



Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV)

Entwicklung Areal «Gemeindeparzelle», Wohlen



Schlussbericht
Studienauftrag

15. April 2020

Impressum

Planungsbehörde:

Einwohnergemeinde Wohlen, Hauptstrasse 26,
3033 Wohlen

Auftraggeberin

Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV),
Eigerplatz 2, Postfach 1023, 3000 Bern 14

Verfahrensbegleitung:

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

Bearbeitung:

Thomas Federli, dipl. Geograf
Petra Klima, Arch. MSc ETH, RP MAS ETH

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Absicht	5
1.2 Situation	5
1.3 Zielsetzungen	7
1.4 Rahmenbedingungen	7
2. Programm	8
2.1 Auftraggeberin	8
2.2 Verfahrensbegleitung	8
2.3 Verfahren	8
2.4 Beurteilungsgremium	8
2.5 Weiterbearbeitung	9
2.6 Urheberrecht	9
2.7 Terminübersicht Studienauftrag	10
3. Teilnehmer	10
4. Fragerunde	11
5. Zwischenbesprechung	11
6. Schlussbeurteilung	11
6.1 Vorprüfung und Zulassung	11
6.2 Beurteilungskriterien	12
6.3 Ablauf Schlussbeurteilung	12
6.4 Entscheid des Beurteilungsgremiums	13
7. Empfehlungen und Würdigung	14
7.1 Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	14
7.2 Würdigung	14
8. Genehmigung und Unterzeichnung	15
8.1 Sachpreisrichter	15
8.2 FachpreisrichterInnen	15
Anhang: Projektbeschriebe	16
Büro B Architekten / extra Landschaftsarchitekten	17
phalt Architekten / Schmid Landschaftsarchitekten	20
Roider Giovanoli Architekten / Chaves Biedermann Landschaftsarch.	23
Rolf Mühlethaler Architekt / w+s Landschaftsarchitekten	26
spaceshop Architekten / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten	29
Waeber Dickenmann Architekten / Fischer Landschaftsarchitekten	32

1. Ausgangslage

1.1 Absicht

Die Gemeinde Wohlen hat sich entschieden, das Areal zusammen mit einem Partner zu überbauen. Die Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) wird das Land im Baurecht übernehmen und zusammen mit der Implenia Schweiz AG, welche sich im Rahmen eines Bieterverfahrens beworben hatte, entwickeln.

Auf dem Areal ist eine Wohnsiedlung mit hoher Lebensqualität geplant. Die Überbauung soll aus Mietwohnungen bestehen und ein vielfältiges und flexibel nutzbares Angebot bieten. Es wird eine qualitativ hochwertige Bauweise angestrebt, welche eine lange Nutzungsdauer und einen geringen Unterhaltsbedarf gewährleistet.

Die Gemeinde und die beteiligten Partner haben vereinbart, dass im Hinblick auf die nötige Qualitätssicherung ein Studienauftrag nach SIA 143 durchgeführt wird. Das Resultat des Studienauftrags dient später als Vorstufe für das Bauprojekt resp. als Grundlage für eine massgeschneiderte Überbauungsordnung. Mit dem Verfahren soll unter anderem die ortsbau-lich verträgliche Dichte ausgelotet werden.

1.2 Situation

Die Parzelle Wohlen Gbbl.-Nr. 4172 befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Wohlen unmittelbar neben der Gemeindeverwaltung. Das Grundstück ist von Bauzonen (u.a. Zone für öffentliche Nutzungen mit Kirche und Friedhof) umgeben und grenzt im Norden an die Kantonsstrasse.



Abb. 1 Das Areal «Gemeindeparzelle» (Bildmitte) und das Umfeld aus der Vogelperspektive; am linken Bildrand die Kirche mit der Friedhofanlage, westlich des heutigen Parkplatzes die Gemeindeverwaltung, am rechten Bildrand die mittlerweile fertig gestellte Wohnüberbauung am Riederhölzli (Quelle: geo.admin.ch)

Das Grundstück im Eigentum der Einwohnergemeinde wird heute grösstenteils als öffentlicher Parkplatz genutzt, zudem wird auf dem Areal eine kommunale Entsorgungsstelle betrieben. Beim östlichen Teil des Grundstücks handelt es sich um eine bestockte Wiese.



Abb. 2 Das Umfeld des Areals mit dem Wohlensee und dem prägnanten Südhang; das Dorf Wohlen hat sich primär Richtung Norden entlang der Uettligenstrasse entwickelt (Quelle: geo.admin.ch).

Bedingt durch die ebene Fläche des Areals ergibt sich im Grenzbereich zur in östlicher Richtung abfallenden Strasse eine steile Böschung mit zunehmendem Höhenunterschied. Neben der Dimensionierung und Setzung der künftigen Bauvolumen wird der Umgang mit der bestehenden Terraingestaltung eine der besonderen Herausforderungen sein.



Abb. 3 Die Böschung entlang der Kantonsstrasse von Nordosten her gesehen; im Hintergrund rechts die Gemeindeverwaltung (Quelle: Google Streetview)

1.3 Zielsetzungen

Nach SIA-Ordnung 143/2009 wird ein einstufiger Studienauftrag mit Zwischenbesprechung durchgeführt. Erwartet werden Vorschläge für eine zukunftsgerichtete, ortsbaulich und architektonisch gute sowie betrieblich, energetisch und wirtschaftlich nachhaltige Überbauung.

Ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösung	Von den eingeladenen Teams werden ortsbaulich und architektonisch überzeugende Lösungen im Rahmen der angestrebten baulichen Dichte erwartet. Von besonderer Bedeutung sind ferner die Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Umgebungsgestaltung, sowie die zweckmässige und gleichzeitig gestalterisch überzeugende Organisation der Erschliessung und Parkierung. Insbesondere gilt es den räumlichen und funktionalen Bezug des Neubauprojekts zur Kantonsstrasse zu klären.
Geschossflächenvorgaben	Die Bebauungsdichte wird über die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ermittelt. Diese errechnet sich aus der Geschossfläche oberirdisch (GFo, vgl. Ziff. 4.1.2) zur Grundstücksfläche von 4'480 m ² (GSF nach SIA 416). Es ist von einer Kennziffer von 0.9 oder höher auszugehen. ¹ Das Ziel des Studienauftrags ist es, die am Ort verträgliche und angemessene Ausnützung zu eruieren und eine optimale Bebauungsdichte aufzuzeigen.
Wohnen und stilles Gewerbe	Als Hauptnutzung ist Wohnen zu planen. Dabei sollen attraktive Mietwohnungen in einem adäquaten Standard für das mittlere Marktsegment und eine breite gemischte Zielgruppe entwickelt werden. Das Angebot soll 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen umfassen. Als Gewerbe-/Büroanteil sind 300 m ² separate, flexibel nutzbare Bürofläche für die Gemeinde auszuweisen.

1.4 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung und die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 16. August 2019 festgehalten. Das Programm wurde den Teilnehmenden zusammen mit ergänzenden Unterlagen am selben Tag zugestellt.

¹ Im Vorfeld der Planung wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche erste Aussagen u.a. zur möglichen baulichen Dichte enthält. Die Studie ist für den Studienauftrag nicht relevant und somit nicht Bestandteil der abzugebenden Unterlagen.

2. Programm

2.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Verfahrens ist die Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV). Sie tritt als Baurechtsnehmerin auf.

2.2 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens und die Führung des Projektsekretariats erfolgt durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern.
Kontaktpersonen: Thomas Federli / Petra Klima

2.3 Verfahren

Es wird ein Studienauftrag mit Folgeauftrag gemäss SIA-Ordnung 143 (2009) durchgeführt (Projektstudie im Einladungsverfahren). Die Auftraggeber erklären die Ordnung SIA 143, Ausgabe 2009, für verbindlich.

2.4 Beurteilungsgremium

Zusammensetzung Die Arbeiten werden durch ein Beurteilungsgremium beurteilt, welchem neben VertreterInnen der Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) als Baurechtsnehmerin und der Einwohnergemeinde Wohlen vier unabhängige Fachexperten aus den Disziplinen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur angehören. Das Beurteilungsgremium diskutiert die vorgeschlagenen Lösungen anlässlich der Zwischenbesprechung und der Schlussbeurteilung und gibt jeweils Empfehlungen zuhanden der Weiterbearbeitung und Umsetzung ab.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter **Sachpreisrichter (mit Stimmrecht):**
– Jürg Winkelmann, Dipl. Architekt ETH, Stiftungsrat PTV (Jury-Präsident)
– Boris Szélpal, Prof., dipl. Architekt MAA SIA
– Claude Vuffray, Gemeinderat, Vorst. Dep. Bau und Planung Gde. Wohlen
– Felix Haller, ehem. Leiter Dep. Bau und Planung Gde. Wohlen (Ersatz)

Fachpreisrichter **Fachpreisrichter/-innen (mit Stimmrecht):**
– Lisa Ehrensperger, Dipl. Architektin ETH, Stiftungsrätin PTV, Fachexpertin Architektur/Städtebau
– Annette Helle, Dipl. Architektin ETH, Fachexpertin Architektur/Städtebau
– Jakob Steib, Dipl. Architekt ETH, Fachexperte Architektur/Städtebau
– Andy Schönholzer, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL, Fachexperte Landschaftsarchitektur
– Patrick Wüthrich, Architekt BSc, Stiftungsrat PTV (Ersatz)

Experten

Weitere Beteiligte, Experten/-innen (ohne Stimmrecht):

- Peter Hutmacher, Implenia Schweiz AG (Baukosten, Wirtschaftlichkeit)
- Melanie Känel, Implenia Schweiz AG (Flächen)
- Jobst Willers, Dipl. Ing FH/SIA, Stiftungsrat PTV (Energie, Nachhaltigkeit)
- Markus Hofstetter, Kontextplan (Verkehr, Erschliessung)
- Simone Ringler, Leiterin Immobilien PTV (Bewirtschaftung)
- Olivier Itten, Leiter Bau Immobilien PTV (Baukosten, Bauabläufe)
- Irene Weissmann, Leiterin Dep. Bau und Planung Gde. Wohlen

2.5 Weiterbearbeitung

Die Veranstalterin beabsichtigt der Empfehlung des Beurteilungsgremiums zu folgen und sichert dem Team mit dem besten Beitrag den Auftrag für die Weiterbearbeitung der Bauvorhaben zu.

