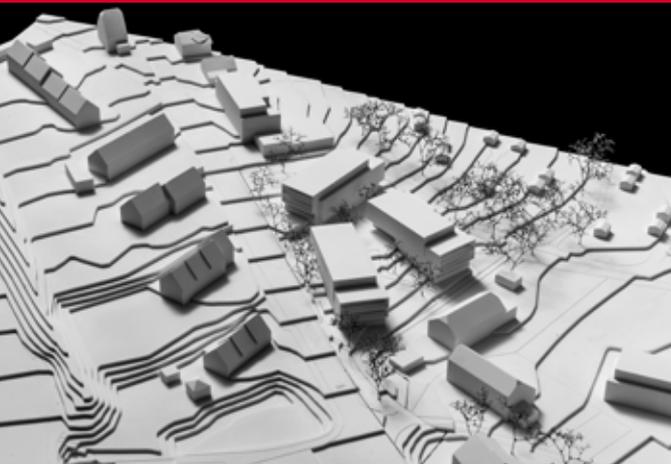




Stadt Bern

Direktion für Finanzen
Personal und Informatik



Selektiver Gesamtleistungswettbewerb Eymatt, Bern

Jurybericht

Bern, 12. Juni 2015

Impressum

**Gesamtleistungswettbewerb
Eymatt, Bern**

Veranstalterin

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
Immobilien Stadt Bern
Schwanengasse 10
3011 Bern

Wettbewerbsbegleitung

Hänggi
Planung + Beratung GmbH
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

Modellfotos

Christine Blaser
BildaufBau - FOTOGRAFIE
Sandrainstrasse 3
3007 Bern

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zielsetzungen	5
1.3	Bearbeitungsperimeter	7
2	Bestimmungen zum Vergabeverfahren	8
2.1	Veranstalterin	8
2.2	Vergabeverfahren	8
2.3	Wettbewerbsbegleitung	8
2.4	Teilnahmeberechtigung	9
2.5	Jury	10
2.6	Entschädigung / Preissumme	10
3	Erläuterungen zur Aufgabenstellung	11
3.1	Aufgabenstellung	11
3.2	Beurteilungskriterien	14
4	Vorprüfung	15
5	Beurteilung	16
6	Entscheid der Jury	20
7	Beschreibungen und Dokumentation der Projekte	22
8	Genehmigung des Berichts	68

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der vorliegende selektive Gesamtleistungswettbewerb bezweckt die Beschaffung von Planer- und Werkleistungen (TU-Vertrag) für die Überbauung Parzelle 6 / 4237 in der Eymatt. Im Hinblick auf eine nachhaltige und räumlich optimale Nutzung des Grundstücks, wird die Ausarbeitung eines Überbauungsprojekts verlangt, welches anschliessend die Grundlage für den TU-Vertrag bildet.

Mit dem Gesamtleistungswettbewerb wird eine nachhaltige, räumlich- und städtebaulich hervorragende Gesamtlösung gesucht, wobei die Erstellungskosten mit einer Erfüllungsgarantie nach Art. 111 OR gesichert sind.

Bauherren für den vorgesehenen genossenschaftlichen Wohnungsbau werden der Fond für Boden- und Wohnbaupolitik und/oder Genossenschaften / Gesellschaften mit Stadtbeteiligungen sein.

Mit der Überbauung soll eine qualitativ hochstehende, naturnah ausgerichtete Überbauung entstehen, die den unterschiedlichsten Menschen ein ihren wechselnden Bedürfnissen entsprechendes Zuhause bietet. Die Gemeinschaft wird gross geschrieben, ohne jedoch das Bedürfnis nach Privatsphäre zu beschneiden. Die Überbauung übernimmt im Quartier eine Zentrums- und Verbindungsfunktion, sowohl für gesellschaftliche Belange, als auch für die Natur.

1.2 Zielsetzungen

Mit der Überbauung soll eine qualitativ hochstehende, naturnah ausgerichtete Überbauung entstehen, die den unterschiedlichsten Menschen ein ihren wechselnden Bedürfnissen entsprechendes Zuhause bietet. Die Gemeinschaft wird gross geschrieben, ohne jedoch das Bedürfnis nach Privatsphäre zu beschneiden. Die Überbauung übernimmt im Quartier eine Zentrums- und Verbindungsfunktion, sowohl für gesellschaftliche Belange, als auch für die Natur. Alle Aspekte der Nachhaltigkeit sind entsprechend und angemessen zu berücksichtigen.

Das qualifizierte Verfahren soll ein architektonisch und funktional überzeugendes Projekt hervorbringen, das mit garantierten Erstellungskosten zur Realisierung empfohlen werden kann.

Mit einem selektiven Gesamtleistungswettbewerb soll ein ganzheitliches Preis- und Leistungsangebot für die Arealgestaltung, die Planung sowie die schlüsselfertige Realisierung der Wohnüberbauung, einschliesslich der erforderlichen Erschliessung und Aussenraumgestaltung beschafft werden.

Die Ziele des Gesamtleistungswettbewerbs sind:

- Städtebaulich, architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten in Form eines überzeugenden Gesamtensembles mit identitätsstiftendem Charakter.
- Wohnungen mit hohem Wohnwert, die den spezifischen Wohnbedürfnissen von Familien oder anderen Haushaltsformen mit Kindern, jüngeren und älteren Personen gerecht werden.
- Ein ganzheitliches Umgebungsgestaltungskonzept und eine Verknüpfung im Kontext des Umfeldes.
- Sorgfältige Bearbeitung der Westgrenze, des Gewässerkanals und des öffentlichen Fussweges sind in das Aussenraumgestaltungskonzept zu integrieren.
- Der Grün- und Freiraum nimmt eine bedeutende Rolle ein. Die vielfältigen Nutzungsbedürfnisse der Bewohner/-innen nach privaten und öffentlichen Freiräumen sind zeitgemäss umzusetzen. Der Freiraum weist hohe ökologische Werte auf.
- Ortsverträgliche Volumen des Baukörpers unter Berücksichtigung der Besonnung und Freiraumqualität.

- Optimale Umsetzung des Raumprogramms und der formulierten Anforderungen unter Ausschöpfung der städtebaulich und architektonisch vertretbaren maximalen Ausnützung.
- Entwickeln eines flexiblen Grundrisskonzeptes für die Wohnungen.
- Ein optimierter Energiehaushalt der Gebäude unter Berücksichtigung der Gestaltung der Gebäudehülle, der Materialisierung der Gebäude und einer hohen Behaglichkeit für die zukünftigen Bewohner.
- Die Gebäude sollen ökologisch sinnvolle Dammstärken aufweisen, welche eine mindestens 25% bessere Gebäudehülle als nach MuKE aufweisen, und mindestens 15% besser als die Primäranforderungen MINERGIE sind. Gute Fenster (3-fach Verglasung) mit optimalem Energiedurchlassgrad werden vorausgesetzt. Die Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) soll mit Erneuerbaren Energien und möglichst CO₂ frei erfolgen.
- Die Frischluftzufuhr kann auch als natürliche Lüftung erfolgen. Innovative Gesamtkonzepte sind gefragt.
- Gebäudehüllzahl gleich oder kleiner 1.2.
- CO₂ Emission gleich oder kleiner 5 kg/ m² a.
- Energiekennzahl Gebäudehülle Zielwert = 25% unter Zielwert MuKE.
- Die ECO-Bauweise wird vorausgesetzt.

1.3 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasst das Fondsgrundstück Bern Gbbl.-Nr. 1856/3 (Parzelle 4237) in der Eymatt.



2. Bestimmungen zum Vergabeverfahren

2.1 Veranstalterin

Veranstalterin des Vergabeverfahrens ist:

Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern
Immobilien Stadt Bern
Schwanengasse 10
3011 Bern

2.2 Vergabeverfahren

- Skizzenkonkurrenz (1. Stufe offen): In einer ersten Phase fand eine öffentlich ausgeschriebene Präqualifikation statt.
- Gesamleistungswettbewerb (2. Stufe selektiv/anonym): In der zweiten Phase fand der Gesamleistungswettbewerb statt. Die Anonymität der Teilnehmenden blieb bis zum Abschluss des Verfahrens gewahrt. Die Jury jurierte den Gesamleistungswettbewerb und empfahl der Veranstalterin, ein Totalunternehmerteam mit der Ausarbeitung und Ausführung des Bauprojekts zu beauftragen.
- Der Gesamleistungswettbewerb wurde im Sinne von SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe (Ausgabe 2009) durchgeführt.

2.3 Wettbewerbsbegleitung

Hänggi
Planung + Beratung GmbH
Ostermundigenstrasse 73
3006 Bern

Tel. 031 311 12 10
info@haenggiplanung.ch

2.4 Teilnahmeberechtigung

Die Jury hat an ihrer Sitzung vom 16. Juli 2014 die folgenden 6 Bearbeitungsteams für die Teilnahme am Gesamleistungswettbewerb selektioniert:

Team 1

Architektur	Marazzi + Paul Architekten AG, Zürich
Landschaftsarchitektur	Moeri + Partner AG, Bern
Generalunternehmer	Halter AG, Zürich

Team 2

Architektur	BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG, Bern
Landschaftsarchitektur	Xeros Landschaftsarchitektur GmbH, Bern
Generalunternehmer	Burn & Künzi AG / Holzbau Burn AG, Adelboden

Team 3

Architektur	W2H Architekten AG, Bern
Landschaftsarchitektur	Metron Bern AG, Bern
Generalunternehmer	Steiner AG, Worblaufen

Team 4

Architektur	Thomas Lehmann, Bern
Landschaftsarchitektur	Atelier Descombes Rampini SA, Genève
Generalunternehmer	Hector Egger Holzbau AG, Langenthal

Team 5

Architektur	ARGE Gmür & Gschwentener Architekten AG / toblergmür Architekten GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich
Generalunternehmer	HRS Real Estate AG, Frauenfeld

Team 6

Architektur	Holzer Kobler Architekturen GmbH, Zürich
Landschaftsarchitektur	Weber + Brönnimann AG, Bern
Generalunternehmer	Marti Generalunternehmung AG, Bern

2.5 Jury

Der Projektwettbewerb wurde durch die folgende Jury beurteilt.

Stimmberechtigte Mitglieder

Sachpreisrichter

- Marcel Mischler, Leiter Bereich Baumanagement (Vorsitz)
- Tilman Rösler, Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik
- Marc Lergier, Bereichsleiter Immobilienverwaltung
- Sabine Gresch, Freiraumplanung Stadtplanungsamt Bern

Fachpreisrichter

- Martin Beutler, Soziale Nachhaltigkeit
- Stefan Christ, Architekt / Bauökonomie
- Ernst Gerber Villena, Architekt Bern
- Claudia Reinhard, Architektin Bern
- Markus Steiner, Landschaftsarchitekt Lohnstorf

Ersatzpreisrichter

- Renato Bomio, Immobilien Stadt Bern, Baumanagement
(Ersatzsachpreisrichter, Stimmrecht nur bei Fehlen eines Sachpreisrichters)
- Jürg Hänggi, Verfahrensbegleitung
(Ersatzfachpreisrichter, Stimmrecht nur bei Fehlen eines Fachpreisrichters)

Beratende Experten ohne Stimmrecht

- Renato Bomio, Immobilien Stadt Bern, Nachhaltige Entwicklung
- Martin Baumann, Bauinspektor, Stadt Bern
- Nathalie Herren, Geschäftsführerin Quartierkommission QBB
- Werner Abplanalp, 2ap Bauökonomie, Bern
- Jürg Hänggi, Hänggi Planung + Beratung GmbH (Wettbewerbsbegleitung)

2.6 Entschädigung / Preissumme

Die Gesamtpreissumme beträgt Fr. 150'000.– Franken, inklusive Mehrwertsteuer. Für jedes aus der 1. Stufe (Skizze) zur 2. Stufe zugelassene Totalunternehmer-Team wird eine feste Entschädigung von Fr. 5'000.– (inkl. MWSt.) ausgerichtet.

Den Teilnehmenden der 2. Stufe werden, soweit sie ein zur Beurteilung zugelassenes Projekt eingeben, mit je Fr. 10'000.– fest entschädigt (inkl. MwSt. und aller Nebenkosten). Die Restsumme steht für Preise und allfällige Ankäufe zur Verfügung.

3. Erläuterungen zur Aufgabenstellung

3.1 Aufgabenstellung

Die Stadt Bern will, dass auf der Parzelle eine Bebauung und Nutzung entsteht, die alle drei Ebenen des Nachhaltigen Bauens ausgewogen berücksichtigt.

Bereich Umwelt

Vision

Die Überbauung korrespondiert mit den nahen Naturräumen des Gäbelbachtals und des Mündungsgebietes, entspricht den strengsten gängigen Normen und bietet mit ihren naturnah gestalteten Freiflächen für Mensch, Pflanzen, und Tiere eine lebensfördernde Grundlage. Die Überbauung bietet den hier lebenden Menschen ein Naturerlebnis. Eine ausgewogene Energiebilanz, innovative Versorgungslösungen und ein fortschrittliches Mobilitätskonzept unterstützen die Bestrebungen im Nachhaltigen Bauen.

Ziele

Mitten in der Eymatt entsteht, mit der naturnah gestalteten Überbauung, ein ökologischer Anschlusspunkt an die Naturräume der Umgebung. Mit diesen ist sie über die Verbindungskorridore verbunden. Die Bewohner der Überbauung suchen ein naturnahes Wohn-Ambiente und pflegen und erhalten dies im Laufe der Nutzung. Die Überbauung wird von aussen stark mit der Natur in Verbindung gebracht.

Anforderungen

Die Gebäude sollen ökologisch sinnvolle Dämmstärken aufweisen. Die Wärme-erzeugung (Heizung und Warmwasser) soll mit erneuerbaren Energien und möglichst CO₂ frei erfolgen. Die Frischluftzufuhr kann als natürliche Lüftung erfolgen. Innovative Gesamtkonzepte sind gefragt. Die ECO-Bauweise wird vorausgesetzt.

Innovatives Mobilitätskonzept (autoreduziertes Wohnen).

Es wird eine Aussenraumgestaltung mit eingebetteter Wohnnutzung verlangt, der Aussenraum wird flächenmässig grosszügig bemessen.

Es sollen Überlegungen gemacht werden, wie sich das Gebiet Eymatt als Ganzes entwickeln kann. Vernetzungskorridore zum Gäbelbachtal und zum Mündungsgebiet durchziehen die Überbauung. Wegweisend ist das Biodiversitätskonzept der Stadt Bern.

