halter

Halter AG und Gemeinde Wohlen bei Bern
Entwicklung «Sahlimatte» Hinterkappelen, Wohlen bei Bern

SCHLUSSBERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Studienauftrag nach SIA 143 im Einladungsverfahren

23.12.2021

Visualisierung Team Sollberger Bögli

Impressum

Auftraggeberin
Halter AG
Europaplatz 1A
3008 Bern

Verfahrenssekretariat
Panorama AG
Fabrikstrasse 20A
3012 Bern

Inhalt

1 Aufgabe 5

2 Verfahren 7

2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens 7
2.2 Beurteilungsgremium und Experten 7
2.3 Teilnehmende Büros 8
2.4 Verfahrenssekretariat 8
2.5 Termine und Fristen 8

3 Zwischenbesprechung 9

4 Vorprüfung zur Schlussabgabe 9

5 Schlussbeurteilung 9

5.1 Ablauf und Entscheid 9
5.2 Beurteilungskriterien 10

6 Empfehlung und Würdigung 12

6.1 Generelle Würdigung 12
6.2 Empfehlung zur Weiterbearbeitung 12

7 Projektbeschriebe 15

7.1 Team 1: Bauart Architekten und Planer AG / Chaves Biedermann GmbH / Emch + Berger Verkehrsplanung AG 15
7.2 Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH / bbz landschaftsarchitekten / IBV - HÜSLER AG, ... 21
7.3 KPA Architekten AG / Hofmann Landschaftsarchitekten AG / Metron Bern AG 28
7.4 Sollberger Bögli Architekten AG / Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH / WAM Ingenieure und Planer AG 35
7.5 Toni Bettschen AG / Moeri und Partner AG / Bächtold und Moor AG 42

8 Genehmigung 49

1 Aufgabe

Ausgangslage

Die Gemeinde Wohlen bei Bern befindet sich am Stadtrand von Bern an der Aare und dem Wohlensee. Im Zentrum des Ortsteils Hinterkappelen liegt die Parzelle Nr. 5681. Das Grundstück ist heute der Landwirtschaftszone zugeordnet, jedoch von Bauzonen umgeben. Durch die zentrale Lage eignet sich das Grundstück für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Südlich des Areals liegt ein kleines Wäldchen, welches den ersten Höhenunterschied Richtung Aare aufnimmt. Der Dorfkern und die vorgesehene Erschliessung befinden sich nordwestlich bzw. nördlich des Grundstückes. Die Parzelle wird im Osten von einem Wohnquartier begrenzt, im Westen liegt ein Obstbaumgarten. Die betroffene Parzelle umfassst eine Fläche von 9'272 m^2. Das Ergebnis aus dem Studienauftrag soll die Grundlage für die Einzonung bilden.

Bearbeitungsperimeter (rötliche Fläche)

Projektvision

Die Auftraggeberin beabsichtigt, im Dorfzentrum von Hinterkappelen eine hochwertige Wohnüberbauung zu realisieren. Dabei gilt es insbesondere, die verträgliche Integration einer dichten Wohnstruktur in das unmittelbar angrenzende Ortszentrum sowie in die Grünräume (Wäldchen und Obstbäume) sicherzustellen. Hierzu sollte ein städtebauliches Gesamtkonzept inklusive Aussenraumgestaltung erarbeitet werden. Zusätzlich musste mit einem Verkehrs- und Erschliessungskonzept die zukünftige Erschliessung des Areals geklärt werden. Der Einbezug der umliegenden Quartiere und Nachbarschaft war Bestandteil der Aufgabe. Der Bebauungsvorschlag sollte gestalterisch als Einheit in Erscheinung treten und dennoch nicht als „Satellit“ wahrgenommen werden.

Aufgabenstellung

Das Verfahren sollte aufzeigen, wie ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges Projekt für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden kann. Neben Stockwerkeigentumseinheiten in verschiedenen Wohntypologien werden auch preisgünstige

Mietwohnungen im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 angeboten.

Aufgrund der offenen Fragestellungen und der hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Bedeutung der Sahlimatte wurden in einem einstufigen Studienauftrag mit Zwischenreview zwei Bearbeitungsschritte mit differenzierten Zielsetzungen und unterschiedlichen Bearbeitungstiefen verlangt: ein übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept bis zur Zwischenreview und eine konkrete Projektstudie für die Neubauten mit Schwerpunkt Wohnen bis zur Schlussreview.

2 Verfahren

2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin

Veranstalterin und Auftraggeberin ist die Halter AG, Entwicklungen, Bern (Projektleitung: Thomas Jäggi).

Art des Verfahrens

Unter Berücksichtigung der Ausgangslage haben sich Auftraggeberin und Gemeinde dazu entschieden, unter Einbezug eines qualifizierten Fachgremiums aus den Fachgebieten Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Denkmalpflege einen digitalen Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143 (Stand 2009) durchzuführen. Der Studienauftrag erfolgt als Projektstudie im Dialog mit einer Zwischen- und Schlusspräsentation der fünf Teilnehmer.

2.2 Beurteilungsgremium und Experten

Beurteilungs-gremium

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

Andreas Wenger	- 1 Stimme, Architekt (Präsident)
Silvio Ragaz	- 1 Stimme, Architekt (Stv)
Pascale Akkerman	- 1 Stimme, Landschaftsarchitektin
Thomas Jäggi	- 1 Stimme, Architekt / Gesamtprojektleitung
Alberto Fabbris	- 1 Stimme, Kantonale Denkmalpflege

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Claude Vuffray	- 1 Stimme, Gemeinderat Wohlen bei Bern, Departement Bau und Pla-nung
Irene Weissmann	- 1 Stimme, Leiterin Abt. Bau und Planung, Wohlen bei Bern
Herbert Zaugg	- 1 Stimme, Grundeigentümer Halter AG
Urs Eymann	- 1 Stimme, Vertretung Verkäuferschaft

Expertinnen und Experten

Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

Kaja Keller	- Raumplanerin (Verfahrenssekretariat)
Markus Hofstetter	- Experte für Verkehr / Erschliessung
Barbara Emmenegger	- Expertin für Soziologie
Erwin Dubs	- Vertreter Chappele-Leist
Heinz Pulfer	- Vertretung IG Dorfstrasse
Franz Huber	- Vertretung Seniorenrat
Peter Jeremias	- Grundeigentümer Parzelle 3102

2.3 Teilnehmende Büros

Teams

Eingeladen zum Verfahren waren folgenden Architekturbüros:

Bauart Architekten und Planer AG	Bern
Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH	Zürich
KPA Architekten AG	Fribourg/Bern
Sollberger Bögli Architekten AG	Biel
Toni Bettschen AG	Urtenen-Schönbühl

2.4 Verfahrenssekretariat

Sekretariat

Die Auftraggeberin wurde im Projektmanagement während des gesamten Verfahrens durch die Firma Panorama AG, Bern, unterstützt (verantwortlich: Kaja Keller).

2.5 Termine und Fristen

Übersicht Termine

Startveranstaltung / Abgabe definitives Programm	18.06.2021
Individuelle Besichtigung Areal	ab 18.06.2021
Schriftliche Fragenstellung bis	02.07.2021
Schriftliche Fragenbeantwortung	09.07.2021
Bearbeitung Phase Development durch die Teams	
Abgabe 3D-Modell Zwischenbesprechung	25.08.2021
Abgabe Präsentation Zwischenbesprechung	03.09.2021
Zwischenbesprechung mit Beurteilungsgremium	16.09.2021
Empfehlungen/Rückmeldung an Teilnehmende	21.09.2021
Bearbeitung Phase Design durch die Teams	
Abgabe Unterlagen Schlussbesprechung (3D-Modell)	10.11.2021
Abgabe Präsentation Schlussbesprechung	19.11.2021
Schlussbesprechung und -beurteilung	13.12.2021
Bekanntgabe Ergebnis/Schlussbericht	23.12.2021
Ausstellung der Ergebnisse in geeigneter Form	Januar 2022
Erarbeitung Richtprojekt mit ausgewähltem Team	im 1. Quartal 2022

3 Zwischenbesprechung

Zwischenbesprechung

Am 16. September 2021 fand eine Zwischenbesprechung in Form von Präsentationen durch die Teams statt. Die Empfehlungen aus der Zwischenbesprechung wurden den Teams zur Weiterbearbeitung in schriftlicher Form kommuniziert. Dabei wurde unterschieden zwischen allgemeinen Erkenntnissen und projektspezifischen Empfehlungen; letztere wurden ausschliesslich dem jeweiligen Team mitgeteilt.

4 Vorprüfung zur Schlussabgabe

Vorprüfung

Die generelle Vorprüfung erfolgte durch das Verfahrenssekretariat in Zusammenarbeit mit der Projektleitung. Es wurden formelle und materielle Anforderungen des Programms geprüft. Alle Projekte wurden fristgerecht und vollständig eingereicht, es mussten keine Verstösse festgestellt werden.

Die vertiefte Vorprüfung wurde unter Einbezug der Expertinnen und Experten durchgeführt. Aufgrund der Resultate der Vorprüfung hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, alle fünf Projekte zur Bewertung zuzulassen und die Entschädigung vollumfänglich auszurichten.

