

Frutiger AG

Projektwettbewerb Entwicklung Flugbrunnenareal Bolligen



Jurybericht

21. Februar 2018

Impressum

Auftraggeberin:

Frutiger AG Immobilien
Frutigenstrasse 37
3602 Thun

Organisation:

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

Bearbeitung:

Arthur Stierli, dipl. Geograf
Simone Kohler, Rechtsanwältin
Bettina Dähler Staub, Sachbearbeiterin

Abbildung Titelseite: Visualisierung

*Siegerprojekt «SOLIS» der Projektverfasser
«brügger architekten ag, Thun»*

Inhalt

1. Allgemeine Bestimmungen	5
1.1 Auftraggeberin	5
1.2 Ausgangslage	5
1.3 Aufgabenstellung	5
1.4 Verfahren	5
1.5 Teilnehmende	5
1.6 Preisgericht	6
1.7 Wettbewerbssekretariat	6
2. Rahmenbedingungen	7
3. Fragerunde	7
4. Vorprüfung	7
5. Beurteilungskriterien	7
6. Jurierung	8
6.1 Jurytag 1	8
6.2 Jurytag 2	8
7. Gesamtwürdigung	10
8. Empfehlung für die Weiterbearbeitung	10
9. Verhältnismässigkeit eines (teilweisen) Abbruchs der erhaltenswerten Schulhauserweiterung von 1963–1965	11
10. Konzepte Sektor B	12
11. Grundsätzliche Überlegungen zum Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung	13
12. Couvertöffnung	13
13. Genehmigung	14
13.1 Sachpreisrichter	14
13.2 Fachpreisrichter	14
13.3 Experten	14
14. Projektbeschriebe	15
14.1 «SOLIS», brügger architekten ag	15
14.2 «SUISEKI», Husistein & Partner AG	21
14.3 «bellavita», Rykart Architekten AG	27
14.4 Weitere Projekte	33

1. Allgemeine Bestimmungen

1.1 Auftraggeberin

Frutiger AG Immobilien, Frutigenstrasse 37, Postfach 81, 3602 Thun

1.2 Ausgangslage

Das Flugbrunnenareal befindet sich in zentraler Lage in der Gemeinde Bolligen mit Aussicht auf die Alpenkette. Bestehend auf dem Areal ist ein Schuhhausbau aus dem Jahr 1907, welcher zu erhalten und umzunutzen ist. Daneben beabsichtigt die Auftraggeberin auf dem Areal eine Wohnüberbauung zu realisieren. Das gesamte Areal befindet sich im Wirkungsbereich der ZPP Nr. XI «Flugbrunnenareal».

1.3 Aufgabenstellung

Der Projektwettbewerb «Entwicklung, Flugbrunnenareal, Bolligen» hat zum Ziel eine attraktive Wohnüberbauung mit Eigentums- und Mietwohnungen im Minergie-Standard zu schaffen. Gesucht ist ein Bebauungskonzept, welches durch städtebauliche und architektonische Qualität eine eigene Identität entwickelt und gleichzeitig dem bestehenden Schulhausbau von 1907 gebührend Rechnung trägt.

1.4 Verfahren

Für das Verfahren gilt die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, Ausgabe 2009. Das Wettbewerbsprogramm wurde vom SIA genehmigt.

1.5 Teilnehmende

Der Projektwettbewerb wurde im Einladungsverfahren mit den folgenden fünf Teilnehmern durchgeführt, welche alle ein Projekt eingereicht haben:

- bauzeit architekten gmbh, Biel
- brügger architekten ag, Thun
- Husistein & Partner AG, Aarau
- Rykart Architekten AG, Bern
- SSA Architekten AG BSA SIA, Basel

1.6 Preisgericht

1.6.1 Sachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Kathrin Zuber, Gemeindepräsidentin Bolligen
- Jürg Wanzenried, Frutiger AG, Leiter Immobilienentwicklung
- Nick Fankhauser, Frutiger AG, Projektleiter

1.6.2 Fachpreisrichter (mit Stimmrecht)

- Donat Senn, dipl. Architekt FH SIA Reg. A (Vorsitz)
- Ueli Laedrach Architekt ETH SIA SWB
- Rosmarie Müller-Hotz, dipl. Arch. ETH/SIA, Planerin ETH/BSP
- Walter Hunziker, Architekt ETH SIA FSAI BSA

1.6.3 Ersatz

- Jürg Grossenbacher, Frutiger AG (Sachpreisrichter)
- Martin Althaus, dipl. Architekt MAS ETH/FH/SIA (Fachpreisrichter)

1.6.4 Beigezogene Experten

- Christoph Abbühl, Bauverwalter Bolligen
- Peter Raaflaub, Berner Heimatschutz
- Niklaus Wahli, Gemeinderat Bolligen
- Arthur Stierli, ecoptima AG

1.7 Wettbewerbssekretariat

Die Verfahrensorganisation und Begleitung erfolgte durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern, info@ecoptima.ch

2. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung und die Anforderung an die abzugebenden Unterlagen wurden im Wettbewerbsprogramm vom 10. Juli 2017 festgehalten und am 21. August 2017 den Teilnehmenden zusammen mit diversen ergänzenden Wettbewerbsunterlagen zur Verfügung gestellt.

3. Fragerunde

Die Teams erhielten Gelegenheit bis zum 15. September 2017 Fragen zu stellen. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich an alle Teams.

4. Vorprüfung

Alle fünf eingereichten Beiträge wurden von der ecoptima ag formell und materiell vorgeprüft. Alle Beiträge wurden fristgerecht und vollständig eingereicht. Im Rahmen der materiellen Prüfung wurden keine gravierenden Abweichungen von den Programmvorgaben festgestellt. Für die 5 eingereichten Beiträge hat die Frutiger AG die Kosten kalkuliert und eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt.

5. Beurteilungskriterien

Gemäss den Wettbewerbsprogramm waren die folgenden Kriterien für die Beurteilung der Projekte begleitend:

- Gesamtkonzept
(städtebauliche Konzeption inkl. Bezug zum alten Schulhaus, Gestaltung der Aussenräume, Erschliessung, Etappierbarkeit, Flugbrunnenbach, Nutzungskonzept altes Schulhaus)
- Architektur
(architektonischer Ausdruck und Identifikationspotenzial, Haus-/Wohntypologie, Erschliessung, Wohnqualität, Besonnung, Aussicht, Bezüge, Bezüge Aussenräume)
- Wirtschaftlichkeit
(Erfüllung Raumprogramm, Ertragspotenzial und Rentabilität, Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) zu Bruttogeschossfläche (BGF), Erstellungs-, Betriebs- und Rückbaukosten)

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien stellt keine Gewichtung dar.

6. Jurierung

6.1 Jurytag 1

Der ganztägige Jurytag 1 fand am 25. Januar 2018 in Bolligen statt. Die Jury war vollständig anwesend und beschlussfähig.

Vorprüfung	Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden durch die ecoptima ag vorgestellt. Die Fragen der Fach- und Sachpreisrichter wurden beantwortet und die Ergebnisse zur Kenntnis genommen.
Ausschlüsse von der Beurteilung	Das Preisgericht entschied einstimmig, dass alle Eingaben die formellen Anforderungen erfüllen und zur Beurteilung zugelassen werden.
Kennenlernen der 5 Projekte	Nach der Präsentation der Vorprüfung wurden die einzelnen Projekte durch die Sach- und Fachpreisrichter und die Experten näher betrachtet und im Plenum vorgestellt. Zudem wurden die Ergebnisse der Vorprüfung zur Wirtschaftlichkeit der Projekte präsentiert. Die Projekte wurden im Anschluss ein erstes Mal in der gesamten Jury diskutiert.
Ausschlüsse von der Preiserteilung	Aufgrund der ersten Diskussion der Projekte entschied die Jury einstimmig, dass das Projekt «Volfontaine» aufgrund der hohen Überschreitung der zulässigen AZ (AZ von 1.01 zu zulässiger AZ von 0.85 gemäss ZPP Nr. 10 XI «Flugbrunnenareal») von der Preiserteilung ausgeschlossen wird.
1. Rundgang	<p>Nach dem ersten Beurteilungsrundgang entschied das Preisgericht einstimmig, die folgenden 3 Projekte weiter zu verfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none">– «SUISEKI»– «bellavita»– «SOLIS» <p>Die Projekte «Volfontaine» und «integral» wurden nach dem ersten Rundgang von der weiteren Beurteilung ausgeschieden. Die Reihenfolge der Nennung der Projekte stellt keine Gewichtung dar.</p>
2. Rundgang	Nach dem zweiten Beurteilungsrundgang entschied das Preisgericht, alle drei verbliebenen Projekte in den 3. Rundgang am 2. Jurytag mitzunehmen.

6.2 Jurytag 2

Der halbtägige Jurytag 2 fand am 30. Januar 2018 in Bolligen statt. Die Jury war vollständig anwesend und beschlussfähig.

Rückkommensanträge	Rückkommensanträge auf Projekte, welche nach dem 1. Jurytag ausgeschieden waren, wurden keine gestellt.
Begehung	Vor dem dritten Rundgang hat das Preisgericht das Areal vor Ort besichtigt.

3. Rundgang Nach der Begehung des Bearbeitungsperimeters wurden die verbliebenen drei Projekte in der gesamten Jury noch einmal diskutiert und beurteilt. Dabei entschied das Preisgericht, die folgenden 2 Projekte weiter zu verfolgen:

- «SUISEKI»
- «SOLIS»

Provisorische Rangierung Die verbliebenen 2 Projekte wurden noch einmal intensiv diskutiert und verglichen. Aus der Diskussion ergab sich folgende provisorische Rangierung bzw. Gruppeneinteilung:

Ränge 1 und 2:

- «SOLIS»
- «SUISEKI»

3. Rang:

- «bellavita»

Kontrollrundgang In der Folge wurden noch einmal alle ausgeschiedenen Projekte kurz angesprochen. An der Beurteilung der Projekte, die in die engere Wahl kommen, hat sich dadurch nichts geändert.

Rückkommensanträge Rückkommensanträge auf Projekte, welche nach dem 1. und 2. Jurytag ausgeschieden waren, wurden keine gestellt.

