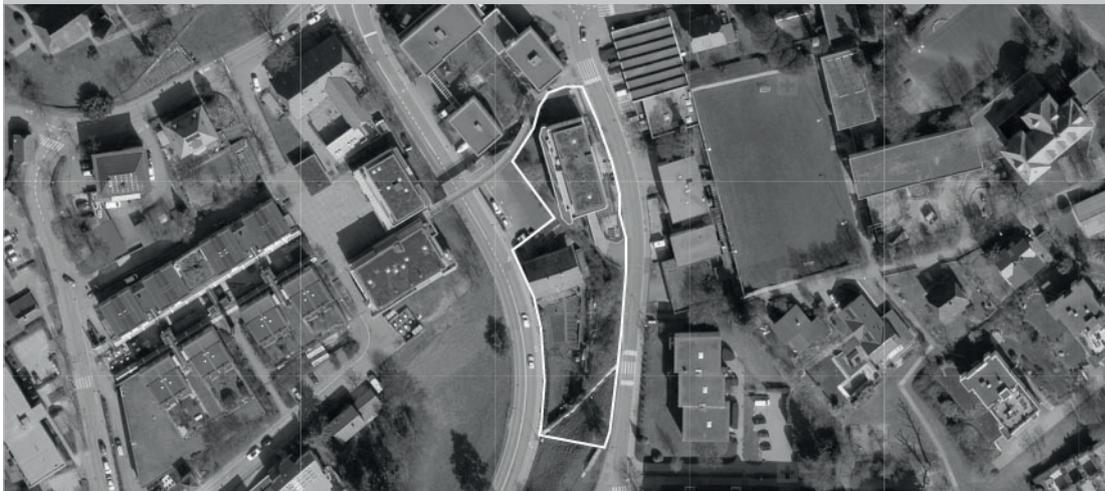




**Moser und Partner AG**

**Studienauftrag «Bolligenstrasse», Bolligen**



Schlussbericht

September 2019

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Moser und Partner AG, 3063 Ittigen

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Carmen Minder, Geografin MSc  
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETHf

*Abbildung Titelseite: Luftbild Areal*

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Aufgabenstellung	6
<b>2. Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>6</b>
2.1 Auftraggeber	6
2.2 Verfahrensbegleitung	6
2.3 Verfahren	6
2.4 Teilnehmende	7
2.5 Beurteilungsgremium	8
2.6 Entschädigung	8
2.7 Weiterbearbeitung	8
2.8 Urheberrecht	9
2.9 Streitfälle	9
<b>3. Termine und Ablauf</b>	<b>10</b>
3.1 Terminübersicht Studienauftrag	10
3.2 Kick-Off mit Ortsbegehung	10
3.3 Fragestellung	10
3.4 Zwischenbesprechung	10
3.5 Vorprüfung	11
3.6 Schlussbesprechung	11
<b>4. Beurteilung</b>	<b>12</b>
4.1 Beurteilungskriterien	12
4.2 Ablauf	12
4.3 Zulassung zur Beurteilung	12
4.4 Schlussbeurteilung	13
4.5 Beschluss	13
4.6 Würdigung	13
<b>5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung</b>	<b>14</b>
<b>6. Weiteres Vorgehen</b>	<b>15</b>
<b>7. Genehmigung und Unterzeichnung</b>	<b>16</b>
<b>Anhang: Beschriebe der Studien</b>	<b>17</b>



## 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

### 1.1 Ausgangslage

Die Moser und Partner AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 83 (Hühnerbühlstrasse 4) und 60 (Bolligenstrasse 122) in Bolligen. Das Areal befindet sich, von Ittigen her kommend, am Ortseingang, grenzt im Westen an die Kantonsstrasse und steigt nach einem anfänglich flachen Stück gegen Osten steil an. Östlich angrenzend liegt das Flugbrunnenareal mit der bestehenden Gemeindeverwaltung, das zeitnahe neu überbaut werden soll. Auf den nördlichen Teilen der Grundstücke befindet sich je ein bestehendes Gebäude. Die 3-geschossige Wohnüberbauung an der Hühnerbühlstrasse 4 soll bestehen bleiben. Sie wurde in den 2000er-Jahren realisiert und verfügt über eine Einstellhalle, die im Rahmen des Vorhabens allenfalls erweitert werden könnte. Das Wohngebäude an der Bolligenstrasse 122 ist ein älteres Bauwerk (vermutlich Anfang 20. Jahrhundert), das ersetzt werden soll. Durch den Riegelbau und die Stellung am Ortseingang weist das Gebäude eine gewisse Bedeutung für das Orts- und Strassenbild auf. Die südlichen Parzellenteile sind bisher unbebaut.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt auf dem Grundstück Nr. 60 und dem südlichen Teil des Grundstücks Nr. 83 eine Wohnüberbauung zu entwickeln. Die Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung sollen im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens geklärt werden.



Abb. 1 Lage des Areals «Bolligenstrasse» in Bolligen

## **1.2 Aufgabenstellung**

Das Verfahren dient in erster Linie der Erarbeitung eines Bebauungs-, Erschliessungs- und Umgebungsgestaltungskonzepts für den Planungssperimeter «Bolligenstrasse». Insbesondere soll die an diesem Standort aus städtebaulicher Sicht verträgliche maximale Dichte, die Lage und die ungefähre Abmessung der Baukörper, deren Nutzung und Gestaltung sowie der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz geklärt werden. Zudem ist aufzuzeigen, wie der Aussenraum gestaltet und wie mit dem bestehenden Flugbrunnenbächli umgegangen wird. Weiter sollen die Erschliessung und Parkierung für den motorisierten- und den Langsamverkehr sowie die Lage des bestehenden öffentlichen Fusswegs geklärt werden.

## **2. Allgemeine Bestimmungen**

### **2.1 Auftraggeber**

Die Auftraggeberin des Studienauftrags ist die Moser und Partner AG, Fischrainweg 20, 3063 Ittigen, vertreten durch Jörg Moser, Inhaber.