5 Schlussbeurteilung

5.1 Ablauf und Entscheid

Ablauf Schlussbeurteilung

Alle fünf Teams waren zur Präsentation ihrer Entwürfe eingeladen. Nach jeder Präsentation wurden in Anwesenheit des Teams Verständnisfragen geklärt. Nach den fünf Präsentationen haben das Beurteilungsgremium und die Fachexpertinnen und -experten die Projekte vertieft besprochen.

Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die gesamte Veranstaltung nach Wahl vor Ort oder vor dem Bildschirm verfolgt werden. Alle Teams wählten die Möglichkeit, vor Ort zu präsentieren. Auch die meisten Fachjuroren waren vor Ort dabei.

Die Projekte wurden im Rahmen einer ausführlichen Diskussion im Plenum miteinander verglichen und beurteilt. Das Beurteilungsgremium und die Fachexpertinnen und -experten stellen fest, dass alle Entwürfe eine hohe Qualität aufweisen.
Nach der konstruktiven, positiven und intensiven Diskussion hat das Beurteilungsgremium einstimmig den Projektvorschlag von Sollberger Bögli Architekten, Hänggi Basler Landschaftsarchitekten und WAM Planer und Ingenieure zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Projektvorschlag überzeugte in den Schlüsselkriterien «städtebauliches Konzept», «Ortsbildverträglichkeit», «Architektur» und «Freiraumqualitäten».

5.2 Beurteilungskriterien

Kriterien

Städtebauliches Konzept

- Ortsbauliche und gestalterische Qualität der Gesamtkonzeption
- Nachweis ortsverträglicher maximaler Dichte
- Verteilung, Körnung und Massstäblichkeit,
- Eingliederung in die bestehende Bebauung und Übergang in die angrenzende Landschaft, Abstand zu Nachbarliegenschaften
- Qualität, Attraktivität und Zweckmässigkeit der Erschliessung (Erschliessungsstrasse, Parkierung, Einstellhalle, Veloabstellplätze, Ver-/Entsorgung etc.)

Architektur

- Gesamthafte Qualität der architektonischen Lösung der Projektstudie
- Qualitäten und Anordnung der Grundrisse (Umsetzung Nutzungsprofil, Typologien, Effizienz, Flexibilität)
- Ausrichtung, Besonnung, Aussicht, Nachbarschaft der Wohnungen
- Adressbildung, Quartiercharakter, Identifikation und Ausstrahlung
- Einbindung/Konzept gemeinschaftlicher Nutzungen für die gesamte
- Wohnüberbauung und Nachbarschaft im Erdgeschoss
- Gestaltungs- und Materialisierungsvorstellungen

Ortsbildverträglichkeit

- Volumetrische Anordnung der Gebäudekörper und Erschliessung
- Integration in bestehendes Umfeld und Bezug zum Dorfkern
- ortsbildverträgliche Gestaltung

Qualität der Freiräume

- Zonierungen und Nutzungsqualitäten, soziale Begegnungsräume
- Identität Quartierplatz, Vernetzung mit Umfeld und Durchlässigkeit für Fussgänger ins angrenzende Quartier
- Gestaltungs-, Vegetations- und Materialisierungsvorstellungen
- Bezüge der Wohnungen zu den Aussenräumen
- Anordnung und Gestaltung Kinderspielplätze, Aufenthaltsflächen und grössere Spielfläche nach Art. 42ff BauV (Nachweis min. zusammenhängend 600 m2)

Mobilität

- Qualität, Attraktivität und Zweckmässigkeit der Erschliessung und Mobilitätslösungen (Erschliessungsstrasse, Parkierung, Einstellhalle, Veloabstellplätze, ergänzende Angebote/Massnahmen Mobilität, Ver-/Entsorgung, Angebote etc.)

Wirtschaftlichkeit

- Flächeneffizient der Wohngeschosse und Einstellhalle und technischen Konzeptes der Projektstudien
- Qualität und Quantität der verkaufbaren bzw. vermietbaren Flächen
- Potenzial der vorgeschlagenen Strukturen bezüglich der Marktfähigkeit (Stockwerkeigentum, Townhouses und Kostenmiete)

Nachhaltigkeit

- Effizienz in Bezug auf Material-, Energie-, Wasser- und Bodenverbrauch (z. B. hohe Tageslichtautonomie bzw. zweckmässige Gebäudetiefen; gutes Verhältnis von Unterterrain- zu Überterrainbauten, Flächeneffizienz)
- Aussagen zu übergeordneten, innovativen Energiekonzept
- Ökologisch wertvolle und naturnahe Bepflanzung, Biodiversität
- Eigene Identität der Überbauung, die soziale Interaktionen fördert.
- Verhältnis von Privatheit und Gemeinschaftlichkeit
- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit durch vielseitig nutzbare und Aussenräume,
- die angeeignet werden können.

Realisierbarkeit

- Bau- und planungsrechtliche Umsetzbarkeit
- Flexibilität in der Umsetzung

6 Empfehlung und Würdigung

6.1 Generelle Würdigung

Würdigung

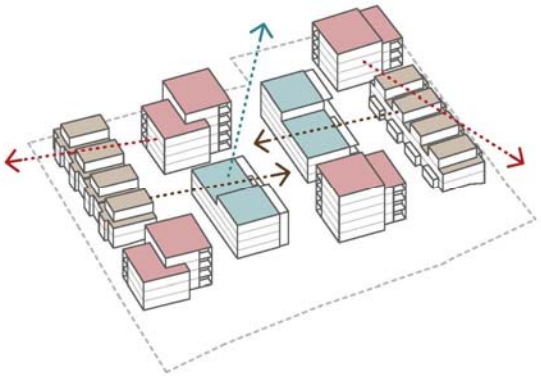
Das Beurteilungsgremium zeigt sich beeindruckt und erfreut über die geleisteten Analysen und Entwurfsarbeiten aller Teams. Gewürdigt wird besonders, dass sich die Teams auf ganz unterschiedliche Art und Weise mit dem ortsbaulichen Kontext und dem Bestand auseinandergesetzt haben und eine grosse Vielzahl erfolgsversprechender Ansätze daraus resultierten. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung und Lösungsfindung treffen.

Ausserordentlich positiv wurde der grosse Effort beurteilt, den alle Teams nach der Zwischenbesprechung geleistet haben. Das Beurteilungsgremium und die Auftraggeberschaft bedanken sich dafür, dass die rückgemeldeten Anliegen aufgenommen wurde und sich sämtliche Teams vertieft damit auseinandergesetzt haben.

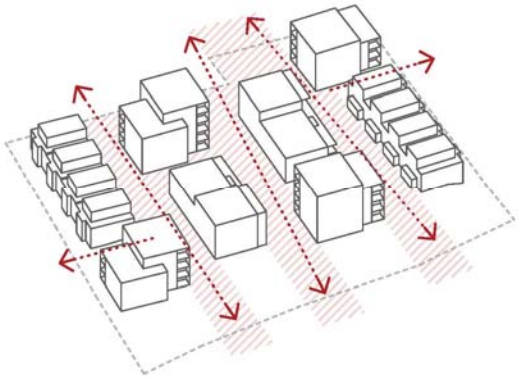
6.2 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Empfehlung zur Weiterbearbeitung

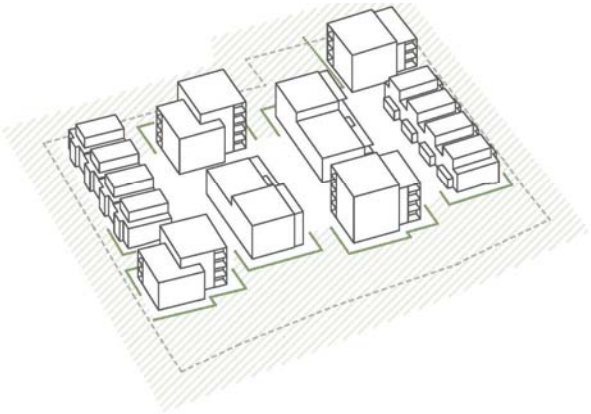
Im Plenum wurden die verschiedenen Beiträge unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien verglichen und eingehend diskutiert. Das Beurteilungsgremium war einstimmig der Auffassung, dass der Projektvorschlag des Teams «Sollberger Bögli / Hänggi Basler Landschaftsarchitektur / WAM Planer und Ingenieure» in allen Aspekten den gestellten Ansprüchen am besten gerecht wird. Die vorgeschlagene Lösung überzeugt insbesondere durch sein rücksichtsvolles Auftreten zum Dorf und der damit einhergehenden Vernetzung mit dem angrenzenden Quartier. Mit der differenzierten Höhenentwicklung wird auf die Topografie reagiert und gleichzeitig eine lebendige und heterogene Wohn- und Lebensgrundlage geschaffen. Der durchlaufende Grünraum mit seinem feinen Wegnetz verwebt sich selbstverständlich mit seiner Umgebung. Das Projekt zeigt trotz hoher Ausnützung eine qualitativ hochwertige und dem Ort angepasste Lösung zur Erreichung der durch die Veranstalterin gesteckten Ziele zum Weiterbauen des Dorfes.



