

Einwohnergemeinde Münchenbuchsee / Allreal Generalunternehmung AG

Arealentwicklung Landi

Projektstudie im Einladungsverfahren

Schlussbericht des Beurteilungsgremiums



Bern, 30. Juni 2022

Impressum

Auftraggeberin

Allreal Generalunternehmung AG
Filiale Bern
Zieglerstrasse 53
3007 Bern

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Yvonne Urwyler, Projektleitung
Mario Bernhard, Sachbearbeitung
Philipp Hubacher, Beratung
Jan Monbaron, Sachbearbeitung (Praktikant)

2011_330_Schlussbericht_220630_def

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage des Planungsgebiets	4
1.2	Gegenstand	4
1.3	Verfahren	5
1.4	Termine	5
2.	Verfahren	6
2.1	Auftraggeberin	6
2.2	Verfahrensbegleitung	6
2.3	Beschaffungsform und Verfahrensart	6
2.4	Verbindlichkeitserklärung	6
2.5	Beurteilungsgremium	7
2.6	Eingeladene Büros	8
2.7	Teilnahmeberechtigung	8
2.8	BIM	8
2.9	Folgeauftrag	8
2.10	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse	9
2.11	Streitfälle	9
3.	Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung	10
3.1	Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter	10
3.2	Städtebau	10
3.3	Architektur und Nutzungen	11
3.4	Aussenraum	12
3.5	Mobilität / Erschliessung	13
3.6	Wirtschaftlichkeit	13
3.7	Nachhaltigkeit	14
3.8	Lösungsvarianten	14
4.	Ablauf der Beurteilung	15
4.1	Ablauf der Schlusspräsentation vom 2. Mai 2022	15
4.2	Ablauf der Schlussbeurteilung vom 19. Mai 2022	15
5.	Würdigung der Projektbeiträge	16
5.1	Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung	18
5.2	Aebi & Vincent Architekten	22
5.3	ARGE Wahli Rüefli Rolli Marchini Architekten	26
5.4	Matti Ragaz Hitz Architekten	30
5.5	Rahbaran Hürzeler Architects	34
6.	Empfehlung für die Weiterbearbeitung	38
7.	Genehmigung	39
7.1	Konformitätsbestätigung SIA	39
7.2	Genehmigung durch das Beurteilungsgremium	39

1. Einleitung

1.1 Lage des Planungsgebiets



Abb. 1: Lage des Planungsgebiets am Bahnhof von Münchenbuchsee (Quelle: Luftbild amtliche Vermessung, Bearbeitungsperimeter orange)

Lage

Das Planungsgebiet liegt direkt am Bahnhof Münchenbuchsee. Der Bearbeitungsperimeter umfasst die Parzelle GB Nr. 68 der heutigen «Landi» und Teile der Bahnhofstrasse (Gemeindestrasse). Es ist über die Bahnhofstrasse und Talstrasse an die Hauptstrasse (Bernstrasse) Richtung Bern und Biel angebunden. Es liegt innerhalb des im kommunalen «Richtplan Ortsentwicklung» bezeichneten Gebiet «Zentrumsentwicklung» und «Entwicklungsschwerpunkt: Bahnhof Münchenbuchsee» (Massnahmen S1/ S3).

1.2 Gegenstand

*Aufgabestellung
Studienauftrag*

Mit der Entwicklung des Landi-Areals soll in der Berner Agglomerationsgemeinde Münchenbuchsee an zentraler Lage neuer Wohnraum geschaffen werden und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Die bestehenden Gewerbegebäude der «Landi» sollen durch eine Neubebauung mit gemischter Nutzung (Wohnen und Einkaufen) und angemessener Dichte ersetzt werden. Als Hauptnutzung ist Wohnen vorgesehen, ergänzt durch Flächen für eine Detailhandelsnutzung.

Im Rahmen der Projektstudie wurden folgende Aufgaben bearbeitet:

- Ermittlung der optimalen städtebaulichen Dichte und Bebauungsform
- Erarbeitung eines Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzepts
- Vorschläge zur Bebauungstypologie, Setzung und Nutzungsanordnung

Folgeauftrag

Dem Verfassersteam des Siegerprojekts wird die Weiterbearbeitung des Projekts bis und mit Phase 53 im Umfang von 51.8% Teilleistungsprozenten zugesichert.

1.3 Verfahren

Projektstudie auf Einladung mit 5 Teilnehmenden Die Allreal Generalunternehmung AG führte im Auftrag der Grundeigentümerin (Genossenschaft Landi Moossee) als Projektentwicklerin in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenbuchsee eine einstufige Projektstudie im Einladungsverfahren durch. Es wurden 5 Bearbeitungsteams zur Bearbeitung der Aufgabe eingeladen. Die Auswahl der Büros erfolgte durch das Beurteilungsgremium im Rahmen der Programmsitzung.

1.4 Termine

<i>Ablauf Projektstudie</i>	Programmerarbeitung	Bis Juni 2021
	Voranfrage Bearbeitungsbüros	Juni 2021
	Programmsitzung mit Beurteilungsgremium	Montag, 14. Juni 2021
	Programmbereinigung, Genehmigung durch Beurteilungsgremium und SIA	Bis Mitte August 2021
	Versand Programmunterlagen	Bis 31. August 2021
	Start Bearbeitung (individuelle Begehung)	Ab September 2021
	Einreichung der schriftlichen Fragestellungen der Bearbeitungsteams	Bis 10. September 2021
	Zustellung Schriftliche Fragenbeantwortung durch das Beurteilungsgremium	Bis 08. Oktober 2021
	Zwischenabgabe	19. November 2021
	Zwischenbesprechung	29. November 2021
	BIM-Einführung (ca. 1 h online)	09. Dezember 2021
	Schriftliche Empfehlung zur Weiterbearbeitung	13. Januar 2022
	Einreichung zweite schriftliche Fragestellung	27. Januar 2022
	Zustellung zweite schriftliche Fragenbeantwortung	07. Februar 2022
	Schlussabgabe	25. März 2022
	BIM-Abgabe	08. April 2022
	Vorprüfung	April 2022
	Schlusspräsentation	02. Mai 2022
	Schlussbeurteilung / Auswahl des Siegerprojekts	19. Mai 2022
	Schlussbericht des Beurteilungsgremiums	30. Juni 2022
	Öffentliche Ausstellung der Ergebnisse	16. -31. August 2022
	<i>Weiteres Vorgehen</i>	Entwurf Änderung Bauordnung (Erlass einer neuen ZPP) auf Basis Siegerprojekt
	Änderungsverfahren Bauordnung (neue ZPP)	Ca. 24 - 30 Monate
	Entwurf UeO auf Basis Siegerprojekt	anschliessend
	Planerlassverfahren Überbauungsordnung (UeO)	Ca. 18 - 24 Monate
	Voraussichtlicher Baubeginn	anschliessend

2. Verfahren

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Verfahrens war die

Allreal Generalunternehmung AG, Zieglerstrasse 53, 3007 Bern

www.allreal.ch, vertreten durch:

- Manuel Otter, Leiter Filiale Bern (ab 1.1.2022)
- Stefan Ringler, ehem. Leiter Filiale Bern (bis 31.12.2021)
- Tanja Streit, Projektleiterin

2.2 Verfahrensbegleitung

Mit der Verfahrensbegleitung beauftragt war die BHP Raumplan AG, Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14, vertreten durch:

- Yvonne Urwyler, Projektleiterin
- Mario Bernhard, Sachbearbeiter
- Philipp Hubacher, Beratung

2.3 Beschaffungsform und Verfahrensart

*Studienauftrag nach
SIA 143 (2009)*

Die Auftraggeberin führte eine Projektstudie im Einladungsverfahren gemäss Ordnung SIA 143 (2009) durch.

Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Das Verfahren wurde nicht anonym durchgeführt.

Begründung

Da es bei der Aufgabenstellung im Wesentlichen um ein Ausloten der städtebaulich verträglichen Bebauungsdichte, der geeigneten Bebauungstypologie und Setzung, Erschliessungssysteme und Nutzungsanordnungen ging und die städtebaulichen Rahmenbedingungen sehr offen waren, wurde ein Dialog zwischen dem Beurteilungsgremium und den Teilnehmenden als zielführend und der Studienauftrag deshalb als geeignetes Verfahren erachtet.

Stufen

Die Projektstudie wurde einstufig und im Einladungsverfahren durchgeführt. Es fand eine Zwischenbesprechung und eine Schlusspräsentation statt.

*Optionale
Bereinigungsstufe*

Das Beurteilungsgremium behielt sich die Verlängerung des Studienauftrags mit einer optionalen Bereinigungsstufe im Sinne von Art. 5.4 SIA-Ordnung 143 vor. Dies wurde jedoch nicht in Anspruch genommen.

Sprache

Die Verfahrenssprache war deutsch.

2.4 Verbindlichkeitserklärung

Die Auftraggeberin erklärte die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich.

2.5 Beurteilungsgremium

*Stimmberechtigte
Mitglieder*

Fachvertreter/innen (stimmberechtigt):

Fachvertretungen Städtebau / Architektur:

- Barbara Holzer, Prof. Dipl. Architektin ETH SIA, Zürich (Vorsitz)
- Ernst Gerber Villena, Dipl. Architekt ETH SIA, Bern

Fachvertretung Landschaftsarchitektur:

- Massimo Fontana, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA/SIA, Basel

Sachvertreter/innen (stimmberechtigt):

- Manfred Waibel, Gemeinde Münchenbuchsee, Gemeindepräsident
- Stefan Ringler, Allreal Generalunternehmung AG, Leiter Filiale Bern

Ersatz Fachvertreterin (stimmberechtigt in Funktion von Ersatz):

- Yvonne Urwyler, Dipl. Architektin ETH, BHP Raumplan AG, Bern

Ersatz Sachvertreter (stimmberechtigt in Funktion von Ersatz):

- Claudia Thöni, Gemeinde Münchenbuchsee, Leiterin Planung
- Manuel Otter, Allreal Generalunternehmung AG, Leiter Realisation

*Mitglieder ohne Stimmbe-
rechtigung*

Weitere Expert/innen (nicht stimmberechtigt)

- Patrick Trummer, Gemeinde Münchenbuchsee, Leiter Bauabteilung
- Adrian Grossenbacher, Genossenschaft Landi Moossee, Vorsitzender der Geschäftsleitung
- Kurt Stettler, Genossenschaft Landi Moossee, Mitglied Verwaltungsrat
- Tanja Streit, Allreal Generalunternehmung AG, Projektleiterin
- Silke Hagner, Allreal Generalunternehmung AG, Projektleiterin Baukostenplanung
- Matthias Spiss, Allreal Generalunternehmung AG, Teamleiter BIM
- Janina Noack, CSD Ingenieure, Expertin Lärm
- Luzi Bergamin, ecolot GmbH, Experte Störfallvorsorge
- Die kantonale Denkmalpflege wurde im Rahmen der Programmerarbeitung konsultiert.