### **2.2 Verfahrensbegleitung**

#### **Projektsekretariat**

Die Vorbereitung, Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern

Kontaktperson: Carmen Minder

Telefon direkt: Telefon: +41 31 310 51 15

E-Mail: carmen.minder@ecoptima.ch

### **2.3 Verfahren**

#### **2.3.1 Verfahrensart**

Das Studienauftragsverfahren wurde als Ideenstudie im Einladungsverfahren nach Art. 3.2 und Art. 8 SIA-Ordnung 143 mit 3 Planungsteams durchgeführt. Die Auftraggeberin erklärt die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich.

Das vorliegende Planungsgebiet befindet sich an einer gut einsehbaren Lage am Ortseingang von Bolligen. Die Orts- und Landschaftsverträglichkeit der neuen Bebauung ist von zentraler Bedeutung. In Kombination mit weiteren Rahmenbedingungen des Planungssperimeters (steile Hanglage, Lärmschutz, Gewässerverschiebung etc.) handelte es sich vorliegend um eine komplexe Aufgabenstellung. Vor diesem Hintergrund wurde der Studienauftrag, resp. ein Dialogverfahren gewählt, so dass die Rahmenbedingungen sowie das Programm im Dialog zu überprüfen, präzisieren und ergänzen konnten.

Das Beurteilungsgremium kann den Studienauftrag, falls es sich als notwendig erweist, mit einer optionalen Bereinigungsstufe, die separat entschädigt wird, zwecks Vertiefung und Weiterentwicklung verlängern (Art. 5.4 SIA-Ordnung 143, 2009).

### **2.3.2 SIA Konformität**

Die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge hat das Programm geprüft. Es ist konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben im Programm sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

## **2.4 Teilnehmende**

Es wurden folgende drei Architekturbüros zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Ideenstudie eingeladen:

- Apart Architektur, Biel
- Atelier 5 Architekten und Planer AG, Bern
- smarch Mathys & Stücheli Architekten, Bern

Die Verstärkung mit einem Landschaftsarchitekten oder einer Landschaftsarchitektin wurde empfohlen, war jedoch nicht zwingend.

Für lärmtechnische Fragen stand allen Teams ein Lärmexperte zur Verfügung, der pro Team insgesamt maximal 4 Stunden (inkl. Präsenz, Beratung und allfällige Vor- und Nachbereitung) beigezogen werden konnte.

### **Kontakt**

Grolimund + Partner AG, Bern

Daniel Mathys, +41 31 356 20 13, daniel.mathys@grolimund-partner.ch

## 2.5 Beurteilungsgremium

Die Studien wurden von folgendem Gremium beurteilt:

### Sachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin, Bolligen
- Jörg Moser, Moser und Partner AG

### Fachmitglieder (mit Stimmrecht)

- Andi Scheitlin, Dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Luzern (Vorsitz)
- Walter Hunziker, Architekt ETH SIA FSAI BSA, Bern
- Tina Kneubühler, Landschaftsarchitektin FH BLSA, extra Landschaftsarchitekten, Bern

### Experten (ohne Stimmrecht)

- Christoph Abbühl, Bauverwalter, Gemeinde Bolligen
- Daniel Sütterlin, Moser und Partner AG (Ersatz Sachmitglied)
- Hansjakob Wettstein, ecoptima ag (Raumplanung)
- Lukas Schiffmann, kantonales Tiefbauamt, OIK II, Strassenbau (Zwischenbesprechung und Vorprüfung)
- Daniel Mathys, Grolimund + Partner AG, Lärmschutz

Zur Beurteilung des Umgangs mit den Gewässern und den Gewässerräumen wurde für die Vorprüfung Jürg Stückelberger vom kantonalen Tiefbauamt, OIK II, Wasserbau beigezogen.

Bei Bedarf konnte das Beurteilungsgremium weitere Experten mit beratender Stimme beiziehen.

## 2.6 Entschädigung

Für die Teilnahme an der Zwischenbesprechung und die fristgerechte Einreichung der gemäss den Bestimmungen dieses Programms erforderlichen Unterlagen erhielt jedes Planungsteam einen pauschalen Betrag von Fr. 30'000.– (inkl. MwSt., Nebenkosten, Modellbaukosten).

Die Honorarvorgaben des Programmes sind nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen Vorgaben der WEKO.

## 2.7 Weiterbearbeitung

Es handelt sich um eine Ideenstudie ohne Folgeauftrag. Das Ziel bestand darin, Vorschläge zur Erarbeitung von Grundlagen und Konzepten, die der Entscheidungsfindung dienen, zu erhalten.

## **2.8 Urheberrecht**

Bei allen Studienaufträgen verbleibt das Urheberrecht an den Studien bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum des Auftraggebers über. Dem Auftraggeber steht das Recht zu, die Arbeitsergebnisse zu verwenden. Die Verwendung richtet sich nach Art. 27, SIA Ordnung 143.

## **2.9 Streitfälle**

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird als Gerichtsstand Bern vereinbart.

### 3. Termine und Ablauf

#### 3.1 Terminübersicht Studienauftrag

Nr.	Arbeitsschritt	Termin
<b>Ideenstudie</b>		
1.	Kick-off mit Ortsbegehung	Mo, 8. April 2019
2.	Schriftliche Fragestellung durch Teams	Mo, 15. April 2019
3.	Schriftliche Beantwortung der Fragen	Mo, 29. April 2019
4.	Zwischenbesprechung (individuell) mit dem Beurteilungsgremium	Do, 13. Juni 2019
5.	Protokoll der Zwischenbesprechung	Do, 27. Juni 2019
6.	Abgabe der Unterlagen durch die Teams	Mo, 5. August 2019
7.	Vorprüfung	bis Do, 15. August 2019
8.	Abgabe des Modells durch die Teams	Do, 15. August 2019
9.	Schlussbesprechung	Do, 15. August 2019
10.	Mitteilung Entscheid an Teams	bis Fr, 23. August 2019
11.	Zustellung Beurteilungsbericht	Ende September 2019

#### 3.2 Kick-Off mit Ortsbegehung

Im Rahmen einer Kick-Off-Veranstaltung mit Ortsbegehung wurde das Areal mit den Teams sowie mit Vertreter/-innen der Gemeinde und der Verfahrensbegleitung besichtigt. Die Aufgabenstellung sowie die Rahmenbedingungen wurden erläutert. Für die Teams bestand die Möglichkeit, vor Ort Fragen zu stellen.

