

# STUDIENVERFAHREN DAHLIENWEG SCHLUSSBERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Stadt Thun | Kanton Bern

22. Januar 2024



Titelbild: [www.wbgstern.ch](http://www.wbgstern.ch)

**Grundeigentümerin / Auftraggeberin**

Wohnbaugenossenschaft Stern

Erlenweg 13

3604 Thun

[www.wbgstern.ch](http://www.wbgstern.ch)

**Planungsbehörde**

Stadt Thun

Planungsamt

Industriestrasse 2

3602 Thun

[www.thun.ch](http://www.thun.ch)

**Verfahrensbegleitung**

Panorama

AG für Raumplanung Architektur Landschaft

Fabrikstrasse 20A

3012 Bern

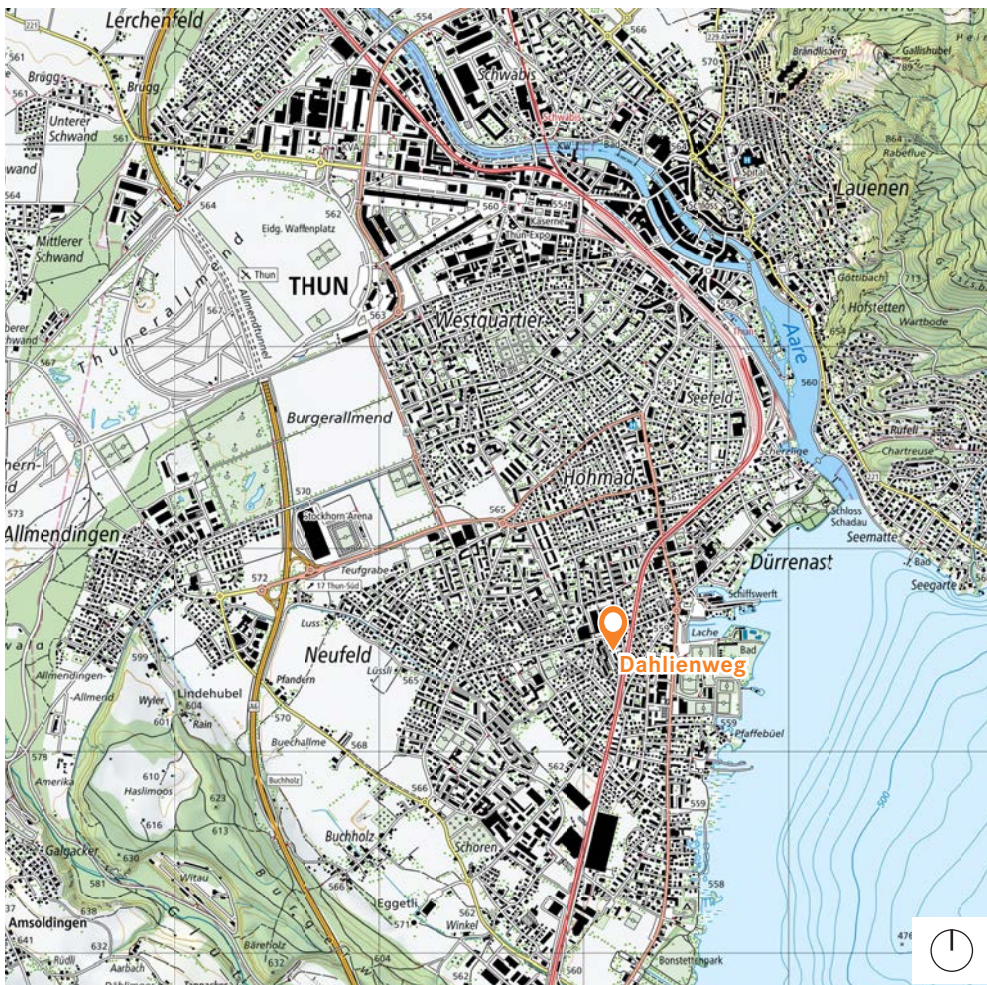
[www.panorama-ag.ch](http://www.panorama-ag.ch)

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aufgabe</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsabsicht WBG Stern	5
2.2	Aufgabenstellung	6
2.3	Betrachtungssperimeter	6
2.4	Bearbeitungssperimeter	7
<b>3</b>	<b>Verfahrensbestimmungen</b>	<b>9</b>
3.1	Beteiligte	9
3.2	Verfahrensart	9
3.3	Entschädigung und Folgeauftrag	10
3.4	Teambildung	10
3.5	Urheber- und Nutzungsrecht	10
3.6	Beurteilungsgremium (BUG)	11
3.7	Teilnehmende Teams	12
3.8	Unterlagen	12
<b>4</b>	<b>Ablauf und Ergebnis des Verfahrens</b>	<b>13</b>
4.1	Beurteilungskriterien	13
4.2	Termine	13
4.3	Besichtigung des Areals	14
4.4	Fragenbeantwortung	14
4.5	Zwischenbesprechung	14
4.6	Vorprüfung	14
4.7	Schlussbesprechung des Beurteilungsgremiums	14
<b>5</b>	<b>Empfehlung</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Projektbeschriebe und Würdigungen</b>	<b>17</b>
6.1	ARGE akkurat bauatelier & Quartierwerk Architektur   META Landschaftsarchitektur	17
6.2	1899 Architekten   Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten	23
6.3	ARGE Kocher Minder Architekten & jungheim Architekten   Agentur PALA	28
6.4	ARGE team k architekten & rollimarchini architekten   Hänggi Basler Landschaftsarchitektur	33
6.5	Luna Productions   Bryum	38
<b>7</b>	<b>Genehmigung</b>	<b>43</b>

# 1 EINLEITUNG

Die Wohnbaugenossenschaft Stern (WBG Stern) ist Eigentümerin der Wohnüberbauung "Dahlienweg" im Stadtteil Dürrenast in Thun. Das Quartier liegt im südwestlichen Teil der Stadt, beherbergt rund 6'500 Einwohnende und verfügt über zahlreiche Gewerbebetriebe und Einkaufsmöglichkeiten. Der Stadtteil bietet zahlreiche kulturelle Angebote und Sehenswürdigkeiten, beispielsweise das Schloss Schadau oder das Thuner Kultur- und Kongresszentrum. Mit den vielen Sport- und Freizeitanlagen sowie den Naherholungsgebieten entlang des Thunersees, bietet die Umgebung attraktive Wohnlagen mit viel Erholungs- und Freizeitraum. Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zum Nebenzentrum Strättligen Markt, einem Nutzungsschwerpunkt mit verschiedenen Versorgungsangeboten. Das Dürrenast wird häufig als Stadt in der Stadt bezeichnet.



Übersicht Situierung des Grundstücks im gesamtstädtischen Kontext.

Die Überbauung Dahlienweg ist vom Bahnhof Thun mit dem öffentlichen Verkehr in sechs Minuten und mit dem Velo in rund acht Minuten zu erreichen. Die Autobahnauffahrt Thun-Süd ist vier Fahrminuten entfernt.

## 2 AUFBADE

### 2.1 Planungsabsicht WBG Stern

Sinn und Zweck der Genossenschaft ist die Vermietung von preiswerten, gepflegten und gut unterhaltenen Wohnungen nach strategischen Leitlinien. Die Siedlung "Dahlienweg" verfügt über total 30 Wohnungen, was rund 14 % des Wohnungsbestandes der WBG Stern ausmacht. Die vier Gebäude weisen eine schlechte Bausubstanz auf. Angestrebt wird die Realisierung einer attraktiven, zeitgemässen, quartierverträglichen und nachhaltigen Wohnüberbauung. Diese soll das Nebenzentrum Dürrenast städtebaulich stärken und einen qualitätsvollen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Durch eine angemessene innerer Verdichtung sollen nach Möglichkeit mindestens 45 Wohnungen (in Kostenmiete) entstehen. Die WBG Stern und die Stadt Thun beabsichtigen, die Eckwerte der Überbauung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu konkretisieren und anhand des Richtkonzepts eine Überbauungsordnung zu erarbeiten.



Perimeter der Parzelle Nr. 1083 im Eigentum der WBG Stern.

## 2.2 Aufgabenstellung

Die am Ort verträgliche Bebauungsdichte sowie Setzung und Grösse der Volumen soll durch das Studienverfahren ermittelt werden. Grundsätzlich ist eine Geschossigkeit von mindestens 3-4 Geschossen anzustreben. Das Konzept muss ortsbildverträglich sein und die Höhenentwicklungen, die Gebäudestrukturen und -typologien, die Nutzungsverteilung, die Adressbildung der Zugänge, die Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung beinhalten und sich gesamtheitlich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## 2.3 Betrachtungsperimeter

Zum Betrachtungsperimeter gehören die angrenzenden Gebiete, insbesondere die angrenzende Genossenschaftssiedlung, das Gebiet zwischen Schulstrasse - Lindenweg - Wattenwilweg - Schorenstrasse sowie die gewerblich geprägten Gebäudezeilen auf der gegenüberliegenden Seite der Schulstrasse (Nebenzentrum mit Versorgungsangeboten (Strättligen Markt).

"Zentrum Strättligen"



Abbildung des Betrachtungsperimeters (Linie gestrichelt) und des Bearbeitungsperimeters (Linie durchgezogen).

## 2.4 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das Grundstück Nr. 1083 der WBG Stern sowie das Grundstück Nr. 925 im Eigentum einer Privatperson. Der Eigentümer der Parzelle Nr. 925 hat kurz- und mittelfristig keine Bebauungsabsichten. Die Planung ist dennoch über beide Parzellen vorzunehmen, wobei die Projektbeiträge zwingend sicherstellen müssen, dass eine Bebauung der Parzelle Nr. 1083 unabhängig der Parzelle Nr. 925 möglich ist.