Festlegung Rangfolge und Zusprechung Preise Gestützt auf die durchgeführte Beurteilung hat das Preisgericht folgende definitive Rangfolge festgelegt:

- | | |
|---------|-------------|
| 1. Rang | «SOLIS» |
| 2. Rang | «SUISEKI» |
| 3. Rang | «bellavita» |

Die Mitglieder des Preisgerichts stimmten mit 4 Stimmen für das Projekt «SOLIS» als das Projekt im ersten Rang und mit 3 Stimmen für das Projekt «SUISEKI» als das Projekt im ersten Rang. Weiter wurde einstimmig das Projekt «bellavita» zum Projekt im dritten Rang bestimmt.

Weiter sprach das Preisgericht einstimmig folgende Preise für die rangierten Projekte zu:

- | | | |
|----------|-------------|--------------|
| 1. Preis | «SOLIS» | Fr. 39'000.– |
| 2. Preis | «SUISEKI» | Fr. 35'000.– |
| 3. Preis | «bellavita» | Fr. 20'000.– |

Alle Teilnehmer erhalten die fixe Entschädigung von Fr. 20'000.–. Somit kommt die ganze verfügbare Summe für Entschädigungen, Preise und Ankäufe von CHF 194'000.– exkl. MWST vollständig zur Auszahlung.

7. Gesamtwürdigung

Die Veranstalter und die Jury sind von der Vielfalt und der Qualität der eingereichten Projekte beeindruckt. Sie danken allen Teilnehmenden für die grosse Arbeit, die geleistet wurde.

Die Jury hat sich an zwei Tagen sehr intensiv mit den eingereichten Beiträgen auseinandergesetzt. Sie ist überzeugt, dass das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt das Potenzial bietet, an dieser besonderen Lage in der Gemeinde Bolligen, gute Wohnqualität für die zukünftigen Bewohner und dem geschützten Schulhaus von 1907 einen würdigen Rahmen zu bieten.

8. Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Die Jury empfiehlt der Auftraggeberin, das Projekt «SOLIS» unter Beachtung der im Projektbeschrieb dargestellten Stärken und Schwächen weiterzubearbeiten und zur Ausführung zu bringen; insbesondere sind folgende Punkte zu überprüfen:

Der untere Baukörper an der Hühnerbühlstrasse (Baukörper Nr. 5) ist deutlich tiefer zu setzen und nicht mittels Aufschüttung von der Hühnerbühlstrasse abzuheben. Allfällig sich aus dieser Herabsetzung ergebende Änderungen an der Gebäudeform und gegebenenfalls Lage (Abstand zur Hühnerbühlstrasse) sind vorzunehmen. Zudem ist die Gestaltung der Umgebung zwischen dem Baukörper und der Hühnerbühlstrasse nach Herabsetzung des Baukörpers zu überprüfen.

Der Geländeverlauf im Sektor B ist so anzupassen, dass das unterste Geschoss des bestehenden, schützenswerten Schulhauses von 1907 nicht freigelegt wird. Allfällig daraus resultierende Anpassungen im Geländeverlauf im Übergang zum Sektor A sind vorzunehmen. Namentlich wird hier als Folge eine Erhöhung des Niveaus des Baukörpers Nr. 4 vorzunehmen sein. Durch den Abbruch der Verbindungstrakte zum alten Schulhaus und die «Wiederherstellung» von Haupteingang, Fassaden und Vorland des alten Schulhauses im Sektor B soll der Zustand vor 1965 bestmöglich wiederhergestellt werden.

Die Einstellhalle ist mit einer zweiten Einfahrt zu ergänzen. Diese Erschliessung hat ab Flugbrunnenstrasse, östlich des bestehenden Feuerwehrmagazins zu erfolgen. Die Einstellhalle ist dadurch und durch die vorgenannten Anpassungen im Niveau einiger Baukörper und des Geländes entsprechend an diese Änderungen anzupassen. Zudem ist das Etappierungskonzept für die Einstellhalle klarer zu formulieren.

Die Aussenräume sind zu überprüfen. Dabei ist auf die Differenzierung und Gestaltung der privaten und halbprivaten Aussenräume zu achten. Zudem ist die Offenlegung des Flugbrunnenbaches differenzierter zu gestalten.

9. Verhältnismässigkeit eines (teilweisen) Abbruchs der erhaltenswerten Schulhauserweiterung von 1963–1965

Die Schulhauserweiterung des Architekten Edouard Helfer aus den 60er Jahren, welche sich über beide Sektoren der ZPP Nr. XI «Flugbrunnenareal» erstreckt, ist als erhaltenswert eingestuft. Ein Abbruch dieser Anlage oder von Teilen derselben ist möglich, wenn eine Erhaltung unverhältnismässig wäre und wenn eine hochwertige Ersatzlösung realisiert wird (Art. 10b Abs. 3 BauG).

Alle Wettbewerbsteilnehmer haben die Schulhauserweiterung (Sektor A) abgebrochen, das frei werdende Gelände mit Neubauten besetzt und entsprechend neu modelliert. Mehrere Projektverfasser haben im Erläuterungstext den Abbruch der Schulhauserweiterung als bewussten Entscheid zur Aufwertung des unter Schutzvertrag stehenden Hauptbaus bezeichnet. Die genauere Analyse der Bebauungsmuster der Wettbewerbseingaben im Vergleich zum heutigen Zustand lässt in diesem Zusammenhang folgende Schlüsse zu:

Das Kernstück der Schulhauserweiterung, der Klassentrakt, besetzt eine strategische Position im zur Verfügung stehenden Gelände, welches im Norden durch den Erhalt des Feuerwehrdepots und im Westen durch Etappierungsvorgaben wesentlich beschnitten wird. Ohne grosse Qualitätsverluste sind parallel zum Klassentrakt keine weiteren Bauzeilen möglich, welche für das Erreichen des verlangten Nutzungsmasses unabdingbar wären.

Typisch für die 60er Jahre sind bei der Schulhauserweiterung Gebäude-trakte und Freiflächen sorgfältig zueinander in Beziehung gebracht. Wegen der Hanglage beinhaltet dieses Gefüge einen ausgeprägten Höhensprung zwischen dem grossen Spielfeld auf der unteren und den Pausenhöfen auf der oberen Ebene, welcher für die Anlage der Garderoben, der Turnhalle und des Saals geschickt ausgenutzt und durch die Stellung des Klassentraktes noch betont wird. Mit einem Teilerhalt, z.B. nur des Klassentraktes fehlt dem aus dem Zusammenhang gerissenen Anlageteil ein wichtiges Wesensmerkmal.

Die Schulhauserweiterung wurde als städtebaulich und gestalterisch autonome Anlage konzipiert, welche mit einem etwas umständlichen Verbindungsbau an den Haupteingang des alten Schulhauses angedockt wurde. Mit dem Abbruch der Schulhauserweiterung kann auch der eher störende

Verbindungsbau entfernt und das ursprünglich als Solitärbau konzipierte Schulhaus wieder freigestellt werden. Weiter tragen die Schlussfolgerungen zum Sektor B (vgl. Kap. 10) wesentlich zur Aufwertung des alten Schulhauses bei.

Damit ist für die Jury indirekt der Nachweis erbracht, dass mit dem Erhalt der Schulhauserweiterung oder zumindest des Schultraktes keine städtebaulich/architektonisch hochwertige und ökonomisch tragbare Lösung im Rahmen des vorgegebenen Wettbewerbsprogrammes erzielt werden kann.

Die Verantwortung für die Verhältnismässigkeitsprüfung «Abbruch Schulanlage von 1965» liegt – nach Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege – bei der Gemeinde. Sie kann dazu bei Bedarf anerkannte Fachleute oder den Berner Heimatschutz beiziehen. Diese Prüfung muss nicht erst während dem Baugesuchsverfahren stattfinden, sinnvollerweise erfolgt sie nach der Überarbeitung des Siegerprojektes.

10. Konzepte Sektor B

Betreffend Sektor B entscheidet sich die Jury kein Projekt zu favorisieren. Die vertiefte Auseinandersetzung der Teams mit der Umnutzung des Schulhauses haben erste Erkenntnisse geliefert. Es werden folgende Schlüsse aus den 5 Studien für den Sektor B gezogen, welche die Meinung der Jury wiedergeben und unter dem Vorbehalt der diesbezüglichen Beurteilung durch die Denkmalpflege stehen:

- Nicht alle vorgeschlagenen Nutzungen dürften mit dem Unterschutzstellungsvertrag des alten Schulhauses in Einklang gebracht werden können, weil insbesondere die äussere Erscheinung zu erhalten sei.
- Der Haupteingang inklusive Umgebung soll angelehnt an den ursprünglichen Zustand wieder hergestellt werden.
- Der Anbau Nord sollte erhalten bleiben, er dient als authentische Reminiszenz für die südseitige Schulhausanlage von 1965.

Die weitere Entwicklung des unter Schutz gestellten Schulhauses erfolgt in Zusammenarbeit mit der Kant. Denkmalpflege.

11. Grundsätzliche Überlegungen zum Verzicht auf den Erlass einer Überbauungsordnung

Der Projektwettbewerb für das Areal Flugbrunnenstrasse in Bolligen wurde mit der Absicht durchgeführt, auf den Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 93 Abs. 1 Bst. b BauG zu verzichten. Dies ist möglich, da mit dem durchgeführten Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 eine hohe architektonische Qualität sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Hinweis auf dieses Vorgehen findet sich in Ziff. 3 des Wettbewerbsprogrammes vom 10. Juli 2017.

Um die Qualität des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektes «SOLIS» bis zur Eingabe des Baugesuchs sicherzustellen, wird die Jury die Überarbeitung des Projektes genehmigen und dieses auf seine Konformität mit den Empfehlungen der Jury überprüfen.