Bereich Gesellschaft

Vision

Die gemeinschaftlichen Aspekte prägen Bebauung, Aussenraum, Bewohner und Nutzer. Nach innen wie nach aussen ist der Bau einladend und bietet verschiedenste Begegnungsorte. Die gesellschaftlichen Stärken wirken auch auf das umliegende Quartier. In der Überbauung sind verschiedene soziale, demographische und ökonomische Gruppen vertreten und interagieren miteinander. Zahlreiche und niederschwellige Übergänge privat / gemeinschaftlich prägen das Leben in der Überbauung. Die Bewohnerinnen und Bewohner bekunden ein „Interesse am Ganzen“.

Ziele

Das Quartier erhält einen neuen städtebaulich-architektonischen Impuls sowie Infrastruktur für das Funktionieren des Quartiers, der Verknüpfungen und Entwicklungen über das Areal hinaus möglich macht. Innerhalb der Überbauung ist der gemeinschaftliche Charakter wichtig, aber nicht aufgezwungen – die Privatsphäre ist gewährleistet. Die zukünftigen Bewohner und Nutzer identifizieren sich in hohem Masse mit der Gemeinschaft und der Lebensweise.

Anforderungen

Flexible Grundrisse ermöglichen unterschiedliche Lebens- und Wohnformen, ergänzt mit attraktiven Kleingewerbenutzungen, Gemeinschaftsräumen, Läden, Kita etc.

Das Wohlbefinden, das Sicherheitsempfinden und die Gesundheit der Nutzer sind in der Planung und Realisation angemessen zu berücksichtigen. Räumliche Identität durch Wiedererkennung und ein hohes Mass an Identifikation durch persönliche Gestaltungsmöglichkeiten prägen die Überbauung.

Bereich Wirtschaft

Vision

Gemäss Gesamtstrategie des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik finanziert sich das Objekt selbst und die finanziellen Risiken werden von der Erstellung bis zum Betrieb mit Garantien minimiert.

Ziele

Mit einer individuellen und dem Angebot entsprechenden Mietzinsgestaltung von (150 bis 250 Fr./m²a, im Durchschnitt Fr. 220 Fr./m²a) hat die Überbauung eine gesicherte Wertschöpfung und der Vision entsprechende Rendite.

Anforderungen

TU-Vertrag mit Kostendach und offener Abrechnung mit Erfüllungsgarantie Ausgabendisziplin (Design to Cost). Garantierte Mietzinseinnahmen innerhalb der geforderten Mietzinsspanne, resp. eine garantierte, angemessene Rendite gemäss Berechnungsvorgabe. Angemessene Berücksichtigung der Lebenszykluskosten.

3.2 Beurteilungskriterien

Die Jury beurteilt die Projekte anhand der nachstehenden Eignungs- und Zuschlagskriterien gleichwertig.

Zuschlagskriterien ZK 1 (Gewichtung 60 %)

Gesamtheitliche Beurteilung im Rahmen des Ermessens durch die Jury.

■ Städtebauliches Gesamtkonzept

- städtebauliche Idee / Umgang mit dem Ort
- Gestaltung Übergänge in das bestehende Ortsbild und arealübergreifende Bezüge in die Nachbarschaft und den Naturraum
- Anbindung an das Quartier

■ Architektonisches Konzept

- architektonische Ausformulierung der Bauten
- Umgebungsgestaltung, Qualität der Aussenräume
- Wohnungsqualität, Grundrisstypologien

■ Funktion und Betrieb

- innere und äussere Erschliessung
- Funktionsabläufe und Nutzungsordnungen

■ Realisierbarkeit

- Nachhaltigkeitskonzept
- planerische baurechtliche Realisierbarkeit

Zuschlagskriterien ZK 2 (Gewichtung 40 %)

■ Wirtschaftlichkeit

- Ökonomie der Gebäude, sowohl bei den Erstellungs-, als auch bei den Betriebs- und Unterhaltskosten
- ZK 2a Rentabilität (gemäss Beilage Exel-Vorlage) (Gewichtung 20 %)
- ZK 2b Nutzungseffizienz HNF/GF (Gewichtung 10 %)
- ZK 2c Gebäudehüllzahl = Gebäudehüllfläche: EBF (Gewichtung 10 %)

4. Vorprüfung

Fristgerecht trafen alle 6 Projektunterlagen am 12. Dezember 2014 ein, fristgerecht wurden am 22. Januar 2015, bei der Fachstelle Beschaffungswesen, Predigergasse 12, Postfach, 3000 Bern 7, auch die dazugehörigen 6 Modelle bei der Immobilien Stadt Bern, Schwanengasse 10, 3011 Bern abgegeben.

Am 12. Dezember 2014 wurden die verschlossenen Angebote an Notar Franco Masina übergeben. Am 5. Januar 2015 wurden die anonymisierten Angebote dem Verfahrensbegleiter Jürg Hänggi zugestellt.

Die Prüfung der eingegangenen Unterlagen wurde durch Jürg Hänggi, Wettbewerbsbegleiter und Werner Abplanalp, Bauökonomie sowie Daniel Seiler, Bauinspektorat Stadt Bern und Renato Bomio, Immobilien Stadt Bern durchgeführt.

Umfang der Vorprüfung

Die Projekte wurden hinsichtlich folgenden Kriterien geprüft:

- Vollständigkeit, Darstellung
- Angebot
- Bauvorschriften
- Erfüllung des Programmes

Die Resultate wurden in einem Vorprüfungsbericht zuhanden der Jury schriftlich festgehalten, darin waren die Ergebnisse der Vorprüfung und die der Jury zur Diskussion vorgelegten Abweichungen festgehalten.

5. Beurteilung

1. Jurytag, 10. Februar 2015

Zulassung zur Beurteilung

Das Ergebnis der Vorprüfung zu den materiellen Programmbestimmungen ergab eine Reihe von Verstössen, welche im Vorprüfungsbericht dokumentiert wurden. Die Jury beschloss, alle Projekte zur Preiserteilung zuzulassen.

Beurteilung der Projekte

Zum Kennenlernen der Projekte und zum Einstieg in die Beurteilung wurden die Projekte individuell besichtigt.

Erster Beurteilungsrundgang

Zum Einstieg in die Beurteilung wurden unter Leitung der Fachpreisrichter die Projekte besichtigt sowie dem Plenum vorgestellt.

Nach einer eingehenden Diskussion über alle Wettbewerbsbeiträge beschloss die Jury einstimmig, die folgenden drei Projekte beim ersten Beurteilungsrundgang auszuscheiden:

Projekt Nr. 1 GUGELMIN
Projekt Nr. 2 Gartenquartier Eymatt
Projekt Nr. 4 NATURNAH

Diese Projekte haben durchaus ein gewisses Potential und liefern einen guten Beitrag in einzelnen Bereichen, weisen jedoch eindeutige städtebauliche Schwächen und konzeptionelle Mängel auf.

Begehung des Geländes

Zur Klärung der quartierräumlichen Verhältnisse machte die Jury eine Arealbegehung und diskutierte die räumliche Wirkung der projektierten Bauvolumen und die Qualität der Aussenräume.

Zweiter Beurteilungsrundgang

Nach einem weiteren Studium, einer vertieften Beurteilung und nach Vergleichung der Projekte, beschloss die Jury das folgende Projekt auszuscheiden:

Projekt Nr. 3 LAUBENRAUM

Dieses Projekt zeigt interessante Ansätze und Wohnungsgrundrisse, fällt jedoch im Vergleich gegenüber den verbleibenden 2 Projekten ab und hat in einzelnen Beurteilungskriterien grössere Mängel.

Dritter Beurteilungsrundgang

Werner Abplanalp, 2 AP Bauökonomie, Bern, stellt die Prüfung und Bewertung der Wirtschaftlichkeit (ZK 2a/b/c) vor.

Aufgrund der Wirtschaftlichkeitsbewertung wird das Projekt Nr. 1 GUGELMIN nochmals bezüglich den Beurteilungskriterien ZK 1 geprüft, die Jury beschliesst dieses Projekt nicht zurückzuholen.

Kontrollrundgang

Im Rahmen des Kontrollrundganges wurden alle 6 Projekte nochmals einer Durchsicht unterzogen und verglichen. Es wurde kein Rückkommensantrag gestellt.

Am Schluss des ersten Jurytages standen somit noch die folgenden zwei Projekte zur engeren Wahl:

Projekt Nr. 5 nature pure
Projekt Nr. 6 steinSCHWEMMholz

Alle Projekte sollten bis zum zweiten Jurytag durch die Fachpreisrichter/ Fachpreisrichterin, sowohl bezüglich der städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen, wie auch bezüglich der betrieblichen und funktionalen Aspekte beschrieben werden.

2. Jurytag, 26. Februar 2015

Projektbeschreibungen

Aufgrund der erarbeiteten Projektbeschreibungen wurden die Projekte eingehend besprochen, es wurden Widersprüchlichkeiten ausdiskutiert und Ergänzungen aufgenommen. Die Texte konnten so redigiert und für die Berichterstattung bereitgestellt werden.

Kontrollrundgang

Im Rahmen des Kontrollrundganges wurden alle 6 Projekte nochmals einer Durchsicht unterzogen und verglichen. Es wurde kein Rückkommensantrag eingebracht.

Die Jury kommt nach einer eingehenden Diskussion zum Schluss mit den 2 Projekten Nr. 5 nature pure und Nr. 6 steinSCHWEMMholz des Gesamtleistungswettbewerbs, eine anonyme Bereinigungsstufe durchzuführen.

Entscheid der Jury

Sie empfiehlt die Verfasser der beiden ersten rangierten Projekten, Projekt Nr. 5 „nature pure“ und das Projekt Nr. 6 „steinSCHWEMMholz“, mit der Bereinigung zu beauftragen.

Das Bearbeitungsprogramm für den Gesamtleistungswettbewerb (Bereinigungsstufe) wird von der Jury am 26. Februar 2015 genehmigt.

Die Bereinigungsstufe mit Präzisierungen und Korrekturen und einer erneuten Abgabe der Pläne, wird den beiden Bearbeitungsteams mit Fr. 10'000.– exkl. MwSt. fest entschädigt.

Die Anonymität wird erst nach der Bereinigungsstufe aufgehoben.

Franco Masina, Rechtsanwalt und Notar, Bern, benachrichtigt die Teilnehmer über das weitere Vorgehen schriftlich.

Weiter wird den zwei zur Überarbeitung eingeladenen Bearbeitungsteams das von der Jury genehmigte „Programm-Ergänzungen Bereinigungsstufe, 26. Februar 2015“, ergänzend zum Programm vom 16. Juli 2014, für ihr Projekt (Beschrieb und Bereinigungspunkte) durch Franco Masina, Rechtsanwalt und Notar, Bern zugestellt.

Beurteilungsrundgang der Bereinigungsstufe

Im Beurteilungsrundgang wird auf die Anforderungen aus der Bereinigungsstufe geachtet. Nach einem weiteren Studium, einer vertieften Beurteilung und nach Vergleichung der Projekte beschloss die Jury, das Projekt Nr. 6 „steinSCHWEMMholz“ von der Preiserteilung wegen wichtiger Verstössen gegenüber dem Gesamtleistungswettbewerb, auszuschliessen.

Der Ankauf Projekt Nr. 6 „steinSCHWEMMholz“ ist eine Auszeichnung für einen Beitrag, der einen sehr guten Lösungsansatz aufzeigt und gleichzeitig gegen wesentliche Rahmenbedingungen verstösst. Der Beitrag Projekt Nr. 6 „steinSCHWEMMholz“ wird zur Beurteilung zugelassen, jedoch von der Preiserteilung ausgeschlossen.

Schlussdiskussion

Nach mehreren Diskussionsrunden und Abwägungen wurde das Projekt Nr. 5 „nature pure“ auf den 1. Rang gesetzt, anschliessend wurde die Rangierung und Zuteilung der Preise und den Ankauf festgelegt.

6. Entscheid der Jury

Rangierung / Preiszuteilung / Ankauf

1. Rang / 1. Preis	nature pure	Fr. 26'000.–
2. Rang / Ankauf	steinSCHWEMMholz	Fr. 24'000.–
3. Rang / 2. Preis	LAUBENRAUM	Fr. 10'000.–

Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Die Jury empfiehlt das Projekt Nr. 5 „nature pure“ zur weiteren Bearbeitung und zur Ausführung.

Des Weiteren empfiehlt die Jury, im Rahmen der Weiterbearbeitung des Projektes, die nachfolgend aufgeführten Punkte zu überprüfen bzw. anzupassen:

- Der Zugang Haus A ist frontal an den gemeinsamen Quartierplatz anzubinden.
- Pro Haus ist gestalterisch nur 1 Sockelgeschoss auszubilden (dasjenige, welches in das Terrain einragt). Abgesetzte Sockelgeschosse auf 2 Ebenen sind gestalterisch zu vermeiden.
- Orientierung Balkone Haus A überprüfen.
- Der Aussenraum und dessen Nutzung ist mit dem Wohnen besser in Bezug zu bringen, sei es durch direkte Ausgänge soweit dies möglich ist oder gezielte Nutzungskonzepte im Aussenraum (Gärten, Spielbereich).
- Zivilschutzräume sind zu erstellen.
- Grosser Grenzabstand muss eingehalten werden (Haus C).
- Die im Leistungsbescrieb vorgeschlagene Wärmeerzeugung mit Luft/Wasser-WP überzeugt nicht und muss noch überarbeitet werden.
- Die im Leistungsbescrieb erwähnten Aufzugsanlagen müssen der Norm SIA 500 und den Empfehlungen der Pro Cap entsprechen.

Die Verfasser des Projektes „nature pure“ sind mit der Überarbeitung ihres Projektes zu beauftragen. Sie haben dabei die Anregungen und Kritikpunkte der Jury zu beachten.

Nach Abschluss der Überarbeitungsphase, respektive vor der Baueingabe, ist das Projekt dem Plenum des Preisgerichtes vorzulegen.

Gesamtwürdigung und Schlussbemerkungen

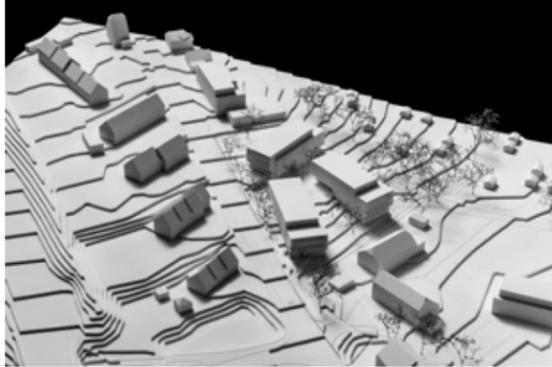
Das Wettbewerbsverfahren hat aufgezeigt, dass im Bearbeitungsperimeter sehr unterschiedliche Grundhaltungen und Konzeptansätze möglich sind.