Verfahrensbegleitung (nicht stimmberechtigt)

- Yvonne Urwyler, BHP Raumplan AG, Projektleitung
- Mario Bernhard, BHP Raumplan AG, Sachbearbeitung
- Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Stv. Projektleitung / Beratung

2.6 Eingeladene Büros

1. Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Bern; <https://aebi-vincent.ch/>
2. ARGE Wahli Rüefli Biel; <https://www.wahliruefli.ch/> und Rolli Marchini AG, <https://www.rollimarchini.ch/>
3. Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich; <https://www.futurafrosch.org/>
4. Matti Ragaz Hitz Architekten AG, Bern; <https://mrh.ch/>
5. Rahbaran Hürzeler Architects, Basel; <https://www.rharchitekten.ch/>

2.7 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme am Verfahren waren die fünf von der Auftraggeberin eingeladenen Architekturbüros berechtigt (vgl. Kap. 2.6). Mit der Teilnahme stimmten die Teilnehmenden dem Verfahrensprogramm und den darin formulierten Bedingungen zum Studienauftrags und zum allfälligen Folgeauftrag zu. Die teilnehmenden Büros verpflichteten sich, die BIM-Anforderungen der Auftraggeberin zu erfüllen (vgl. Kap. 2.8).

Teambildung

Eine Teambildung mit Vertretung von Fachleuten aus den Disziplinen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur war zwingend. Mehrfachteilnahmen durch die beigezogenen Landschaftsarchitekturbüros waren nicht zulässig. Der Beizug weiterer Fachrichtungen (z.B. Verkehrsplanung, Haustechnik, Energie) war nicht verlangt, aber möglich. Allfällige weitere Fachpersonen neben den Bereichen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur durften in mehreren Teams mitarbeiten.

2.8 BIM

Für die Schlussabgabe mussten nach BIM-Richtlinien der Allreal Generalunternehmung AG digitale 3D-Modelle erstellt werden, die im Rahmen der Entscheidungsfindung durch das Beurteilungsgremium für quantitative Auswertungen genutzt wurden (insbesondere Flächenberechnung, Umgang mit baurechtlichen Rahmenbedingungen). Mit allen Teams wurde für die Phase Studienauftrag eine kurze BIM-Einführung durch die Allreal Generalunternehmung AG durchgeführt. Mit Fokus auf stufengerechte Inhalte erfolgte die Zwischenbesprechung nur aufgrund der Pläne und dem Gipsmodell.

2.9 Folgeauftrag

Die Veranstalterin beabsichtigt, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen, und sicherte dem Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro mit der siegreichen Projektstudie den Auftrag für die Weiterbearbeitung zu.

2.10 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über und können zur Illustration verwendet und publiziert werden. Die Urheberrechte verbleiben bei den Teilnehmenden. Bei der Publikation der Projekte werden die Urheberrechte der Bearbeitungsteams gewährleistet.

2.11 Streitfälle

Für Streitfälle aus diesem Verfahren sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Bern.

3. Kurzbeschreibung der Aufgabenstellung

3.1 Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter umfasste das Grundstück (Parzelle Nr. 68) der Genossenschaft Landi Moossee sowie einen Bereich der angrenzenden Gemeindestrasse «Bahnhofstrasse». Das Hochbauprojekt war innerhalb der Parzelle Nr. 68 unter Einhaltung der nötigen baurechtlichen Mindestabstände anzuordnen. Für die Bahnhofstrasse waren Vorschläge zur Neugestaltung z.B. bezüglich Anordnung von Parkierungs-, Möblierungs- oder Begrünungselementen möglich.

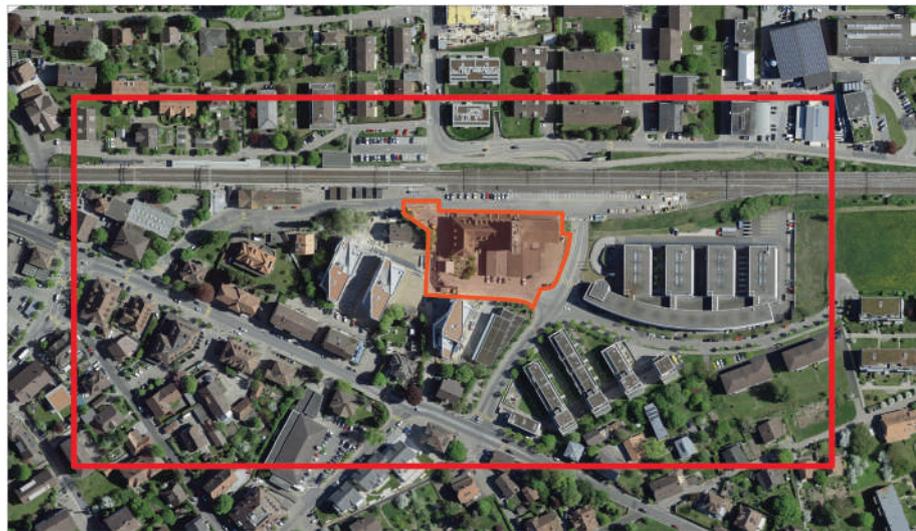


Abb. 2: Bearbeitungsperimeter (orange) und Betrachtungsperimeter (rot, Modell)

Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter entsprach dem zur Verfügung gestellten Modellausschnitt und war weiter gefasst als der Bearbeitungsperimeter. Er umfasste das ganze Bahnhofgebiet Südwest zwischen den Geleisen und der Kantonsstrasse bis und mit Bären-Areal am westlichen Ende, die erste Bautiefe auf der anderen Seite der Geleise, sowie die Bebauungen entlang der Talstrasse am südöstlichen Ende des Perimeters.

3.2 Städtebau

Hoher Qualitätsanspruch

Mit der Projektstudie wurde eine Neubebauung von hoher städtebaulicher Qualität und gleichzeitig optimaler Ausnutzung der Parzelle angestrebt. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen sollte die Dichte gegenüber der heutigen Bebauung deutlich erhöht und die Ausnutzung des Bodens verbessert werden, gleichzeitig aber eine hohe Bebauungs- und Aussenraumqualität realisiert werden.

Ermittlung der angemessenen Dichte und Bebauungstypologie

Wichtige Grundlagen waren die Erkenntnisse aus der Testplanung „Bahnhofgebiet Südwest“ sowie die Vorgaben des kommunalen Richtplans Ortsentwicklung. Aus der Testplanung resultierten keine Vorgaben betreffend der max. Nutzungsdichte (GFZ, GF) für das Areal Landi. Die Ergebnisse zeigten,

dass eine hohe Dichte möglich ist. Im Rahmen der Projektstudie sollte die ortsverträgliche Dichte nach oben ausgelotet werden. Die Vorstudie von Rykart Architekten AG (Grundlage) zeigte, dass eine GFZo von über 2.0 möglich ist.

Höhengestaltung

In der Testplanung wurde eine rund 4- bis 5-geschossige Bebauung mit punktuell bis zu max. 8 Geschossen als verträglich beurteilt. Höhere Gebäude bis zur Höhe des heutigen Siloturms (Höhenkote 576.00 m ü. M.) sollten im Rahmen des Studienauftrags explizit geprüft werden. Die vorgegebene Höhenkote ergibt eine Fassadenhöhe von etwa 22-23 Meter. Gebäude mit mehr als 4 Geschossen sind architektonisch so zu gestalten, dass ihre Höhenentwicklung möglichst wenig dominant in Erscheinung tritt. Für Neubauten direkt neben geschützten oder erhaltenswerten Bauten gilt als maximal zulässige Gebäudehöhe die Firsthöhe benachbarter Schutzobjekte.

Gesamtheitliche Planung

Erschliessung, Hochbauten und Aussenräume waren gesamtheitlich zu entwickeln. Es waren Überlegungen anzustellen, zu Synergien und Bezügen zu anderen Parzellen im Betrachtungsperimeter, insbesondere zur schützenswerten Villa und deren Umfeld, zur vorhandenen Quartierstruktur und zu den angrenzenden Verkehrsräumen.

Nachweis

Für die Zwischen- und Schlussbesprechungen waren jeweils Darstellungen zu erstellen, welche die städtebauliche Einbindung des Vorschlags in das bestehende Quartier und Ortsbild aufzeigen. Die Volumetrie war im Modelleinsatz 1:500 darzustellen. Daneben waren ein städtebauliches Konzept und ein Schwarzplan abzugeben. Für die Schlussabgabe war auch ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:500 sowie die relevanten Schnitte und Fassadenansichten mit Darstellung der Nachbargebäude einzureichen.

3.3 Architektur und Nutzungen

Bebauungstypologie

Angestrebt wurde auf dem Areal die Realisierung einer maximal verträglichen Bebauungsdichte für Wohnen (100% Mietwohnungen) und eine Verkaufsfläche für ein kleineres Detailhandelsgeschäft von 300 m². Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (z.B. Ortsbild, Lärmschutz und Störfallvorsorge) war eine dem Ort und den Nutzungen angemessene Bebauungstypologie und -dichte zu entwickeln.

Zielgruppe Wohnen

Im Rahmen der Projektstudie sollte untersucht werden, wieviel Wohnnutzfläche gesamthaft mit einer qualitativ guten städtebaulichen Bebauungsform erzielt werden kann. Das Spektrum war dabei nach oben offen, gewünscht waren Bebauungsvorschläge, die möglichst viel Wohnnutzfläche generieren.

In einer Marktanalyse wurden durch die Allreal Generalunternehmung AG vorgängig die Zielgruppen festgelegt, die mit den Wohnungen angesprochen werden sollen (Grundlage). Das konventionelle Mietwohnungsangebot sollte sich hauptsächlich an junge, mittlere und ältere Singles und Paare richten, welche die verkehrstechnisch gute Lage am Bahnhof schätzen.

Wohnungsspiegel

Realisiert werden sollten vor allem Kleinwohnungen. Die Projektträgerschaft strebte folgenden Wohnungsspiegel an:

Wohnungsspiegel**Empfohlener Wohnungsmix bzw. -grössen**

Wohneinheiten (100%)	Typ	Wohnungsgrössen	Verteilung
1 ½ Zi-Whg.	komprimiert	ca. 35 m ²	20%
1 ½ Zi-Whg.	grosszügig	ca. 45 m ²	20%
2 ½ Zi-Whg.	komprimiert	ca. 55 m ²	25%
2 ½ Zi-Whg.	grosszügig	ca. 65 m ²	25%
3 ½ Zi-Whg.	komprimiert	ca. 75 m ²	5%
3 ½ Zi-Whg.	grosszügig	ca. 85 m ²	5%

Anforderungsprofil
Detailhandelsfläche

Es war darauf zu achten, dass die Anzahl Familienwohnungen (ab 3 Zimmern) ein Total von 19 Wohneinheiten nicht überschreitet.