#### 3.3 Fragestellung

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, bis am 15. April 2019 schriftlich Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich und anonymisiert an alle Teams. Es wurden Fragen zu den Eigentumsverhältnissen und Entwicklungsabsichten auf den umgebenden Grundstücken, zum Nutzungsmass und zu baupolizeilichen Vorgaben, sowie zum Umgang mit den bestehenden Gewässern innerhalb des Planungssperimeters gestellt.

#### 3.4 Zwischenbesprechung

Am 13. Juni 2019 fand die Zwischenbesprechung in Form von Einzelgesprächen mit den Teams statt. Die Teams waren aufgefordert, bis zur Zwischenbesprechung eine städtebauliche Analyse, die daraus abgeleiteten Ziele sowie erste städtebauliche Entwürfe zur Bebauung, Erschliessung und Umgebungsgestaltung zu präsentieren.

Das Beurteilungsgremium diskutierte und beurteilte die präsentierten Studien und gab – unter Beizug weiterer Fachexperten im Bereich Verkehr/ Erschliessung, Lärm und Wasserbau – Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab. Die Empfehlungen wurden den Teams in Form eines Protokolls zugestellt. Dabei wurde unterschieden zwischen allgemeinen Erkenntnissen, die allen Teams kommuniziert wurden, und projektspezifischen Erkenntnissen, die nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden.

### **3.5 Vorprüfung**

Am 5. August 2019 wurden die Studien beim Projektsekretariat eingereicht und durch dieses vorgeprüft. Die Resultate der Vorprüfung wurden schriftlich festgehalten. Die Prüfung der Vorgaben zum Strassenanschluss, zur Parkierung und Erschliessung sowie jene zum Umgang mit den Gewässern erfolgten durch die zuständigen Fachstellen des Kantons (kant. Tiefbauamt OIK II, Strassenbaupolizei und Wasserbau). Die Prüfung der Lärmschutzvorgaben erfolgte durch den Fachexperten, Daniel Mathys, Grolimund + Partner AG.

#### **3.5.1 Vorgaben**

Die Prüfung der eingereichten Studien erfolgte nach den Vorgaben der SIA-Ordnung 143. Zur Beurteilung zugelassen werden nur Studien, die keine wesentlichen formellen Verstösse (Vollständigkeit der Unterlagen und rechtzeitige Abgabe) aufweisen.

#### **3.5.2 Formelle Vorprüfung**

Alle Studien wurden rechtzeitig und in den wesentlichen Bestandteilen vollständig abgeliefert. Es wurden alle eingereichten Studien zur Beurteilung zugelassen.

#### **3.5.3 Materielle Vorprüfung**

Es wurden keine wesentlichen materiellen Verstösse, sondern nur einzelne korrigierbare Abweichungen festgestellt.

### **3.6 Schlussbesprechung**

Anlässlich der Schlussbesprechung vom 15. August 2019 präsentierten die Teams ihre Studien erneut. Das Beurteilungsgremium konnte Verständnisfragen stellen.

## **4. Beurteilung**

### **4.1 Beurteilungskriterien**

Die Beiträge werden nach folgenden Kriterien beurteilt. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

#### **Städtebau/Architektur**

Städtebauliche Leitidee und Gesamtkonzept, Einpassung in die und Bezug zur Umgebung, beabsichtigte Architektur, Volumen- und Nutzungsanordnung, Identifikationspotenzial, Gebäude- und Wohnungstypologie.

#### **Verkehr**

Erschliessungslösung für den MIV Und Langsamverkehr, Parkierungslösung für MIV und Velo, Normkonformität der Lösungen, Berücksichtigung der öffentlichen Fusswegverbindung, lärmrechtliche Umsetzbarkeit.

#### **Aussenraum und Umgebung**

Gestaltung und Aufenthaltsqualität der Aussenräume, Grünflächen, Funktionalität, Umgang mit Gewässern.

#### **Wirtschaftlichkeit / Marktgerechtigkeit**

Klare, einfache Gebäudestruktur; kompakte Baukörper; Ökonomie der Gebäude, sowohl bei der Erstellungs-, als auch bei den Betriebs- und Unterhaltskosten; effiziente Erschliessung Wohnung/Gewerbe, optimales Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche HNF und oberirdischer Geschossfläche GfO; vernünftige Wohnungsgrössen und -mix; Flexibilität der Wohnungen; gute Ausrichtung und Belichtung.

### **4.2 Ablauf**

Unter der Leitung von Andi Scheitlin (Vorsitz) wurden die Studien diskutiert und beurteilt. Das Beurteilungsgremium, resp. die stimmberechtigten Fach- und Sachmitglieder waren vollständig anwesend und damit beschlussfähig.

### **4.3 Zulassung zur Beurteilung**

Gestützt auf das Resultat der formellen Vorprüfung wurden alle Studien zur Beurteilung zugelassen (vgl. Ziff. 3.5.2).

#### **4.4 Schlussbeurteilung**

Im Rahmen einer ersten Beurteilungsrunde wurden die Studien vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der Vorprüfung und mit einem technischen Fokus diskutiert und verglichen. Lärmschutz, Verkehr/Erschliessung, der Umgang mit dem Flugbrunnenbächli sowie die abgegebenen Kennwerte standen dabei im Zentrum.