Innerhalb des Bearbeitungsperimeters ist neben dem Grundstück der WBG Stern (Parzelle Nr. 1083) auch das Grundstück Nr. 925 einzubeziehen.

Das Grundstück Nr. 1083 befindet sich heute in der Wohnzone 2-geschossig (mit Attika). Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision hat die Stadt Thun die Parzelle Nr. 1083 von der Planung ausgeklammert, um das Entwicklungspotenzial sowie die Eckwerte der Neubebauung in einem separaten qualitätssichernden Verfahren zu konkretisieren. Mit dem Studienverfahren sollen die Möglichkeiten einer quartierverträglichen und städtebaulich korrekten Bebauung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen nachgewiesen werden. Auf Basis des Richtprojekts wird anschliessend eine Überbauungsordnung erarbeitet.

Die Parzelle Nr. 925 wird voraussichtlich im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) der Zone Wohnen/Arbeiten WA4 zugewiesen. Mit der Zuweisung der Parzelle Nr. 925 zur WA4 im Rahmen der OPR gilt die Planbeständigkeit. Sollten im Prozess jedoch überzeugende Lösungen präsentiert werden, die von den Vorgaben der WA4 abweichen, ist eine Weiterbearbeitung im Sinne einer langfristigen Planung denkbar.

## 3 VERFAHRENSBESTIMMUNGEN

### 3.1 Beteiligte

#### **Planungsbehörde**

Stadt Thun  
Planungsamt  
Industriestrasse 2  
3602 Thun

#### **Grundeigentümerin / Auftraggeberin**

Wohnbaugenossenschaft Stern  
Erlenweg 13  
3604 Thun

#### **Verfahrensbegleitung**

Panorama  
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft  
Fabrikstrasse 20A  
3012 Bern

### 3.2 Verfahrensart

Im Zentrum steht ein einstufiges Studienverfahren (mit Präqualifikation) zur Qualitätssicherung in Anlehnung an SIA 143. Für die Präqualifikation werden vierzehn Teams eingeladen. Aus den Bewerbungen selektiert das Beurteilungsgremium fünf Teams für die Bearbeitung des Studienauftrags. Im Verfahren ist der Dialog von zentraler Bedeutung, um das vorhandene Fachwissen, sowohl der internen wie auch externen Experten und Expertinnen, in die Planung einzubinden und die verschiedenen Projekte im Rahmen des Studienverfahrens zu schärfen. Am Ende des Verfahrens wird das Beurteilungsgremium aus den fünf vollwertig ausgearbeiteten Vorschlägen das tragfähigste Konzept auswählen.

Die Grundeigentümerschaft strebt an, das Siegerprojekt mit dem Bearbeitungsteam anschliessend zu einem städtebaulichen, architektonischen sowie aussenräumlichen Richtprojekt weiter zu entwickeln. Dieses bildet Basis für die erforderliche Überbauungsordnung.

### **3.3 Entschädigung und Folgeauftrag**

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt. Die fünf selektierten Teams erhalten eine Pauschalentschädigung von je CHF 40'000.- (inkl. NK, exkl. MWST).

Die WBG Stern beabsichtigt, das Team des gemäss dem Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Beitrags mit mindestens 60 % der Teilleistungen Architektur und Landschaftsarchitektur (gemäss den ordentlichen Leistungen nach SIA 102 und SIA 105) zu beauftragen. Die Auftraggeberin hält sich vor, insbesondere das Baumanagement (Kostenmanagement, örtliche Bauleitung) separat zu vergeben. Bei Eignung und gegenseitiger Einigung hinsichtlich der vertraglichen Bedingungen ist eine Ausweitung des Leistungsumfangs möglich. Die Phasen werden einzeln freigegeben. Der Auftragserteilung vorbehalten bleibt die Zustimmung der kommunalen und kantonalen Entscheidungsorgane zur Überbauungsordnung.

Die Weiterbearbeitung des Siegerbeitrags zum Richtprojekt soll unmittelbar nach Abschluss des Studienverfahrens angegangen werden.

### **3.4 Teambildung**

Das Bearbeitungsteam wird federführend durch das Architekturbüro geleitet. Es ist mit dem Fachbereich Landschaftsarchitektur zu verstärken. Eine Mehrfachbeteiligung ist unzulässig.

Für weitergehende Fragestellungen und Abklärungen in den Fachbereichen Verkehr, Mobilität, Nachhaltigkeit, Soziologie u. dgl. kann sich das Team bei Bedarf verstärken (Mehrfachbeteiligung zulässig).

### **3.5 Urheber- und Nutzungsrecht**

Das Bearbeitungsteam garantiert mit der Abgabe ihrer Unterlagen im Rahmen des Studienverfahrens über die Urheberrechte an ihren Arbeiten zu verfügen und keine Rechte Dritter zu verletzen. Das Urheberrecht am Beitrag verbleibt bei der Verfasserin. Sämtliche Pläne und Modelle der Auftragsarbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Die Auftraggeberin steht nach Errichtung der Entschädigung gemäss Ziffer 2.3 des Verfahrensprogramms das Recht zu, die Studienergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden (Verwertungsrecht im Sinne von Art. 26.3 / Ordnung SIA 143 von 2009).

### 3.6 Beurteilungsgremium (BUG)

<b>Fachexpert*innen</b> mit Stimmrecht	<b>Florian Kühne</b> (Vorsitz) Städtebau	Stadtarchitekt / Co-Leiter Planungsamt Stadt Thun
	<b>Bettina Gubler</b> Architektur	GWJ Architektur AG
	<b>Kornelia Gysel</b> Architektur	Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH
	<b>Andres Hofmann</b> Landschaftsarchitektur	Hofmann Landschaftsarchitekten AG
<b>Sachexpert*innen</b> mit Stimmrecht	<b>Roland Bürki</b> Präsident	WBG Stern
	<b>Matthias Zellweger</b> Beratung Bauherrschaft	WBG Stern
	<b>Susanne Szentkuti</b> Planungsamt Stadt Thun	Stadtplanerin / Co-Leiterin Planungsamt Stadt Thun
<b>Expert*innen</b> ohne Stimmrecht	<b>Patric Immer</b> Strategiebeauftragter, Projekt- und Prozessmanagement, Kommunikation	WBG Stern
	<b>Jennifer Schönholzer</b> Projektleiterin	Planungsamt Stadt Thun
	<b>Micha Berger</b> Bauökonomie	Zellweger Architekten AG
Weitere interne und externe Experten (ohne Stimmrecht) werden jeweils nach Bedarf beigezogen (z.B. Tiefbauamt, Bauinspektorat, Fachstelle UwEM, Soziologie, Vertretung Bewohnerschaft, Mobilität etc.).		

### Verfahrensbegleitung (VB)

Verfahrens- begleitung	<b>Beat Geiger</b> Raumplaner / Teilhaber	Panorama AG
	<b>Res Wyss-Oeri</b> Raumplaner	Panorama AG

### 3.7 Teilnehmende Teams

Im Rahmen der Präqualifikation werden die folgenden fünf Teams für die Teilnahme am Studienauftrag bestimmt (in alphabetischer Reihenfolge):

<b>1899 Architekten AG</b> Weber+Brönnimann Landschaftsarchitekten AG	Thun Bern
<b>ARGE akkurat bautelier GmbH / Quartierwerk Architektur GmbH</b> META Landschaftsarchitektur GmbH	Thun/Bern Basel
<b>ARGE Kocher Minder Architekten GmbH / jungheim Architekten GmbH</b> Agentur PALA	Steffisburg/Bern Bern
<b>ARGE team k architekten AG / rollimarchini AG</b> Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH	Burgdorf/Bern Bern
<b>Luna Productions GmbH</b> Bryum GmbH	Deitingen Basel

### 3.8 Unterlagen

Folgende Unterlagen werden zu Beginn des Verfahrens abgegeben:

Programm	pdf
Ausschnitt amtliche Vermessung	dwg/dxf
Werkleitungspläne	pdf
Terrainaufnahmen/Höhenlinien	dwg/dxf
Bestandespläne	pdf

## 4 ABLAUF UND ERGEBNIS DES VERFAHRENS

Die fünf ausgewählten Teams erarbeiten im Rahmen des Studienverfahrens ein städtebauliches, architektonisches und aussenräumliches Projekt. Dabei gilt es die städtebaulichen Randbedingungen konzeptionell auszuloten und die Einordnung in das Quartier bzw. die Quartiervertäglichkeit nachzuweisen. Die architektonische Haltung muss mit der städtebaulichen Analyse korrespondieren bzw. diese stärken sowie einen Beitrag an das Ortsbild und das Areal liefern. Die Beiträge müssen klare Aussagen zum Aussenraum, der Erschliessung sowie der Parkierung machen.

### 4.1 Beurteilungskriterien

#### Themen

- > Analyse und Herleitung der städtebaulichen Integration und Gesamtidee
- > Setzung der Bauten und Anordnung des Aussenraums
- > Analyse und Begründung der verträglichen Dichte und Höhe
- > Qualitäten und Gestaltung des Aussenraums (inkl. Ökologie, Biodiversitätsförderung und stadtklimatische Auswirkungen, z. B. Schwammstadt)
- > Konzept der Erschliessung und Parkierung (inkl. umweltfreundlicher Mobilität)
- > Integration in die bestehende Umgebung (Hauptzugänge, Bezug zum übergeordneten Wegnetz, Flächen- und Nutzungszuweisungen etc.)
- > Konzept der Grundrisse
- > Architektonische Qualität und Ausdruck
- > Darlegung der betriebs- und unterhaltsarmen Konstruktionen und umfassenden energieeffizienten Lösungen

### 4.2 Termine

Versand Programm (definitive Fassung für Studienverfahren)	12/06/2023
Abgabe Teambeiträge Zwischenbesprechung	23/08/2023
Zwischenbesprechung	28/08/2023
Abgabe Teambeiträge Schlussbesprechung	13/11/2023
Schlusspräsentation und Jurierung	30/11/2023
Reservetermin Jurierung	05/12/2023
Bekanntgabe Siegerteam	06/12/2023

### **4.3 Besichtigung des Areals**

Am 23. März 2023 fand eine Kickoff-Veranstaltung statt, an welcher die Auftraggeberin das Verfahrensprogramm erläutert sowie die strategischen Ziele, die Motivation, Haltung und Erwartungen der WBG Stern vermittelt hat. Das Areal konnte im für das Aufgabenverständnis notwendigen Masse frei besichtigt werden.