Im Verfahrensprogramm war ursprünglich die Realisierung einer grösseren Verkaufsfläche von 1'200 - 1'400 m² verlangt. Dazu hätten 60 Parkplätze realisiert werden sollen. Nach der Zwischenbesprechung und im Rahmen der zweiten Fragenbeantwortung zeigt sich, dass detailliertere Abklärungen zum Grundwasserspiegel nötig sind. Aufgrund der vertieften Abklärung der Grundwassersituation zeigte sich, dass auf dem Areal aufgrund des hohen Grundwasserspiegels nur ein Untergeschoss (anstelle von zwei wie im Verfahrensprogramm angenommen) erstellt werden kann. Um Spielraum im Erdgeschoss zu erhalten, wurde daraufhin die Verkaufsfläche auf 300 m² verkleinert. Dazu sollten nur noch 20 Parkplätze für die Verkaufsnutzung realisiert werden.

Flächennachweise nach
BIM-Anforderung

Das Projekt wird mit Building Information Modeling (BIM) geplant und abgewickelt. Für die Schlussabgabe waren die Nachweise gemäss den BIM-Anforderungen und -Richtlinien der Allreal Generalunternehmung AG einzureichen.

3.4 Aussenraum

Verlangt waren Vorschläge zur Dimensionierung, Nutzung und Gestaltung der Aussenbereiche. Bezüge und Anbindung an die Strassen- und Freiräume des Umfelds sollten aufgezeigt werden. Wichtig waren die Bezüge der Bauten zum Strassenraum der Bahnhofstrasse. Verlangt wurde die Erarbeitung eines gesamtheitlichen Umgebungskonzepts mit Ideen zur Gestaltung und wirtschaftlicher Materialisierung (Langlebigkeit, Unterhalt) sowie Aussagen zu Nutzbarkeit / Funktionalität und Öffentlichkeitsgrad.

Ortsübliche Qualitätsmerkmale

Gemäss Gemeindebaureglement hat sich die Gestaltung der privaten Aussenräume –insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugängen– nach den ortsüblichen Qualitätsmerkmalen zu richten, welche das Orts-, Quartier- und Strassenbild prägen.

Siedlungsökologie

Bei Neuanlagen oder Umgestaltungen sind im Sinn der Siedlungsökologie geeignete Massnahmen zur Förderung von naturnahen Lebensräumen für Fauna und Flora umzusetzen.

Terrainveränderungen

Die Gebäude müssen so in das Gelände gestellt werden, dass möglichst wenig Terrainveränderungen notwendig sind.

Mikroklimatische Qualität Die Umgebungsgestaltung soll einen Beitrag zu einem möglichst guten Mikroklima leisten. Ein besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, unversiegelte Ausgleichsflächen und Möglichkeiten für die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen zu schaffen.

Nachweis Erwartet wurde der Nachweis der erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss kantonaler Bauverordnung (in Abhängigkeit zur Hauptnutz- und Konstruktionsfläche). Notwendige Massnahmen zur Siedlungsentwässerung sollten ebenfalls optimal in das Freiraumkonzept integriert werden. Für die Zwischen- und Schlussabgabe war jeweils ein Umgebungsgestaltungsplan im Massstab 1:500 mit Nachweis der erforderlichen Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach BauV Art. 45 zu erstellen.

3.5 Mobilität / Erschliessung

Angestrebt wurde eine gute Vernetzung der Wohnbebauung mit dem Umfeld, ein attraktives und sicheres Fuss- und Velowegnetz und eine rationale MIV-Erschliessung und Anlieferung für das Gewerbe.

Erschliessung Angestrebt wurde eine rationale Erschliessung der Wohnüberbauung und der Verkaufsflächen und die gute Integration der Anlieferung der Verkaufsfläche. Entlang der Bahnhofstrasse war eine sichere und gute Führung des Langsamverkehrs (zu Fuss Gehende und Velofahrende) in Richtung Bahnhof sicherzustellen. Ein Neugestaltungsvorschlag der Bahnhofstrasse im Rahmen des Bearbeitungsperimeters war möglich.

Parkierung Nach der Zwischenbesprechung wurde der Zielwert auf 20 Parkplätze für den Detailhandel sowie 0.5 Autoabstellplatz pro Wohnung angepasst. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels durfte nur noch ein Untergeschoss geplant werden. Die Anordnung von oberirdischen Besucher- und Kurzzeitparkplätzen entlang der Bahnhofstrasse war unter Berücksichtigung einer guten Strassenraumgestaltung möglich. Oberirdische Parkplätze werden in der Überbauungsordnung festgelegt. Die bestehenden Parkplätze SBB P+R entlang der Geleise werden beibehalten und weiter betrieben.

Veloabstellplätze Erforderlich war der Nachweis einer genügenden Anzahl witterungsgeschützter Abstellplätze für Zweiräder innerhalb der Bandbreite nach kantonaler Bauverordnung und nahe zu den publikumswirksamen Nutzungen. Diese sollten auf die Nutzungen bezogen sinnvoll und attraktiv angeordnet sein.

Nachweis Für die Zwischen- und Schlussbesprechungen war jeweils die Darstellung des Erschliessungssystems (Fuss- und Veloverkehr, Zufahrt Einstellhalle, Besucher-PP) sowie Flächennachweise der Erschliessungs- und Parkierungsflächen verlangt.

3.6 Wirtschaftlichkeit

Für die Veranstalterin hat die Wirtschaftlichkeit im gesamten Entwicklungsprozess des Ersatzneubaus ein grosses Gewicht. Entsprechend wurden Konzepte und Entwürfe von den Teilnehmenden erwartet, welche bezüglich Baukosten wie auch den nachfolgenden Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt attraktiv sind und eine hochwertige Nutzungsdisposition zulassen.

3.7 Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit war ganzheitlich im Sinne des «Drei-Säulen-Modells» der Nachhaltigkeit in der Projektierung zu berücksichtigen, insbesondere war auf folgende Aspekte Bezug zu nehmen:

Umwelt

- Ressourcenschonende Umsetzung / Beachtung der Rezyklierbarkeit der zum Einsatz kommenden Materialien
- Minimierung von Schadstoff- und Lärmemissionen in Bau und Betrieb und Verhinderung von schädigenden Einträgen in Boden und Umwelt
- Möglichst geringes Verkehrsaufkommen
- gewichteter Energiebedarf, der die kantonalen Anforderungen um 15% unterschreitet
- Zum aktuellen Zeitpunkt wird keine Zertifizierung (Minergie etc.) angestrebt.

Gesellschaft

- Schaffen einer hohen Identifikation mit der Überbauung und dem umgebenden Gebiet.
- Unterstützung Ortsbild durch eine hochwertige ortsbauliche Setzung und architektonischen Gestaltung

Wirtschaft

- Optimierte Erstellungskosten, kostengünstiger Betrieb und Unterhalt
- Effizientes Verhältnis Hauptnutzfläche (HNF) zu Geschossfläche (GF)
- Funktionalität der Strukturen und Wegbeziehungen
- Flexibilität der Wohnnutzung
- Effiziente und attraktive Parkierungslösung inklusive Erschliessung
- Tragwerk, Bauteilsysteme (z.B. Systemtrennung / Materialisierung)
- Gebäudetechnik und Technisierungsgrad
- Optimierte Bewirtschaftung

3.8 Lösungsvarianten

Im Rahmen der Projektstudie wurde eine Zwischenbesprechung durchgeführt. Die Bearbeitungsphase war somit in zwei Phasen gegliedert. Grundsätzlich war es zulässig, im Rahmen der Zwischenbesprechung verschiedene Varianten zu präsentieren. Dies war aber nicht verlangt. Für die Schlussabgabe musste sich jedes Team auf eine Lösungsvariante festlegen und diese für die Schlussabgabe und -präsentation aufbereiten.

4. Ablauf der Beurteilung

4.1 Ablauf der Schlusspräsentation vom 2. Mai 2022

*Präsentation und
Fragerunde*

Anlässlich der Schlusspräsentation vom 2. Mai hatten alle Teams die Gelegenheit, ihre Arbeiten in einer halbstündigen Präsentation vorzustellen. Anschliessend hatte das Beurteilungsgremium Gelegenheit, Fragen zu stellen, welche von den Teams beantwortet wurden.

4.2 Ablauf der Schlussbeurteilung vom 19. Mai 2022

*Vorstellung der Vorprüfungs-
ergebnisse*

Die Schlussbeurteilung startete mit der Vorstellung der Vorprüfungsergebnisse durch BHP Raumplan und Allreal Generalunternehmung AG, welche die Einhaltung der baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Aspekte Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Projekte vorgeprüft haben.

*Informationsrundgang in
Gruppen*

Anschliessend wurden die Projekte in drei Gruppen auf ihre Qualitäten bezüglich der verschiedenen Beurteilungskriterien untersucht. Die drei Gruppen wurden von den drei Fachexpertinnen und -experten moderiert.

*Informationsrundgang im
Plenum*

Im Anschluss stellten die drei Fachexpertinnen und -experten die Erkenntnisse in einem Informationsrundgang im Plenum vor. Die Ergebnisse aus der Analyse in den Gruppen wurden dem Plenum dargelegt. Die Qualitäten und Defizite der Projekte bezüglich der Beurteilungskriterien wurden aufgezeigt und im Plenum diskutiert. Alle Projekte wurden für die nachfolgende Beurteilung zugelassen.

Beurteilungsrundgänge

In mehreren Rundgängen bewertete das Beurteilungsgremium die Projekte anhand der im Verfahrensprogramm formulierten Beurteilungskriterien. Die Projekte wurden einer vertieften Betrachtung in Bezug auf die Ergebnisse der Vorprüfung und hinsichtlich der verschiedenen Beurteilungskriterien unterzogen und einander gegenübergestellt. In der Beurteilung schnitt das Projekt von «Futurafrosch» über alle Beurteilungskriterien betrachtet am besten ab. Ebenfalls in vielen Kriterien gut bewertet wurden die Projekte von «Matti Ragaz Hitz» und «Rahbaran Hürzeler». In der Folge werden die Projekte von «Aebi & Vincent» und «ARGE Wahli Rüefli Rolli Marchini» aufgrund der unbefriedigenden städtebaulichen Setzung und Mängeln bei Parkierung, Störfallvorsorge und Lärmschutz von der weiteren Beurteilung ausgeschlossen. Die verbleibenden drei Projekte wurden erneut einer vertieften Beurteilung, insbesondere bezüglich der Kriterien Städtebau, Architektur und Freiraum, unterzogen. Dabei konnte sich der städtebaulich überzeugendste Vorschlag von «Futurafrosch» durchsetzen.

Entscheid Siegerprojekt

Das Beurteilungsgremium entschied sich einstimmig für das Projekt des Teams «Futurafrosch» als Siegerprojekt. Insbesondere überzeugte die hervorragend auf den Ort zugeschnittene städtebauliche Setzung. Auf eine Rangierung der übrigen Projekte wurde verzichtet.