Die Ausführung des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts erfolgt in Zusammenarbeit mit der Implenia Schweiz AG als Totalunternehmerin (TU).

Die Grundleistungen werden in Anlehnung an die SIA-Ordnungen 102/2014 und 105/2014 vergütet. Der Leistungsanteil des Architekturbüros und des Landschaftsarchitekturbüros beträgt mindestens 60%. Die restlichen 40% der Leistungsanteile erbringt die Implenia Schweiz AG als Totalunternehmerin (TU) und/oder Entwicklerin. Vorbehalten bleibt die phasenweise Beauftragung und Realisierung.

2.6 Urheberrecht

Mit Abschluss des Studienauftrags und Auszahlung der Pauschalentschädigung werden das Nutzungsrecht für die eingereichten Pläne, Erläuterungsberichte, Berechnungen und Modelle sowie die entsprechenden digitalen Datenträger an die Veranstalterin übertragen, soweit es für die Realisierung des Vorhabens am konkreten Standort nötig ist.

Mit eingeschlossen ist das Recht der Veranstalterin das Projekt in Zusammenarbeit mit dem siegreichen Team zu ändern und weiterzuentwickeln. Das Urheberrecht bleibt beim Verfasser. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Schweizerischen Urheberrechtsgesetzes (URG).

2.7 Terminübersicht Studienauftrag

Nr.	Arbeitsschritt	Termin
1.	Versand des Programms, Abgabe der Unterlagen	16. August 2019
2.	Teilnahmebestätigung	23. August 2019
3.	Ortsbegehung	individuell
4.	Schriftliche Fragestellung durch Teams	30. August 2019
5.	Schriftliche Beantwortung der Fragen	13. September 2019
6.	Zwischenbesprechung (Präsentation durch Teams)	1. November 2019
7.	Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	19. November 2019
8.	Schlussabgabe	3. Februar 2020
9.	Abgabe Modell	17. Februar 2020
10.	Vorprüfung	bis 28. Februar 2020
11.	Schlussbeurteilung	11. und 19. März 2020
12.	Mitteilung Entscheid an Teams	24. März 2020
13.	Zustellung Beurteilungsbericht	Mitte April 2020
14.	Ausstellung, Medienorientierung	ab August 2020

3. Teilnehmer

Teamzusammen-
setzung

Für die Bearbeitung des Studienauftrags wurden sechs Architekturbüros eingeladen; diese hatten zwingend Fachexperten aus dem Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen. Eine Mitwirkung der Landschaftsarchitekten in mehreren Teams war nicht zulässig. Der Beizug weiterer Fachleute lag im Ermessen der Teilnehmenden. Beigezogene Fachleute durften nicht in mehreren Teams mitwirken.

Teilnehmende

Die sechs Teams setzen sich wie folgt zusammen (in alphabetischer Reihenfolge):

- Büro B Architekten, Bern
mit extra Landschaftsarchitekten, Bern
- phalt Architekten AG, Zürich/Solothurn
mit Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
- Roider Giovanoli Architekten, Zürich
mit Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten, Frauenfeld
- Rolf Mühlethaler Architekt, Bern
mit w+s Landschaftsarchitekten, Solothurn

- spaceshop Architekten, Biel
mit Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten, Bern

- Waeber Dickenmann Architekten, Zürich
mit Fischer Landschaftsarchitekten, Richterswil

4. Fragerunde

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teams die Möglichkeit, bis am 30. August 2019 Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Keines der eingeladenen Teams hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

5. Zwischenbesprechung

Am 1. November 2019 fand eine Zwischenbesprechung in Form von Einzelgesprächen mit den Teams statt. Grundlage bildeten die durch die Teams präsentierten Entwürfe. Die Resultate der Zwischenbesprechung wurden den Teams anhand von Empfehlungen zur Weiterbearbeitung in schriftlicher Form kommuniziert. Dabei wurde unterschieden zwischen allgemeinen und projektspezifischen Erkenntnissen und Empfehlungen; letztere wurden bloss dem jeweiligen Team mitgeteilt.

6. Schlussbeurteilung

6.1 Vorprüfung und Zulassung

Die Beiträge wurden fristgerecht und vollständig beim Projektsekretariat eingereicht. Die Vorprüfung wurde durch die Verfahrensbegleitung in Zusammenarbeit mit den Experten durchgeführt.

Die Beurteilung der eingereichten Studien erfolgte gemäss den Vorgaben der SIA-Ordnung 143. Zur Beurteilung zugelassen werden demnach Studien, die keine wesentlichen **formellen** Verstösse aufweisen. Beiträge mit wesentlichen **materiellen** Verstössen können gemäss Art. 22 SIA-Ordnung 143 zur Weiterbearbeitung empfohlen werden; diese Option ist im Programm zum Studienauftrag in Ziff. 2.7 ausdrücklich vorgesehen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden keine wesentlichen formellen oder materiellen Verstösse festgestellt, welche eine Diskussion resp. einen Entscheid im Sinne der vorstehenden Ausführungen erforderlich gemacht hätten. Das Beurteilungsgremium entscheidet, dass alle Beiträge zur Schlussbeurteilung zugelassen werden.

6.2 Beurteilungskriterien

Die Beiträge werden anhand folgender Kriterien beurteilt, deren Reihenfolge keiner Gewichtung entspricht.

Städtebau

- Ortsbauliche Gesamtidee, volumetrische Anordnung der Wohn- und Gewerbenutzungen und der Erschliessung (Hauptzugänge, Zufahrten, Parkierung inkl. Mobility, Bezug zum bestehenden Wegnetz)
- Ortsverträgliche Dichte
- Integration in bestehendes Umfeld (Anbindungen, Bautypologien)
- Aussenraumplanung (Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Funktionalität)

Architektur

- Architektonische Qualität der Bebauung
- zeitgemässer Ausdruck, angemessene Konstruktion
- Qualität und Vielfalt der Wohnungsgrundrisse, Nutzungsflexibilität
- Einhaltung der Flächenvorgaben

Wirtschaftlichkeit

- Baukosten, Lebenszykluskosten
- Flächenquotienten (Hauptnutzfläche zu Geschossfläche über Terrain), Flächeneffizienz
- Konstruktions- und Volumenkomplexität
- Effizientes System der Gebäudetechnik (Steigzonen, Erschliessung)

6.3 Ablauf der Schlussbeurteilung

6.3.1 Schlussbeurteilung Tag 1

Kennenlernen der sechs Projekte

Nach der Vorstellung der Vorprüfungsresultate werden die sechs Projekte durch drei jeweils aus Sach- und FachpreisrichterInnen zusammengesetzte Gruppen näher betrachtet; pro Gruppe werden zwei Beiträge zugeteilt. Zudem wird den fünf FachpreisrichterInnen und einem Sachpreisrichter jeweils ein Projekt für den Beschrieb im Anhang zum Schlussbericht zugewiesen.

Vorstellen der Beiträge im Plenum

Die Beiträge werden dem Plenum vorgestellt, wobei die Experten zu den Themen Wirtschaftlichkeit und Verkehr jeweils zusätzlich eine Einschätzung abgeben. Aufgrund der ersten Einschätzung der Projekte entscheidet das Beurteilungsgremium, dass keine Beiträge ausgeschieden werden.

Erster Rundgang

In einem ersten Rundgang werden die Projekte insbesondere auf ortsbauliche Qualitäten sowie die Qualität des Wohn- und Freiraumangebots hin untersucht. Nach dem ersten Beurteilungsrundgang beschliesst das Preisgericht einstimmig, die Wettbewerbsbeiträge der folgenden federführenden Büros weiter zu verfolgen:

- Büro B Architekten
- Rolf Mühlethaler Architekt
- Phalt Architekten
- Waeber Dickenmann Architekten

Folgende Beiträge scheiden aus:

- Spaceshop Architekten / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten
- Roider Giovanoli Architekten / Chaves Biedermann Landschaftsarch.