Im Anschluss wurden die drei Studien in ihrer Gesamtheit (städtebauliches Konzept, Einbettung in den Ort, Qualität der Umgebung und Aussenräume, Qualität der Wohnungen, Effizienz und Wirtschaftlichkeit, Erschliessung und Parkierung etc.) und unter Einbezug der Beurteilungskriterien (vgl. Ziff. 4.1) eingehend diskutiert und verglichen.

Nach intensiver Auseinandersetzung mit den drei Studien und nach eingehender Diskussion wurde entschieden, die Studie des Teams smarch zur Weiterbearbeitung zu empfehlen. Der Beitrag überzeugte durch seine Effizienz und Robustheit, den kleinen Fussabdruck, die geringen Eingriffe in das bestehende Terrain und in bestehende Bauten, die grosszügigen und qualitätsvollen Aussenräume, sowie durch die Qualität der Wohnungen.

#### **4.5 Beschluss**

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin einstimmig – unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb genannten Stärken und Schwächen sowie der unter Ziff. 5 formulierten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung – den Beitrag des Teams smarch weiterbearbeiten zu lassen.

#### **4.6 Würdigung**

Das Beurteilungsgremium anerkennt und würdigt den grossen Einsatz, den die Bearbeitungsteams im vorliegenden Studienauftrag geleistet haben. Die Hinweise aus den Zwischenbesprechungen wurden aufgenommen und in der Weiterbearbeitung sorgfältig umgesetzt. Alle Studien haben sich gegenüber der Zwischenbesprechung wesentlich weiterentwickelt.

Die durch die Parzellenstruktur, die Topografie, die Gewässersituation und die weiteren Rahmenbedingungen bedingte Aufgabenstellung war anspruchsvoll. Die drei sehr unterschiedlichen Ansätze trugen sehr zur Klärung des Potenzials und zur Auslotung des ortsverträglichen Masses sowie der Massstäblichkeit einer Überbauung an diesem Standort bei. Die Ansätze ermöglichten zudem eine intensive Diskussion von unterschiedlichen städtebaulichen Qualitäten und die Abwägung derer Auswirkungen auf die Aussenräume und die Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Überbauung. Das Beurteilungsgremium dankt den Teams für die wertvolle Arbeit.

## 5. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Das vom Team smarch vorgeschlagene Bebauungs-, Erschliessungs- und Umgebungsgestaltungskonzept hat überzeugt. Im Hinblick auf die planungsrechtliche Umsetzung soll die Studie weiter vertieft und konkretisiert werden, so dass sie als Richtprojekt, resp. als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung beigezogen werden kann. Dabei sind die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Auf die Fassadengestaltung wird grossen Wert gelegt. Beim jetzigen Projektstand wird gemäss Programm erst eine rudimentäre Aussage dazu gemacht. Die Ausgestaltung und der Ausdruck der Fassade, sowie die im Grundsatz begrüssenswerte Unterscheidung von Garten- und Panoramageschossen müssen weiterbearbeitet und präzisiert werden (Strukturierung, Materialisierung, Farbgebung etc.).
- Die Umgebungsgestaltung, resp. die verschiedenen Aussenraumbereiche sind bezüglich Nutzungsfunktion, Ausgestaltung, Möblierung und Materialisierung weiter zu konkretisieren. Dabei ist insbesondere die Vorzone gegen die Hühnerbühlstrasse bezüglich Verkehrssicherheit zu überprüfen:
  - Die Sicht von den Hausausgängen auf die Hühnerbühlstrasse sowie die Sichtweiten für Autos von der bestehenden Einstellhallenzufahrt auf die Hühnerbühlstrasse dürfen nicht verdeckt werden (z.B. durch Containerabstellplätze).
  - Generell sind die Fussgängerquerungen über die Hühnerbühlstrasse zu verbessern: evt. strassenseitig durch verkehrsberuhigende Massnahmen oder durch eine durchgehende Fusswegverbindung, resp. Trottoir im Planungssperimeter.
  - Die Anordnung der Velo-Abstellplätze im 1. Untergeschoss ist noch nicht optimal. Die Velo-Abstellplätze sollten einfach zugänglich sein und nicht über eine Treppe mit Tragen des Velos oder einen Lift erschlossen werden müssen.
- Der Zugang zum Gebäude von der Bolligenstrasse über die Einstellhalle ins Gebäude ist für Fussgänger (Bewohnende) attraktiver zu gestalten.
- Die Einstellhallenausfahrt ist konkreter auszuarbeiten und darzustellen. Die Sichtweiten auf die Kantonsstrasse sind bei der Einstellhallenausfahrt auf 70 m auszulegen.
- Es wird empfohlen, die Küche der südlicheren Wohnung im 2. Untergeschoss in den Wohnbereich zu integrieren (Lüftung über die Loggias ist lärmrechtlich genehmigungsfähig).

## 6. Weiteres Vorgehen

- Die Siegerstudie soll unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb formulierten Stärken und Schwächen sowie der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung gemäss Ziff. 5 weiterbearbeitet werden, so dass für die planungsrechtliche Umsetzung ein konsolidiertes Richtprojekt vorliegt.
- Die weiterbearbeitete Siegerstudie (Stand Richtprojekt) sowie allenfalls die planungsrechtliche Umsetzung sollen dem Beurteilungsgremium erneut vorgelegt und durch dieses beurteilt werden, insbesondere im Hinblick auf die Fassaden- und Umgebungsgestaltung.
- Für die planungsrechtliche Umsetzung, resp. Sicherung des Projekts wird eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 88 BauG (Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung) empfohlen. Der Perimeter der UeO beschränkt sich vermutlich auf den Interventionsperimeter (ohne Bestand Hühnerbühlstrasse 4), ist in der weiteren Bearbeitung jedoch noch abschliessend zu definieren.
- Die Machbarkeit und Bewilligungsfähigkeit der Gewässerumlegung und -offenlegung sowie die Genehmigungsfähigkeit des Projekts im Bezug auf den Gewässerraum sind in der weiteren Planung mit den zuständigen kantonalen Fachstellen zu klären.
- Die Information der Öffentlichkeit über das Ergebnis des Studienauftrags erfolgt mit der Publikation des Schlussberichts sowie mit einer öffentlichen Ausstellung mit Vernissage am 2. September 2019.