Überprüfungsrundgang

Im Überprüfungsrundgang wurden die Mängel der übrigen Projekte nochmals analysiert und verifiziert. Die vorgenommene Beurteilung bestätigte sich.

5. Würdigung der Projektbeiträge

*Futurafrosch Architektur
und Raumentwick-
lung GmbH*

*JANS Landschafts-
architektur & Gestaltung
öffentlicher Raum*

Rombo GmbH

(Siegerprojekt)



Aebi & Vincent Architekten

*Andreas Geser Land-
schaftsarchitekten*

Kontextplan

B+S Ingenieure

Anima Engineering

WAM Planer und Ingenieure



*ARGE Wahli Rüefli Rolli
Marchini Architekten*

*hänggibasler landschafts-
architekten*

*emch + berger Verkehrspla-
nung*



*Matti Ragaz Hitz
Architekten*

*Klötzli Friedli Land-
schaftsarchitekten*



*Rahbaran Hürzeler
Architekten*

*Bryum Landschafts-
architektur*



5.1 Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung



Modellfoto - Westansicht

Städtebau

Der Projektentwurf lehnt sich in seiner städtebaulichen Körnung an die Typologie der industriellen Vergangenheit an. Obwohl die industriellen Zeugen abgebrochen werden, wird mit einem Konglomerat von unterschiedlichen Baukörpern ein neues Ganzes geschaffen, das sich wie selbstverständlich in den urbanen Kontext einfügt. Die Komposition von Neubauten und Freiräumen wirkt für den äusserst heterogenen Ort passend und verknüpft die unterschiedlichen Massstäbe und Bautypologien der Umgebung gekonnt miteinander. Das Hauptvolumen und somit die Hauptmasse, das so genannte «Silohaus», wird an der Talstrasse angeordnet, wodurch ein grosszügiger Freiraum in der Arealmitte entsteht. Das «Landihaus» im Westen des Areals verknüpft sich geschickt mit dem kleineren Massstab der historischen Villen des Bahnhofquartiers. Im Norden des Areals schliesst eine dreigeschossige Bebauung das Areal ab, im Süden öffnet sich der auf der oberen Ebene angeordnete Wohnhof zum Quartier hin. Die gewählte Massenverteilung auf dem Grundstück schafft somit zu allen Seiten eine überzeugende städtebauliche Anbindung.

Architektur und Nutzung

Durch die Platzierung der Parkierungsfläche auf dem Strassenniveau im Norden entsteht eine städtebaulich interessante Nutzungsverteilung: die Fläche wird durch hochwertige Nutzungen zu den Strassenräumen eingefasst und eine grosszügige halbprivate Freifläche für das Areal auf einem oberen Niveau angeordnet. Die geforderte Gewerbefläche (Verkauf) befindet sich



Modellfoto - Ostansicht



Modellfoto - Südansicht



Situationsplan

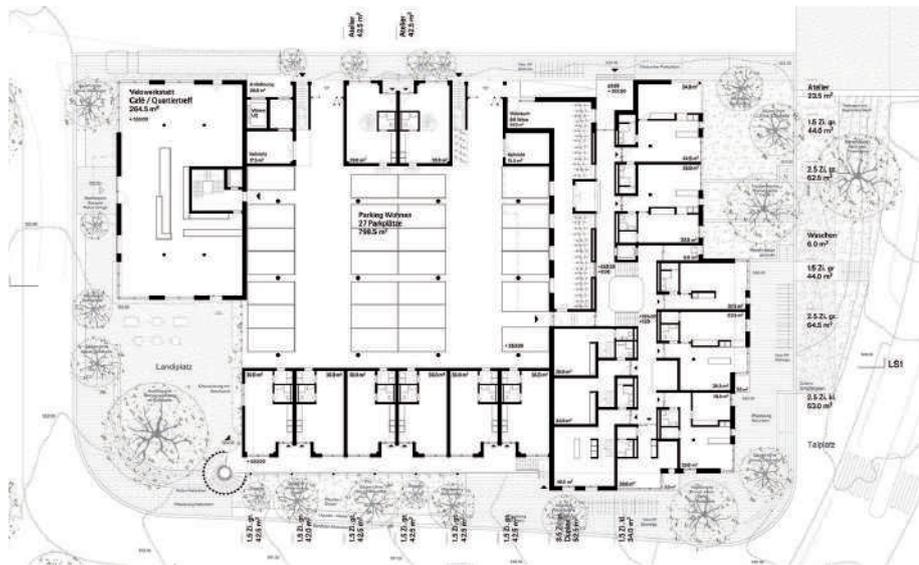
im westlichen Gebäude (Landihaus) Richtung Bahnhof, im Norden schliessen ein paar Atelierwohnungen und im Süden kleinteilige Gewerbeflächen das Areal ab. Der zentrale, erhöht angeordnete Aussenraum (Landgarten) ist zwar vom Strassenraum zugänglich, übernimmt aber die Funktion eines halbprivaten Wohnhofes mit der notwendigen Abgeschränktheit von öffentlichen Wegeverbindungen. Die barrierefreie Zugänglichkeit ist denn auch nur über die Erschliessungskerne der Gebäude selbst möglich.

In den verschiedenen Baukörpern werden ganz unterschiedliche Wohntypologien angeboten. Das grosse Silohaus, das städtebauliche Landmark des Areals, weist eine kompakte und flexible Gebäudestruktur auf. Hier sind Etagenwohnungen unterschiedlicher Grösse vorgesehen. Durch die Abtreppungen in der Gebäudeform können selbst die Kleinwohnungen von zwei Seiten belichtet werden. Die vorgeschlagenen Maisonette- und Atelierwohnungen bereichern das Spektrum an Wohnangeboten. Im Landihaus im Westen werden private Aussenräume vermisst und die Erschliessung der Gewerbeflächen/Ateliers im Süden des Areals ist aus Sicht der Jury noch nicht ideal.

Die Idee des Konglomerats setzt eine Vielfalt des architektonischen Ausdrucks voraus. Die einzelnen Gebäude weisen denn auch unterschiedliche Fassadentypologien und Dachformen auf. Die Referenz des industriellen Erbes ist in den vorgeschlagenen Fassadenbildern gut ablesbar und wird als plausible Herangehensweise bewertet. Die öffentlichen Vorbereiche verknüp-



Querschnitt Blickrichtung Osten



Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung

fen die Strassenräume mit dem Areal und weisen klare Adressbildungen aus, gerade der Platz an der südwestlichen Ecke überzeugt durch Grösse, Proportion und Funktion. Weitere architektonische Elemente wie beispielsweise die Wendeltreppe auf das Terrassenniveau oder die dort verortete Pergola stärken das Bild des Konglomerates und lassen das Areal als vielfältigen, lebendigen Ort erscheinen. Der Projektvorschlag überzeugt auch bezüglich Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Freiraum und Erschliessung Die Gebäudesetzung bietet interessante und differenzierte Antworten auf das städtische Umfeld und die Nutzungsanforderungen. Das so entstehende Spektrum an Freiräumen verschiedener Typologien, Dimensionen und Öffentlichkeitsgrade hat grosses Potenzial: Mit dem Landplatz wendet sich die Bebauung richtigerweise mit einer einladenden Geste dem Quartier zu; dank den weiteren Zugängen von allen Seiten ist eine umfassende Durchwegung gegeben; mit dem neuen Talplatz entsteht an der Talstrasse die neue, repräsentative Adresse des Areals und zugleich ein einfacher, klarer Durchgang zum Bahnhof. Im Kern der Bebauung wird mit dem erhöhten Landgarten ein Rückzugsort von gemeinschaftlicher Ausstrahlung angeboten, der im Prinzip richtig, in seiner Gestaltung aber noch zu beliebig ist und hinsichtlich der Zonierung und Programmierung der Ausarbeitung bedarf. Eine überzeugende Lösung für den schwierigen Strassenraum im Süden ist die Pergola, die vom Landgarten auf die untere Ebene übergreift und hier mit Bäumen zu einem



Längsschnitt Blickrichtung Norden



Visualisierung

Aufenthaltsraum ergänzt wird. Unverständlich sind aber hier wie auch an der nordwestlichen Bahnhofstrasse die Heckenfragmente. Ein aus freiräumlicher Sicht wertvoller Beitrag auf Ebene des Betrachtungsperimeters ist die neue Unterführung, die den Gedanken des Landiplatzes fortführt und die Dorfteile dies- und jenseits des Bahnhofs verbindet. Insgesamt sind die Aussenräume sehr ansprechend und verfügen über grosses gemeinschaftliches Potential, das es insbesondere auf dem Terrassendeck (Landgarten) noch weiter auszuschöpfen gilt. Die zwei separaten Zufahrten zur Parkierung nordseitig werden in Frage gestellt. Die Anforderung an die Parkierung, Störfallvorsorge und Lärmschutz sind weitgehend erfüllt.

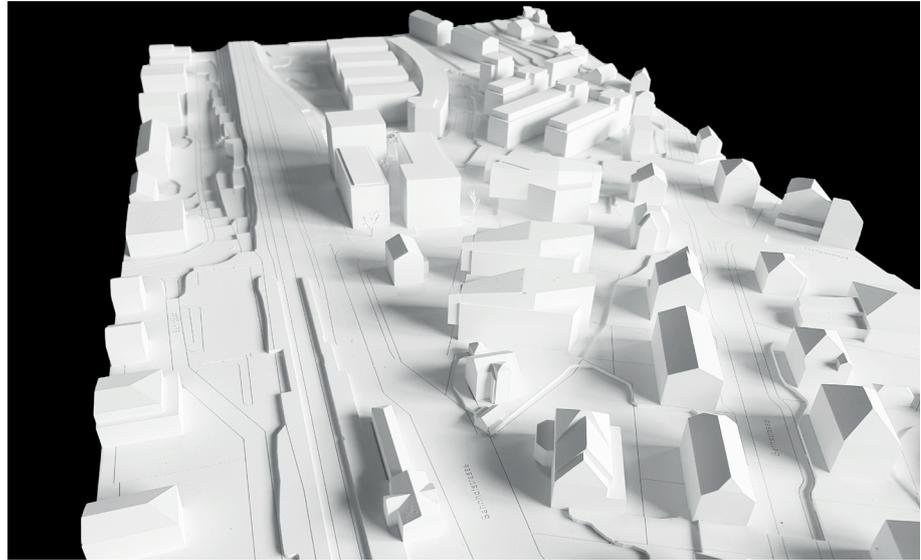
Fazit

Das Projekt überzeugt durch seine für den Ort passende Idee des Konglomerates. Das Areal wird so zu einem neuen, eigenständigen und qualitativ hochwertigen Stadtbaustein und verknüpft sich gekonnt mit dem heterogenen und teilweise schwierigen städtebaulichen Kontext. Das Projekt wertet das Umfeld auf. Mit der Überbauung wird, durch das gezielte Zitieren architektonischer Elemente aus der industriellen Vergangenheit, ein neuer Ort geschaffen, dessen Identität nicht fremd wirkt, sondern als selbstverständliche Fortführung der Geschichte gelesen werden kann. Das Projekt bietet nicht nur eine Vielfalt von neuen Lebens-, Wohn- und Arbeitsräumen, sondern wertet zusätzlich das existierende Quartier massgeblich auf.