12. Couvertöffnung

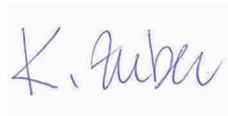
Im Anschluss an die Beurteilung wurden die Verfassercouverts geöffnet. Die eingegebenen 5 Projekte wurden von folgenden Teams eingereicht:

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| – «integral» | SSA Architekten AG BSA SIA, Basel |
| – «Volfontaine» | bauzeit architekten gmbh, Biel |
| – «bellavita» | Rykart Architekten AG, Liebefeld |
| – «SUISEKI» | Husstein & Partner AG, Aarau |
| – «SOLIS» | brügger architekten ag, Thun |

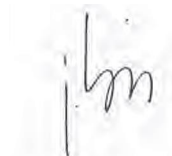
13. Genehmigung

Dieser Schlussbericht wurde durch die Mitglieder des Preisgerichts und die Experten genehmigt:

13.1 Sachpreisrichter



Kathrin Zuber



Jürg Wanzenried



Nick Fankhauser

13.2 Fachpreisrichter



Donat Senn



Ueli Laedrach



Rosmarie Müller-Hotz



Walter Hunziker

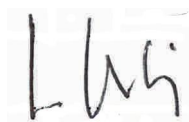
13.3 Experten



Christoph Abbühl



Peter Raaflaub



Niklaus Wahli



Arthur Stierli

14. Projektbeschriebe

14.1 «SOLIS», brügger architekten ag

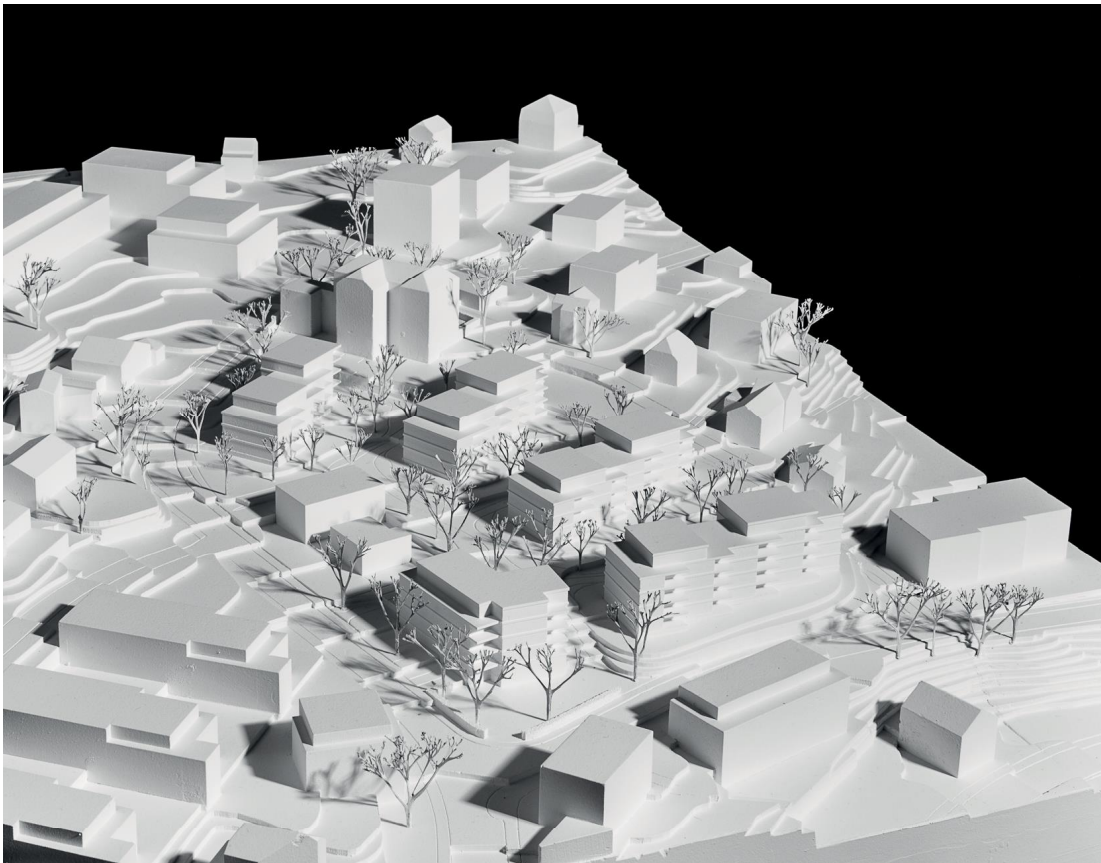
1. Rang

Projektverfasser brügger architekten ag, Scheibenstrasse 6, 3600 Thun
– Heinz Brügger
– Kurt Wyss
– Mario Zurbriggen
– Fionn Reichert

extra Landschaftsarchitekten AG, Schönburgstrasse 52, 3013 Bern
– Simon Schöni
– Vasiliki Stavrotheodorou

Ingenieurbüro IEM AG, Uttigenstrasse 49, 3600 Thun
– Christian Hilgenberg

Grolimund & Partner AG, Thunstrasse 101a, 3006 Bern
– Daniel Mathys



Modellfoto; Projekt «SOLIS» von brügger architekten ag

Projektbeschreibung Abgeleitet aus dem heterogenen Kontext, entwickelt das Projektteam einen Überbauungsvorschlag mit drei Hauptelementen. Auftakt, Eintritt und Adressbildung übernimmt als Erstes ein neuer Solitärbau an der Kreuzung Flugbrunnen – Hühnerbühlstrasse, dem tiefsten Punkt der neuen Siedlung. End- und Ausgangspunkt bildet zweitens das von Anbauten befreite historische Schulhaus als höchster Punkt. Ganz dem Thema «Solis» – Sonne – verpflichtet, werden drittens vier aufgefächerte Ost-West orientierte Zeilenbauten auf den Westhang platziert. Nordseitig dieser vier Zeilen wird eine öffentliche Fusswegverbindung mit Begegnungs- und Spielbereichen ab Hühnerbühlstrasse bis zum alten Schulhaus aufgespannt. Mit einem sekundären Nord-Süd-Wegnetz wird die neue Wohnüberbauung mit der Nachbarschaft vernetzt. Die Erschliessung der Siedlung mit Fahrzeugen erfolgt ab Flugbrunnenstrasse.

Das Projekt schlägt vor, das historische Schulhaus mit bestehendem, östlichen Anbau von seiner südlichen Erweiterung aus den 60er Jahren zu befreien. Das markante Gebäude erhält so seinen solitären Charakter zurück und kann als Endpunkt der Siedlung eine zusätzliche Bedeutung gewinnen. Unverständlich ist die ganze nordseitige Freilegung des Erdgeschosses mit Tieferlegung eines neuen Zugangs/Lifts und Verzicht auf eine sinnvolle Terrassierung. Der vorgeschlagene Lifteinbau bedingt neue Split-Level-Decken, welche mit bestehenden Fenstern kollidieren. Die vorgeschlagene Nutzung mit KITA im EG und 1. OG sowie einer Kinderarztpraxis oder Ateliers im 3. OG und Wohnung im Dachgeschoss ist überzeugend. Die Jury bezweifelt, ob eine Bibliothek im 2. OG den Bedürfnissen des Marktes entspricht.

Der klaren Erschliessung folgt ein noch beliebig wirkender Siedlungsfreiraum zwischen den Zeilenbauten. Noch zu verfeinern ist das Zonierungskonzept der privaten und halböffentlichen Nutzungsbereiche in diesem Zwischenraum. Da ist einerseits eine offene Wohnseite mit dem Wunsch an einen klarer definierten, privat nutzbaren Aussenraum, andererseits fordert die geschlossene Schlafbereichsseite Abschirmung. Dieser Ausgangslage wird in der Ausgestaltung noch zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Nicht zu überzeugen vermögen die Ausgestaltung der Rasenspielfläche am Stegackerweg und die Revitalisierung des Flugbrunnenbachs. Kritisch hinterfragt wird die gewählte Lage der Bachöffnung im steilsten Terrainverlauf.

Das Bebauungskonzept enthält vier kompakte Zeilenbauten mit 60 Eigentumswohnungen. Diese sind nach einem einheitlichen Wohnprinzip organisiert und über natürlich von oben belichtete, zweispännige Treppenhäuser erschlossen. In der Mitte werden der Wohnungseingang und die Reduit-Sanitärräume angeordnet. Auf der Südwestseite befindet sich der grosszügige Wohn-Essbereich mit einer zweiseitig offenen Loggia. Diese ist entsprechend der Wohnungsgrösse unterschiedlich gross. Auf der Nordostseite werden in einem getrennten Schlafbereich sämtliche Schlafräume angeordnet. Damit erhalten alle Wohnungen einen klar getrennten Tag- und Nachtbereich mit gewisser Flexibilität in der Detailgestaltung. Zehn

attraktive 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen sind als grosszügige Attikas ausgebildet. Die drei Zeilen der ersten Etappe sind 3-geschossig mit Attika. Die gleich organisierte Zeile der zweiten Etappe ist 4-geschossig plus Attika. Im Attikabereich Ost entsteht eine 5-Geschossigkeit, deren Bewilligungsfähigkeit noch zu überprüfen ist. Unverständlich ist die Positionierung der Etappe 5 zur Hühnerbühlstrasse mit der massiven Aufschüttung! Hier ist eine Tiefersetzung der ganzen Zeile zwingend. Zu prüfen wäre, ob durch eine Höhersetzung der zuoberst gelegenen Zeile und/oder teilweise mit einem zusätzlichen Geschoss eine optimierte topographische Einpassung und damit ein besserer Übergang zum Schulhaus erreicht werden könnte.

Der Solitärbau an der Kreuzung Flugbrunnen – Hühnerbühlstrasse übernimmt im Eingangsbereich eine öffentliche Funktion mit Besucher-Parkplätzen und multifunktional nutzbaren Gewerberäumen. In den drei Obergeschossen und der Attika werden 15 gut organisierte 2½- und 3½-Zimmer-Mietwohnungen angeboten.

