Einwohnergemeinde Spiez

Studienauftrag ZPP 9 «Ahorni»

Ideenstudie nach SIA 143 Art. 3.2 und 8

Schlussbericht

19. März 2018

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

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Spiez
Abteilung Finanzen
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

Maya und Peter Stoller
Ahorniweg 17
3700 Spiez

Planungsbehörde:
Gemeinde Spiez
Abteilung Bau
Sonnenfelsstrasse 4
3700 Spiez

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

Bearbeitung:
Franziska Rösti, Geographin MSc
Naina Cavelti, Geographin MSc

Abbildung Titelseite: Luftbild des Gebiets Spiezwiler mit der ZPP 9 «Ahorni» (Quelle: Geoportal des Bundes)

Aufträge aktuell\Spiez\4\Studienauftrag\8\5978_SB_180309.indd\fr\nc

Inhalt

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Aufgabenstellung 6

2. Allgemeine Bestimmungen 6
2.1 Auftraggebende 6
2.2 Verfahrensbegleitung 7
2.3 Verfahren 7
2.4 Teilnehmende 7
2.5 Beurteilungsgremium 8
2.6 Entschädigung und Folgeauftrag 8
2.7 Urheberrecht 9
2.8 Streitfälle 9

3. Rahmenbedingungen 9

4. Ablauf und Zwischenresultate 10
4.1 Terminübersicht 10
4.2 Kick-Off mit Ortsbegehung 10
4.3 Fragestellung 10
4.4 Zwischenbesprechungen 10
4.5 Vorprüfung 11

5. Schlussbeurteilung 12
5.1 Zulassung zur Beurteilung und Entschädigung der Teilnehmenden 12
5.2 Beurteilungskriterien 12
5.3 Freie Besichtigung 12
5.4 Rundgänge 12
5.5 Kontrollrundgang und Beschlüsse 13
5.6 Würdigung 14

6. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung 15

7. Weiteres Vorgehen 15

8. Genehmigung und Unterzeichnung 16
8.1 Auftraggebende und Begleitgremium 16

Anhang: Studienbeschriebe 17

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

1.1 Ausgangslage

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP 9) «Ahorni» befindet sich im Gebiet Spiezwiler oberhalb der Kander in attraktiver Hanglage mit bester Aussicht auf den Niesen. Das rund 5800 m² (nach Realisierung des Ausbaus des Ahorniwegs noch 5600 m²) grosse, bislang unüberbaute Areal wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision (genehmigt am 28. April 2014) als neues Wohnbauland eingezont und der ZPP 9 zugewiesen. Planungszweck ist eine gut gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Lage am Siedlungsrand.

Das Areal besteht aus den drei unüberbauten als Kulturland in der Bauzone ausgewiesenen Parzellen. Die Grundstücke Spiez GBBl Nrn. 2878 und 918 befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Spiez. Das Grundstück GBBl Nr. 6576 gehört Maya und Peter Stoller. Die beiden Parteien beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu entwickeln. Die Grundstücke sollen aber möglichst unabhängig voneinander erschlossen und überbaut werden können. Angestrebt wird eine angemessene dichte und nachhaltige Nutzung sowie eine hochwertige Gestaltung des gesamten Areals

Abb. 1 Areal ZPP 9 «Ahorni» (Quelle: Geoportal des Bundes)

1.2 Aufgabenstellung

Mit der Ideenstudie ist nach Lösungsvorschlägen gesucht worden, die den komplexen Herausforderungen, insbesondere der starken Hanglage und der bestehende Hecke im Planungsperimeter Rechnung trägt und eine gut gestaltete, angemessen dichte Bebauung des Areals sowie eine attraktive und nachvollziehbare Gestaltung des Siedlungsrands sicherstellt. Angestrebt wurden Bebauungs- und Erschliessungskonzepte, die in architektonischer Hinsicht sowie bezüglich Wirtschaftlichkeit überzeugen und durch ihre Raumabfolgen und Wohntypologien die Grundlage für eine aktive Nachbarschaft bilden. Das im Rahmen der vorliegenden Ideenstudie entstandene Bebauungs- und Erschliessungskonzept bildet die Grundlage für die Änderung der ZPP-Bestimmungen, den Erlass der Überbauungsordnung und das Bauprojekt.

Abb. 2 Baubeschränkungen auf dem Areal der ZPP 9 «Ahorni»

2. Allgemeine Bestimmungen

2.1 Auftraggebende

Auftraggebende des Studienauftrags sind die Abteilung Finanzen der Gemeinde Spiez, vertreten durch Ursula Zybach, Gemeinderätin Ressort Finanzen und Daniel Wyss, Dienstchef Liegenschaften sowie Maya und Peter Stoller.