Westansicht

5.2 Aebi & Vincent Architekten



Modellfoto - Westansicht

Städtebau

Die Projektverfassenden schlagen auf dem Areal eine windmühlenartige Anordnung vor, mit vier Bauvolumen, zwei Punktbauten und zwei Längsbauten. Die Bestandesbauten werden vollständig zurück gebaut. Das Wohnen meist bis ins Erdgeschoss erinnert in der vorliegenden Form eher an Siedlungsbau, was den urbanen Charakter des diversifizierten Ortes nicht unterstützt. Die unpräzise Adressierung der Bauten erfolgt teilweise über den Innenhof, resp. über dessen vier gleichwertigen Zugänge, welche auf die Gebäudesetzung und nicht auf den Ortskontext abgestimmt sind. Der Innenhof ist im Verhältnis zur vorgesehenen Geschossigkeit zu eng geschnitten und wirkt in sich zu introvertiert und abgeschlossen. Das Gebäudemuster mit den vorgeschlagenen Gebäudetypologien erzeugt im Lageplan eine in sich starre Gesamtheit ohne besonderen ortsbaulichen Bezug zum Kontext.

Architektur und Nutzung

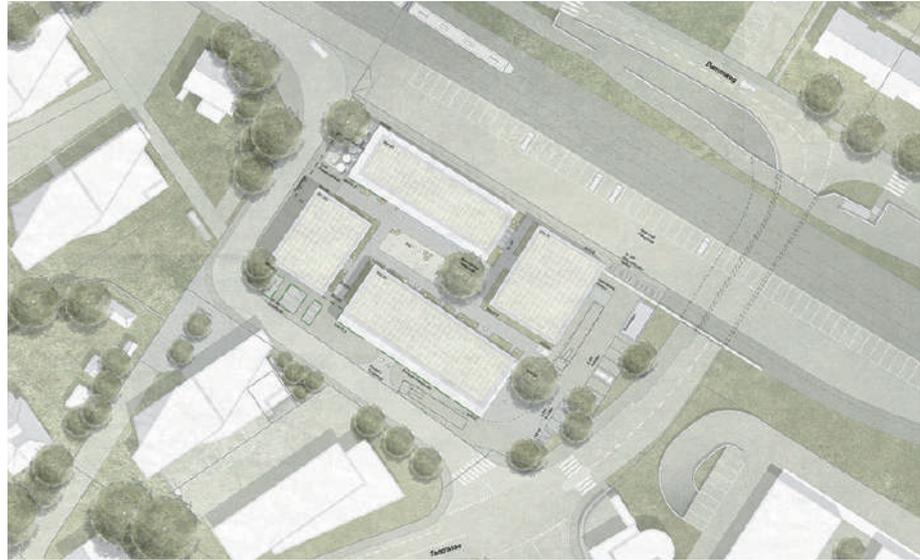
Die Nutzungsverteilung mit Wohnnutzung bis ins Erdgeschoss erscheint dem Ort nicht angemessen. Das vorgelagerte Distanzgrün zum Wohnen im Erdgeschoss (Hochparterre) weist auf die mangelnde Privatheit hin und steht im Widerspruch zum interaktiven Wohnhof. Die Wohnungsgrundrisse sind konventionell und wenig innovativ geschnitten. Die teilweise ungenügenden Wohnungszuschnitte erfüllen die Qualitätsanforderungen an das verdichtete Wohnen nur ungenügend. Die gewerblichen Nutzungen mit unterschiedlichen Ateliers entlang der Bahn sind hingegen gut denkbar. Die Verkaufsfläche im Sockelgeschoss weist einen abrupten Übergang zur Umgebung



Modellfoto - Ostansicht



Modellfoto - Südansicht

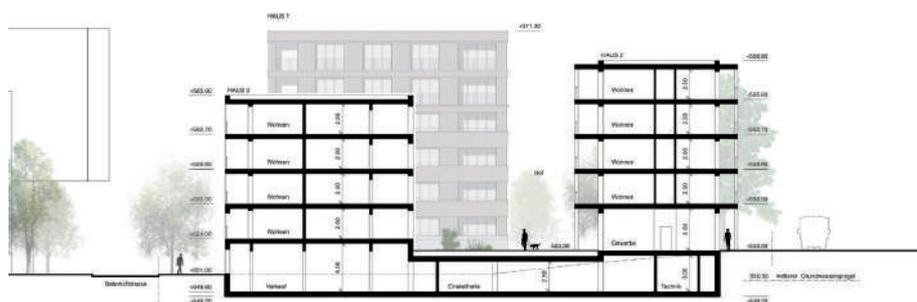


Situationsplan

ohne einladenden Zugangsbereich auf. Die Lage wird zudem durch den Umschlagsplatz der Anlieferung beeinträchtigt.

Die architektonische Gestaltung in die zwei unterschiedlichen Ausdrucksweisen ist mehr durch die Gebäudetypen bestimmt und wenig auf den umliegenden Kontext bezogen. Sie erweckt mehr den Ausdruck eines Wohnquartiers am Siedlungsrand und zeigt wenig Bezug zur Urbanität des Ortes. Die Thematik der Sockelausbildung der Bauvolumen ist eher bautypologisch geprägt und bezieht sich kaum auf den gemeinsamen Quartiernutzen. Die hochgezogenen Sockelpartien der Punkt-Wohnbauten wirken abweisend und sind nicht im Sinne des Dialogs mit dem Quartierplatz. Generell ist die architektonische Gestaltung und der Ausdruck recht beliebig gewählt für diesen Zentrumsort.

Die Erstellung der Neubauten in kompakter Holzständerbauweise ist nachhaltig und angemessen. Bezüglich Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt jedoch nicht gut ab.

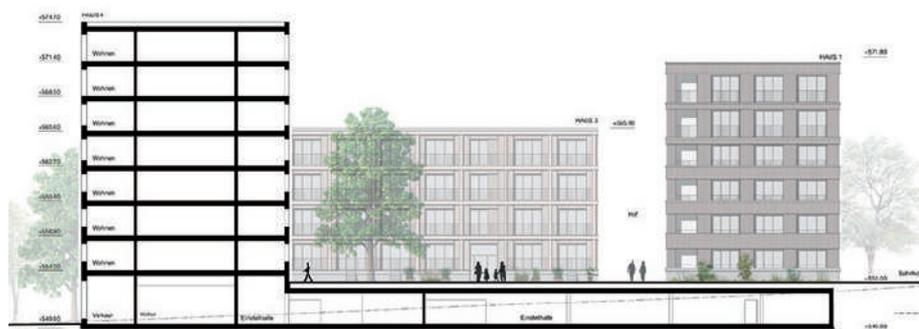


Querschnitt Blickrichtung Westen



Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung

Freiraum und Erschliessung Die vier Baukörper fassen einen Innenhof, der zwar allseitig erschlossen, doch von der Talstrasse und der südlichen Bahnhofstrasse nur über schmale Treppen erreichbar ist, was die barrierefreie Durchwegung erschwert und die Offenheit des Areals einschränkt. Während der Eingangsplatz im Nordwesten des Perimeters mit dem Baum und dem Aussencafé durchaus einladend wirkt, vermag der Innenhof nicht zu überzeugen: Eine zentrale Spielfläche mit einem einzigen Baum und ein Brunnen, der sehr nah am Gebäude platziert ist, bilden die karge Hofgestaltung. Sie wird weder den Nutzungsansprüchen noch den heutigen Anforderungen an Mikroklima und Biodiversität gerecht. Die schmalen Grünstreifen entlang der Häuser entfalten zu wenig Kraft, um zur Atmosphäre im Hof beizutragen und können den direkt an den Hof grenzenden privaten Räumen, unter anderem Schlafräumen, nicht die nötige Privatsphäre bieten. Die Vorzonen zur südlichen Bahnhofstrasse und zur Talstrasse sind rein funktional als Erschliessungsräume gestaltet und abgesehen von wenigen Bäumen und Grünstreifen praktisch vollständig versiegelt. Zur nördlichen Bahnhofstrasse bleibt die Freiraumgestaltung eine Reaktion schuldig. Insgesamt ergibt sich so ein sehr hoher Versiegelungsgrad, auch das Potenzial für Baumpflanzungen oder Dachbegrünungen wird nicht im Sinne der Aufenthaltsqualität, des Stadtklimas und der Stadtökologie genutzt. Ungenügend ist zudem das Parkplatzangebot.



Längsschnitt Blickrichtung Süden



Visualisierung

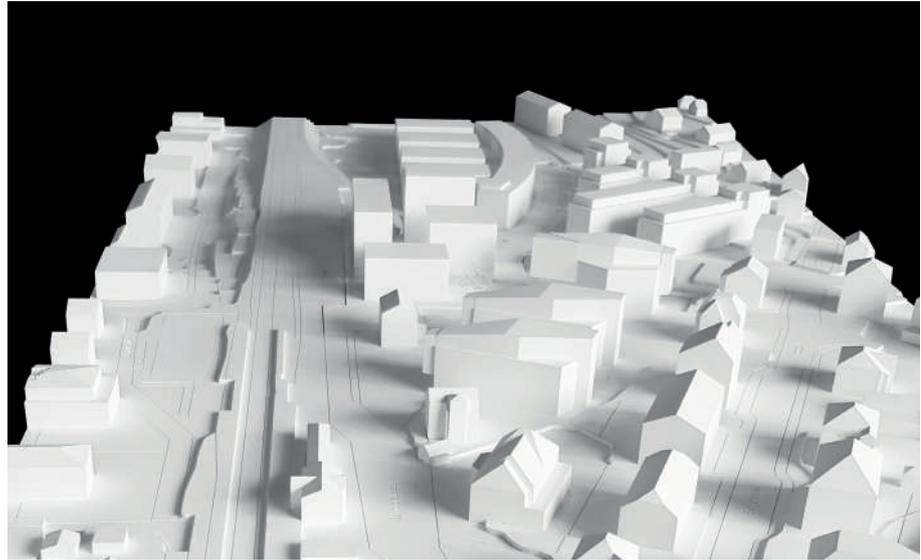
Fazit

Der Projektvorschlag vermag in der ortsbaulichen Setzung nicht zu überzeugen. Er wirkt in sich zu abgeschlossen, auf sich bezogen und hat zu wenig Bezug zum Kontext. Das Nutzungskonzept vermag an diesem Zentrumsort in seiner Anordnung, Strukturierung und Verteilung nicht zu überzeugen. Der architektonische Ausdruck ist eher abstrakt gehalten und erinnert in seiner Ausformulierung mehr an Wohnen am Siedlungsrand. Der Projektvorschlag ist in seiner Setzung und gestalterischen Prägung eher konventionell und nicht auf den Ort in der Gemeinde ausgerichtet. Der Projektvorschlag hat wesentlich zur Beantwortung der an diesem Ort massgeblichen Fragen beigetragen.