Die erfreulicherweise aufgezeigte Vielfalt der Lösungsmöglichkeiten verhalf der Jury die städtebauliche Integration in das Quartier, die architektonische Ausformulierung der Bauten sowie die unterschiedlichen Grundrisstypologien und Wohnungsqualität zu beurteilen. Nebst der Stellung der zukünftigen Gebäude und der Ausformulierung der Umgebung und des Grünbereiches, standen hauptsächlich die Aspekte der Wohnqualität, der Übergänge in die Landschaft sowie die Erschliessungsfragen und alle drei Ebenen des Nachhaltigen Bauens im Zentrum der Diskussionen.

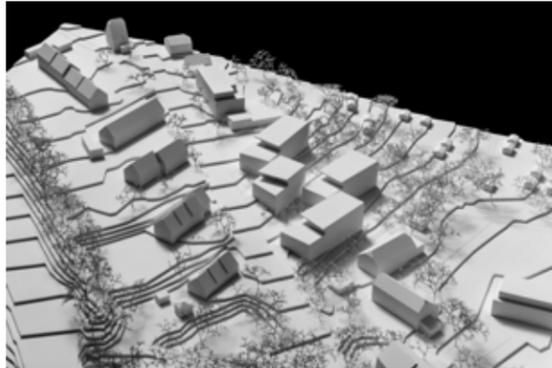
Allen Projektverfassenden gebührt ein grosser Dank für ihre wertvollen Beiträge und für ihre intensive Auseinandersetzung mit der gestellten Aufgabe.

7. Beschreibungen und Dokumentation der Projekte

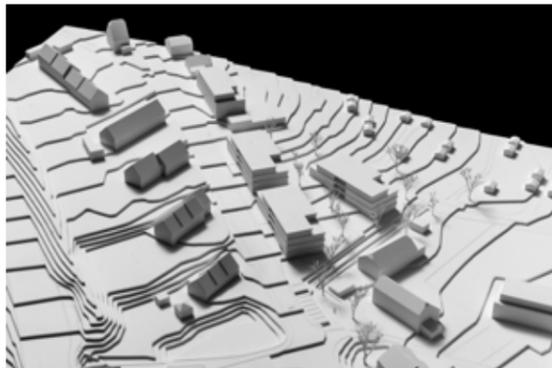
nature pure



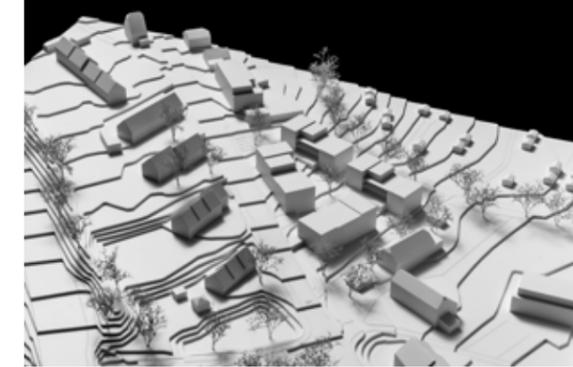
steinSCHWEMMholz



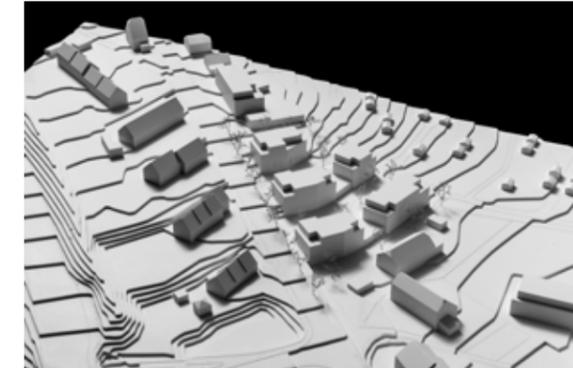
LAUBENRAUM



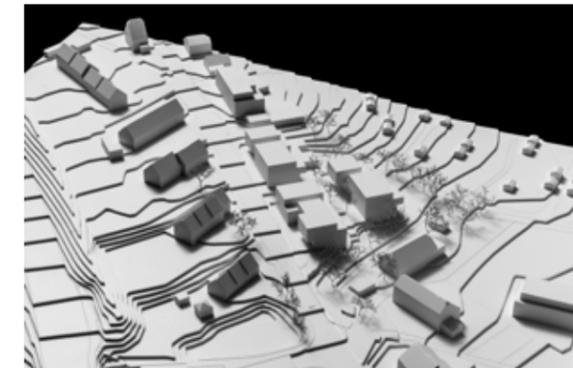
GUGELMIN



Gartenquartier Eymatt



NATURNAH



Nr. 5
nature pure
1. Rang / 1. Preis

Architektur/Gesamtleitung	Thomas Lehmann Altenbergstrasse 26, 3013 Bern
Landschaftsarchitektur	Atelier Descombes Rampini SA Rue du Beulet 4, 1203 Genève
Generalunternehmer	Hector Egger Holzbau AG Steinackerweg 18, 4901 Langenthal

Beurteilung

Drei aufgefächert angeordnete Gebäudekörper fügen sich sowohl in das vorhandene Bebauungsmuster, als auch in die vom Gäbelbach geprägte Landschaft ein; der Siedlungsrand verzahnt sich optimal mit dem Naturraum. Der ländliche Charakter entlang der Eymattstrasse bleibt durch die leicht abgedrehte und zurückversetzte Stellung des strassennahen Gebäudes erhalten. Auch die attraktiven Sichtbezüge von der Eymattstrasse zu Mühlbach und Gäbelbachtal sind weiterhin für alle erlebbar.

Durch die Setzung der Bauten entsteht ein kleiner Platz; sämtliche Hauseingänge sind hier angegliedert, der Platz wird zum Begegnungs- und Aufenthaltsort, ohne jedoch die angrenzende Wohnnutzung zu beeinträchtigen. Unterstützt durch die ebenerdige Anordnung der offen gestalteten Waschküchen, die auch als Gemeinschaftsräume benutzt werden können, soll hier ein lebendiger sozialer Alltag entstehen. Die neue Siedlung schottet sich nicht ab, sie versteht sich als Teil der gewachsenen Bebauung; so enden die drei Treppenhäuser nicht im Keller, sondern öffnen sich auf ein sekundäres Wegnetz, das die Eymattstrasse mit dem Mühlbach verbindet. Auch die zwei angebotenen Kursräume sollen die Anbindung der Siedlung ans Quartier unterstützen.

Die drei Gebäude sind jeweils als Vierspanner konzipiert. Ein minimales Treppenhaus ohne Tageslicht, führt zu den einzelnen Wohnungen. Jede Wohnung wird über einen Eingangsbereich mit Garderobe betreten. Die Zimmer reihen sich entlang den Längsfassaden an einen überbreiten Korridor; am Gebäudekopf befinden sich die zweiseitig orientierten Ess- und Wohnräume. Die Anordnung erlaubt eine grosse Planungsflexibilität. Der wechselnden Ausrichtung der Gebäude wird jedoch wenig Beachtung geschenkt; die Orientierung einzelner Wohnungen und Aussenräume erscheint problematisch und muss optimiert werden. (Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Familienwohnungen nicht gegen Norden ausgerichtet werden dürfen).

„nature pure“ verzichtet darauf, direkte Zugänge von den Wohnungen in den Aussenraum herzustellen; dies mit dem Ziel, alle Wege über das Treppenhaus zu führen und damit die sozialen Kontakte zu maximieren. Dies ist ein interessanter Ansatz an einer innerstädtischen Lage. An dieser stadt- oder schon fast naturräumlichen Lage ist ein direkter Zugang von der Wohnung / Wohnraum / Küche in die Aussenräume jedoch ein wichtiger Qualitätsfaktor.

Die vorgeschlagene Holzrahmenbauweise mit massivem Sockelgeschoss fügt sich gut in die ländliche Umgebung ein und verspricht eine ökonomisch sinnvolle Umsetzung. Allerdings bleibt der architektonische Ausdruck in der Gestaltung der Fassaden vage; insbesondere kann das teilweise auf zwei Ebenen ausformulierte Sockelgeschoss nicht überzeugen. Auch die länglich-schmale Küchenbefensterung wirkt im Gesamtbild eher fremd.

Trotz der guten Anbindung setzt das Mobilitätskonzept nicht vollumfänglich auf den öffentlichen Verkehr. Ein Minimum an motorisiertem Individualverkehr wird erwartet, entsprechend werden 15 Einstellhallenplätze sowie die vorgeschriebene Anzahl Besucherparkplätze geschaffen.

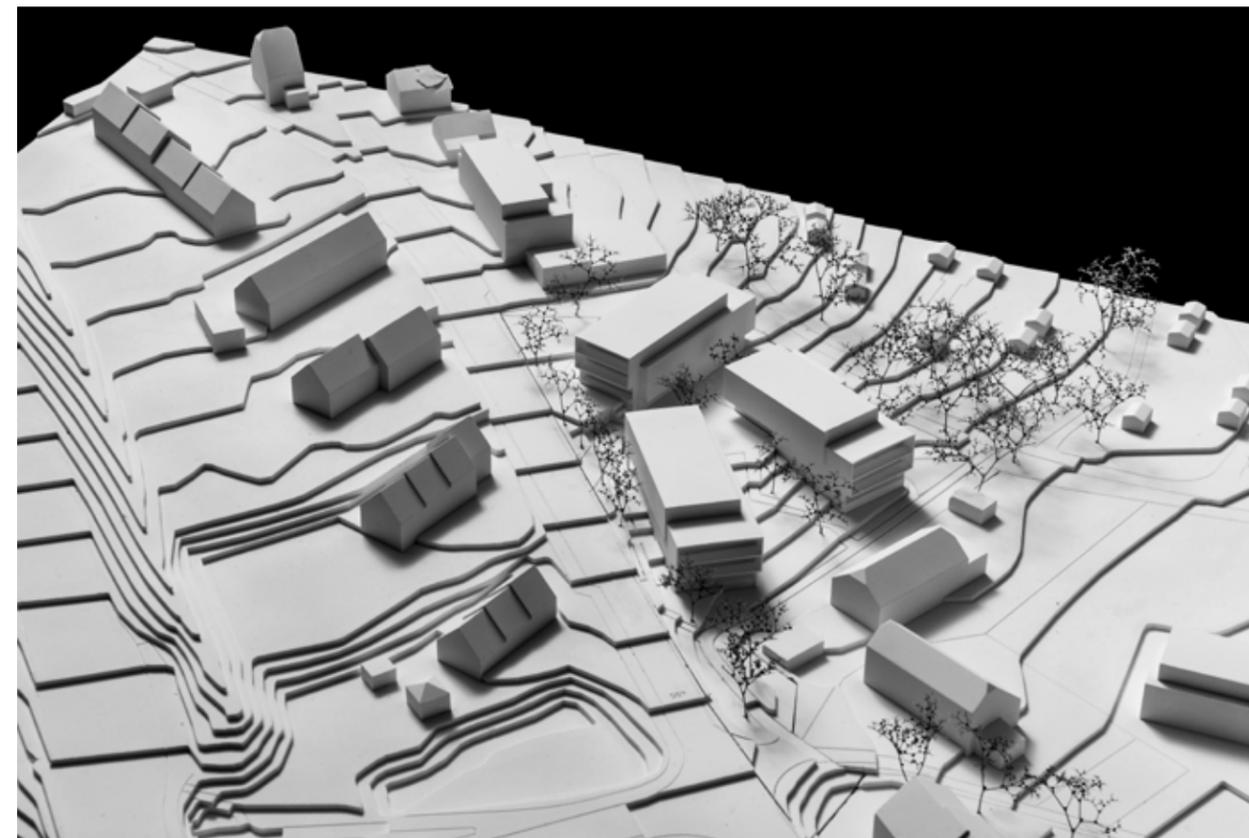
Die Einfahrt in die Einstellhalle ist zweckmässig platziert, lange Rampen werden vermieden.

Die Veloabstellplätze sind zentral angeordnet, sie befinden sich unmittelbar bei den Hauseingängen, was den autoreduzierten Charakter der Anlage unterstreicht.

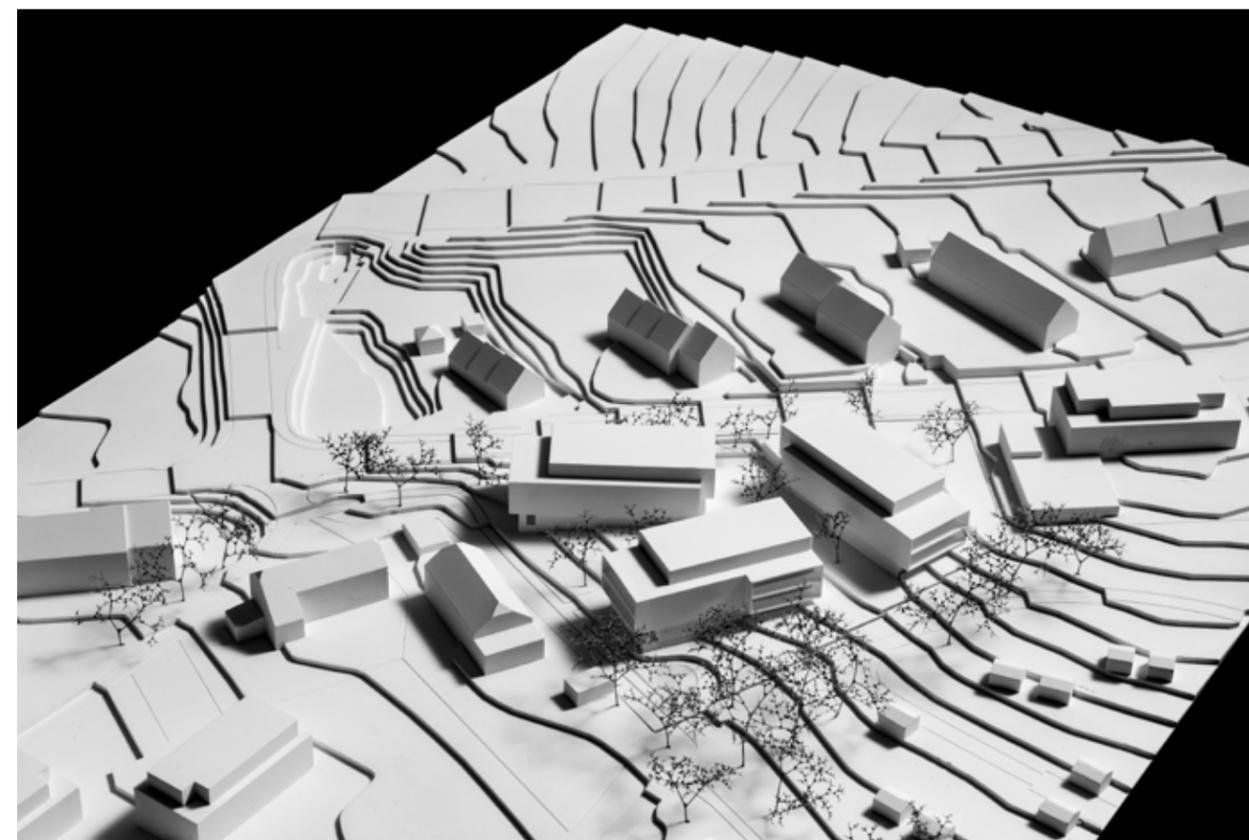
Wenn auch das Potential nicht in allen Belangen voll ausgeschöpft wird, vermag das Projekt „nature pure“ insgesamt zu überzeugen. Der Fussabdruck wird in ökologisch und ökonomisch sinnvoller Weise kleingehalten. Der Vorschlag basiert auf einer sorgfältigen Analyse des Ortes; einfühlsam wird sowohl dem lockeren und freien Bebauungsmuster am Siedlungsrand, als auch der ökologisch wertvollen und empfindlichen Situation in der Eymatt Rechnung getragen und die Bauten entsprechend gesetzt. In alle Richtungen werden qualitätsvolle Sichtbezüge respektiert.