2.2 Verfahrensbegleitung

Die Vorbereitung und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Kontaktperson: Franziska Rösti
Telefon direkt: Telefon: +41 31 310 50 93
E-Mail: franziska.roesti@ecoptima.ch

2.3 Verfahren

Der Studienauftrag wurde als Ideenstudie nach SIA 143 Art. 3.2 und 8 im Einladungsverfahren mit drei teilnehmenden Architekturteams durchgeführt. Ein Architekturbüro wurde durch Maya und Peter Stoller, zwei Architekturbüros wurden durch die Gemeinde Spiez eingeladen. Die Entwürfe der Teilnehmenden wurden an zwei Zwischenbesprechungen beurteilt. Es wurden Empfehlungen für die weitere Bearbeitung abgegeben. An der Schlussitzung wählte das Beurteilungsgremium den besten Beitrag aus und fasste die Resultate im vorliegenden Schlussbericht zusammen.

2.4 Teilnehmende

Folgende Architekturbüros wurden zur Teilnahme am Verfahren und zur Erarbeitung einer Ideenstudie eingeladen:
- Architekturbüro Christian Nussbaum AG, Sodmattweg 4, 3700 Spiez
- HMS Architekten und Planer AG, Seestrasse 20, 3700 Spiez
- Rykart Architekten AG, Könizstrasse 161, 3097 Liebefeld

Der Beizug eines Landschaftsarchitekten wurde den Teilnehmenden empfohlen.

2.5 Beurteilungsgremium

Die Ideenstudien wurden von folgendem Gremium beurteilt:

Moderation (ohne Stimmrecht)
– Rudolf Thomann, Vorsteher Planung, Umwelt, Bau, Gemeinde Spiez

Sachmitglieder (mit Stimmrecht)
– Ursula Zybach, Vorsteherin Finanzen, Gemeinde Spiez, Grundeigentümerin Parz. Nrn. 918 und 2878
– Peter Stoller, Grundeigentümer Parz. Nr. 6576

Fachmitglieder (mit Stimmrecht)
– Urs Ewald, Dällenbach Ewald Architekten AG, Steffisburg
– Martin Eggenberger, Planteam S AG, Solothurn
– Simon Schöni, extra Landschaftsarchitekten AG, Bern

Experten (ohne Stimmrecht)
– Roland Dietrich, Abteilungsleiter Bau, Gemeinde Spiez
– Daniel Wyss, Dienstchef Liegenschaften, Gemeinde Spiez
– Daniel Blumer, Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau, Bern
– Bruno Wegmüller, Exakt Kostenplanung AG, Worb

2.6 Entschädigung und Folgeauftrag

Gemäss Programm erhalten die Teilnehmenden für die Beteiligung an den beiden Zwischenbesprechungen und für die fristgerechte Einreichung der erforderlichen Unterlagen einen pauscheln Betrag von Fr. 20 000.– (inkl. Neben- und Modellbaukosten, exkl. MWSt.).

Ausserdem beabsichtigen die Auftraggebenden den federführenden Verfassenden der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie einen Auftrag für die Weiterbearbeitung des Konzeptes für den gesamten Planungsperimeter bis zum Vorprojekt zu erteilen. Darüber hinaus beabsichtigt die Auftraggeberin, welche das "Siegerteam" zur Einladung vorgeschlagen hat, diesem auf ihrem Teilgebiet einen Folgeauftrag zu erteilen, der mindestens die Weiterbearbeitung bis zur Einreichung des Baugesuchs umfasst. Zur Qualitätssicherung beabsichtigen die Auftraggebenden ausserdem den federführenden Verfassenden der vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlenen Studie über das gesamte Areal einen Folgeauftrag für die gestalterische Begleitung bis zum Bauprojekt zu erteilen.

2.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht der Beiträge verbleibt bei den Teilnehmenden. Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Auftraggeberinnen über. Den Auftraggebenden steht nach Entrichtung der Entschädigung das Recht zu, die Arbeitsergebnisse für weitere Planungsschritte durch Dritte zu verwenden und unter Namensnennung der Verfassenden zu veröffentlichen. Eine andere Verwendung ist nur mit der Zustimmung der Urhebenden zulässig.

2.8 Streitfälle

Gerichtsstand ist Spiez, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

3. Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Bearbeitung sowie die Anforderungen an die abzugebenden Unterlagen wurden im Programm zum Studienauftrag vom 15. Juni 2017 festgehalten und den Teilnehmenden zugestellt.

An der ersten Zwischenbesprechung zeigte sich, dass die Einhaltung der Anlagekostenlimiten für die Gemeinde Spiez aufgrund der Hanglage, der schwierigen Erschliessungssituation und der Zonenbestimmungen kaum erreicht werden kann. Auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, auf eine Weiterverfolgung des ursprünglich angedachten gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verzichten, jedoch nach wie vor die teilweise Bereitstellung von Wohnungen im vergleichsweise niedrigen Preissegment mit hoher Nutzungsqualität und Nutzungsflexiblität anzustreben.