Die vier verbliebenen Projekte werden im Rahmen einer ausführlichen Diskussion im Plenum miteinander verglichen und beurteilt.

6.3.2 Schlussbeurteilung Tag 2

Aufgrund der besonderen Lage (Corona-Pandemie) findet der zweite Jurytag in Form einer Videokonferenz statt. Pläne und Modellaufnahmen sind während den Projekt-Beurteilungen in digitaler Form auf dem Bildschirm aller Preisrichter und Experten sichtbar.

Zweiter Rundgang

Die Projektbeschriebe aller sechs Beiträge werden von ihren Verfassern im Plenum vorgestellt. Im Anschluss findet eine vertiefte Auseinandersetzung unter Berücksichtigung sämtlicher Beurteilungskriterien mit den vier verbleibenden Projekten statt.

6.4 Entscheid des Beurteilungsgremiums

Alle Beiträge wurden im Rahmen der Schlussbeurteilung während zwei Tagen eingehend diskutiert und beraten. Das Beurteilungsgremium stellt fest, dass man sich für ein Projekt entscheiden kann. Das Projekt des Teams Rolf Mühlethaler Architekt mit w+s Landschaftsarchitekten wird zur Weiterbearbeitung empfohlen, da es in allen im Programm aufgestellten Beurteilungskriterien sehr gut bewertet wurde.

7. Empfehlungen und Würdigung

7.1 Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin, das Projekt von Rolf Mühlethaler Architekt unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb (vgl. Anhang) dargestellten Stärken und Schwächen weiterzubearbeiten.

7.2 Würdigung

Die Veranstalterin und die Mitglieder des Beurteilungsgremiums danken allen Teilnehmenden für die grosse Arbeit, die im Rahmen des Studienauftragsverfahrens geleistet wurde. Die qualitativ durchwegs hochwertigen Beiträge zeigen eine erfreulich grosse Bandbreite an unterschiedlichen Lösungen und ermöglichen damit eine echte Auswahl.

Das Beurteilungsgremium hat sich intensiv mit den eingereichten Beiträgen auseinandergesetzt. Man zeigt sich überzeugt, dass das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt mit seinem konzeptionellen Ansatz, seiner klaren ortsbaulichen Haltung und den interessanten Grundrissen ein grosses Potenzial für die neue Überbauung und für die Dorfentwicklung Wohlens insgesamt bietet.

8. Genehmigung und Unterzeichnung

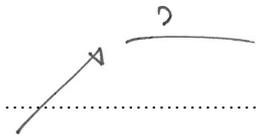
Der vorliegende Schlussbericht ist am 15. April 2020 durch die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium genehmigt worden:

8.1 Sachpreisrichter

Jürg Winkelmann



Boris Szélpal



Claude Vuffray



Felix Haller (Ersatz)



8.2 FachpreisrichterInnen

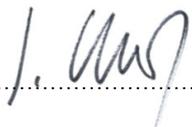
Lisa Ehrensperger



Annette Helle



Jakob Steib



Andy Schönholzer



Patrick Wüthrich (Ersatz)



Anhang: Projektbeschriebe

Hinweis: Die Pläne sind verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Büro B Architekten / extra Landschaftsarchitekten

Projektbeschreibung

Die Verfasser schlagen drei clusterartige Baukörper vor, die zwischen der Kleinmasstäblichkeit der bestehenden Bauten und dem Volumen des Gemeindehauses vermitteln. Dies wird in der Perspektive gut sichtbar dank den gewählten Proportionen der Gebäudekörper entlang der Kantonsstrasse und der Beschränkung auf dreigeschossige Wohnbauten. Die südlichen Gebäudehälften profitieren dank der Platzierung am westlichsten Parzellenrand vom freien Blick über den Friedhof und schaffen ostseitig den nötigen Freiraum für die geforderte Spielfläche.



Abb. 4 Situation

Die Gebäudestaffelung ergibt einen Zugangs- und Gartenhof, mit dem Ziel zwischen der Strasse und der Siedlung zu vermitteln. Der daraus resultierende Höhensprung wird in das Innere der Siedlung verlegt, womit die höher gelegene Gartenfläche leider reduziert wird. Die Qualität der darüber liegenden nordwestlich orientierten Wohnungen wird durch den räumlichen Bezug zu diesem Eingangs- resp. Velohof zusätzlich geschmälert.

Der Vorschlag, dass die Attraktivität der Hauptstrasse durch den Bezug der Gebäude zur Strasse hin verbessert werden kann, wird seitens der Jury erkannt, in der vorgeschlagenen räumlichen Qualität als Adressbildung jedoch angezweifelt. Die Anbindung der Büroflächen an die Strasse ist ein interessanter Beitrag für die Attraktivitätssteigerung der Hauptstrasse. Die Aufteilung in zwei Teilflächen von je 150 m² ist möglich und wird als Chance für ein diversifiziertes Raumangebot bewertet. Der Vorschlag mit einem nutzbaren Sockelgeschoss wirkt für Wohlen sehr städtisch aber wenig adäquat zur ländlichen Situation.



Abb. 5 Ansicht Nord (Hauptstrasse)

Ein mäandrierender, halbprivater Fussweg verbindet die Treppenhäuser miteinander. An prominenter Lage sind Gemeinschaftsräume mit einem guten Bezug zum gemeinsamen Aussenraum angeordnet. Es wird vermutet, dass diese Erschliessung für den ÖV-Benutzer eine höhere Priorität haben wird als die von den Verfassern vorgeschlagenen Eingangshöfe der Strasse entlang.

Die Gebäudetypologie als Vierspänner ist schlüssig im Zusammenhang mit den grosszügigen Erschliessungszonen. Sie sind – wenn auch etwas überproportioniert – eine Bereicherung für die Wohnungen. Die konsequente Anordnung der Küchen an diese Erschliessungsflächen verstärkt diese Absicht. Insofern wird das Thema der ländlichen Laube neu interpretiert und als wertvoller Beitrag zum heutigen Wohnungsbau geschätzt. Fraglich bleibt, inwieweit die zukünftigen Bewohner mit diesem Angebot umgehen können.



Abb. 6 Grundrisse Regelgeschoss

Die Wohnungen sind S-, C- und L-förmig organisiert. Dieses korridorlose System erlaubt interessante Diagonalblicke, erschwert aber teilweise die Möblierbarkeit im Wohnbereich. Gegenüber den grosszügigen Zugangslauben sind die privaten Balkone unterdimensioniert. Die mehrheitliche Übereckpositionierung kann dies nicht kompensieren.

Betreffend Nachhaltigkeit werden gut umsetzbare Themen vorgeschlagen.

Die identische Ausbildung der drei Wohnbauten sowie die durchgängige Gebäudestruktur haben einen günstigen Einfluss auf die Erstellungskosten. Der Vorteil dreiseitig orientierter Wohnungen hat den Preis einer grossen Fassadenabwicklung. Die Wohnungsanzahl sowie die vorgeschlagene Dichte sind unterdurchschnittlich, was sich negativ auf die Rendite niederschlägt.

- Freiraum** Die Haupteerschliessung zu den Wohnungen wird über eine zusammenhängende, fussläufige Achse zwischen den drei Gebäudevolumen organisiert. Angebunden an diesen Strang sind die gemeinschaftlich nutzbaren Gartenräume, die vielseitige Nutzungen versprechen. Kleine Strauch- und Staudenpflanzungen grenzen die privaten Freiräume von den gemeinschaftlichen Gartenräumen ab. Die Garten- und Spielflächen sind auch von der Friedbühlstrasse her erreichbar. Die gute Erschliessung und Erreichbarkeit der Freiräume wird grundsätzlich begrüsst, es beinhaltet aber auch ein gewisses Konfliktpotenzial der Übererschliessung.
- Verkehr** Die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle ist im westlichen Bereich angeordnet und entspricht den Vorgaben. Auch die Fahrgassen in der Tiefgarage entsprechen den Anforderungen, jedoch sind in den Kehren die Abmessungen teilweise zu gering. Mengemässig wird die geforderte Parkplatzzahl nachgewiesen. Das Areal wird für den Veloverkehr grundsätzlich ab der Hauptstrasse erschlossen. Die Veloabstellplätze sind ebenfalls entlang der Kantonsstrasse in drei Velokellern angeordnet. Die aufgezeigte Velorampe mit einer Breite von 1.35 m ist für diese Neigung zu schmal. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist nachgewiesen. Die Durchwegung für den Fussverkehr ist feinmaschig und grösstenteils auch hindernisfrei. Gesamthaft entspricht der Beitrag einer guten Lösung.
- Gesamtwürdigung** Die vorgeschlagene kleinkörnige Baustruktur in Anlehnung an die nähere Umgebung wird begrüsst. Die Komposition der Gebäude in drei aufgelöste und zueinander versetzte Volumen generieren eine spannende Interaktion von Innen- und Aussenraum. Die Reaktion entlang der Hauptstrasse mit dem nutzbaren Sockelgeschoss als Adresse wirkt für Wohlen sehr städtisch. Verstärkt wird dieser Charakter durch die drei zurückspringenden, befestigten Höfe, deren räumliche Qualität angezweifelt wird. Die Erschliessung der Wohnungen über die Laubengänge wirkt überdimensioniert, insbesondere im Vergleich zu den privaten Aussenräumen. Eine Nutzung der Laubengänge als attraktiver Aufenthaltsraum wird, auch der hohen Beschattung wegen, angezweifelt.