„Heterogene Gebäudehöhen“, Darstellung Team Sollberger Bögli



„Durchblicke“, Darstellung Team Sollberger Bögli



„Verzahnung mit Umgebung“, Darstellung Team Sollberger Bögli

Das Beurteilungsgremium empfiehlt diesen Entwurf zur Weiterbearbeitung zum Richtprojekt. Dieses wird als Grundlage für die Erarbeitung des Planungsinstrumentes dienen. Bei der Weiterbearbeitung des Projekts sind die in den Projektwürdigungen des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- Zugang und Auftakt des Quartiers: Die Gestaltung und Lage des Ankunftsplatzes sind im Detail zu überprüfen, auch in Abhängigkeit der Lage der Zufahrt.
- Die Lage des Mehrzweckraums ist im Zusammenhang mit der Ankunftssituation zu prüfen.

- Die detaillierte Ausgestaltung und Hierarchie der Plätze sollen weiterbearbeitet werden.
- Die Ausgestaltung der Grünflächen zwischen den EG-Wohnungen und dem Wegnetz sind im Hinblick auf die Privatheit der EG-Wohnungen und im Hinblick auf die Aneigenbarkeit zu überprüfen.
- Nachweis Blaulichtzufahrt: Aufzeigen der notwendigen Erschliessungskorridore und Abstellbereiche pro Gebäude (inkl. Materialisierung) und resultierend daraus Aufzeigen des Umgangs mit den Überlagerungen der Gestaltung/Nutzung Aussenraum.

7 Projektbeschriebe

7.1 Team 1: Bauart Architekten und Planer AG / Chaves Biedermann GmbH / Emch + Berger Verkehrsplanung AG

Städtebauliches Konzept / Ortsbildverträglichkeit

Städtebau

Die Projektverfassenden verfolgen die Absicht, die neuen Bauten auf der Sahlimatte in Körnung und Ausrichtung an den bestehenden Siedlungskörper einzubinden. Dies erfolgt nordseitig mit drei kräftigen Volumen, welche typologisch den Bauten entlang der Dorfstrasse folgen und einer gestaffelten Zeilenbebauung auf der Südseite. Diese eigenständige Zeile leitet sich aus der ostseitigen Quartierstruktur ab. Durch die Versetzung der Baukörper zueinander entstehen Sicht- und Wegbeziehungen ab der Dorfstrasse in und durch das neue Quartier. Die einheitliche Gebäudehöhe der drei nordseitigen Bauten hebt sich deutlich von den bestehenden Bauten entlang der Dorfstrasse ab. Dagegen zeigt die Zeilenbebauung eine differenzierte Höhenstaffelung ab der östlichen Ein- bis Zweiparteienhausstruktur bis hin zur westseitigen Hostet. Die entstehende Mitte der beiden Siedlungseinheiten dient als Dreh- und Angelpunkt für die Erschliessung der Wohnungen und der gemeinschaftlichen Aktivitäten. Daran angebunden ist direkt beim Quartiereintritt der Gemeinschaftsraum mit vorgelagertem Quartierplatz.

Die vorgeschlagene Durchlässigkeit der neuen Bebauung und die Qualität der Ankunftssituation wirkt einladend und wird gewürdigt. Damit kann die gewünschte Vernetzung mit dem Dorf ab der Dorfstrasse plausibel hergestellt werden, der Projektvorschlag generiert eine stimmige Adressierung in die Tiefe. Weniger zu überzeugen vermögen die drei grossvolumetrischen Bauten, welche sich insbesondere im östlichen Bereich zu wenig in die Umgebung integrieren. Unterstützt durch die Senkung der Topografie erscheint der östliche Baukörper in Höhe und Gebäudetiefe zu dominant. Die Absicht, die Neubauten nicht seriell zueinander zu setzen, wird begrüsst. Leider erfolgt aber die Umsetzung mit der deutlichen Aufteilung in einen Nord- und einen Südbereich etwas zu plakativ. Die hergeleitete Anbindung der Zeilenbauten an das bestehende, ostseitige Wohnquartier ist sehr sorgfältig erarbeitet und verspricht einen hohen Grad an Akzeptanz bei der Nachbarschaft. Die vorgeschlagene Gesamtsilhouette der Zeilenbauten wirkt aber insgesamt ortsfremd und tritt bei den fünfgeschossigen Bauten zu stark in Erscheinung.

Abbildung 1: Situation / Freiraum

Freiraum / Sozialraum

Frei- / Sozialraum

Freiraum:
Die Mitte der neuen Siedlung ist grösszügig freigehalten und mit gemeinschaftlichen Nutzungen vorgesehen: Siedlungsplatz vor dem Gemeinschaftsraum, Spielflächen und Nutzgärten. Die Bezüge zu den östlich benachbarten Einfamilienhäusern mit Gärten werden im Osten aufgenommen, im Westen fliesst die Hostet an die neuen Gebäude. Nach Süden bildet die Spielfläche einen offenen und grosszügigen Raum zum Wald. Den beiden nördlichen Volumen sind gegen Norden private Gärten vorgelagert, die im Sommer gut genutzt werden können, aber deren Nutzung im weiteren Jahresverlauf als ungünstig beurteilt werden. Die beiden westlichen Gebäude erhalten im Erdgeschoss keinen direkten Zugang zu einem Aussensitzplatz. Diese Grünflächen sind vage definiert und werden neben den klar abgegrenzten Privatgärten der südlichen Häuserzeile als Abstandgrün wahrgenommen. Die Fläche des Nutzgartens wurde nach der Zwischenpräsentation zwar verkleinert, wird aber noch immer als sehr gross beurteilt. Eine Dachwasserretention wird begrüsst, doch erscheint die vorgesehene Mulde zu klein und zu flach ausgebildet.

Sozialraum:
Über den sehr grosszügig angelegten Freiraum, welcher sich in Ost-West Richtung durch die beiden Siedlungsteile zieht, werden die jeweiligen Häuser erschlossen. Diese übersichtliche Erschliessung unterstützt niederschwellige Begegnung in der Nachbarschaft. In der Wegkreuzung von Norden und Osten liegt der Siedlungsplatz in prominenter Lage, welcher auch als

Aussenraum des Gemeinschaftsraums im Mietshaus genutzt werden kann und der angrenzende Spielplatz. Ein Ort der Begegnung von Jung und Alt aus Siedlung und umliegenden Quartieren. Die Siedlung ist mit ihren unterschiedlichen Wegesystemen sehr gut an die anliegenden Quartiere angebunden. Gegen Osten erstrecken sich die Gemeinschaftsgärten, die mit ihrer grossen Fläche Möglichkeiten für unterschiedlichen Aktivitäten zulassen. Die privaten Vorgärten schaffen sodann eine Pufferzone vom grossen öffentlichen Aussenraum zu den Eigentumshäusern.

Abbildungen 2 und 3: Stimmungsbilder

Architektur

Architektur

Mit der vorgeschlagenen, einheitlichen Materialität wird eine Verwandtschaft unter den Bauten hergestellt, die Holzfassaden werden dabei deutlich strukturiert. Die nordseitigen Wohnbauten zeichnen sich durch stehende und liegende Holzbohlen aus, welche ausgefacht werden. Das schützende Vordach schafft den Abschluss und Bezug zu den umgebenden landwirtschaftlichen Bauten.
Dagegen werden die Zeilenbauten volumetrisch scharf geschnitten. An der Nahtstelle zum nächsten Gebäude wird jeweils eine vertikale Auszeichnung geschaffen. Mittels der durchgehenden, horizontalen Bänderung wird die Zeile wieder zusammengebunden. Der architektonische Ausdruck der Fassadengestaltung ergibt eine überzeugende, dem Ort entsprechende Gliederung der Bauten. Auch ist die Typologie der nordseitigen Bauten mit den vorgeschlagenen Lauben stimmungsvoll – obwohl diese die bereits mächtige Gebäudetiefe zusätzlich vergrössern. Dagegen wirken die südseitigen Townhouses etwas zu glatt und nüchtern. Nicht verstanden werden die zu grossen Einschnitte im Dachbereich. Es stellt sich die Frage, ob die Aufenthaltsqualität im südlichen Bereich, vor den hohen Fassaden, gegeben ist. Die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse sind vielfältig und weisen einen vernünftigen Grad an Flexibilität auf. Zusammen mit der guten Orientierung ergeben sich attraktive und qualitätsvolle Wohnungen.