## 7. Genehmigung und Unterzeichnung

Der vorliegende Schlussbericht ist am 2. September 2019 durch die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium genehmigt worden:

Für die Sachmitglieder

Kathrin Zuber

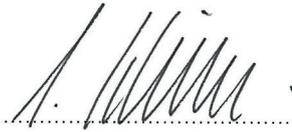


Jörg Moser



Für die Fachmitglieder

Andi Scheitlin



Walter Hunziker



Tina Kneubühler



Anhang

## **Anhang: Beschriebe der Studien**

Die Pläne sind genordet, verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

---

## Apart Architektur, Biel

---



Abb. 2 Visualisierung Projektvorschlag «be-long»

Die an der «engsten Stelle» des Hangzugs gelegene Bebauung soll laut den Verfassenden zwischen den grossvolumigen Zeilen auf dem Plateau und den Punktbauten im Süden vermitteln. Die zwei Volumen der Zwischenkritik mit alternativer Anbindung, sowohl an die Hühnerbühl-, wie auch an die Bolligenstrasse, wurden zu einem einzigen langen, aber aufgegliederten Baukörper zusammengefasst. Diese Aufteilung in fünf horizontal und vertikal gestaffelte Teilstücke verleiht ihm die angestrebte Massstäblichkeit. Die unteren zwei Teilstücke sind zudem um ein halbes Geschoss tiefer gesetzt. In der Ansicht von der Bolligenstrasse erscheint die Wohnanlage über dem Sockelbereich 4- bis 6-geschossig, entlang der Hühnerbühlstrasse 3- bis 4-geschossig, Attikas eingerechnet. Durch diese mässige Höhenentwicklung behalten die höheren Geschosse der dahinter liegenden Bebauung den Ausblick auf die Alpenkette. Jedoch blockiert der in die Länge gezogene Baukörper auf einem langen Abschnitt der Hühnerbühlstrasse den Blick ins Tal.

Anhang

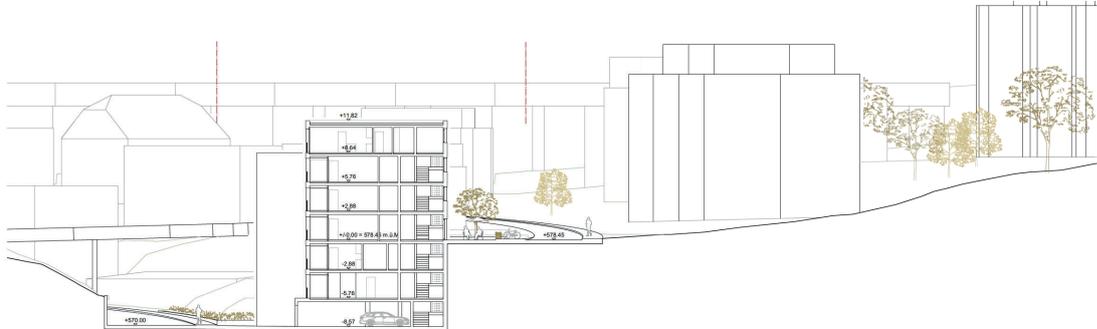


Abb. 3 Querschnitt durch den nördlichen Gebäudeteil

Mit der sich praktisch über die ganze Grundstückslänge erstreckenden Bebauung wird eine relativ hohe Ausnutzung erreicht. Die nicht bebauten Grundstücksteile werden aber eher zu fragmentierten Randflächen. Die Distanz zum Nachbargebäude Hühnerbühlstrasse ist kritisch. Wegen der engen Platzverhältnisse muss das unter der Hühnerbühlstrasse diagonal um die Bebauung geleitete, im Hangbereich offen gelegte Flugbrunnenbächli als Kaskade in der steilen Falllinie geführt werden. Der begleitende Fussweg wird zur eigentlichen Treppe.