Im Rahmen der zweiten Zwischenbesprechung wurde durch das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, dass eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe gegebenenfalls zu einer besseren Gestaltung führen kann und daher im Ermessen der Projektverfassenden liegt. Entsprechende Beiträge wurden zur Beurteilung zugelassen, sofern dadurch eine gestalterisch hochwertigere und angemessen dichte Überbauung realisiert werden kann. Die Teilnehmenden wurden mit dem Protokoll zur zweiten Zwischenbesprechung angeregt, die Vorgaben bezüglich Gebäudehöhe zu hinterfragen. Das Beurteilungsgremium behielt sich vor, das Projektrisiko aufgrund von Abweichungen von den Bestimmungen der ZPP bei seiner Beurteilung zu berücksichtigen.

4. Ablauf und Zwischenresultate

4.1 Terminübersicht

Nr.	Arbeitsschritt	Termin
Ideenstudie		
1.	Kick-Off mit Ortsbegehung	22. Juni 2017
2.	Schriftliche Fragenstellung und Fragenbeantwortung	30. Juni 2017 07. Juli 2017
3.	1. Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium	17. Oktober 2017
4.	Protokoll der 1. Zwischenbesprechung	23. Oktober 2017
5.	2. Zwischenbesprechung mit dem Beurteilungsgremium	07. Dezember 2017
6.	Protokoll der 2. Zwischenbesprechung	14. Dezember 2017
7.	Abgabe der Unterlagen durch die Teilnehmenden	07. Februar 2017
8.	Vorprüfung der eingereichten Unterlagen	08. - 14. Feb. 2018
9.	Abgabe des Modells durch die Teilnehmenden	15. Februar 2018
10.	Schlussbeurteilung	16. Februar 2018
11.	Verfassen des Schlussberichts mit Empfehlungen für die Weiterbearbeitung	Mitte März 2018

4.2 Kick-Off mit Ortsbegehung

Im Rahmen des Kick-Offs fand eine Ortsbegehung mit Mitgliedern des Begleitgremiums und den Teilnehmenden statt. Für die Teilnehmenden bestand die Möglichkeit, vor Ort Fragen zu stellen. Zudem wurde ihnen die Modellgrundlage abgegeben.

4.3 Fragestellung

Im Rahmen einer schriftlichen Fragerunde erhielten die Teilnehmenden die Möglicheit, bis am 30. Juni 2017 Fragen an das Projektsekretariat zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich und anonymisiert an alle Teilnehmenden bis am 07. Juli 2017.

4.4 Zwischenbesprechungen

Am 17. Oktober 2017 und am 07. Dezember 2017 fanden die beiden Zwischenbesprechungen in Form von Einzelgesprächen mit dem Beurteilungsgremium statt. Grundlage bildeten die durch die Teilnehmenden vorgestellten Konzepte und die abgegebenen Unterlagen. Die Resultate der Zwischenbesprechungen mündeten in Empfehlungen an die Teilnehmenden, die ihnen in Form von Protokollen zugestellt wurden. Dabei wurde zwischen allgemeinen Empfehlungen, die allen Teilnehmenden zugestellt wurden und projektspezifischen Empfehlungen, die nur dem jeweiligen Teilnehmer mitgeteilt wurden, unterschieden.

Im Nachgang zur ersten Zwischenbesprechung beschloss der Gemeinderat von Spiez auf Antrag des Beurteilungsgremiums den gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Arealteil der Gemeinde nicht mehr weiterzuverfolgen. Gestützt auf diesen Beschluss wurde den Teilnehmenden mitgeteilt, dass die entsprechenden Vorgaben gelockert wurden.
Anschliessend an die zweite Zwischenbesprechung beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig und gestützt auf Art. 22 SIA Ordnung 143, die Vorgaben bezüglich zulässiger Gebäudehöhe für alle Teilnehmenden zu lockern.

4.5 Vorprüfung

Am 07. Februar 2018 wurden die Studien beim Projektsekretariat eingereicht, durch dieses vorgeprüft und die Ergebnisse schriftlich festgehalten. Eine separate Prüfung der Kosten erfolgte durch die Kostenplaner von der Firma E'xact. Deren Ergebnisse wurden ebenfalls schriftlich festgehalten.

Vorgaben
Die Vorprüfung der eingereichten Studien erfolgte nach den Vorgaben der SIA-Ordnung 143 (Art. 15).

Formelle Vorprüfung
Bei der Vorprüfung der formellen Kriterien wurden keine wesentlichen Verstösse festgestellt.

Materielle Vorprüfung
Nebst einigen geringfügigen Abweichungen gegenüber den Programmvorgaben sowie den nach der zweiten Zwischenbesprechung vom Beurteilungsgremium einstimmig für zulässig erklärten Überschreitungen der Gebäudehöhe, wurden die folgenden materiellen Verstösse festgestellt:
- Eine Studie hält die Grenzabstände zu den benachbarten Parzellen sowie die Strassenabstände in projektrelevanter Weise nicht ein. Bei einer weiteren Studie ragt der Balkon in den Strassenabstand.
- Die Studien weisen teilweise grössere Abweichungen von den Vorgaben bezüglich Wohnungsgrössen auf.
- Zwei Studien sehen eine vom Baureglement abweichende Gestaltung des Attikageschosses vor.
- Alle Studien lassen Fragen bezüglich Hindernisfreiheit offen, da der Zugang zur Überbauung und den Aussenräumen nicht ausschliesslich über die Einstellhalle erfolgen darf.
- Eine Studie weist eine kostenrelevante Unterschreitung der erforderlichen Anzahl Parkplätze sowie eine Unterschreitung der minimalen Manövrierflächen in der Einstellhalle auf.
- Bei allen Studien ist die erforderliche grössere Spielfläche nicht vorschriftsgemäss gestaltet und proportioniert, was die Aussenraumgestaltung auch bei einer Reduktion der erforderlichen Fläche in Frage stellt.