Die Bildung eines gemeinsamen Erschliessungsplatzes als Beitrag zum Siedlungsleben ist vielversprechend; hier kommen alle vorbei, hier kann man sich kennenlernen und austauschen. Damit der identifikationsstiftende Platz jedoch auch zum Ort wird, wo man verweilen möchte, muss das entsprechende Konzept noch weiterentwickelt und angereichert werden.

Nordansicht



Südwestansicht



Architektur/Gesamtleitung	BÜRGI SCHÄRER Architektur und Planung AG Optingenstrasse 54, 3000 Bern 25 Mitarbeitende: Christian Liechi Emilia Ewertowska Marc Stoll Hanspeter Bürgi Stefan Schärer Carol Gächter (Energie/Ökologie)
Landschaftsarchitektur	Xeros Landschaftsarchitektur GmbH Landoltstrasse 61, 3007 Bern Mitarbeitende: Christoph Wenger
Generalunternehmer	Burn & Künzi AG / Holzbau Burn AG Erlenweg 1, 3715 Adelboden Mitarbeitende: Christoph Burn Michael Gyger Thomas Megert (Elektro) Beat Spiess (HLKS)

Beurteilung

Vier parallel liegende und zueinander versetzte Baukörper, die sich in der Falllinie der Hanglage leicht überschneiden, prägen das Bebauungsmuster der Wohnüberbauung. Mit dieser Gebäudesetzung wird auf der südlichen Seite der weitgehend offene Landschaftsraum vom auslaufenden Gäbelbachtal in das Areal integriert und verwoben. Auf der nördlichen Seite werden versetzt zur schräg verlaufenden Erschliessungsstrasse Zugangshöfe und Plätze generiert, welche mit den Stirnfassaden die Kopfsituation des Areals bilden. Die mit der Gebäudevolumetrie erzeugte Verwebung der eher harten Ankunftsbereiche auf der Nordseite und den eingezogenen Grünbereichen auf der Südseite vermitteln ein in sich überzeugendes Volumetrie- und Aussenraumkonzept auf der sich verengenden Parzellenform in der ansteigenden Hanglage. Die vier Gebäudevolumen fügen sich, trotz der grossen Volumetrie, gut in die Körnigkeit des Ortes ein. Die stirnseitige Gebäudeausrichtung und die begrüneten Höfe schaffen spannende Bezüge zur Hauptquartierstrasse und vermögen deren durchschliessende Wirkung zu rhythmisieren.

Die Massivbauweise des Sockelgeschosses und die reine Holzbauweise der Obergeschosse entspricht einem sinnvollen und ökonomisch/ökologisch-konstruktiven Gebäudekonzept, welches auf die Hanglage Rücksicht nimmt. Die hangparallele Anordnung erlaubt es, die Hangneigung mit einem einfachen Gebäudetypus geschossweise zu überbrücken. Die Fassadenhaut mit der sägerohren Fichtenschalung vermag den Stimmungs- und Konstruktionstransport von innen nach aussen in die Arealumgebung gut zu vermitteln. Der architektonische Ausdruck der Gebäude und den mit französischen Fensteröffnungen achsial aufgebauten Fassaden wirkt etwas streng und vorstädtisch. Die Gebäudemorphologie und die volumetrische Erscheinung erzeugt vor allem in den Bereichen der Baukörperüberlagerungen mit seiner 4-Geschossigkeit eine zu beengte und zu dichte Wirkung.

Die Anbindung der Überbauung an das anschliessende Quartier und Erschliessungsnetz sowie die Adressierung sind einfach und zweckmässig gelöst. Die harten Zugangshöfe und Plätze schaffen eine urbane Stimmung im Übergang zu der Naturgestaltung auf der Südseite der Überbauung. Die Veloabstellplätze sind teils zentral im Aussenraum und teils in den Sockelgeschossen positioniert und generell gut und zweckmässig an die Nutzungen angebunden. Im Bereich der Gebäudeüberlagerung ist in der Falllinie der Hanglage eine bessere Durchlässigkeit und Durchwegung mit Ansiedlung halböffentlicher Raumnutzungen, welche die Konzeptidee stärken, nicht oder nur ungenügend nachgewiesen. Das Verbot von Parkierungsflächen im Vorlandbereich der Siedlung, wie im Anhang zur Überarbeitung als Primärkriterium dargestellt, ist nicht berücksichtigt und die Parkplatzanordnung somit baurechtlich nicht möglich.

Durch die gewählte Gebäudestellung entstehen spannende Aussenräume, welche dank der engen Verzahnung der Gebäudevolumen, Teilräume mit dispartem Charakter schaffen. Durch die enge Verzahnung der Gebäude wird die individuelle Bedeutung der Aussenräume zusätzlich verstärkt. Geschickt wird mit diesem Konzept auf den Strassen- und Quartierraum, wie auch auf die umgebende grüne Siedlungsrandlandschaft, mit ihrem ortstypischen eigenen Charme reagiert. Das vorgeschlagene Konzept kommt im grünbezogenen Bereich ohne Terrainverbauungen aus. Die Grünflächen umfliessen die Gebäude und nehmen deren siedlungsbezogenen Raumanspruch zu Gunsten der Gesamtlandschaft ein.

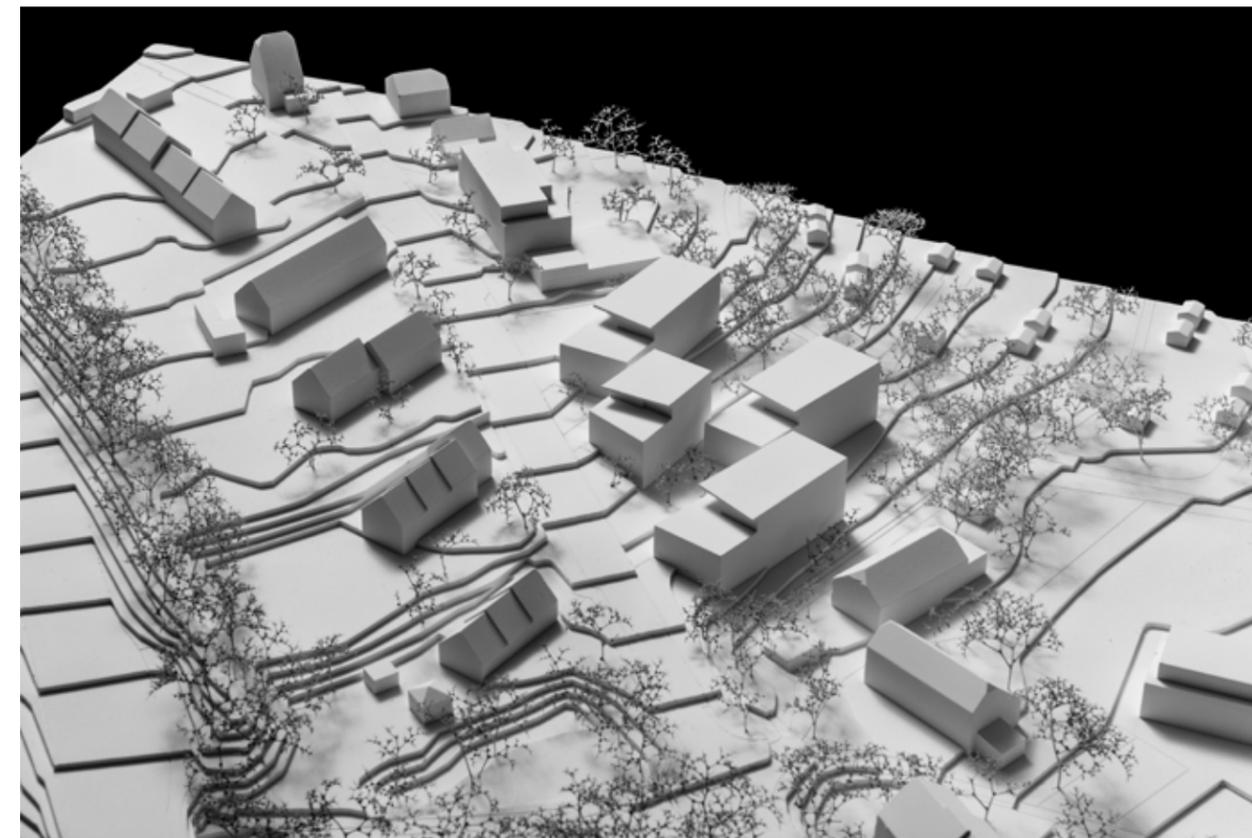
Der volumetrischen Entflechtung zum bestehenden westlichen Nachbargebäude am Bach sowie der dichten Erscheinung im Bereich der Gebäudeüberlagerungen wurde im Rahmen der Überarbeitung zu wenig Beachtung geschenkt. Mit einer Nordpositionierung der Attika auf den beiden strassenseitigen Häuserzeilen wäre dies einfach realisierbar gewesen. Die minimale Verschiebung der Bauvolumen in östliche Richtung löst das Problem nicht.

Die Ost-West ausgerichteten Baukörper sind über vierspännige Treppenhäuser gut und ökonomisch erschlossen. Die Wohnungen zur Gartenseite sind gegen Süden ausgerichtet und besonnt, zur Strassenseite mit Durchwohnen Ost-West gut belichtet. Unbefriedigend gelöst sind die ebenerdigen Wohnungen vor allem im Schnittpunkt der Überlagerungen zu den Hofbereichen. Hier wurde das Potenzial einer überzeugenden volumetrischen Setzung der Gebäude zu wenig genutzt. Die kommunikativen Nutzungen zu diesem halböffentlichen Bereich (Ateliers, Gemeinschaftsraum, Waschbereiche etc.) sind zu wenig konsequent aufgezeigt und nachgewiesen. Die Wohnungen am Hof müssten über entsprechende halböffentliche Nutzungszonen der Wohnungen (Eingang/Küche/Essen etc) dieser Kommunikationszone zugeordnet und angebunden sein. Die stirnseitigen Erdgeschosswohnungen gegen Süden weisen teilweise kritische Anschlüsse an das gewachsene Terrain auf.

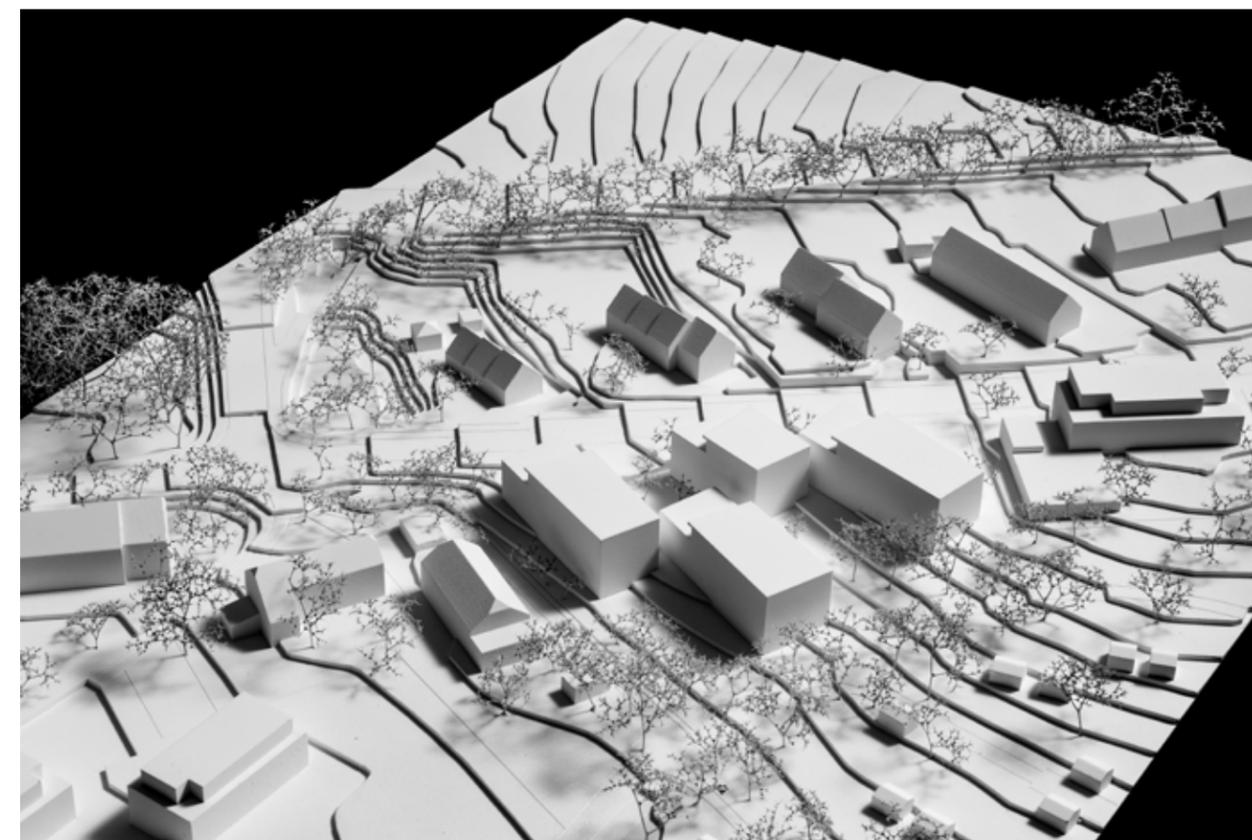
Das Energiekonzept orientiert sich an den Programmbestimmungen. Das Grundkonzept bildet die hoch gedämmte Gebäudehülle und die zentrale Wärmeerzeugung mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe. Die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist mit dem kompakten Gebäudekonzept gegeben. Trotz der durchschnittlich eher geringen Ausnützung wirkt der volumetrische Ausdruck der Überbauung recht dicht.