Westansicht

5.3 ARGE Wahli Rüefli Rolli Marchini Architekten



Modellfoto - Westansicht

Städtebau

Der Entwurf sieht eine Komposition aus vier individuellen Baukörpern vor, welche einen Gegenpunkt zu den repetitiven Mustern in der Umgebung setzen (Drillinge, Gewerbebau, etc.) Das Gebäudeensemble erlaubt eine hohe Durchlässigkeit auf dem Stadtniveau. Der dazwischen aufgespannte Freiraum verknüpft die verschiedenen angrenzenden Wegebeziehungen miteinander. Die einzelnen Häuser sind in der Höhe gestaffelt geplant und bilden einen Hochpunkt als Marker im Nordosten des Areals. Die leicht zueinander versetzte Positionierung der vier Gebäude schafft an den Aussenkanten des Areals Freiräume, die auf die ortsspezifische Situation reagieren können. So schafft der Vorbereich und Platz im Süden (Richtung Bahnhofstrasse) einen überzeugenden Auftakt und Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung und dem Quartier. Dennoch integriert sich die neue volumetrische Komposition aus den vier Bauten nicht überzeugend in das bestehende städtische Gefüge. Gerade durch die strenge geometrische Anordnung scheint die Überbauung trotz Durchlässigkeit auf Strassenniveau hermetisch und abgeschlossen. Die Zwischenräume wirken eng, fast gassenähnlich und die gewünschte Nähe wird hier eher zum Nachteil.

Architektur und Nutzung

Die im Erdgeschoss angeordneten Nutzungen scheinen stimmig. Die Gewerbeflächen und Wohnungen sind richtig verteilt. Im Gebäude Richtung Bahn sind Atelierwohnungen vorgesehen. Nur das Gebäude an der südöstlichen Ecke des Grundstücks sieht Wohnen bis ins Erdgeschoss vor, hier ist jedoch



Modellfoto - Ostansicht



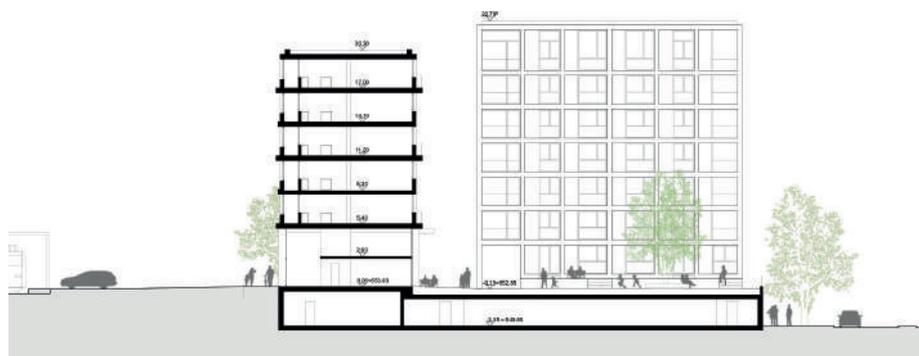
Modellfoto - Südansicht



Situationsplan

durch den Niveausprung zum unteren Strassenniveau (Ebene Talstrasse) die gewünschte Privatheit dennoch gewährleistet. Die Lärmsituation wird für die Wohnungen in der südöstlichen Ecke des Turms jedoch kritisch beurteilt. Die Nutzungsverteilung auf dem Areal stärkt die Idee der öffentlichen Durchwegung. Pro Gebäude wird ein unterschiedlicher Wohnungstyp angeboten: Kleinwohnungen einmal mit Laubengangerschliessung und einmal mit zentralem Erschliessungskern, Maisonette-Wohnungen mit einer «rue interieur» und Etagenwohnungen mit Übereckloggien. Trotz der verschiedenen Wohnungstypen entsteht, aufgrund die Repetition desselben Typs pro Haus, eine bestimmte Uniformität. Die engen Zwischenräume können zwar auf Stadtniveau für die Bildung von Gemeinschaft förderlich sein, stellen aber die häufig gewünschte Privatheit beim Wohnen in den oberen Geschossen in Frage.

Die einheitliche Fassadenstruktur, die die Gebäude architektonisch miteinander verbindet, basiert auf einem durchgängigen Betonraster mit unterschiedlichen Füllungen. Die Varianz von auskragenden oder ins Volumen integrierten Balkonen oder Loggien verleiht der Fassade eine spielerische Tektonik und lässt sie, porös und belebt erscheinen. Struktur und Materialisierung der einzelnen Häuser sind zwar hochwertig, dennoch wirken sie auf gewisse Weise generisch. Die Geschichte des ehemaligen Industriestandortes geht dabei gänzlich verloren. Bezüglich Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt nicht gut ab.

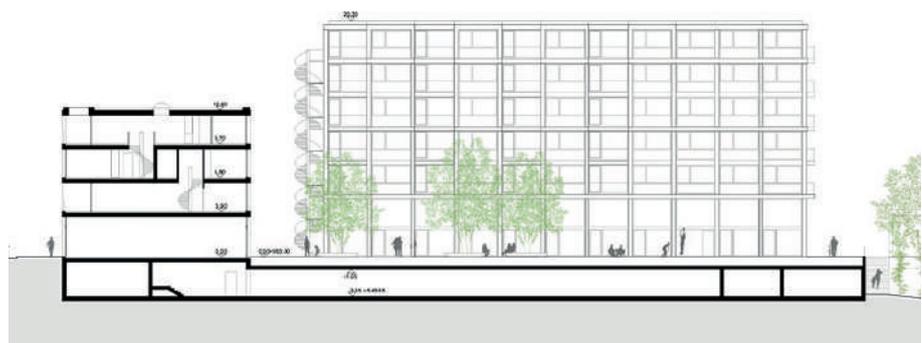


Querschnitt Blickrichtung Osten



Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung

Freiraum und Erschliessung Neubauten und Freiräume gruppieren sich zu einem differenzierten, klar zonierten und sehr durchlässigen Stadtraum aus Baukörpern, Plätzen, Gassen und Wegen, die Bezug zu den bestehenden Wegeverbindungen im Umfeld nehmen. Aus Freiraumsicht noch zu unausgegoren wirkt dieses Zusammenspiel im Bereich der Inneren Gasse: Hier ist der Freiraum angesichts der mächtigen Fassade zu beengt, um Aufenthaltsqualitäten und die nötige Besonnung sicherzustellen. Auch die sorgfältige Gestaltung mit Bäumen, Aufenthalts- und Sitzangeboten kann das nicht wettmachen. Mit ihrem Hauptplatz wendet sich die Bebauung an der südwestlichen Perimetergrenze richtigerweise dem Dorf zu. Sitztreppen, Bäume, die angesichts der Unterbauung leider in Trögen stehen, und ein Brunnen machen ihn zu einem schlichten, angemessenen Aufenthalts- und Begegnungsort. Die Vorzone an der Talstrasse ist dagegen als klar öffentlicher, attraktiver Durchgangraum auf dem Weg zum Bahnhof konzipiert. Stimmig sind hier, auf dem bestehenden Trafoshaus, die Veloabstellplätze angeordnet. Nicht angemessen scheinen die privaten Freiräume des Längsbaus gegen Nordosten an der Bahnhofstrasse. Die Bäume und die Kiesbeläge auf dem ganzen Areal sind ein hilfreicher Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, nicht genutzt wird aber das klimatische und ökologische Potenzial einer Dachbegrünung. Das Projekt weist zudem nicht die geforderte Anzahl Parkplätze auf. Die Störfallvorsorge hingegen ist weitgehend gewährleistet.



Längsschnitt Blickrichtung Norden



Visualisierung

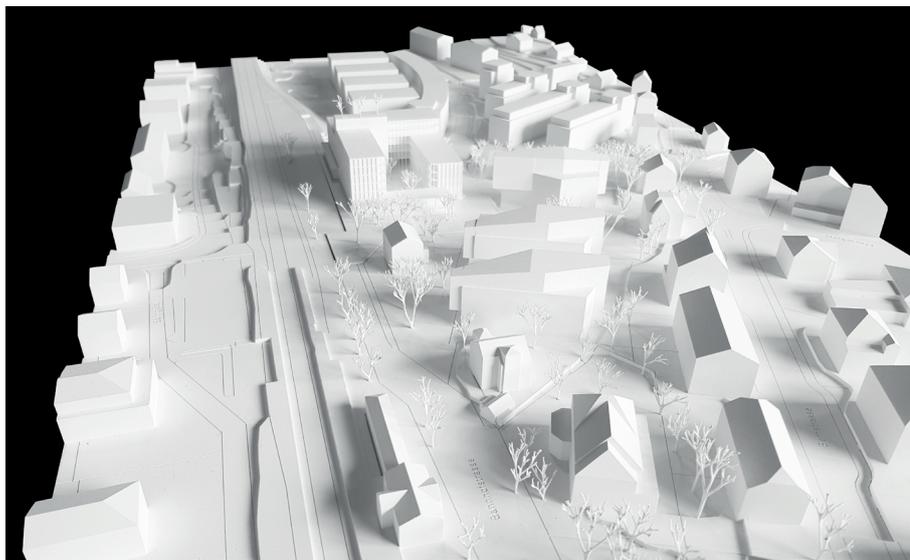
Fazit

Das sorgfältig erarbeitete städtebauliche Konzept wirkt im Kontext zu hermetisch, hat aber durchaus auch überzeugende Komponenten, insbesondere lobt die Jury die Offenheit und Durchlässigkeit des Areals. Das Ensemble aus vier Baukörpern weist jedoch in seinem Innern eine hohe Dichte und räumliche Enge auf. Die Nähe der vier Volumina zueinander wird denn auch kritisch diskutiert. Die Qualitäten einer das Quartier verbindenden Stadtebene stehen im Gegensatz zu den Nachteilen der dichten Bebauung in den Wohngeschossen.



Westansicht

5.4 Matti Ragaz Hitz Architekten



Modellfoto - Westansicht

Städtebau

Das Projekt sieht den Erhalt des ehemaligen Siloturms und des östlich daran anschliessenden Bestandgebäudes als zentrales identitätsstiftendes Element der neuen Überbauung vor. Durch das Hinzufügen von drei weiteren, über einen Laubengang verbunden, Baukörpern und durch die Aufstockung des Bestandgebäudes im Osten wird eine prägnante Grossform mit einem zum Bahnhof hin offenen Hof kreiert. Eine begrünte Pergola-Konstruktion bildet den räumlichen Abschluss und Filter nach Westen und zum öffentlichen Raum. Der grosszügige Innenhof ist leicht erhöht angeordnet und über Treppenanlagen an die verschiedenen Strassenniveaus angebunden. Obwohl der Siloturm mit einem Baumdach als Landmark für die neue und die historische Überbauung steht, wirkt das Projekt in seiner Massstäblichkeit zu monumental und trotz grosser Öffnung des Hofes Richtung Westen in sich abgeschlossen und nach aussen wenig kommunikativ.