Prägender Gestaltungsansatz des Projekts «Solis» ist die Staffelung der vier Zeilenbauten. Durch deren Auffächerung nach Süden gibt es keine ausschliessliche frontale vis-à-vis Situation, sondern ein hohes Mass an Privatsphäre. Die Gebäude werden in Massivbauweise mit hochgedämmter, hinterlüfteter Naturschieferverkleidung und horizontalen Geschossbändern aus Beton ausgebildet. Vertikale Betonelemente und raumhohe Fenster sollen die einzelnen Zeilen rhythmisieren. Die starke Gliederung und exklusive Materialwahl der Fassaden vermögen noch nicht zu überzeugen. Durch Anpassungen bzw. Einsatz von alternativen Materialien könnten die Baukosten optimiert werden.

Die Gebäude mit Eigentumswohnungen sind konsequent als Zweispänner geplant, was zu einer durchschnittlichen Flächeneffizienz führt. Die geplanten Grundrisse passen zur definierten Zielgruppe und weisen aufgrund der optimierten Aussenraumbezüge das höchste Ertragspotenzial auf. Die Attikageschosse bieten zusätzliches Ertragspotenzial.

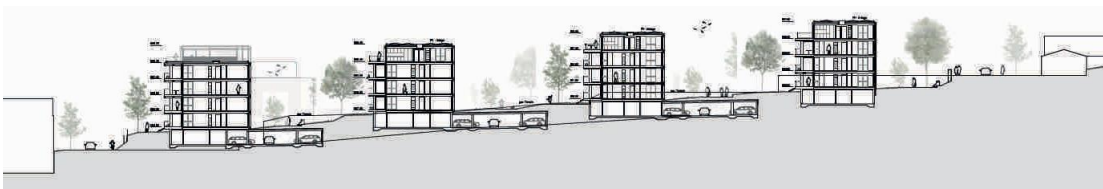
Die neue Siedlung wird ab Flugbrunnenstrasse nur über eine östlich des Eckbaus gelegene Tiefgaragenzufahrt erschlossen. Damit ist auch klar, dass der Eckbau in einer ersten Etappe, zusammen mit den drei 3-geschossigen Zeilenbauten, erstellt werden muss. Mit einer zweiten Zufahrt würde einerseits eine Unabhängigkeit der Etappierung besser gewährleistet, andererseits könnten dadurch weniger lange unterirdische Fahrwege erreicht werden.

Fazit

Das Projekt «Solis» überzeugt durch seine klare städtebauliche Haltung, seine massvollen Gebäudeeinheiten und dem einfach verständlichen Wohnkonzept. Durch die konsequente Süd-West-Hauptausrichtung erhalten alle Einheiten eine gute Wohnqualität. Leider setzt sich diese Qualität im Aussenraum noch nicht vollständig fort. Jedoch sind Ansätze und Möglichkeiten zu deren Weiterentwicklung und Differenzierung vorhanden.



Situationsplan; Projekt «SOLIS» von brügger architekten ag



Schnitte; Projekt «SOLIS» von brügger architekten ag



Grundriss Erdgeschoss; Projekt «SOLIS» von brügger architekten ag



Wohnungsgrundrisse; Projekt «SOLIS» von brügger architekten ag



Visualisierung Aussenansicht; Projekt «SOLIS» von brügger architekten ag

14.2 «SUISEKI», Husistein & Partner AG

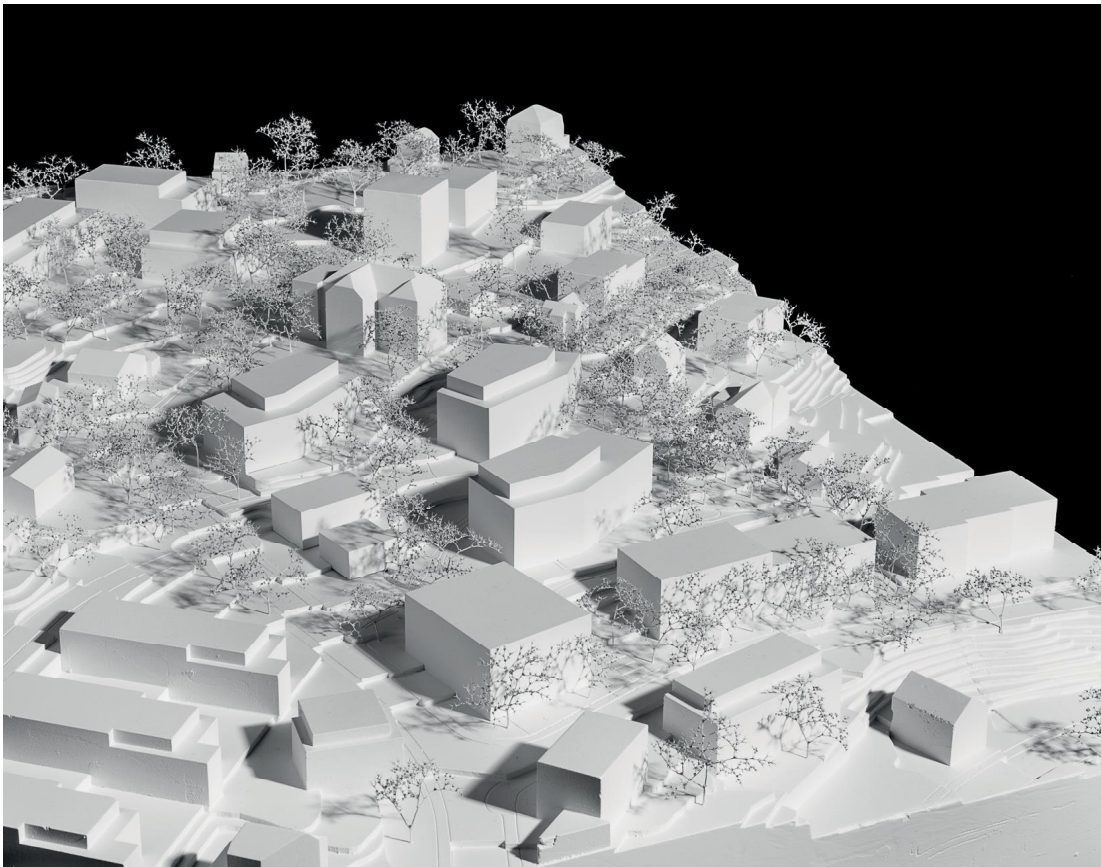
2. Rang

Projektverfasser Husistein & Partner AG, Schachenallee 29, 5000 Aarau

- Philipp Husistein
- Nazif Sate
- Regina Enguix
- Anna Strasse-Grzesiak
- Judit Jakob
- Peter Ditrih

SKK Landschaftsarchitekten AG, Lindenplatz 5, 5430 Wettingen

- Thomas Meitz



Modellfoto; Projekt «SUISEKI» von Husistein & Partner AG

Projektbeschreibung Die vorgeschlagene Bebauung besteht aus drei Teilen: der bestehenden Schule, den Ersatzneubauten an der Hühnerbühlstrasse und den polygonartigen Wohnbauten. Der Projektvorschlag reagiert ortsbaulich und typologisch auf die jeweilige Lage und Ausprägung der Baubereiche.

Während an der Hühnerbühlstrasse die vorhandene zeilenartige Wohnbebauung durch den Neubau einfach erweitert wird, findet an der Kreuzung zur Flugbrunnenstrasse eine Akzentuierung durch den Punktbau statt. Bestehende Strukturen und Hierarchien werden so weitergeführt. Folgerichtig werden die beiden Gebäude von der Strasse her erschlossen. Da, wo Präsenz Sinn macht, nämlich an der Kreuzung, fungiert ein grösseres Gebäude als Gelenk.

Im Gegenzug spielen die Verfasser den Altbau des Schulhauses frei. Auf eine Integration des Schulhaustraktes von 1965 und des Verbindungsbaus zum Altbau wird bewusst verzichtet. Der Altbau erhält den nötigen Freiraum und markiert auf selbstverständliche Weise den höchstgelegenen Teil des Areals. Die typologisch mögliche Ergänzung erzeugt im Dachbereich einen Konflikt mit dem Bestand. Die vorgeschlagene Nutzung im Altbau erzeugt Denkmal unverträgliche Eingriffe.

Die drei neuen Wohnbauten besetzen mit dem nötigen Abstand zum Altbau den wiedergewonnen parkartigen Freiraum. Die Topographie wird als fliessender, durchgängiger Raum wiederhergestellt. Drei Baukörper bilden geschickt ein Ensemble und spielen dabei differenzierte Sichtbeziehungen und Räume frei. Die Volumina sind als Polygone ausgebildet und reagieren mit ihrer Geometrie auf Ausrichtung und Nachbarschaft. Inwiefern die Baukörper bereits auf ihre spezifische Lage optimiert sind, bleibt offen.

Der netzartige Freiraum schafft sowohl Ost/West wie auch Nord/Süd Bezüge. Die differenzierte Durchwegung unterstützt diesen Umstand und ermöglicht so ein feines Beziehungsnetz von Nachbarschaft. Fraglich bleibt die Hierarchie und Befahrbarkeit des Wegesystems (Notzufahrt etc.). Der Aussenraum ist «parkartig» gestaltet. Die Aneignung durch die Bewohner ist erwünscht. Wege, Plätze und Baumgruppen schaffen einen zusätzlichen Massstab. Die zusammenhängende Spielfläche genügt in dieser Form noch nicht den gesetzlichen Anforderungen, kann aber entsprechend angepasst werden. Die Freilegung des Gewässers am Stegackerweg ist grosszügig ausformuliert und schafft so einen feinen Übergang zur kleinteiligen Nachbarschaft im Süden. Interessant ist der Umstand, dass die Gebäude von zwei Seiten und Niveaus erschlossen sind. Dadurch wird der Aussenraum insbesondere für Familien und Kinder beleb- und erlebbar. Das Terrain wird genutzt, um zusätzliche Gartenwohnungen anzubieten. Ungewiss bleibt die Frage der privaten Vorgärten. Ob Hecken und ausnivellierte Sitzplätze zum gewählten Konzept passen, ist zu klären.