5. Schlussbeurteilung

5.1 Zulassung zur Beurteilung und Entschädigung der Teilnehmenden

Das Beurteilungsgremium nimmt vor der Beurteilung vom Ergebnis der Vorprüfung durch das Projektsekretariat und den Konstenplaner Kenntnis. Gestützt auf das Resultat der Vorprüfung wurden alle Studien zur Beurteilung zugelassen (vgl. Kap. 2.6). Die pauschale Entschädigung von 20›000.- Fr. (inkl. Neben- und Modellbaukosten, exkl. MWSt.) wird somit allen drei Teilnehmenden ausbezahlt.

5.2 Beurteilungskriterien

Die Beiträge wurden nach den im Programm festgelegten Kriterien (Kap. 6) beurteilt:

- Gestaltung (Gesamtidee, ortsbauliche Konzeption, gemeinschaftsfördernde Freiräume, Einpassung in die Umgebung, Gestaltung und Aufenthaltsqualität der verschiedenen Aussenräume, beabsichtigte Architektur)
- Funktion (Nutzungsqualität und Nutzungsflexibilität, Wohnqualität, optimale räumliche Abläufe, Erschliessungskonzept und Parkierungslösung)
- Wirtschaftlichkeit / Marktgerechtigkeit (einhalten der Anlagekostenlimiten im Teilbereich der Gemeinde, effiziente Erschliessung, gute Ausrichtung und Belichtung, Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten, Nachhaltigkeit).

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

5.3 Freie Besichtigung

Zum Start der Beurteilung wurde dem Beurteilungsgremium die Gelegenheit eingeräumt, die Studien individuell zu besichtigen.

5.4 Rundgänge

1. Rundgang
Nach Abschluss der individuellen Besichtigung und der Vorstellung der Vorprüfung durch das Projektbüro und den Kostenplanern wurden die einzelnen Projektstudien durch die Fachmitglieder Urs Ewald, Martin Eggenberger und Simon Schöni konzeptionell vorgestellt und offen diskutiert.

2. Rundgang
Nach intensiver Diskussion im Rahmen des 2. Rundgangs entschied das Beurteilungsgremium das Konzept der HMS Architekten und Planer AG auszuscheiden. Die Verfassenden haben die Jury mit ihrer sorgfältigen Arbeit überzeugt, dass die verschiedenen Gebäudetypologien nicht stimmig miteinander in einen Dialog zu bringen sind. Diese Problematik verstärkt sich, weil kein Raum auf dem Areal für ein Auseinanderziehen der Zeilen besteht; die Grenzabstände zu den Nachbarparzellen, insbesondere jene oberhalb der Hangkante, werden schon so nicht eingehalten. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums bleibt daher kaum Spielraum, das Konzept weiterzuentwickeln, ohne dabei die erreichte Dichte wesentlich herunterzusetzen, weshalb es nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde.

3. Rundgang
Im dritten Rundgang setzte sich das Beurteilungsgremium intensiv mit den beiden verbliebenen Studien auseinander. Unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien, der möglichen Projektrisiken und der Abwägung der Stärken und Schwächen der beiden Projekte wurde die Projektstudie der Rykart Architekten provisorisch als beste Studie ausgewählt.

5.5 Kontrollrundgang und Beschlüsse

Im Rahmen des Kontrollrundgangs wurden alle Studien nochmals gesichtet und der provisorische Entscheid, die Studie der Rykart Architekten zur Weiterbearbeitung zu empfehlen einstimmig bestätigt. Das Beurteilungsgremium nimmt damit das Projektrisiko aufgrund der Abweichung von der gemäss ZPP-Bestimmungen zulässigen Gebäudehöhe und die Ausgestaltung als Terrassenhaus in Kauf. In der Folge wurden Empfehlungen zur Weiterbearbeitung formuliert und das weitere Vorgehen definiert.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt den Auftraggeberinnen unter Berücksichtigung der im Projektbeschrieb genannten Stärken und Schwächen sowie der in Kapitel 6 formulierten Empfehlungen, die Ideenstudie der Rykart Architekten weiterzubearbeiten. Den Rykart Architekten wird die Weiterbearbeitung der Studie für den gesamten Planungsperimeter zum Vorprojekt sowie für den Arealteil der Gemeinde bis zum Bauprojekt, inkl. gestalterische Begleitung des Bauprojektes auf dem Arealteil Stoller in Aussicht gestellt.