Abbildung 4: Fassaden

Abbildung 5: Schemaschnitte

Mobilität

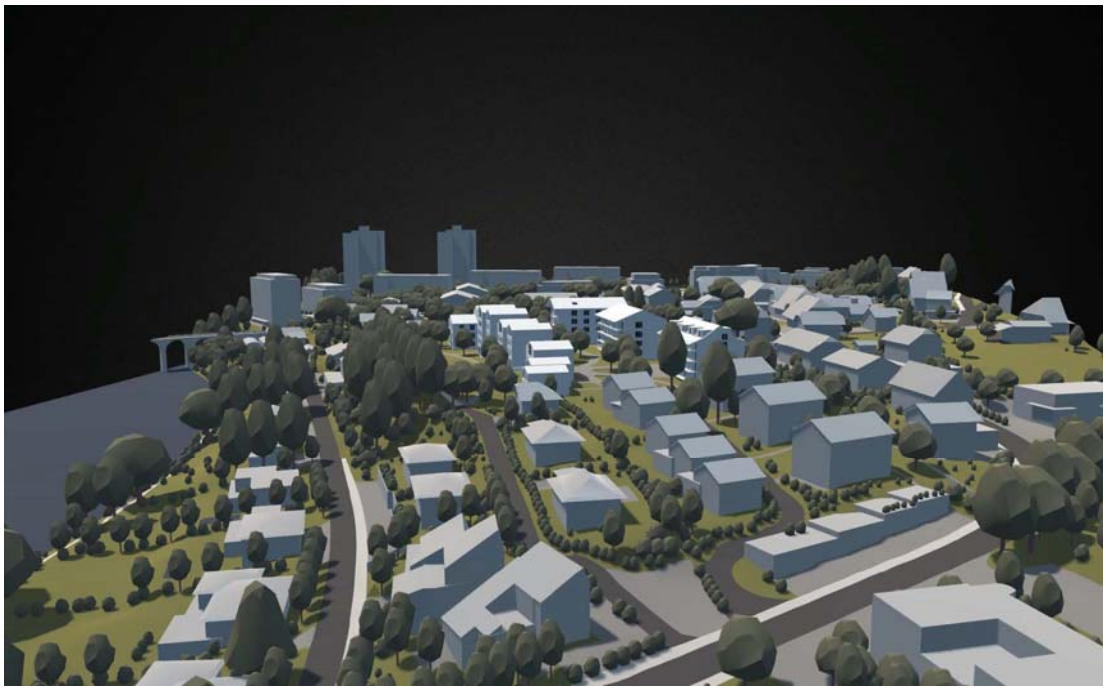
Mobilität

Die Themen Mobilität und Erschliessung wurden schlüssig in das Gesamtkonzept integriert und gemäss Programm umgesetzt. Einzig das Angebot der Veloparkierung überzeugt nicht vollumfänglich. Insbesondere die Erschliessung der Veloabstellplätze im 1. UG ist wenig attraktiv.

Wirtschaftlichkeit / Realisierbarkeit

Wirtschaftlichkeit

Die Standortvoraussetzungen für die Wohnqualität sind sehr gut. Alle Wohnungen profitieren von einer davorliegenden Freifläche. Der im Programm vorgegebene Wohnungsmix wird bei den Eigentumswohnungen sehr gut eingehalten, in der Kostenmiete werden keine 3.5-Zimmerwohnungen gezeigt. Diese sind nur möglich, wenn Jokerzimmer realisiert werden. Alle Wohnungen verfügen über attraktive Aussenräume in guter Grösse. Durch die Aneinanderreihung der Volumen im Süden und der Kompaktheit im Norden verfügt das Projekt über eine eher tiefe Fassadenfläche, was positiv zu werten ist. Die mächtig wirkenden Volumen im Norden werden als Bewilligungsrisiko angesehen.



Abbildungen 6 und 7: 3D-Modell

7.2 Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH / bbz landschaftsarchitekten / IBV - HÜSLER AG

Städtebauliches Konzept / Ortsbildverträglichkeit

Städtebau

Ausgehend vom historischen Zentrum, geprägt durch die Dorfstrasse mit der Abfolge von schmaleren und breiteren Räumen und den dahinterliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen, entwickeln die Projektverfassenden das Dorf weiter. Für die Sahlimatte wird eine über die Dorfstrasse verbundene, fingerförmige Platzkonfiguration, ähnlich dem Erschliessungskonzept beim Schulplatz, vorgeschlagen. Dieser zentralen Quartierplatz wird durch drei kräftig Bauten aufgespannt. Drei zusätzliche Längsbauten bilden den Übergang zur umliegenden Bebauung und dem Freiraum. Mit dieser unterschiedlichen Körnung, abgeleitet aus der Umgebung, soll sich die neue Bebauung auf der Sahlimatte in das dörfliche Gefüge eingliedern. Die Höhenentwicklung soll sich dabei den bestehenden Baukörpern unterordnen.

Das vorgeschlagene Bebauungskonzept ist schlüssig und subtil auf den spezifischen Ort entwickelt. Der Ankunftsort mit der Engstelle zwischen den beiden nördlichen Bauten am Platz und dem sich anschliessend öffnenden Raum am Plätzli, ist stimmungsvoll. Die Gebäude in unterschiedlichem Massstab erzeugen ein hohes Mass an Identität, dörflicher Atmosphäre und Geborgenheit. Die Längsbauten entlang der Siedlungsränder vermitteln wohltuend zwischen den unterschiedlichen Quartiermassstäben. Der Entscheid, das Programm auf sechs Gebäude aufzuteilen ist nachvollziehbar, zeigt aber auch die Grenzen der Nutzungsverteilung auf. Das Gebäude Nord am Platz schafft mit seiner Dimension und Präsenz den Übergang zum bestehenden, ostseitigen Quartier leider nicht verträglich herzustellen. Die beiden westseitigen Längsbauten zur Hostet und zum Wald erhalten einen privateren Charakter. Die Erschliessung ab dem Spielplatz endet jeweils am Ende der Bauten und findet die Fortsetzung in Trampelpfaden. Es entsteht der Verdacht, dass die beiden Gebäude nicht mehr ganz zum Quartier gehören könnten. Insgesamt verspricht der sorgfältig ausgearbeitete Beitrag ein hohes Mass an Lebensqualität, übersteigt aber um den Quartierplatz herum die oberste Grenze des ortsverträglichen Nutzungsmasses.

Abbildung 1: Situation / Dachaufsicht

Freiraum / Sozialraum

Frei- / Sozialraum

Freiraum:
Die sechs Gebäude sind so geschickt auf dem Grundstück angeordnet, dass sie zwei gemeinschaftliche Freiräume generieren. Am Siedlungseingang befinden sich das Plätzli mit direktem Bezug zum Gemeinschaftsraum und der gemeinschaftliche Bauerngarten, vor den westlichen beiden Gebäudevolumen ist ein zentraler Spielplatz angeordnet. Alle Gebäude erhalten private Gärten. Die grosszügig gestaltete Retentionsfläche vor dem Wald wird mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und wirkt dadurch wie ein breiter Waldsaum, der auch als Spielplatz sehr gut genutzt werden kann. Allerdings rückt der Wald dadurch den Gebäuden räumlich sehr nahe. Das Freiraumkonzept wird als sehr stimmig und in seiner liebevollen Ausgestaltung gewürdigt mit Ausnahme der Lage des Bauerngartens. Dieser wird im Hof mit viergeschossigen Gebäuden im Süden und Westen durch deren Schattenwurf zumindest in der Funktion als Gemüsegarten stark eingeschränkt.

Sozialraum:
Die Siedlung ist von Norden und Osten her sehr gut an die Quartiere angebunden. Die beiden Wegverbindungen von Norden und von Osten führen direkt auf das Siedlungsplätzli mit Brunnen und nordseitig dem Gemeinschaftsraum mit seinem Aussenraum auf das Plätzli. Das Siedlungsplätzli wiederum ist der Auftakt einer stimmigen Abfolge von öffentlichen und aneigenbaren Aussenräumen in der Diagonale durch die Siedlung mit dem angrenzenden Bauern-

garten und dem Kinderspielpatz sowie dem Gemeinschaftsgarten Richtung Westen. Bauerngarten und Platz ergänzen sich als Orte der nachbarschaftlichen Kontakte und des gemeinsamen Werkelns. Die Erdgeschosse um Platz und Garten sind alle gemeinschaftlicher Natur, respektive können in ihrer Nutzung im Laufe des Entwicklungs- und Aneignungsprozesses noch bestimmt werden. Vorgeschlagen sind neben dem Gemeinschaftsraum auch Velokeller mit Werkstatt, Co-Working usw. So bietet der Aussenraum sowohl stimmige gemeinschaftliche Orte als auch private Aussenräume im Erdgeschoss als Rückzugsorte. Dieses Zusammenspiel lässt ein gutes Zusammenleben in der Siedlung und als Teil des Dorfes erahnen. Im Süden der Siedlung liegt die grosse Spielfläche.

Abbildung 2: Stimmungsbild

Abbildungen 3 - 4: Stimmungsbilder «Spaziergang durch die Sahlimatte»

Architektur

Architektur

Lauben und holzbasierte Aussenräume stellen den Bezug zur dörflichen Umgebung her und vermitteln zwischen den Gebäuden und dem Landschaftsraum. Mit der ähnlichen Gestaltung, teilweise in Holz verkleidet oder mit verputzten Oberflächen gehaltene Baukörper, wird der Dialog unter den Gebäuden hergestellt. Räume im Erdgeschoss, welche direkt dem öffentlichen Raum angebunden und nicht bewohnbar sind, dienen als Fahrradabstellplätze. Die vorgeschlagenen, offenen Unterstände sind subtil in das Gesamtkonzept integriert. Das Projekt zeichnet sich durch differenzierte Schwellenräume und einer grosszügigen Wohnungsvielfalt aus. Die meisten Wohnungen sind mehrseitig orientiert, was die zum Teil ungünstige Ausrichtung der Aussenräume kompensiert. Kleine Details wie der Kommunikationsraum in den Townhouses an der Obstwiese, zeigen die liebevolle Auseinandersetzung mit dem Thema des Zusammenwohnens. Die individuellen Familienwohnungen weisen zudem einen hohen Grad an Anpassungsfähigkeit auf. Der vielseitige architektonische Ausdruck innerhalb der ordnenden Gebäudestruktur lässt eine lebendige Erweiterung des Dorfes erwarten.