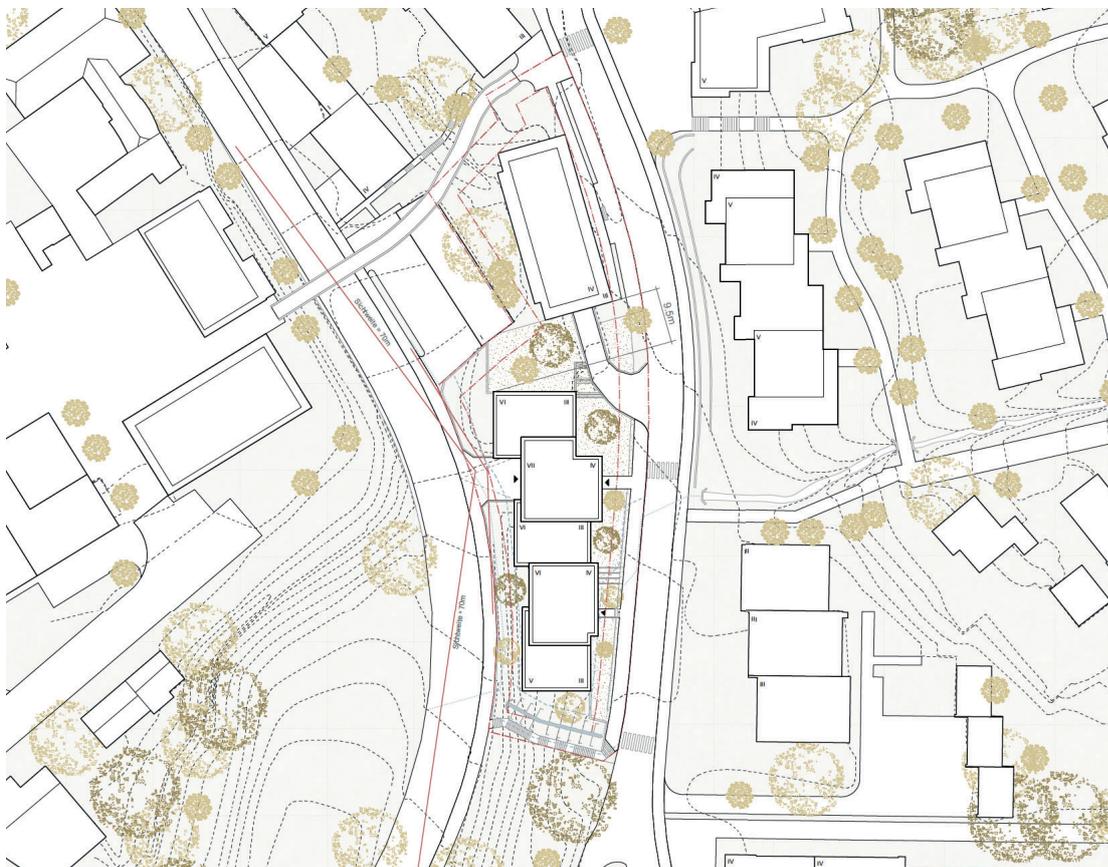


Abb. 4 Situation mit Aussenräumen und verlegtem Flugbrunnenbach



Anhang

Nördlich des Gebäudes ist auf einer Zwischenebene ein grosser Kinderspielplatz angeordnet. Durch die Lage und einzige Erschliessung mittels einer Treppenanlage im Aussenraum wirkt der Spielplatz etwas abgekoppelt und dadurch wenig attraktiv. Die Aussenräume wirken allseitig eher kleinräumig und eng.

Die Wohnungsgrundrisse basieren auf der Idee des Durchwohnens, sind funktionell und systematisch zioniert. Ein vom grosszügigen Balkon an der Westfassade bis zur Ostfassade durchgehender Wohnraum verbindet alle Zimmer. Die systematische Grundrissanlage wird je nach Gebäudetiefe variiert. Im Nordteil als Dreispänner, im Süden als Zweispänner an aussen liegende Treppenkerne gruppiert, entsteht ein attraktives Wohnangebot .

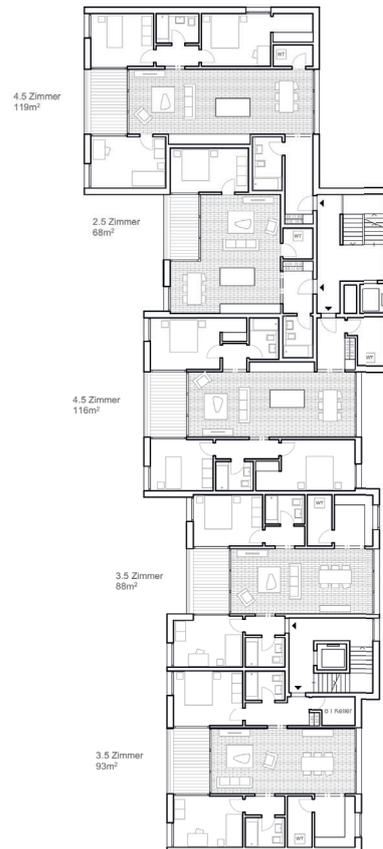


Abb. 6 Regelgeschoss mit typischen Wohnungsgrundrissen

Obwohl in den Plänen und Projektvorstellungen noch nicht im Detail ausformuliert, zeigt insbesondere die 3D-Visualisierung (vgl. Abb. 2) die Absicht, die prägnante Gliederung der Gebäudevolumen und die Logik der Grundrisse in der Fassadengliederung und Materialisierung direkt umzusetzen.

#### Anhang

Die grosse Längenentwicklung des Baukörpers macht allerdings beachtliche Abgrabungen und Hangsicherungen notwendig, was sich auf die Wirtschaftlichkeit des Projekts ungünstig auswirkt.

Insgesamt bietet das spannende Projekt eine hohe Wohnqualität bei maximaler Nutzfläche, allerdings auf Kosten von Freiflächen und Umgebungsqualitäten. Der an und für sich gut gelösten, aber etwas schematischen Grundrissanlage wie auch der gesamten Bebauung fehlt ein bisschen der unverkennbare ortsspezifische Charakter.

---

## Atelier 5 Architekten, Bern

---



Abb. 7 Visualisierung Projektvorschlag Atelier 5 Architekten

Als Resultat einer minutiösen Analyse insbesondere der Geometrien der umgebenden Siedlungsstruktur wird eine Lösung mit zwei gleichwertigen, hinsichtlich Stellung und Proportion aber verschiedenartigen Baukörpern vorgeschlagen, welche wie erratische Blöcke in den Hang gesetzt erscheinen und den Ortseingang markieren. Die Aufteilung in zwei Baukörper bewirkt eine beachtenswerte Massstäblichkeit zur Umgebung und eine räumliche Durchlässigkeit in der Bebauungsstruktur. Insbesondere bleibt der Durchblick und Durchgang vom Flugbrunnenareal in direkter Linie gewahrt. Ihre sechseckigen Grundriss-Geometrien und ihre sorgfältige Positionierung längs und quer zum Hang, erlauben abwechslungsreiche Ausblicke und optimale Lichtverhältnisse in den Wohnungen.

