwei Vertikalerschliessungskerne und via innenliegende Laubengänge in die Wohnungen und Raumzonen der Kocherei und dann mithilfe von vertikal unregelmässig angeordneten Brücken auf vier Ebenen in den Neubauteil. Dabei wird ein Teil der Wohnungen direkt, d.h. ohne weiteres Treppenhaus angebunden, für einen grossen Teil der Einheiten steigt man aber noch einmal ein Geschoss hoch oder herunter. Alles in Allem eine recht aufwändige Art der Erschliessung, die zudem nicht ganz selbsterklärend wirkt.

Die Nutzungszuweisungen auf den einzelnen Geschossen präsentiert sich klug, nachvollziehbar und logisch; eine Splitlevelidee in den untersten Geschossen hilft, das gewachsene Terrain aufzunehmen. Hier sind auf zwei Niveaus die Parkierung, Büros, Ladenflächen und die Kleinstwohnungen angesiedelt. Im Teil der Kocherei werden im Sinne einer «Haus im Haus-Idee» vielerlei Duplex- oder gar Triplexwohnungen angeboten. Dabei steht die Frage im Raum, ob sich der doppelte Aufwand hinsichtlich Hülle in eine Balance bringen lässt zwischen räumlicher Qualitätssteigerung, Flexibilitätspotential und Wirtschaftlichkeit. Zur Anmutung der Anlage oder zur Physiognomie werden nicht sehr viele Aussagen gemacht. Die klaren Raster, die feinen Nuancen zwischen Bestand und Aufstockung der Kocherei oder der Ausdruck des Neubauteils scheinen sympathisch zurückhaltend.

FREIRAUM

Bezüge zum Umfeld

Das Fenster zur Aare wird sehr frei interpretiert und im Bereich des Schwellenraums gesehen. Die gewünschte Porosität in Nord-Süd-Richtung wird dadurch jedoch nicht erreicht. Mit dem Quartierszentrum auf Ebene Kochereiplateau wird ein Bild einer lebendigen Quartiersmitte gezeichnet, das ein gelungenes Zusammenspiel von Innenraum und Aussenraum vermittelt.

Bauplatzbezogener Freiraum

Zwischen den parallel angeordneten Baukörpern entsteht ein Schwellenraum, der nicht begehbar ist und intensiv begrünt werden soll. In seiner Anmutung erinnert er an eine landschaftliche Fuge, die von Brücken durchdrungen ist und ausschließlich in der Durchwegung erlebt werden kann. Die Bepflanzung auf nicht gewachsenem Boden kann mit der Höhengestaltung der Gebäude bis zu 25 m nicht mithalten und beschränkt sich somit auf die unteren Geschoße.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Der Vorschlag bleibt bezüglich Dichte leicht unter den Vorgaben des Programms. Die Flächeneffizienz innerhalb der beheizten Strukturen gut, basiert jedoch auf den umfangreichen Laubengängen, die zu den einzelnen Wohnungen führen.

Der Wohnungsmix orientiert sich an den Vorgaben, mit einem Überhang an 2.5 Zimmerwohnungen im Neubau. Die Wohnungen des Neubaus sind alle auf den Aareraum ausgerichtet mit zusätzlichem Bezug auf den Zwischenraum, was eine hohe Attraktivität erzeugt. Die Flächen der Wohnungen sind jedoch mehrheitlich zu gross.

In der Kocherei sind die Wohnungen auf den «Zwischenraum» orientiert (resp. über die Fassade der Kocherei gefiltert auch auf den Kochereiplatz), meist mit fehlendem direktem Bezug zum Aareraum.

Die Dienstleistungs- und Verkaufsflächen des Neubaus befinden sich auf der Ebene des Aareplatzes (zwei Geschosse)/Aarequai (1 Geschoss), sind flexibel unterteilbar und daher gut vermietbar. Das «Quartierszentrum» in der Kocherei, das sich über mehrere Geschosse entwickelt, wird als kaum realisierbar eingeschätzt.

Die Baustrukturen sind insbesondere in den Neubauten durchgehend und klar, was sich positiv auf die Kosteneffizienz auswirkt. Dem gegenüber stehen die verschiedenen konstruktiven Lösungsansätze in der Kocherei, die einige Fragen aufwerfen könnten.

Der Ansatz weist insbesondere bezüglich Marktfähigkeit kritische Punkte auf. Einerseits ergeben sich aus der städtebaulichen Setzung Flächen in der Kocherei, die bei einer anderweitigen Nutzung schwierig zu positionieren wären (als Alternative zum «Quartierzentrum»). Andererseits sind viele Wohnungen in der Kocherei ohne direkten Bezug zur Aare. Dies wirkt sich auf die Vermietbarkeit und die Ertragsqualität aus, so dass das Projekt wirtschaftlich kaum umsetzbar wäre.