Abbildung 5: Ansicht Ost

Abbildung 6: Ansicht Süd

Mobilität

Mobilität

Der Beitrag zeigt auf, dass die Themen Mobilität und Verkehr integral im Entwurf mitgedacht und berücksichtigt wurden. Insbesondere die Angebote für den Veloverkehr überzeugen und sind sehr attraktiv. Ebenfalls der Ansatz die Verkehrsfläche (versiegelte Flächen) möglichst zu reduzieren ist im Gesamtkontext der Siedlung stimmig. Im Bereich der Ein-Ausfahrt der Tiefgaragenrampe und auch bezüglich Befahrbarkeit für Blaulichtfahrzeuge scheinen die Flächen jedoch zu knapp bemessen zu sein.

Wirtschaftlichkeit / Realisierbarkeit

Wirtschaftlichkeit

Das Projekt zeigt differenzierte und qualitativ starke Produkte, welche unterschiedliche Nutzergruppen anspricht und eine hohe Marktfähigkeit aufweist. Der im Programm vorgegebene Wohnungsmix wird sehr gut eingehalten. Auch die gewählten Standorte pro Produkt überzeugen. Die Flächeneffizienz der gezeigten Grundrisse ist knapp, wäre aber in einer weiterführenden Phase zu verbessern. Unsicherheit herrscht in der Erreichung der anteilsmässigen Kostenmiete, da diese bereits knapp ausfällt und das Gebäude bezüglich der Ortsverträglichkeit hinterfragt wird. Eine Korrektur hätte wohl weiterreichende planerische Konsequenzen zur Folge.

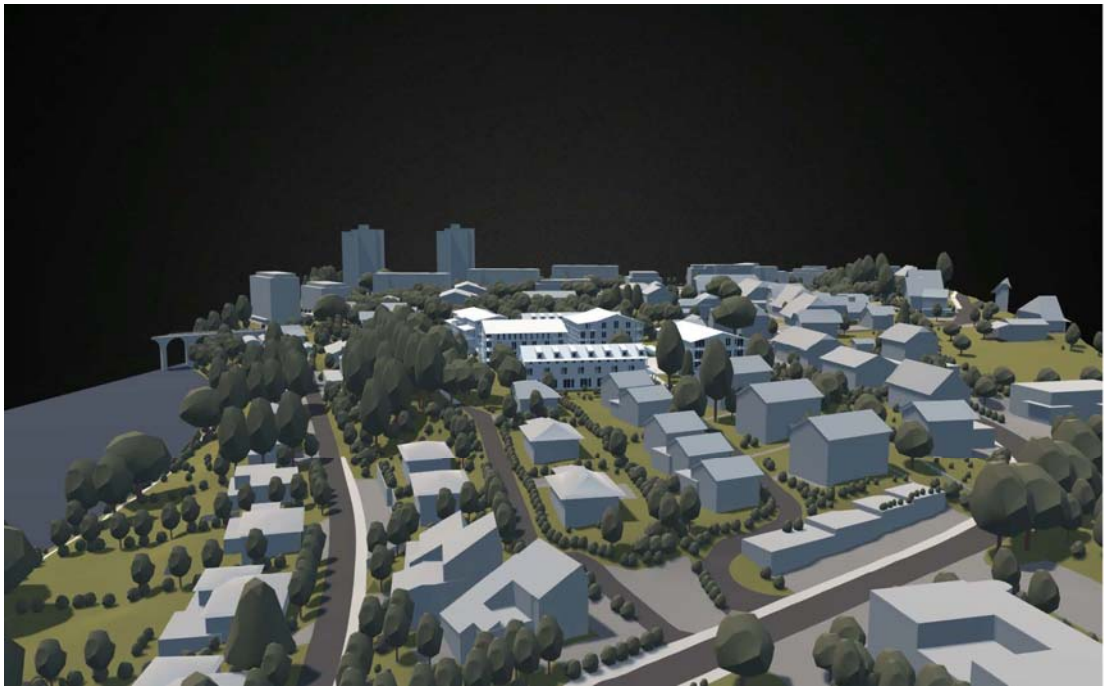


Abbildung 7 und 8: 3D-Modell

7.3 KPA Architekten AG / Hofmann Landschaftsarchitekten AG / Metron Bern AG

Städtebauliches Konzept / Ortsbildverträglichkeit

Städtebau

Fünf typengleiche und in der Grundanordnung identische Wohnhäuser gruppieren sich um einen gemeinsamen Siedlungsplatz, welcher vierseitig an das bestehende Wegnetz angeschlossen wird. Der Hauptzugang von der Dorfstrasse her wird mit einem sechsten, volumetrisch bescheideneren Zentrumsgebäude ausgezeichnet, in welchem erdgeschossig gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet sind. Hier befinden sich auch die Abfahrten zu den unterirrischen Abstellplätzen für Autos und Velos. Dieses Layout wird grundsätzlich als gute Grundlage für ein lebendiges und gut lesbares Quartier beurteilt.

Dazu kommt, dass die Wohngebäude in typologischer, räumlicher und sozialer Hinsicht sehr interessante Vorschläge bringen. Mittels gegliederter Volumetrie, Vor- und Rücksprüngen und aussenliegender, laubenartiger Erschliessung wird auf verschiedenen Ebenen eine Analogie zur ortstypischen Bebauung der grossen Hofansammlungen hergestellt. Die Idee der dreiteiligen Gebäude mit Laubengang wird zudem in sozialer Hinsicht als sehr interessant gewertet und könnte geeignet sein, auch langfristig als Markenzeichen der neuen Siedlung zu bestehen und das Leben der Bewohner positiv zu prägen.

Etwas weniger überzeugend ist teilweise die Schnittstelle zwischen den einzelnen Clustern und dem Siedlungsplatz, insbesondere der südwestlichen Cluster fehlt ein unmittelbarer Anschluss an den gemeinsamen Hof. Trotz des postulierten Bezugs zur ortstypischen Bebauung verbleiben zudem Unsicherheiten, wie weit es die fünf identischen und letztlich doch ortsfremd wirkenden Gebäude schaffen, sich nahtlos in den Ort zu integrieren. Das Zugangsgebäude steht an der richtigen Stelle und wird begrüsst, bleibt aber im Zusammenhang mit den fünf Wohngebäuden architektonisch ein Einzelgänger.

Abbildung 1: Situation / Dachaufsicht

Freiraum / Sozialraum

Frei- / Sozialraum

Freiraum:
Durch die serielle Anordnung von fünf gleichen Gebäudegruppen mit ungefähr demselben Abstand zueinander bleibt der Bezug zur Nachbarschaft klein. Jede Gebäudegruppe ist über einen gemeinschaftlichen Hof an die internen Fusswege angebunden, zwei der drei Erdgeschosswohnungen pro Gruppe erhalten einen dem Gebäude vorgelagerten privaten Aussenraum. Mehrere kleine Spielplätze sind über das Areal verteilt, befinden sich jedoch stellenweise sehr nahe an den Gebäuden. Die Spielwiese zwischen Wald und Siedlung spannt einen grosszügigen offenen Raum auf, östlich schliesst ein Naturgarten mit ruderalem Charakter an, westlich befinden sich der optimal besonnte Gemüsegarten und ein Grillplatz, dessen Nähe zum Wohngebäude als schwierig beurteilt wird.
Der mittig und rund um das Plug-In-Gebäude gelegene Siedlungsplatz wird als zu gross eingeschätzt und die Nutzung bleibt unklar. Die dortigen Gemeinschaftsnutzungen sind von Osten her erschlossen, die im südlichen Gebäudeende vorgesehene vertikale Erschliessung vermag diesem Ort keine angemessene Bedeutung zu geben. Die Beläge sind mit ihrer kiesigen Erscheinung zwar einheitlich, lassen aber eine angemessene Zonierung vermissen.

Sozialraum:
Die Siedlung ist von Norden her auch funktional gut an das Dorf und die Quartiere angebunden. Im Plug-In Gebäude, das den Eintritt in die Siedlung vermittelt, befinden sich Velowerkstatt, Hofladen und Möglichkeitsraum. Siedlungsplatz und Treffpunkt befinden sich eigentlich hier, entlang diesen Funktionen auf der Erschliessungsachse, wo Interaktionen zwischen Innen- und Aussenräumen stattfinden können. Der grosszügige Siedlungsplatz im Süden des Plug-In-Gebäudes ist leider von diesen gemeinschaftlichen Funktionen abgeschnitten und wirkt dann als Siedlungstreffpunkt für sich, seine Funktion bleibt so etwas unklar.
Verschiedene Kleinkinderspielplätze sind im Osten, Süden und Westen direkt bei den Haus-Clustern platziert, was die Siedlungsgemeinschaft der Kinder vielleicht aufsplittet, dafür mehr Möglichkeiten bietet und allenfalls auch mehr soziale Kontrolle über die kleineren Kinder ermöglicht.
Jedem Haus-Cluster ist ein kleiner Hof zugeordnet, der soziale Interaktion in der Vertikale über die Lauben zulässt und im Erdgeschoss mit den multifunktionalen Waschküchen. Damit werden sicherlich die Hausgemeinschaften angeregt.