Durch ihren Entscheid, das Areal je nach Lage unterschiedlich zu betrachten, schlagen die Verfasser folgerichtig ein abgestuftes Wohnungsangebot vor. Je nach Baukörper weisen die Gebäude verschiedene Wohnungsty-

pologien auf. Der Punktbau gruppiert um einen Kern die Mietwohnungen. Alle Wohnungen sind entweder zweiseitig belichtet oder nach Süden ausgerichtet wobei durch die 5-Spänner-Typologie einzelne ausschliesslich Nord-Ost-orientierte Wohnungen entstehen. Loggien sorgen über Eck für ein grosszügiges Raumgefühl. Die Wohnungen im «Ersatzbau» an der Hühnerbühlstrasse sind Ost/West orientiert und weisen die nötige Flexibilität auf, um mit dem Mix auf den Markt reagieren zu können.

Die polygonartigen Grundrisse der Wohnungen im Park sind um innenliegende Kerne organisiert. Die tiefen Baukörper bedingen verschiedene Wohntypen mit unterschiedlichen Qualitäten. Leider gelingt es den Projektverfassern nicht, diese begrüssenswerte Vielfalt als Vorteil zu nutzen. Viele Wohnungstypen weisen anhand der Geometrie Mängel auf. Die Folgen sind Wohnungen mit langen Abwicklungen über Eck und tiefen innenliegenden Koch- und Essbereichen in der Mitte. Die nach Westen ausgerichteten Loggien ermöglichen vielfältige Sichtbezüge und gliedern die Baukörper.

Alle Neubauten werden durch horizontale Bänder in der Fassade strukturiert. Unterschiedlich ist dann die Wahl des Fassadenmaterials. Als «Variation des Themas» werden verschiedene – aber verbindende – Materialien vorgeschlagen.

Durch die zentrale Anordnung der Treppenhäuser und die Erschliessung von bis zu fünf Wohnungen pro Geschoss kann die geforderte Flächeneffizienz übertroffen werden. Die effiziente Erschliessung und die kompakten Bauvolumen ermöglichen eine kostenoptimierte Bauweise. Allerdings führen die grossen Gebäudevolumen zu suboptimal ausgerichteten Wohnungen mit Raumtiefen bis zu 10 m, was sich ertragsmindernd auswirkt.

Die gewünschte Etappierung lässt sich nur bei einer gleichzeitigen Realisierung der beiden Bauten an der Hühnerbühlstrasse umsetzen.

Fazit

In sich handelt es sich bei dem Projekt «SUISEKI» um einen differenzierten, aus dem Ort und den vorhandenen Qualitäten heraus entwickelten Vorschlag. Der Entwurf zeichnet sich durch eine aussenräumliche Vielfalt aus und vermag spezifische Antworten auf die Eigenheiten des Ortes zu geben. Die Qualitäten des Freiraumes werden aber leider durch die zu tiefen Baukörper im Park erkaufte. Dadurch gelingt es nicht, innerhalb der Bauvolumen die gewünschte Wohnungsqualität zu erzielen.



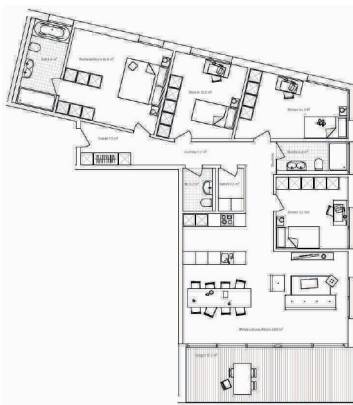
Situationsplan; Projekt «SUISEKI» von Husstein & Partner AG



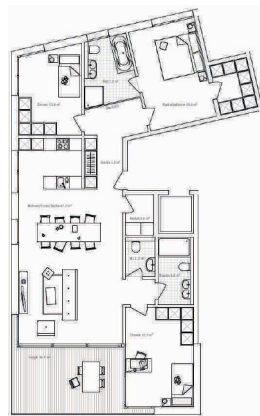
Schnitte; Projekt «SUISEKI» von Husstein & Partner AG



Grundriss Erdgeschoss; Projekt «SUISEKI» von Husstein & Partner AG



Grundriss 5.5 Zimmerwohnung, Haus F | 1:100



Grundriss 4.5 Zimmerwohnung, Haus C | 1:100



Grundriss 3.5 Gross Zimmerwohnung, Haus D | 1:100



Grundriss 3.5 Klein Zimmerwohnung, Haus C | 1:100



Grundriss 3.5 Klein Zimmerwohnung, Haus B | 1:100



Grundriss 2.5 Zimmerwohnung, Haus C | 1:100

Wohnungsgrundrisse; Projekt «SUISEKI» von Husstein & Partner AG



Visualisierung Aussenansicht; Projekt «SUISEKI» von Husistein & Partner AG

14.3 «bellavita», Rykart Architekten AG

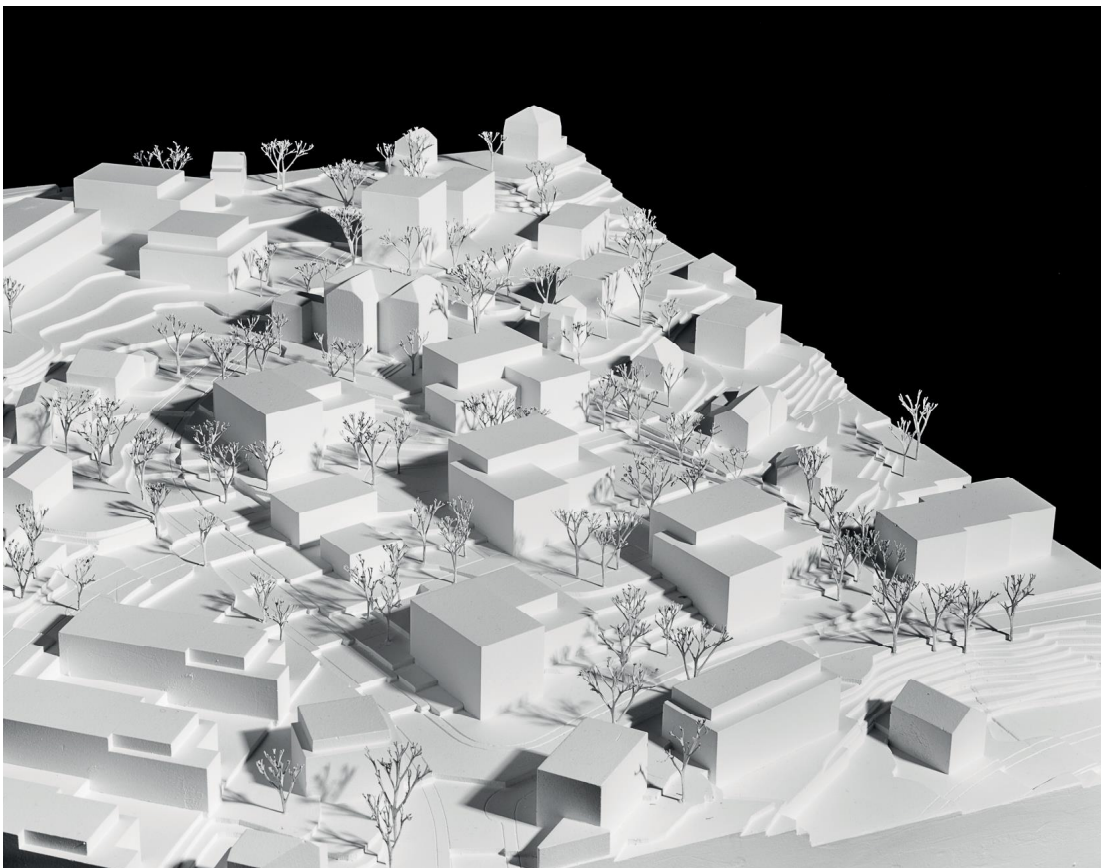
3. Rang

Projektverfasser Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld

- Claude Rykart
- Oliver Sidler
- Dominik Hutz
- Anna Martin
- Rachel Allamand
- Laura Seifert
- Manuel Frey

Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten

- Hans Klötzli
- Christoph Läderach



Modellfoto; Projekt «bellavita» von Rykart Architekten AG

Projektbeschreibung Das Projektteam sieht im heterogenen Kontext ein Siedlungspatchwork, das keine verbindlichen Ansätze für das Flugbrunnenareal bietet. Deshalb entscheidet sich das Team für einen eigenständigen, in sich schlüssigen Überbauungsvorschlag. Er sieht fünf Baukörper vor, die aus einem Basistyp entwickelt werden. Vielfalt mit System ist dabei das Motto. Die Baukörper verstehen sich als Inseln, die frei und leicht überhöht in die durchfließende Landschaft gesetzt werden. Leider wird das Gebäude A2 zu nahe an das historische Schulhaus platziert.

Die Projektverfasser schlagen vor, das historische Schulhaus mit bestehendem, östlichen Anbau von seiner südlichen Erweiterung aus den 60er Jahren zu befreien. Das markante Gebäude erhält so seinen solitären Charakter zurück, und der ursprüngliche Hangverlauf kann wieder hergestellt werden. Die vorgeschlagene Nutzung mit KITA, Büros, Ateliers und Wohnung im Dachgeschoss ist überzeugend. Leider werden auf der Süd- und Westseite die Schulhausumgebung und der geschützte Baum durch die Nähe von Gebäude A2 beeinträchtigt.

Die neue Siedlung wird über zwei Zugänge ausschliesslich ab der Flugbrunnenstrasse erschlossen. Von hier werden die zukünftigen Bewohnenden über zwei befestigte und befahrbare Wege zu ihren Hausgemeinschaften geführt. An ihnen liegen die noch zaghaft ausgebildeten Begegnungszonen und Spielbereiche. Das geforderte Rasenspielfeld wird im Süden an den ausgedohnten Flugbrunnenbach angedockt. Der übrige Siedlungsaussenraum ist als isolierter, multifunktional nutzbarer Grünraum ohne Differenzierung in öffentliche, halböffentliche und private Zonen, ausgestaltet. Es werden bewusst keine Verbindungen zur Hühnerbühlstrasse und zum Stegackerweg angeboten, was die Eigenständigkeit dieser neuen Überbauung nochmals betont.