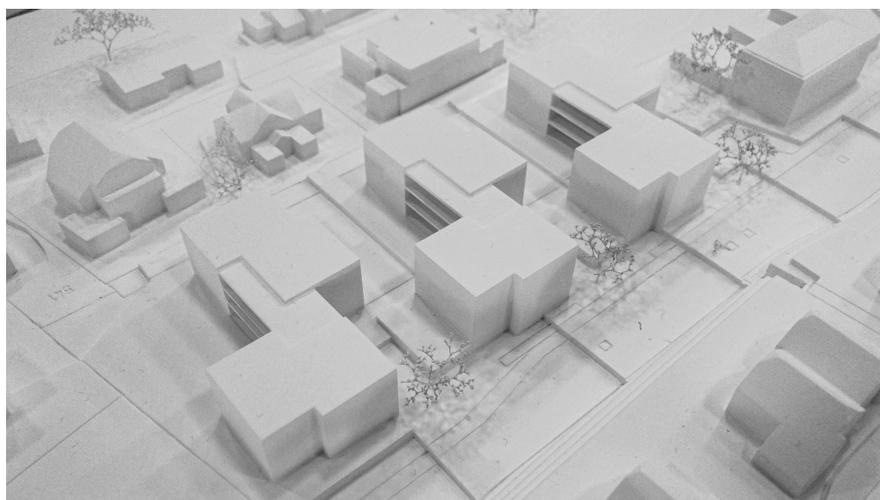


Abb. 7 Modellfoto

phalt Architekten / Schmid Landschaftsarchitekten

Projektbeschreibung

Für die Überbauung werden drei einfache, kompakte Baukörper vorgeschlagen, die mit unterschiedlicher Form und Setzung recht präzise auf die Charakteristiken des Orts reagieren. Die unterschiedlichen Abstände zur Hauptstrasse und der Wechsel der Geschossigkeit bewirken eine angenehme Rhythmisierung des Strassenraums. Im Nordwesten entsteht im räumlichen Dialog mit dem benachbarten Gemeindehaus ein kleiner, aber angemessen proportionierter Platz, ein Eingang und Auftakt zur Siedlung, der eine klare Adressierung bildet. Auf der Südseite wird ein grosszügiger Siedlungsraum freigespielt. Die geschickte Setzung der drei Baukörper schafft eine räumliche Fassung und lässt gleichzeitig die gute Einbindung in den übergeordneten Grünraum zu.



Abb. 8 Situation

Konsequenterweise wird das Gebäude im Nordwesten direkt ab dem Eingangsplatz erschlossen. Die hier im Erdgeschoss vorgesehene Nutzung für die Gemeindeverwaltung macht aufgrund der Nähe zum Gemeindehaus Sinn und entspricht dem öffentlicheren Charakter des Zugangs. Die beiden Wohnhäuser werden über den gemeinsamen Siedlungsraum von Süden resp. Westen her erschlossen. Dies ist konzeptionell nachvollziehbar, allerdings überzeugt die vorgeschlagene Wegführung unmittelbar entlang der – richtigerweise – hier angeordneten privaten Wohn- und Aussenräume insbesondere im Erdgeschoss nicht. Die leichte Erhöhung des Erdgeschossniveaus trägt zu wenig zum Schutz der Privatsphäre bei.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der Hauptstrasse. Dies ist grundsätzlich möglich, auch wird der Einschnitt in die bestehende Böschung minimal gehalten. Trotzdem erhält die Zufahrt eine Präsenz, die im ländlich geprägten ortsbaulichen Kontext fremd wirkt. Die übersichtliche Anordnung, die klare Trennung von privaten und öffentlichen Parkplätzen zusammen mit dem Aufgang direkt zum Eingangsplatz überzeugen.

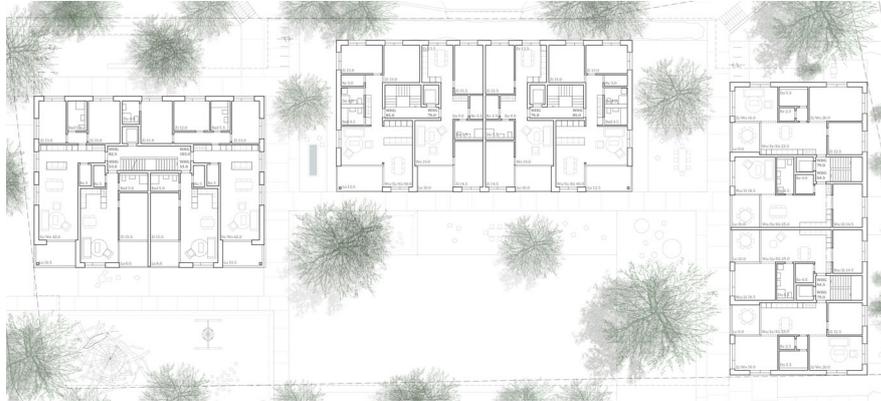


Abb. 9 Grundrisse Regelgeschoss

Entsprechend ihrer Form und Lage im Grundstück weisen die drei Baukörper unterschiedliche Grundriss- und Wohnungstypologien auf, was eine attraktive Vielfalt verspricht. Leider ist auch die Qualität sehr unterschiedlich. So führt die Kompaktheit der Baukörper und die grosse Gebäudetiefe der beiden nord-süd orientierten Häuser zu engen Erschliessungskernen, die ausreichende Versorgung mit Tageslicht insbesondere der innenliegenden Kleinwohnungen wird in Frage gestellt. Beim mittleren Baukörper wird die nordseitige Ausrichtung einer Vielzahl der Individualräume als kritisch bewertet, wogegen die aussenliegenden, dreiseitig orientierten Wohnungen mit den Wohn-/Essbereichen um die übereck angeordneten Loggien auf den gemeinsamen Siedlungsraum grosse Qualität aufweisen. Bei den Wohnungen im ost-west orientierten Gebäude am östlichen Rand der Siedlung gefällt der diagonale Querbezug der Wohn-/Essbereiche durch das Gebäude, auch wenn der Bezug der Küche zum Wohnbereich teilweise als zu unmittelbar empfunden wird.

Die drei Häuser werden bis auf die Bodenplatte über dem Untergeschoss aus Recyclingbeton mit einer teilweise vorgefertigten Konstruktion in Holzelementbauweise vorgeschlagen. Die vorgegebene Statik stimmt gut mit der Grundrissstruktur resp. der inneren Organisation der Gebäude überein, auch der architektonische Ausdruck entspricht der gewählten Bauweise und ist sorgfältig bearbeitet. Für die vorgeschlagene Bauweise sprechen neben der guten Ökobilanz eine kurze Bauzeit und ein angenehmes Raumklima. Den im Vergleich mit einer herkömmlichen Massivbauweise tendenziell höheren Erstellungskosten stehen gute Kennzahlen und eine robuste Langlebigkeit der Materialien gegenüber.

Freiraum

Die Anordnung der drei Gebäudevolumen schafft eine gut lesbare Abfolge von unterschiedlichen Freiräumen. Übergeordnet vermag die neue Anlage die unterschiedlichen Freiräume wie die verschiedenen Gärten und die Friedhofanlage bis zur Kirche thematisch miteinander zu verbinden.

Die verschiedenen Gartenbereiche sind durchdacht angelegt und bieten eine vielfältige Bepflanzung. Die Erschliessung des mittleren Gebäudes direkt an den privaten Aussenräumen ist etwas fraglich bezüglich der Behaglichkeit.



Abb. 10 Ansicht Nord (Hauptstrasse)

Verkehr Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle ab der Hauptstrasse ist mittig der Parzelle angeordnet. Dadurch ist eine Verbreiterung der Kantonsstrasse auf der ganzen Parzellenlänge notwendig. Die Verbreiterung wie auch ein durchgehendes Trottoir sind berücksichtigt, die Sichtweiten werden eingehalten. Von den vorgesehenen Neigungsknicken der Einfahrt befindet sich der Knick bei der Zufahrt im Bereich des Trottoirs (5 %). Dies schränkt den Komfort für den Fussverkehr ein. Mengenmässig wird die geforderte Parkplatzzahl ausgewiesen. Die internen Fusswege sind hindernisfrei und bilden arealintern ein gutes Angebot. Die Vernetzung zum angrenzenden Fusswegnetz wird ebenfalls gut gelöst. Der Veloverkehr wird in erster Priorität ab dem Friedbühlweg geführt. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist erreicht. Die oberirdischen Veloabstellplätze sind eingangsnah und gut erreichbar angeordnet. Die unterirdischen Veloabstellplätze hingegen sind weniger attraktiv, weil diese nur durch eine Schleuse (zwei Türen) erreicht werden können. Dennoch entspricht der Vorschlag gesamthaft einer stimmigen Lösung.