Abbildung 2: Stimmungsbild

Architektur

Architektur

Mit feinen Nuancierungen passen sich die fünf an sich gleichen Häuser auf intelligente Weise den Gegebenheiten ihres direkten Umfeldes an. So wird insbesondere die Lage der Terrassen differenziert, im Erdgeschoss gibt es Splitlevel- und Maisonettetypen, die Laubengänge werden teilweise zu privaten Aussenzonen und alle EG-Wohnungen haben direkten Gartenbezug. Der konstruktive Aufbau mit massivem Kern und leichter Fassade ist einfach und schlüssig. Gewisse Fragen verbleiben bezüglich Einsehbarkeit und Besonnung.
Ein grosses mit Kupferblech eingedecktes Satteldach vereint die drei jeweils durch den gleichen Laubengang erschlossenen Kleinvolumen. Dies vereinfacht die Lesbarkeit der doch stark gegliederten Anlage und wird positiv beurteilt. Auch die durchgehenden äusseren Holzverschalungen und die vorgeschlagene Schlammfarbe in verschiedenen Nuancen tragen zu einem unprätenziösen und durchaus sympathischen Ausdruck der Siedlung bei.
Speziell interessant im Hinblick auf die soziale Durchmischung ist der Vorschlag, im gleichen Cluster jeweils sowohl Miet- wie Eigentumswohnungen anzubieten. Diese an sich unübliche Anordnung passt gut zu der allgemeinen Stossrichtung des Projektes und wird ausdrücklich gewürdigt.
Das Projekt baut auf einer präzisen und sorgfältigen Anayse des Ortes auf und zeigt auf verschiedenen Ebenen sehr interessante Ideen. Wie weit es dieser doch relativ eigenwilligen Siedlung gelingen könnte, sich nahtlos im Dorf zu integrieren, bleibt aber fraglich.

Abbildung 3: Erdgeschoss

Abbildung 4: Fassadenansicht und Schnitt

Abbildung 5: Querschnitt

Mobilität

Mobilität

Die Mobiltätsangebote überzeugen und unterstützen einen nachhaltigen Umgang mit der Mobilität der Siedlung. Das grosszügige Angebot für die Veloparkierung ist differenziert und schafft auch genügend Flächen für Spezialvelos. Aufgrund der Ausbildung der Velorampe (Neigung / Querschnitt) kann das Potential durch die Trennung der Velo- und Autorampe nicht wirklich genutzt werden. Für die Autos inkl. Besucher und Sharing sind genügend Abstellplätze nachgewiesen.

Wirtschaftlichkeit / Realisierbarkeit

Wirtschaftlichkeit

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen überzeugen durch gute Wohnqualität und Effizienz. Alle Erdgeschosswohnungen verfügen über einen privaten Aussenraum, der gut proportioniert ist. Der Vorschlag weist eine hohe Fassadenfläche auf, was einen hohen m^3-Preis in den Baukosten zur Folge hat. Auch das Untergeschoss hat eine zu geringe Effizienz. In der Marktfähigkeit bedeutet dies, dass die Wohnungen einen verhältnismässig hohen Kaufpreis erhalten müssen. Die Interpretation der Townhouses wird zwar geschätzt, entspricht jedoch nicht den Vorgaben gemäss Verfahrensprogramm.

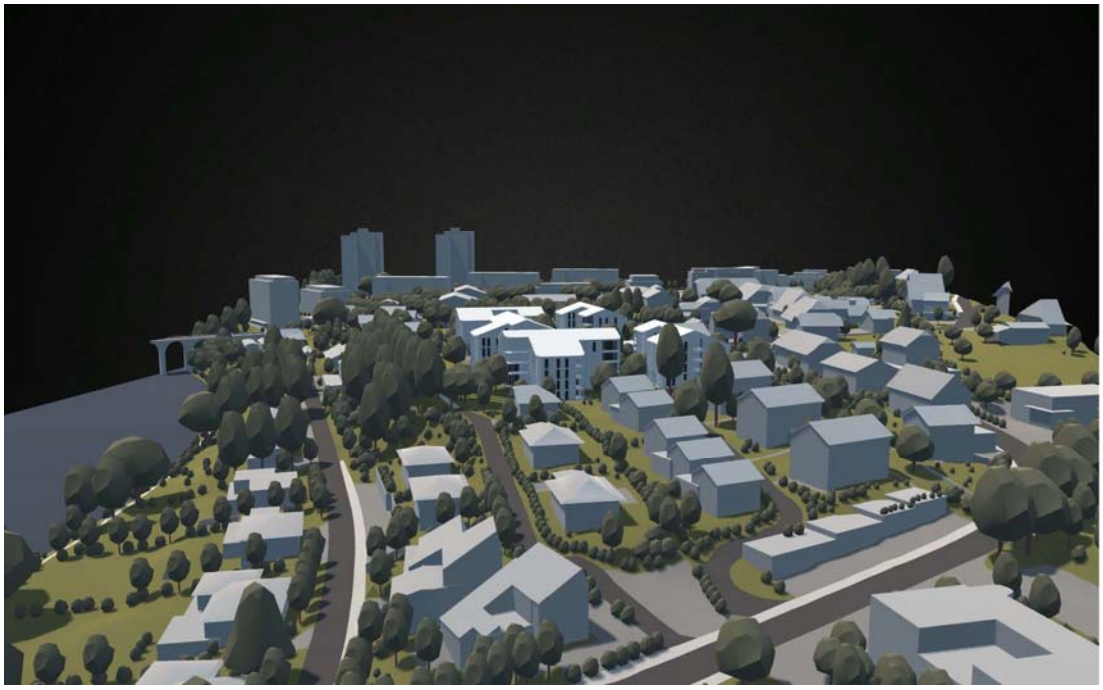


Abbildung 5 und 6: 3D-Modell

7.4 Sollberger Bögli Architekten AG / Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH / WAM Ingenieure und Planer AG

Städtebauliches Konzept / Ortsbildverträglichkeit

Städtebau

Acht Wohnhäuser mit drei unterschiedlichen Gebäudetypologien besetzen das Areal und formieren sich locker zu vier in Nord-Südrichtung gruppierten Gebäudezeilen. Ein feines Wegsystem mit vereinzelten Platzbildungen durchzieht die Anlage, erschliesst alle Häuser und verbindet sich mit dem bestehenden Wegnetz. Prägendes Merkmal des Vorschlages ist sein rücksichtsvolles Auftreten zum Dorf. Die empfindlichen Ränder werden zwei- bis dreigeschossig bebaut, höhere Gebäude werden nur punktuell vorgeschlagen und sind in der Volumetrie geschickt gestaffelt, so dass es auch an der heiklen Nordost-Ecke gelingt, gute Verhältnisse herzustellen. Mit den heterogenen Gebäudehöhen verbunden ist auch der zusätzliche Nutzen durch Dachgärten und die sich von dort aus vielfältig aufspannenden Blickachsen. Gegen aussen feinmassstäblich zu reagieren und gegen innen sowohl räumlich wie im Erlebnis zu verdichten, wird als ausserordentlich vielversprechende Strategie beurteilt.

Der sich durch das gesamte Projekt durchziehende Grünraum betont den Leitgedanken des Weiterbauens auch auf der Ebene des Aussenraumes. Zudem sind die Gebäude mit ihren teils abgestuften Höhenlagen fein auf die leichte Bewegung des Terrains abgestimmt und integrieren sich bestens, ohne dass grössere Erdverschiebungen notwendig werden. Die leicht aufgefächerten Gebäudereihen verzahnen sich mit der Umgebung und spielen im Süden den notwendigen Raum frei für einen gestaffelten, weichen Übergang zum Wald. Hier sind folgerichtig und naturnah die dem ganzen Quartier dienenden Spielflächen und Gemeinschaftsgärten angeordnet. Eine leichte Priorisierung der mittleren Quartiergasse ist zwar angetönt, wäre aber im Zusammenhang von Dorf, Ankunftsort, Quartierplatz und Spielfeld und Wald noch zu vertiefen.

Abbildung 1: Situation / Erdgeschoss

Freiraum / Sozialraum

Frei- / Sozialraum

Freiraum:
Die Gebäudevolumen in nord-süd ausgerichteten Reihen bilden drei Erschliessungsachsen mit Sicht nach Süden und zum Wald. Leider führt die an der östlichen Grenze vorgesehene Erschliessung ab der Dorfstrasse direkt auf eine Gebäudestirnwand. Der lagemässig ideal angeordnete aber eher knapp bemessene Gemeinschaftsplatz liegt im Zentrum der Siedlung vor dem Mehrzweckraum. Alle Gebäude stehen in privat genutzten Gärten, die mit Sträuchern und Stauden der Siedlung einen grünen Charakter zu Grunde legen. Wobei die minimale Ausgestaltung der Mietwohnungsgärten mit Schotterrasen zumindest am Anfang eine vielfältige Aneignung durch die Bewohnenden ermöglicht, aber auf lange Sicht als unbefriedigend beurteilt wird. Die beiden Mietwohnungsgebäude erhalten gemeinschaftliche Dachgärten. Zwischen Wald und südlichen Gebäuden ist das Rasenspielfeld platziert, einen offenen und weiten Raum generierend. Hier sind ebenfalls zwei Gemüsegärten und ein Spielplatz vorgesehen. Obstbaumreihen in den Erschliessungsachsen ziehen das Thema der Hostet in die Siedlung hinein, die Bäume wachsen an jeder Stelle unbehindert, da die Tiefgarage unter zwei Gebäuden beschränkt vorgesehen ist. Die Wege in den Erschliessungsachsen verlaufen weiter zum Wald und knüpfen an den dort vorhandenen Fussweg an. Das Beurteilungsgremium würdigt diesen Vorschlag als ein stimmiges, allseitig mit der Umgebung verknüpftes und detailliert ausgearbeitetes Projekt.