Anhang



Abb. 8 Visualisierung Projektvorschlag Atelier 5 Architekten

Die Gebäudekörper ermöglichen durch ihre Platzierung und durch ihre amorphe Formgebung spannende Blickbeziehungen und fließende Aussenräume. Der Zwischenraum zwischen beiden Volumen wird gestalterisch inszeniert. Hier werden das offen gelegte Flugbrunnenbächli und die geradlinige Fortsetzung der Wegverbindung zur Bolligenstrasse hindurch geführt. Eine Kombination von naturalisiertem kaskadenartigem Bachlauf und geschickt überkreuzenden Weg- und Erschliessungselementen schafft an dieser Engstelle einen belebten, aber nicht ganz konfliktfreien zentralen Aussenraum. Das ausgedolte Flugbrunnenbächlein und seine angrenzenden Randbereiche sollen zum Spiel- und Aufenthaltsort für die BewohnerInnen werden. Zusammen mit der Platzierung des angrenzenden Gemeinschaftsraums und der dazugehörigen Terrassenfläche besteht das Potential einer belebten und attraktiven «Mitte». Jedoch wird die Lage des Baches als Spielbereich direkt neben der Bolligenstrasse bezüglich Sicherheit und Attraktivität in Frage gestellt.

Anhang

Die Hauszugänge und die Vorzonen sind niveaugleich zur Hühnerbühlstrasse angeordnet. Die Adressierung wirkt grosszügig und einladend. Insgesamt wird der Hang aber durch die kompakte Anordnung der Elemente stark verbaut. In den begrenzten Grünbereichen vermag die Landschaft nicht mehr hindurchzufließen.

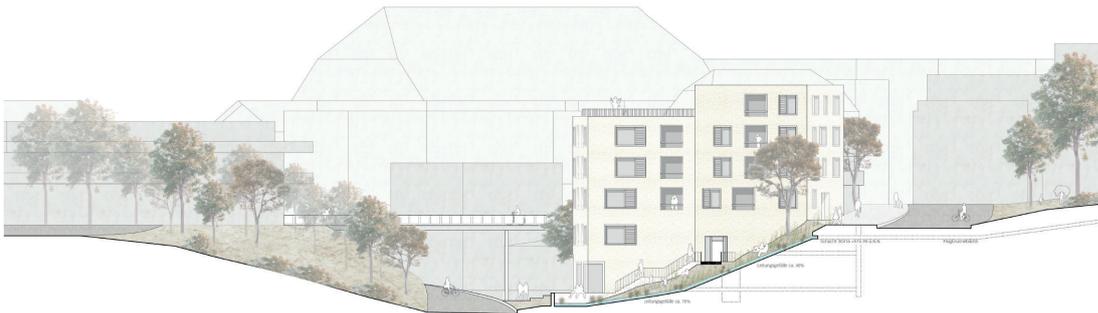


Abb. 9 Querschnitt zwischen den beiden Gebäudekörpern mit Offenlegung des Flugbrunnenbachs und der neuen Wegführung

Die Fahrzeuerschliessung erfolgt im nördlichen Bereich von der Bolligenstrasse her. Die Einstellhalle für die Neubauten befindet sich ein Geschoss über der Einfahrt in der Verlängerung der bestehenden Einstellhalle des Nachbargebäudes Hühnerbühlstrasse 4. Hier wird die unattraktive Wohnung im Sous-Parterre zugunsten von 5 Parkplätzen aufgehoben. Das verlangte Parkplatzangebot kann aber nur durch einen weiteren Ausbau des Untergeschossbereichs hinter dem Nordbau erreicht werden, weil die Gewässerabstandsvorschriften keine Querung des Bachbereichs erlauben. Beide vorgeschlagenen Lösungen, Autolift oder Rampe vor dem Nachbargebäude, sind technisch möglich, aber unvorteilhaft im täglichen Gebrauch, beanspruchen zwei Einfahrtsbreiten oder greifen auf Nachbargrundstücke über.

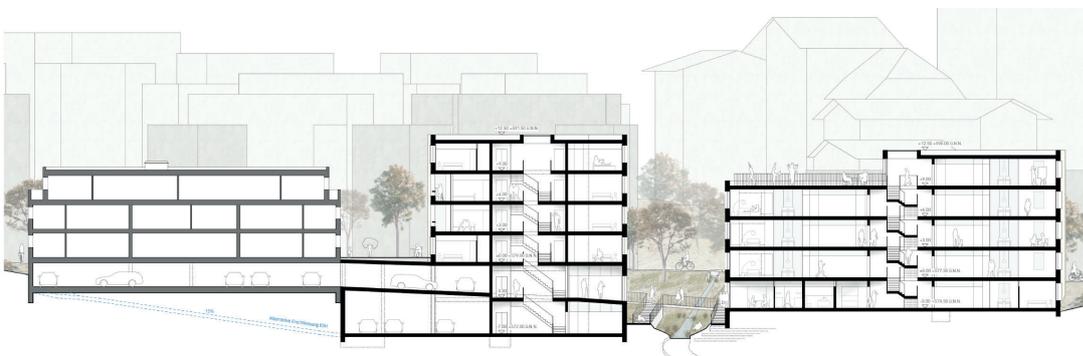


Abb. 10 Längsschnitt durch den bestehenden und die beiden neuen Baukörper.

In beiden Baukörpern sind pro Normalgeschoss je drei Wohnungen mit zwei- bis dreiseitiger Ausrichtung um einen zentralen Treppenkern untergebracht. Im Nordbau erlauben Schaltzimmer eine gewisse Anpassung der Wohnungsgrössen. Im Erdgeschoss des Nordbaus können zwei von aussen zugängliche Gewerberäume mit Wohnbereichen darüber zu Wohnateliers

Anhang

kombiniert werden. Die je hälftig um ein „Attikageschoss“ aufgestockten Gebäudevolumen, erlauben die teilweise Nutzung der übrigen Dachterrasse durch die Bewohnerschaft als Ersatz für den knappen Freiraum in der steilen Hangsituation.



Abb. 11 Erdgeschoss mit typischen Wohnungsgrundrissen

Der volumenhafte Ausdruck der monolithischen Baukörper mit einspringenden Balkonen, verfeinert durch Rückschnitte, ist unabdingbarer Teil des Projektgedankens und könnte dem Ort eine unverkennbare architektonische Signatur verleihen. Mit der Aufteilung in zwei Baukörper sind aber, neben den Anpassungen im Nachbargebäude, beachtliche Eingriffe ins Terrain fast auf der ganzen Länge des Grundstücks notwendig. Zusammen mit der beträchtlichen Fassadenabwicklung wird damit die Wirtschaftlichkeit des Projektes deutlich geschwächt.