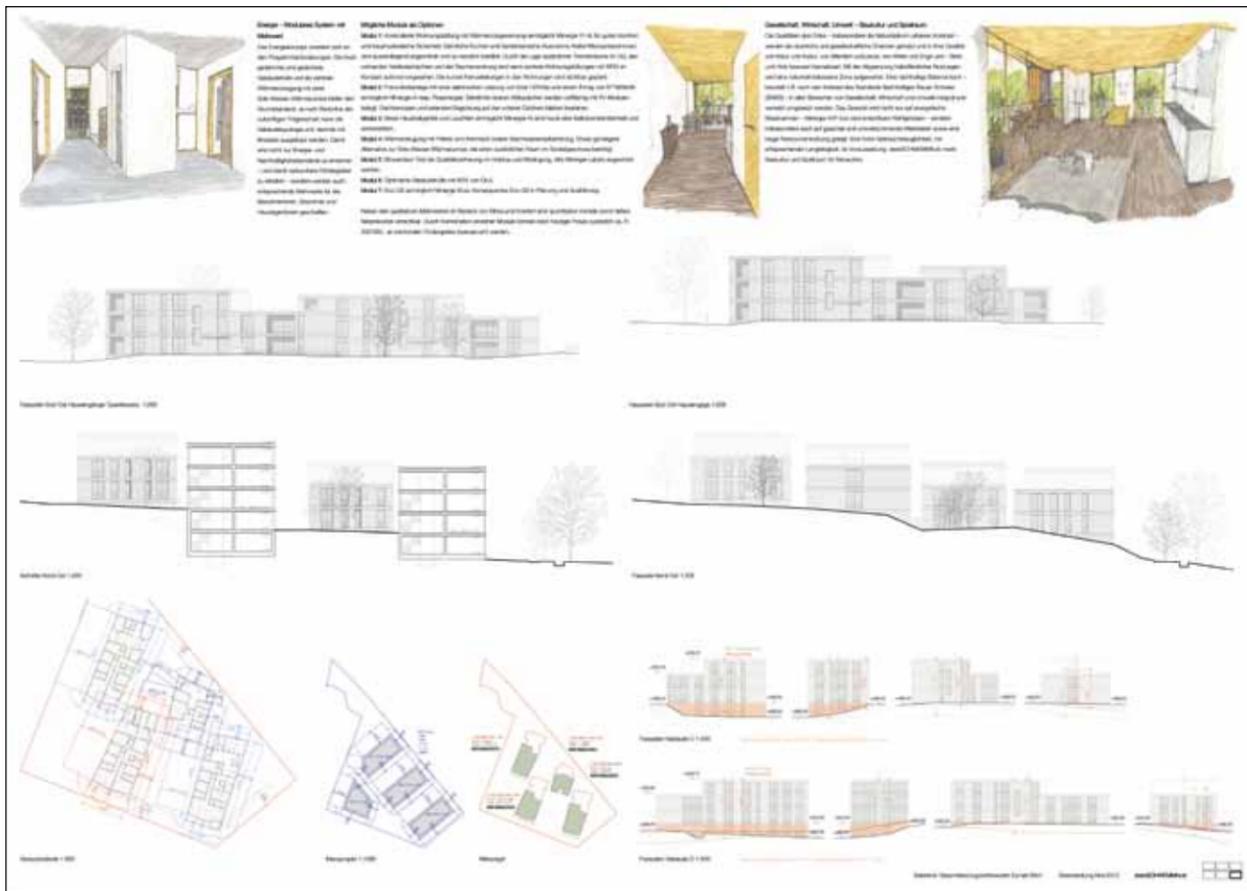
Der Projektvorschlag überzeugt primär in seiner Auseinandersetzung der Gebäudesetzung mit seinem näheren und weiteren Kontext. Die Verwebung unterschiedlicher Aussenraumangebote ist mit dem Gebäudekonzept geschickt gelöst. Das typologisch gute Grundrisskonzept lässt in der Mitte der Gebäudekonzentration die Öffentlichkeitsnutzung und Durchwegung vermissen. Die baurechtliche Machbarkeit scheint eher schwierig zu sein. Der Verstoß, die oberirdische Parkierung entlang der Eymattstrasse anzuordnen, wiegt schwer. Es scheint kaum möglich, mit dem gewählten Bebauungskonzept eine oberirdische Alternativlösung aufzuzeigen.

Nordansicht



Südwestansicht





Architektur/Gesamtleitung	W2H Architekten AG Haslerstrasse 30, 3008 Bern Mitarbeitende: Andreas Wenger Andreas Herzog Adrian Habegger Marion Spillmann Melissa Dopf Benjamin Meyer
Landschaftsarchitektur	Metron Bern AG Neuengasse 43, 3001 Bern Mitarbeitende: Philippe Marti Alexandre Roulin
Generalunternehmer	Steiner AG General- + Totalunternehmung Worblaufenstrasse 202, 3048 Worblaufen
Energie und Nachhaltigkeit	CSD Ingenieure AG, Liebefeld
Visualisierung	indievisual, Zürich

Beurteilung

Drei Baukörper sind in der Höhe gestaffelt und der Falllinie folgend in die Hangsituation des Quartiers Eymatt gesetzt. Zwei Gebäude stehen längs der Eymattstrasse. Zusammen mit dem weiter südöstlich angrenzenden, geplanten Ersatzbau setzen sie einen kräftigen, städtischen Akzent gegenüber dem Strassenraum. Das dritte Gebäude steht ein Geschoss tiefer und leicht abgewinkelt davor, wirkt aber in seiner Positionierung entlang dem südlichen Rand der Parzelle etwas willkürlich. Aus der Setzung der Gesamtsituation sind Anbindungen an das umliegende Quartier nicht spürbar. Dafür entsteht nach innen, zwischen den drei Baukörpern, ein zentraler, nach Westen zum Mühlibach hin leicht abfallender, grüner Hofraum für die neue Siedlung. Dieser gemeinsame Aussenraum soll Zugänge und Zugehörigkeit schaffen und die gewünschten Querverbindungen für Fussgänger gewährleisten.

Die Umgebungsgestaltung schlägt denn auch als bestechende Idee zwei prägende Grünräume vor: eine naturnahe, vielfältig nutzbare „terrassierte Wiesenlandschaft“ zwischen den Baukörpern und einen üppigen, „fliessenden Grüngürtel“ mit eingestreuten, heimischen Gehölzen entlang dem Mühlibach. Ersteres scheint im Konzept konsequent und gut lesbar umgesetzt. Der wertvolle Lebensraum zuunterst am Westrand des Grundstücks kommt hingegen nicht angemessen zur Geltung.

Die Umgebungsgestaltung schafft Raumsituationen für sozialen Austausch und bietet eine Vielzahl unterschiedlicher, sozialer Angebote im Aussenraum, wie Mietergärten, Sitzarena, Kita, Dorfplatz, Wiese und eine ebene Rasenfläche.

Der Zugang zu zwei Gebäuden erfolgt direkt von der Eymattstrasse. Das südlich, abgesetzt Gebäude wird etwas umständlich über den Siedlungs-Hauptzugang im Westen erschlossen. Vorbei an acht oberirdischen Parkplätzen und an der „Dorflinde“ schlängelt sich ein stufenloser, leicht ansteigender Weg. Dieser führt über verschiedene, terrassierte Hofflächen mit unterschiedlichen, halböffentlichen Nutzungen und verbindet alle drei namensgebenden „Laubenräume“: das sind offene Treppenpodeste mit Lift, als balkonartige Aussenräume für die Wohnungen und mit privatem Stauraum in Form von Aussenreduits. Die Laubenräume sind gedeckter Vorplatz, Hauseingang, Verbindungsweg und Begegnungsraum in Einem.

Das architektonische Konzept umfasst 27 Wohneinheiten in drei Baukörpern. Die drei Grossvolumen stellen sich aber tatsächlich als sechs Punkthäuser heraus, welche paarweise jeweils über diese offenen Treppenaufgänge und Lauben miteinander verbunden sind. Die drei Laubenräume der Siedlung gliedern die drei Baukörper in der Mitte und erschliessen pro Regelgeschoss jeweils 4 Wohnungen. Sie schaffen Zugang zu den Veloräumen und verbinden den jeweils geschosshohen Niveausprung von der Nord- zur Südseite hin.

Alle Wohneinheiten verfügen über qualitätsvolle Aussenräume. Der konsequente Einsatz von durchgehenden Balkongeländern als Gestaltungselement verhindert allerdings den direkten Zugang ins Grüne, auch für die Erdgeschosswohnungen.

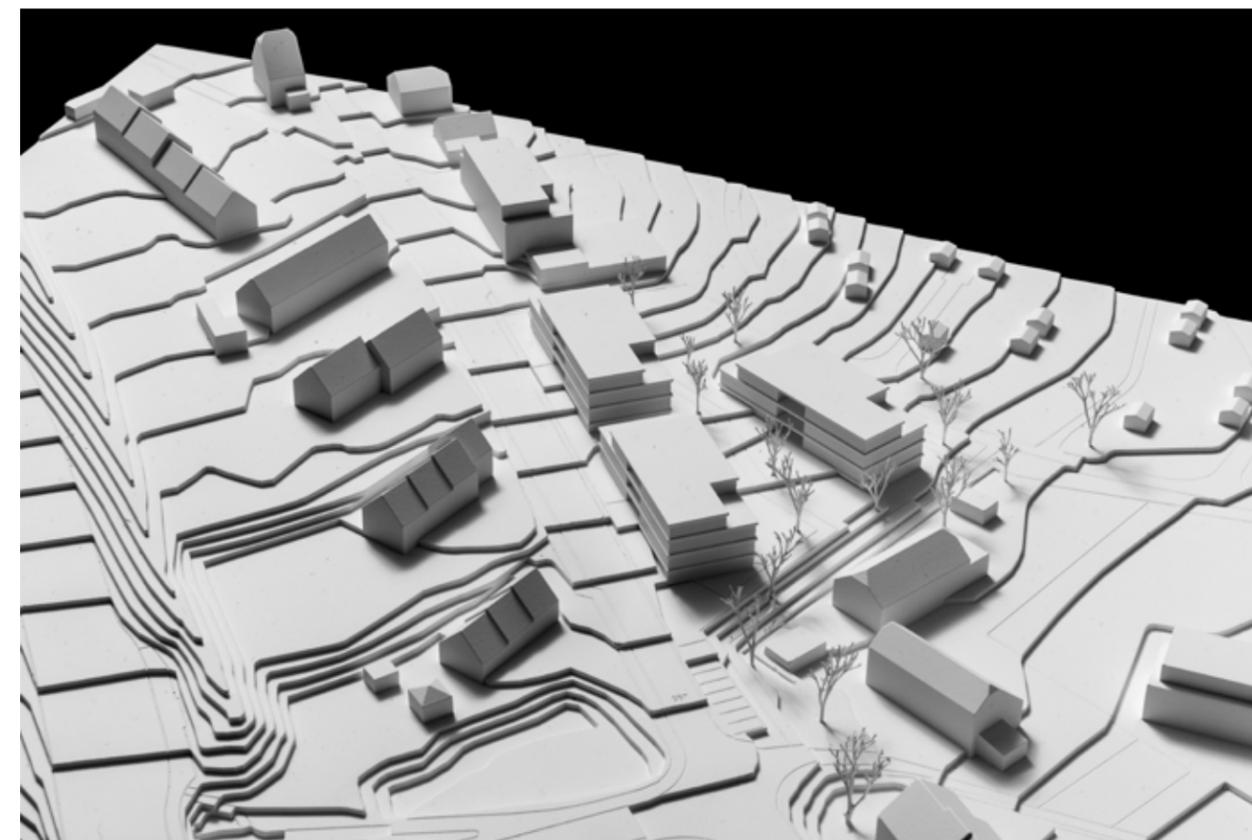
Das Projekt zeichnet sich durch eine ansprechende Architektursprache und ökologische Materialisierung aus. Die inneren Grundrisse sind kompakt, rational, schnörkellos und nüchtern. Infolge der Punkthäuser ist eine freie Veränderung des Angebotsmixes erschwert und die Flexibilität erheblich eingeschränkt.

Dieses Projekt ist trotz durchschnittlich hoher Anlagekosten im Vergleich eher teuer, weil ohne Tiefgarage und mit der geringsten Geschossfläche SIA 416 von allen Mitbewerbern. Die effizienten, unbeheizten Laubengängerschliessungen sparen zwar Verkehrsfläche, vermögen aber die kleine Anzahl Wohneinheiten nicht aufzuwiegen.

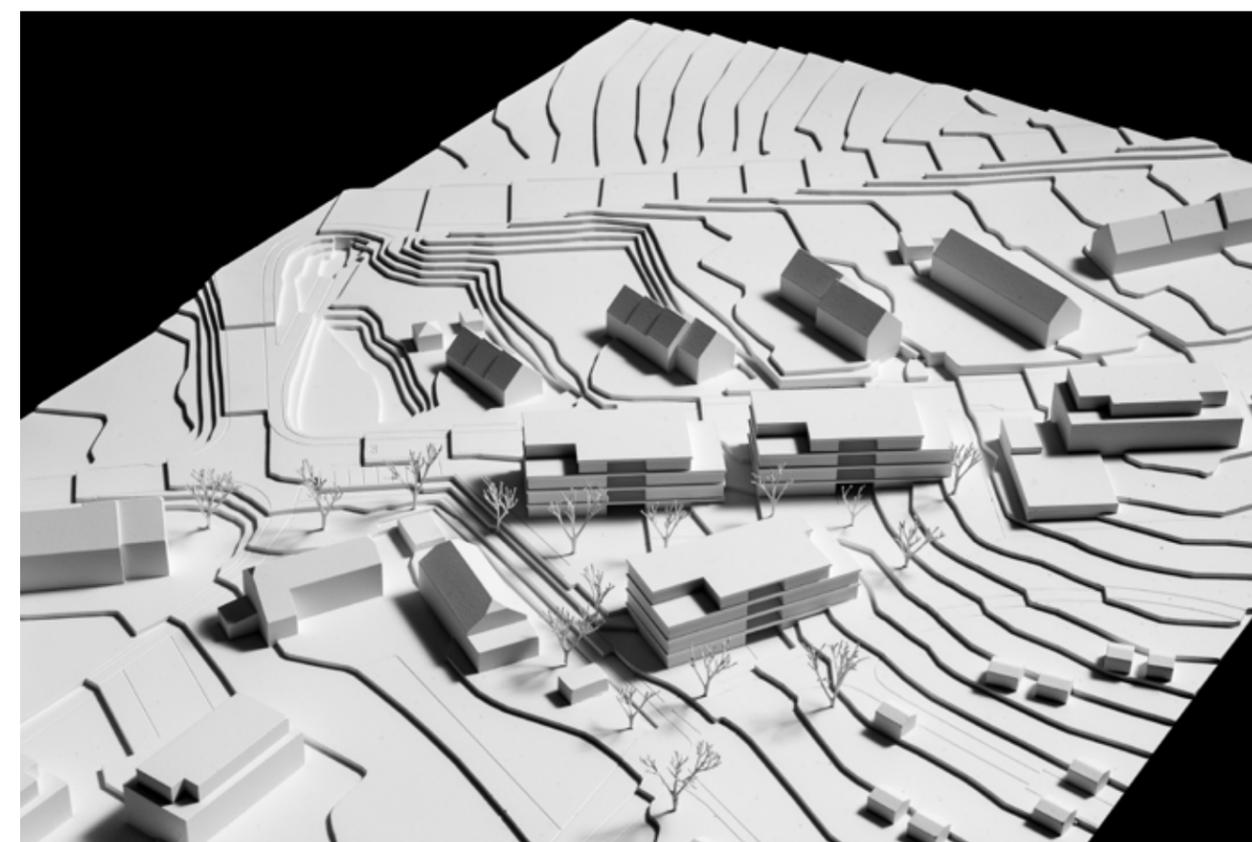
Aufgrund des sparsamen Landverbrauchs, des Mobilitäts- und Energiekonzeptes sowie einer bewährten Hybrid-Konstruktionsweise und ökologischen Materialien, ist das Projekt hinsichtlich Nachhaltigkeit als gut bis überdurchschnittlich zu beurteilen. Laut den Autoren würde sogar einer SNBS-Zertifizierung nichts im Wege stehen.