Gesamtwürdigung Das gegenüber der Zwischenbesprechung komplett überarbeitete Projekt überzeugt mit einer ortsbaulichen Setzung, die sich trotz einer vergleichsweise hohen Dichte gut verträglich in den Kontext integriert. Geschmälert wird der positive Eindruck durch die innere Organisation der Bauten, die der ländlich geprägten Umgebung zu wenig entspricht und in den neu sehr kompakten Gebäuden nur in Ansätzen eine gute Wohnqualität aufzeigt. Letztlich wird die zwingende Verortung des Projekts im ländlichen und sehr spezifischen Kontext von Wohlen vermisst.



Abb. 11 Modellfoto

Roider Giovanoli Architekten / Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten

Projektbeschreibung

Mit der Absicht, der Hauptstrasse den Charakter einer Dorfstrasse zurückzugeben, schlagen die Projektverfassenden vier nahe beieinander gesetzte und möglichst nach Norden geschobene Gebäudevolumen vor. Dabei werden zwei dreigeschossige Baukörper längsseitig zur Strasse situiert. Die beiden höheren Bauten mit je vier Stockwerken sind quer dazu und leicht zurückgesetzt. Es entsteht eine räumliche Abfolge aus Vorzonen und kleinen Plätzen, die eine beinahe urbane Stimmung erzeugen. Die Nutzungen der Gemeinde werden logischerweise am westlichen Ende von diesem neu gestalteten Strassenraum positioniert. Mit der differenzierten Höhenentwicklung und den unterschiedlich dimensionierten Volumen reagiert die neue Überbauung auf das bestehende Ortsbild. Auch die engen Durchgänge zwischen den Baukörpern haben Potenzial für räumlich attraktive Situationen. Leider sind sie durch Treppen und Rampen besetzt und entsprechend weniger zugänglich als die engen Gassen, die aus dicht bebauten Dörfern bekannt sind. Durch die konzentrierte Setzung am nördlichen Parzellenrand werden grosszügige Aussenräume nach Süden freigespielt. Ihre Orientierung und die vorgeschlagene Aufwertung mit Nutzgärten versprechen attraktive Freiräume von denen sämtliche Wohnungen profitieren können.



Abb. 12 Situation

Die Mehrheit der Wohnungen wird konsequenterweise vom nordseitigen Strassenbereich her erschlossen. Beim westlichsten Gebäude ist der Zugang zu den erdgeschossigen Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung nachvollziehbar, der Eingang zu den Wohneinheiten jedoch unklar. Dasselbe gilt für die anderen drei Wohnhäuser. Die Eingangssituationen im Hochparterre mit Treppenpodesten und zusätzlichen Liftvorräumen für die Hindernisfreiheit sind umständlich. Die unterschiedlichen Grundrisstypologien entsprechen der Setzung und der Orientierung der Baukörper. So haben die nach Ost und West gerichteten Laubengangtypen eine durchgehende Balkonschicht zu den südlichen Siedlungsräumen. Die hier angeordneten 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen haben vor allem in Bezug auf die grosszügigen privaten Aussenräumen Qualität. Durch die knappe Tiefe des Laubengangs gibt es bedauerlicherweise keine Aufenthaltsmöglich-

keiten. Bezweifelt wird auch die Benutzerfreundlichkeit der Wohnungseingänge und der Küchen. Die nach Nord und Süd orientierten Wohnhäuser sind dreispännig organisiert. Hier überzeugen vor allem die erdgeschossigen 3.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen mit ihren durchgängigen Aufenthaltsräumen. In den oberen Geschossen haben die Wohnungen eine klare Trennung im Tag- und Nachtbereich. Trotz dreiseitiger Ausrichtung besteht bei den Eckwohnungen Optimierungsbedarf. Sowohl die knapp bemessenen Aufenthaltsräume als auch die hohe Anzahl von strassenseitigen Individualzimmern sind unvorteilhaft. Die beschriebenen Nachteile gehen zurück auf die Anordnung der Baukörper, die grundsätzlich unpräzise ist. Dass die mittleren Gebäude genau gleich wie diejenigen an den Rändern behandelt werden, ist letztendlich unverständlich.

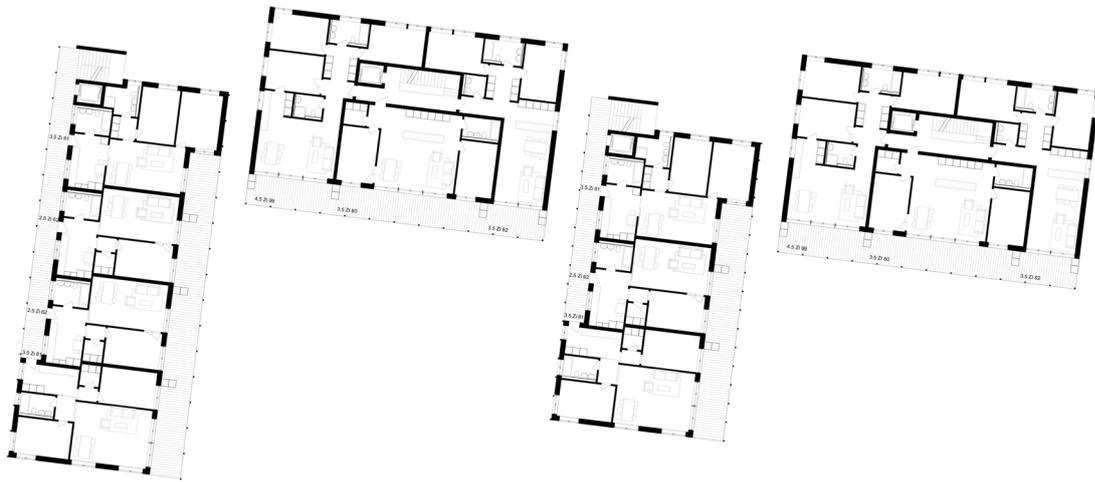


Abb. 13 Grundrisse Regelgeschoss

Die Wohnhäuser sind als hybride Bauten mit Betondecken und Aussenwänden aus Holzelementen und einer hinterlüfteten Verkleidung gedacht. Zur Strassenseite wird, dem öffentlichen Charakter entsprechend, eine zweischalige Konstruktion mit Betonelementen vorgeschlagen. Für die äussere Hülle wird ein leichter architektonischer Ausdruck gesucht. Dies ist mit einer feinen Gliederung der Lauben- und Balkonschichten durchaus vorstellbar. Es fehlen aber genaue Angaben zur konkreten Ausformulierung dieser Bauteile. Die reduzierte Darstellung der Fassaden und die Visualisierungen helfen hier nicht weiter.



Abb. 14 Ansicht Nord (Hauptstrasse)

Freiraum

Die Anordnung der Gebäude mit zwei längs und zwei Querbauten schafft eine Dichte zur Hauptstrasse. Südseitig lösen sich die vier Gebäude auf und bilden zwei hofartige Situationen. Der Eingriff entlang der Hauptstrasse ist massiv und es stellt sich die Frage, ob die beschriebene Absicht

von mehr Dorfstrasse anstatt Hauptstrasse mit diesen Massnahmen ziel-führend ist. Die Ausformulierung des Sockelgeschosses suggeriert einen urbanen, städtischen Charakter, der durch die auskragenden Gebäudeteile verstärkt wird. Die eng zueinander stehenden Gebäude können durchaus eine räumliche Qualität erzeugen. Erschwert wird diese Idee etwas über die Höhenentwicklung zwischen Hauptstrasse und den hofseitigen Gärten. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten einen leicht erhöhten, privaten Aussenraum, der an die gemeinschaftlich nutzbaren Wege und Pflanzgärten angeschlossen ist. Die zwei Pflanzgärten in den beiden Höfen können einen wertvollen Beitrag zur Bespielung der Freiräume liefern. Zur Friedbühlstrasse hin ist eine vielseitig nutzbare Rasenfläche mit frei angeordneten Bäumen angeordnet, die mit einer Heckenstruktur räumlich begrenzt wird.

Verkehr

Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle ist rückwärtig ab dem Friedbühlweg angeordnet. Damit ein Kreuzen gut möglich ist, muss der bestehende Anschlussknoten leicht ausgebaut werden. Die Einstellhalle befindet sich ausschliesslich unter den Gebäudegrundrissen, dadurch wird eine gute, komfortable Anordnung der Parkfelder erschwert. Es ist kein getrennter Bereich für die Parkplätze der Wohnungen und für die öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Wenn die nicht korrekten Parkplätze und auch die nicht gut befahrbaren Parkplätze nicht angerechnet werden, wird die Anzahl der geforderten Parkplätze nicht erreicht. Der Veloverkehr wird in erster Linie ab der Hauptstrasse geführt, wäre aber auch arealintern über die Fusswege möglich. Die unterirdischen Veloabstellplätze sind direkt über eine Rampe erreichbar. Diese ist zu schmal. Oberirdisch sind die Veloabstellplätze eingangsnah angeordnet. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist gedeckt. Die internen Fusswege ergeben ein dichtes, gut zugängliches Netz und weisen Gefälle von max. 6% auf. Gesamthaft ist eine grössere Überarbeitung der Einstellhalle notwendig.