Sozialraum:
Die Siedlung ist über ein stimmiges Wegnetz an die Quartiere im Norden und im Osten angebunden. Die Haupterschliessung von Norden führt im Herzen der Siedlung auf den Siedlungsplatz und zum multifunktionalen Gemeinschaftsraum. Der Gemeinschaftsraum strahlt in drei Richtungen in die Siedlung aus ist von Westen und Osten her gut erschlossen. Zudem befindet sich der Ausgang der Tiefgarage angrenzend an den Gemeinschaftsraum, was die Möglichkeit der niederschwelligen Begegnung unterstreicht.
Neben dem öffentlichen Siedlungsplatz und dem Wegesystem durch die Siedlung weisen die weiteren Aussenräume eher privaten Charakter auf. Die beiden Häuser mit Mietwohnungen verfügen je über Dachterrassen für die Hausgemeinschaft. Die Dachterrassen werden aktiviert durch die dortigen Waschküchen.
Noch nicht genau verortet ist der Kleinkinderspielplatz in der Siedlung. Im Süden der Siedlung zum Waldrand hin liegen die grosse Spielwiese mit den Gemeinschaftsgärten im Südosten und Südwesten gelegen und der Spielplatz am Waldrand. Dieser aneigenbare Freiraum ist eine grosszügige Geste zum Waldrand hin.

Sollberger Bögli Architekten & Hänggi Basler Landschaftsarchitektur- Studienauftrag Sahlimatte Hinterkappelen

Sollberger Bögli Architekten & Hänggi Basler Landschaftsarchitektur- Studienauftrag Sahlimatte Hinterkappelen

Sollberger Bögli Architekten & Hänggi Basler Landschaftsarchitektur- Studienauftrag Sahlimatte Hinterkappelen

Sollberger Bögli Architekten & Hänggi Basler Landschaftsarchitektur- Studienauftrag Sahlimatte Hinterkappelen

Abbildungen 2 - 5: Stimmungsbilder

Architektur

Architektur

Das geforderte Raumprogramm mit Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Townhouses wird in drei unterschiedlichen Gebäudetypologien untergebracht. Alle verfügen über qualitativ hochwertige Grundrisse, 3-4seitige Orientierungen, Eckloggien, private oder gemeinschaftlich genutzte Dachgärten und über private Gärten für die EG-Wohnungen. Insgesamt werden schöne Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen angeboten, welche vermarktungsseitig als sehr interessant eingestuft werden.
Auch wenn Konstruktion und Materialien für alle Häuser die gleichen sind und so der notwendige Zusammenhang gewährleistet bleibt, ist das Äussere der Gebäude entsprechend der inneren Unterschiede leicht differenziert. Die in den Darstellungen angedeutete Farbigkeit ergibt zusammen mit der feinen Fassadengestaltung und den aufgelockerten Kuben eine sehr angenehme Erscheinung mit einer spezifischen Identität, die gut zu Hinterkappelen passt. Die geölten und lasierten Holzfassaden zeigen nicht eine homogene Fläche, sondern wirken je nach Lichteinfall lebendig und tiefgründig unter können zu einer guten Integration im Umfeld beitragen.
Das Projekt beeindruckt mit fein gegliederten und differenzierten Gebäudetypologien, welche zusammen mit dem durchfliessenden Grünraum grosse Qualitäten anbieten: auf scheinbar mühelose Weise gelingt es, den Kerngedanken einer glaubhaften Dorferweiterung mit der geforderten Dichte zu vereinen.

Abbildung 6: Fassaden

Abbildung 7: Schnitt

Mobilität

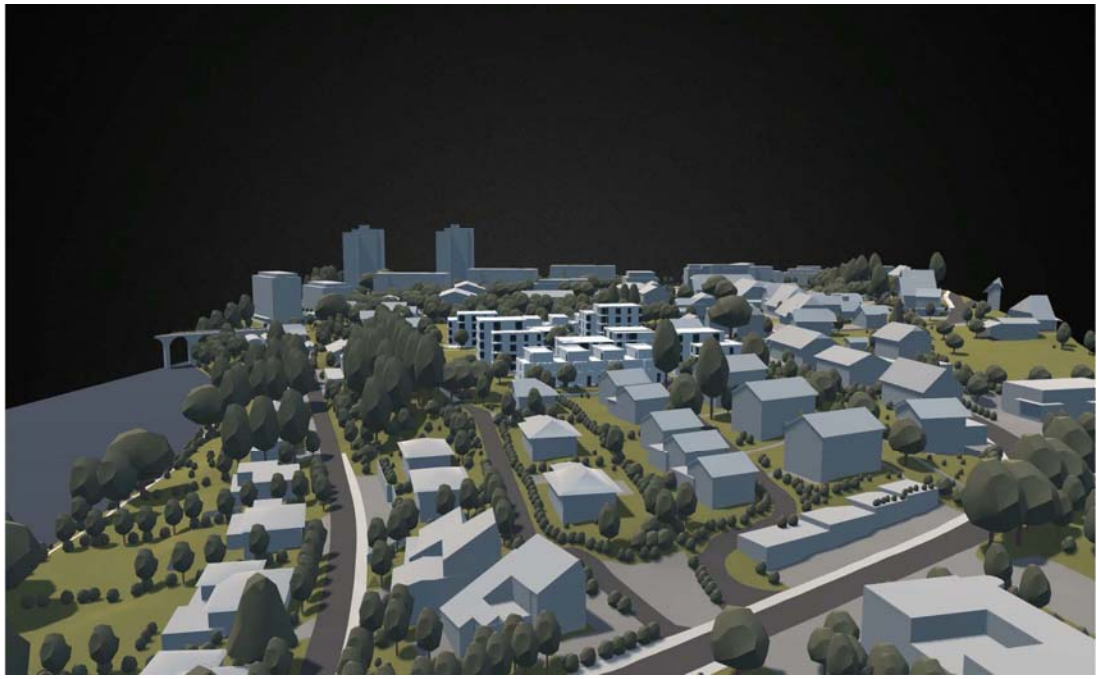
Mobilität

Das Erschliessungskonzept und die Parkierungsangebote setzen die Vorgaben gemäss Programm um. Die Veloparkierung erfolgt vollumfänglich auf dem Erdgeschoss. Das Angebot ist differenziert, auf die Bedürfnisse der Nutzenden abgestimmt und gut in die Aussenraumgestaltung integriert. Das interne Wegnetz ist für die Blaulichtfahrzeuge zu schmal und wird gelöst über Mitbenutzung der Seitenflächen.

Wirtschaftlichkeit / Realisierbarkeit

Wirtschaftlichkeit

Die differente Haltung in den Produkten ist eine grosse Stärke im Projektvorschlag. Alle Wohnungen haben bereits in dieser Bearbeitungsstufe grosse Wohnqualitäten und eine gute Effizienz. Die Marktchancen werden als sehr gut beurteilt, da auch die Standortvoraussetzungen der einzelnen Wohnungstypologien gegeben sind. Ebenfalls wird der im Programm vorgegebene Wohnungsmix sehr gut eingehalten und die Aussenräume verfügen über grosse Qualitäten. Das Team präsentiert einen Vorschlag mit sehr guter Kompaktheit und einem durchschnittlichen Fassadenoberflächenkoeffizienten. Der Projektvorschlag hat das Potenzial, von Anwohnern, Allgemeinheit und Behörden gut aufgenommen zu werden und hat entsprechend gute Umsetzungschancen.



Abbildungen 8 und 9: 3D-Modell

7.5 Toni Bettschen AG / Moeri und Partner AG / Bächtold und Moor AG

Städtebauliches Konzept / Ortsbildverträglichkeit

Städtebau

Das Projektteam orientiert sich in seinem Projektvorschlag an den voluminösen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und nimmt auch in der Freiraumthematik im Ort bestehende Situationen zur Referenz. Der Entwurf sieht fünf Bauten vor, wobei drei Längsbauten das Ordnungssystem der Dorfstrasse weiterbilden und von zwei Punktbauten ergänzt werden. Sichtbezüge in Nord-Süd-Richtung lassen das Areal leicht und durchlässig wirken. Der Bezug zum Dorf und die Thematik des Weiterbauens erfolgen auch in der Bildung von zwei Höfen, welche unterschiedlich gestaltet werden. Diesbezüglich bedient sich das Team an der historischen Ausgestaltung der Sahlimatte. Der westliche Hof erweitert wie ursprünglich die Hostet, während der östliche Zwischenraum als Ankommens- und Quartierraum ausgestaltet wird.

Die Anknüpfung an die Grossmassstäblichkeit und den gleichwertigen Abschluss der Aussenräume wird gewürdigt, der Übergang nach Osten fällt jedoch gespalten aus. Die Herleitung beider Punktbauten wurde nur bedingt verstanden, da diese aus der starken konzeptionellen Grundhaltung herauszufallen scheinen. Der Punktbau im Nordosten dient als Auftakt in das Quartier und bekommt dadurch eine wichtige Aufgabe. Zu hinterfragen ist jedoch die Mächtigkeit, der dieser durch die fünf Geschosse erhält. Das Beurteilungsgremium beurteilt dies als zu harte Geste gegenüber den Nachbarschaftsbauten am Stegmattweg und der Dorfstrasse. Diskutiert wird im Beurteilungsgremium auch die Adressierung des Punktbaus im Nordwesten, welche von hinten erfolgt und der Einstellhallenrampe geschuldet zu sein scheint. Das Wegnetz durch den Längsbau wird in der Herleitung verstanden, in der Umsetzbarkeit jedoch kritisch gesehen.