5.6 Würdigung

Alle drei Teilnehmenden haben durch ihre Arbeit im Rahmen der Ideenstudie einen wertvollen Beitrag zur ortsbaulichen Klärung der komplexen Situation im Gebiet der ZPP 9 «Ahorni» geleistet. Dank der unterschiedlichen Herangehensweisen sowie des Hinterfragens der baupolizeilichen Bestimmungen konnte die ortsverträgliche Dichte der Bebauung und eine angemessene Gestaltung des sensiblen Siedlungsrands ausgelotet und so ein vielversprechender Ansatz für eine bauliche Entwicklung mit attraktiven Wohneinheiten eruiert werden. Die erarbeiteten Studien zeigen plausibel auf, dass die Umsetzung von gemeinnützigem Wohnungsbau unter Einhaltung der Anlagekostenlimiten für die Gemeinde Spiez im Gebiet «Ahorni» nicht realisierbar ist und haben somit einen wesentlichen Beitrag zur Klärung der Wohnungstypologien und -grössen geleistet. Weiter konnte mit den Studien aufgezeigt werden, dass aufgrund der topographischen Gegebenheiten die erforderliche grössere Spielfläche kaum der sensiblen Lage am Siedlungsrand Rechnung tragend realisiert werden kann. Gewürdigt werden insbesondere auch der Umgang der Teilnehmenden mit der schwierigen Topografie, den Aussenräumen sowie den gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Begegnungsorten.

Den Teilnehmenden wird an dieser Stelle herzlich für ihr Engagement und ihre Beiträge gedankt.

6. Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

– Die Gebäudehöhe ist zu überprüfen und zu optimieren. Es soll aufgezeigt werden, ob diese auf das gemäss den ZPP-Bestimmungen zulässige Mass reduziert werden kann. Kann dies nicht erreicht werden, ist eine Annäherung an diese anzustreben.

– Das Parkplatzangebot ist zu erhöhen. Nötig ist eine Erhöhung des Angebots von 15 auf mindestens 20 Parkplätze auf dem Arealteil Stoller, von 15 auf mindestens 22 Parkplätze auf dem Arealteil der Gemeinde sowie eine grössere Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze.

– Die Fahrgassen in der Einstellhalle sind so zu konzipieren, dass diese den einschlägigen Normen entsprechen.

– Die Stützmauern bei den Einstellhallenzufahrten sind auf die Einhaltung der Sichtweiten zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

– Die gemeinsamen Aufenthalts- und Begegnungsorte sind zu überprüfen. Es soll aufgezeigt werden, wie eine gemeinsame Nutzung des Siedlungsplatzes sowie der Erschliessungszonen zwischen den Gebäuden realisiert wird. Dabei ist zu überlegen, ob im Gebäude der Gemeinde Spiez mit einem auf den Siedlungsplatz hinausgehenden Gemeinschaftsraum die geforderten gemeinschaftlichen Qualitäten sichergestellt werden können.

7. Weiteres Vorgehen

Das Beurteilungsgremium empfiehlt folgendes weiteres Vorgehen:

– Die «Siegerstudie» ist vom verfassenden Team gemäss den Empfehlungen in Kapitel 6 weiterzubearbeiten.

– Das überarbeitete Projekt bildet die Grundlage für eine allfällige Änderung der Bestimmungen zur ZPP sowie die parallel dazu zu erarbeitende Überbauungsordnung.

– Die Auftraggeber setzen zur Begleitung der Weiterbearbeitung zum Vorprojekt ein Begleitgremium ein. Zur Qualitätssicherung sollen im Begleitgremium neben den Grundeigentümerschaften auch an der Ideenstudie beteiligte Fachmitglieder und Experten Einsitz nehmen.

– Nach Abschluss des Vorprojekts durch die Verfasserin der «Siegerstudie» erfolgt die Ausarbeitung des Bauprojekts auf der Parzelle Stoller durch das Architekturbüro Christian Nussbaum AG. Die Verfasserin der «Siegerstudie» sollen dabei über das gesamte Areal die gestalterische Begleitung übernehmen.

8. Genehmigung und Unterzeichnung

8.1 Auftraggebende und Begleitgremium

Der vorliegende Bericht wurde am 19. März 2018 durch die Auftraggebenden und das Beurteilungsgremium genehmigt:

Für die Sachmitglieder

Ursula Zybach .....

Peter Stoller .....

Für die Fachmitglieder

Urs Ewald .....

Martin Eggenberger .....

Simon Schöni .....

Anhang: Studienbeschriebe

Die Pläne sind verkleinert und nicht massstäblich dargestellt.