Das Projekt „LAUBENRAUM“ schafft es, dank der überzeugenden „Hof-Idee“, seiner ästhetischen Architektursprache und einem auf den ersten Blick effizienten Kosten-Nutzen-Verhältnis, in die 2. Runde – scheidet jedoch wegen der grossmassstäblichen „Zeilenwirkung“ zur Strasse hin, den einschränkenden Grundrissen und der nur unzulänglich gelösten Parkierungssituation aus. Der aktive Mehrwert für das umgebende Quartier wird als gering eingestuft.

Nordansicht



Südwestansicht





Architektur/Gesamtleitung	Gmür & Geschwentner Architekten AG Flüelastrasse 31a, 8047 Zürich
	toblergmür Architekten GmbH Manessestrasse 170, 8045 Zürich
Landschaftsarchitektur	Nipkow Landschaftsarchitektur AG Seefeldstrasse 307, 8008 Zürich
Generalunternehmer	HRS Real Estate AG Walzmühlestrasse 48, 8500 Frauenfeld

Beurteilung

Vier Baukörper gliedern sich um einen zentralen Platz, einer ist entlang der Strasse, zwei sind entlang der Südgrenze, einer entlang des westlichen Bachlaufs angeordnet. Die Grösse der Bauten orientiert sich an den benachbarten Gebäuden und der zulässigen Gebäudelänge von 30 m. Die freie Gebäudestellung einmal längs und einmal quer zur Hangneigung ermöglicht bei drei der vier Gebäuden eine Ausrichtung der Wohnzimmer gegen Süden oder Westen mit Aussicht in den Naturraum. Die einzelnen vertikal dreigegliederten Häuser sind je nach Stellung im Gelände in der Höhe gestaffelt und so geschickt dem Terrain angepasst.

Die differenzierte Volumetrie, die Gliederung der Baukörper in Laubenbereiche, Balkonteile und mit Fenstern versehene Teile der Individualzimmer ergeben einen abwechslungsreichen, stimmigen architektonischen Ausdruck. Mit französischen Fenstern und den Balkonen auf der ganzen Gebäudebreite wird der Sichtbezug zum Naturraum betont.

Durch die Anordnung von Hauseingängen zum zentralen gemeinsamen Aussenraum entsteht ein Zentrum der neuen Siedlung. Leider ist der nord-östliche Baukörper seitlich erschlossen und folgt dieser Logik nicht, es orientieren sich aber die Räume der Nicht-Wohnnutzung im EG auf dieses Zentrum.

Die meisten Wohnungszugänge sind sorgfältig abgestuft vom halböffentlichen Platz über die offenen kommunikativen Treppenhäuser, über die halbprivaten Küchen zu den privaten Wohn- und Schlafräumen. Die Anordnung der verglasten Wohnküchen zu den Erschliessungslauben mit halbprivatem Aufenthaltsbereich setzt die Idee der Gemeinschaftsbildung vorbildlich um. Zusätzlich entstehen dadurch Wohnungen mit 4-seitiger Öffnungsrichtung. Einzig die Treppenanlage des nord-östlichen Gebäudes entspricht diesem Schema nicht. Hier wird aber ein flexibles Angebot für die Gemeinschaft und das Quartier durch flexibel nutzbare Räume gemacht. Durch die Orientierung hin zum Zentrum der neuen Bebauung und nicht zur Eymattstrasse sind aber wohl eher Angebote für die Wohnungen, als für das umliegende Quartier realistisch.

Die Umgebungsgestaltung sieht im Zentrum und auch auf dem angrenzend an die Strasse im Osten vorgesehenen Gemeinschaftsplatz Aufenthalts- und Spielbereiche vor. Die Verbindung des Naturraums in die Siedlung ist jedoch nicht überzeugend formuliert, die Baukörper mit den Balkonen entlang der Grundstücksgrenze formulieren eine klare Grenze, es entsteht eine Belvedere - Situation und keine Vernetzung mit der Landschaft. Der Zwischenraum zum Umfeld ist mit den eingezeichneten Bäumen nur schemenhaft als Abstandsraum dargestellt. Als Verbindung zur Umgebung sind Fusswege in alle Richtungen ange-dacht. Eine direkte Verbindung der Wohnungen mit dem Aussenraum ist nicht vorgesehen, der Zugang erfolgt für alle Wohnungen über die Laubengänge.

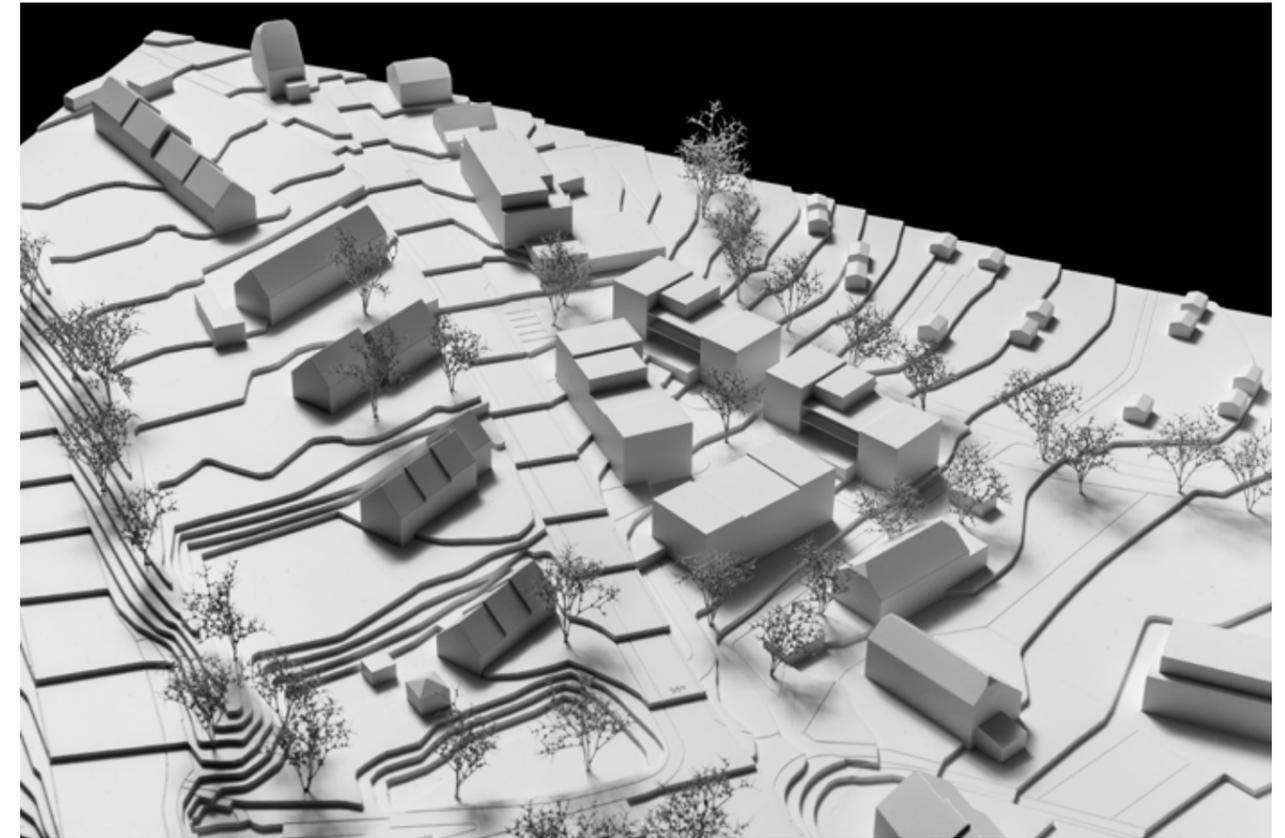
Die Zufahrtsrampe der Einstellhalle auf der Zugangsseite steht mit ihrer starken Präsenz im Widerspruch zur Idee des autoarmen Wohnens und stellt einen unschönen Auftakt der Siedlung dar.

Die Ausführung in Einsteinmauerwerk sowie die einfachen recht kompakten Volumen versprechen günstige Baukosten. Auch der Verzicht auf einen Lift, der durch Duplexwohnungen möglich wird, trägt zu günstigen Baukosten bei.

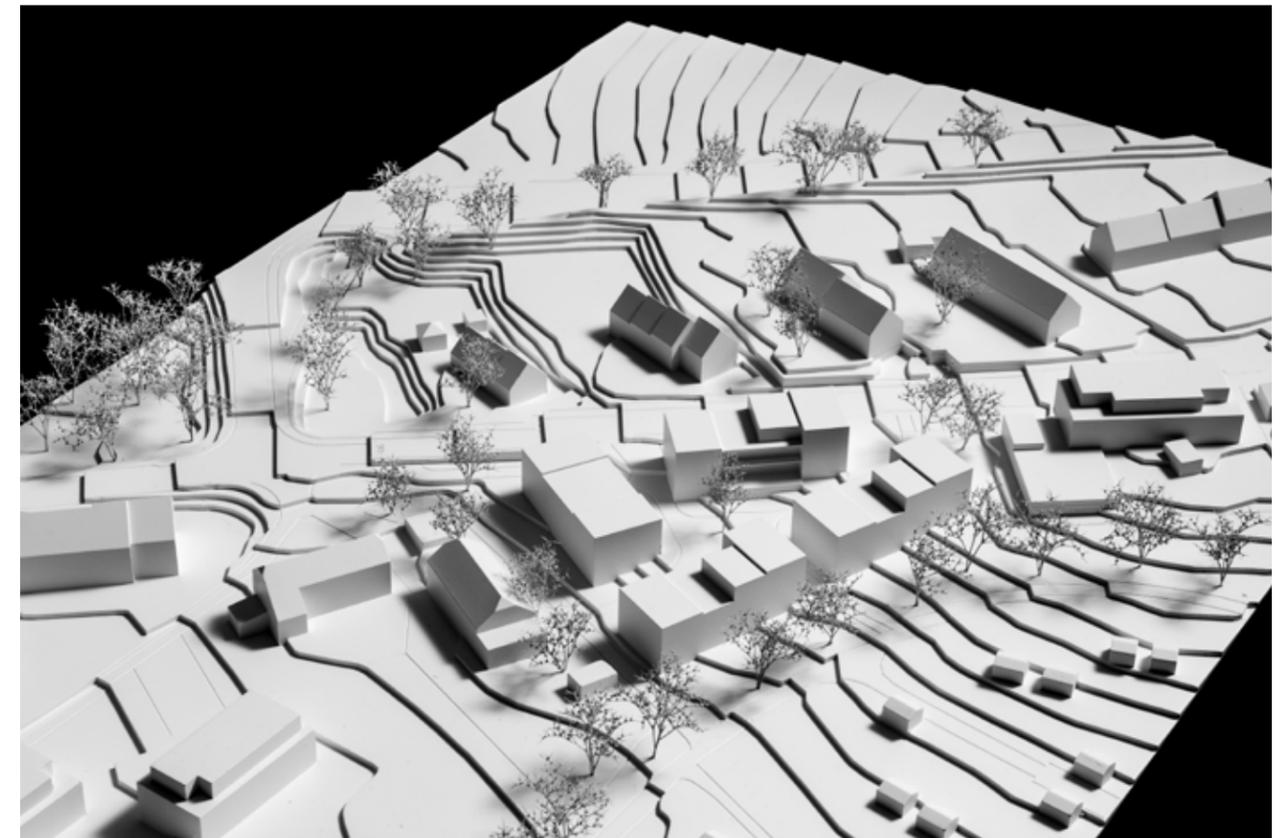
Innenliegende Leichtbauwände ermöglichen eine hohe Flexibilität des Wohnungsangebots.