### **4.4 Fragenbeantwortung**

Im Rahmen einer Fragenstellung bis zum 3. April 2023 sind 14 Fragen eingegangen, welche am 14. April 2023 beantwortet wurden.

### **4.5 Zwischenbesprechung**

Am 28. August 2023 fand die Zwischenbesprechung statt. Nebst teamspezifischen Rückmeldungen wurden dabei auch allgemeine Arbeitshinweise formuliert.

### **4.6 Vorprüfung**

Die Verfahrensbegleitung hat eine formelle Vorprüfung zu Handen der Schlussbesprechung des Beurteilungsgremiums durchgeführt. Alle Beiträge sind rechtzeitig und vollständig eingegangen und entsprechen den formellen Vorgaben. Die materiellen Rahmenbedingungen gemäss Pflichtenheft sind grossmehrheitlich eingehalten. Von einigen Zielwerten sind die Beiträge zum Teil abgewichen, was allerdings explizit erlaubt war (z. B. Wohnungsgrössen). Das Beurteilungsgremium beschloss, alle Beiträge zur Beurteilung zuzulassen.

### **4.7 Schlussbesprechung des Beurteilungsgremiums**

Am 30. November 2023 fand die Schlussbesprechung des Beurteilungsgremiums statt. Die Beiträge wurden von den Teams präsentiert.

Alle Beiträge wurden von den Fachexpert:innen während einem Informationsrundgang aus einer Gesamtsicht vorgestellt und anhand der Pläne und Modelle eingehend diskutiert.

In einem ersten Wertungsdurchgang wurden die Beiträge begutachtet, inhaltlich besprochen und eine Gesamtbeurteilung anhand der im Programm formulierten Beurtei-

lungskriterien vorgenommen. Im Laufe der Diskussion zeigte sich, dass ein weiterer Tag für die Jurierung erforderlich ist.

Eine zweite Sitzung zur Jurierung wurde am 5. Dezember 2023 durchgeführt. Zu Beginn wurden sämtliche Beiträge anlässlich eines Kontrollrundgangs nochmals überprüft und hinsichtlich der Diskussionen des ersten Jurierungstags vom Beurteilungsgremium verifiziert.

Die Wertung der Beiträge zeigte auf, dass fünf unterschiedliche Projekte vorliegen, die sowohl in ihrer städtebaulichen Konzeption, im Umgang mit dem Bestand wie auch im Aussenraum unterschiedliche Ansätze verfolgen. Aufgrund der Beurteilung wurde ersichtlich, dass nicht alle Beiträge das gleiche Potenzial aufweisen. Die Beiträge wurden ebenso untereinander verglichen und die Potenziale der Beiträge ausgelotet.

Die spezifischen Würdigungen und Kritikpunkte sind den nachfolgenden Projektbeschreibungen zu entnehmen.

#### **4.7.1 Gesamtwürdigung**

Die fünf Bearbeitungsteams haben für diese komplexe Aufgabenstellung unterschiedliche Ansätze gewählt. Sowohl in der städtebaulichen Konzeption, im Umgang mit dem Bestand wie auch im Aussenraum differenzieren die Beiträge. Die hohe Qualität der einzelnen Beiträge haben dem Beurteilungsgremium wertvolle und intensive Diskussionen über die Zukunft des Areals am Dahlienweg und die Präzisierung der vorhandenen Vorstellung zur Weiterentwicklung der Wohnbaugenossenschaft Stern ermöglicht.

Allen Projektteams gebührt ein grosser Dank für ihre wertvollen Beiträge und für ihre intensive Auseinandersetzung in einer diffizilen Aufgabenstellung.

## 5 EMPFEHLUNG

Das Beurteilungsgremium spricht eine Empfehlung zur Weiterbearbeitung des Beitrags des Teams ARGE akkurat/Quartierwerk aus und empfiehlt, das Team mit dem Folgeauftrag gemäss Ziff. 2.3 des Verfahrensprogramms zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung des Projektes müssen aus Sicht des Beurteilungsgremiums, nebst der im Projektbericht zu entnehmenden Kritik, folgende Aspekte überprüft resp. weiterbearbeitet werden:

- > Dem Thema Licht & Besonnung der einzelnen Wohnungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die Verschattung der Wohnhöfe resp. insbesondere der nordorientierten Zimmer im Erdgeschoss muss überprüft und allenfalls über eine seitliche Belichtung gegen Osten gelöst werden. Die Stirnseiten der Hofgebäude sind zu überprüfen. Das Potenzial der dritten Fassade zur Ostseite, immer im Hinblick auf die Wahrung der stehenden Fassadenproportionen, die einen sanften Übergang zur kleingliedrigen Bebauungsstruktur schaffen und die Privatsphäre zur Nachbarschaft gewähren, ist noch nicht ausgeschöpft (Öffnungsverhalten oder Orientierung der Räume).
- > Auch der Einsichtsthematik dieser Zimmer zur Laube ist besondere Beachtung zu schenken. Es ist darauf zu achten, dass diese nördlich resp. südlich orientierten Zimmer zur Laube von den Hofgebäuden keine Abwertung erfahren. Allenfalls ist die Grundrissanordnung oder auch die Nutzungsanordnung der Mansardenzimmer zu optimieren.
- > Weiter ist dem Ende der Laube, die teilweise zu den beiden Gebäudeenden als lange Korridore wirken, Beachtung zu schenken. Allenfalls kann die Länge mit einer optimierten Grundrisslösung zum Ende, aber auch mit dem Einführen von zenitaler Belichtung über die Treppenhäuser aufgewertet werden.
- > Die geforderte Spielfläche von 500 m<sup>2</sup> muss eingehalten und ausgewiesen werden. Mit der Überarbeitung der Kammenden ist die Anpassung der Spielfläche auf die geforderte Grösse möglich. Weiter ist die Frage zur Störfallvorsorge frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.
- > Das axialsymmetrische System schafft in der Mitte der Kammstruktur eine Wohnung, die über Zimmer auf die Laube und keinen privaten Aussenraum zur Westseite verfügt. In der Weiterbearbeitung sollte diese Wohnung dieselben Qualitäten erhalten wie die restlichen Wohnungen.
- > Eine Neubebauung der Parzelle Nr. 925 soll im Rahmen der Bestimmungen der Zone Wohnen/Arbeiten WA4 erfolgen. Dem Grundeigentümer wird empfohlen, für die weiteren Planungsschritte gemeinsame Synergien mit der WBG Stern zu nutzen.

Der Umgang mit den erwähnten Themen wird durch das Beurteilungsgremium im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts und gegebenenfalls der weiteren Projektierungsschritte überprüft.

## 6 PROJEKTBSCHRIEBE UND WÜRDIGUNGEN

*Die vollständigen Schlussabgaben der fünf Bearbeitungsteams können auf der Website [www.wbgstern.ch](http://www.wbgstern.ch) eingesehen werden.*

### 6.1 **ARGE akkurat bauatelier & Quartierwerk Architektur I** **META Landschaftsarchitektur**

#### ***Empfehlung zur Weiterbearbeitung***

Das Projekt schlägt eine Strategie des verdichteten Bauens mit einer Kammtypologie vor, wobei die vorherrschenden Quartierstrukturen sorgfältig analysiert und die Frage der verträglichen Dichte exakt ausgelotet wurden. Ein langgezogenes, strukturiertes Volumen als Kamm bildet eine Fassade zum Dahlienweg und drei wohlproportionierte Höfe im Übergang zur kleingliedrigen Bebauungsstruktur im Osten. Das Projekt wird raumgreifend über die gesamte Parzelle gedacht und integriert auf eine selbstverständliche Art den bestehenden Dahlienweg. Der neu geschaffene Bezug zum Dahlienweg wird als grosse Stärke des Entwurfes gewürdigt - es entsteht nicht nur eine Erschliessungs- sondern eine Quartiersstrasse für die Nachbarschaft.

Das neue Gebäude sucht die Nähe zum Dahlienweg. Es schreibt sich mit der differenzierten Höhenstaffelung, den Gebäudevor- und Rücksprüngen sowie der sich verjüngenden Form der Hofgebäude auf der Ostseite geschickt in das bestehende Quartier ein. Der Entscheid, die Bestandesbauten nicht zu erhalten und anstelle einen zusammenhängenden, verdichteten Ersatzneubau zu planen, ist mit diesem sorgfältig ausgearbeiteten Projektvorschlag und der hohen architektonischen Qualität nachvollziehbar. Die exakte Setzung im städtebaulichen Kontext und die konsequente Anordnung der Gebäude auf den nachbarschaftlichen Bestand überzeugen. Fließende Übergänge der Aussenräume zwischen bestehender Nachbarschaft und Neubauten werden geschaffen, es entsteht eine optische Grosszügigkeit der Umgebung und bindet die Bestandesbauten in die Neugestaltung am Dahlienweg ein.