Anhang



Abb. 12 Ansicht Bolligenstrasse

Der äusserst sorgfältig ausgearbeitete Projektvorschlag bietet insgesamt eine eigenständige, differenzierte und ortsverträgliche Überbauung mit einem für Bolligen speziellen Wohnangebot. Die bautechnischen, baupolizeilichen und funktionellen Sachzwänge vor allem in Bezug auf die Fahrzeugschliessung, und die knappen Aussenflächen können aber auch bei einer Detailbearbeitung nicht befriedigend gelöst werden.



Abb. 13 Ansicht Hühnerbühlstrasse

---

**smarch Mathys & Stücheli Architekten, Bern**

---



Abb. 14 Ansicht Bolligenstrasse

Eine Reihe gut nachvollziehbarer Beobachtungen, Analysen und Argumente führen die Verfasser zu ihrem zentralen Anliegen, die «vorhandenen Qualitäten des Ortes mit einem kompakten, differenziert geformten Solitär zu stärken.»

Dieser kompakte Baukörper ist sehr geschickt komponiert. Seine Staffelung mit den Vor- und Rücksprüngen sucht die Nähe zu den Bauten in der Nachbarschaft und verleiht dem Volumen eine dem Ort angemessene Masstäblichkeit. Auch nimmt diese Staffelung Bezug zum an dieser Stelle kurvigen Verlauf der Strasse und des angrenzenden Terrains. Zudem profitieren alle drei Wohneinheiten auf den Regelgeschossen durch diese Massnahme von der Orientierung und Sicht nach Süden. Der vergleichsweise geringe Fussabdruck generiert im Süden einen grossen attraktiven Freiraum und das neue Volumen ist zudem so dimensioniert und positioniert, dass der Blick ins Tal für die Häuser entlang der Hühnerbühlstrasse nicht komplett verbaut wird.



Abb. 15 Ansicht Südfassade

## Anhang

Durch den kompakten Fussabdruck und der Platzierung des Gebäudes an der Hühnerbühlstrasse, gelingt es, die charakteristische Hangfläche lesbar zu behalten und die Wiesenfläche vor dem Gebäude entlang der Bolligenstrasse durchfliessen zu lassen.

Das Gebäude wird niveaugleich zur Hühnerbühlstrasse erschlossen. Es entsteht somit eine klare und grosszügige Adressierung, auch wenn die Vorzone noch etwas verstellt und unübersichtlich wirkt.

Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind punktuell platziert und in den Hang integriert. Der nördliche Spielbereich ist von der Hühnerbühlstrasse erschlossen, ebenfalls ist es aber auch möglich, durch die Waschküche gebäudeintern auf den Spielbereich zu gelangen.

Südlich des Gebäudes entsteht an der Hühnerbühlstrasse ein kleiner Aussichtspatz, angrenzend dazu sind «Hangspiele» platziert.

Das Projekt überzeugt dadurch, dass ein grosser Teil der charakteristischen Hangfläche lesbar bleibt. Ebenfalls durch eine klare und grosszügige Adressierung an der Hühnerbühlstrasse. Der selbstverständliche Umgang mit dem Flugbrunnenbächli wird begrüsst und entspricht den Vorgaben.



Abb. 16 Situation

Die Erschliessungen sind grundsätzlich gut gelöst, die Autos gelangen ab der Bolligenstrasse in eine Einstellhalle, welche sich in zwei unterschiedlichen Grössen realisieren lässt. Sowohl für die Velos wie auch für die

Anhang

Fussgänger ist der Zugang auf dieser Ebene nicht befriedigend gelöst. Der primäre Hauszugang ab der Hühnerbühlstrasse führt über eine vorgelagerte Aufenthaltszone in das grosszügig dimensionierte, offene und sehr helle Treppenhaus, welches alle Wohnungen erschliesst, auch aus der mittleren der drei Einheiten gleichsam einen durchgehenden Wohnungstypen macht und mittels eines Oblichtes auch die unteren Geschosse mit Tageslicht versieht.

Die Grundrisse der über dem Strassenniveau liegenden «Panoramawohnungen» weisen eine hohe Qualität auf, die nach Westen und Süden orientierten Aussenräume sind sehr attraktiv und leisten einen entscheidenden Beitrag zum Lärmschutz. Die bei ähnlichen Gebäudestaffelungen oft auftretenden Probleme der gegenseitigen Einsicht werden durch die Schaffung der «Balkonzimmer» getauften Räume geschickt umschifft.



Abb. 17 Erdgeschoss mit Aussenräumen (Panoramageschoss)

Auch unter dem Niveau der Hühnerbühlstrasse wird auf zwei Ebenen gewohnt, die so genannten «Gartenwohnungen» kompensieren ihre limitierte Ausrichtung durch einen grosszügig gestalteten vorgelagerten



#### Anhang

Von den eingegangenen Lösungen weist das Projekt den kleinsten Fussabdruck und die geringste Anzahl an Wohnungen auf. Trotzdem schneidet es in Bezug auf Effizienz und Wirtschaftlichkeit sehr gut ab. Dafür verantwortlich sind der kompakte Baukörper, die klare Struktur, die leistungsfähige Erschliessung und der ökonomische Umgang mit dem natürlichen Terrain.

Auch die Tatsache, dass alle Wohnungen eine durchwegs hohe Wohnqualität versprechen oder dass es anders gesagt in diesem Gebäude keine «schlechten» Wohnungen gibt, trägt zu diesem Eindruck bei. Es gelingt den Verfassern, das von ihnen eingangs formulierte Ziel umzusetzen und eine der städtebaulichen Situation und Umgebung überzeugende, angemessene Lösung zu formulieren.