Gesamtwürdigung

Der Beitrag vermag weder städtebaulich noch auf der Grundrissebene zu überzeugen. Die Weiterentwicklung des ursprünglichen Konzepts von drei auf vier Baukörpern offenbart leider zu viele Mängel. Die Jury stellt zudem in Frage, ob die von den Verfassenden gewünschte Rückeroberung der Strasse an diesem Ort überhaupt ein gültiger Ansatz sein kann.

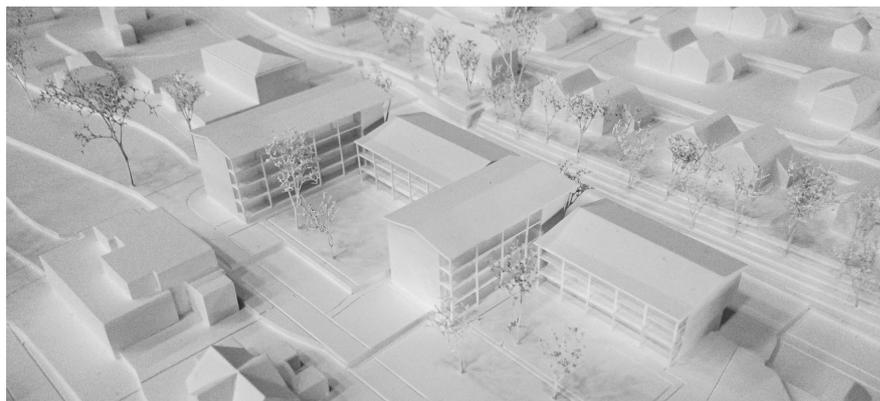


Abb. 15 Modellfoto

Rolf Mühlethaler Architekt / w+s Landschaftsarchitekten

Projektbeschreibung

Der neue Dorfbaustein «Bärner Rose» ist als eigenständiges städtebauliches Element im Gefüge von Wohlen prägnant, aber mit der nötigen Sensibilität auf den Kontext eingesetzt worden. Die drei mehrgeschossigen Langhäuser und die drei eingeschossigen Remisen orientieren sich senkrecht zur Hauptstrasse als gerichtete Zeilenbauten. Diese Zeilenbauten lösen sich von der Anbindung der Hauptstrasse und orientieren sich in einer typischen Ost-West-Ausrichtung als Ordnungsprinzip, hin zur Sonne und zu optimalen Raum- und Lichtverhältnissen. Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt an der Ecke Hauptstrasse/Friedbühlweg, wodurch der neue Dorfbaustein autofrei bleiben kann. Die drei Langhäuser mit Satteldach unterscheiden sich in ihrer Gestalt, aufgrund ihrer Erdgeschossnutzung und ihrer statischen Konstruktion folgerichtig voneinander, ohne das einheitliche traditionelle Gestaltungsprinzip der Holzbauweise abzulegen. Die Differenzierung und Staffelung der Zeilen in Höhe und Tiefe, lässt den Dorfbaustein massvoll und harmonisch wirken.



Abb. 16 Situation

Kaum ein anderer Dorfbaustein ist so umstritten wie die Zeile, weil sie den Dorfraum negiert, frei im Raum steht und lediglich die Zeilenköpfe auf die Hauptstrasse ausgerichtet sind. Nach intensiven Diskussionen hat das Beurteilungsgremium erkannt, dass die Anbindung an den nordseitigen, tiefergelegten Strassenraum keine wesentlichen Vorteile für das Projekt bringt. Hingegen schaffen die im Projekt «Bärner Rose» vorgeschlagenen neuen Raumstrukturen wie «Hoschtet», Remise, Lauben, Tenn-Spielhalle, Bauernküchen, Spielgassen etc., entworfen aus der Tradition der Bauernhäuser, für die neuen Bewohner zusätzlich vielfältige Aussenräume und Raumnutzungsmöglichkeiten, welche sich durch eine hohe Qualität auszeichnen.

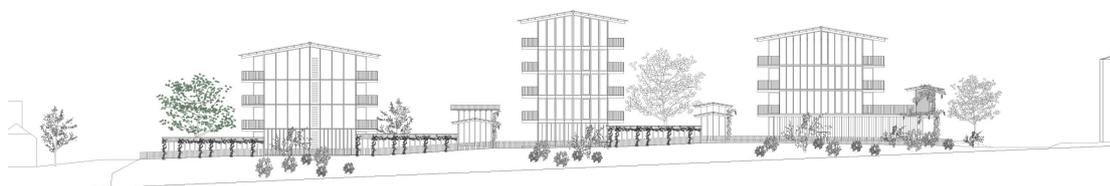


Abb. 17 Ansicht Nord (Hauptstrasse)

Die drei Langhäuser in Holzbauweise weisen durch die Materialisierung in Fichte, Lärche und Weisstanne einen individuellen Charakter auf. Die eigenständig entworfenen Wohnungstypologien unterscheiden sich aufgrund ihrer städtebaulichen Festlegung in ihrer inneren Organisation. Das gewählte statische Ordnungsprinzip «Schottenbauweise», wurde für das westliche Lärchenhaus und das östliche Fichtenhaus etwas starr umgesetzt. Hier könnte eine teilweise Zerlegung des Flächentragwerks in ein Stützenplattentragwerk die Grundrissqualitäten möglicherweise noch verbessern. Die Wohnungen ermöglichen vielfältige und attraktive Ein- und Ausblicke in die durchgrünte Umgebung. Die Wohnungsgrundrisse mit dem Prinzip des «Durchwohnens» sind gut besonnt, flexibel gestalt- und nutzbar. Herauszuheben sind die überhohen Räume im Erdgeschoss und die ausgebauten Dachgeschosse, mit denen ein äusserst grosszügiges Raumgefühl erreicht wird.

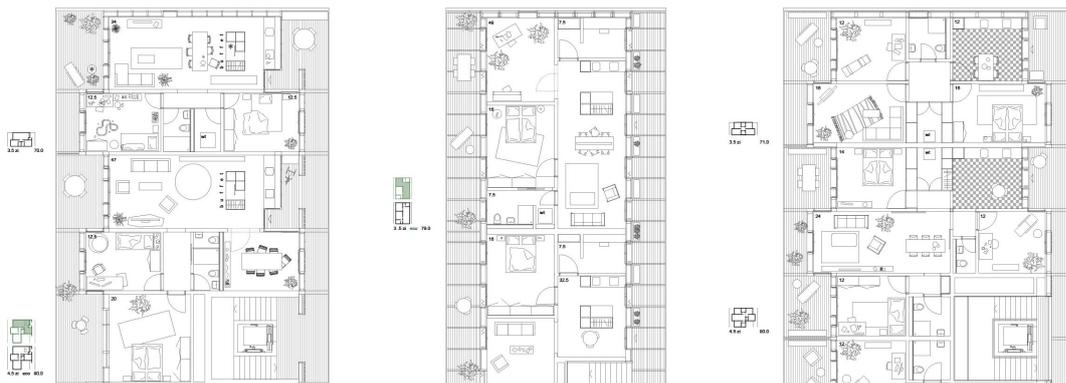


Abb. 18 Grundrisse Regelgeschoss

Die Annäherung an die Wohnungen, die privaten Aussenräume, die gut platzierten Treppenanlagen und die Verbindungen innerhalb der Langhäuser sind spannend und schlüssig aufgebaut. Der ostseitige Laubengang und die westseitige gedeckte Terrasse bieten zusätzliche Angebote für die Bewohner und funktionieren als Gestaltungs- und Erschliessungselemente optimal. Die gut gegliederten Aussenraumschichten lassen vor jedem Wohnungstyp und auf jedem Wohngeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu: Morgenterrasse gegen Osten, Abendterrasse gegen Westen, kleine Nischen unter der Laube, die Möglichkeit zum Platzieren von Pflanzen und Kräutern.

Freiraum

Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen und Nebenbauten werden wohlproportionierte Freiräume und Gärten geschaffen, die in verschiedene Zonen individuell bepflanzt und genutzt werden können. Die fussläufige Erschliessung wird jeweils stirnseitig von der Nord und Südseite angeboten. Die Wohnungszugänge sind über Lauben erschlossen, die einen spannenden Dialog zwischen Innen- und Aussenraum herstellen und dazu beitragen eine eigene Identität der Wohnform an diesem Ort zu ermöglichen. An die Vorzonen der Wohnungen schliessen die Nebenbauten an, die in die gemeinschaftlich nutzbaren und sehr stimmigen Gärten führen. Der befestigte Vorbereich am Friedbühlweg schafft einen angemessenen Übergang zur Gemeindeverwaltung von Wohlen.

Die bestehende Böschung zur Hauptstrasse wird belassen, was vom Beurteilungsgremium sehr begrüsst wurde. Die Tiefgaragenzufahrt wird in das östlich gelegene Gebäude integriert und ist in seiner Lage gut situiert. Durch die Ausrichtung und Ausdehnung der Gebäude in Nord-Süd Richtung besteht die Gefahr, dass die stirnseitigen Freiräume etwas an Qualität einbüßen.