Architekturbüro Christian Nussbaum AG

Abb. 3 Situation der Ideenstudie des Architekturbüros Christian Nussbaum AG

Ortsbau

Das Team Nussbaum entschied sich für eine zweizeilige, dem Verlauf der Arealbegrenzungen entsprechend aufgefächerte Anordnung der Baukörper. Die vier Baukörper spielen miteinander, während der Auftaktbau ein Fremdkörper bleibt. Der Hang fliesst zwischen den Baukörpern und umspült die Gebäudekomplexe. Durch die aufgefächerte Anordnung der Baukörper wird zwischen den beiden Gebäudezeilen ein attraktiver, grosszügiger Siedlungs- und Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität aufgespannt, über welchen die einzelnen Bauten oberirdisch erschlossen werden. Mit Ausnahme des Auftaktbaus nehmen die unterschiedlich langen Baukörper bewusst keinen Bezug zur feinkörnigen Bebauung oberhalb der Hangkante. Durch die Abwinklung der Gebäudevolumen wirken auch die grösseren Volumen dezent und fügen sich sanft in die Umgebung ein. Die aufgefächerte Anordnung führt dazu, dass das grösste Gebäude sehr stark freigespielt wird und durch die prominente Setzung eine zu grosse Einsehbarkeit und Prominenz entwickelt. Darüber hinaus ist die Auffächerung stark auf das bestehende Gebäude in der benachbarten Landwirtschaftszone ausgerichtet, welches bezüglich Körnigkeit und Gestaltung künftig einen Fremdkörper im Gebiet darstellen wird.

Abb. 4 Querschnitt durch das Areal

Wohnungsqualität

Die Wohnungen sind alle einfach strukturiert und südwestlich ausgerichtet, wodurch attraktive Ausblicke geschaffen werden. Da jedoch die Gebäudevolumen durch das eigentlich lobenswerte Festhalten an den Höhenbestimmungen der ZPP stark in den Hang eingegraben werden, ist eine Belichtung der Wohnungen von mehreren Seiten kaum möglich.

Frei- und Aussenraum

Den Teilnehmenden ist es überzeugend gelungen, attraktive Frei- und Aussenräume mit einer hohen Begegnungsqualität zu schaffen. Die oberirdische Erschliessung aller Gebäude führt über die Fussgängerrampe, die den Auftakt der Siedlung bildet zu einem grosszügigen Gemeinschaftsplatz. Über diesen werden mit zwei Wegachsen die übrigen Gebäude erreicht. Zwischen den beiden Wegen spannt sich ein geneigter Spiel- und Aufenthaltsbereich auf, der mit einer dezent gestalteten Treppenanlage abgestuft wird. Eine spezielle Qualität des Konzepts bildet der grosszügige Gemeinschaftsraum im Gebäudekomplex B mit Küche und sanitären Einrichtungen. Dieser bildet die Grundlage für eine nachbarschaftliche Nutzung des Siedlungsplatzes. Das Konzept sieht eine teilweise Umlegung der Hecke vor. Deren Anordnung entlang der Zonengrenze im Südosten bildet einen groben Abschluss der aufgefächerten Siedlung und kann zudem die Nutzung der Nachbarparzelle einschränken.

Abb. 5 Visualisierung des attraktiven Siedlungsplatzes der Bebauung

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt über den Ahorniweg. Alle Gebäudekomplexe sind mittels sehr grosszügig konzipierter unterirdischer Einstellhalle verbunden. Von der Einstellhalle führen teilweise sehr lange, unterirdische Korridore zu den Erschliessungszonen. Oberirdisch führt eine geneigte Rampe direkt zum Siedlungsplatz von wo aus die Fussgängererschliessung der Gebäude über zwei Achsen erfolgt. Die Hindernisfreiheit der oberirdischen Erschliessung ist aufgrund der Steilheit nicht gegeben.

Fazit

Speziell gewürdigt wird die enorme Weiterentwicklung des Konzepts im Nachgang zu den beiden Zwischenbesprechungen. Das Konzept überzeugt mit seinen gemeinschaftlich nutzbaren Innen- und Aussenräumen. Aufgrund der horizontalen Anordnung der Baukörper und der strikten Einhaltung der Höhenbestimmungen zur ZPP gelingt es jedoch nicht, die gewünschte Qualität der Wohnungen zu erreichen. Die Gebäude wirken stark in den Hang eingegraben. Eine Hebung der Bauten würde jedoch auf Kosten der Aussenräume erfolgen müssen, welche die grosse Stärke der Studie darstellen. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums bleibt beim gewählten Ansatz daher zu wenig Flexibilität für eine erfolgreiche Weiterbearbeitung des Konzepts. Darüber hinaus wird befürchtet, dass die Einhaltung der Hindernisfreiheit im Bereich der oberirdischen Erschliessung (Rampe max. 6%) die Qualität des Siedlungsplatzes und des Aussenraums stark herabsetzen könnte.