Architektur und Nutzung

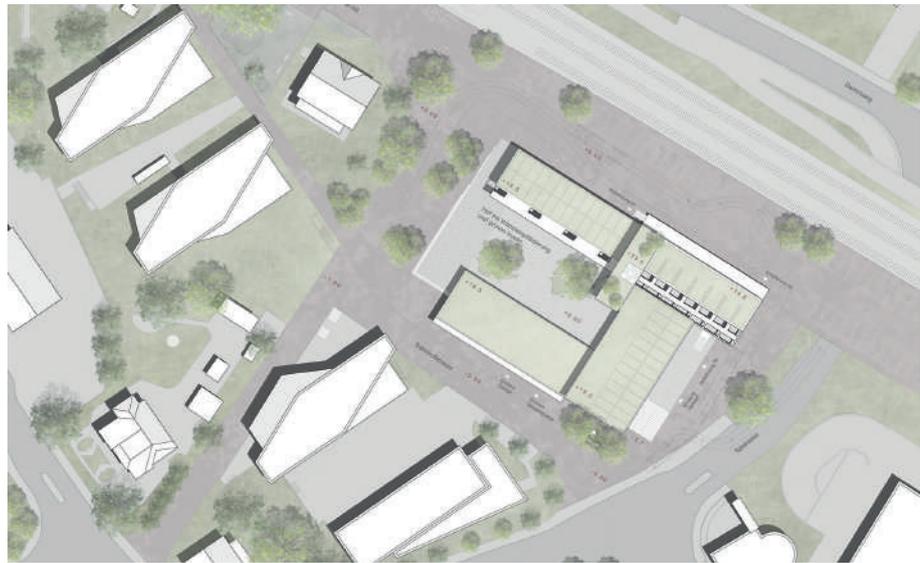
Im Erdgeschoss des Neubaus Richtung Bahn ist die geforderte Gewerbefläche angeordnet, weitere Gewerbeflächen sind im Osten Nahe des Treppenabgangs zur Talstrasse platziert. Im Bestandsgebäude im Norden sind Atelierwohnungen vorgesehen, die den industriellen Charakter Ortes optimal nutzen. Im südlichen Baukörper sind kleinere Stüdiowohnen bis auf das Hofniveau geplant. Die Wohnungen in den oberen Geschossen werden über Laubengänge, die zum Hof orientiert sind, erschlossen. Der Siloturm wird als zentraler, vertikaler Erschliessungskern umfunktioniert. Die konsequente



Modellfoto - Ostansicht



Modellfoto - Westansicht



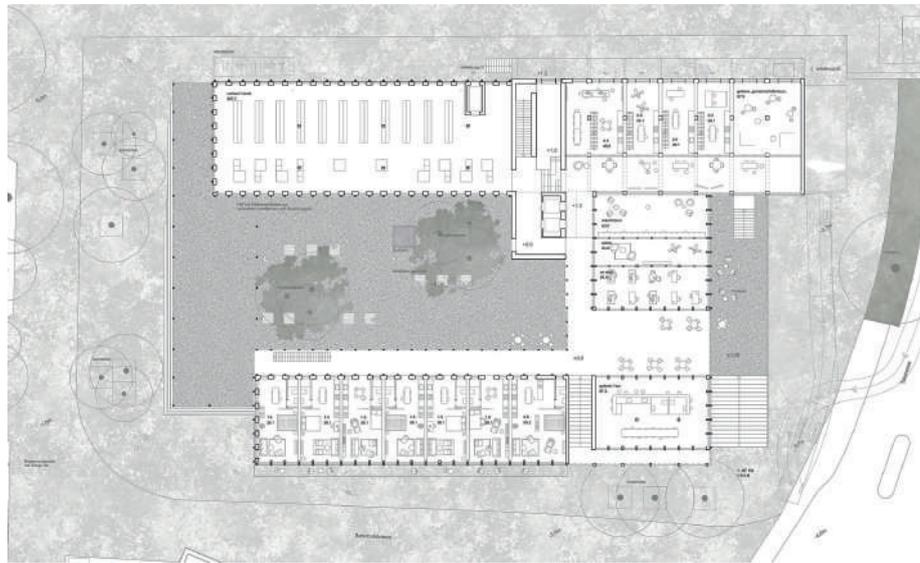
Situationsplan

Erschliessung aller Wohnungen über Laubengänge ermöglicht sämtliche Wohnungen nach zwei Seiten auszurichten. Sowohl die Nutzungsverteilung auf dem Areal und als auch die Qualität der verschiedenen Wohntypologien werden positiv bewertet. Die Wohnungen zur Bahn können jedoch aufgrund der Anforderungen an Lärmschutz und Störfallvorsorge nicht wie vorgeschlagen realisiert werden.

Die durchgängige, vertikal strukturierte Fassade unterstützt die Idee der Gebäudekomposition als Grossform. Der architektonische Ausdruck der Gesamtbebauung lässt jedoch nicht in erster Linie auf Wohnnutzung schliessen, sondern vermittelt vielmehr den Charakter eines Verwaltungsbaus. Auch wird das strenge Fassadenraster kritisch diskutiert, die durchgängig schmalen und raumhohen Öffnungsformate erlauben keine Differenzierung für die Bedürfnisse der unterschiedlichen Wohnbereiche. Die geplante Pergola schafft zwar eine räumliche und massstäbliche Staffelung zur benachbarten historischen Villa, wirkt jedoch als Bauwerk eher fremd und überzeugt auch bezüglich seiner Nutzbarkeit wenig. Zudem lässt geplante Erschliessung der Wohnungen über den Hof die Überbauung in ihrem städtischen Umfeld fast autark und hermetisch wirken.



Querschnitt Blickrichtung Osten



Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung

Freiraum und Erschliessung Die bauliche Setzung generiert eine freiraumgestalterisch anspruchsvolle Situation: Die Baukörper bilden einen in Richtung der alten Villa offenen Hofraum; im Norden und Süden der Bebauung bleiben schmale Zugangszonen frei. Zur Talstrasse und zur südlichen Bahnhofstrasse hin erfordert die topographische Situation eine aufwändige Treppen-Lösung, die einer unkomplizierten und barrierefreien Durchwegung des Areals im Wege steht. Zwischen der alten Villa und dem neuen Hof schafft die Freiraumgestaltung mit Bäumen einen stimmigen Übergang. Auch die Pergola, die den offenen Hofraum hier fasst, hat Potenzial. Unverständlich ist aber die Leere unter der Pergola, die der Nutzung und Belebung dieses stimmungsvollen Raums keine Hand bietet. Der Innenhof selbst ist mit Pflasterung, Baumgruppen, Brunnen und Sitzgelegenheiten sehr städtisch, aber nutzungsadäquat gestaltet. Wünschenswert wären mehr Baumschatten und mehr Sickerflächen. Eine wertvolle Aufwertung ist die Gestaltung der Bahnhofstrasse als Begegnungszone. Kaum gestaltet und fast vollständig versiegelt werden die Vorzonen der Neubebauung im Nordosten und Südwesten sowie die Erschliessungszone an der Talstrasse. Das ist aus Sicht der Adressierung, der Einbindung ins Umfeld, der Stadtökologie und des Stadtklimas nicht nachvollziehbar. Ein Gewinn sind dagegen die Dachterrassen und das Flaumeichendach auf dem Silogebäude. Insgesamt weist das Projekt ein breites Spektrum an stimmungsvollen Freiräumen auf. Parkierung und Anlieferung sind gut umgesetzt.



Längsschnitt Blickrichtung Norden



Visualisierung

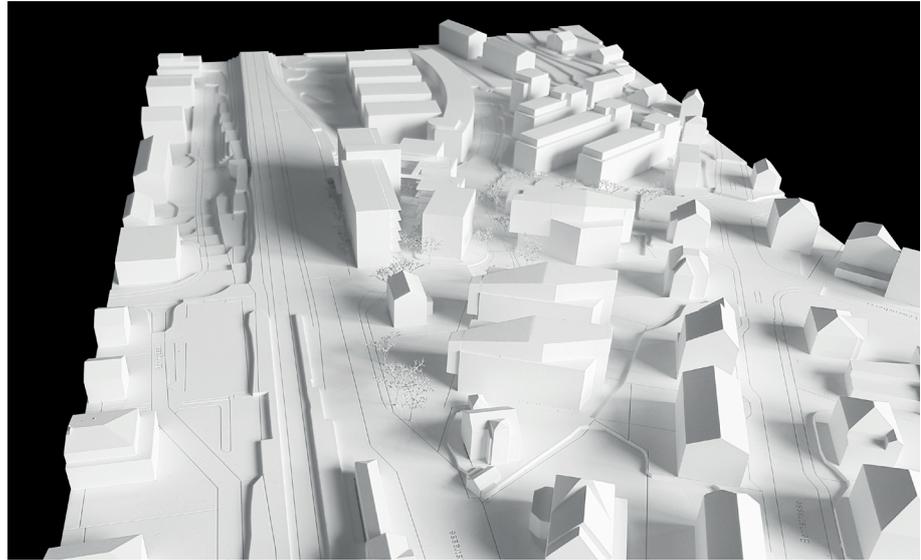
Fazit

Das Projekt überzeugt durch seine klare städtebauliche Haltung. Die Integration der Bestandgebäude wird als klarer Mehrwert für die Identifikation mit der Überbauung bewertet. Die Grundrisse sind gut strukturiert und die Wohnungen weisen eine hohe räumliche Qualität auf. Der architektonische Ausdruck als Antwort auf den doch sehr heterogenen und teilweise auch kleinmaßstäblichen Kontext wirkt jedoch fast schon monumental und sowohl der Nutzung (Wohnen) als auch dem Ort letztlich nicht angemessen. Die konsequent einheitlich strukturierte Holzfassade bietet aus Sicht der Jury nicht das gewünschte Bild eines differenzierten Stadtbausteins mit vielfältigem Angebot für Wohnen, sondern ruft viel eher die Analogie eines grossmassstäblichen Verwaltungsgebäudes oder Firmensitzes wach.