Die Längsbauten in Nordsüdrichtung haben eine klare Sprache und geben der Siedlung eine klare Identität. Die Zweiteiligkeit des Mittelgebäudes überzeugt durch die hohe Wohnqualität und öffnet Raum für das Quartierleben. Auch in den Punktbauten wird die Wohnqualität gewürdigt. Die Weiterführung der mutigen Längsbauten zeigt Qualitäten auf.

Ebenfalls beeindruckt hat die Überlegungstiefe und die detaillierte Auseinandersetzung mit dem Ort und der präzisen neuen Interpretation.

Abbildung 1: Situation / Dachaufsicht

Freiraum / Sozialraum

Frei- / Sozialraum

Freiraum:
Die nord-süd ausgerichteten Gebäuderiegel generieren zwei Höfe. Im Osten ist dieser befestigt ausgebildet, mit Ranklaube und Sitzgelegenheiten gestaltet dient er der Erschliessung fast aller Gebäude und wird daher als zentraler Begegnungsort beurteilt. Zum Hof und den Gebäuden im Westen gelangt man durch einen Gebäudedurchgang. Dieser westliche Hof wird als Hostet ausgewiesen und nimmt auch die zusammenhängende Spielfläche auf. Da jedoch im nördlichen Bereich die Tiefgarage liegt und die Spielfläche frei von Bäumen bleiben muss, wird die Hostet als kritisch beurteilt. Zusätzlich zum befestigten Hof wird dem Gemeinschaftsraum am südlichen Ende des mittleren Gebäudes eine grosse Aussenfläche angeboten, deren Nutzbarkeit auf Grund der dezentralen Lage wohl beschränkt bleibt. Die Townhouses erhalten einen Vorgarten sowie einen privateren Garten mit Blick in das östlich benachbarte Einfamilienhausquartier und in die westlich gelegene Hostet. Die Fläche des Waldabstands wird für die Retention und die Biodiversität genutzt.

Sozialraum:
Die Siedlung ist von Norden gut angebunden an das Dorf und von Osten an das anliegende Quartier. Der eigentliche Siedlungsplatz liegt auf dem Hof entlang des mittigen Mietshauses. Dieser Hof als Verbindung mit der Pergola und Sitzmöglichkeiten erlaubt niederschwellige Begegnung, ist ein Treffpunkt und lässt über die Lauben auch Interaktion in der Vertikale zu. Vom Hof aus erschlossen durch einen Durchgang sind der westliche Freiraum, die Hostet sowie die

Häuser im Westen. Ein wichtiger Durchgang dient als Erschliessung der Siedlung, der jedoch je nach Situation, zum Beispiel nachts, auch als unangenehme Passage wirken kann. Das Wegesystem durch die Passage lässt den westlichen Liegenschaften sicherlich sehr viel Privatsphäre, ja entkoppelt sie je nach dem vom Siedlungsleben. Der am südlichen Rand der Siedlung gelegene Gemeinschaftsraum und Siedlungsplatz scheint zu abgelegen, als dass hier ein reges Siedlungsleben und Austausch mit Dorf oder Quartieren möglich wäre.

Abbildungen 2 - 5: Stimmungsbilder

Architektur

Architektur

Die fünf Gebäudekörper differenzieren sich in der Volumetrie und auch der Ausgestaltung der Materialien. Zusammengehalten werden diese durch die klare vertikale Struktur. Die Bauten dürfen bewusst als Dorferweiterung unterschiedlich und mit eigenem Charakter wahrgenommen werden. Dafür wird zwischen der vertikalen Struktur mit unterschiedlichen Materialien gearbeitet.

Der Längsbau in der Mitte der Siedlung beinhaltet die preisgünstigen Mietwohnungen und funktioniert über eine Laubengangerschliessung, welche den Bezug zum gemeinschaftlichen Quartierhof sucht. Durch die Möglichkeit der privaten Aussenräume auf dem Laubengang wird die soziale Kontrolle von diesem Längsbau ermöglicht. Alle anderen Gebäude mit Eigentumswohnungen werden mit einem zentralen Treppenhaus erschlossen und beinhalten mehrseitig orientierte Wohnungen. Die doppelten Aussenräume ermöglichen zwar einen starken Bezug in mehrere Richtungen, werden jedoch kritisch in der Nutzung wahrgenommen. Die Townhouses verfügen über einen eigenen Zugang im Erdgeschoss. Die darüberliegenden Wohnungen suchen den starken Bezug in die Umgebung. Diese Typologie ist zwar möglich, jedoch werden die Gebäude dadurch mächtiger und verringern die Attraktivität der Townhouses.

Abbildung 6: Erdgeschoss und Aussenraum

Mobilität

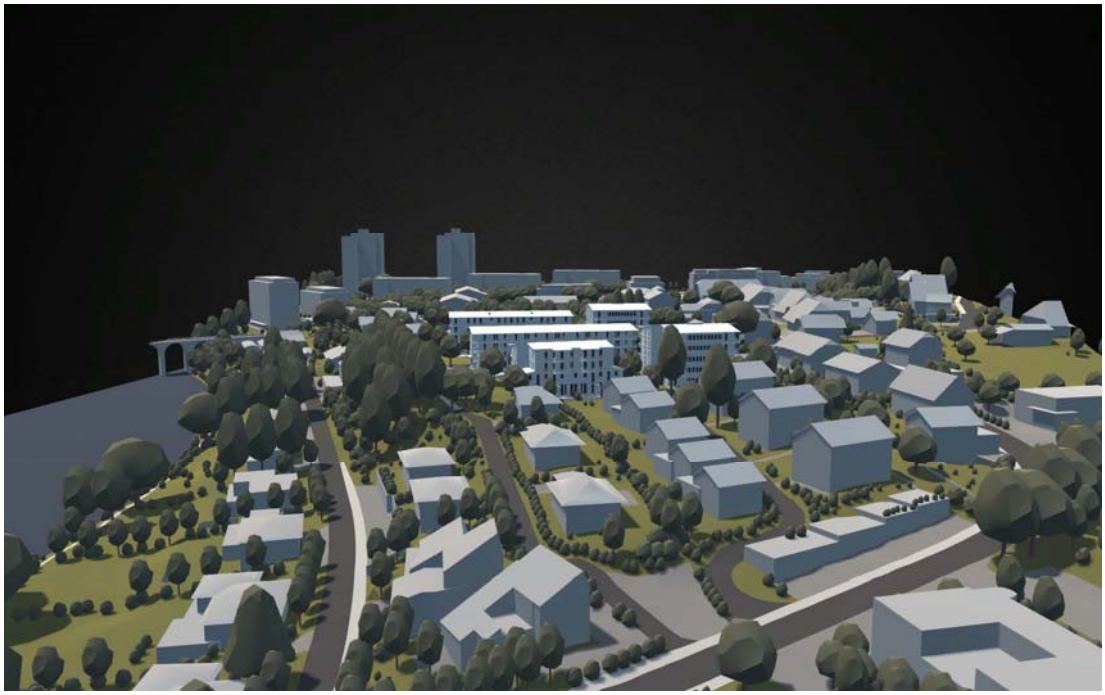
Mobilität

Das Erschliessungskonzept ist für die geforderte Verkehrsmittel vorhanden und auch das Angebot an Autoabstellplätze ist in genügender Menge nachgewiesen. Die Erschliessung der Veloabstellplätze im 1. UG mittels Schieberampe/Treppe ist wenig attraktiv und nur für eine beschränkte Gruppe nutzbar.

Wirtschaftlichkeit / Realisierbarkeit

Wirtschaftlichkeit

Die Wohnqualität und Standortwahl der einzelnen Eigentumswohnungen werden als gut beurteilt. Der Vorschlag der zwei Aussenräumen pro Eigentumswohnung erhöht die Marktchancen nicht, da beide möbliert werden müssen. In der Vermarktung wird einem grosszügigeren Aussenraum bessere Chancen eingeräumt. Schlüssig ist die Integration der Aussenräume der Kostenmiete in die Laubengangerschliessung. Der im Programm vorgegebene Wohnungsmix wird sehr gut eingehalten. Der Projektvorschlag weist eine gute Kompaktheit und eine geringe Fassadenoberfläche aus. Die Grossmassstäblichkeit wird als Bewilligungsrisiko angesehen.



Abbildungen 7 und 8: 3D-Modell

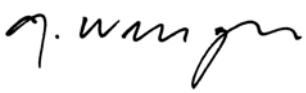
Genehmigung

Vom Beurteilungsgremium genehmigt am: 23. Dezember 2021

Genehmigung

Fachpreisrichter

Andreas Wenger (Vorsitz)



Silvio Ragaz

Pascale Akkerman

Alberto Fabbris

Thomas Jäggi

Sachpreisrichter

Claude Vuffray

Irene Weissmann

Herbert Zaugg

Urs Eymann