Die öffentliche Erschliessung erfolgt über den Dahlienweg, der als Spielstrasse ausgebaut wird und durch kleine Sitzmauern von den privaten Gebäudevorzonen abgetrennt wird. Der vorhandene Belag wird teilweise belassen, teilweise aufgebrochen und durch Belagswechsel ersetzt. Letztere werden konsequent zu den Hauseingängen geführt, was eine starke Adressbildung generiert und klare Zonierungen schafft. Die drei durchlässigen Gebäudezugänge vermitteln zwischen den beiden Seiten und leiten zu

den vertikalen Treppenkernen ebenso wie in die Höfe. An den Gebäuden erfolgt ein Wechsel zur halböffentlichen Erschliessung, die ein Zusammenspiel von vier vertikalen Treppenkernen mit einer linearen Erschliessungsachse als Verbindungselement funktioniert. Die geschickt angeordneten Treppenaufgänge bedienen jeweils drei Wohnungen, insgesamt 13 Wohnungen pro Geschoss, und sind über die Lauben in der gesamten Länge miteinander verbunden. Die Lauben sind zum einen horizontales Verbindungselement, die eine Enfilade von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität anreihen, gleichzeitig aber auch gedeckter halböffentlicher Aufenthaltsbereich. Mit zusätzlichen Liftanlagen kann das System im 1. und 2. Obergeschoss aber auch als getrennte Punkterschliessung mit privaten Laubenbereichen funktionieren. Das Beurteilungsgremium lobt dieses flexible Erschliessungssystem und sieht grosses Potenzial im Weiterentwickeln der gemeinschaftlichen Erschliessung. Allenfalls kann ein räumlicher Abschluss der vier Treppenhäuser das Konzept stärken und die Einsichtsthematik in die anliegenden Zimmer an den Höfen entschärfen.

Die Parkierung ist wie gefordert unterirdisch gelöst und mit der Anordnung der Ein-/Ausfahrt im nördlichen Parzellenbereich wird der Verkehr im Dahlienweg minimiert. Die in diesem Bereich angeordneten Entsorgungsbereiche scheinen funktional. Die Velobereiche befinden sich gedeckt und ungedeckt in den Zugangsbereichen der jeweiligen Gebäude ohne den Fussverkehr zu beeinträchtigen. Diese Lösung erscheint gelungen und funktional, aber ob die Veloparkplätze auch in den Hofsituationen sein sollten, wird in Frage gestellt. Die etwas engen Platzverhältnisse der oberirdischen Parkierung am Dahlienweg, insbesondere im abgewinkelten südlichen Bereich, wird kritisch beurteilt und muss in der Weiterbearbeitung überprüft werden.

Durch die gewählte Kammstruktur entstehen auf der östlichen Seite drei wohlproportionierte Höfe, welche der halböffentlichen Nutzung dienen und Begegnungs-, Spiel- und Trefforte für die Bewohnerschaft sind. Die Gebäudeabstandsfläche zur Nachbarparzelle wird als Grüngürtel zur Privatnutzung ausgebildet. Auch die Regenwasserver-sickerung erfolgt innerhalb der neuen Grünflächen.

Der Spielbereich befindet sich im Süden der Parzelle an einem geeigneten Ort, erreicht aber derzeit nicht die geforderte Fläche von 500 m<sup>2</sup>, was negativ bemerkt wird. Das Gremium beurteilt diesen Mangel allerdings als lösbar, durch eine Überarbeitung des südlichen Gebäudekopfes und einer möglichen Erweiterung der Spielfläche in Richtung Gebäude. Weiter ist die Störfallfrage bezüglich Spielfläche frühzeitig in der Planung abzuklären und einzubeziehen. Von Vorteil ist, dass sich die südlich liegenden Geleise auf einer erhöhten Dammsituation befinden und dadurch die Lage entschärfen.

Generell ist hervorzuheben, dass die Aussenräume grosse Qualitäten aufweisen mit sonnigen, halbschattigen und schattigen Bereichen in verschiedenen Grössen. Die Jury lobt ausdrücklich die Grosszügigkeit der Grünräume mit Gehölzen, wie auch die Rücksichtnahme auf deren Ausführbarkeit durch Schaffung grösserer Wurzelräume für Grossgehölze. Angemerkt wird an dieser Stelle aber auch, dass eine gewisse Überhandnahme an schattigen Plätzen in der Planung vorhanden ist, was v. a. für Spielbereiche in den meisten Wochen suboptimal scheint.

Die klare städtebauliche Haltung zeigt sich auch im vorgeschlagenen Volumen zur Schulstrasse auf der Parzelle 925. Das 5-geschossige Volumen ist als Weiterführung des Systems gedacht und gliedert sich gekonnt in den städtischen Kontext. Mit der Höhenstaffelung nach Süden schafft dieser einen Übergang ins Quartier zur neuen Überbauung am Dahlienweg und führt den quartierverträglichen Massstab bis an die Hauptstrasse. Auch hier reagiert die Gebäudeform auf den umliegenden Kontext und verzüngt sich zur Ostseite, ein weiterer Wohnhof als weitergeführter Freiraum kann hier entstehen. Das Projekt zeigt auf, dass das entwickelte System bis an die Strasse geführt werden kann und ebenso auf der Nachbarparzelle 925 funktioniert. Es entsteht ein subtiles Zusammenspiel der beiden Bauten, die miteinander kommunizieren und sich gegenseitig stärken.

Die sorgfältig ausgearbeiteten Wohnungsgrundrisse und die gemeinschaftlichen Nachbarschaftsräume überzeugen. In den vier Hofbauten finden sich die grösseren Familienwohnungen, die von einer dreiseitigen Orientierung profitieren. Es entstehen interessante Bezüge zu den unterschiedlichen Hofsituationen. Die an den Ecken liegenden, privaten Balkone lassen die Volumina schlanker erscheinen und schaffen gekonnt einen Übergang zur kleingliedrigen Einfamilienhausstruktur auf der Ostseite. Der langgezogene Baukörper zum Dahlienweg wird mit Vor- und Rücksprüngen gegliedert und hat unterschiedlich grosse Wohnungen, die über Schaltzimmer kleiner oder grösser ausfallen können. Zur Laube hin orientieren sich die Küchen und die funktionale Schicht mit den jeweiligen Wohnungseingängen, Nasszellen und Abstellräumen. Die Laube ist das innere Rückgrat, welches die Innen- wie Aussenräume zusammenbindet. Die Wohnräume mit den vorgelagerten privaten Aussenräumen und sämtliche Zimmer orientieren sich auf die ruhige Westseite. Das System lässt auf eine klare und unaufgeregte Weise die gewünschte Privatheit ebenso wie das gemeinschaftliche Zusammenleben zu. Es werden subtile Schwellenräume geschaffen, welche die unterschiedlichen Öffentlichkeitsgrade abstufen. Die Gemeinschaft findet an verschiedenen Orten statt, die sich in Grösse und Proportion unterscheiden und ein vielfältiges Angebot schaffen - nachbarschaftliche Begegnungen mit informellem Austausch wer-

den gefördert. Die Bewohnerschaft trifft sich zum Schwatz beim Briefkasten, im Spielhof der Kinder, auf der Laube beim Nachhause Gehen oder auf der Dachterrasse beim gemeinschaftlichen Gärtnern oder zum Sommerfest.

Diese Sorgfalt, mit der das Volumen und seine Grundrisse ausgearbeitet wurde, findet sich in vielen Details, so auch im Erdgeschoss. Die Wohnungen hier verfügen alle über eine kleine Schwelle vom Küchen- in den Wohn-/Schlafbereich, die einen sanften Übergang zwischen dem halböffentlichen Aussenraum und dem privaten Wohnraum schafft.

Das sehr klar strukturierte Konzept überzeugt sowohl auf städtebaulicher, nutzerspezifischer wie architektonischer Ebene. Die geschaffenen stadträumlichen und architektonischen Qualitäten überzeugen. Auch wenn das Projekt einen verhältnismässig grösseren Fussabdruck inkl. Gebäudeabwicklung aufweist, wird ein Mehrwert geschaffen. Es ist ein Versprechen für die Zukunft der WBG Stern indem es einen Weg aufzeigt, wie Verdichtung im innerstädtischen Kontext quartierverträglich erfolgen kann und einen grossen Mehrwert für die Bewohnerschaft verspricht – gemeinschaftliches Zusammenleben wird ebenso gefördert wie private Rückzugsorte ermöglicht.





## 6.2 1899 Architekten | Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten

Das Projekt präsentiert sich als Ensemble aus drei zwar unterschiedlich grossen, in Struktur und Erscheinung aber verwandten Baukörpern. Ausgehend von der Substanz der beiden südlichen Gebäuden entwickelt sich ein architektonisches Narrativ, das auch auf den Neubau übertragen wird. Die stadträumlich und baustrukturell pragmatische Haltung wird gewürdigt, zeigt sich in der Umsetzung aber leider nicht genügend stringent und zielführend für eine überzeugende Lösung.

Basis für alle weiteren Entwurfsüberlegungen bilden Erhalt und Überformung der Bestandsbauten. Mit geschickten Eingriffen werden die Wohnungen hindernisfrei erschlossen und zumindest in der Hälfte der Wohnungen auch auf der Ebene der Nasszellen entsprechend ertüchtigt. Mit nur minimalsten Anpassungen der Grundrisse und einer Aufstockung um ein gleichartiges Geschoss gelingt den Projektverfassenden eine Überführung der Bauten in einen neuen Lebenszyklus und ein Angebot an knapp, aber gut geschnittener Wohnungen, die einen hohen Wohnwert versprechen.