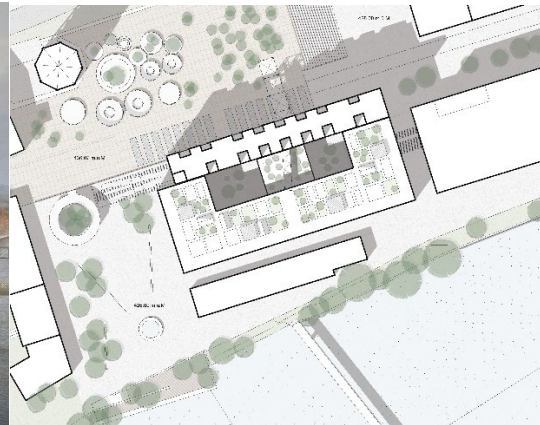
FAZIT

Der rigore Entscheidung, zwei parallele Strukturen zueinander zu stellen ist interessant, in vielerlei Aspekten aber auch selbstlimitierend. Am Schluss gelang es nicht auf allen Ebenen, befriedigende Antworten zu geben.

10.7 SSM Architekten



Visualisierung des Projekts



Ausschnitt Situationsplan

TEAM

SSM Architekten AG, Solothurn

Schnetzer Puskas Ingenieure, Basel

Saurer Landschaftsarchitektur

Prof Dr. Joachim Huber, Soziologe Berner Fachhochschule

Reto Emch, freischaffender Künstler

PRÄSENTATION

Die Projektverfasser bauen auf der Idee der Zwischenpräsentation auf und legen das Geschicklichkeitsspiel Jenga in den Fokus ihrer Präsentation. Über mehrere Ebenen wurde die Annäherung über die Deutung des Jengas an den Entwurfsprozess und die Interpretation des Ortes skizziert. Das Stapeln der Bauklötze wird mit der architektonischen Schichtung gleichgestellt, was zu gewissen Irritationen führte und wichtige ortsspezifische Antworten offen liess.

STÄDTEBAU/ARCHITEKTUR

Urbane Porosität und Schicht für Schicht steht im Zentrum des städtebaulichen und architektonischen Leitgedankens. Die bestehende Substanz mit dem geschichtsträchtigen Kochereigebäude soll als Rückgrat, und somit als bestehende Schicht, verstanden werden. Dieses mehrgeschossige Sockelgeschoss stellt das Grundfundament, oder im Wording der Projektverfasser die Grundsicht dar. Die Aufstockung fragmentiert sich in ihrer Geschosshöhe und innenräumlichen Bespielung. Das Neubauvolumen ordnet sich dem Prinzip des Jengas unter und erscheint als gestapelter Baukörper. Die Projektverfasser verstehen diesen vielschichtigen Baustein als Dreh- und Angelpunkt im Attisholz-Gesamtgefüge. Ein fließendes Raumgebilde wird etabliert, welches den geforderten Innenhof mit Aarefenster durch eine spezifische Stapelung der Baukörper zu erreichen beabsichtigt. Der gewählte Ansatz lässt nicht nur ein, sondern mehrere Aarefenster entstehen.

Die Autoren versuchen mit dem Spiel der gesetzten Öffnungen auf die unterschiedlichen städtebaulichen Situationen zu reagieren, um interessante Durch- und Querblicke zu generieren. Die starren Prinzipien der Stapellogik des Jengas lassen betreffend ortsspezifischer Relevanz gewisse Fragen offen.

Die vorgeschlagene Schichtung des Neubaus gewährt beinahe von allen Seiten den Blick auf die geschichtsträchtige Kocherei, was als identitätsstiftende Geste verstanden werden kann. Auf der Ebene der Erschliessung und Anbindung im Areal werden detailliert und klar ausformulierte Antworten aufgezeigt. Die Kocherei übernimmt in diesem Projektvorschlag eine zentrale Rolle der Erschliessung und Ankunftsort aller bestehenden und neu generierten Gebäudevolumen. Die im Erdgeschoss der Kocherei befindende offen interpretierte Markthalle fungiert als Schwellenraum zwischen dem öffentlichen Kochereiplatz und dem halbprivaten Innenhof der vorgeschlagenen neuen Jenga-Wohnüberbauung. Im Bestandesbau werden die geschichtsträchtigen runden Kocher thematisch etabliert und in Szene gesetzt. Die runden Kocherelemente werden auch in den Wohngeschossen zum charakteristischen Treiber der Grundrissdispositionen. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Dachgarten mit direktem Zugang rundet das Wohnungsangebot in der Kocherei ab. Die vorgeschlagene Aufstockung mit acht Duplexwohnungen mit nordseitigem Laubengang komplettiert das Wohnungsangebot in der Kocherei.