Jede Hausgruppe besteht aus drei in Höhe, Tiefe und Länge unterschiedlich grossen, versetzt angeordneten Gebäudevolumen. Die 14–17 Wohneinheiten werden bei vier Gruppen über einen grosszügigen Eingangsbereich mit gedecktem Veloabstellplatz hangseitig im 2. Obergeschoss erschlossen. A3 wird von Westen her im Erdgeschoss erschlossen und erhält am Eingang den einzigen, sehr bescheidenen Gemeinschaftsraum der Siedlung. In den einzelnen Unter- und Obergeschossen werden durch die rotierende Volumetrie Wohneinheiten mit unterschiedlich guten Hauptorientierungen, Ausblicken, Besonnungen und Lagen innerhalb des Gebäudes angeboten. Von den total 78 Wohneinheiten haben 13 Wohnungen reine Nordwestlage, mit Schmalseite nach Westen und allen Schlafzimmern nach Norden! 10 Wohnungen sind mehrheitlich nach Osten orientiert und enthalten nur eine Schmalseite nach Süden, also keine Abendsonne und Talsicht. Die 9 Wohnungen im Parterre könnten in der ausgebildeten Form, mit mehrheitlich Kellerräumen, als bedrückend empfunden werden. Unbefriedigend ist auch die Lage der beiden Nord- und West-orientierten Erdgeschosswohnungen am Strassenkreuz Flugbrunnenstrasse – Hühnerbühlstrasse. Demgegenüber sind die 11 Attikawohnungen attraktiv.

Die Gebäude werden als skulpturale Körper ausgebildet, in Massivbauweise erstellt und mit einer Klinkerfassade verkleidet. Die architektonische Erscheinung der Gesamtanlage wirkt offen und einladend.

Die dauerhafte Materialisierung und das kompakte Gebäudevolumen können als wirtschaftlich bezeichnet werden. Demgegenüber ist die Flächeneffizienz trotz optimierten Erschliessungskernen nicht optimal und die unterschiedlichen Lagequalitäten der Wohneinheiten – wie oben beschrieben – wirken sich negativ auf das Ertragspotenzial aus.

In einer ersten Etappe werden die beiden Gebäude A1 und A2 mit einer eigenen Tiefgarage vorgeschlagen. Die zweite Gebäudegruppe A3–A5 kann ihrerseits etappiert werden, wobei die Tiefgarage mit A3 und A4 erstellt werden muss, was in der vorgeschlagenen Form und Lage zu gegenseitigen Beeinträchtigungen führen könnte.

Fazit

Es handelt sich um einen sorgfältig hergeleiteten und entwickelten Projektvorschlag. Die städtebauliche Haltung ist verständlich und die architektonische Ausgestaltung der Baukörper attraktiv. Die komplexe Wohnungsorganisation in den fünf Hausgruppen führt jedoch zu vielen schwierigen und unattraktiven Wohneinheiten, was schliesslich auch für die Wirtschaftlichkeit Konsequenzen hat.



Situationsplan; Projekt «bellavita» von Rykart Architekten AG



Schnitte; Projekt «bellavita» von Rykart Architekten AG



Grundriss Erdgeschoss; Projekt «bellavita» von Rykart Architekten AG



Wohnungsgrundrisse; Projekt «bellavita» von Rykart Architekten AG



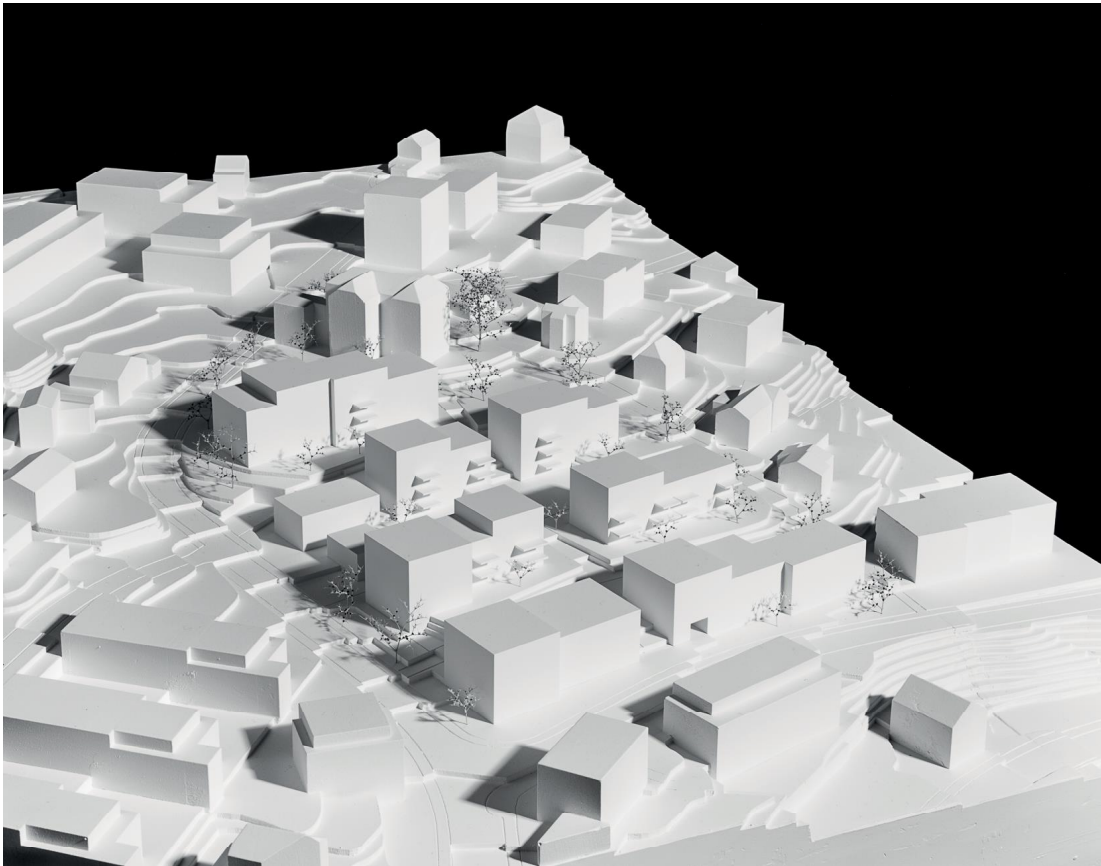
Visualisierungen Aussenansicht; Projekt «bellavita» von Rykart Architekten AG

14.4 Weitere Projekte

14.4.1 «Volfontaine», bauzeit architekten gmbh

Projektverfasser bauzeit architekten gmbh, Falkenstrasse 17, 2502 Biel

Epp Kesküla Erard, Landschaftsarchitektin, Falkenstrasse 19, 2502 Biel



Modellfoto; Projekt «Volfontaine», bauzeit architekten gmbh

Projektbeschreibung Dem in seiner Grundhaltung städtischen Vorschlag gelingt es, innerhalb der bestehenden, zum Teil heterogenen Besiedlung zu vermitteln; das orthogonale Muster orientiert sich an den Höhenlinien und integriert sich in die heute durch Schulbauten und Sportfelder terrassierte Umgebung. Dank der den Lärm abschirmenden Zeile entlang der Hühnerbühlstrasse mit erdgeschossigen Gewerbeflächen bleibt die Neuüberbauung an das Dorfzentrum angebunden und durch das niedrige Gebäudevolumen gewinnt die dahinterliegende Zeile Licht und freie Sicht ins Tal.

Die Projektverfasser schlagen vor, das historische Schulhaus mit bestehendem, östlichen Anbau von seiner südlichen Erweiterung aus den 60er Jahren zu befreien. Die Neubauten anerkennen die Existenz des alten Schulhauses und respektieren die Eiche mit zugehörigem Lebensraum. Die vorgeschlagenen Nutzungen mit Denkmal verträglichen Eingriffen evozieren die gewünschte öffentliche Wirkung und generieren so einen Mehrwert im bestehenden Siedlungsmuster. Auch das Rasenspielfeld, etwas dezentral zur Wohnüberbauung gelegen, unterstützt die Freistellung des alten Schulhauses. Zusammen mit der Freilegung des Bachlaufes entlang des Stegackerweges kann hier ein attraktiver, öffentlich zugänglicher Bereich geschaffen werden.

Das einfache Erschliessungskonzept mit einem Durchgangsweg zwischen den beiden ersten Wohnzeilen, einer zentralen Strasse für die interne Anlieferung und einem – mit platzartigen Erweiterungen, Treppen und Rampen gestalteten – Fussweg quer zum Hang schafft sehr einleuchtende Orientierungsverhältnisse. Inkonsequent erscheint jedoch das Erschliessungskonzept der einzelnen Wohnbauten: Die Funktion der Erschliessungswege ist nicht folgerichtig, vermeintliche Wohngassen werden durch unzugängliche Aufschüttungen entfremdet. Das Nebeneinander von öffentlichen Bereichen und privaten Aussenräumen ist nur schwer nachvollziehbar. Als ungemütlich erweist sich die zentrale Lage des Aufenthaltsplatzes in Konfrontation mit den direkt anliegenden Wohnungen.

Die Zufahrten zu den Einstellhallen sind zweckmässig angeordnet, die Organisation der Parkplätze ist übersichtlich, die Zugänge zu den Treppenhäusern und rückwärtigen Räumen liegen folgerichtig und sind für die Bewohnerinnen und Bewohner gut auffindbar situiert.

Die Wohnungen sind detailliert bearbeitet. Die formulierten Vorgaben und Ziele betreffend Wohnungsmix und Wohnungsanzahl sowie die Orientierungslage mit Besonnung und Aussicht werden erfüllt. Schwierig erscheint hingegen die Vielzahl verschiedener Haustypen im äusserlich nur wenig differenzierten Siedlungsbild. Die dafür notwendige Infrastruktur beansprucht unnötig viel Erschliessungsflächen, zudem erweisen sich einzelne Wohnungsgrundrisse als unpraktisch aufgrund interner, langer Wege und gefangener Schlafräume.

Architektonisch orientiert sich das Projekt an der Materialisierungsidee. Die konsequente Verwendung von hellem Backstein mit Textur bei allen Gebäuden und erforderlichen Mauern in der Umgebungsgestaltung verleihen der geplanten Siedlung die vom Gestalter gewünschte Einheit.