In Ergänzung dazu wird ein analog ausgerichteter, in der Konzeption verwandter, aber in jeder Dimension mächtigerer Neubau vorgeschlagen. Leider zeigt dieser jedoch bezüglich der Wohnungen nicht die erwünschte Qualität. Die Erschliessungszonen wirken ausserhalb und innerhalb der Einheiten überdimensioniert und bieten räumlich nicht den durch die Verfassenden beschriebene Mehrwert. Trotz grossem Zuschnitt der zentralen Zirkulationszone werden die Schlafzimmer ausschliesslich über die Wohnzimmer erschlossen, was die Nutzbarkeit der Flächen weiter einschränkt. Zudem wird es verpasst, über das klassische, individuelle Wohnen hinaus ein Zusatzangebot zu schaffen, das im Alltag integrierte Formen des Austauschs bieten würde.

Die Erschliessung für den MIV erfolgt direkt am Arealzugang, im Anschluss an den Platzraum von Parzelle 925. Die zur Entlastung der Freiräume in den Neubau integrierte Einfahrt zur Tiefgarage wirkt jedoch beengt und führt zu einer eher unwirtschaftlichen Adressbildung. Das Zurechtfinden in der Siedlung wird darüber hinaus auch durch die vom Dahlienweg abgewandten Gebäudeerschliessungen erschwert. Die Veloanordnung wird entlang der jeweiligen Gebäude grosszügig geregelt, was funktional erscheint, die Qualität der Gebäudezugänge aber beeinträchtigt, da Konflikte zwischen Fuss- und Veloverkehr, wie auch die Beeinträchtigung des Durchganges im Alltag vorgeplant scheinen.

Auf der Ebene des Freiraums wird die versetzte Lage der Bauten genutzt, grössere zusammenhängende Flächen anzubieten. Das stärkste Moment entsteht dabei an zentraler Lage, wo der Erhalt des bestehenden Baumes, welcher prägend und charakteristisch ist für die Siedlung, den mittigen Platz zu einem gelungenen gebäudeverbindenden Aussenbereich macht. Unterstützt wird die Wirkung durch den hier angeordneten Gemeinschaftsraum. Nicht nachvollziehbar bleibt hingegen die Saunaterasse: Obschon im Bild vermeintlich ebenfalls Teil dieses zentral gelegen Brennpunkt des gemeinschaftlichen Zusammenlebens, entpuppt sich der Ort bei näherer Betrachtung auf Grund seiner Erschliessung als wenig eingebunden in das Siedlungsleben und doch exponiert. Die Zugänglichkeit über ein reguläres Treppenhaus dürfte sich darüber hinaus auch als Belastung für die angrenzenden Wohnungen zeigen.

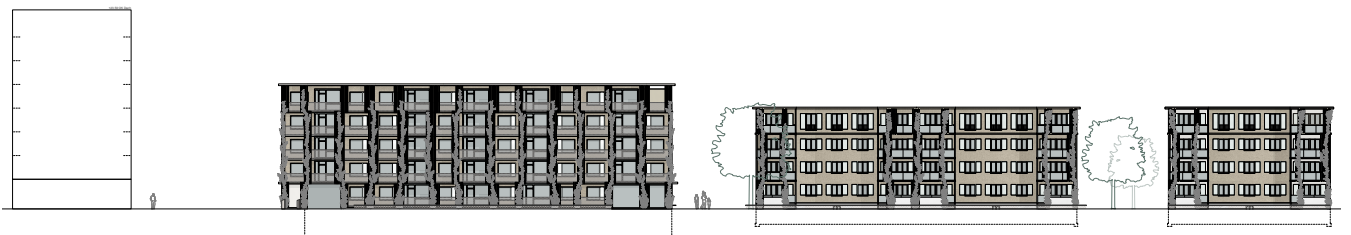
Südlich angrenzend bleibt ein grosser Rasenbereich erhalten und dient als ebener Spielbereich dem Ballspiel. Obschon die Nutzbarkeit für alle Altersgruppen hervorgehoben wird, führt die Lage direkt vor den Balkonen des mittleren Gebäudes zu einer Degradierung zum Abstandsgrün und lässt im Gebrauch auch Konflikte durch übermässige soziale Kontrolle befürchten. Das entlang des Dahlienweges geplante Mäuerchen soll eine gewisse Abgrenzung zwischen öffentlichem und halböffentlichem Bereich schaffen und als multifunktionales Element, z.B. als Sitzbereich, dienen. Die gewünschte Funktionalität dieses Elementes scheint fraglich. Als neues Element auffällig sind die Platzräume rings um den Neubau. Sie dienen der Verbindung im Baugebiet, als Vor- und Begegnungszonen. Die Vorteile dieser Schattenplätze im Bereich der ostseitigen Hauszugänge werden im Text hervorgehoben. Trotzdem erscheint die weitgehende Verschattung wesentlicher Bereiche für die meisten Jahreszeiten wenig vorteilhaft.

Die Ausgestaltung der Freiräume ist solid, bleibt im Ausdruck jedoch generisch. Trennungen zwischen öffentlichem und halböffentlichem Aussenraum sind nicht oder nur schwer erkennbar. Auf privaten Aussenraum wird im Projekt generell verzichtet. Die Beläge sind sinnvoll und funktional gewählt. Die Regenwasserentsorgung wird in eine Mulde westlich des Neubaus gelöst. Diese Lösung scheint funktional und bietet zusätzlich den Vorteil, dass eine gelungene Abgrenzung zwischen Neubau und Dahlienweg möglich ist.

Trotz der Bemühungen, aus den Einzelmassnahmen eine neue Einheit zu schaffen, ist das Zusammenspiel der architektonischen Familie in seiner Umsetzung in vielerlei Hinsicht zu lapidar geraten. Der Anspruch einer Angleichung an den Bestand in grösserem Format führt zu einer eingeschränkten Sichtweise und nicht nachvollziehbaren Sachzwängen. So bleibt zumindest fragwürdig, warum sich der Neubau in der inneren Organisation nicht mehr Freiheiten erlaubt oder weshalb an der Verdoppelung der Arealschliessung mit Dahlienweg im Westen und Adressseite im Osten festgehalten wird.

Obschon sauber durchgearbeitet und solid, kann das Projekt die Jury nicht überzeugen. Während im Umgang mit dem baulichen Bestand subtile Eingriffe eine gewinnbringende, maximale Wirksamkeit erreichen, werden ähnlich geschickte Innovationen im restlichen Projekt vermisst. Das Projekt scheitert schliesslich nicht wegen, sondern trotz der Integration der Bestandsbauten vor allem an sich selbst. Insbesondere der Neubau vermag für sich allein nicht zu überzeugen und weist das Potenzial der WBG für Zusammenleben und Gemeinschaft nicht genügend nach. Darüber hinaus bleibt das Konzept sehr additiv und schafft es nicht, neue Bezüge herzustellen. Die Chance einer tiefgreifenderen Bereinigung oder Überschreibung der bestehenden Situation zu Gunsten einer zeitgemässen und zukunftsfähigen Wandlung der Siedlung wird leider verpasst.





### 6.3 ARGE Kocher Minder Architekten & jungheim Architekten | Agentur PALA

Die Projektverfasser wählen eine städtebauliche Strategie des Weiterbaus im Bestand, wobei die beiden südlichen Bestandesbauten erhalten bleiben und mit einem 5-geschossigen Neubau auf der Parzellenseite im Norden ergänzt werden. Der Neubau als verformter Punktbau orientiert sich an der abgedrehten Gebäudeausrichtung der beiden ersetzten Bestandesbauten. Diese Herleitung für die städtebauliche Setzung ist nicht ganz nachvollziehbar, weil zumal keine Gebäudestrukturen des Bestandes, auch nicht im Untergeschoss, übernommen werden. Zudem fällt das neue Volumen eher gross aus und mit den Gebäudeversätzen werden so unterschiedliche Orientierungen und Qualitäten geschaffen, die in nicht allen der 4 Wohnungen pro Geschoss zu überzeugen vermögen.

Die intensive Auseinandersetzung mit dem Bestand und das daraus entwickelte Transformationskonzept weist grosse architektonische Qualitäten auf. Die beiden Bestandesbauten werden je um ein Geschoss erhöht, wobei dem kleineren eine besondere Dachform zukommt. Das Beurteilungsgremium sieht die Transformation als Chance und erkennt grosses Potenzial im Weiterbauen des Bestandes. Leider vermag die Adaption dessen auf den kleineren Bestandesbau im Süden und insbesondere die Typologie des Neubaus nicht zu überzeugen. Der Neubau wird als Punkttypus entwickelt, der in seiner gewählten Form und Ausrichtung einen allseitig umfliessenden Freiraum bedingt. Der parkähnliche Aussenraum soll das Gebäude umschliessen, was jedoch auf dieser begrenzten Parzellenbreite inkl. dem Dahlienweg wenig möglich ist und den Neubau im Kontext massiv erscheinen lässt. Das vorgeschlagene städtebauliche Konzept besteht indes eher aus Einzelbauten unterschiedlicher Grössen, die einen additiven Charakter aufweisen und trotz einheitlicher Architektursprache nicht als Einheit gelesen werden.

Als Auftakt der neuen Genossenschaftssiedlung wird der Freiraum angeordnet, was ein interessanter Entwurfsansatz ist, aber nur bedingt funktioniert, denn solange die Parzelle 925 bestehen bleibt, spannt sich dieser neue Aussenraum eher zu einer Hinterhofsituation auf. Erst mit dem neuen Hochpunkt an der Schulstrasse und dessen halböffentlichen Erdgeschossnutzungen wird der Freiraum gefasst. Die Lage des Renspielfeldes im Norden reduziert etwaige Konflikte innerhalb der Parzelle, andererseits ist die Zuordnung der Fläche zur Siedlung schwieriger erkennbar und es besteht die Gefahr einer öffentlichen Aneignung mit entsprechender Übernutzung und Konfliktbehaftung.