In den Innenhof zwischen dem Neubau und des Bestandes gelangt man durch die neu etablierte Markthalle. Die nach dem Prinzip des Jengas abwechselnd gestapelten Volumina, werden über die in den Knotenpunkten positionierten Vertikalerschliessungen erschlossen, was eine logische Konsequenz der Lesung des Spiels bedeutet. Das Angebot der Wohnungstypen und deren Positionierung im Gebäudekomplex sind nachvollziehbar, jedoch überzeugt, wie bereits in der Zwischenbesprechung angesprochen, die Qualität der Wohnungen und der Aussenräume nur bedingt.

FREIRAUM

Bezüge zum Umfeld

Der strengen orthogonalen Gebäude-Anordnung wird auch die Idee des Fensters zur Aare untergeordnet, sie ist nur rudimentär nachvollziehbar. Es entsteht ein monolithischer Gesamteindruck, der die Korrespondenz mit dem Umfeld nicht klar erkennen lässt.

Bauplatzbezogener Freiraum

Die Freiräume setzen sich primär aus überdachten und bewitterte Hybridräumen, Hofbereichen und Dachterrassen zusammen. Die zusammenhängenden Dachterrassen bilden einen grosszügigen Kontrapunkt zu den ansonsten kleinteiligen Freiraumstrukturen, die zwar vielfältige Blicke zur Aare ermöglichen, ansonsten jedoch nicht überzeugen können. Die Abgrenzung der privaten und gemeinschaftlichen Nutzung folgt dem Prinzip des orthogonalen, aber aufgelockerten Rasters und ist konsequent gelöst. Die angedachte Aussenküche ist mit Bezug zum Platz an der Aare gut situiert und stellt eine interessante Ergänzung zu den Dachgärten dar.

WIRTSCHAFTLICHKEIT/MARKTFÄHIGKEIT

Der Beitrag erreicht bis auf eine geringe Abweichung die angestrebte Dichte des Programms.

Der Nutzungsmix weicht bezüglich Verhältnis Wohnen – Dienstleistung leicht vom Programm ab. Die reduzierten Dienstleistungsflächen erfüllen jedoch die Anforderungen an die Vorgaben.

Im Wohnungsmix wurden die 3 Zimmer-Wohnungen leicht übergewichtet, bezüglich Flächen sind insbesondere die Wohnungen in der Kocherei wohl attraktiv, jedoch durchgehend zu gross.

Die Dienstleistungsflächen sind nachvollziehbar angeordnet und gut vernetzt. Die Erschliessungsstruktur erlaubt eine flexible Nutzung und vielfältige Einteilung.

Mit der Stapelung der Baukörper ergibt sich eine komplexe Baustruktur mit grosser Gebäudehüllenabwicklung und anspruchsvoller Statik.

Der Beitrag ist aufgrund der komplexen Struktur in Erstellung und Unterhalt kostenintensiv. Auch wenn eine hohe bauliche Dichte erreicht wurde, ist infolge der flächenmässig zu grossen Wohnungen die Ertragsqualität reduziert. Mögliche Nutzungskonflikte (Wohnungen – Terrassen) werden in der Vermietung als herausfordernd betrachtet.

Das Projekt weist eine genügende Wirtschaftlichkeit aus, es ist jedoch erhöhten Risiken bezüglich Vermietbarkeit, Kosten und Betrieb behaftet.

FAZIT

Der Entscheid, den Entwurfsprozess und alle einhergehenden Überlegungen dem Prinzip eines Spiels und seiner Deutung unterzuordnen, wird der Wichtigkeit des Ortes und deren Geschichte und Einzigartigkeit nicht in gewünschtem Masse gerecht. In vielen Punkten verbleibt der vorliegende Projektvorschlag zu theoretisch, was wichtige ortsspezifische Fragestellungen unbeantwortet lässt.

11 Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde durch das Beurteilungsgremium am 2. Februar 2023 auf dem Zirkularweg genehmigt.

Dani Ménard (Vorsitz)

Sandra Morstein

Anna Detzlhofer

Naomi Hajnos

Tanja Temel

Corinne Stauffiger

Andreas Campi

Patrick Senn

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Bericht die männliche oder weibliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Beilagen zum Bericht der Beurteilungsgremiums

- Beiträge der Teams (Pläne)
- Vorprüfungstabelle vom 21. Dezember 2022