Verkehr

Entlang der Hauptstrasse ist ein durchgängiges Trottoir geplant. Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle erfolgt über den Friedbühlweg. Dadurch ist keine kostspielige Verbreiterung auf der Hauptstrasse notwendig, hingegen muss der bestehende Anschlussknoten leicht ausgebaut werden. Die Einstellhalle mit Einbahnkonzept und Trennung der Nutzungen ist gut durchdacht. Die geforderte Parkplatzanzahl wird knapp nicht eingehalten (0.9 PP pro Wohnung). Alle PP sind leicht grösser als die Komfortstufe A. Gesamthaft wird eine Optimierung der Einstellhalle erforderlich. Auch der Bedarf an Veloabstellplätzen ist nicht vollumfänglich ausgewiesen. Oberirdische Veloabstellplätze sind eingangsnah und teilweise gedeckt angeordnet. Arealintern wird der Fuss- und Veloverkehr mittels eines einfachen und übersichtlichen Rasters ab Friedbühlweg (West/Süd) erschlossen.

Gesamtwürdigung

Das Projekt «Bärner Rose» überzeugt durch seine städtebauliche Setzung in drei Langhäuser und die nutzerfreundliche, attraktive Gestaltung der Aussenräume. Das landschaftliche und gartengestalterische Konzept ist sorgfältig auf die weiche und poetische Holzbauweise abgestimmt. Der ostseitige Laubengang und die westseitigen Terrassen bieten individuelle Nutzungsmöglichkeiten, dienen als soziale Treffpunkte und bieten vielfältige Aneignungsmöglichkeiten im Erdgeschoss. Das Projekt überzeugt mit neuzeitlichen individuellen Wohnungstypologien, nachhaltiger Bauweise und mit geringen Lebenszykluskosten. Das Projekt «Bärner Rose» zeigt, dass mit einer optimalen Dichte, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, der Flächenbedarf pro Person reduziert werden kann und somit ein Beitrag zur Erreichung der Ziele der Innenentwicklungsstrategie von Wohlen und des Kantons Bern geleistet werden kann. Wohlen würde mit dem Projekt «Bärner Rose» einen neuen Dorfbaustein erhalten, der zeitgemässes Wohnen in traditionell ländlicher Holzbauweise ermöglicht.

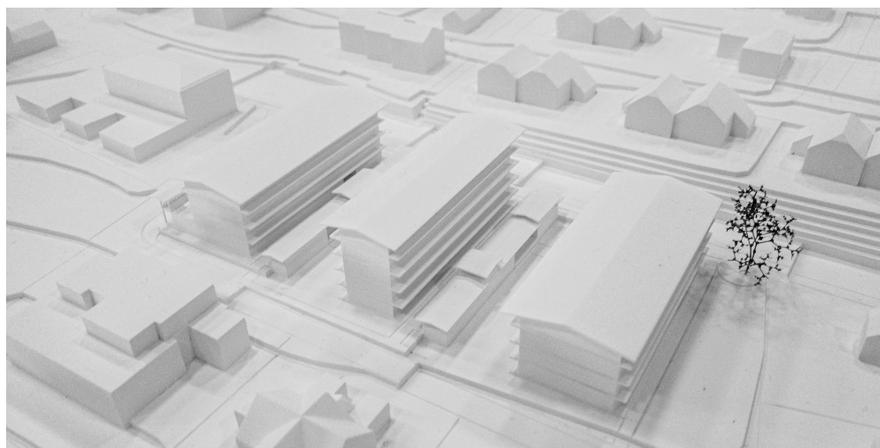


Abb. 19 Modellfoto

spaceshop Architekten / Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten

Projektbeschreibung

Auf das ausgesprochen heterogene Umfeld mit seinen kleinkörnigen Einfamilienhaus-quartieren einerseits und den dorfkernprägenden solitären Hauptbauten im Siedlungsschwerpunkt andererseits antwortet das Projekt mit einem typologischen Hybrid. Er präsentiert sich als hofbildende Grossform, geformt aus einer Vielzahl aneinander gereihter kleiner Gebäudebausteinen, die zueinander leicht verschoben sind. In einer näheren Lesung klären sich diese zu vier unabhängigen Bauten. Zwei davon begrenzen den Hof gegen Norden respektive Süden als längliche Bauten und zwei weitere, beinahe quadratische Bauten schliessen ihn dann gegen Westen und Osten ab. Auch in der Höhenentwicklung wird auf den Kontext verwiesen. So sind es im Norden lediglich dreigeschossige und im Süden sogar nur zweigeschossige Häuser.



Abb. 20 Situation

Diese hofartige Siedlungsform – so reizvoll sie für sich ist – wirkt in diesem äusserst ländlichen Umfeld eher fremd und lässt zwangsläufig die Frage aufkommen, ob es eine derartige, so stark nach innen orientierte Struktur überhaupt braucht. Dieser Konflikt offenbart sich in anderer Form auch beim Längsbau zur Strasse, der durch seine Lage plötzlich in eine ambivalente Stellung gerät. Dort ist auf einmal unklar, wie er sich verhalten soll. Ist er nun Nordabschluss des Hofes oder das Gesicht zur Strasse? Das Gesicht zur Strasse kann er aber kaum sein, dazu fehlt es ihm an adäquater Nutzung hinter den Fassaden, die Leben auszusenden vermag, wie beispielsweise das Wohnen oder das Kochen. Die dort platzierten Schlafzimmer, Treppenhäuser und Nasszellen aber schaffen das niemals.



Abb. 21 Ansicht Nord (Hauptstrasse)

Die Idee, die Erschliessung direkt und ausschliesslich via Hof zu den Treppenhäusern und den Laubengängen zu organisieren wird positiv bewertet. Ungereimtheiten zeigen sich aber beim Einsatz der hofbegrenzenden Lauben. Im Süden sind sie Teil der gedeckten Wegführung und machen dort durchaus Sinn. Im Norden aber werden sie privatisiert und sind nur noch punktuell bei den Eingängen für die Öffentlichkeit bestimmt, was notgedrungen zu Konflikten führt.



Abb. 22 Grundrisse Regelgeschoss

Die Wohnungsgrundrisse sind in vielen Teilen gut entwickelt und bieten dank ihrer Kompaktheit spannende Querbezüge. Aber auch dort werden Mängel geortet. Über das Prinzip der Nordsüdorientierung gelingt es zwar die Haupträume schön nach Süden zu platzieren, zwingt aber gleichzeitig das Schlafen oder zumindest einen Teil davon in eine Nordausrichtung.

Im wirtschaftlichen Quervergleich liegt das Projekt im unteren Bereich. Die aufwändige Erschliessung und die grosse Gebäudeabwicklung wirken kostentreibend und die knappen Zahlen auf der Angebotsseite erreichen nicht die erwünschte Rendite.

Freiraum

Zwei parallel zur Hauptstrasse angeordnete, durchlässige zwei- bis dreigeschossige Gebäudezeilen bilden eine hofartige Situation. Die Ausbildung des Sockels entlang der Hauptstrasse wirkt etwas ortsfremd und fragmentiert die bestehende Böschung in einen Sockelbereich mit Tiefgaragenzufahrt, eine Stützmauer mit Zugang zum Hof und eine kleine begrünte Böschung an der Ostseite der Parzelle. Der Hof als gemeinschaftliche Mitte ist ein reizvoller Beitrag in der Gesamtkomposition. Der südliche Gartenraum wirkt wenig definiert und verkommt etwas zur Restfläche.

Verkehr

Die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle befindet sich an der Hauptstrasse und entspricht lagemässig der Empfehlung. Auf der Kantonstrasse ist jedoch die vorgegebene Abbiegehilfe nicht berücksichtigt, was eine Anpassung des Strassenquerschnittes zur Folge hat. Dadurch resultiert auch ein neuer Strassenabstand, welcher nicht eingehalten wird. Die Fahrgasse mit 6 m Breite ist komfortabel. Im Inneren ist die Lage der Stützen ab Hinterkante der Parkfelder (1.80 m) nicht optimal und erschwert das Ein- und Aussteigen. Mengenmässig wird die geforderte Parkplatzanzahl ausgewiesen. Die vier oberirdischen Parkfelder befinden sich auf der Nachbarparzelle direkt beim Gemeindehaus. Die Anbindung des Veloverkehrs ist primär ab der Hauptstrasse angedacht. Der Veloverkehr kann aber auch über den Friedbühlweg den Innenhof erreichen. Der Bedarf an Veloabstellplätzen ist doppelt abgedeckt, oberirdisch und auf dem Niveau der Kantonsstrasse. Gesamthaft entspricht dies einer guten Lösung.

Gesamtwürdigung

Das Projekt birgt viele gute Ansätze und auch schöne räumliche Eigenheiten, die unabhängig voneinander auch gut funktionieren könnten. Im Verbund schwächen sie sich gegenseitig empfindlich und offenbaren damit die architektonischen wie auch konzeptionellen Widersprüche in aller Deutlichkeit. Auch seine Nord-Süd-Orientierung steht im Gegensatz zu seiner Typologie. Wäre es Ost-West orientiert, so hätte der Längshof gleichwertige Seiten und damit auch eine gleichwertige Ausgangslage für Erschliessung, Wohnungskonzeption und Ausdruck.