HMS Architekten und Planer AG

Abb. 6 Situation der Ideenstudie HMS Architekten und Planer AG

Ortsbau

Das Team hat sich ausführlich mit der bestehenden und der angestrebten Siedlungsstruktur im Spiezwiler auseinandergesetzt und diese mit ihrer Grundidee einer horizontalen Dreiteilung des Areals in ihr Konzept aufgenommen. Entlang der Hangkante werden in einer oberen Zeile fünf Einfamilienhäuser und zwei Doppeleinfamilienhäuser angeordnet, die über eine neue Quartierstrasse, den «Oberen Ahorniweg» erschlossen werden. Die Mittelzone umfasst eine weitere Zeile mit drei Mehrfamilienhäusern. Die unterste Zeile wird von acht sehr dichten Maisonette-Wohnungen gebildet. Diese Dreiteilung schafft einen hohen Mix an unterschiedlichen Wohntypologien, mit denen verschiedene Anspruchsgruppen angesprochen werden können. Die Studie ist sehr interessant, der Ansatz vielversprechend. Allerdings hat sich in allen drei Phasen der Projektbearbeitung kein Konzept für eine überzeugende Nachbarschaft der mittleren mit der untersten Zeile ergeben; die beiden Zeilen gerieten in allen drei Ansätzen in Konflikt miteinander; gerade weil die Verfassenden eine sehr sorgfältige Studie geleistet haben, kommt das Begleitgremium zur Überzeugung, dass die unterschiedlichen Gebäudetypen in den unteren zwei Zeilen nicht in einen stimmigen Dialog miteinander zu bringen sind.

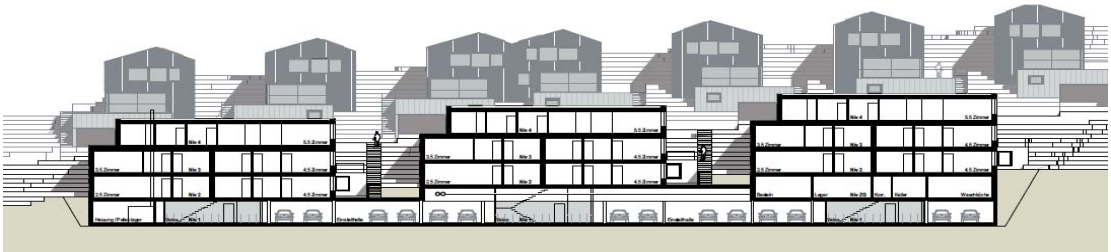

Abb. 7 Querschnitt durch das Areal

Wohnungsqualität

Die Ein- und Doppeleinfamilienhäuser werden mit einer intelligenten Gliederung und 3-seitigen Belichtung sehr attraktiv gestaltet. Das häufig auftretende Problem der Einsehbarkeit bei Einfamilienhäusern in dicht überbauten Arealen wird mit einer cleveren Grundrissgestaltung gelöst. Die Wohneinheiten der Mehrfamilienhäuser zeichnen sich in ihrer Ausgestaltung insbesondere durch eine hohe Flexibilität aus. Mithilfe einzelner Möbel oder Schiebetüren können Zimmer abgetrennt und umgestaltet werden. Die Maisonettewohnungen gliedern sich über zwei Geschosse und bieten einen kleinen Vorgarten in Richtung Ahorniweg. Die ausreichende Belichtung wird mittels Dachbefensterung sichergestellt. Das Konzept ist bei diesem Typus eher ungewöhnlich, was indes eine ganz spezielle Anspruchsgruppe ansprechen könnte. Die qualitativen Unterschiede der Wohnungen führen zu einer Segregation von oben nach unten absteigend; ob dies für das Quartier zu einer guten Nachbarschaft führt, verbleibt etwas offen.

Frei- und Aussenraum

Die Siedlung wird durch eine lose Bepflanzung zwischen den Bauten durchgrünt. Durch die Dreiteilung der Überbauung wird auch der Aussenraum segmentiert, wodurch wenig gemeinschaftlich nutzbare Aussenräume entstehen. Für Ballspiele, Boccia oder Federball ist auf den Maisonettewohnungen – etwas peripher – eine grössere zusammenhängende Spielfläche vorgesehen. Die angrenzende Pergola mit Grillstelle schliesst den gemeinschaftlichen Aussenraum ab. Die Ideenstudie erfordert die vollständige Umlegung der Hecke vom östlichen Parzellenrand in den nordwestlichen steilen Arealeingangsbereich.

Abb. 8 Modellansicht der Ideenstudie mit der vorgesehenen Dreiteilung der Bebauung

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der Ein- und Doppeleinfamilienhäuser erfolgt über den neuen «Oberen Ahorniweg», der auch als Spielstrasse funktionieren kann. Für die Einfamilienhäuser sind separate Parkplätze eingeplant. Die Mehrfamilienhäuser und die Maisonettewohnungen werden über eine Einstellhalle direkt ab dem Ahorniweg erschlossen. Die Einfahrt befindet sich im Sockel des ersten Mehrfamilienhauses. Während die Fussgängererschliessung der Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser über den neuen «Oberen Ahorniweg» erfolgt, ist der Zugang zu den Maisonettewohnungen nur über den Ahorniweg möglich.

Fazit

Speziell gewürdigt wird die interessante Grundidee der drei Zeilen im Areal. Ebenfalls ist die Weiterentwicklung des Sockelgeschosses in den drei Zwischenbesprechungen hervorzuheben. Die Verfassenden haben die Jury mit ihrer sorgfältigen Arbeit überzeugt, dass die verschiedenen Gebäudetypologien nicht stimmig miteinander in einen Dialog zu bringen sind. Diese Problematik verstärkt sich, weil kein Raum auf dem Areal für ein Auseinanderziehen der Zeilen besteht; die Grenzabstände zu den Nachbarparzellen, insbesondere jenen oberhalb der Hangkante, werden schon so nicht eingehalten. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums bleibt daher kaum Spielraum, das Konzept weiterzuentwickeln, ohne dabei die erreichte Dichte wesentlich herunterzusetzen, weshalb es nicht zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde.