Ostansicht

5.5 Rahbaran Hürzeler Architects



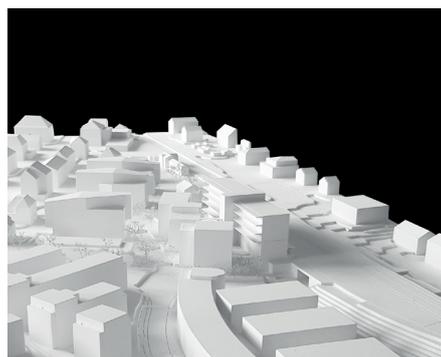
Modellfoto - Westansicht

Städtebau

Das Projekt schlägt eine zweiteilig aufgebaute städtebauliche Setzung mit bahnbegleitendem Hauptbau vor, bestehend aus Siloturm, Lagerhaus und Neubauteil. Dieser verknüpft sich über den Siloturm mit der vorgelagerten, abgestuften südlichen Baureihe in geometrischer Ausrichtung auf die Umgebung. Diese Setzung nimmt einen unerwünschten ortsbaulichen Bezug zu den gegenüberliegenden grossen Wohngebäuden wie zur benachbarten Bogenform des Industriebaus auf. Der dazwischen generierte Binnenhof ist als Folge der geometrisch vorgelagerten Baureihe zu eng ausformuliert. Dadurch entstehen Resträume zur südlichen Arealgrenze, welche als Freiräume kaum sinnvoll nutzbar sind. Die Adressierung des Areals vom Bahnhofareal her wirkt ohne Übergangsbereich etwas abgeschlossen. Der Durchgangshof ist morphologisch infolge der Topographie im Gefälle zur Bahnunterführung nicht restlos erklärbar.

Architektur und Nutzung

Das bahnbegleitende Gebäude weist mit öffentlichen Nutzungen, Ateliers und Wohnungen einen interessanten urbanen Mix am Arealstandort vor. Die Bestandesbauten sind gut mit dem Neubauvolumen verbunden. Bei den Wohnungen in den Obergeschossen sind die Schlafzimmer zur Bahn gemäss den Auflagen zur Störfallvorsorge jedoch so nicht realisierbar. Die vorgelagerte, gestaffelte Häuserzeile weist als reiner Wohnungsbau gute Wohnungen auf, welche interessant über die Treppenhäuser in die Laubengänge erschlossen sind. Die expressiv strukturierte Bauform wird jedoch als diesem



Modellfoto - Ostansicht



Modellfoto - Südansicht



Situationsplan

Ort nicht angemessen und zur Nachbarschaft nicht gut passend beurteilt. Bei den Wohnungen in der südöstlichen Ecke von Haus D an der Talstrasse ist mit Einschränkungen beim Lärmschutz zu rechnen. Die Verkaufsflächen mit Gewerbe und Wohn-Ateliers entlang der Bahn sind sinnvoll angeordnet. Den schmalen und abgewinkelten Verkaufsflächen mit Arbeitsbereichen im Sockelbereich fehlt die Attraktivität und die Nachfrage an dieser Lage.

Die Unterscheidung des bahnbegleitenden Gebäudes in Betonskelettbauweise und des vorgelagerten Wohngebäudes in Holzbauweise ist nachhaltig und sinnvoll. Der äussere Ausdruck der Gestaltung gibt diesen Unterschied in adäquater Art wieder. Die bestehenden Gebäudeteile Siloturm und Lagerhaus vernetzen sich gut mit dem neuen Betonskelettbau und vermittelt auch zur vorgelagerten Häuserzeile. Der gestalterische Ausdruck der gestaffelten Bauvolumen über die durchstossenden Treppenhäuser zu den Laubengängen ist gekonnt ausformuliert. Der durchlaufende, räumlich enge Binnenraum wirkt jedoch trennend und vermag die Arealeinheit zu wenig als gestalterische Einheit zu verbinden. Bezüglich Wirtschaftlichkeit schneidet das Projekt nicht gut ab.



Querschnitt Blickrichtung Osten



Erdgeschossgrundriss mit Umgebungsgestaltung

Freiraum und Erschliessung Die städtebauliche Setzung mit der Ausrichtung an zwei Achsen schafft im Freiraum eine Ausgangslage mit viel Potenzial. Auf der oberen Ebene bildet ein gut proportionierter und durch das alte Silogebäude schön zonierter Innenhof den gemeinschaftlichen Kern der Bebauung, während nach aussen zwei Gebäudevonzonen entstehen: Ein schmaler Ruderalstreifen in Richtung Bahnhof und eine Vorgartenzone in Richtung Dorf und Talstrasse. Die Gestaltung löst das Potenzial der Situation aber trotz interessanter Ansätze noch nicht ein: Der Ruderalvegetationsstreifen zur Bahnhofstrasse ist aus ökologischer und stadtklimatischer Sicht die richtige Antwort auf die Situation, wird aber der Funktion dieser Seite als Adresse der Bebauung nicht gerecht. Im Innenhof schafft die Gestaltung formal und räumlich zu viel Unruhe. Zu stark gewichtet ist angesichts der Wohnungsschnitte das Kinderspiel, zu wenig adäquaten Raum erhalten dagegen gemeinschaftliche Flächen. Die Vorgärten bieten nicht unterbaute Grünflächen, was lobenswert ist, sie sind aber typologisch im stadträumlichen Kontext fremd. Ihre Nutzbarkeit ist in dieser Kleinräumigkeit in Frage zu stellen. Im Text erwähnt, doch in den Plänen und Visualisierungen nicht weiter konkretisiert werden Dachterrassen, die mit angemessener Begrünung ein Gewinn für das Freiraumangebot wären. Das Projekt weist nicht die geforderte Anzahl Parkplätze auf.



Südansicht



Visualisierung

Fazit

Der Projektvorschlag vermag in der ortsbaulichen Setzung mit den zwei Richtungssystemen nicht zu überzeugen. Er teilt sich in zwei Bereiche auf und vernetzt sich unerwünscht mit dem umgebenden Kontext. Das Nutzungskonzept ist vielfältig, jedoch in der Verteilung auf dem Areal zu einseitig. Der architektonische Ausdruck ist sorgfältig durchdacht und adäquat ausformuliert. Die zwei unterschiedlichen Sektoren gliedern das Areal jedoch in zwei Baubereiche. Der Projektvorschlag ist ein sorgfältig ausgearbeiteter Vorschlag und wird vielen Antworten am Ort gerecht.



Westansicht

6. Empfehlung für die Weiterbearbeitung

Empfehlung des Siegerprojekts zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt das Siegerprojekt von Futurafrosch GmbH und JANS Landschaftsarchitektur & Gestaltung öffentlicher Raum insbesondere aufgrund des hervorragend auf den Ort zugeschnitten städtebaulichen Ansatzes als Basis für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung sowie zur Weiterbearbeitung und Realisierung.

Für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts formuliert das Beurteilungsgremium zuhanden der Auftraggeberin und der Bewilligungsbehörde folgende Empfehlungen:

Freiräume

- Das Gestaltungskonzept für die Freiräume sollte noch weiter ausgearbeitet werden. Das Baumkonzept ist zu überprüfen. Teilweise sind ungeeignete Baumarten vorgesehen.
- Die Programmierung und Zonierung des Aussenraums auf dem gemeinschaftlich genutzten Terrassendeck (Landigarten) müssen verbessert werden. Insbesondere ist die Schnittstelle beim Übergang von gemeinschaftlichen zu privaten Aussenräumen zu regeln.
- Die nordseitigen Aufgänge zum Landigarten bedürfen einer Überprüfung bezüglich Störfallrisiko. Neben der Reduktion auf einen einzelnen Aufgang sind weitere Massnahmen zur Risikominderung und zum Schutz der Personen, die sich im Landigarten aufhalten, zu prüfen.

Parkierung

- Mit Blick auf künftige alternative Nutzungen des oberirdischen Parkgeschosses sind die Potenziale und die entsprechenden baulichen Ansprüche (Lichthöhe) zu prüfen.
- Es ist zu prüfen, ob das oberirdische Parkdeck auch nur mit einer Zu- und Wegfahrt erschlossen werden kann.
- Für die Atelier- und Gewerbeschicht südlich des oberen Parkgeschosses ist die Qualität der Erschliessung zu verbessern.
- Die Flächeneffizienz des unteren Parkgeschoss ist zu verbessern.

Wohnen

- In der südöstlichen Ecke des Silohauses ist die Einhaltung der Lärmgrenzwerte an der Talstrasse nachzuweisen und die Grundrisse sind allenfalls zu optimieren.
- Für die Räume in der südwestlichen Ecke des Silohauses auf Ebene des Parkdecks sind aufgrund der Beleuchtungssituation alternative Nutzungen zu prüfen.
- Im Silohaus ist eine qualitätsvolle Erschliessung durch ein räumlich grosszügiges Treppenhaus beizubehalten.
- Alle Wohnungen müssen über private Aussenräume verfügen. Die Wohnungen im Landihaus sowie beim Silohaus auf Ebene des Landigartens müssen diesbezüglich überprüft werden.

Wirtschaftlichkeit

- Bei der Entwicklung des Projektes und der Wahl der Materialisierung muss neben der Nachhaltigkeit auch der Wirtschaftlichkeit in hohem Mass Beachtung zukommen.

7. Genehmigung

7.1 Konformitätsbestätigung SIA

Das Verfahrensprogramm wurde durch die Kommission für Wettbewerbe und Studienaufträge geprüft. Es war konform zur Ordnung für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge SIA 143, Ausgabe 2009. Die Honorarvorgaben im Programm waren nicht Gegenstand der Konformitätsprüfung nach der Ordnung SIA 143. Dies entspricht den aktuellen kartellrechtlichen Vorgaben.

7.2 Genehmigung durch das Beurteilungsgremium

Die stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums haben dem Schlussbericht am 30. Juni 2022 auf dem Zirkularweg zugestimmt.

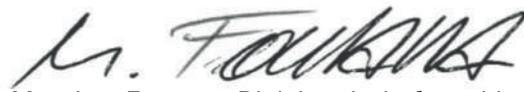
Fachvertreter/-innen



Barbara Holzer, Prof. Dipl. Architektin ETH SIA (Vorsitz)

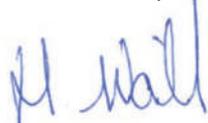


Ernst Gerber Villena, Dipl. Architekt ETH SIA



Massimo Fontana, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL/BSLA /SIA

Sachvertreter/-innen



Manfred Waibel, Gemeindepräsident, Gemeinde Münchenbuchsee
(Vertretung Gemeinde)



Stefan Ringler, Leiter Filiale Bern (bis 31.12.21),
Allreal Generalunternehmung AG

Ersatzvertreter/-innen (stimmberechtigt im Ersatzfall)



Yvonne Urwyler, dipl. Architektin ETH (Fachvertretung)



Claudia Thöni, Leiterin Ressort Planung, Umwelt, Energie,
Gemeinde Münchenbuchsee (Sachvertretung)



Manuel Otter, Leiter Realisation / Leiter Filiale Bern (ab 01.01.22),
Allreal Generalunternehmung AG (Sachvertretung)