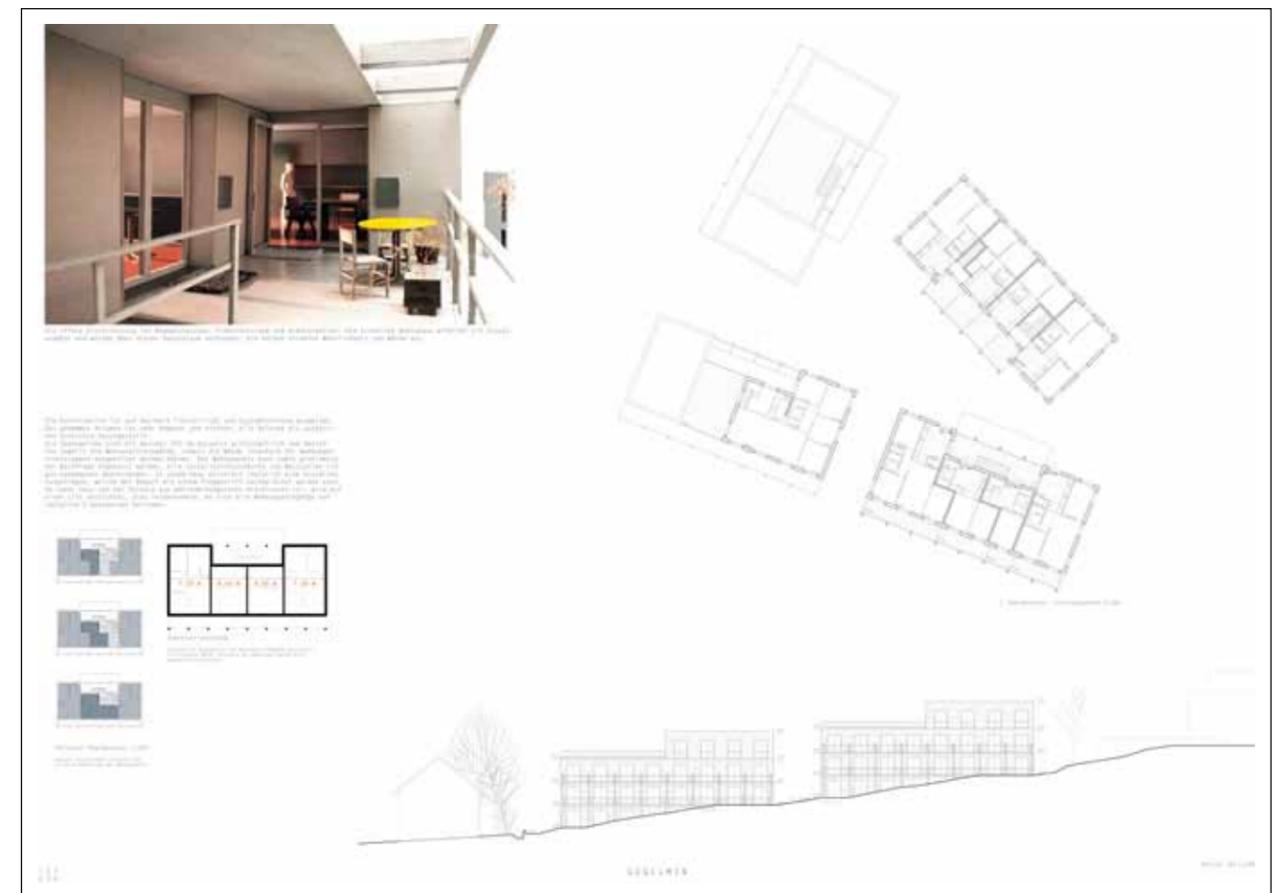
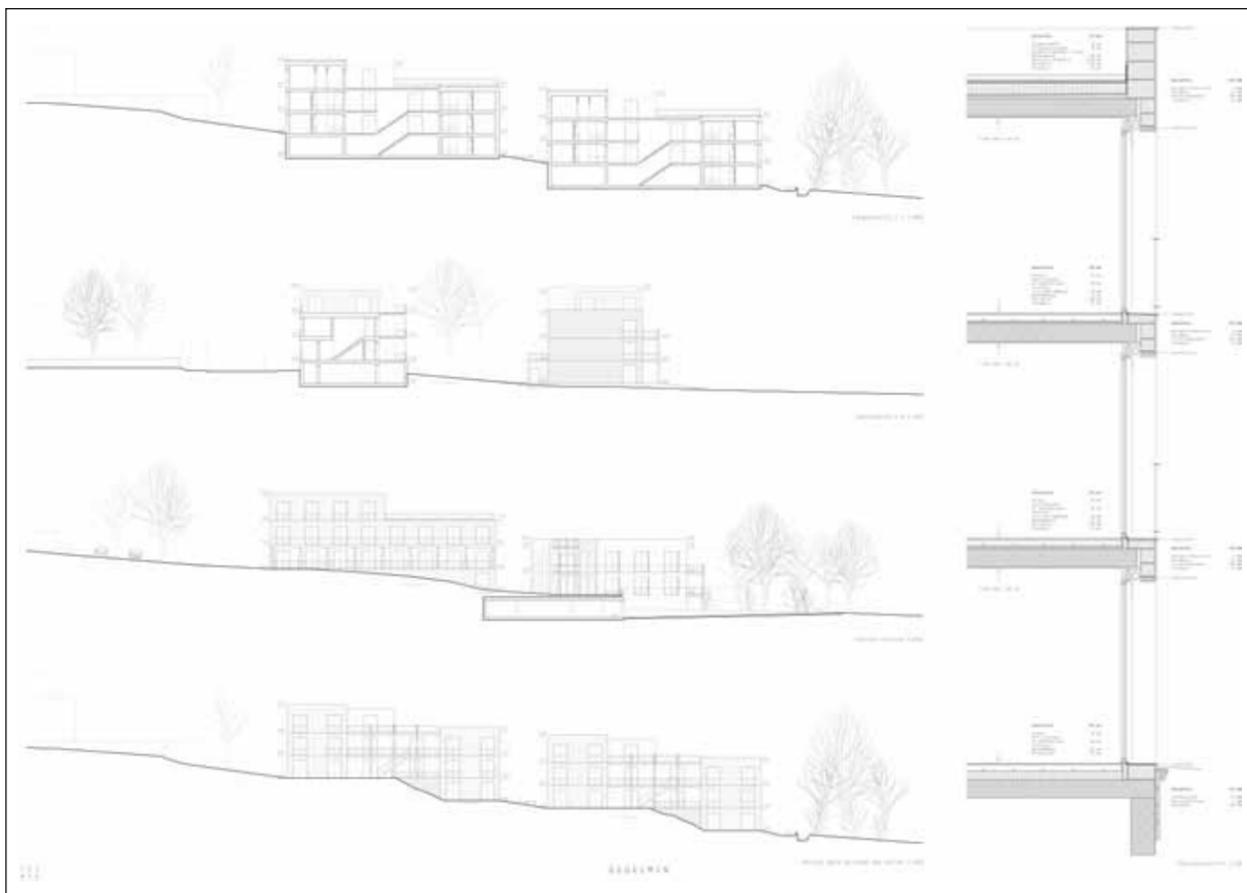
Insgesamt vermögen die vielen architektonischen Qualitäten des Vorschlags die disparate städtebauliche Anordnung der vier Baukörper, mit Benachteiligung des Nord-östlichen Gebäudes, und die burgartige Abgrenzung der Siedlung mit starker Orientierung gegen innen sowie die undifferenzierte Landschaftsgestaltung nicht zu überwiegen.

Nordansicht



Südwestansicht







Architektur/Gesamtleitung	Marazzi + Paul AG Worbstrasse 140, 3073 Gümligen
Landschaftsarchitektur	Moeri + Partner AG Mühlenplatz 3, 3011 Bern
Generalunternehmer	Halter AG Gesamtleistungen Stauffacherstrasse 145, 3014 Bern

Beurteilung

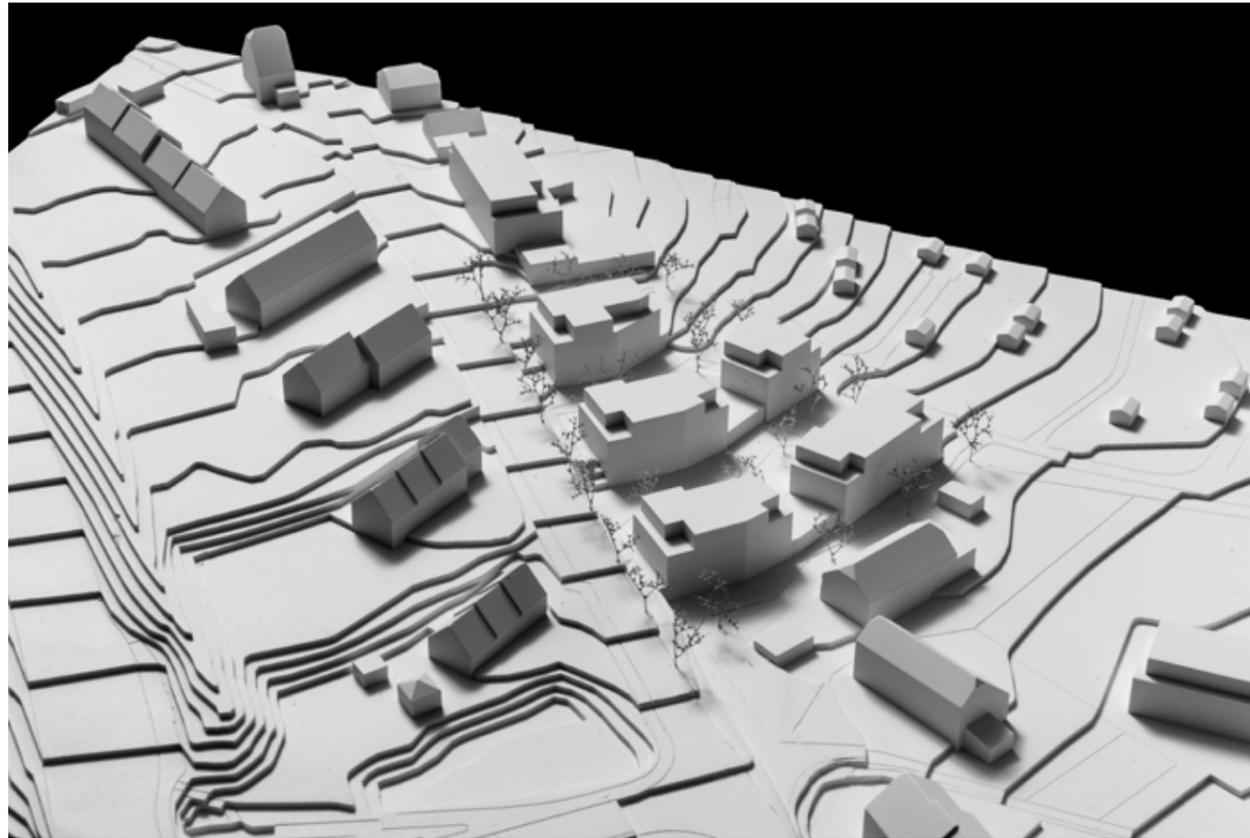
Die 6 Gebäudekörper werden in 3 Zeilen angeordnet, welche parallel zum Gefälle verlaufen und so eine Verbindung zwischen dem Naturbereich Gäbelbachtal und der Eymattstrasse eröffnen. Der Wille zur Schaffung dieser Permeabilität ist auf den Planvorlagen gut lesbar und auch nachvollziehbar. Bei detaillierter Betrachtung erweist sich aber diese Geste als teuer erkauft: die nordwestlich gelegenen beiden Reihen sind im Prinzip als ein durchgehendes Gebäude zu verstehen und bilden einen massiven Sockel, auf welchem die einzelnen Gebäude herausragen. Die angestrebte Durchgängigkeit der Natur wird so unterbrochen.

Architektonisch vermag „Gartenquartier Eymatt“ den formulierten Ansprüchen nicht zu genügen. Der Ausdruck des Ensembles widerspiegelt die Intentionen des Wettbewerbes und die selbst formulierten Haltungen zu wenig, der Charakter lässt kaum mehr auf die Ansprüche des Konzeptes schliessen. Der konkrete Umgang mit dem ökologischen Aspekt von Umgebung und Nachhaltigkeit bleibt hinter den formulierten Zielen zurück. Das Potenzial, welches gewisse Konzeptbausteine wie Dachbegrünung und Heizsystem aufweisen, wird wiederum durch die massiven Eingriffe in die Landschaft relativiert.

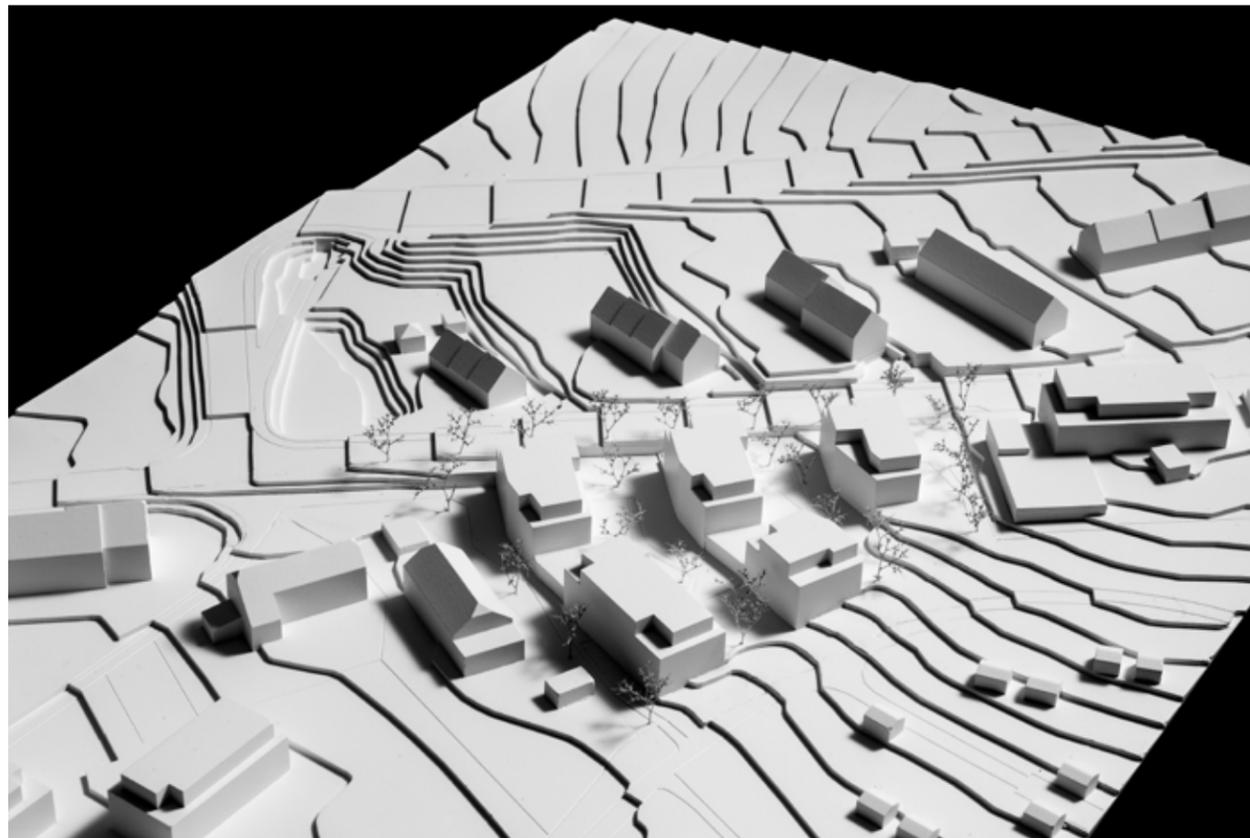
Ein Hauptakzent wird im Projekt „Gartenquartier“ auf den gesellschaftlichen Aspekt gelegt. Es wird vorgeschlagen, den Aussenraum in partizipativen Verfahren zusammen mit den Nutzenden zu entwickeln, was einen radikalen und innovativen Ansatz widerspiegelt. In der Umsetzung und im Ausdruck geht das Projekt jedoch einen anderen Weg: Die als Gemeinschaftsräume beschriebenen Aussenbereiche erweisen sich als abgetrennt voneinander, der mächtige Sockel der jeweils darüberliegenden Gebäude prägt den Aussenraum auf massive Weise. Die so entstehenden Aussenräume weisen zu wenig gemeinschaftliche und ökologische Werte auf, als dass sie dem formulierten Anspruch gerecht werden könnten.