Rykart Architekten AG, Bern

Abb. 9 Situation der Ideenstudie Rykart Architekten AG

Siedlungsstruktur

Das Team hat sich für einen von den Bauten oberhalb der Hangkante klar abgesetzten Ansatz entschieden, welcher die ZPP-Bestimmungen bezüglich Höhe bewusst in Frage stellt, um die angestrebte dichte Überbauung realisieren zu können. Die insgesamt vier in sich gestaffelten, terrassierten Gebäude sind in zwei unabhängigen, vertikal orientierten Zwillingspaaren organisiert. Durch die vertikale Anordnung der Baukörper werden die topographischen Gegebenheiten im Bearbeitungsperimeter überzeugend aufgenommen und Eingriffe in das Gelände sowie die bestehende Bepflanzung können auf ein Minimum reduziert werden. Die Hangkante wird trotz der Überschreitung der gemäss den ZPP-Bestimmungen zulässigen Gebäudehöhe sehr schön freigespielt. Die Fernsicht der Nachbarparzellen wird somit nicht eingeschränkt. Die vergleichsweise schmalen Frontfassaden wiegen die Wirkung der eher massiven Seitenfassaden bei angemessener Bepflanzung mehr als auf und führen zu einer überzeugenden Fernwirkung am sensiblen, von weitem einsehbaren Siedlungsrand.

Abb. 10 Ansicht auf die schmalen Fassaden, gut erkennbar ist die Aufnahme der Hangkante

Wohnungsqualität

Pro Geschoss sind jeweils zwei Wohnungen angeordnet, die alle südwestlich ausgerichtet sind und über einen Balkon oder eine Terrasse verfügen. Die Wohnungen werden alle von mindestens zwei Seiten beleuchtet und jeder Raum verfügt über mindestens ein Fenster, wodurch eine hohe

Wohnqualität garantiert wird. Die Privatsphäre gegenüber den Wohnungen im benachbarten Zwillingsgebäude wird geschickt über die Fassadengestaltung sowie durch eine versetzte Anordnung der Fenster sichergestellt.

Frei- und Aussenraum

Die Eingriffe in das Terrain werden auf ein Minimum reduziert. Die vorhandene Bepflanzung soll mit Hochstammbäumen ergänzt werden. Der Raum zwischen den beiden Gebäudepaaren wird als Siedlungs- und Spielplatz ausgestaltet. Die dezente Anordnung des Siedlungsplatzes zwischen den Gebäudepaaren birgt die Gefahr, dass der Platz insbesondere für die Bewohnenden der Wohnungen im nordwestlichen Gebäudepaar seine gemeinschaftliche Wirkung nicht wie gewünscht entfalten kann. Die Setzung der Bauten sowie das Konzept der möglichst unveränderter Aussenraumgestaltung führt dazu, dass eine grössere Spielfläche gemäss Bauverordnung praktisch ausgeschlossen wird.

Abb. 11 Visualisierung der Bebauung

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr erfolgt über den Ahorniweg. Die Fussgängererschliessung erfolgt über zwei Treppenkaskaden zwischen den gepaarten Gebäuden. Ein rollstuhlgängiger Zugangsweg führt zu den halböffentlichen Plätzen. Alle weiteren Ebenen werden von diesen Plätzen über einen Lift und eine Treppe erschlossen. Hier können Begegnungen stattfinden. Jede Zwillingsbaute verfügt über eine separate Einstellhalle mit Auto- und Veloparkplätzen. Bemängelt wird die geringe Anzahl der Parkplätze in beiden Einstellhallen.

Fazit

Die Studie besticht durch die wohlüberlegte Setzung und Gliederung der Bauten. Trotz dichter Bebauung bleibt die sensible Hangkante frei und die Eingriffe in das bestehende Terrain und die heutige Bepflanzung sind auf ein Minimum reduziert, wodurch der sensiblen Lage am Siedlungsrand angemessen Rechnung getragen werden kann. Die Projektrisiken aufgrund der Abweichung von der heute zulässigen Gebäudehöhe werden dadurch aufgewogen. Die vertikale Ausrichtung der Gebäude führt dazu, dass die Wohnungen allesamt über eine überdurchschnittliche Belichtung verfügen und attraktive Wohnungsgrundrisse aufweisen. Das Beurteilungsgremium

ist der Ansicht, dass der Beitrag die grösste Flexibilität in Bezug auf eine Weiterentwicklung der Gebäudekörper, der Wohnungen, der Frei- und Aussenraumgestaltung sowie der Parkierung aufweist. Darüber hinaus wird der Studie die beste Etappierbarkeit beigemessen.