Das Projekt weist die höchste Anzahl an Erschliessungskernen auf, die vorgegebene AZ wird massiv überschritten, die geforderte Verhältniszahl von HNF zu GfO dementsprechend weit verfehlt. Den Verfassenden gelingt es nicht, die überschüssigen Bereiche in ertragsrelevante Flächen umzusetzen. Das entsprechend grosse Bauvolumen und die ungenügende Effizienz haben einen direkten Einfluss auf die Baukosten, welche deutlich höher geschätzt werden als bei den anderen Projekten. Dadurch leidet auch die Wirtschaftlichkeit.

Die geforderte Etappierung, insbesondere die Option, dass unabhängig von der übrigen Überbauung anstelle der Gemeindeverwaltung ein Neubau erstellt werden kann, wird leider nicht gelöst. Das an sich einfache Erschliessungsprinzip lässt eine entsprechende Anpassung jedoch ohne weiteres zu.

Fazit

Insgesamt kann der Vorschlag nicht wirklich überzeugen. Der lobenswerte konzeptionelle Ansatz konnte nicht zu einem überzeugenden Ganzen gefügt werden. Das unvorteilhafte Flächenverhältnis wird sichtbar in einer ungewollt dichten städtebaulichen Erscheinung, was den Wohnwert schmälert. Die einzelnen Wohnungen entsprechen nicht den Erwartungen der an dieser prominenten Lage vorgesehenen Zielgruppe.



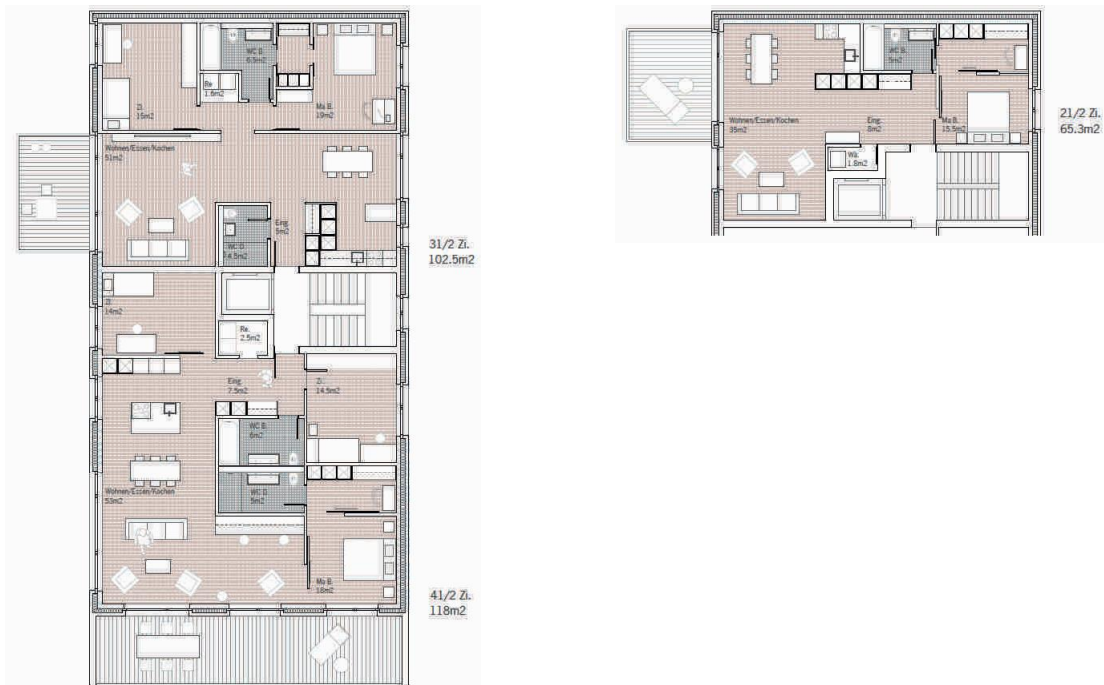
Situationsplan; Projekt «Volfontaine», bauzeit architekten gmbh



Schnitte; Projekt «Volfontaine», bauzeit architekten gmbh



Grundriss Erdgeschoss; Projekt «Volfontaine», bauzeit architekten gmbh



Wohnungsgrundrisse; Projekt «Volfontaine», bauzeit architekten gmbh

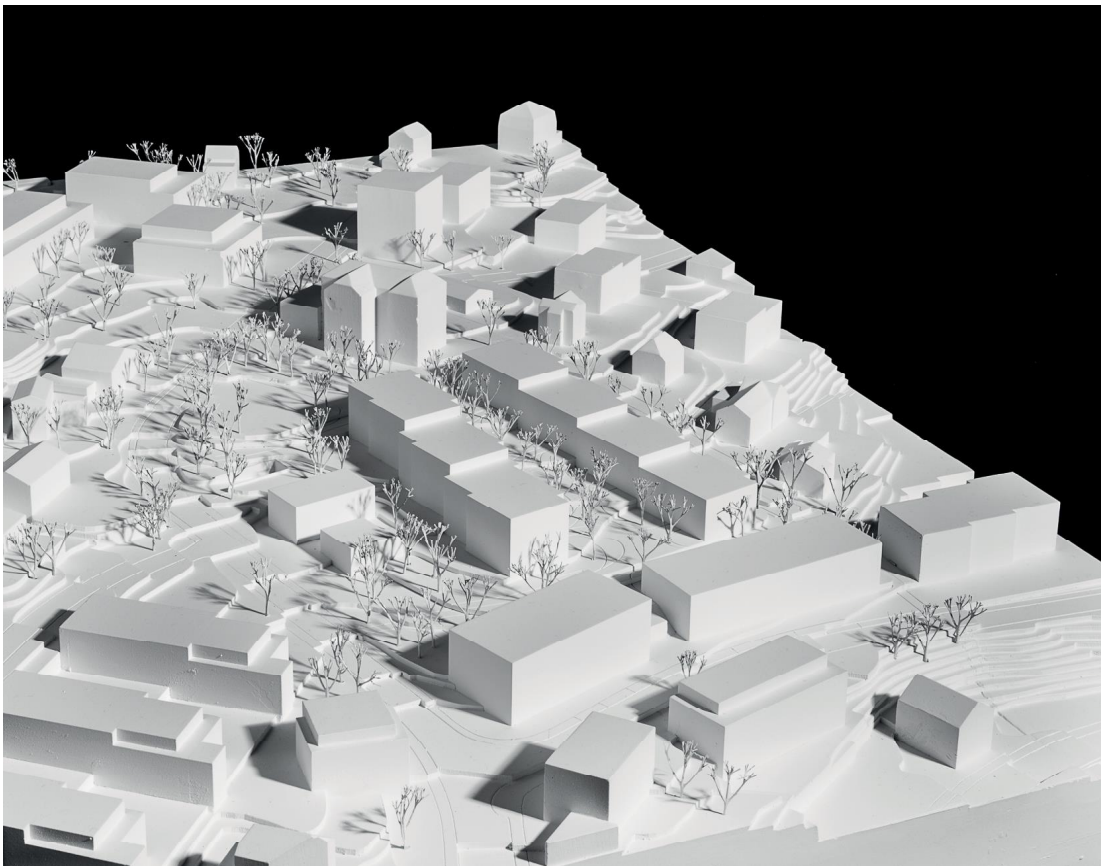


Visualisierung Aussenansicht; Projekt «Volfontaine», bauzeit architekten gmbh

14.4.2 «integral», SSA Architekten AG BSA SIA

Projektverfasser SSA Architekten AG BSA SIA, Horburgstrasse 105, 4057 Basel
– Peter Steinmann
– Herbert Schmid
– Sarah Simon
– Karolina Kajári

Westpol Landschafts Architektur, 4057 Basel
– Andy Schönholzer
– Bastian Müller



Modellfoto; Projekt «integral», SSA Architekten AG BSA SIA

Projektbeschreibung Das Projekt erkennt in der Quartierstruktur drei verschiedene Identitäten und reagiert bewusst mit drei verschiedenen Typologien. Auf dem Plateau zuoberst am Hang wird das alte Schulhaus freigestellt und in seiner Bedeutung als örtliches Wahrzeichen gestärkt. Zwei in der Falllinie des Hanges verlaufende, in der Höhe (im Falle der nördlichen Zeile zudem horizontal) gestaffelte Wohnzeilen betonen die ursprüngliche Topographie und bieten ein Wohnen im Grünen. Durch die Beschränkung auf drei Geschosse schaffen sie einen Bezug zum umliegenden Quartier. Entlang der Hühnerbühlstrasse entsteht folgerichtig eine strassenbegleitende Bebauung, welche im Erdgeschoss Raum für Dienstleistungen und Gewerbe anbietet. Hier sind auch die Mietwohnungen untergebracht. Insgesamt entsteht eine differenziert auf die örtlichen Gegebenheiten reagierende Überbauung.

Für das alte Schulhaus bestehen realistische Umnutzungsvorschläge mit Kinderhort und Dienstleistungen von gemeinschaftlichem oder öffentlichem Interesse. Der zweigeschossige Erweiterungsbau auf der Ostseite, welcher exemplarisch zwei übereinandergeschichtete Klassenzimmer-einheiten der Schulhauserweiterung von Edouard Helfer veranschaulicht, wird abgebrochen und durch einen Mehrzwecksaal ersetzt. Der vorgeschlagene verglaste Aussenlift ist an der vorgeschlagenen Stelle kaum altbauverträglich.

Alle Wohnungen haben einen direkten Zugang zum Wegnetz im Grünraum. Die Treppenhäuser verfügen über eine direkte Verbindung zur Einstellhalle. Läden und Dienstleistungen öffnen sich mit vorgelagerten Vorplätzen auf die Hühnerbühlstrasse.