Zwischen den einzelnen Gebäuden schreiben sich die gemeinschaftlichen Aussenräume ein, wobei das neue "Dahlienplätzli" mit dem bestehenden alten Ahornbaum als Zentrum der Siedlung funktioniert. Dieser multifunktionale Begegnungsort ist als Treffpunkt und verbindendes Element, als Begegnungsort und Spielplatz gedacht, wirkt aber in seiner Ausformulierung funktional überladen. Der zentrale Gemeinschaftsort und der Erhalt des prägenden Baumes werden gewürdigt, die Nutzungsanordnung der gemeinschaftlichen Veloparkierung jedoch kritisch hinterfragt. Kritisch beurteilt wird auch die Orangerie auf dem Dach des Neubaus. Die Nutzung scheint interessant und schafft durchaus einen Mehrwert für die Gemeinschaft, dessen Erschliessung wird jedoch als problematisch angesehen, da alle Bewohnenden über das eine halböffentliche Treppenhaus hochgehen müssen.

Der Hauptzugang erfolgt über den Dahlienweg. Die Adressierung ist klar und funktional, wobei jedes Gebäude auch eine rückwärtige Erschliessung erhält. Das autofreie Mobilitätskonzept, das in dieser guten Verkehrslage denkbar wäre, bedingt eine grosse Anzahl an gedeckter und ungedeckter Veloabstellplätze. Diese werden einerseits zentral in der Parzellenmitte und entlang dem gesamten Dahlienweg eingeplant, wobei mögliche Konflikte zwischen Fuss- und Veloverkehr innerhalb der Anlage minimiert werden. Entlang jedes Gebäudezuganges finden sich grosszügige Bereiche für Veloplätze, was äusserst nachvollziehbar scheint, allerdings auch raumprägend wirkt. Der Aussenraum dieser Planung ist geprägt durch den Verzicht auf PW und damit auch den Verzicht des Baus einer Einstellhalle. Entsprechend ist die Umgebungsnutzung vielfältig möglich und die Pflanzung von Grossgehölzen unproblematisch. Die Projektverfasser zeigen auf, dass eine Einstellhalle unter dem zentralen Platz in der Mitte möglich wäre. Die Zufahrt vor dem Neubau im Westen und die damit geschaffenen räumliche Abgrenzung zum Dahlienweg wird aber eingehend diskutiert.

Die Ostseite der Parzelle wird zusätzlich durch kleine Wege erschlossen, die jeweils zu den rückwärtigen Zugängen führen. Ausserdem sind private und halböffentliche Nutzungen vorgesehen. Die Qualität dieser Aussenbereiche ist durch die unklaren Zuweisungen eingeschränkt. Auch die Wohnqualität kann hier hinterfragt werden, wenn Störungen vorprogrammiert scheinen. Auffällig ist, dass der gesamte Aussenraum eher mit einzelnen kleinteiligen Nutzungen überbelegt ist, was Klarheit im Entwurf vermissen lässt. Der Mangel an grösseren zusammenhängenden Grünflächen lassen die Regenwasserversickerung von Dachflächen problematisch erscheinen.

Der 7-geschossige Punkthochbau zur Schulstrasse scheint denkbar.

Der Umgang mit dem Bestand und die intensive Auseinandersetzung mit den vorherrschenden Typologien wird vom Beurteilungsgremium als sehr lobenswert aufgenommen. Mit gezielten Eingriffen wird die Erschliessung der beiden südlichen Bestandesbauten geschickt ergänzt und erhält jeweils einen Zugang Seite Dahlienweg. Diese klare Adressierung zum Dahlienweg wird als sehr positiv bewertet, wird aber in der angedachten zweiseitigen Erschliessung im Erdgeschoss verunklärt.

Die angefügte Raum- inkl. Balkonschicht und die gekonnten Eingriffe in der Grundrisstypologie ermöglichen 19 qualitativ hochstehende Wohnungen im Bestandesbau 1. Bedingt durch die Parzellenform und den baurechtlichen Spielregeln konnte dieses sehr geschickte und sorgfältig ausgearbeitete Konzept leider nicht auf den kleineren Bestandesbau 2 im Süden adaptiert werden. Letzterer wird entgegen dem Bestandesbau 1 nicht mit einer Raumschicht erweitert, sondern nur mit einem Dachgeschoss aufgestockt und verfügt auch nicht über einen neuen Lift. Die gewählte Dachform versucht einen Übergang zur kleinmassstäblichen Nachbarschaft zu schaffen, vermag jedoch nicht zu überzeugen und wirkt in der Gesamtanlage als weiteres additives Element.

Der verformte Punktbau, der in seiner Grundform eher gross ausfällt, bietet mit der innenliegenden Erschliessung ein 4-Spänner System mit möglichen 1-2 Mansardenzimmer pro Geschoss. Die Flexibilität im Grundriss ist mit Schaltzimmer gewährleistet, wobei durch die Formgebung insbesondere die nördlich liegenden Kleinwohnungen nicht überzeugen. Diese erhalten mehrheitlich eine nordöstliche Ausrichtung. Die gemeinschaftliche Erschliessung fällt sehr grosszügig aus, ebenso verfügen die Wohnungsgrundrisse über grosse Erschliessungsbereiche, was sie weniger effizient macht. Jede Wohnung ist auf min. zwei Seiten orientiert, was interessante Aussenraumbezüge schafft. Dem Wohnbereich vorgelagert erhält jede Wohnung einen privaten Aussenbereich, der jeweils in Bezug zu einem Zimmer steht. Bedauerlicherweise weisen nicht alle Wohnungen dieselben Qualitäten auf.

Das Beurteilungsgremium lobt das Arbeiten und die eingehende Auseinandersetzung mit den bestehenden Gebäudestrukturen. In seiner konkreten Umsetzung vermag der Leitgedanke «Einheit in der Vielfalt» leider weniger zu überzeugen, denn die vorgeschlagene Gesamtanlage wirkt additiv und auch im Aussenraum etwas collagiert.





#### 6.4 ARGE team k architekten & rollimarchini architekten | Hänggi Basler Landschaftsarchitektur

Der Beitrag nimmt die spezifische Herausforderung der langgezogenen Parzelle zum Anlass seiner städtebaulichen Grundkonzeption. Im Anschluss an einen im Vorschlag siebengeschossigen Kopfbau auf der benachbarten Parzelle 925, entwickelt sich die Überbauung mit vier linear angeordneten Zeilenbauten entlang des Dahlienwegs. Der Punkthochbau zur Schulstrasse scheint denkbar, wurde aber nicht vertieft oder im Hinblick auf mögliche Synergien (wenn auch nur als Option) mit dem vorgeschlagenen Projekt verwoben. Als verbindendes Element der einzelnen Baukörper wird ein Hybrid aus Laubengang, Balkonschicht und einer Art "rue-interieur à l'exterieur" vorgeschlagen. Durch die alternierend versetzte Anordnung der Baukörper entstehen unterschiedlich charakterisierte Vorbereiche und Möglichkeiten zur Adressbildung. Bereits auf der Ebene des Städtebaus zeichnet sich der Vorschlag durch einen grossen Gestaltungs- und Ordnungswillen aus, der in einem gewissen unaufgelösten Kontrast zu sich selber und zur bestehenden Quartiersstruktur steht.

Die Adressierung im Projekt ist klar geregelt und gelungen. Der Dahlienweg dient dabei dem Durchgang und der öffentlichen Erschliessung; Er wird damit zur Spielstrasse und der Langsamverkehr darin durch Aufbordungen bei der nördlichen Zufahrt sichergestellt. In Verbindung mit an den Weg angrenzenden Aufenthalts- und Spielbereichen bietet die Süd-West-Seite der Baufläche grosszügige, vielfältig nutzbare Aussenräume für alle Altersgruppen.

Neue Beläge werden v. a. als Mergelflächen bzw. Schotterrasen ausgebildet, was die Neuversiegelung beschränkt und der Regenwasserversickerung vor Ort dient. Im Nordosten der Anlage befindet sich das grosse Spielfeld. Aufgrund der Lage wird dessen Qualität jedoch hinterfragt. Der Zugang ist über einen kleinen Platz, über den eine Passerelle verläuft, angedacht. Dies erscheint einengend und wenig nutzerfreundlich. Im Bereich der Spielfläche wird zudem die Regenwasserversickerung vorgesehen. Dies scheint problematisch und unpraktikabel. Auch die im Osten ausgewiesene Blumenwiese scheint aufgrund der dauerhaften Beschattung unrealistisch.

Grundsätzlich wird das interessante Zusammenspiel der Aussenbereiche gelobt, wie auch der Zusammenhang sämtlicher Grünbereiche, wodurch eine gelungene Einbettung der Neubauten in einen Grüngürtel entsteht. Aufgrund der angemessenen Tiefgaragengrösse und deren Lage ist die Pflanzung von Grossgehölzen möglich.