Gesamthaft besticht das Projekt durch die mutige Geste der Platzierung und Orientierung der Baukörper. Die Jury anerkennt die positiven Leitgedanken und Strategien hinter dem Projekt, gewichtet aber die Widersprüche zwischen Konzept und Umsetzung stärker. Diese Diskrepanz erschien zu gross, als dass sie hätte in einem weiteren Überarbeitungsschritt korrigiert werden können.

Nordansicht



Südwestansicht



Architektur/Gesamtleitung	Holzer Kobler Architekturen GmbH Ankerstrasse 3, 8004 Zürich
Landschaftsarchitektur	Weber + Brönnimann AG Munzingerstrasse 15, 3007 Bern
Generalunternehmer	Marti Generalunternehmung AG Lagerhausweg 10, 3000 Bern 5

Beurteilung

Zwei stark gegliederte Baukörper begleiten die Eymattstrasse. Ein Dritter wird, parallel und leicht verschoben, südwestlich als Siedlungsabschluss gesetzt. Der Siedlungsrand bleibt bewegt, das Gebäude verzahnt sich mit der Landschaft. Zwischen den beiden Bauzeilen entsteht auf verschiedenen Niveaus ein grosszügiger Aufenthaltsbereich als Begegnungs- und Kommunikationsort.

Die architektonische Ausformulierung der Bauten ist ansprechend, die Holzfassaden fügen sich gut in den ländlichen Kontext ein. Vor- und Rücksprünge bilden einen abwechslungsreichen und verspielten Raum. Einheitliche Fensterformate sind in verschiedenen Abständen angeordnet. Das Wohnungsangebot für verschiedenartige Nutzerstrukturen ist vielfältig und überzeugt teilweise durch grosse Qualität. Einzelne Wohnungen sind aber durch ihre konfliktträchtige Nähe zum Platz oder zu öffentlichen Freitreppen sowie durch die Staffelung der Gebäudevolumen benachteiligt.

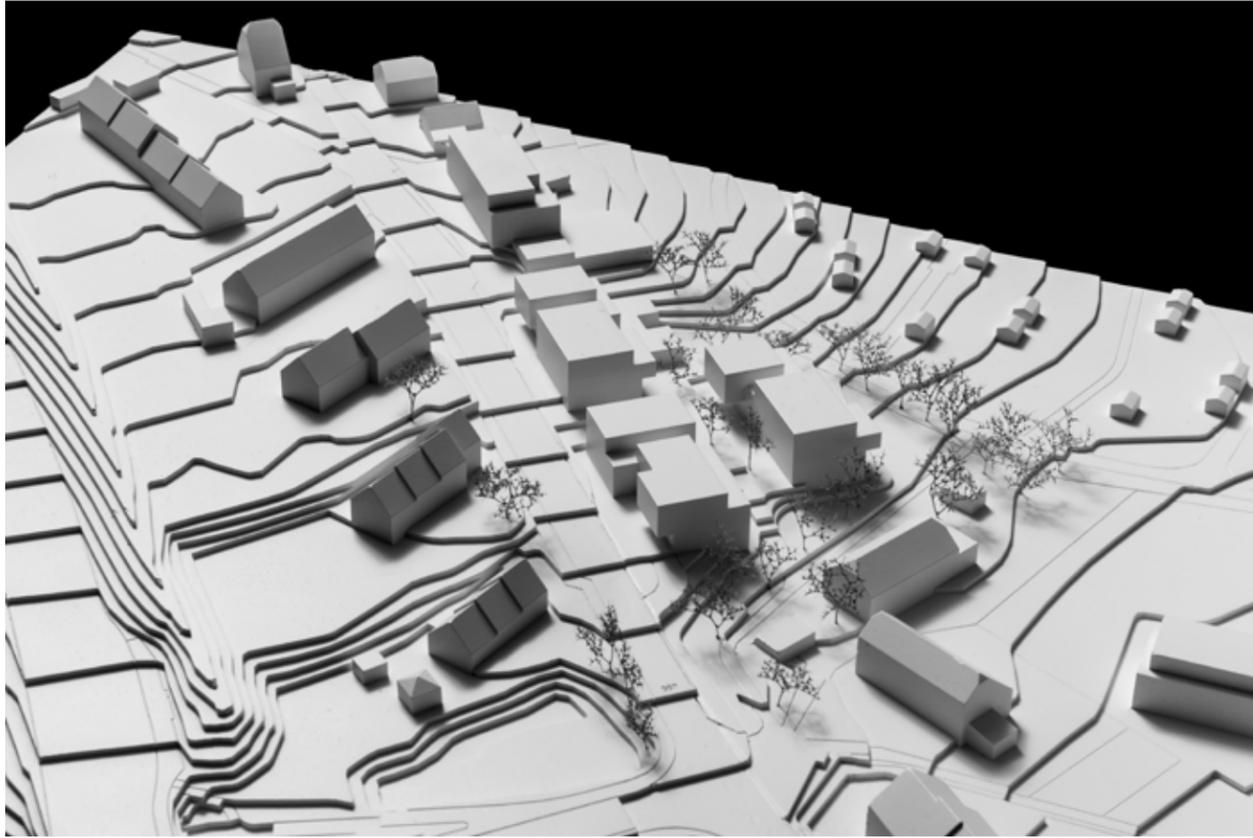
Der Arealzugang für Fussgänger erfolgt, sowohl von der Eymattstrasse, als auch vom Mühlbach, zur Stärkung der Anbindung an das Quartier. Durch die starke Terrassierung wird jedoch der gemeinsame Aussenraum zum siedlungsinternen Platz, der somit die angestrebte Zentrumsfunktion nicht glaubwürdig übernehmen kann.

Die Hauseingänge befinden sich jeweils auf der Nordostseite der Gebäude, der direkte Bezug zur Begegnungszone ist nicht überall gewährleistet.

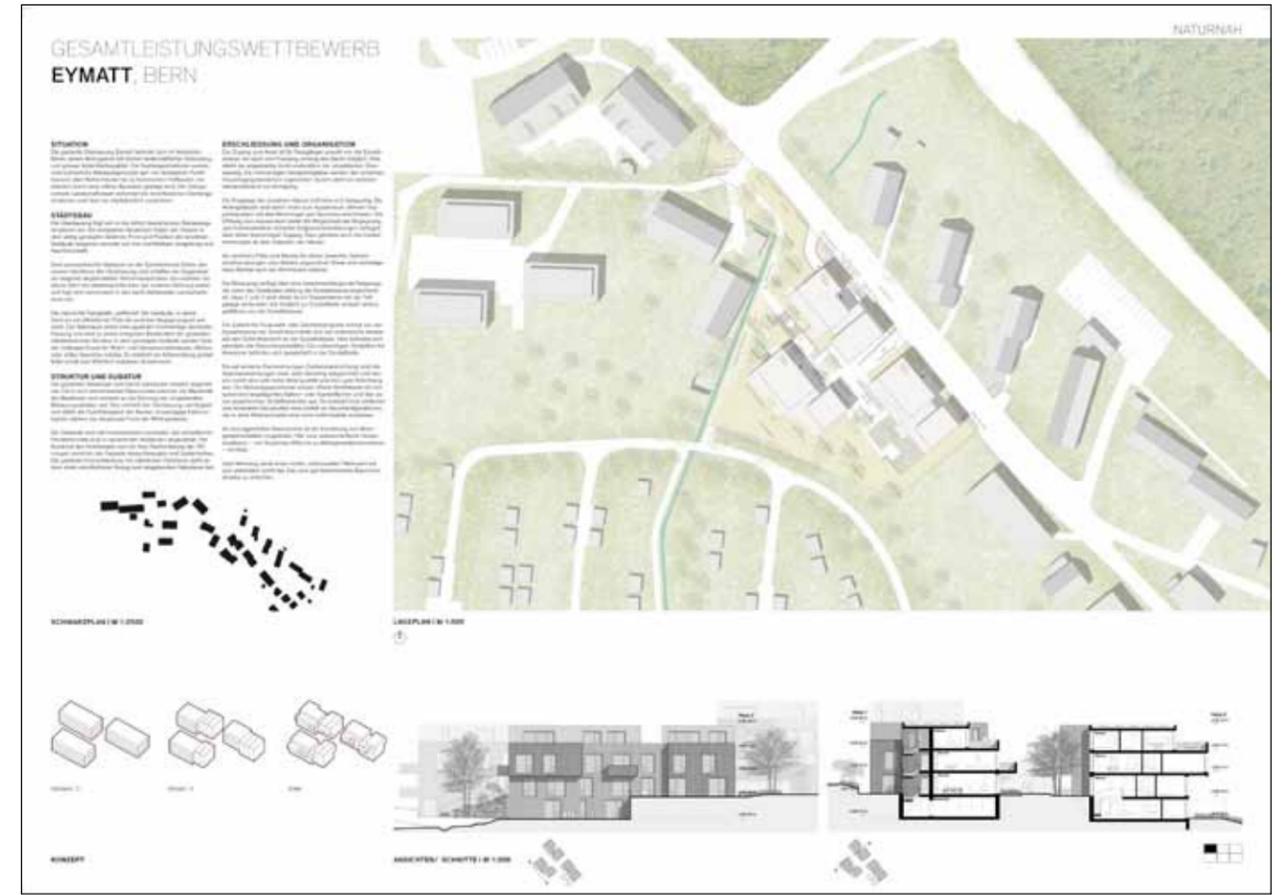
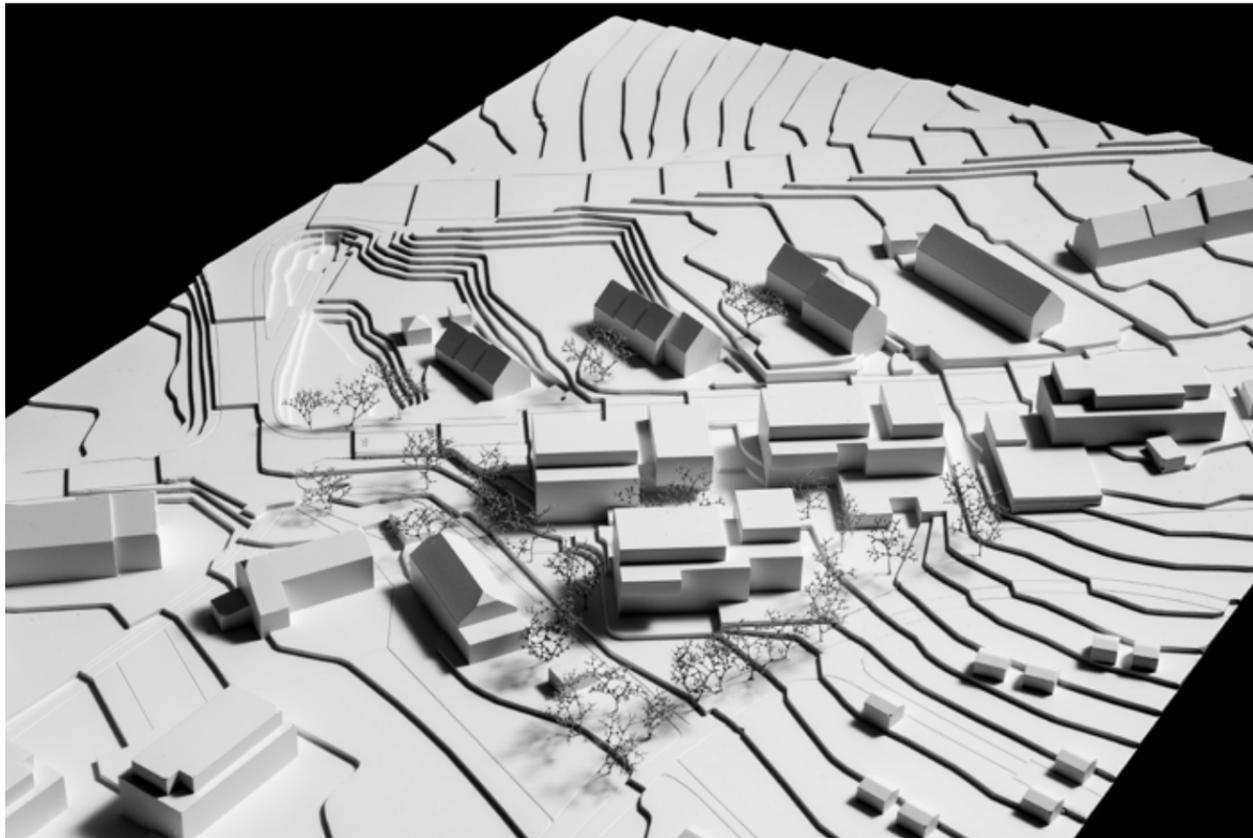
Das Mobilitätskonzept setzt nicht nur auf den öffentlichen Verkehr; eine Einstellhalle für 19 Fahrzeuge wird vorgeschlagen. Die Einfahrt zur Einstellhalle ist nicht überzeugend gelöst; ihre Lage beeinträchtigt den landschaftlich wertvollen Siedlungsauftakt.

Insgesamt überzeugt das Projekt „NATURNAH“ vor allem durch die differenzierte Volumetrie, die sich gut in den gebauten Bestand einfügt. Auch das Freispielen des Siedlungsrandes kann überzeugen, durch den terrassierten und räumlich dichten Platzbereich schottet sich die Siedlung jedoch gegen aussen eher ab. Auch vermag die Qualität der Wohnungen durch ihre Lage nicht überall zu überzeugen. Die Wirtschaftlichkeit scheint zwar erwiesen, kann aber nur durch die Vermietung von 30 zusätzlichen Kellern gewährleistet werden. Die Fassadenabwicklung ist verhältnismässig gross und somit wenig nachhaltig.

Nordansicht



Südwestansicht



8. Genehmigung des Berichts

Der vorliegende Bericht wurde am 12. Juni 2015 durch die Jury genehmigt.

Sachpreisrichter

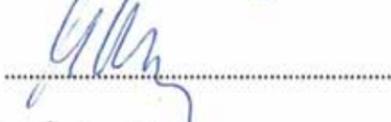
Marcel Mischler (Vorsitz)



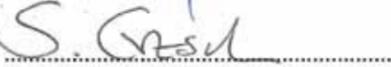
Tilman Rösler



Marc Lergier



Sabine Gresch



Fachpreisrichter

Martin Beutler



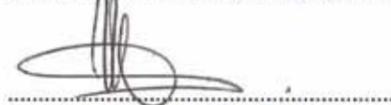
Claudia Reinhard



Ernst Gerber Villena



Markus Steiner



Stefan Christ



Wettbewerbsbegleitung

Jürg Hänggi