Alle Hauszugänge der beiden zentralen Wohnzeilen werden zick-zackförmig von einer serpentinenartigen und damit rollstuhlgängigen Rampe erschlossen. In der Falllinie besteht eine begrünte Treppenrampe als Abkürzung. Die Eingänge zur südlichen Hauszeile befinden sich auf deren Nordseite und damit auf der Seite der Schlafräume. Die Zugänge zur nördlichen Hauszeile erfolgen jedoch auf der Südseite zwischen den Wohnbereichen der einzelnen Wohnungen und damit in nächster Nähe zu den gut besonnten Aussenbereichen der Erdgeschosswohnungen. Diese erfindungsreiche Art der Erschliessung ist im Gebrauch und in der Konstruktion eher umständlich, beansprucht viel wertvolle Freifläche und vermindert die Freiraumqualität im zentralen Bereich der Wohnanlage. Die Jury bezweifelt, dass auch bei einer sorgfältigen Ausgestaltung dieses Weg-Rampensystems eine für die Siedlung Gewinn bringende zentrale Wohngasse geschaffen werden kann.

Die Ost-West orientierten Wohnungen entlang der Hühnerbühlstrasse beruhen auf bewährten und gut funktionierenden Wohnungstypologien. Für die Wohnungen am Hang mit Nord-Süd-Orientierung kommt je Zeile eine einheitliche Zwei-Spänner-Grundrisstypologie zur Anwendung. In der südlichen Zeile sind die Wohnungsgrundrisse klar, einfach und funktionell zioniert. Die Grundrisse der nördlichen Zeile sind wegen der horizontalen

Versätze weniger einheitlich. Die Privatsphäre leidet unter den schon oben erwähnten Konflikten mit dem Erschliessungssystem. Die ca. 2/3 der Geschosshöhe betragenden Höhenversätze zwischen den Zweispännern werden an den Längsfassaden durch Stützmauern gesichert, welche über Böschungen in den kontinuierlichen Hang verlaufen.

«Integral» verzichtet als einziges Projekt auf Attikawohnungen, welche für den Investor einen wichtigen Teil der Wohnqualität auf dem Areal ausmachen. Die Jury fragt sich, warum nicht mit einer geringfügigen Modifikation der Typologien und Höhenstaffelung das tiefer liegende Dach für eine gegen Westen orientierte Aussichtterrasse einer Spezialwohnung genutzt wird.

Die Betonung der Vertikalen durch Lisenen rhythmisiert die transparenten Südfassaden. Wie diese Qualität auf den Nordfassaden umgesetzt werden kann, geht aus den Plänen nicht hervor, obschon die Nordansicht der südlichen Zeile für die Aussicht der nördlichen Nachbarn von grösster Bedeutung ist.

Das Projekt weist trotz der feingliedrigen Erschliessung eine hohe Flächeneffizienz aus. Die Baukosten können durch sich repetierende und einfache Konstruktionen vergleichsweise tief gehalten werden. Aufgrund der teilweise suboptimalen Lage der Wohnungen wird aber das Ertragspotenzial des Projekts deutlich reduziert. Ertragssteigernde Situationen (bsp. Attikalösungen) werden keine aufgezeigt.

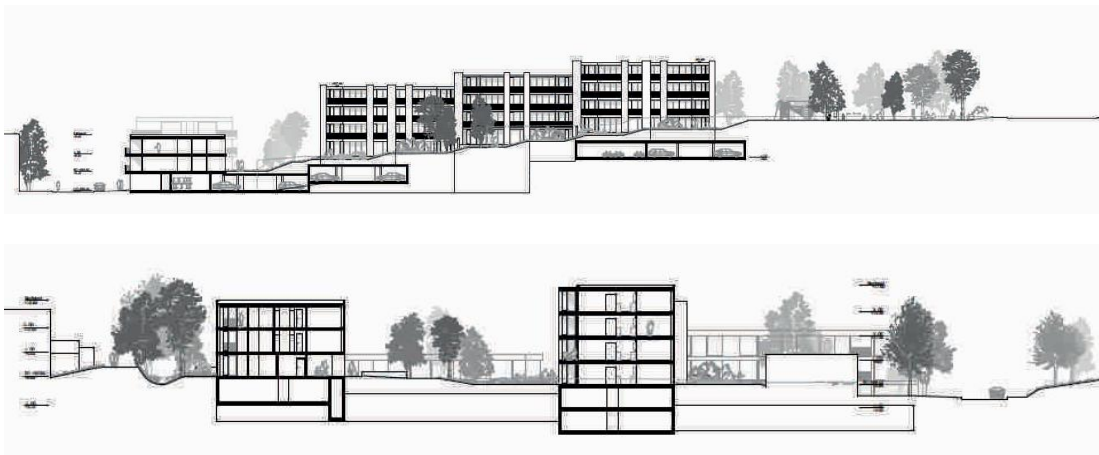
Die vorgeschlagene Etappierung funktioniert nur, wenn der gesamte Bereich im Erdgeschoss entlang der Hühnerbühlstrasse, inklusive Zufahrtsmöglichkeiten in die Einstellhalle, überarbeitet wird.

Fazit

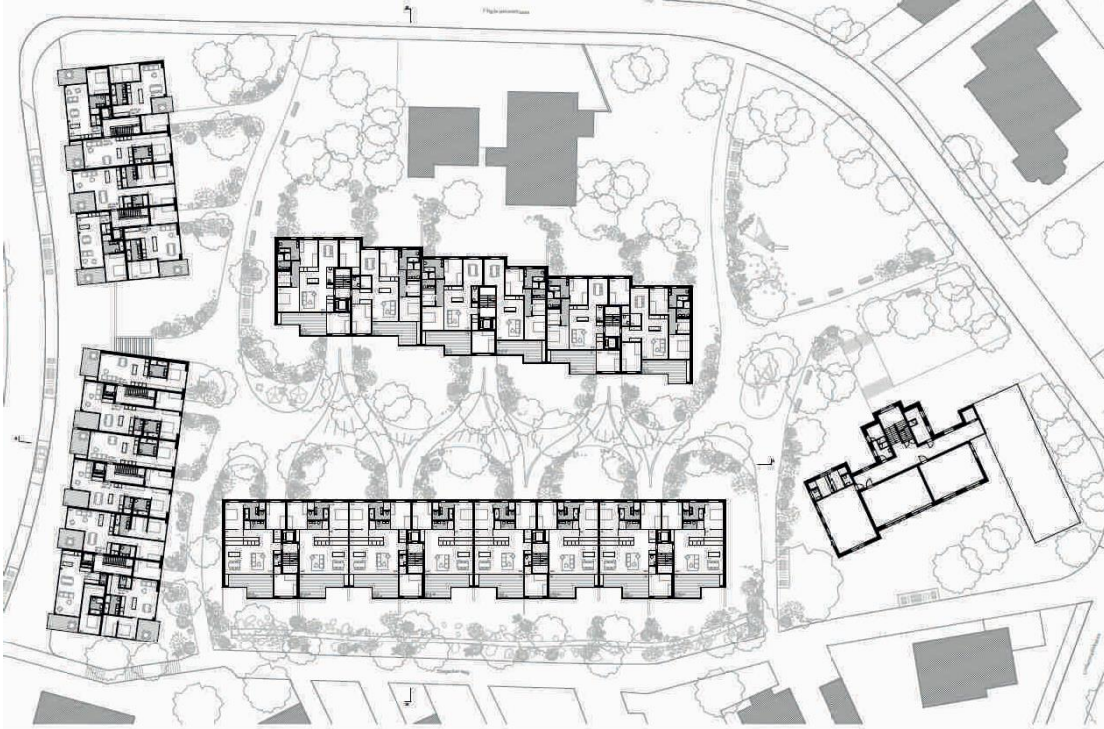
Die auf der städtebaulichen Ebene sehr differenzierte Einbindung in die Ortsstruktur zeigt bei der Umsetzung – insbesondere im Bereich der zentralen Wohnzeilen – Konflikte zwischen Privatsphäre, Erschliessung und Aussenräumen.



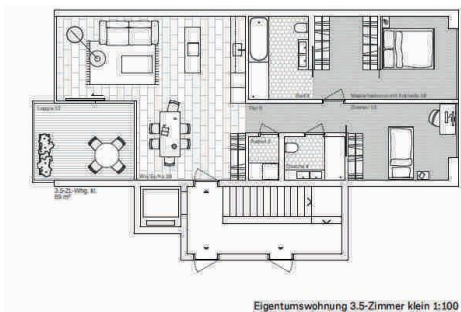
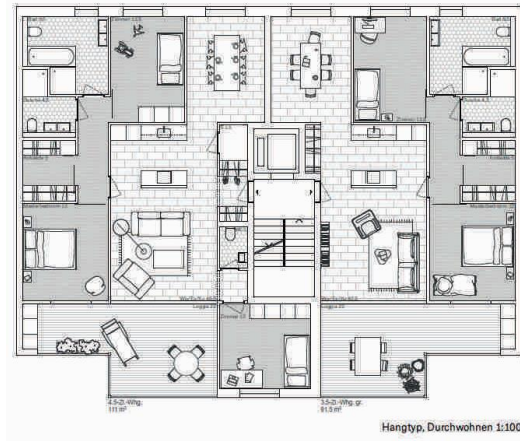
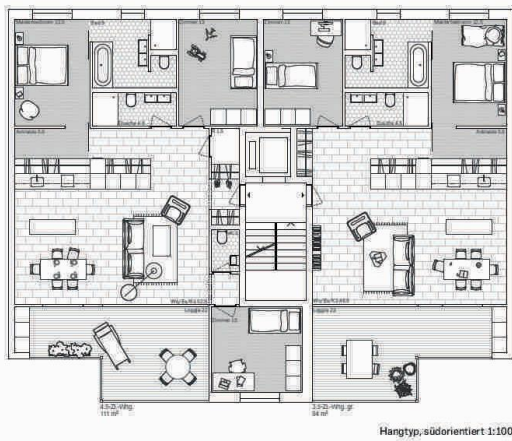
Situationsplan; Projekt «integral», SSA Architekten AG BSA SIA



Schnitte; Projekt «integral», SSA Architekten AG BSA SIA



Grundriss Erdgeschoss; Projekt «integral», SSA Architekten AG BSA SIA



Wohnungsgrundrisse; Projekt «integral», SSA Architekten AG BSA SIA



Visualisierung Aussenansicht; Projekt «Integral», SSA Architekten AG BSA SIA