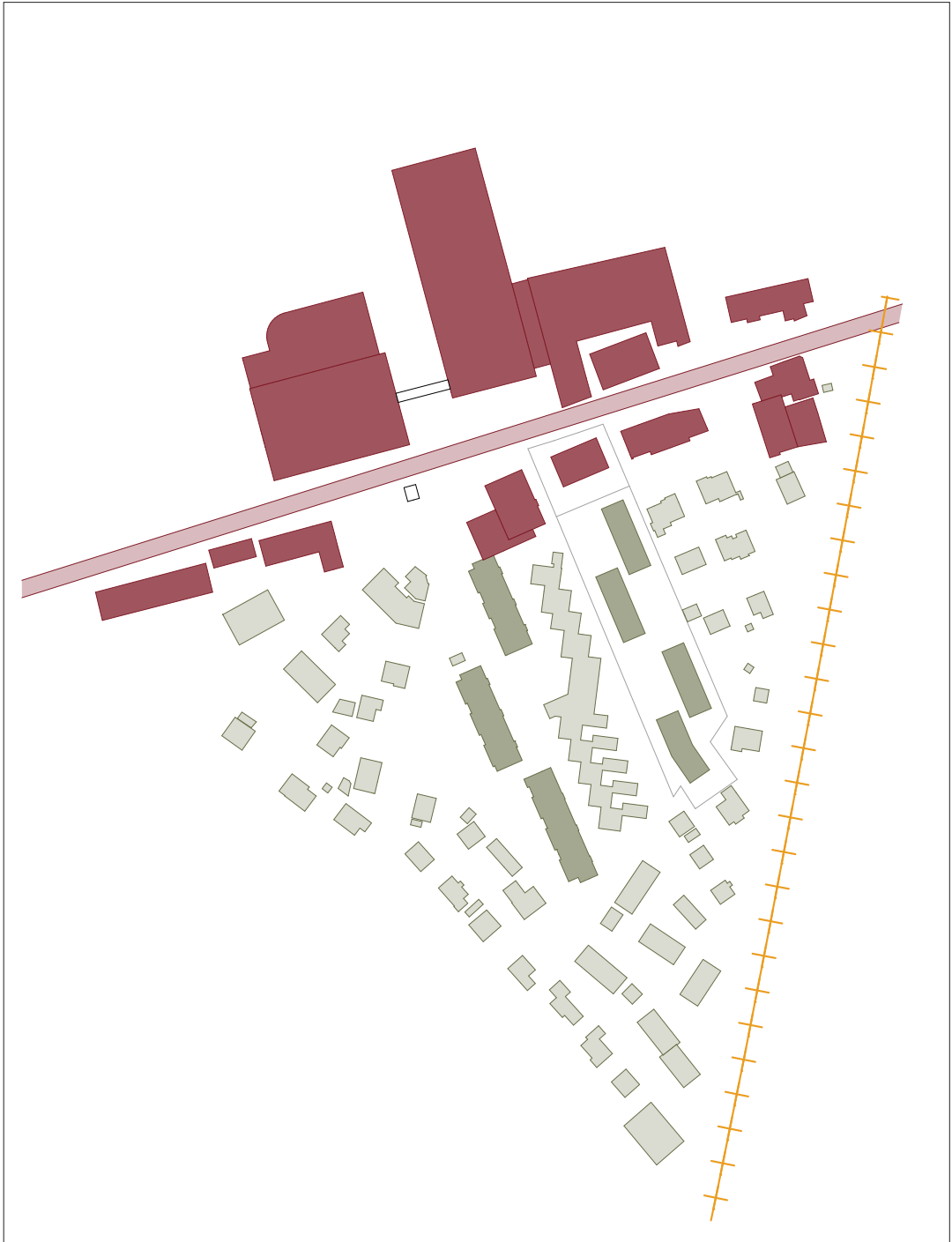
Die vorgeschlagenen vier Baukörper werden mit durchgängigen Laubengängen in Längsrichtung verbunden und erschlossen. Dieses lineare Element bildet zusammen mit einem kompakten, überzeugend bespielten Grundraster das prägende Element der Architektur und der Nutzungskonzeption. Die Laubengänge übernehmen polyvalent verschiedene wichtige Funktionen. Sie stellen einerseits die (halböffentliche) Gebäudeerschliessung sicher. Andererseits weiten sich die Lauben im Bereich der sich überlagernden Baukörper 1 und 2 bzw. 3 und 4 zu eigentlichen Gelenken mit Haupttreppe und grosszügigem Lift. Damit entsteht eine sehr effiziente Erschliessung. Zwischen Baukörper 2 und 3 wird auf Erdgeschoss und zweitem Obergeschoss eine Verbindung der Bauten vorgeschlagen, welche zugleich den Aussenraum gliedert (EG) und die Wohnüberbauung um eine gemeinschaftliche Terrasse erweitert (OG). Ausserdem bilden die Lauben zugleich private Vorbereiche, Aufenthalts- und Abstellflächen für die einzelnen Wohnungen. Ob die Funktionalität der direkten Hauszugänge auch als Abstellbereiche realistisch ist, bleibt fraglich.

Das Wohnungsangebot ist innerhalb des vorgegebenen Rasters und der prägenden Elemente reichhaltig und durchdacht. Zwar bestehen je nach Lage der Laube – diese liegt abwechselnd pro Baukörper im Westen oder Osten der Wohnung – unterschiedliche Qualitäten bezüglich der Ausrichtung. Diese werden jedoch geschickt genutzt und in der Anlage der jeweiligen Wohnungsgrundrisse reflektiert, so dass im Effekt eine durchgängig hohe Wohnqualität entsteht. Alle Wohnungen schliessen zweiseitig an die Längsfassade an; damit werden allen Wohnungen Vorbereiche im Laubengang sowie private Balkon auf der gegenüberliegenden Seite zugeordnet. Der Eintritt in die Wohnung erfolgt zwar sehr unvermittelt jeweils direkt in die Küche, scheint aber optimierbar. Die Wohnungen selber sind klar, funktional geschnitten und bieten mit den gleichgrossen Raumkammern eine hohe Nutzungsflexibilität. Im Regelfall orientieren sich öffentliche Wohnbereiche (Küche) zur Laube, die privaten Räume zur abgewandten Seite. Eine flexibel nutzbare, gut proportionierte Mittelzone vermittelt geschickt zwischen diesen Bereichen. Sie bildet – analog zu den Laubengängen für die gesamte Siedlung – das eigentliche Rückgrat in den individuellen Wohnungen. Einzelne Wohnung wie auch die jeweiligen Baukörper gewinnen durch diese einfache Grundkonzeption an Klarheit, Ökonomie und Rationalität, ohne damit überdefiniert oder starr zu wirken.

Neben den gemeinsame nutzbaren Flächen der Lauben und der drei unterschiedlich gestalteten und bespielten Höfen in den Aussenräumen werden den Bewohnern auch Teile des Dachgeschosses als Terrasse zugänglich gemacht. Damit gelingt es dem Projekt, die engen Verhältnisse der Parzelle geschickt auszunutzen und in unterschiedli-

chen Graden von Öffentlichkeit und Privatheit auf allen Ebenen zu bespielen. Dieser Anspruch wird auch im architektonischen Ausdruck der Fassaden umgesetzt. Öffentliche Bereiche (Lauben) sind als erschliessende Schicht den eigentlichen Hausfassaden an jeweils einer Längsseite vorgelagert lesbar. Sie wirken – horizontal gegliedert und mit zusätzlichen Treppen aus dem Aussenraum zugänglich – einladend, vermitteln aber durch die gewählte Tiefe auch die notwendige Privatheit. Dem gegenüber stehen die Wohnfassaden, die durch die alternierend vorgeschlagenen, sehr gut proportionierten Balkone einen eher vertikalen Zug aufweisen. Diese Ansichten zeichnen sich durch einen etwas verspielteren, wohnlichen Charakter aus und helfen damit, die Massstäblichkeit der Bauten lesbar zu machen und die Länge zu brechen.

Der Entwurf zeichnet sich durch eine durchdachte Konzeption und Ausarbeitung bezüglich Angebot und Wohnungstypologie, Architektur und Städtebau aus. Der spürbare Ordnungswillen führt einerseits zu einem stringenten Entwurf und bringt eine gewisse Klarheit in das durch seine Heterogenität ausgezeichnete Quartier. Andererseits besteht die Gefahr einer gewissen "Sperrigkeit", einer solitären Erscheinung oder Fremdheit im Quartier. Durch die sorgfältige Bearbeitung der Fassaden und Aussenräume wird ein Wohnblockcharakter zwar deutlich relativiert, die zugrundeliegende Differenz zwischen neuer Ordnung und vorherrschender stadträumlicher Geschichte bleibt aber spürbar. Ebenso überzeugt ein spürbarer Kontrast zwischen Wohn- und Erschliessungsfassaden sowie deren tatsächliche polyvalente Nutzbarkeit nicht abschliessend.





Wentfresde M case

## 6.5 Luna Productions I Bryum

Ausgehend von einem Teilerhalt der Bestandsbauten entwickelt das Projekt eine neue, einzigartige Raumfigur. Durch systematische Lückenfüllung zwischen den Bestandsbauten entsteht ein über die gesamte Länge des Grundstücks zusammenhängender, mäandrierender Gebäudekomplex, der einen neuen, grosszügigen Freiraum aufspannt. Die kraftvolle Geste entfaltet im Modell eine räumliche Kraft, die trotz ihrer etwas ortsfremden und überraschenden Präsenz übergeordnete Bezüge herzustellen und sich in eine stadträumliche Lesart einzufügen versteht. Gleichwohl bleibt zu bezweifeln, ob die Bezugsgrösse Nachbarschaft in Realität lesbar würde. Und so zeigt sich der überlange Baukörper nicht nur öffnend für die Flächen, sondern im Gegenzug auch trennend in Bezug auf die Umgebung.

Ausgehend von der neuen, hindernisfreien Erschliessung der Bestandsbauten, entwickeln die Projektverfassenden das Herzstück des Entwurfs: Jeweils zwei Wohnungen werden über einen neuen Treppenturm erschlossen, der gleichzeitig sowohl Gartenzimmer als auch Filter zum gemeinschaftlichen Freiraum, sowohl atmosphärisches als auch funktionales Raumangebot ist. Das schön gesetzte Element ermöglicht eine starke Adressbildung für die einzelnen Wohnungen und wird in der Repetition zum identitätsstiftenden Moment für das ganze Areal.