Im Grundsatz präsentiert sich das ortsbauliche Konzept als logisch aus den entsprechenden Einflussgrössen abgeleitet und dennoch kann es nicht richtig überzeugen. Stünde es an einem anderen Ort, so wäre seine Grundkonzeption durchaus denkbar und wahrscheinlich auch erfolgreich.



Abb. 23 Modellfoto

Waeber Dickenmann Architekten / Fischer Landschaftsarchitekten

Projektbeschreibung

Der Projektvorschlag ist städtebaulich über drei Zeilenbauten formuliert, welche selbstverständlich und präzise an den nördlichen Strassenraum angebunden sind. Die in der Höhe vier- bis fünfgeschossigen und in der Setzung gestaffelten Bauten folgen dem leicht abfallenden, natürlichen Terrain gegen Osten. Das in der Zwischenpräsentation angedachte fünfte Geschoss im östlichen Baukörper wurde umgesetzt und das Gebäude bildet gleichzeitig mit seiner Gebäudelänge einen Abschluss der Überbauung gegen Osten. Die Durchlässigkeit der bestehenden Bebauungsstruktur wird durch die Anordnung der Bauten weiter gewährleistet. Die Erschliessung erfolgt für die Bewohner und Bewohnerinnen über einen für das Projekt eher unattraktiven Weg im Norden des Areals entlang des Plateaus. Die zentrale Lage der Nutzfläche für die Gemeindeverwaltung im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers ist einfach gelöst und bildet eine funktionale Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten. Der Zutritt erfolgt im Osten der Gebäude in ein an der Aussenfassade liegendes mit Tageslicht belichtetes Treppenhaus, welches zu den Wohnungen respektive zu den Gemeinderäumlichkeiten führt. Die Einfahrt zur Einstellhalle erfolgt direkt ab der Hauptstrasse, dies führt zu einem auffallenden Eingriff in die Böschung.



Abb. 24 Situation

Die Gebäude sind als dreispännig organisierte Mehrfamilienhäuser konzipiert. Sinngemäss orientieren sich die kleineren Wohnungen nur nach Westen. Die sich gegen Süden verjüngenden Baukörper ermöglichen es, für jede Wohnung eine südwestorientierte Loggia anzubieten. Sämtliche Wohnungen haben Sicht auf die grosszügigen Hofräume. Markante Stützen auf der Westfassade bieten nebst der statischen Funktion gleichzeitig einen Sichtschutz zwischen den Wohneinheiten – die zu erzielende notwendige Privatsphäre wird mit diesem Konzept nicht überall überzeugend erreicht. Die Grundrisse lassen sich gut möblieren – die Flurlängen

im östlichen Gebäude sind zu lang. Das Schaltzimmer, welches über das Treppenhaus erschlossen wird, kann bei jeder Wohnung als zusätzlichen Raum dazu gemietet werden.

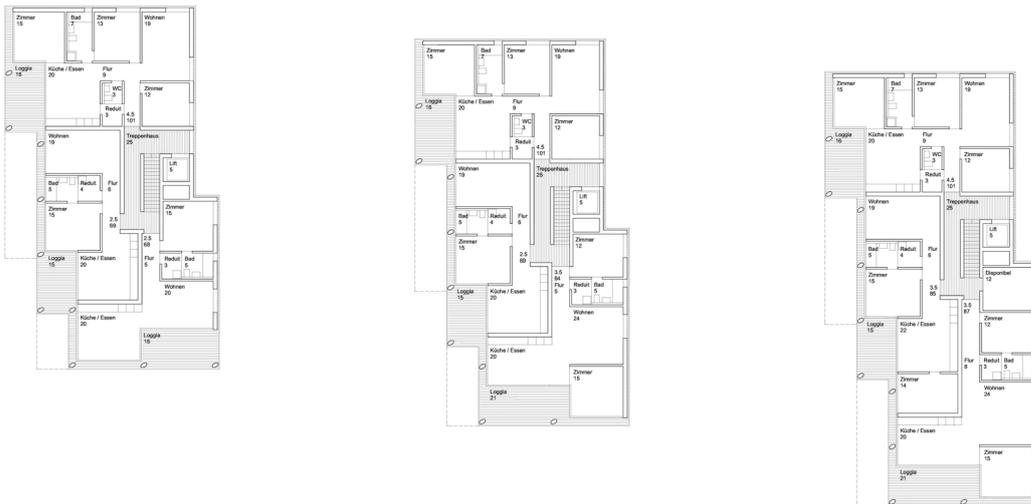


Abb. 25 Grundrisse Regelgeschoss

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Die Projektverfasser schlagen eine ökonomisch interessante Fassade aus Einsteinsmauerwerk vor. Die Lasten werden zusätzlich über die Wohnungstrennwände und die aussenliegenden ovalen Holzstützen abgetragen.

Freiraum

Die drei Gebäude in nord-süd Ausrichtung fügen sich gut in die bestehende Struktur des Ortes ein und es entstehen wohlbemessene Freiräume. Erschlossen werden die Gebäude über einen Weg auf der Böschungskrone jeweils ostseitig.

Mit dem Entscheid die Tiefgarageneinfahrt von der Hauptstrasse her anzulegen wird die bestehende Böschung stark verändert und deren Ausgestaltung ist auf den Plänen nur schwer ersichtlich. Ebenso scheint das Potenzial der Freiräume noch nicht voll ausgeschöpft zu sein. Die in die Grünfläche eingefügten Pflanztröge wirken eher etwas unplaziert.

Grundsätzlich scheint die Überdeckung der Tiefgarage etwas zu gering zu sein, um einen nachhaltigen und grünen Garten anlegen zu können. Die Reaktion zur Gemeindeverwaltung und zur Nachbarschaft entlang des Friedbühlwegs wirkt unspezifisch und ungelöst.

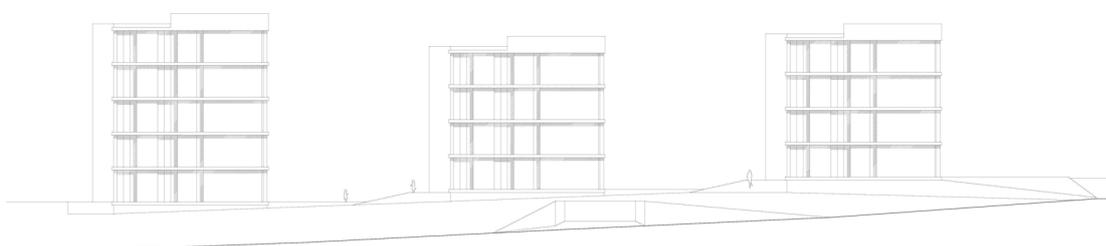


Abb. 26 Ansicht Nord (Hauptstrasse)

Verkehr

Die Zu- und Wegfahrt in die Einstellhalle befindet sich an der Hauptstrasse und entspricht den Vorgaben. Die Sichtweiten auf fahrzeugähnliche Geräte kann mit Anpassungen an der Stützmauer eingehalten werden. Die Fahrgasse mit 6.5 m ist komfortabel. Mengenmässig ist die geforderte Parkplatzzahl nachgewiesen. Die Lage der Stützen ab der Hinterkante von den Parkfeldern (0.5 m) ist nicht optimal und erschwert die Befahrbarkeit der Parkfelder. Es sind keine oberirdischen Parkfelder vorgesehen. Der Bedarf an Veloabstellplätze ist nicht abgedeckt. Es befindet sich nur ein Abstellbereich für Velos und Motorräder in der öffentlich zugänglichen Einstellhalle, welche über die normale Einfahrt erreichbar ist. Oberirdisch werden keine Veloabstellplätze dargestellt.

Gesamtwürdigung

Die Jury würdigt die Analyse des Ortes und der daraus abgeleiteten Entwurfsidee. Das Projekt überzeugt insgesamt durch seine präzise Setzung und die optimale Ausrichtung der Wohnungen in Bezug auf Besonnung und Weitsicht. Das Projekt zeigt ein ortsverträgliches Baukonzept hinsichtlich Dichte und Gebäudehöhe. Der vorgeschlagene Ausdruck der Fassade inklusive Dachgestaltung wirkt eher ortsfremd. Der Konstruktionsvorschlag und die kompakten Gebäude sind wirtschaftlich umsetzbar. Vertiefungsbedarf besteht mit dem Umgang und der Ausformulierung der Topografie zur Hauptstrasse. Die Zugangssituation zu den Gebäuden weist insgesamt zu wenig Qualität auf. Fragezeichen gibt es bezüglich Umgebungsgestaltung der Zwischenräume, welche konzeptionell überarbeitet wurden, aber in ihrem präsentierten Detaillierungsgrad zu wenig Aussagen ermöglicht.

Das Gesamtbild des Projektvorschlags ist unspezifisch und gibt insgesamt keinen wesentlichen Beitrag auf das zukünftige Wohnbild von Wohlen als Vorstadtgemeinde von Bern.



Abb. 27 Modellfoto