In so einfacher wie geschickter Anpassung des Grundrisses erlaubt die Neugliederung der Wohnungen in den Bestandsbauten zur Laube hin einen vielfältig nutzbaren Schwellenraum anzubieten, der den Wohnwert der Einheiten um ein interessantes Angebot erweitert. Aus nicht abschliessend nachvollziehbaren Gründen wird das gut funktionierende System dann aber im Bereich der Aufstockung verlassen und in ein starrereres Raster mit jeweils paarweise angeordneten, gleich grossen Individualzimmern überführt.

Das gleiche Muster dient in der Folge auch für die Entwicklung der Neubauten, kann hier jedoch nicht mehr die gleiche Qualität bieten. Für die neuen Grundrisse wird es versäumt, die Chance des Grundkonzepts auf andersartige Weise geschickt wahrzunehmen für ein erweitertes Angebot an Lösungen. Es entstehen im Gegenteil Fehler ohne Zwang, wie die Schlafzimmer an der Laube oder der Verzicht auf das Schwellenzimmer.

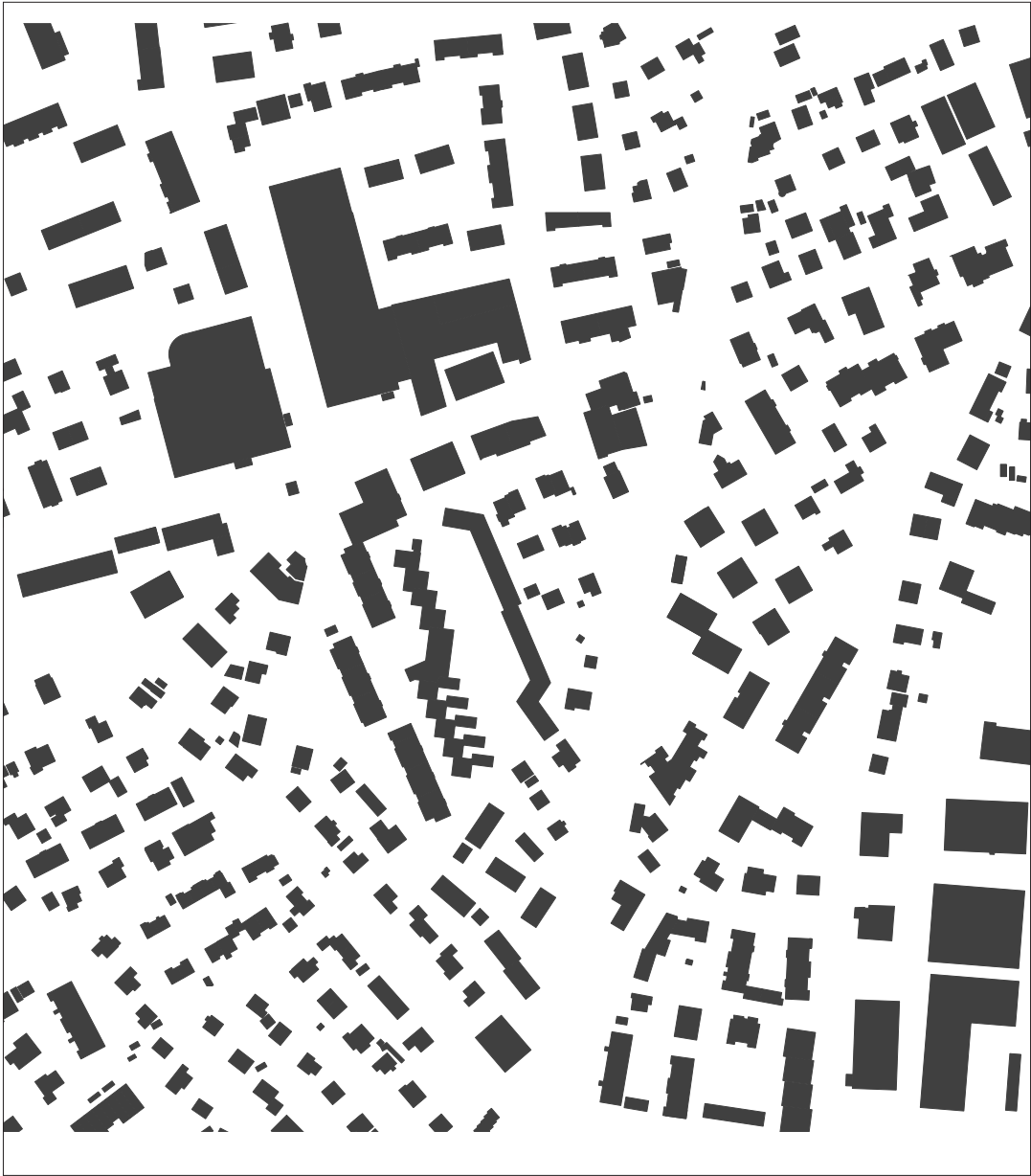
Als folgenreicher Entscheid entpuppt sich schliesslich die Umsetzung des Wohnungsschlüssels, die zur punktuellen Einführung klassischer Laubengänge führt, das Konzept dadurch massiv schwächt und die proklamierte Beweglichkeit des Konzepts nicht bestätigen kann. Die letztlich starre Figur führt in der Repetition der Struktur zu einer grossen Zahl gleichartiger Wohnungen, die in dieser Anzahl als problematisch erachtet werden und in der seriellen Erscheinung die Kondensation des gemeinschaftlichen Lebens verhindert.

Direkt am Siedlungseingang öffnet sich die Grossform zur weitläufigen Anlage. Aufgrund der konsequenten Konzentration auf das abgesteckte Baufeld und die gewählte Bauweise werden viele Freiflächen im Areal möglich mit grossen Aufenthaltsqualitäten. Der Dahlienweg wird zur Spielstrasse umgewidmet und bietet damit in Verbindung mit den angrenzenden Spielbereichen grosszügige Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen, ob Spielfeld, Spielplatz oder anderen Aufenthaltsbereichen. Aufgrund der Tiefgaragen-Lage sind grosszügige Bepflanzungen auch mit Grossgehölzen möglich, was die Beschattung der südlichen Aufenthaltsbereiche auf natürliche Art ermöglicht.

Als Übergang zwischen offenen Flächen und kleinräumigeren Strukturen wird der Fuss- und Veloverkehr über einen neuen Weg direkt vor dem Gebäudekomplex entlanggeführt. Mögliche Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmenden in diesem Bereich sind zu befürchten. Die durch die Treppentürme und Gartenzimmer geschaffene, natürliche Distanz zu den Gebäuden, wird als multifunktionale Vorzone den EG-Wohnungen zugeschrieben. Die Interaktion zwischen privaten und gemeinschaftlichen Bereichen werden kontrovers diskutiert und sind im Zusammenhang mit der abgewandten Gartennischen an der Ostseite zu lesen. Hier finden sich in Ergänzung zu den weitläufigeren Flächen auf der Westseite, den Erdgeschosswohnungen zugeordnete, oder über die Waschküchen erreichbare gemeinschaftliche, intimere Grünflächen als Rückzugsorte. Der interessante Ansatz scheint aufgrund der schattigen Lage und zumindest im Bereich der Neubauten beengten Dimension, stark abgetrennt und in der Nutzung fraglich.

Die das Baugebiet umgebenden Areale werden kaum in die Konzeption der Freiräume einbezogen. Die mögliche Neubebauung von Parzelle 925 wird zwar wie gewünscht dargestellt, entfaltet jedoch – abgesehen von der Synergie einer gemeinsamen Zufahrt zur Tiefgarage – weder zwingende Abhängigkeiten noch deutliche Mehrwerte. Die offene Einfahrt unterstreicht jedoch die Zäsur zwischen der reichhaltigen Innenwelt und den Rändern der Siedlung.

Das Projekt bezaubert durch seine sorgfältige, mit feiner Poesie skizzierten Vision, die trotz Grossform zu einer subtilen Leichtigkeit in der Erscheinung führt. Der Beitrag überzeugt gleichsam durch seinen mit feiner Klinge geschnittenen Umgang mit dem Bestand und dessen Überformung. Leider erweist sich der eingeschlagene Weg in der Umsetzung als Sackgasse. Die Jury sieht im gewählten Vorgehen grosses Potenzial und bedauert, dass es nicht gelingt, die für die Bestandsbauten so überzeugende und in der stadträumlichen Figur so prägnante entwerferische Erfindung in gleicher Finesse auf das Gesamtprojekt zu übertragen und für die Neubauten eine ebenbürtige Antwort zu finden. Dies ist umso enttäuschender, weil sich bei näherer Betrachtung durchaus Lösungswege abzeichnen, die Systemfehler in der Erschliessungsfigur beispielsweise mit geschickten Massnahmen an den Enden der Zeile und in den Knicken die Unregelmässigkeiten in ein Potenzial zu überführen.





## 7 GENEHMIGUNG

Durch das Beurteilungsgremium genehmigt am  
Thun, den 22. Januar 2024

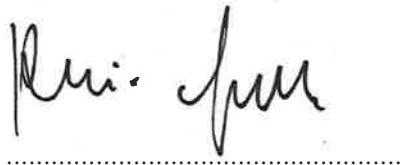
Florian Kühne  
*Fachexperte, Vorsitz*



Bettina Gubler  
*Fachexpertin*



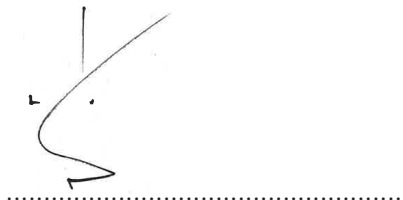
Kornelia Gysel  
*Fachexpertin*



Andres Hofmann  
*Fachexperte*



Roland Bürki  
*Sachexperte*



Matthias Zellweger  
*Sachexperte*



Susanne Szentkuti  
*Sachexpertin*



